



Boulevard de l'Aspé
Le Petit Défends
83700 SAINT RAPHAEL



NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE

**des logements des
BATIMENTS D – E – F (hors villas toit)**



17.01.2023

PREAMBULE

Située sur la commune de Saint-Raphaël sur la colline du Petit Défends. Au pied du terrain se trouvent réunis des équipements de la petite enfance (crèche et école) et à 1km du collège de l'Estérel.

DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE

Le programme répond aux exigences du label NF Habitat et de la réglementation thermique RT 2012.

Les exigences fixées par ce label, la très bonne isolation thermique et le recours à des énergies renouvelables permettront d'atteindre un niveau de haute performance énergétique et de garantir ainsi une maîtrise des consommations énergétiques.

1. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DES CONSTRUCTIONS

INFRASTRUCTURE

- L'infrastructure sera réalisée en béton armé. Les fondations seront réalisées en fonction des descentes de charges et selon les préconisations du bureau d'étude de sol.
- Ouvrages de soutènement provisoires ou définitifs suivant étude technique.

MURS ET OSSATURE

- Murs en béton banché, ou aggloméré béton ou type thermédia suivant études BA et thermique.
- Possibilité suivant les études techniques de réaliser les murs séparatifs entre logements et parties communes en cloisons acoustiques type SAD.
- Tous les poteaux sont en béton armé.
- Isolation intérieure et/ou extérieure en complexes rigides collés, épaisseur et localisation selon étude thermique.

FACADES

- Revêtement selon permis de construire.



PLANCHERS

- Planchers en dalle pleine en béton armé ou prédalles, épaisseur selon études BA avec isolation thermique réglementaire suivant étude thermique et localisation.
- Balcons en dalle pleine en béton armé.

ESCALIERS

- Escaliers en béton armé préfabriqués ou coulés sur place.
- Peinture de sol anti-poussière sur les escaliers béton de distribution des parties communes en superstructure.

CONDUITS DE VENTILATION

Ventilation des logements par bouches raccordées aux conduits verticaux reliés à un système d'extraction mécanique, pour les cuisines, salles de bains, salle d'eau et WC.

Prises d'air frais par bouches auto réglables ou hygroréglables sur les menuiseries ou dans les voiles béton suivant études acoustique et thermique, dans les pièces habitables.

CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

Chutes d'eaux usées

- Chutes EU en PVC conforme à la réglementation à l'intérieur des gaines techniques.

Canalisations enterrées

- Parties en élévation en PVC.
- Parties enterrées en PVC série assainissement.

Chutes E.P.

- Chutes EP en PVC extérieures.

Branchements des égouts

Branchement aux égouts et évacuation sur réseau urbain, suivant réglementation de la Ville de Saint-Raphaël.

TOITURE

- Toiture terrasse technique avec protection par gravillons ou auto-protégée selon localisation et Permis de Construire.

Souches ou tuiles à douille de ventilation et divers

- Souches de ventilation et conduits divers métalliques ou en PVC.

2. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

SOLS ET PLINTHES

Appartements

- Revêtement en carreaux grès émaillé de format 45x45 de chez DECOCERAM ou équivalent dans toutes les pièces des appartements, plinthes assorties.
- Revêtement en carreaux grès émaillé de format 45x45 dans SdB, SdD et wc intégrés aux SdB en harmonie avec les faïences.

Terrasses & Balcons

- Dalles carrelées 60x60 sur plots pour balcons et terrasses suivant plans.
- Séparatifs de balcons selon choix de l'architecte et prescriptions du permis de construire.

FAIENCE MURALE

Salles de bains et de douches

- Faïence assortie au revêtement de sol à hauteur d'huissierie, avec frise ou carreau décoré sur le pourtour de la pièce, hors cloison amovible.

Cuisines

- Faïence couleur blanche au droit de l'évier sur 0,60m de hauteur environ (format 0,20x0,20 m) sur la longueur totale de l'évier.

MENUISERIES EXTERIEURES

- Doubles vitrages isolants dans les appartements et normaux pour les parties communes.
- Fenêtres et portes fenêtres dans les appartements avec vantaux fixes, coulissants ou ouvrants à la française en PVC, suivants plans.
- Volets roulants monobloc en PVC ou aluminium (sauf bains et douches) suivants longueurs, manœuvres électriques avec commande individuelle par émetteur radio.
- Commande centralisée d'ouverture/fermeture des volets roulants



MENUISERIES INTERIEURES

Portes palières

- Portes palières ISO blindées avec serrure de sûreté 5 pènes A2P 1*, garniture alu finition couleur inox, finition peinte.

Portes intérieures

- Portes intérieures isoplanes isogyls ferrées sur huisseries métalliques, garniture aluminium finition couleur inox, condamnation des portes bains, douches et WC, finition peinte.

Portes de placards

- Portes de placards coulissantes ou pivotantes suivant largeur, type Kendoors ou équivalent, panneaux finition mélaminé frêne blanc.

CLOISONS DE DISTRIBUTION

- Cloisons alvéolaires de type Placopan de 50 mm d'épaisseur.

EQUIPEMENT SANITAIRE ET PLOMBERIE

Equipements de salles de bains / salles d'eau

Suivant plans :

Salle de bains et salles d'eau

- Meuble vasque :
 - Meuble vasque en panneaux bois finition mélaminée avec portes et/ou tiroirs selon longueur et localisation sur plan.
 - Miroir, entre meuble vasque et point lumineux fixé au-dessus ou suspendu au miroir, largeur identique au meuble.
 - Appareils sanitaires de couleur blanche, répartition selon les pièces d'eau :
- Baignoire en acier ou acrylique de 170 x 70 de type Contesa de chez ROCA ou équivalent, robinet de chez GROHE ou équivalent, tablier dito revêtement de murs.
- Bac à douche extraplat en grès émaillé de dimensions suivant plans architecte, équipé d'un robinet mural et d'un ensemble de douche (flexible, barre douchette).



- Vasque porcelaine vitrifiée ou matériau adapté au meuble choisi par le promoteur. Vasque ou double vasque suivant localisation sur plan.

WC

- WC en céramique comprenant le réservoir attenant équipé à mécanisme silencieux économiseur d'eau 3/6 l, la cuvette et l'abattant double.

Equipements des cuisines :

Suivant plans :

- Cuisine :
- Meuble en panneaux bois finition mélaminée, d'1m20 avec un dessus inox comprenant un bac et un égouttoir, ainsi qu'un placard sous évier composé d'une porte et d'un emplacement disponible pour lave-vaisselle ou lave-linge.

Distribution d'eau froide

- Raccordement extérieur en PVC et distribution intérieure en cuivre ou PER.

Production et distribution d'eau chaude sanitaire collective

Suivant les résultats de l'étude thermique :

- Ballon individuel thermodynamique pour la production d'eau chaude sanitaire installé dans un placard dédié et raccordé sur air extrait.
Ce principe est étudié dans le cadre de l'étude thermique. Il pourra être modifié suivant les exigences de l'étude.
- Distribution eau chaude sanitaire en cuivre ou PER.

Evacuations

- Evacuations et vidanges intérieures en PVC.

SERRURERIE ET GARDE CORPS

- Garde-corps et barres d'appui en métal thermolaqué, remplissage verre ou 2 lisses métalliques sur allège béton suivant choix de l'architecte, localisation et permis de construire.
- Claustras en métal thermolaqué, remplissage en verre dépoli fixes, suivant localisation sur plan.

PEINTURE, PAPIERS, TENTURES, VITRERIE

Peintures extérieures

Sur serrurerie

- Peinture anti-rouille et 2 couches de peinture acrylique.

Peintures intérieures

Sur menuiseries et boiseries

- Peinture glycéro satinée - 2 couches.

Sur murs des salles de bains et douches et wc intégré à la SdB (avec cloisons amovibles)

- (en complément de la faïence et sur la cloison amovible) peinture acrylique de couleur blanche.

Sur murs de toutes les pièces, y compris placards, hormis salles de bains et douche.

- Revêtement par peinture acrylique de couleur blanche.

Sur plafonds de toutes les pièces

- Revêtement par peinture acrylique de couleur blanche.

Sur murs des wc indépendant

- Revêtement par peinture acrylique de couleur blanche.

EQUIPEMENTS ELECTRIQUES

- Installation électrique conforme aux normes en vigueur.
- Nature du courant fourni : monophasé 220 V.
- Puissances : Selon équipements des logements.
- Tableau de protection encastré avec portillon métallique et emplacement pour future box.
- Sonnerie palière.
- Un vidéophone couleur par appartement.
- Appareillages encastrés.
- Une PC étanche sur le balcon principal.
- Un point d'éclairage extérieur en applique commandé par simple allumage sur le balcon principal.

Chauffage

- Les appartements sont équipés de panneaux rayonnants électriques avec thermostat électronique, dans toutes les pièces sauf les salles de bains / salles d'eau équipées d'un sèche serviette.
- Puissance en fonction de l'étude thermique et des installations de ventilation.

Températures garanties dans les diverses pièces par la température minimale extérieure suivant réglementation en vigueur.

EQUIPEMENTS DE TELECOMMUNICATION

Télédistribution (Radio TV)

- Les chaînes françaises seront reçues à partir du réseau hertzien, avec une prise dans le séjour et une dans chaque chambre.
- Cette antenne permettra la réception des programmes nationaux (TF1, France 2, France 3, France 5, M6 et Canal+ en clair) et les canaux disponibles sur la TNT. Les décodeurs TNT seront à la charge de chaque acquéreur.

Téléphone

- Suivant les normes avec deux arrivées sur conjoncteur par logement : 1 prise dans le séjour et dans toutes les chambres.

3. ANNEXES PRIVATIVES

GARAGES - PARKINGS (emplacements suivant plans)

Stationnements en sous-sols (garages et parkings, emplacements suivant plans)

- Fondations et murs périphériques béton, sol par dallage béton ou dalle béton armé brut avec cunettes en pieds de mur contre terre pour récupération éventuelle des eaux de ruissellement.
- Pour les garages, murs de séparation en blocs de béton agglos, fermeture par porte métallique manuelle basculante.
- Ventilation naturelle ou mécanique suivant étude technique.
- Porte collective électrique pour l'accès principal avec manœuvre par émetteur radio.
- Portail électrique à l'entrée de la résidence avec manœuvre par émetteur radio.

4. PARTIES COMMUNES ET LEURS EQUIPEMENTS

SOLS & PLINTHES PARTIES COMMUNES INTERIEURES

- Hall d'entrée d'immeuble selon plan de décoration de l'architecte.
- Sol en grés Cérame avec plinthes assorties pour le hall.
- Pour les circulations du rez-de-chaussée et des étages : carreaux en grés émaillés et plinthes assorties suivant projet décoratif de l'architecte.

ASCENSEURS

- Ascenseur électrique, à machinerie embarquée, desservant tous les niveaux y compris les garages.
- Parois : revêtement décoratif et miroir au choix de l'architecte.

GARAGES - PARKINGS (stationnements en sous-sols)

- Eclairage collectif de l'aire de manœuvre.
- Il est prévu le chemin de câble pour permettre une installation ultérieure dédiée à la charge de véhicules électriques ou hybrides. Puissance et nombre selon réglementation en vigueur au dépôt de permis de construire.
- Box selon plan de l'architecte

ACCES A LA RESIDENCE / SECURITE

- Les appartements seront équipés d'un vidéophone avec écran en couleur. Il sera également relié à une platine à défilement, permettant la commande d'ouverture située aux portes d'entrées de l'immeuble.
- L'accès au hall d'entrée se fait par des menuiseries aluminium de couleur au choix de l'architecte.
- Chaque porte palière des appartements sera équipée d'une sonnette.
- Clef de commande sur ascenseur pour l'accès aux étages depuis le sous-sol.

ESPACES VERTS

- Suivant plan de masse et projet architectural.

VOIRIE ET PARKINGS

- Raccordements sur existant réalisés en enrobés sur fondation tout venant ou dalle béton pour l'accès au sous-sol.

RESEAUX DIVERS

Eau

- Branchement au réseau public, suivant directives de la compagnie locale des eaux.

Electricité

- Branchement suivant les directives ENEDIS.

Télécommunications

- Branchement au réseau ORANGE.

Fibre

- Pré-équipement d'une gaine technique en partie commune (services généraux) en fourreaux vides susceptibles de recevoir la fibre, si distribuée par les opérateurs.

Egouts

- Raccordement au réseau public d'eaux usées, suivant la réglementation de la Ville de Saint-Raphaël.

Evacuation des eaux pluviales

- Raccordement au réseau public d'eaux pluviales, suivant la réglementation de la Ville de Saint-Raphaël.



CONDITIONS PARTICULIERES

Les cotes de plans sont approximatives et pourront être modifiées pour les besoins de la construction ou autres.

Les marques, modèles et dimensions des appareils, matériaux et équipements sont donnés à titre indicatif, ICADE PROMOTION se réserve à tout moment, sur demande du Maître d'Œuvre le droit de les remplacer par des équivalents, dans le cas de force majeure telle que défaillance des fournisseurs, cessation de fabrication, rupture de stock, impossibilité d'approvisionnement dans les délais compatibles avec l'avancement du chantier.

Les indications portées sur les plans de pré-commercialisation concernant l'emplacement et les dimensions des appareillages, tels que convecteurs, points lumineux, prises, appareils sanitaires. Ceux-ci pourront être modifiés suivant les impératifs techniques.

Les retombées, soffites et faux-plafonds n'y sont pas systématiquement figurés. Elles peuvent varier en fonction des études thermiques. Les canalisations n'apparaissent pas sur les plans.

Toute modification du plan ou du descriptif par l'acquéreur devra préalablement être soumise pour approbation au Maître d'Œuvre qui sera libre d'en refuser l'exécution, dans la mesure où elle apparaît incompatible avec la qualité des travaux, le planning d'exécution du chantier, les règlements en vigueur ou les droits des tiers. Les frais de dossier et honoraires d'études seront à la charge de l'acquéreur.

Aucune entreprise étrangère au chantier ne pourra pénétrer sur celui-ci avant l'achèvement de l'appartement et sa livraison.

Les teintes de peinture et de matériaux des parties communes, des façades, la décoration des parties communes en général, l'aménagement des abords et le choix des plantations seront déterminés par l'Architecte avec l'accord du Maître d'Ouvrage.

Les travaux faisant l'objet de la présente notice descriptive sommaire sont contrôlés par le Bureau de contrôle agréé.



