



Boulevard de l'Aspé  
Le Petit Défends  
83700 SAINT RAPHAEL



## **NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE**

**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.

Les 113 logements dont 8 villas toit, vendues en accession libre.

## **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 thermedia 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**

#### Villas

- Revêtement en carreaux grès émaillé de format 60x60 de chez DECOCERAM ou équivalent dans toutes les pièces des appartements, plinthes assorties.
- Revêtement en carreaux grès émaillé de format 60x60 dans SdB, SdD et wc intégrés aux SdB en harmonie avec les faïences.

#### Balcons

- Dalles carrelées 60x60 sur plots pour balcons suivant plans.

### **FAIENCE MURALE**

#### Salles de bains et de douches

- Faïence assortie au revêtement de sol toute hauteur, 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**

#### Menuiseries extérieures :

- Doubles vitrages isolants.
- Fenêtres et portes fenêtres avec vantaux fixes, coulissants ou ouvrants à la française en aluminium, suivants plans.
- Oscillo battant sur la fenêtre de la cuisine (et non porte fenêtre), SdB, SdE

#### Occultation (hors fenêtres des salles de bain, salle d'eau et escalier) :

- Volets roulants monobloc en PVC ou aluminium suivants longueurs
- Fermetures électriques (sauf bains, douches et escaliers) avec commande individuelle par émetteur radio
- Commande centralisée d'ouverture/fermeture des volets roulants



## **MENUISERIES INTERIEURES**

### Portes d'entrée de la villa

- Portes palière 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.  
Les portes sont à recouvrement rainurées ou matricées, à peindre

### Portes de placards

- Portes de placards coulissantes ou pivotantes suivant largeur, type Kendoors ou équivalent, panneaux finition mélaminé frêne blanc avec un vantail miroir pour le placard situé dans l'entrée.

### Aménagements de placards

- Aménagement de placards en mélaminé blanc comprenant 1 tablette + 1 tringle pour les largeurs inférieures à 1,20 m et 1 tablette, 1 séparation et 2 tringles pour les largeurs supérieures à 1,20 m.

### Escaliers

- Escaliers béton, finition carrelage

## **CLOISONS DE DISTRIBUTION**

- Cloisons alvéolaire de type Placostil de 70 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 thermostatique 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 thermostatique mural et d'un ensemble de douche (flexible, barre douchette). Pare douche au droit de la baignoire et/ou douche
  - Vasque porcelaine vitrifiée ou matériau adapté au meuble choisi par le promoteur. Vasque ou double vasque suivant localisation sur plan.

#### WC

- WC suspendu en céramique comprenant le réservoir attenant équipé à mécanisme silencieux économiseur d'eau 3/6 l, la cuvette et l'abattant double.
- Lave main selon localisation sur plan

### 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 individuelle

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 avec allège béton suivant choix de l'architecte et localisation.
- Claustres en métal thermolaqué fixes en 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 la terrasse principale.
- Un point d'éclairage extérieur en applique commandé par simple allumage sur la terrasse principale.

## **Chauffage**

Puissance en fonction de l'étude thermique et des installations de ventilation.

- Les villas toit seront équipées d'un système de chauffage par vecteur air commandé par une PAC individuelle
- Les salles de bains et salles d'eau seront équipées d'un radiateur sèche-serviettes électrique.

*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 (stationnements en sous-sols de la copropriété)**

##### *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 DES COLLECTIFS ET LEURS EQUIPEMENTS**

#### **ASCENSEUR**

- Ascenseur électrique, à machinerie embarquée avec clef de commande depuis les stationnements en sous-sol, zone affectée aux villas.
- Parois : revêtement décoratif et miroir au choix de l'architecte.

#### **GARAGES - PARKINGS (stationnements en sous-sols général)**

- Eclairage collectif de l'aire de manœuvre.
- Il est prévu le chemin de câble pour permettre une installation 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 architectural

## **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.

### 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.



