



Rue des Coulerins Viry (74)

NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE – BATIMENTS 1-2-3

Maître d’Ouvrage **SNC MARIGNAN RESIDENCES**
Route de la Bouvarde – Les Pleiades
Park Nord – BP 30035
74370 EPAGNY – METZ -TESSY

Architecte **AE.R. Architectes**
7 Bd de la Rocade
74000 ANNECY



SOMMAIRE

PREAMBULE

A - PRESENTATION SYNTHETIQUE DU PROGRAMME

B - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES

INFRASTRUCTURES

STRUCTURE

ISOLATION THERMIQUE ET PHONIQUE

TOITURE

VENTILATION

DOUBLAGES ISOLANTS - CLOISONS DE DISTRIBUTION - PLAFONDS

C - EQUIPEMENTS DES LOGEMENTS ET DES ANNEXES PRIVATIVES

MENUISERIES EXTERIEURES

MENUISERIES INTERIEURES

REVETEMENTS DES SOLS

REVETEMENTS DES MURS, PLAFONDS, MENUISERIES INTERIEURES

EQUIPEMENTS SANITAIRES ET DE PLOMBERIE

ELECTRICITE

CHAUFFAGE ET PRODUCTION D'EAU CHAUDE

ANNEXES PRIVATIVES

D - PARTIES COMMUNES

HALLS D'ENTREE ET CIRCULATIONS DU REZ DE CHAUSSEE

CIRCULATION DES ETAGES

ASCENSEURS

CIRCULATIONS VERTICALES COMPRIS SAS CIRCULATIONS DES SOUS-SOLS

SECURITE DE LA RESIDENCE

ORDURES MENAGERES

AMENAGEMENT DES ABORDS ET ESPACES VERTS

BRANCHEMENT AU RESEAUX

PREAMBULE

La construction répondra aux exigences de la Nouvelle Réglementation Acoustique (NRA) en vigueur lors du dépôt de la demande de permis de construire.

Les installations électriques seront conformes à la norme C 15-100 et aux préconisations dictées par ERDF.

Le chauffage et la production d'eau chaude seront assurés par le réseau de chaleur bois de la ZAC.

A. PRESENTATION SYNTHETIQUE DU PROGRAMME

L'ensemble immobilier « ORIGAMI » est situé à l'angle de la rue des Coulerins et de la route départementale sur la commune de Viry (74580), sur l'îlot S7B . Il se compose de 3 bâtiments regroupant 53 logements. Le programme ne comporte pas de logements sociaux, ceux-ci se trouvant sur la partie S7A. Il n'y a pas de locaux commerciaux.

L'intégralité des stationnements sont répartis sur les 2 niveaux de sous-sols avec une rampe d'accès commune à tous les bâtiments, et se trouvant sur la partie de l'îlot S7a.

Tous les niveaux, sous sols compris, sont desservis par un ascenseur.

Les espaces extérieurs sont aménagés selon le plan de masse du permis de construire établi par l'architecte.

B. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES

INFRASTRUCTURES

1. FONDATIONS

- Radier ou semelles sur béton de propreté en fond de fouilles, en béton armé dosé suivant étude de sol et calculs de l'ingénieur structure. Murs de fondations en béton armé, épaisseurs selon calculs de l'ingénieur.

2. SOUS-SOL

- Murs périphériques et murs porteurs du sous-sol en béton armé banché selon étude structure.
- Séparatifs entre garages privatifs en maçonnerie d'agglomérés de ciment rejointoyés ou mur en béton armés, épaisseurs selon plans.
- Isolation thermique en plafond du sous-sol au droit des zones d'habitation par flocage de fibres projetées ou fibrastyrène ou domisol, emplacement et épaisseur selon calculs du thermicien.

STRUCTURE

- Structure en béton armé suivant prescriptions des bureaux d'études techniques.
- Planchers par dalles pleines ou pré-dalles, en béton armé suivant prescriptions des bureaux d'études techniques.
- Terrasses et balcons constitués d'une dalle de béton armé.
- Façades : enduits extérieurs de type « revêtements plastique épais » sur murs en maçonnerie, tons selon étude colorimétrique de l'architecte et avis de la Commune.
- Seuils en béton, bavettes ou couvertines métalliques selon plans.
- Garde-corps des balcons en acier laqué avec remplissage par vitrage opalescent ou équivalent, selon plans de façades et choix de l'architecte

ISOLATION THERMIQUE ET PHONIQUE

- Complexe isolant polystyrène sur face intérieure des murs verticaux ou laine minérale déroulée sous bardage selon étude thermique.
- L'isolation aux bruits d'impacts (plancher) par résilient type ASSOUR posé sur les dalles avant coulage des chapes ou mortier de pose.
- L'isolation aux bruits aériens est assurée, entre appartements, par des murs mitoyens en béton armé d'une épaisseur minimum de 18 cm.
- Isolation aux bruits aériens extérieurs par double vitrage sur les ouvrants.

TOITURE

- Toiture-terrasse étanchée, isolation type polyuréthane épaisseur selon étude thermique, protection par gravillon ou traitement végétalisé sont plans.
- Relevés nécessaires sur souches et sorties de ventilation. Faîtières et autres accessoires assortis.
- Gouttières et descentes en acier galvanisé ou zinc.

VENTILATION

- Extraction dans les pièces humides (cuisine, W.C., salles de bains, salles d'eau) par gaines et bouches hygro-réglables raccordées au bloc moteur VMC (Ventilation Mécanique Contrôlée simple flux). Amenées d'air frais dans les pièces d'habitation (séjour et chambres) par entrées d'air frais situées sur traverses hautes des coffres de volets roulants, des menuiseries ou en façade selon étude acoustique. Reprise d'air frais par détalonnage des portes de distribution intérieure.

DOUBLAGES – CLOISONS - PLAFONDS

- Complexe isolant intérieur sur murs de façades et pignons selon plans, constitué de panneaux composites polystyrène expansé et plâtre, d'épaisseur suivant étude thermique, fixés à la maçonnerie par adhésif.
- Cloisons de type « Placostil », de 72mm d'épaisseur, composée de 2 plaques de plâtre sur ossature métallique avec isolation incorporée, hydrofugée dans les salles de bains.
- Cloisons des gaines techniques en plaque de plâtre sur ossature métallique de type « Placostil ».
- Plafonds recevant deux couches de peinture sur enduit plâtre.

C. EQUIPEMENTS DES LOGEMENTS ET ANNEXES PRIVATIVES

MENUISERIES EXTERIEURES

- Menuiseries en PVC, ouvrants à la française.
- Volets roulants double paroi PVC à commande électrique (hormis dans les salles de bains).
- Double-vitrages selon étude thermique et acoustique.

MENUISERIES INTERIEURES

- Portes palières isoblindée avec 3 pènes de condamnation. Huisserie en acier. Structure en acier galvanisé. Panneaux décoratifs selon choix de l'Architecte.
- Portes de placards coulissantes ou ouvrant à la française, selon plans.
- Portes intérieures gravées à peindre sur huisserie bois selon choix architecte. Condamnations sur portes WC, salles de bains et salles d'eau.

REVETEMENTS DES SOLS

1. Séjours, cuisines, halls d'entrée, dégagements, et W.C:

- Carrelages 45 x 45 en grès cérame émaillé. Teintes au choix dans la gamme d'échantillons proposée par le constructeur. Pose droite scellée sur feutre isolant acoustique. Plinthes assorties au pourtour des pièces (hors murs recevant une faïence).

2. Salles de bains, salles d'eau

- Carrelages sur chape isophonique, pose droite, plinthes assortie (à l'exception des murs faïencés), format selon choix du constructeur, teintes selon choix dans la gamme proposée.

3. Chambres

- Sols stratifiés, pose flottante sur isolant phonique et sur chape. Plinthes assorties en périphérie des pièces. Teintes au choix dans la gamme proposée par le constructeur.

4. Balcons

- Dallettes béton 50 x 50 sur plots ou carrelage selon choix architecte et localisation, coloris au choix de l'Architecte.

REVETEMENTS DES MURS, PLAFONDS, MENUISERIES INTERIEURES

- Plafonds de toutes les pièces : deux couches peinture acrylique blanche.
- Murs des pièces sèches (séjour, chambres, dégagements, entrée) : 2 couches de peinture acrylique blanche finition mate.
- Murs des pièces humides (wc, cuisines) et celliers intérieurs aux logements (le cas échéant et selon plan) : 2 couches de peinture acrylique blanche (hors surfaces faïencées) finition mate.
- Surfaces murales des salles de bains et salles d'eau : faïences toute hauteur au droit des baignoires ou des receveurs de douche, teintes au choix dans la gamme d'échantillons proposée par le constructeur. Faïence identique en habillage du tablier de la baignoire et de la trappe de visite et éventuellement de la plage de la baignoire (selon plans architecte).

EQUIPEMENTS SANITAIRES ET DE PLOMBERIE

Salle de bain, salle d'eau, WC comprenant, cuisines selon plans :

- Meuble vasque comportant plan de toilette stratifié post formé, vasque, miroir et éclairage.
- Bac à douche en céramique ou acrylique, fond antidérapant et pare-douche dimensions selon plans architecte
- Baignoire acrylique 170 x 70 cm
- Bloc WC suspendu à réservoir à double chasse et à mécanisme silencieux.
- Cuisines : branchement, évacuation et alimentation pour évier en attente. Equipement de la cuisine par l'acquéreur après livraison.
- Attentes pour lave vaisselle dans les cuisines et machine à laver dans les salles de bains ou cuisines selon plan des appartements.
- Robinetterie mitigeurs sur tous les appareils, mitigeur thermostatique pour les baignoires et les douches avec douchette et support.
- Robinet de puisage pour les attiques et les appartements avec jardin.

ELECTRICITE

- Installation conforme à la norme en vigueur NF C15 – 100 définissant les équipements par pièce (nombre de prises de courant, point lumineux, prises de téléphone et prises télévision) et aux réglementations en vigueur (personnes à mobilité réduite et sécurité).
- Balcons et terrasses sur séjour : 1 applique (y compris hublot et interrupteur) étanche et une prise étanche
- Installation de télévision permettant la distribution des principales chaînes françaises et la Télévision Numérique Terrestre (TNT).

CHAUFFAGE ET PRODUCTION D'EAU CHAUDE

- Production de chauffage et de l'eau chaude par réseau de chaleur de la ZAC.
- Radiateurs en acier équipés de robinets thermostatiques, puissance selon étude thermique, facade lisse
- Régulation de la température par thermostats d'ambiance.
- Radiateur sèche serviettes électriques dans les salles de bain et les salles d'eau.

ANNEXES PRIVATIVES

1. Boxes en sous sol

Les dispositions techniques nécessaires seront prises pour drainer les éventuelles venues d'eau et les évacuer dans le réseau.

Malgré les précautions techniques prises, des traces d'humidité peuvent apparaître sur les murs et sur les sols.

- Fermeture sur 3 côtés par planelles en aggloméré ou en murs béton et en façade par porte métallique basculante à ouverture manuelle pour les box uniquement.

2. Caves

- Murs et cloisons en béton armé ou parpaings creux ou bois selon plans et localisation
- Sol en béton brut.
- Ventilation mécanique du couloir des caves

3. Jardin Privatif

- La surface sera engazonnée sauf sur une bande en gravier le long des façades
- Des haies seront disposées en limite des espaces

Des regards pourront être disposés sur ces espaces selon les prescriptions techniques des bureau d'études.

D. PARTIES COMMUNES

La décoration des parties communes de l'immeuble sera conçue par l'Architecte.

L'éclairage des parties communes de l'immeuble sera assuré par des luminaires équipés d'ampoules fluorescentes basses consommation.

HALLS D'ENTREE ET CIRCULATIONS DU REZ-DE-CHAUSSEE

- Ensemble de portes d'immeuble en acier ou en aluminium laqués.
- Sol revêtu de carrelage grès cérame ; plinthes assorties
- Revêtement décoratif aux murs.
- Plafond habillé d'un faux plafond.
- Eclairage par spots encastrés ou appliques murales commandés par détecteur de présence.
- Equipement par tapis brosse, miroir et ensemble boîte aux lettres.

ASCENSEUR

- Sol revêtu de de carrelage grès cérame selon choix de l'Architecte, identique au hall d'entrée.
- Revêtement mural décoratif au choix de l'architecte.
- Equipement par miroir et barre de maintien.
- Portes palières inox au rez de chaussée et peintes au sous-sol et dans les étages.

CIRCULATIONS DES ETAGES

- Sol revêtu de moquette.
- Revêtement mural décoratif selon choix de l'architecte.
- Enduit et peinture lisse en plafond.
- Eclairage par luminaires rapportés commandés par détecteur de présence.

CIRCULATIONS VERTICALES Y COMPRIS SAS

- Eclairage sur commande temporisée.
- Projection type gouttelette sur les murs et sous faces d'escalier.

CIRCULATIONS DES SOUS-SOLS

- Eclairage sur commande temporisée couplée sur un éclairage de sécurité.
- Circulation en béton armé lissé. Murs verticaux en béton ou agglomérés bruts.

- Sous face des plafonds recevant projections de type flocage ou fibres projetées selon étude thermique et préconisations du bureau de contrôle.

SECURITE DE LA RESIDENCE

- Ouverture de la porte intérieure d'immeuble par ventouse électromagnétique, commandée par vidéophone depuis l'appartement et système de contrôle d'accès à l'immeuble.
- Porte principale de parking automatisée commandée par télécommande.
- Eclairage de la circulation des voitures dans le parking commandé par ouverture de la porte automatique et ou par détecteur.
- Portes des parties communes donnant sur l'extérieur condamnables par serrure équipée d'un cylindre sur organigramme de l'immeuble ou ventouses électromagnétiques.

ORDURES MENAGERES

Selon préconisations du service concessionnaire gérant le ramassage.

AMENAGEMENT DES ABORDS ET ESPACES VERTS

- Aménagement des voies de dessertes selon plan masse du permis de construire, en accord avec les prescriptions des services techniques de la commune.
- Aménagement des zones vertes, engazonnement et plantations selon plan masse de l'Architecte.
- Cheminements piétons en stabilisé ou enrobé, éclairés par candélabres ou bornes lumineuses.
- Traitement des accès selon projet et plans de détails de l'architecte.

BRANCHEMENTS AUX RESEAUX

- Branchements aux réseaux d'assainissement, d'adduction d'eau potable, d'électricité, de téléphonie et de distribution postale conformes aux règles dictées par les services concessionnaires.

Nota : La présente notice descriptive a été établie avant mise en œuvre des divers matériaux. Les prestations pourront subir des changements dus à l'évolution technique, à l'amélioration de la construction ou à la révision des plans par le Maître d'œuvre en fonction des règlements ou tout autre impératif de construction. Les matériels ou matériaux de remplacement seraient dans ce cas de qualité équivalente. Le Maître d'ouvrage se réserve le droit de ne pas respecter la norme NF – P -21 -120 relatives au stationnement .

Les choix proposés par le présent descriptif ne seront possibles que sous réserve de l'avancement du chantier, selon les dates de commande et de mise en œuvre programmées par le Maître d'Oeuvre.

Il est enfin expressément précisé que les prestations et matériaux liés à l'aspect extérieur de l'immeuble (par exemple tuiles, enduits et traitements des façades, menuiseries extérieures...) ne seront arrêtés définitivement qu'en cours de chantier après accord de la Mairie.

Les appareils ménagers susceptibles de figurer sur les plans ne sont donnés qu'à titre indicatif et ne sont pas fournis.

Les éventuelles modifications techniques apportées au présent contrat à la demande du client, plans et descriptifs contractuels, ne deviendront définitives qu'après acceptation du Maître d'Oeuvre et sont susceptibles de générer une prolongation du délai contractuel dont la durée sera définie par le Maître d'Oeuvre.

Le nombre total d'appartement ou de garages pourra légèrement varier en fonction des regroupements ou fusion d'appartements qui interviendraient à la demande de nos clients en phase de commercialisation.

Un descriptif complet sera produit à la signature des actes de vente, conformément à l'article 18 du décret n°67.116 du 22 décembre 1967.

Aucune entreprise étrangère au chantier, ni les acquéreurs eux-mêmes, ne pourront effectuer des travaux dans les locaux à construire, avant la remise des clés à l'achèvement.