



ATMOSPHÈRE

LATTES - MAURIN

NOTICE DESCRIPTIVE

Logements Collectifs Libres

IND A - 02/11/2023



Pinel
Zone A

RE2020

ou le 6/11/23

PRÉAMBULE

LOGEMENTS : G107/ G206/ G207/ H102

Le projet comprend la réalisation d'une résidence composée de 151 logements*, situés à Lattes, 128 Rue du Lantissargues et Avenue Montpellieret.

La présente notice descriptive définit les travaux qui sont exécutés dans l'ensemble immobilier. Sont admises de plein droit toutes les modifications de structures et d'agencement intérieur, apportées par l'architecte au cours des travaux et ayant pour but de résoudre un problème technique ou de compléter et parfaire soit l'ensemble architectural, soit l'harmonie de ou des immeubles.

Les différentes possibilités de choix de coloris qui sont offertes aux futurs propriétaires ne peuvent être exercées que dans la limite de l'avancement du chantier. La présente notice descriptive a été établie avant la mise en œuvre des différents matériaux ou matériels énoncés, qui sont choisis exclusivement par le Maître d'Œuvre. Les noms des marques et les références concernant les éléments d'équipements ou les matériaux ne sont indiqués que pour définir le genre ou le niveau de qualité.

La Société peut y apporter des modifications en cas de force majeure, notamment réglementation administrative contraignante, faillite d'entreprise ou de fournisseur, défaut d'approvisionnement, qualité insuffisante des matériaux, si des impératifs techniques la mettaient dans l'obligation de renoncer à telle ou telle disposition ou en cas d'apparition d'un matériel nouveau en cours de chantier. Toutefois les matériaux ou matériels de remplacement doivent être de qualité équivalente. Le Maître d'Ouvrage pourra également améliorer la qualité ou la présentation de tout ou partie de la construction.

De même, il est précisé que les cotes et surfaces mentionnées dans la présente notice et les plans sont indiquées sous réserves de tolérances de construction telles que définies dans l'acte de vente. L'implantation des équipements ou appareils y est par ailleurs, figurée à titre indicatif et les retombées, soffites, faux plafonds, canalisations et convecteurs n'y sont pas obligatoirement figurés. Les travaux sont exécutés selon les règles de l'art.

Cette opération est conforme à la nouvelle réglementation environnementale plus ambitieuse et exigeante la RE2020. A ce titre, il est expressément prévu que, dans le cadre de la finalisation des études du Maître d'œuvre, de l'étude thermique et de l'analyse du cycle de vie (ACV), la source d'approvisionnement énergétique et, de fait selon nécessité le dispositif de chauffage, d'eau chaude sanitaire (ECS) pourront être modifiés, tout comme le mode constructif des murs et ossature et/ou des planchers.

Selon nécessités induites par cette finalisation des études, les toitures terrasses pourront accueillir des équipements et matériels supplémentaires de type panneaux d'eau chaude sanitaire solaire, panneaux photovoltaïques, unités extérieures de pompes à chaleur thermodynamiques, etc.

La conformité de la construction sera vérifiée tout au long de sa mise en œuvre par un bureau de contrôle agréé, titulaire d'une mission solidité des ouvrages et équipement dissociable et indissociable, d'isolation thermique et d'isolation acoustique des bâtiments à usage d'habitation.

** Nombre de logement déposés au permis initial*



SOMMAIRE

1. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE.....	4
1.1 INFRASTRUCTURES	4
1.2 MURS ET OSSATURE	4
1.3 PLANCHERS	4
1.4 CLOISONS DE DISTRIBUTION.....	4
1.5 ESCALIERS.....	5
1.6 VENTILATION.....	5
1.7 CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS.....	5
1.8 TOITURES TERRASSES	5
2. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS	6
2.1 SOLS ET PLINTHES	6
2.2 REVETEMENTS MUREAUX : FAIENCE	6
2.3 MENUISERIES EXTERIEURES	6
2.4 MENUISERIES INTERIEURES	6
2.5 GARDE-CORPS.....	7
2.6 PEINTURE.....	7
2.7 EQUIPEMENTS INTERIEURS.....	7
3. PARTIES COMMUNES INTERIEURES DE LA RESIDENCE.....	9
3.1 HALL D'ENTREE DE LA RESIDENCE	9
3.2 CIRCULATION DU RDC ET DES ETAGES.....	9
3.3 ESCALIERS DU RDC ET DES ETAGES	9
3.4 STATIONNEMENT - SOUS-SOL	9
3.5 LOCAUX COMMUNS	9
4. EQUIPEMENTS GENERAUX DE LA RESIDENCE	10
4.1 ALIMENTATION EN EAU.....	10
4.2 ALIMENTATION EN ELECTRICITE	10
4.3 ASCENSEUR	10
4.4 BOITES AUX LETTRES	10
5. PARTIES COMMUNES EXTERIEURES ET EQUIPEMENTS.....	11
5.1 ESPACES VERTS.....	11
5.2 ECLAIRAGES EXTERIEURS	11
5.3 CLOTURES ET SERRURERIE.....	11
5.4 STATIONNEMENT AERIEN	11
6. ANNEXES.....	11



1. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

1.1 INFRASTRUCTURES

1.1.1 FOUILLES

Fouilles en excavation pour établissement des plates formes,
Fouilles en rigoles pour ouvrages de fondations,
Enlèvement des terres excédentaires.

1.1.2 FONDATIONS

Selon l'étude de structure établie par le Bureau Béton Armé d'après le rapport d'essais géotechnique et étude de sol.

1.2 MURS ET OSSATURE

1.2.1 MURS DES SOUS-SOLS

Murs périphériques en voiles béton armé ou pieux sécants, le procédé et les épaisseurs seront conformes à l'étude du BET Structure.

Murs de refends en voiles ou poteau béton armé, les épaisseurs seront conformes à l'étude du BET Structure.

1.2.2 MURS DE FAÇADE ET PIGNONS

Murs en briques ou parpaings ou béton, suivant recommandation du bureau d'études. Doublage des murs extérieurs par complexe thermique et acoustique, conforme RE2020 en vigueur.

1.2.3 MURS PORTEURS A L'INTERIEUR DES LOCAUX

En voiles de béton armé, (ou techniquement équivalent – suivant étude thermique), épaisseur des murs suivant l'étude de l'Ingénieur structure béton armé.

1.2.4 MURS SEPARATIFS ENTRE LOGEMENTS

Béton banché pour certains murs ou agglomérés de béton ou mur composite plâtre de hautes qualités acoustiques type SAD ou équivalent. Un soin acoustique particulier sera apporté aux murs de séparation entre appartements voisins.

1.3 PLANCHERS

Planchers : béton armé ou poutrelle hourdis selon étude ingénieur béton et étude acoustique.

Dallage : Béton armé, selon étude ingénieur béton.

1.4 CLOISONS DE DISTRIBUTION

1.4.1 ENTRE LES PIECES PRINCIPALES

Cloisons sèches de type PLACOPLAN de chez Placoplatre, ou similaire, de 50 mm d'épaisseur.

1.4.2 ENTRE LES PIECES PRINCIPALES ET PIECES DE SERVICE

Cloisons sèches de type PLACOPLAN de chez Placoplatre, ou similaire, de 50 mm d'épaisseur.

Cloisons humides de type PLACOPLAN HYDROFUGE de chez Placoplatre, ou similaire, de 50 mm d'épaisseur.

1.4.3 ENCOFFREMENT

Cloisons sèches de type PLACOPLAN de chez Placoplatre, ou similaire, d'épaisseur conforme à la réglementation en vigueur, ou de type carreau de plâtre ou demi « still » isolé, suivant prescriptions techniques et validations du bureau de contrôle.

1.5 ESCALIERS

1.5.1 EXTERIEURS

Sans objet.

1.5.2 INTERIEURS (HORS SOUS-SOL)

Escaliers d'immeuble en béton armé préfabriqué ou coulés sur place. Garde-corps lisses, montants et mains courantes métalliques thermolaquées.

Sols : peinture sur marche et paliers carrelés.

Murs : mur en peinture lisse.

Plafonds : peinture lisse ou gouttelette fine ou faux-plafond selon choix de l'architecte.

Luminaires : équipement d'éclairage électrique y compris lustrerie avec détecteurs de présence.

1.6 VENTILATION

1.6.1 VENTILATION DES LOGEMENTS

Ventilation mécanique contrôlée à basse consommation avec débit d'air régulé suivant prescriptions du bureau d'étude thermique, conforme à la réglementation RE2020.

1.7 CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

1.7.1 CHUTES D'EAUX USEES

Chutes en tuyaux P.V.C. passant dans des encoffrements.

Dans la hauteur des niveaux habitables, ces chutes sont traitées acoustiquement conformément à la réglementation en vigueur, nouvelle NRA.

1.7.2 CHUTES D'EAU PLUVIALES

Descentes pluviales en aluminium ou zinc ou pvc si enclouonnées.

1.7.3 CANALISATIONS SOUS DALLAGE

Les collecteurs E.U et E.P sont réalisés en tuyaux P.V.C. et circulent sous dallage ou sous plancher dans le sous-sol.

1.7.4 BRANCHEMENTS

Raccordement des collecteurs E.U – E.V sur le réseau public par canalisations enterrées via un poste de relevage si nécessaire.

Raccordement des collecteurs d'eaux pluviales sur réseau public directement dans le fossé à ciel ouvert ou par canalisations enterrées via un poste de relevage si nécessaire.

1.8 TOITURES TERRASSES

1.8.1 TERRASSES ACCESSIBLES ET PRIVATIVES AU-DESSUS DES PARTIES HABITABLES :

Isolation thermique, épaisseur suivant étude thermique au-dessus des pièces chauffées. Etanchéité PVC ou élastomère ou multicouche avec protection par végétalisation, ou gravillons, ou béton brut, ou dalles sur plots en béton ou en carrelage suivant choix architecte.

1.8.2 TERRASSES ACCESSIBLES ET PRIVATIVES AU-DESSUS DU SOUS-SOL :

Isolation thermique, épaisseur suivant étude thermique, étanchéité PVC ou élastomère ou multicouche avec protection par végétalisation, ou gravillons, ou béton brut, ou dalles sur plots en béton ou en carrelage suivant choix architecte.

1.8.3 TERRASSES INACCESSIBLES SUR PARTIES HABITABLES / TOITURES :

Isolation thermique, épaisseur suivant étude thermique au-dessus des pièces chauffées. Etanchéité PVC ou élastomère ou multicouche avec protection par végétalisation, ou béton brut, ou dalles sur plots en béton ou en carrelage suivant choix architecte.



2. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

2.1 SOLS ET PLINTHES

2.1.1 SOLS ET PLINTHES DU LOGEMENT

Carrelage grand format minimum 43 x 43 cm à choisir dans la gamme proposée, plinthes en harmonie. Tous les revêtements de sols intérieurs durs seront scellés ou collés sur mortier de pose et sur isolant phonique ou thermique selon le niveau.

Placards et rangements : revêtement de sol et plinthe dito pièces attenantes.

2.1.2 SOLS DES TERRASSES, BALCONS ET LOGGIAS

Dalles ou carrelage sur plot ou carrelage collé sur les terrasses, balcons et loggias.

2.2 REVETEMENTS MUREAUX : FAÏENCE

Salle de bains et salle d'eau :

Revêtement en carreaux de faïence 20 x 40 cm minimum, couleur au choix du client selon échantillonnage proposé. Le revêtement mural est posé sur toute la hauteur du pourtour de la baignoire / du receveur de douche et derrière le meuble vasque. Finitions verticales par baguette aluminium.

Cuisine :

Faïence ou crédence en matériaux au choix de l'architecte au-dessus du plan de travail de la cuisine. Finition par baguette aluminium ou équivalent.

2.3 MENUISERIES EXTERIEURES

2.3.1 CHASSIS ET OUVRANTS

Fenêtres et portes fenêtres en PVC blanc ou plaxé gris foncé avec double vitrage isolant haute performance : épaisseur suivant étude thermique et acoustique. Largeur et ouverture selon plans.

Volets roulants à lames PVC ou aluminium double à ouverture électrique pour toutes les pièces. Localisation et dimension suivant plans. Pas de volets sur salle d'eau et salle de bains.

2.4 MENUISERIES INTERIEURES

2.4.1 HUISSERIES ET BATIS DES PORTES PALIERES

Huisseries et bâtis métalliques ou en bois.

2.4.2 PORTES INTERIEURES

Portes iso-planes pré-peintes ou laquées d'usine posées sur huisseries métalliques ou bois pleines.

Serrure peigne dormant ½ tour pour les portes des chambres, bec de cane à condamnation sur les salles de bains, salles d'eau et WC, bec de cane partout ailleurs.

2.4.3 PORTES PALIERES SUR COULOIR

Huisserie métallique ou bois.

Porte d'entrée des logements en bois sur cadre bois ou cadre métal à âme pleine avec judas, poignée chromée satinée, serrure 3 points à canon de sûreté, conforme aux normes acoustiques. Quincaillerie NF.

2.4.4 PLACARDS

Portes coulissantes sur rails ou battantes selon plan de vente, en mélaminé et d'épaisseur 10mm.

2.4.5 AMENAGEMENT DE PLACARDS

Les placards seront aménagés d'une penderie ou d'étagères en mélaminé de couleur chêne clair ou équivalent selon plan de vente.

2.5 GARDE-CORPS

2.5.1 INTERIEURS ET EXTERIEURS

Garde-corps en béton ou acier thermolaqué ou aluminium ou en verre translucide ou opalescent. Calepinage selon plans de l'architecte.

Séparatif entre terrasse : Mur béton ou aggloméré ou brique enduit/et ou séparatif en serrurerie. Suivant localisation.

2.6 PEINTURE

2.6.1 EXTERIEURS

Sur façades :

Le corps bâti est en enduit hydraulique teinté. Peinture ou enduit sur béton ou parement de pierre sur le socle suivant plans.

En sous-Face des balcons :

Brut matricé Type OSB ou peinture.

Sur serrurerie :

Thermolaquage, couleur au choix de l'architecte.

2.6.2 INTERIEURS

Pièces sèches des logements :

En plafond : peinture blanche lisse mat ou gouttelette blanche au choix de l'acquéreur.

Sur les murs des pièces sèches des logements : Peinture blanche lisse velours ou enduit décoratif blanc écrasé à la main au choix de l'acquéreur.

Pièces humides des logements : peinture blanche lisse velours ou enduit décoratif blanc écrasé à la main au choix de l'acquéreur.

Sur menuiseries intérieures :

Application de 2 couches de peinture velours blanche.

Sur portes palières :

Application de 2 couches de peinture glycérophthalique satinée blanche ou portes laquées d'usine.

2.7 EQUIPEMENTS INTERIEURS

2.7.1 EQUIPEMENTS MENAGERS

Cuisines (deux ambiances aux choix) :

Meubles sous évier, plan de travail hydrofuge de couleur.

Évier inox ou acrylique 1 bac avec égouttoir, robinet mitigeur double butée.

Meubles hauts, bas et étagères.

Emplacement pour four et/ou micro-ondes selon plan de vente.

Emplacement pour lave-vaisselle et / ou lave-linge suivant plans de vente.

Table rabattable selon plan de vente.

Faïence ou crédence en matériaux au choix de l'architecte au-dessus du plan de travail de la cuisine. Finition par baguette aluminium ou équivalent.

Équipements électroménagers :

T2, T3, T4 : Plaque de cuisson vitrocéramique encastrée 3 feux - Hotte aspirante intégrée - réfrigérateur non fourni.



2.7.2 EQUIPEMENTS SANITAIRES ET PLOMBERIES

Distribution d'eau froide :

Canalisation principale en tube PVC.

Distribution en tube PER ou cuivre, avec robinet d'arrêt sur piquage.

Production et distribution d'eau chaude :

Production collective d'ECS par une chaudière à gaz à condensation à haut rendement reliée à un réseau collectif desservant chaque logement ou pompe à chaleur électrique collective ou chaudière à granulé bois suivant étude thermique.

Evacuation :

Canalisation en PVC raccordées aux chutes.

Appareils sanitaires selon plans :

Bac à douche en porcelaine plat ou ras du sol (moins de 2 cm de ressaut à l'entrée de la douche), de couleur blanche. Dimension et emplacement selon plan.

Baignoire en acier ou acrylique de couleur blanche. Dimension et emplacement selon plans.

Robinet mitigeur double butée avec douchette sur flexible et barre de douche, norme NF.

Meuble vasque : suivant plan et choix architecte, comprenant :

Meuble de salle de bain avec vasque en porcelaine (deux ambiances au choix).

Robinetterie avec mitigeur double butée.

Ensemble surmonté d'un miroir et équipé d'un point lumineux.

Ensemble WC, abattant double et réservoir de chasse à double commande 3 litres/ 6 litres (économiseur d'eau).

2.7.3 EQUIPEMENTS ELECTRIQUES

Type d'installation conforme à la NFC 15-100 :

Entièrement encastree, conducteurs en cuivre sous gaine plastique, points lumineux en plafond ou en applique livrés avec fiches DCL.

Equipement de chaque pièce (sur fiche DCL pour les points lumineux) : conforme à la norme NFC 15-.100.

Une prise de courant et un point lumineux sur chaque terrasse.

Thermostat électronique individuel, piloté par gestionnaire d'énergie intelligent.

Détecteur de fumée dans chaque logement.

Centralisation de l'éclairage de tout le logement à l'entrée.

2.7.4 CHAUFFAGE – VENTILATION

Type d'installation :

Sèche-serviettes électrique dans les salles d'eau

Chauffage individuel électrique.

Prise ventilation :

Ventilation mécanique contrôlée à basse consommation avec débit d'air régulé suivant prescriptions du bureau d'études thermique, conforme à la réglementation environnementale RE2020.

Pack domotique :

En option payante : l'appartement es pré-équipé pour recevoir une box Tahoma de chez Somfy permettant de commander in-situ ou ex-situ les appareillages intelligents, à savoir :

- Le thermostat (gestion du chauffage),
- Les volets roulants,
- La centralisation de l'éclairage,
- L'alarme,
- Le détecteur de fumée,
- Le contrôle d'accès au logement.

2.7.5 EQUIPEMENTS DE TELECOMUNICATION

Radio - TV :

1 prise TV dans le séjour

1 prise TV dans la chambre principale

Téléphone :

1 prise téléphone type RJ45 dans le séjour

1 prise téléphone type RJ45 dans chacune des chambres 1 prise téléphone type RJ45 dans la cuisine

Commande d'ouverture de la porte d'accès à l'immeuble :

Vidéophone couleur avec bouton commande d'ouverture de la porte d'accès.

3. PARTIES COMMUNES INTERIEURES DE LA RESIDENCE

3.1 HALL D'ENTREE DE LA RESIDENCE

Ouverture des halls d'entrée : ouverture avec Vigik.

Visiophonie : la porte d'entrée de la résidence sera équipée d'un vidéophone avec platine porte étiquettes ou à défilement de noms.

3.2 CIRCULATION DU RDC ET DES ETAGES

Sols : carrelage ou dalles sur plots ou carrelage sur plots. Les plinthes seront en carrelage assorties au revêtement de sol ou bois.

Mur : revêtement mural décoratif ou enduit teinté dans la masse ou peinture lisse, au choix de l'architecte.

Plafonds : peinture lisse ou faux-plafond selon choix architecte.

Luminaires : équipement d'éclairage électrique y compris lustrerie avec détecteur de présence.

Le dernier étage sera équipé d'un accès par badge Vigik pour l'ascenseur.

3.3 ESCALIERS DU RDC ET DES ETAGES

Sols : peinture sur marche et paliers carrelés.

Murs : mur en peinture lisse.

Plafonds : peinture lisse ou gouttelette fine ou faux-plafond ou brut selon choix de l'architecte.

Luminaires : équipement d'éclairage électrique y compris lustrerie avec détecteurs de présence.

3.4 STATIONNEMENT - SOUS-SOL

Accès au parc de stationnement : portail électrique commandé par télécommande.

Circulation : dalle en béton brut

Emplacements de stationnement : dalle en béton brut

Délimitation emplacement de stationnement : délimitation et numérotation des parkings par peinture avec numérotation architecte.

Murs : béton brut ou aggloméré béton brut. Peinture sur les murs de l'entrée des issus de secours et/ou des accès aux ascenseurs.

Eclairage : équipement d'éclairage électrique avec commande par bouton poussoir ou détecteur de présence sur comptage parties communes.

3.5 LOCAUX COMMUNS

Local vélo commun : sol et mur en béton ou aggloméré béton brut, équipé de rangements à vélo et d'une prise électrique tous les 10m² de local pour la recharge de vélos électrique.

Local OM : faïence sur minimum 160 cm de hauteur - peinture sur le reste du mur (finition brut) - carrelage au sol - un point d'eau et siphon de sol.

Espace recyclage et espace encombrants : béton brut au sol et au mur

4. EQUIPEMENTS GENERAUX DE LA RESIDENCE

4.1 ALIMENTATION EN EAU

Comptage général :

Compteur général pour l'ensemble de la propriété. Emplacement à définir avec la compagnie concessionnaire.
Comptages individuels :

Les compteurs d'eau individuels sont positionnés suivant prescription de la société fermière. Raccordement sur manchette, la fourniture et pose du compteur est à la charge du client.

Colonne montante :

Colonnes montantes avec anti-bélier en point haut de colonne et robinet de purge en pied de colonne. Fixation par colliers en acier avec bague anti-vibration.

Branchements particuliers :

L'emplacement des comptages sera réservé par des manchettes de raccordement. Les compteurs seront posés par le syndic de copropriété suivant les prescriptions du concessionnaire. Té de piquage à chaque étage.
Toutes les traversées de planchers seront réalisées par passages sous fourreaux.

4.2 ALIMENTATION EN ELECTRICITE

Comptage des services généraux : Emplacement suivant prescription d'ENEDIS.

Comptage individuel dans chaque logement depuis compteur LINKY situé dans le tableau électrique.

L'installation électrique sera contrôlée par l'organisme CONSUEL.

Possibilité de borne de recharge individuelle pour voiture électrique (option payante)

4.3 ASCENSEUR

Les ascenseurs desservent tous les étages. Décoration cabine suivant choix de l'architecte.

4.4 BOITES AUX LETTRES

Ensemble de boîtes aux lettres conforme à la réglementation de La Poste. Emplacement suivant directive de la Poste.

5. PARTIES COMMUNES EXTERIEURES ET EQUIPEMENTS

5.1 ESPACES VERTS

Espaces verts communs plantés d'arbres, agrémentés de massif de plans ou d'arbustes variés. Arrosage goutte à goutte automatique branché sur forage si la ressource en eau est disponible en quantité suffisante pour alimenter le réseau d'arrosage des espaces verts.

Chemins piétonniers en béton coloré ou désactivé ou dalles ou stabilisé ou pavés ou bois.

5.2 ECLAIRAGES EXTERIEURS

Éclairage de secours selon les règles de sécurité Éclairage de la résidence par minuterie ou détecteur.

5.3 CLOTURES ET SERRURERIE

Serrurerie extérieure : aluminium ou en acier thermolaqué suivant projet de l'architecte ou grillage rigide suivant plan.

5.4 STATIONNEMENT AERIEN

Circulation : En enrobé ou béton désactivé avec partie paysagée.

Emplacements de stationnement : En graviers ou enherbé sur structure alvéolaires, place PMR en enrobé

Délimitation parkings : Peinture et numérotation sur dalles alvéolaires remplies de gravillons, ou béton ou enrobé ou pavés.

6. ANNEXES

- FICHE DE PRESTATIONS COMPLEMENTAIRES SCCV FORUM II – LATTES
- FICHE CUISINE URBAN
- FICHE CUISINE LOFT

Le contrôle de conformité au règlement de la construction est assuré par le bureau de contrôle QUALICONSULT à qui nous avons confié une mission portant notamment sur la solidité des ouvrages, les conformités thermique et phonique, la sécurité des personnes. Les matériaux ou matériels énoncés dans le présent descriptif, pourront être remplacés par des matériaux ou matériels de qualité équivalente. Les surfaces et côtes figurant sur les plans sont indiquées sous réserve des tolérances de construction. Les retombées des poutres, soffites, faux-plafonds et les gaines n'y sont pas systématiquement figurées. L'architecte se réserve le droit de faire, pour des raisons techniques et réglementaires, toute modification qu'il jugera utile sur le présent document.



ATMOSPHÈRE

LATTES - MAURIN

info@residence-atmosphere.com

04 11 95 13 02

residence-atmosphere.com

5