



ABÉLIA

Notice descriptive sommaire Logements libres

Réalisation de 30 logements

Chemin de Ginesty, Pompertuzat

Février 2023

Belin
promotion

A. NOTE GENERALE

Les caractéristiques techniques de l'immeuble ainsi que les prestations proposées sont définies par la présente notice.

La construction sera conforme :

- Aux lois et réglementations en vigueur à la date de dépôt du permis de construire
- Aux prescriptions des Documents Techniques Unifiés à caractère obligatoire, établis par le Centre Scientifique Technique du Bâtiment
- Aux règles de construction et de sécurité
- A la réglementation acoustique
- A la réglementation thermique RT2012.
- A la réglementation relative à l'accessibilité des personnes handicapées

La conformité technique de la construction sera, tout au long de sa mise en œuvre, vérifiée par un bureau de contrôle agréé.

Les noms des marques et des références sont indiqués pour définir le niveau de prestation et de qualité du programme. Les différentes possibilités de choix de coloris et/ou d'équipements de votre logement seront réalisées dans les gammes proposées par le Maître d'Ouvrage.

Le Maître d'Ouvrage se réserve la possibilité de remplacer les matériaux, équipements ou appareils décrits dans la présente notice dans le cas où pendant la construction, leur fourniture ou leur mise en œuvre se révélerait impossible, difficile ou susceptible d'entraîner des désordres (retard d'approvisionnement, défaut de fabrication, ...).

Les matériaux, équipements ou appareils de remplacement seront toujours de qualité équivalente.

De même, il est précisé que les côtes et les surfaces mentionnées sur les plans sont indiquées sous réserves des tolérances de construction, telles que définies dans l'acte de vente.

Les teintes, coloris, finitions des façades, les choix relatifs aux terrasses et balcons, les revêtements des parties communes de l'immeuble et de ses dépendances seront choisis par l'Architecte en accord avec les différents services administratifs impliqués.

B. LE BÂTIMENT

Gros œuvre

Les terrassements généraux seront réalisés pour mise à niveau de la plate-forme du bâtiment conformément à l'étude du bureau d'étude VRD et l'exigence des prérequis du permis de construire.

Les fondations seront réalisées suivant les préconisations du bureau d'étude structure et du géotechnicien. Elles pourront être superficielles de type semelles filante, isolées ou par pieux en fonction de la nature du sol et de l'étude géotechnique.

Le type plancher du Rdc sera réalisé en béton armé suivant les préconisations du bureau d'étude structure.

Les étages courants seront fabriqués traditionnellement ou au moyen de prédalles et dalles de compression en béton armé. Leur épaisseur sera déterminée par le calcul du bureau d'étude structure et vérifiée, comme tous les autres éléments techniques constituant le bâtiment, par un bureau de contrôle.

Les façades seront constituées de béton banché ou maçonneries de briques alvéolaires ou parpaings de ciment.

La structure intérieure en superstructure sera constituée par des refends en béton banché (murs séparatifs intérieurs) et/ou des poteaux en béton armé.

La structure de l'opération sera dimensionnée par les bureaux d'études techniques et notamment par les calculs du bureau d'étude thermique afin d'atteindre les performances de la RT 2012.

Les volées d'escaliers seront de type coulé en place ou en béton armé préfabriqué en usine y compris toutes sujétions de réservations et de calages.

Charpente • Couverture • Etanchéité

La charpente bois de type fermette industrielle pour la partie intérieure sera dimensionnée suivant calculs validés par le bureau de contrôle.

La couverture sera réalisée par de la tuile en terre cuite y compris toutes pièces spéciales, couleur selon validation des prescriptions du permis de construire.

Un isolant dimensionné par les calculs du bureau d'étude thermique complètera cette toiture afin d'atteindre les performances de la réglementation thermique RT2012.

Revêtements de façades

Les façades maçonneries recevront un enduit projeté de type gratté fin et pour partie un revêtement décoratif de parement de terre cuite suivant les plans et coloris retenus par l'Architecte.

Les sous-faces des balcons recevront une peinture, teinte suivant choix de l'Architecte.

Menuiseries extérieures • garde-corps • serrurerie

Les menuiseries extérieures seront en PVC teinte selon choix de l'Architecte. Elles répondront également aux normes thermiques de la RT2012 avec double vitrage isolant et rupteurs de ponts thermiques.

Les ouvertures seront à la française à un ou deux vantaux, avec ou sans partie fixe et vitrage opalescent en allège (selon plans).

Les occultations des menuiseries seront constituées selon les plans :

- par des volets battants en aluminium ou acier thermolaqué ou bois selon choix de L'Architecte
- ou par des volets roulants en lame PVC ou aluminium selon plans, avec coffre en saillie.

Concernant les volets roulants, ils seront de couleur identique aux menuiseries.

Les menuiseries des salles de bain/salle d'eau et wc seront dépourvues de volet roulant.

Les manœuvres des volets roulants seront composées de la manière suivante :

- **T2**: manœuvres par manivelles pour les chambres et électriques à télécommandes pour les séjours
- **T3**: manœuvres électriques à télécommandes avec centralisation toutes pièces.

Les garde-corps des balcons seront constitués d'éléments de serrureries vitrés ou en maçonnerie avec enduit suivant plans et détails Architecte.

Séparatifs/pare-vue des loggias ou terrasses le cas échéant en serrurerie plein ou vitrage opalescent ou parpaings enduits.

C. LES PARTIES PRIVATIVES

Cloisons • doublage • plafonds • isolation

Si impératif technique, les cloisons séparatives (non porteuses) entre 2 logements ou séparatives entre logements et parties communes pourront être de type « SAD » ou équivalent (doubles structures métalliques indépendantes, isolation phonique et parements plâtre), de performances acoustiques en conformité avec les normes et règlements en vigueur.

Les cloisons de distribution des appartements seront de type alvéolaire d'épaisseur 50 mm avec parement plaque de plâtre ou équivalent.

Le doublage intérieur des murs extérieurs (ITI) se fera par un complexe isolant de type polystyrène collé ou fixé, selon les normes et règlements en vigueur afin d'atteindre les performances de la RT2012.

Les plafonds du 1^{er} étage seront constitués par une ossature métallique revêtue de plaque de plâtre et isolant soufflé afin d'atteindre les performances de l'étude thermique RT 2012.

Menuiseries intérieures

Les portes palières seront à âme pleine bois ou métalliques, huisserie métallique, serrure à 3 points de fermeture, anti-dégondable, équipées de microviseurs (isolation phonique et thermique selon réglementation).

Le béquillage sera en aluminium anodisé, les clés des portes palières seront sécurisées par carte de propriété.

Les portes de communication intérieures aux logements seront à âme alvéolaire, avec huisseries métallique, à parement isoplane lisse et laqué d'usine.

Les façades de placards seront coulissantes ou ouvrantes « à la Française », dimension suivant plans.

Portes des placards à panneaux coulissants (longueur > 80 cm) ou ouvrants à la française (longueur < 80 cm) suivant les plans, de couleur blanche, finition structurée, d'une épaisseur de 10 mm, finition Graphic Plus de chez SIFISA ou équivalent.

• Si placard > 100 cm : ils seront équipés d'une tablette chapelière avec jambage, d'une tringle porte manteaux sur 2/3 environ de la longueur, et de 3 étagères sur 1/3 environ de la longueur sur joue verticale suivant dimensions.

• Si placard < 100 cm : ils seront équipés de 2 tablettes chapelières sur taquets et d'une tringle porte manteaux

Électricité

L'installation électrique des logements sera réalisée selon les normes et règlements en vigueur (NFC 15 - 100).

En complément, les balcons seront équipés d'un point lumineux en applique et d'une prise de courant étanche.

De plus, un détecteur autonome avertisseur de fumée sera positionné au plafond du logement dans la pièce adéquate.

L'appareillage sera de marque ARNOULD série ESPACE ou équivalent.

Les points lumineux seront livrés avec dispositif de connexion pour luminaire, aucune ampoule ni lampe n'étant fournie.

1. Entrée

- 1 prise de courant
- 1 point lumineux en plafond commandé en va-et-vient ou en simple allumage suivant configuration

- 1 tableau électrique placé dans la gaine technique normalisée

2. Séjour

- 1 point d'éclairage, commandé en va-et-vient ou en simple allumage suivant configuration
- 1 prise pour 4 m² de surface avec un minimum de 5 prises
- 1 prise de téléphone type RJ 45
- 1 prise TV type RJ 45

3. Cuisine

- 1 point lumineux en plafond, commandé par 1 interrupteur simple allumage
- 1 douille DCL en applique commandée en simple allumage pour les cuisines non équipées,
- 1 prise de courant pour le réfrigérateur
- 1 prise de courant spécialisée pour le lave-vaisselle (selon plans)
- 1 prise de courant spécialisée pour le lave-linge (selon plans)
- 1 prise pour four micro-ondes
- 1 prise 32A spécialisée avec boîte de raccordement pour la plaque de cuisson
- 1 prise pour la hotte aspirante
- 2 prises confort sur le plan de travail pour les T2, 4 à partir du T3

4. Dégagement

- 1 point lumineux en plafond, commandé en va-et-vient ou en simple allumage suivant configuration
- 1 prise de courant

5. Salle de bains et salle d'eau

- 2 points lumineux (1 point en plafond et bandeau lumineux avec spots en applique, au-dessus du lavabo), chacun commandé en simple allumage
- 1 prise de courant

6. WC

- 1 point lumineux en plafond commandé en simple allumage

7. Chambre principale

- 1 point lumineux en plafond central commandé en va et vient
- 3 prises de courant
- 1 prise télévision TV type RJ 45
- 1 prise de téléphone type RJ45

8. Autres chambres

- 1 point lumineux en plafond central commandé en va et vient
- 3 prises de courant
- 1 prise de téléphone type RJ45

9. Balcons / Loggias / Terrasses

- 1 prise étanche 16 A + T
- 1 point lumineux en applique avec hublot commandé en simple allumage

Chauffage et production d'eau chaude

Le chauffage ainsi que la production d'eau chaude de tous les logements seront assurés par une chaudière individuelle à condensation.

Les radiateurs seront en acier laqués blanc dans chaque pièce de vie et d'un sèche serviette dans la salle de bain.

L'ensemble de ces équipements de chauffage et productions d'eau chaude sera conforme à l'étude thermique.

Sanitaire • plomberie

La robinetterie et les équipements sanitaires seront de norme française (NF).

1. Salles de bains • Salles d'eau

Les salles de bains et les salles d'eau seront équipées (selon plans) :

- Soit d'une douche constituée d'un bac en acrylique ou en porcelaine vitrifié blanc, d'un mitigeur, d'une douchette, d'une barre de douche selon plans.
- Soit d'une baignoire post-formée en acrylique ou acier, d'un mitigeur avec inverseur bain-douche, d'une douchette, d'une barre de douche,
- Un meuble vasque simple constitué d'un plan vasque en stratifié bois ou en résine, d'un rangement inférieur et d'un miroir avec applique ou bandeau lumineux, complétera l'équipement des salles de bains et salles d'eau. Les vasques seront en céramique ou moulées dans le plan en résine de teinte blanche.

2. WC

Les cuvette WC seront en porcelaine vitrifiée de couleur blanche et munies d'un mécanisme silencieux, chasse à double débit (3/6 litres).

Équipement des cuisines

1. Pour l'ensemble des logements T2

Les cuisines seront équipées des éléments suivants selon configurations des plans :

- Aménagement bas :
 - 1 plan de travail stratifié post formé hydrofuge, dimensions selon plans
 - 1 évier inox 18/10e 1 cuve et 1 égouttoir
 - 1 meuble bas 1 porte, sous évier, largeur 60cm, avec plinthe assortie, 1 étagère intérieure,
 - 1 emplacement pour machine à laver sous le plan de travail, au droit de l'égouttoir de l'évier selon plan,
 - 1 emplacement pour réfrigérateur sous le plan de travail, au droit de la plaque de cuisson.
- Aménagement haut :
 - 1 meuble haut sur hotte largeur 60cm, hauteur 40cm avec 1 porte, à l'aplomb de la plaque de cuisson,
 - 1 niche pour four électrique surmontée d'un meuble haut, à l'aplomb de l'évier, ou compensé par meuble bas de rangement si fenêtre au niveau de l'évier
 - 1 meuble haut de 60cm, hauteur 70cm avec 1 porte, à l'aplomb de l'égouttoir de l'évier, ou compensé par meuble bas ou haut de rangement déplacé si fenêtre au niveau de l'évier
 - Crédence en faïence 20x40 cm minimum sur une hauteur de 60 cm le long du plan de travail
- Electroménager :
 - 1 réfrigérateur Tabletop de classe A, capacité 100 litres minimum,
 - 1 plaque de cuisson électrique vitrocéramique avec 2 postes,
 - 1 hotte aspirante à recyclage, comprenant filtre charbon, puissance adaptée à la configuration du logement.

2. Pour l'ensemble des logements T3

Les cuisines seront équipées des éléments suivants selon configurations des plans :

- Aménagement bas :
 - 1 plan de travail stratifié post-formé hydrofuge, dimensions selon plans
 - 1 évier inox 18/10e 1 cuve et 1 égouttoir
 - 1 meuble bas 1 porte, sous évier, largeur 60cm, avec plinthe assortie, 1 étagère intérieure,

- 1 emplacement pour machine à laver sous le plan de travail, au droit de l'égouttoir de l'évier selon plans de vente.

- Aménagement haut :
 - 1 meuble haut sur hotte largeur 60cm, hauteur 40cm avec 1 porte, à l'aplomb de la plaque de cuisson,
 - 1 niche pour four électrique surmontée d'un meuble haut, à l'aplomb de l'évier, ou compensé par meuble bas de rangement si fenêtre au niveau de l'évier
 - 1 meuble haut de 60cm, hauteur 70cm environ avec 1 porte, à l'aplomb de l'égouttoir de l'évier, ou compensé par meuble bas ou haut de rangement déplacé si fenêtre au niveau de l'évier
 - Crédence en faïence 20x40 cm minimum sur une hauteur de 60 cm le long du plan de travail
- Electroménager :
 - 1 plaque de cuisson électrique vitrocéramique avec 4 postes,
 - 1 hotte aspirante à recyclage, comprenant filtre charbon, puissance adaptée à la configuration du logement.

Ventilation mécanique contrôlée

La ventilation de chaque logement sera assurée, conformément aux normes et règlements en vigueur, par une Ventilation Mécanique Contrôlée collective. Son type et son dimensionnement seront déterminés par les calculs du bureau d'étude thermique afin d'atteindre les performances de la RT2012.

Les grilles d'entrée d'air neuf sont positionnées dans les pièces sèches et celles d'extraction dans les pièces humides (cuisine, SDB, WC).

Téléphone • télévision • vidéophone

1. Téléphone

Une prise téléphonique (de type RJ45 = prise réseau compatible informatique et téléphonie) sera posée dans le séjour/cuisine et dans chaque chambre de chaque appartement.

2. Télévision

Un système hertzien classique (antenne râteau collective) permettra de recevoir les chaînes de la télévision numérique terrestre (TNT) (hors abonnement).

Un réseau de prises RJ45 sera posé dans le séjour/cuisine et dans les chambres principales.

3. Vidéophone

Le contrôle d'accès à la résidence se fera par une platine vidéophone sur système GSM (solution sans fil sur réseau téléphonique mobile ou fixe) et système de badges de type magnétique (VIGIK ou équivalent) livrés au nombre de 2 pour les appartements de types 2, au nombre de 3 pour les appartements de type 3.

Ce contrôle d'accès aux appartements se fera depuis le portillon d'entrée.

Revêtements de décoration des sols, murs et plafonds

1. Dans les appartements T2

Pour les appartements au Rez-de-chaussée :

Carrelages :

Les carrelages utilisés seront en grès cérame émaillé 45x45, avec plinthes assorties dans l'ensemble des pièces des logements, pose sur isolation phonique de type ASSOUR, chape ou similaire.

Choix de l'harmonie prédéfinie par l'Architecte.

Pour les appartements à l'étage :

Carrelages dans les pièces humides :

Les carrelages utilisés seront en grès cérame émaillé 45x45, avec plinthes assorties, pose sur isolation phonique de type ASSOUR, chape ou similaire.

Choix de l'harmonie prédéfinie par l'Architecte.

Sol et plinthes dans les pièces principales (pièces sèches) :

Revêtement stratifié au sol avec plinthes assorties de type LOFT PRO de BERRY ALLOC ou équivalent.

Pour l'ensemble des appartements :

Faïences : salles de bains et les salles d'eau

Un revêtement mural en faïence collée de grandes dimensions (d'environ 20x40) sera posé comme suit et selon les plans :

- sur toute hauteur à la périphérie de la douche ou la baignoire,
- sur la hauteur des tabliers de baignoire,

Les miroirs et bandeaux lumineux seront directement fixés aux cloisons.

Choix de l'harmonie prédéfinie par l'Architecte.

Peintures :

Sur l'ensemble des plafonds sera appliqué un enduit projeté de grain fin de couleur blanche.

Sur l'ensemble des murs ne recevant pas de faïence sera appliquée une peinture lisse.

Sur les loggias :

Les sols des loggias privatives seront habillés par un platelage bois en lames de pin autoclave classe IV au Rdc, et à l'étage dalle en béton brut finition bouchardée.

2. Dans les appartements T3

Pour les appartements au Rez-de-chaussée :

Carrelages :

Les carrelages utilisés seront en grès cérame émaillé 45x45, avec plinthes assorties dans l'ensemble des pièces des logements, pose sur isolation phonique de type ASSOUR, chape ou similaire.

Choix de l'harmonie prédéfinie par l'Architecte.

Pour les appartements à l'étage :

Carrelages dans les pièces humides :

Les carrelages utilisés seront en grès cérame émaillé 45x45, avec plinthes assorties, pose sur isolation phonique de type ASSOUR, chape ou similaire.

Choix de l'harmonie prédéfinie par l'Architecte.

Sol et plinthes dans les pièces principales (pièces sèches) :

Revêtement stratifié au sol avec plinthes assorties de type LOFT PRO de BERRY ALLOC ou équivalent.

Pour l'ensemble des appartements :

Faïences : salles de bains et les salles d'eau

Un revêtement mural en faïence collée de grandes dimensions (d'environ 20x40) sera posé comme suit et selon les plans :

- sur toute la hauteur à la périphérie de la douche ou la baignoire,
- sur la hauteur des tabliers de baignoire,

Les miroirs et bandeaux lumineux seront directement fixés aux cloisons.

Choix de l'harmonie prédéfinie par l'Architecte.

Peintures :

Sur l'ensemble des plafonds sera appliqué un enduit projeté de grain fin de couleur blanche.

Sur l'ensemble des murs ne recevant pas de faïence sera appliquée une peinture lisse.

Sur les loggias :

Les sols des loggias privatives seront habillés par un platelage bois en lames de pin autoclave classe IV au Rdc, et à l'étage dalle en béton brut finition bouchardée.

D. LES PARTIES COMMUNES

Revêtements sols & murs

Cages escaliers

Les revêtements des sols, des murs des cages d'escaliers seront conçus par l'Architecte.

Les contrastes de couleur répondront notamment aux normes PMR.

Les sous-faces de plancher béton et escalier seront traités en peinture lisse.

Électricité

L'appareillage des circulations et des escaliers des parties communes sera commandé par détecteurs de présence.

Ascenseur

Sans objet.

Locaux Annexes

Locaux vélos :

Les locaux vélos seront munis d'une clé sur organigramme.

Les murs recevront une peinture de propreté et les sols seront laissés bruts et éclairage par appareillage de type étanche néon sur détecteur de présence.

Locaux ordures ménagères :

Les locaux poubelles seront munis d'une clé sur organigramme.

Les murs seront faïencés sur une hauteur de 1.50m environ et sols carrelés avec siphon de sol. L'éclairage sera assuré par un appareillage de type étanche néon sur détecteur de présence.

AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS • VRD • ESPACES VERTS

La voie d'accès véhicules et les places de stationnement extérieurs seront réalisés en enrobé bitumineux ou dalles alvéolaires type evergreen ou équivalent.

Le stationnement des véhicules se fera par des places de parking numérotées et attribuées de façon prédéfinie, selon plans.

L'accès principal sera fermé par portail motorisé et télécommandé (1 télécommande sera fournie par place de stationnement).

Un jardin commun composé d'arbres de hautes tiges, d'arbuste, de haie et gazon arborera la résidence. Un système d'arrosage automatique sera installé sur ces parties communes pour les haies et les arbres.

Les jardins privés ne sont pas dotés de système d'arrosage des parties engazonnées.

Les accès et cheminements seront traités pour partie en béton désactivé ou balayé.

Pour assurer la qualité du projet paysager l'entretien sera assuré par la copropriété pour les parties communes.

L'ensemble de la résidence sera fermé par un maillage de type clôture treillis soudé rigide et en barreaudage métallique en périphérie, en maille rigide entre jardins.

Note

Le Maître d’Ouvrage se réserve la possibilité d’apporter des modifications à ce descriptif étant entendu que les prestations modifiées ne seront en aucun cas inférieures aux prestations énoncées dans ce descriptif.

Les produits indiqués sous le nom de leurs fabricants peuvent être remplacés par des marques concurrentes de qualité égale ou supérieure.



La Signature Belin

Résidence sécurisée,
Salles de bains aménagées,
Cuisines aménagées
Jardin paysager