



NOTICE DESCRIPTIVE

LIBRES ET BRS

46 logements individuels et collectifs

Dont 24 logements locatifs individuels libres ou BRS

FENOUILLET – ZAC PIQUEPEYRE

MAITRE D'OUVRAGE

SCCV PASSERELLES

181 Route d'Albi

31200 TOULOUSE

**Arrêté du 10 mai 1968 fixant la notice descriptive prévue par l'article R.261-13
du code de la construction et de l'habitation (JO du 29 juin 1968)**

1. Caractéristiques techniques générales de l'immeuble

Désignation	Indications à donner
1.1. Infrastructure	
1.1.1. Fouilles.	Adaptée selon le système de fondations préconisé par l'étude géotechnique.
1.1.2. Fondations.	Conformes à l'étude géotechnique et plans BET Structure.
1.2. Murs et ossature	
1.2.1. Stationnement place du midi et stationnement garage :	Place de midi : Le sol sera végétalisé avec passage de roue en béton. Place de parking garage : béton brut
1.2.2. Etages :	Maçonnerie périphérique et structure intérieure y compris entre logements : conforme à l'étude thermique (brique collée/scellés ou blocs de béton ou cloisons SAD) et étude structure. Les planchers seront en béton ou voiles béton suivant études techniques.
1.2.3. Annexes :	Les BAL seront au droit de chaque maison. Le stationnement des vélos et le stockage des ordures ménagères se fera conformément aux exigences de la ZAC.
1.2.4. Revêtements murs extérieurs de façade	Enduit monocouche et parement en bois et ou métallique selon détails de l'architecte et en conformité avec le Permis de Construire. Coloris aux choix de l'architecte dans la gamme de teinte imposée par la commune et conforme au Permis de construire ou modificatif(s) éventuel(s).
1.3. Planchers	
1.3.1. Planchers sur sous-sol :	SO
1.3.2. Planchers sur rez-de-chaussée :	Béton armé, et ou de type hourdis , épaisseur calculée suivant étude structure.
1.3.3. Planchers sur étages :	Les planchers des étages seront béton armé.
1.4. Cloisons de distribution/Isolation	
	<ol style="list-style-type: none"> 1. Cloisons de type Placopan ; épaisseur 50 mm et/ou d'épaisseur supérieure selon contraintes techniques. 2. Traitement particulier dans les pièces humides avec plaques de plâtre hydrofuge et traitement étanche des pieds de doublages et de cloisons.

	3. Isolation des murs + combles conforme à l'étude thermique.
1.5. Escaliers	
	SO
1.6. Conduits de fumée et de ventilation	
1.6.1. Conduits de fumée des locaux de l'immeuble.	SO
1.6.2. Conduits de ventilation des locaux de l'immeuble.	SO
1.6.3 Conduits de fumée des poêles	Conduits de fumées des poêles à granulé Sortie en toiture.
1.7. Chutes et grosses canalisations	
1.7.1. Chutes d'eaux pluviales.	Chutes extérieures : traitées en aluminium ou PVC ou zinc. Chutes intérieures : traitées en PVC rigides.
1.7.2. Chutes d'eaux usées.	PVC
1.7.3. Canalisations en sous-sol.	SO
1.7.4. Branchements aux égouts.	Prévus et raccordés au domaine public.
1.8. Toitures	
1.8.1. Charpente, couverture et accessoires.	Charpente traditionnelle en bois ; couverture traitée en tuile de terre cuite à emboitement. Certaines zones pourront être traité en charpente de type fermettes
1.8.2. Étanchéité	Conforme aux DTU en vigueur
1.8.3. Souches de cheminées, ventilations et conduits divers.	Souches ventilation des VMC et events

2. Locaux privés et leurs équipements

Désignation	Indications à donner
2.1. Sols et plinthes	
2.1.1. Sols et plinthes des pièces principales :	<p>Les pièces principales, les dégagements et les chambres recevront un revêtement stratifié de type Berry Alloc ou équivalent avec plinthes bois peintes en blanc.</p> <p>Les pièces humides quant à elles recevront un carrelage grès émaillé 45x45 ou autre avec plinthes assorties. Pose droite. Coloris du revêtement au choix dans la gamme proposée par le maître d'ouvrage dans la date limite de commande.</p>
2.1.2. Sols des balcons, terrasses et loggias :	Les terrasses seront traitées lames bois sur les villas
2.2. Revêtements faïences murales - crédence	
2.2.1. Salle de bains :	<ul style="list-style-type: none"> - Revêtement de faïence au choix selon la gamme proposée par le maître d'ouvrage. - Pose collée sur les 2 ou 3 côtés de la baignoire/douche (selon configuration). - Habillage du tablier de la baignoire en faïence. - Faïence toute hauteur, couleur au choix du client selon sélection du Maître d'ouvrage dans la limite de la date de commande.
2.3. Plafonds	
2.3.1. Plafonds des pièces intérieures :	En béton brut sur les plafonds sur des RDC des villas. En enduit projeté blanc grain fin de type gouttelette sur des étages des duplex.
2.3.2. Plafonds des loggias R+1 et R+2 :	SO
2.4. Menuiseries extérieures et occultations	
	<p>Les fenêtres et les portes-fenêtres seront en PVC ou ALU avec vitrage isolant selon étude thermique.</p> <p>L'occultation de la baie principale du séjour se fera par volet roulant à lames en aluminium ou PVC avec manœuvre électrique.</p> <p>Les baies/fenêtres des autres pièces seront équipées d'un système d'occultation par volet roulant à</p>

	<p>manœuvre manuelle ou avec volet de type persienne (selon plan architecte).</p> <p>Les fenêtres des WC et salles de bains, le cas échéant, seront composées d'un vitrage sécurit et opale.</p> <p>Nota : aucune occultation pour salles de bains, salles d'eau, WC et fenêtres des dégagements /escaliers, cellier le cas échéant.</p>
2.5. Menuiseries intérieures	
2.5.1. Huisseries :	Métal
2.5.2. Portes intérieures :	Les portes intérieures seront isoplanes et ou raynurées laquées et équipées de condamnation pour les salles de bains, salles d'eau et WC. Quincaillerie en aluminium de chez Vachette ou équivalent.
2.5.3. Portes palières :	La porte palière sera métallique, les deux faces seront peintes. Serrure 3 points. Seuil à la Suisse.
2.5.4. Portes de placards :	Les façades de placards seront coulissantes ou ouvrantes à la Française suivant les dimensions. Coloris aux choix dans la gamme proposée par le maître d'ouvrage.
2.6. Serrurerie et garde-corps	
2.6.1. Garde-corps et barres d'appui :	Sur les escaliers intérieurs en bois, il sera prévu, si nécessaire, un garde corps en bois dans la gamme de l'escalier Sur les terrasses ext, selon configuration, il pourra être posé un garde corps en serrurerie, métallique, thermolaquées, et/ou peint/ et/ou galvanisé
2.7. Peintures, papiers peints	
2.7.1. Peintures extérieures :	Cf. 1.2.4
2.7.2. Peintures intérieures :	
2.7.2.1. Sur menuiseries :	Peinture prévue sur les cadres de portes
2.7.2.2. Sur murs :	Peinture lisse
2.7.2.3. Sur plafonds :	Cf. 2.3.1
2.7.2.4. Sur canalisations, tuyauteries, chutes, éléments de chauffage et divers :	Peinture de couleur blanche
2.8. Équipements intérieurs	

2.8.1. Équipements ménagers et sanitaires :	Les tuyaux d'alimentation eau chaude et eau froide en cuivre ou en polyéthylène réticulé seront encastrés dans les planchers ou réalisés en apparent. Les évacuations seront en PVC.
2.8.1.1 Cuisine :	Cuisine équipée T3 : <ul style="list-style-type: none"> - Meuble haut et bas avec rangement (selon plans) - Emplacement four, machine à laver et/ou lave-vaisselle (selon plans) - Evier inox lisse avec cuve et égouttoir - Mitigeur chromé - 3 feux T3 - Hotte aspirante à recyclage finition inox Cuisine équipée des T4/T5 : <ul style="list-style-type: none"> - A chiffrer selon demandes et plans
2.8.1.2 Salle de Bains – salle d'eau – WC :	Baignoire de type ROCA ou équivalent ou bac à douche selon configuration et plans Meuble vasque compris mitigeur, miroir et bandeau lumineux. La robinetterie de la baignoire et/ou du receveur de(s) salles de bains sera de type mitigeur avec une barre murale (receveur) et pommeau de douche. Cuvette WC avec abattant double en plastique rigide et réservoir double chasse attenant.
2.8.1.3 . Distribution d'eau froide :	<ul style="list-style-type: none"> - Prévues conformément aux DTU en vigueur - Compteurs défalqueurs - Raccordements pour alimentation et évacuation du lave-linge et lave-vaisselle. - Robinet de puisage pour les RDJ
2.8.1.4 Production et distribution d'eau chaude individuelle :	Ballon thermodynamique
2.8.1.5 Évacuations :	Conformes aux DTU en vigueur. Les évacuations seront en PVC. Si PVC en apparent, il sera peint en blanc ou PVC blanc.
2.8.1.6 Distribution du gaz :	SO
2.8.1.7 Équipements électriques :	
- Type d'installation :	Encastrée

- Équipement des appartements	<ul style="list-style-type: none"> - Conforme à la norme NF C15-100. - L'appareillage sera type Espace de chez Arnould ou similaire. - Point lumineux et prise de courant étanche extérieur. - Le séjour et les chambres seront équipés d'un conjoncteur téléphonique type RJ 45. - Le séjour et la chambre principale recevront également une prise RJ 45 pour la TV. - Mise en place d'un DAAF. - Panneaux photovoltaïques en toiture (en autoconsommation)
2.8.2. Chauffage et ventilations :	<p>Poêles à granulé dans le séjour/cuisine/dégagement et radiateurs électriques dans les chambres.</p> <p>Un sèche-serviette électrique sera prévu dans la salle de bains de chaque logement.</p> <p>La ventilation sera de type mécanique contrôlée.</p>
2.8.2.1. Conduits de fumée :	Cf. 1.6.3
2.8.3. Equipement intérieur des placards :	<p>Les placards seront aménagés 1/3 étagères – 2/3 penderie sauf pour les placards avec ouvrant à la Française où une tringle surmontée d'une étagère sera installée.</p> <p>Pas d'aménagement des placards des rangements pour le chauffe-eau</p>
2.8.4. Équipements de télécommunications	
2.8.4.1. TV	Réception par antenne numérique individuelle pour chaque maison.
2.8.4.2. Téléphone.	<p>Les logements seront équipés de 2 conjoncteurs : 1 dans le séjour – 1 dans la chambre principale.</p> <p>Pré-équipement de l'ensemble immobilier pour futur raccordement de la Fibre Optique au domaine public.</p>
2.8.4.3. Commande d'ouverture de la porte principale d'entrée du bâtiment collectif.	SO
3. Annexes privées	
Désignation	
3.1. Garages	Finition intérieur brute et sol en béton
3.2. Celliers	SO

3.3. Parkings	
3.2.1. Sol :	En béton
3.2.2. Délimitation au sol :	SO
3.2.3. Système de repérage :	SO
3.2.4. Fermeture des places de parking	SO
3.4. Balcon /Terrasse / Loggia	Les terrasses seront traitées lames bois pour les villas.
3.5. Espaces évolutifs	SO

4. Parties communes intérieures et extérieures du bâtiment

Désignation	Indications à donner
4.1. Hall d'entrée des bâtiments collectifs	
4.1.1. Sols :	SO
4.1.2. Parois :	SO
4.1.3. Plafonds :	SO
4.1.4. Éléments de décoration :	SO
4.1.5. Portes d'accès :	SO
4.1.6. Boîte aux lettres :	Dito 1.2.3.
4.1.7. Tableau d'affichage :	SO
4.1.8. Équipement électrique :	SO
4.2. Circulations du rez-de-chaussée	
4.2.1. Sols :	SO
4.2.2. Murs.	SO
4.2.3. Plafonds :	SO
4.2.4. Équipement électrique :	SO
4.3. Circulations du sous-sol	
4.3.1. Sols :	SO
4.3.2. Murs :	SO
4.3.3. Porte d'accès :	SO

4.3.4. Rampe d'accès pour véhicules :	SO
4.3.5. Équipement électrique :	SO
4.4. Escaliers d'accès aux étages	
4.4.1. Sols des paliers :	SO
4.4.2. Plafonds :	SO
4.4.3. Escaliers (marches, contremarches) :	SO
4.4.4. Éclairage.	SO
4.5. Locaux communs	
4.5.1. Locaux 2 roues :	Local équipé de racks à vélos ou lisses métalliques permettant d'accrocher les vélos. Local propre a chaque villa
4.5.2. Local OM / Local encombrants :	Dito 1.2.3
4.6. Locaux techniques	
4.6.2. Local ventilation mécanique :	Individuel pour les villas
4.7. Ascenseur	SO
5. Équipements généraux de l'ensemble immobilier	
Désignation	Indications à donner
5.1. Télécommunications	
5.1.1. Téléphone :	Installations en attente de raccordement par Orange
5.1.2. Antennes TV et radio :	Réalisation d'une installation permettant la réception de la TNT pour chaque villa.
5.1.3 Vidéophonie :	SO
5.2. Alimentation en eau	
5.2.1. Comptage général :	Situé dans une niche à l'entrée de l'opération selon demande du concessionnaire
5.2.2. Colonnes montantes :	SO
5.2.3. Branchements particuliers :	Le compteurs défalqueur individuel positionné dans un regard individuel devant chaque maison. Ce compteur sera commandé par le syndic et restera à la charge des copropriétaires

5.3. Alimentation en gaz	SO
5.3.1. Colonnes montantes :	SO
5.3.2. Branchement et comptages particuliers :	SO
5.4. Alimentation en électricité	
5.4.1. Comptages des services généraux :	Compteurs situés dans le coffret extérieur
5.4.2. Colonnes montantes :	SO
5.4.3. Branchement et comptages particuliers :	Prévus pour chaque villa.

6. Parties communes extérieures et leurs équipements

Désignation	Indications à donner
6.1. Voirie de desserte de l'opération	A la charge de l'aménageur OPPIDEA
6.1.1. Voirie d'accès au sous-sol :	SO
6.1.2. Murs	SO
6.1.3. Plafonds	SO
6.1.4. Equipement électrique	A la charge de l'aménageur OPPIDEA
6.1.2. Parking PMR :	Dito 6.1.
6.2. Circulation des piétons	
6.2.1. Chemin d'accès à l'entrée :	Passerelles en ossature métallique et platelage en bois
6.2.2. Escalier d'accès au sous-sol :	SO
6.3. Espaces verts	
6.3.1. Plantations d'arbres, arbustes, fleurs :	Aménagement et plantations selon étude paysagère. Jardins privatifs clôturés selon préconisations de l'architecte et paysagiste et en conformité avec les prescriptions du cahier des charges de la ZAC.
6.3.2. Engazonnement :	Prévus
6.4. Éclairage extérieur	
6.4.1. Éclairage de la voirie et cheminement piétonnier :	A la charge de l'aménageur OPPIDEA

6.5. Clôtures	
6.5.1. Entre jardins privés :	Jardins privés clôturés selon plans
6.5.2. En limite de jardin	Jardins privés clôturés selon plans
6.6. Réseaux divers	
6.6.1. Eau.	Ouvrages de branchement situés en limite de propriété.
6.6.2. Gaz.	SO
6.6.3. Électricité (poste de transformation extérieur).	Raccordement depuis le réseau existant sur voie.
6.6.4. Égouts.	Raccordement depuis le réseau existant.
6.6.5. Télécommunications.	Raccordement depuis le réseau existant sur voie
6.6.6. Évacuation des eaux de pluie :	Raccordée au réseau pluvial existant.

V2

Fait le 23/09/2024