

Résidence Les Jardins de Monserato



LE PROJET

Construction de 3 villas

NOTICE DESCRIPTIVE MODIFICATIVE

L'Architecte pourra apporter des modifications aux plans et/ou matériaux, notamment en cas de difficultés d'approvisionnement et/ou de mise en œuvre, de contrainte technique ou encore, dans un souci d'amélioration. Ce document n'est pas contractuel. Il ne peut en aucun cas se substituer à la notice descriptive notariale.

Maître d'Ouvrage

SCCV LES JARDINS DE MONSERATO

Maître d'œuvre

SARL AAC

Généralités

OBJET DU PRÉSENT DESCRIPTIF

Le présent descriptif a pour objet de définir les conditions techniques et les prestations suivant lesquelles sera réalisé le programme constitué de 3 villas, situé sur la commune de Bastia.

NOTE GÉNÉRALE

Les caractéristiques techniques de l'immeuble sont définies par la présente notice.

L'ouvrage sera exécuté en conformité avec les règles de construction et de sécurité, et selon les règles de l'art.

La conformité de la construction sera vérifiée par un bureau de contrôle agréé, type APAVE.

Les marques et références sont mentionnées pour indiquer un niveau qualitatif.

Le Maître d'Ouvrage se réserve la possibilité de remplacer les matériaux, équipements ou appareils décrits dans la présente notice par d'autres de qualité au moins équivalente, pour des choix de référencement ou de programme, et notamment dans le cas où pendant la construction, leur fourniture ou leur mise en œuvre se révélerait impossible, difficile ou susceptible d'entraîner des désordres ou des retards.

Les teintes, coloris et finitions des façades, des revêtements des parties communes de l'immeuble et de ses dépendances seront choisis par l'Architecte.

Les logements seront réalisés conformément à la Nouvelle Réglementation Acoustique soit la réglementation environnementale 2020.

Les logements bénéficieront d'une installation électrique domestique conforme aux normes EDF pour la desserte des prises électriques et le réseau d'éclairage.

I - CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES GÉNÉRALES DE L'IMMEUBLE

1.1 INFRASTRUCTURE

1.1.1 Fouilles

Le terrassement sera exécuté en pleine masse pour permettre la réalisation de l'infrastructure. Les terres non utilisées en remblai seront évacuées. Des fouilles en rigole seront exécutées pour les fondations.

1.1.2 Fondations

Les constructions seront fondées sur le bon sol. Les fondations consisteront en semelles superficielles isolées ou filantes, puits ou pieux. Leur définition décrite par le géotechnicien, et la méthodologie proposée par l'Entreprise, recevront l'accord du bureau de contrôle.

1.2 MURS ET OSSATURES

1.2.1 Murs du vide sanitaire

1.2.1.1 Murs périphériques

Les murs du vide sanitaire seront en blocs de coffrage isolants réalisés à l'aide de parois en polystyrène expansé (PSE) de densité 30 kg/m³, reliées entre elles par des entretoises en polypropylène assemblées en usine avec les parois en PSE.

Le coffrage ainsi constitué permet de réaliser un voile béton de 160 mm d'épaisseur, isolé par l'intérieur et par l'extérieur, conformément à l'étude de structure, il sera appliqué une peinture à base de produits bitumineux,

1.2.1.2 Murs de refends

Les murs de refends seront réalisés en béton armé ou en maçonnerie de parpaings, les poteaux seront réalisés en béton armé, leurs dimensions résultant du calcul et des impératifs de construction.

1.2.2 Murs de façades

Les murs de façades en élévation seront en blocs de coffrage isolants réalisés à l'aide de parois en polystyrène expansé (PSE) de densité 30 kg/m³, reliées entre elles par des entretoises en polypropylène assemblées en usine avec les parois en PSE.

Le coffrage ainsi constitué permet de réaliser un voile béton de 160 mm d'épaisseur, isolé par l'intérieur et par l'extérieur, conformément à l'étude de structure.

Les murs de façades seront revêtus d'un revêtement projeté plastique épais ou un enduit grésé type taloché. Les teintes et finitions des parements seront définies par l'Architecte.

1.2.3 Murs pignons

Les murs pignons seront en blocs de coffrage isolants réalisés à l'aide de parois en polystyrène expansé (PSE) de densité 30 kg/m³, reliées entre elles par des entretoises en polypropylène assemblées en usine avec les parois en PSE.

Le coffrage ainsi constitué permet de réaliser un voile béton de 160 mm d'épaisseur, isolé par l'intérieur et par l'extérieur, conformément à l'étude de structure.

1.2.4 Murs mitoyens

Sans objet.

1.2.5 Murs extérieurs divers

Les murs extérieurs seront en blocs de coffrage isolants réalisés à l'aide de parois en polystyrène expansé (PSE) de densité 30 kg/m³, reliées entre elles par des entretoises en polypropylène assemblées en usine avec les parois en PSE.

Le coffrage ainsi constitué permet de réaliser un voile béton de 160 mm d'épaisseur, isolé par l'intérieur et par l'extérieur, conformément à l'étude de structure.

Les murs de façades seront revêtus d'un revêtement projeté plastique épais ou un enduit grésé type taloché. Les teintes et finitions des parements seront définies par l'Architecte.

1.2.6 Murs porteurs à l'intérieur des locaux

Les murs porteurs à l'intérieur des locaux pourront être exécutés soit en béton armé, soit en maçonnerie de parpaings avec finition par enduit en ciment ou en plâtre.

1.2.7 Murs ou cloisonnement séparatifs

Les murs séparatifs seront réalisés pour partie en béton armé, pour partie en maçonnerie de parpaings, suivant les données de l'étude de structure. De même, les murs séparatifs entre circulations communes et logements seront, soit en voile de béton armé, soit en maçonnerie de parpaings avec finition plâtre. Dans le cas d'un mur séparatif entre logement et escalier ou ascenseur, un voile de béton sera prévu. Il sera doublé d'un complexe isolant.

1.3 PLANCHERS

1.3.1 Plancher d'étage courant

Les planchers d'étage courant seront constitués d'une dalle pleine en béton armé fabriquée traditionnellement ou au moyen de pré dalles. Leur épaisseur sera déterminée par l'étude de structure et ne sera pas inférieure à 18 cm. Une chape flottante isophonique sera réalisée sur l'ensemble de la surface intérieure destinée à recevoir un revêtement.

1.3.2 Plancher sous terrasse

Les planchers sous terrasse seront réalisés en dalle pleine, en béton armé fabriquée traditionnellement ou au moyen de prédalles ; une isolation thermique sera rapportée pour les planchers situés sur des locaux habitables.

1.3.3 Planchers sur locaux collectifs

Sans objet.

1.3.4 Planchers sur locaux non-chauffés ou ouverts

En béton armé, les planchers sur locaux non chauffés recevront en sous-face des parties habitables un isolant dont l'épaisseur sera déterminée par l'étude thermique.

1.4 CLOISONS DE DISTRIBUTION

1.4.1 Entre les pièces principales

Les cloisons de distribution seront constituées de cloisons placo BA18 de marque "KNAUF" ou équivalent ou de murs en béton banché selon les dispositions des plans ou en carreaux de plâtre

1.4.2 Entre les pièces principales et pièces de service

Les cloisons de distribution seront constituées de cloisons placo BA18 de marque "KNAUF" ou équivalent. Les parements de cloison en adossement des baignoires et douches seront traités en hydrofuge ou carreaux de plâtre

1.5 ESCALIERS

1.5.1: Escaliers

Les escaliers seront du type hélicoïdal ou à volée droite. Ils seront réalisés en béton armé préfabriqué ou coulé sur place ou en fer.

1.5.2: Escaliers de secours

Sans objet

1.6 CONDUITS DE VENTILATION

1.6.1 Conduits de ventilation mécanique des locaux de l'immeuble

Dans les logements, des conduits métalliques galvanisés seront prévus dans des gaines techniques, maçonnées et cloisonnées, reliés d'une part aux bouches d'extraction dans les pièces humides, et d'autre part aux ventilateurs d'extraction, pour assurer une ventilation mécanique contrôlée.

1.6.2 Conduit d'air frais

Les conduits d'air frais, selon leur localisation, seront réalisés en béton ou en maçonnerie dans leurs trajets verticaux. Dans leurs trajets horizontaux, ils seront réalisés en maçonnerie ou en plaques de staff.

1.6.3 Conduits d'extraction

Sans objet

1.7 CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

1.7.1 Chutes d'eau pluviales

Les descentes des eaux pluviales seront en PVC ou Alu. Elles chemineront vers le réseau dédié aux eaux pluviales

1.7.2 Chutes d'eaux usées - eaux vannes

Les chutes seront en PVC rigide. Elles recevront des branchements d'évacuation des appareils sanitaires et seront raccordées au réseau.

1.7.3 Canalisations en sous-sol

Sans objet.

1.7.4 Branchements aux égouts

Les eaux usées, les eaux vannes seront raccordées au réseau public.

1.8 TOITURES

1.8.1: Charpente - Couverture et accessoires

La charpente sera de type fermette

1.8.2: Etanchéité et accessoires

Sur les toitures terrasses non accessibles, une étanchéité multicouche avec protection sera mise en place, conformément à la réglementation, avec panneaux isolants de mousse polyuréthane ou de matériaux équivalent au-dessus des parties habitables.

1.8.3: Souches de cheminées, ventilation et conduit divers

Sans objet

II -LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

2.1: SOLS ET PLINTHES

2.1.1 Sols et plinthes des pièces

Les planchers des séjours et chambres recevront un carrelage de type mono cuisson dimension 60 x 60 cm avec plinthes en bois médium peintes de couleur blanche.

2.1.2 Sols et plinthes des pièces de service

(Cuisine, WC, salle de bains et salle de douche)

Au sol des pièces de service, il sera posé un carrelage mono cuisson de dimension 60 x 60 cm. Les plinthes en bois médium peintes de couleur blanche.

Dans le cas de panneaux de faïence murale descendant au sol, la faïence formera plinthe dans le même motif.

Les carrelages et faïences seront à choisir parmi un éventail de coloris dans des gammes proposées.

2.1.3 Sols et plinthes des entrées et dégagements

Les entrées et dégagements recevront un revêtement identique à celui des séjours et des chambres.

2.1.4 Sols des terrasses - balcons

Sans objet

2.2 REVÊTEMENTS MURAUX

2.2.1 Revêtements muraux des pièces de service

Au mur des salles de bains, sur une hauteur de 2,10m à partir du sol, il sera posé de la faïence.

Pour les WC, il sera posé de la faïence seulement sur le bâti-support.

Les faïences murales seront traitées en harmonie avec les carrelages du sol.

2.2.2 Revêtement muraux dans les autres pièces

Les murs des séjours, entrées, dégagements, placards et chambres, recevront une peinture lisse

2.3 PLAFONDS

2.3.1 Plafond des pièces intérieures

Les plafonds des pièces sèches définies au paragraphe 2.2.2 recevront un enduit projeté avec 2 couches de peinture lisse.

Les plafonds des pièces humides recevront un enduit projeté avec 2 couches de peinture Glycéro finition satinée.

2.3.2 Sous-face des terrasses - balcons

Sans objet

2.4 MENUISERIES EXTÉRIEURES

2.4.1 Menuiseries extérieures des pièces principales

Les menuiseries extérieures seront en aluminium ou PVC, à double vitrage à petits carreaux. Elles comporteront suivant plans, des châssis fixes, des châssis coulissants, des fenêtres et des portes

fenêtres ouvrant à la française et baies coulissantes. Les châssis seront équipés de double vitrage isolant thermiquement et seront conformes à la réglementation acoustique relative aux bruits extérieurs.

2.4.2 Menuiseries extérieures des pièces de service

Il est prévu le même équipement que pour les pièces principales.

2.5 FERMETURES EXTÉRIEURES ET OCCULTATIONS, PROTECTIONS ANTISOLAIRES

2.5.1 Pièces principales

Toutes les baies, porte fenêtres et fenêtres (hors salle de bains) seront équipées persiennes en bois.

Pour les châssis : **sans objet**

2.5.2: Pièces de service

c.f: 2.5.1

2.6 MENUISERIES INTÉRIEURES

2.6.1 Huisseries et bâtis

Les huisseries seront en bois.

2.6.2 Portes intérieures

Les portes intérieures seront des portes fin de chantier en revêtement bois, alvéolaires à l'intérieur.

2.6.3 Impostes en menuiseries

Les impostes seront réalisées dans le même matériau que les cloisonnements.

2.6.4 Portes d'entrée

Les portes d'entrée des logements seront en bois et comporteront une serrure sécurisée.

2.6.5 Portes de placard

Les placards seront équipés de portes battantes lorsque la façade est inférieure à 0.80 m, sinon de portes coulissantes.

Les panneaux de façade auront une épaisseur minimale de 10 mm

Intérieur : sans équipement.

2.6.6: Portes de locaux de rangements

Sans objet

2.7 SERRURERIE ET GARDE-CORPS

2.7.1 Garde-corps et barre d'appui

Les gardes corps seront en fer ou équivalent.

2.7.2 Grilles de protection des baies

Sans objet.

2.7.3: Ouvrages divers

Sans objet

2.8 PEINTURES - PAPIERS PEINTS

2.8.1 Peinture extérieure

2.8.1.1: Sur menuiseries

2.8.1.2: Sur fermetures et protections

2.8.1.3: Sur serrurerie

2.8.1.4: *Sur enduits, habillages en bois, staffs ou autres murs et plafonds des loggias, sous-face et rives des balcons*

cf. art 1.2.2

2.8.2 Peinture intérieure

2.8.2.1 *Sur plafonds*

cf art 2.3.1

2.8.2.2 *Sur menuiserie*

Sans objet.

2.8.2.3 *Sur murs*

Cf. art 2.2.

2.8.2.4 *Sur huisseries métalliques, canalisations, tuyauteries, chutes, et divers.*

Sur l'ensemble de ces éléments, il sera appliqué deux couches de peinture glycérophtalique satinée.

2.8.3 Papiers peints

2.8.3.1: *Sur murs*

2.8.3.2: *Sur plafonds*

Sans objet.

2.8.4 Tentures

2.8.4.1: *Sur murs*

2.8.4.2: *Sur plafonds*

Sans objet

2.9 ÉQUIPEMENTS INTÉRIEURS

2.9.1 Equipements ménagers

Cuisine aménagée selon la disposition du plan, équipée d'un évier, d'une plaque électrique et d'une hotte.

Equipements des évacuations et alimentations en attente.

2.9.2 Equipements sanitaires et plomberie

2.9.2.1 *Distribution d'eau froide*

Chaque logement sera alimenté par une ou plusieurs colonnes montantes en tube acier ou polyéthylène, disposées dans une gaine technique visitable. La distribution s'effectuera pour partie par canalisations sous fourreaux en dalle et pour partie par canalisations apparentes en tube cuivre.

2.9.2.2 *Distribution d'eau chaude collective et comptage*

Sans objet

2.9.2.3 *Production et distribution d'eau chaude individuelle*

L'eau chaude sanitaire sera produite individuellement.

La production et la distribution d'eau chaude seront réalisées à partir d'un ballon thermodynamique situé dans le logement, d'une capacité minimale 270 litres

La distribution en logement s'effectuera pour partie par canalisations sous fourreaux en dalle, pour partie par canalisations en tube de cuivre apparent.

2.9.2.4 *Evacuations*

Les évacuations seront réalisées en tuyaux PVC raccordés aux chutes collectives.

2.9.2.5 *Distribution du gaz*

Sans objet.

2.9.2.6 Branchement en attente

Dans les logements, deux branchements bouchonnés en attente seront prévus:

Un sous l'évier dans les cuisines pour le lave-vaisselle, l'autre dans un placard le lave-linge.

Dans le cas où il serait impossible d'intégrer le lave-linge dans un placard, le branchement pourra être prévu selon plan dans une autre pièce humide.

2.9.2.7 Appareils sanitaires

Les salles de bains seront équipées d'un receveur de douche extra plat soit en acrylique soit en résine minérale selon la disposition des plans de marque JACOB DELAFON ou équivalent.

Les WC seront des WC suspendus muni d'un mécanisme de remplissage silencieux et d'un déclenchement par bouton poussoir inter rompable économiseur d'eau, avec double abattant blanc.

Tous les appareils seront de couleur blanche.

2.9.2.8 Robinetterie

La robinetterie des salles de bains sera de type mitigeur chromé de marque JACOB DELAFON ou équivalent; Les bacs seront équipées de douchettes sur barre de marque JACOB DELAFOND ou équivalent.

2.9.2.8 Accessoires divers

Sans objet.

2.9.3 Equipements électriques

2.9.3.1 Type d'installation

2.9.3.2 Puissance à desservir

La puissance à fournir sera de 9 à 12 KVA, selon le type de logements et les calculs thermiques.

2.9.3.3 Equipement de chaque pièce

L'appareillage sera de type "Odace " de marque SCHNEIDER ou équivalent.

L'équipement de chaque pièce sera conforme à la norme NF C 15 100

2.9.4 Chauffage - Cheminée - Ventilation

2.9.4.1 Type d'installation

L'installation de chauffage sera de type pompe à chaleur.

2.9.4.2 Température garantie

Suivant la réglementation en vigueur, par une température extérieure minimale de -7°C, les pièces d'eau pourront être chauffées à +20°C et les autres à +19°C.

2.9.4.3 Appareils d'émission de chaleur

Sans objet

2.9.4.4 Conduits de fumée

Les conduits seront maçonnés.

2.9.4.5 Conduits et prise de ventilation

La ventilation des appartements s'effectuera par simple flux au moyen d'une VMC (ventilation mécanique contrôlée), les bouches d'extraction seront disposées dans les pièces humides (cuisine, salle de bains, WC).

2.9.4.6 Conduits et prise d'air frais

Les prises d'air frais s'effectueront par des grilles encastrées en partie haute des menuiseries extérieures ou dans les coffres de volets roulants des pièces sèches (séjour, chambre) ou dans les maçonneries selon les exigences techniques.

2.9.5: Equipement intérieur des placards et pièces de rangement

2.9.5.1: Placards

Sans objet

2.9.5.2: Pièces de rangement

Sans objet

2.9.6 Equipement de télécommunication

2.9.6.1 Radio/TV

Il sera prévu des prises télévision dans les logements conforme à la réglementation

2.9.6.2 Téléphone

Il sera prévu le gainage encastré en attente du branchement par les services des TELECOM sur une réglette, installée dans l'entrée, ainsi que le nombre de joncteurs suffisants, l'un dans le séjour, les autres dans les chambres. Dans le cas des 2 pièces, il sera prévu un joncteur dans le séjour.

2.9.6.3 Commande d'ouverture de la porte d'entrée principale de l'immeuble

Sans objet.

2.9.7 Autres équipements

Sans objet

III - ANNEXES PRIVATIVES

3.1: CAVES - CELLIERS - GRENIER

3.1.1. Murs ou cloisons

3.1.2. Plafonds

3.1.3. Sols

3.1.4. Portes d'accès

3.1.5. Ventilation naturelle

3.1.6. Équipement électrique.

3.2 BOX ET PARKINGS COUVERTS

3.2.1. Murs ou cloisons

3.2.2. Plafonds

3.2.3. Sols

3.2.4. Portes d'accès

3.2.5. Ventilation naturelle

3.2.6. Équipement électrique

3.3 PARKINGS EXTERIEURS

3.3.1. Sols

Le revêtement sera de type enrobée ou béton.

3.3.2. Délimitation au sol

3.3.3. Système de repérage

3.3.4. Système condamnant l'accès

3.3 TERRASSES PRIVATIVES

3.3.1 Clôture des jardins

Les clôtures seront de type grillage ou végétale.

3.3.2 Sols

Cf. 2.1.2

3.3.3 Equipement électrique

Il sera prévu l'installation d'un hublot. La commande du hublot sera installée dans le logement près de la porte d'accès à la terrasse.

3.3.4 Equipement de plomberie

Il sera prévu un robinet d'eau sur les terrasses.

3.3.5 Equipements privatifs

VI - Parties communes extérieures à l'immeuble et leurs équipements

Les parties communes extérieures et les espaces verts privatifs seront réalisés selon le plan de l'Architecte.

6.1 VOIRIES ET PARKING

6.1.1 Voirie d'accès

Les accès se feront par la résidence Les villas de Monserato.

6.1.2 Trottoirs

Les trottoirs borderont les voies de circulation intérieure.

6.1.2 Parkings visiteurs

6.2 CIRCULATION PIETONS

Sans objet.

6.3 ECLAIRAGE EXTERIEUR - SIGNALISATION DES ENTREES DE L'IMMEUBLE

6.5.1. Signalisation de l'entrée de l'immeuble

Sans objet.

6.5.2. Éclairage des voiries, espaces verts, jeux et autres

Des candélabres seront installés à une distance calculée pour permettre un bon éclairage des voiries.

6.4 CLOTURES

6.4.1 Avec les propriétés voisines

L'opération sera délimitée des propriétés voisines par des clôtures en grillage souple ou des parois en limite de propriété.

6.4.2 Entre les jardins privatifs.

Les jardins seront délimités par des clôtures en grillage souple.

6.7 RESEAUX DIVERS

6.7.1 EAU

L'alimentation en eau se fera par un branchement depuis le domaine public jusqu'au compteur général situé dans le local de branchement de chaque maison.

6.7.2 GAZ

Il n'est pas prévu d'alimentation en gaz.

6.7.3 ÉLECTRICITÉ

L'alimentation générale en électricité se fera depuis le domaine public par un coffret de coupure situé en façade de chaque maison.

6.7.4: POSTE D'INCENDIE / EXTINCTEURS

Sans objet

6.7.5 EGOUTS

Les égouts seront raccordés par canalisation ou ovoïde, conformément aux exigences des services concessionnaires, sur les réseaux d'assainissement en voirie.

6.7.6: EPURATION DES EAUX

6.7.7 TELECOMMUNICATIONS

Le raccordement se fera depuis le réseau ORANGE jusqu'en pied de maison.

6.7.8 DRAINAGE DU TERRAIN

6.7.9: EVACUATIONS DES EAUX DE PLUIE

Fait à

Le

Le Réserveant

Le Réserveataire