



SNC MARIGNAN CENTRE

PRELUDE

Bâtiments B & C

60 appartements
20 Boulevard JF KENNEDY
28 600 LUISANT



Notice Descriptive du contrat de réservation

Fait à Tours, le 06 mai 2022

Signature du vendeur

TABLES DES MATIERES

0. Préambule

1. Caractéristiques techniques générales de l'immeuble

2. Locaux privatifs et leurs équipements

3. Annexes privatives

4. Parties communes intérieures à l'immeuble

5. Equipements généraux de l'immeuble

6. Parties communes extérieures à l'immeuble et leurs équipements.

0. Préambule

La réalisation de l'ouvrage respectera les normes de la RT 2012.

Les marques et appellations commerciales des produits et appareils cités ci-après ne sont données qu'à titre indicatif afin d'en définir le niveau de qualité ou de standing, le vendeur se réservant la faculté de les remplacer par d'autres marques présentant des caractéristiques équivalentes. Également, la rédaction du présent document étant antérieure à la construction de l'immeuble, le vendeur se réserve la possibilité d'apporter aux prestations décrites dans la présente notice descriptive, telles modifications qui lui seraient ou lui paraîtraient nécessaires en raison d'impératifs techniques apparaissent lors de la réalisation des travaux, sous réserve que les nouveaux ouvrages soient de qualité comparable à ceux prévus à l'origine.

Les immeubles seront classés en 2^{ème} famille pour les bâtiments B et C, selon la réglementation concernant la sécurité incendie.

Abréviation utilisée

BET = Bureau d'Etudes Techniques

1. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

1.1 INFRASTRUCTURE

1.1.1 Fouilles

- Terrassements en pleine masse, évacuation des déblais aux décharges publiques ou réemploi en remblaiement périphérique.

1.1.2 Fondations

- Semelles filantes ou isolées superficielles selon prescriptions de l'étude géotechnique et calculs du Bureau d'études structures.

1.2 MURS ET OSSATURE

1.2.1 Murs du sous-sol :

1.2.1.1 Murs périphériques

- Voiles en béton armé.
- Pendant les épisodes pluvieux, des suintements et traces d'humidité pourront apparaître

1.2.1.2 Murs de refend

- Idem 1.2.1.1 ou maçonnerie d'agglomérés de ciment

1.2.2 Murs de façades et pignons

- Voile en béton armé ou brique isolante ou parpaing isolant, isolation thermique intérieure collé par complexe isolant en polystyrène expansé ou laine de roche (selon localisation) et plaque de plâtre.
- Selon les plans du permis de construire, revêtement extérieur en enduit hydraulique projeté et bardage métallique de type PLX. Coloris aux choix de l'architecte.

1.2.3 Murs porteurs à l'intérieur des locaux (refends) (suivants plans)

- En béton armé

1.2.4 Murs ou cloisons séparatifs : (suivant plans)

- Entre locaux privatifs contigus et entre locaux privatifs et circulations communes :
 - Murs en béton ou cloison PLACOSTIL type SAA / SAD 180mm ou 160 mm DUOTEC.
- Entre locaux privatifs et cages d'escaliers et d'ascenseur :
 - Murs en béton
 - Doublage de type Calibel selon plans.

1.3 PLANCHERS

1.3.1 Planchers sur étages courants

- Dalle pleine en béton armé fabriquée traditionnellement ou au moyen de prédalles, épaisseur selon le dimensionnement du BET.

1.3.2 Planchers sous terrasse

- Dalle pleine en béton armé fabriquée traditionnellement ou au moyen de prédalles, épaisseur selon le dimensionnement du BET, isolation thermique sur locaux chauffés.

1.3.3 Plancher sur local poubelles, local vélo Rdc

- Dalle pleine en béton armé fabriquée traditionnellement ou au moyen de prédalles, épaisseur selon le dimensionnement du BET.
- Isolant thermique en sous-face en panneaux de type fibrastyrène ou flocage.

1.3.4 Plancher haut du sous-sol

- Dalle pleine en béton armé fabriquée traditionnellement ou au moyen de prédalles épaisseur selon le dimensionnement du BET.
- Isolants thermo-acoustique et chape.

1.3.5 Plancher bas du sous-sol

- Dallage en béton armé sur terre-plein, épaisseur selon étude du B.E.T,

1.4 CLOISONS DE DISTRIBUTION

1.4.1 Entre pièces principales.

- Cloison alvéolaire de type PLACOPAN, épaisseur 50mm.

1.4.2 Entre pièces principales et pièces de service.

- Idem 1.4.1.

1.5 ESCALIERS

1.5.1 Escaliers des parties communes

- En béton armé.

1.6 CONDUITS DE FUMEE ET DE VENTILATION

1.6.1 Conduits de fumée des chaudières.

- Conduits métalliques de type 3 CE P MULTI + de Poujoulat pour l'évacuation des gaz brûlés des chaudières ou ventouse sur façade, selon plans.

1.6.2 Conduits de ventilation des locaux de l'immeuble.

- Conduits métalliques pour la ventilation mécanique contrôlée collective.

1.7 CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

1.7.1 Chutes d'eaux pluviales.

- En PVC ou zinc, localisation selon plans.

1.7.2 Chutes d'eaux usées.

- En PVC en gaines techniques

1.7.3 Canalisations en sous-sol.

1.7.3.1 Canalisations apparentes

- En PVC.

1.7.3.2 Canalisations enterrées

- En PVC.

1.7.4 Branchements aux égouts.

- Raccordement aux égouts boulevard Kennedy via le réseau d'usées construit sous la voirie de l'ASL.

1.8 TOITURES

1.8.1 Etanchéité et accessoires.

- Système de type multicouche autoprotégée pour les terrasses inaccessibles, lanterneau pour désenfumage des cages d'escaliers, protection par dalles sur plots en terrasses privatives.

1.8.2 Souches de ventilations et conduits divers.

- Souches pour traversées des divers conduits de ventilation et d'évacuations.

2. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

2.1 SOLS ET PLINTHES

2.1.1 Sols et plinthes de l'ensemble des pièces du logement.

- Revêtement en lés de PVC imitation parquet, classement U2SP3, type TRADIFLOR de chez GERFLOR, plinthes en bois blanche de 7 cm. Coloris au choix dans la sélection du promoteur.

2.1.2 Sols des balcons et des terrasses

- Dalles à parement graviers, format 50x50 environ coloris au choix de l'architecte, pose sur plots réglables.

2.2 REVETEMENTS MURAUX (autres que des enduits, peintures, papiers peints et tentures).

2.2.1 Revêtements muraux des pièces de service

- Salle de bains :
Faïence en grès émaillé format 25x40 cm environ, pose droite collée, coloris au choix dans la sélection du Promoteur, sur une hauteur de 2,00m environ en périphérie de la baignoire ou du receveur de douche (selon plans).

2.3 PLAFONDS (sauf peintures, tentures).

2.3.1 Plafonds des pièces intérieures

- En béton avec enduit pelliculaire.

2.3.2 Sous-face des balcons.

- En béton, ragréage selon nécessité.

2.4 MENUISERIES EXTERIEURES

2.4.1 Menuiseries extérieures des pièces principales.

- Fenêtres ou portes fenêtre selon plans.
- Châssis en profilés en PVC blanc, système d'ouverture selon plans.
- Double vitrage (caractéristiques selon étude thermique)
- Classement AEV selon réglementation.
- Affaiblissement acoustique selon réglementation.

2.4.2 Menuiseries extérieures des pièces de service.

- Fenêtres ou portes fenêtre selon plans.
- Châssis en profilés en PVC blanc, système d'ouverture selon plans.
- Double vitrage (caractéristiques selon étude thermique)
- Classement AEV selon réglementation.
- Affaiblissement acoustique selon réglementation.

2.5 FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS, PROTECTION ANTISOLAIRE

2.5.1 Pièces principales (Séjour/Cuisine)

- Volets roulants en lames alu ou PVC, manœuvre manuelle par tringle oscillante.

2.5.2 Pièces de service (Chambres)

- Volets roulants en lames alu ou PVC, manœuvre manuelle par tringle oscillante.

2.6 MENUISERIES INTERIEURES

2.6.1 Huisseries et bâtis.

- Métalliques pour portes de distribution et pour les portes palières.

2.6.2 Portes intérieures

- Portes laquées, béquille double avec verrou de condamnation pour les salles de bains, WC et les chambres, butoirs.

2.6.3 Portes palières

- Portes palières en bois à âme pleine, stratifié aux deux faces au choix de l'architecte, serrure de sûreté encastrée 3 points.
- Seuil à la suisse, joint isophonique, béquille double, affaiblissement acoustique et isolation thermique suivant réglementation.

2.6.4 Portes de placard selon plans

- En panneaux mélaminés blanc
- Porte sur pivot pour les placards des chaudières d'une largeur inférieure à 90 cm.

2.7 SERRURERIE ET GARDE-CORPS

2.7.1 Garde-corps et barres d'appui.

- Garde-corps et barres d'appui en acier galvanisé ou laqué. Remplissage en verre selon plan du permis de construire.

2.7.2 Ouvrages divers.

- Grilles de ventilation en acier galvanisé ou laqué, séparatifs de balcons (selon les plans) avec cadre acier laqué et remplissage en verre.

2.8 PEINTURES, PAPIERS, TENTURES

2.8.1 Peintures extérieures.

2.8.1.1 Sur menuiserie du hall.

- Éléments en aluminium thermo laqués en usine

2.8.1.2 Sur serrurerie (garde-corps)

- Thermo laquage réalisé en usine.

2.8.1.3 Sur ouvrages béton

- Peinture sur ouvrages non cités à l'article 1-2-2.

2.8.2 Peintures intérieures.

2.8.2.1 Sur menuiseries

- Peinture blanche sur huisseries métalliques ; verni ou peinture sur huisseries bois.
Nota : les portes de distribution sont laquées en usine

2.8.2.2 Sur murs

- Enduit pelliculaire sur support béton, impression sur supports en plaques de plâtre et peinture blanche (2 couches).

2.8.2.3 Sur plafonds

- Enduit pelliculaire sur support béton, impression sur support en plaques de plâtre et peinture blanche (2 couches).

2.8.2.4 Sur canalisations, tuyauteries et chutes apparentes, éléments de chauffage et divers.

- Peinture blanche (2 couches).

Nota : les radiateurs sont laqués en usine.

2.9 EQUIPEMENTS INTERIEURS

2.9.1 Equipements ménagers :

2.9.1.1 Bloc évier, robinetterie.

- Bloc évier NON COMPRIS

2.9.2 Equipements sanitaires et plomberie :

2.9.2.1 Distribution d'eau froide.

- En tubes polyéthylène ou en cuivre.

2.9.2.1 Production et distribution d'eau chaude

- Par chaudière condensation individuelle au gaz à micro-accumulation, modèle MIRA C GREEN de marque CHAFFOTTEAUX ou similaire, puissance selon étude thermique, emplacement selon plans.

2.9.2.2 Evacuations.

- Canalisations en PVC

2.9.2.3 Branchements en attente.

- En cuisine ou salle de bain : alimentation eau froide et évacuation pour machine à laver.
- Selon les plans : seconde alimentation eau froide et évacuation pour machine à laver.

2.9.2.4 Appareils sanitaires. (Suivant plans)

- Meuble vasque avec miroir et point lumineux, 2 tiroirs dans les salles de bain.
- Lavabo sur colonne et réglette lumineuse dans les salles d'eau.
- Baignoire acrylique blanche selon plans.
- Cuvette de WC en porcelaine vitrifiée blanche avec réservoir de chasse d'eau et mécanisme à double débit (3/6 litres), abattant double ou similaire
- Receveur de douche, selon plans.

2.9.2.5 Robinetteries.

- Baignoire : robinetterie mitigeuse chromée à inverseur automatique, douchette et flexible.
- Vasque, lavabo et douche : Robinetterie mitigeuse chromée, douchette et flexible pour la robinetterie de douche.
- Robinet de puisage pour les jardins en RDC.

2.9.3 Equipements électriques :

2.9.3.1 Type d'installation.

- Encastrée sous fourreaux.

2.9.3.2 Puissance à desservir.

- Suivant type de logement, conforme à la norme C 15.100

2.9.3.3 Equipement de chaque pièce.

- Appareillage LEGRAND DOOXIE ou similaire.
- Nombre de prises ou de points lumineux et puissances selon Norme Française C15-100 en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

2.9.4 Chauffage, ventilation :

2.9.4.1 Type d'installation.

- Canalisations de chauffage sous fourreaux encastrés.

2.9.4.2 Températures garanties

- Avec une température extérieure de - 7°, 20° dans la salle de bains et 19° dans les autres pièces.

2.9.4.3 Appareils d'émission de chaleur.

- Radiateur sèche-serviette à eau chaude en acier laqué dans la salle d'eau et/ou la salle de bains.
- Radiateurs en acier laqué dans les autres pièces.
- Régulation par thermostat-programmateur.

2.9.4.4 Conduits et prises de ventilations

- Bouches d'extraction hygroréglables de la ventilation mécanique contrôlée collective, dans la salle de bains, la salle d'eau, le WC et la cuisine, raccordées aux conduits collectifs.

2.9.4.5 Prise d'air frais

- Grilles d'entrée d'air frais hygroréglables dans les coffres de volets, sur la menuiserie ou en façades du séjour et des chambres.

2.9.5 Equipements de télécommunications :

2.9.5.1 TV/Telecom

- 2 RJ45 dans le séjour et 1 RJ45 dans la chambre n°1 et n°2.

2.9.5.2 Commande d'ouverture des portes extérieures des halls

- Au moyen du combiné audiophone dans le logement.

2.9.5.3 Equipement intérieur des placards avec portes selon plans :

- Sans objet

3. ANNEXES PRIVATIVES OU A USAGE PRIVATIF

3.1 PARKINGS COUVERTS PRIVATIFS

- Localisation selon plans du sous-sol.
- L'accès aux places de parking pourra nécessiter plusieurs manœuvres.
- La dimension maximale des voitures pris en compte est :
Longueur : 470cm
Largeur : 174 cm
Hauteur : 175 cm
Il est précisé que la norme NF P 91-120 n'est pas prise en compte dans le présent programme.

3.1.1 Murs (selon plans)

- En béton ou maçonnerie d'agglomérés de ciment.

3.1.2 Plafonds.

- En béton armé.

3.1.3 Sol.

- Béton armé.

3.2 JARDINS A USAGE PRIVATIF (SELON PLANS)

- Cloture simple torsion et engazonnement selon plan
- Plantation de haies séparatives selon le plan de masse du permis de construire.

4. PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE.

4.1 HALLS ET SAS D'ENTREES ET CIRCULATIONS DU REZ-DE-CHAUSSEE

4.1.1 Sols

- Carreaux de grès cérame format et coloris au choix de l'architecte, posés sur chape et isolant phonique, plinthes bois ou carrelage, tapis brosse encastré.

4.1.2 Parois

- Revêtement mural pour partie et peinture, Localisation et coloris au choix de l'architecte.

4.1.3 Plafonds

- Plafond en dalles acoustiques, aux choix de l'architecte.

4.1.4 Elément de décoration

- Miroir dans le hall.

4.1.5 Portes d'accès et système de fermeture, appel des occupants de l'immeuble.

4.1.5.1 Portes d'accès aux halls

- En aluminium ou en acier thermolaqué, vitrage feuilleté, condamnation des portes extérieures par ventouses électromagnétiques, ferme-porte, dé-condamnation des ventouses par badges VIGIK et par bouton poussoir intérieur.
- Nombre de badges fournis : 2 pour logement T2, 3 pour T3, 4 pour T4 et 5 pour T5.

4.1.6 Boîte aux lettres et à paquets.

- En tôle d'acier laqué, une boîte avec 2 clés par logement, conforme aux normes de la Poste ;
localisation : dans le hall.

4.1.7 Tableau d'affichage.

- Incorporé dans l'ensemble boîtes aux lettres ou fixé au mur.

4.1.8 Equipement électrique.

- Luminaires en plafond ou mural commandés par détecteur de présence

4.2 CIRCULATION DES COULOIRS D'ETAGES

4.2.1 Sols.

- Moquette velours BALSAN, plinthe bois.

4.2.2 Murs.

- 2 couches de peinture qualité lavable. Coloris aux choix de l'architecte

4.2.3 Plafonds.

- 2 couches de peinture mate blanche.

4.2.4 Portes.

- A âme pleine stratifiée, coupe-feu 1/2 heure, équipées d'un ferme porte.

4.2.5 Equipement électrique.

- Luminaires en plafond ou mural, commandés par détecteurs de présence.

4.3 CIRCULATIONS DU SOUS-SOL

4.3.1 Sols.

- Dallage béton dans le parc de stationnement.

4.3.2 Murs.

- Béton ou agglomérés de ciment.

4.3.3 Plafonds.

- Béton brut.

4.3.4 Portes d'accès.

4.3.4.1 Porte d'accès piéton

- Portes intérieures en bois, portes extérieures en acier, ferme-porte.

4.3.4.2 Portail d'accès véhicule au parc de stationnement

- Portail métallique basculant à trajectoire non débordante selon localisation à motorisation électrique et manœuvre par télécommande (1 unité fournie par place) + 1 pour le syndic. Coloris et section aux choix de l'architecte.

4.3.5 Equipements électriques.

- Hublots commandés par détecteurs dans le sas et le hall d'ascenseur.
- Luminaires fluorescents dans le parc de stationnement, commande par détecteurs.

4.4 CAGES D'ESCALIERS INTERIEURES

4.4.1 Sols des paliers

- Béton revêtu de peinture.

4.4.2 Murs

- Gouttelette projetée.

4.4.3 Plafonds

- Gouttelette projetée.

4.4.4 Escaliers, garde-corps et mains courantes.

- Béton revêtu de peinture
- Mains-courantes en acier laqué ou à peindre.

4.4.5 Désenfumage

- Par châssis en plafond de la cage d'escalier au dernier niveau.

4.4.6 Eclairage.

- Luminaires commandés sur détecteurs de présence.

4.5 LOCAUX COMMUNS

4.5.1 Locaux vélos

- Murs en béton ou en parpaings bruts de parement, sol brut, porte en acier ou en bois selon localisation.

4.7 LOCAUX TECHNIQUES

4.7.1 Local de réception des ordures ménagères

- Sol revêtu de carrelage en grès cérame format 20x20 avec plinthes assorties, mur brut, porte en acier thermolaqué.
- Eclairage par hublots commandés par détecteur, une prise de courant.
- Ventilation naturelle par grilles incorporées à la porte ou à la façade.
- Siphon de sol et robinet de puisage.

4.7.2 Local Fibre

- Murs en béton ou en parpaings ou cloisons sèches bruts de parement, sol en béton, porte en bois.

5. EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

5.1 ASCENSEUR

- Ascenseur 630 Kg, tous les niveaux desservis, revêtement de sol en carrelage, habillages des parois en panneaux stratifiés ou tôles laquées, porte de cabine en inox, miroir, façades palières en acier peint.

5.2 CHAUFFAGE, EAU CHAUDE

- Sans Objet

5.3 TELECOMMUNICATIONS

5.3.1 Téléphone.

- Installation raccordée au réseau Orange, colonnes en gaines techniques palières, fourreaux au plafond du sous-sol.

5.3.2 Fibre optique

- Installation d'une fibre optique 1 brin en colonne dans les gaines techniques palières, jusqu'au boîtier de communication situé dans le placard électrique des logements. Fourreaux d'adduction cheminant au plafond du sous-sol entre la gaine technique et le domaine public.
- Raccordement à un opérateur numérique à la charge de l'immeuble.

5.3.3 Réception T.V.

- Installation TV raccordée à une antenne hertzienne, raccordement et câblage jusqu'aux logements.

5.4 RECEPTION STOCKAGE ET EVACUATION DES ORDURES MENAGERES

- Réception dans le local décrit à l'article 4.7.1., stockage et évacuation par containers mis à disposition par le service municipal de collecte.

5.5 VENTILATION MECANIQUE DES LOCAUX

- Système de ventilation mécanique contrôlée collective des logements, caissons d'extraction positionnés en toiture-terrasse ou en combles.

5.6 ALIMENTATION EN EAU

5.6.1 Arrivée générale

- Dans le sous-sol.

5.6.2 Suppresseurs, réducteurs et régulateurs de pression

- Si nécessaire selon la pression délivrée par le service municipal de l'eau.

5.6.3 Colonnes montantes

- En PVC, positionnées en gaines techniques palières.

5.6.4 Branchement et comptages particuliers.

- Manchettes positionnées en gaine techniques palières. Frais d'abonnement et comptage à charge de l'acquéreur.

5.7 RELEVAGE ET TRAITEMENT DES EAUX DE DRAINAGE ET DE RUISSELLEMENT AU SOUS-SOL

5.7.1 Drainage

- Fosse, relevage par pompes électriques.

5.7.2 Récupération des eaux de ruissellement du parc de stationnement

- Regards à grilles, canalisations sous dallage, séparateur à hydrocarbures, fosse et relevage par pompe électrique.

5.8 ALIMENTATION EN GAZ

5.8.1 Colonnes montantes

- Positionnées en gaines techniques palières depuis le coffret placé en limite de bâtiment.

5.8.2 Branchements et comptages particuliers

- Compteur placé en gaine technique palière. Frais d'abonnement à charge de l'acquéreur.

5.9 ALIMENTATION EN ELECTRICITE

5.9.1 Comptage des services généraux

- 1 comptage par bâtiment reprenant le sous-sol, les extérieurs, l'ascenseur et l'ensemble des parties communes intérieures de chaque bâtiment.
- 1 comptage pour les extérieurs communs à l'ensemble des bâtiments de la résidence.

5.9.2 Colonnes montantes

- Positionnées en gaines techniques palières.

5.9.3 Branchements et comptages particuliers

- Compteur et disjoncteur placés dans le tableau d'abonné du logement. Frais d'abonnement à charge de l'acquéreur.

6. PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE.

6.1 VOIRIE

6.1.1 Rampe d'accès au parc de stationnement en sous-sol

- En béton balayé

6.1.2 Voie d'accès au bâtiment au sein de l'ASL et places de parking extérieurs

- En enrobé noir.

6.2 CIRCULATION DES PIETONS (SUIVANT PLANS)

6.2.1 Accès aux halls.

- En béton ou enrobé, Localisation et coloris selon choix de l'architecte et plan de l'opération.

6.2.2 Cheminements de l'ASL à l'intérieur de la résidence.

- En béton ou enrobé, Localisation et coloris selon choix de l'architecte et plan de l'opération.

6.3 ESPACES VERTS

6.3.1 Plantations

- Plantations suivant le plan de masse du permis de construire.

6.3.2 Engazonnement

- Selon le plan de masse de permis de construire.

6.3.3 Arrosage

- Bouches ou robinet dans le local poubelles.

6.4 ECLAIRAGES EXTERIEURS

6.4.1 Signalisation des entrées d'immeubles

- Luminaires en façade.

6.4.2 Eclairage de la voirie de l'ASL et places de parkings

- Candélabres avec lanternes LED. Nombre, hauteur et puissance selon le calcul de l'étude d'éclairage.

6.5 CLOTURES ET PORTAILS

6.5.1 Sur boulevard JF KENNEDY : Barrière levante

- Barrière levante à motorisation électrique et manœuvre par télécommande (1 unité fournie par place).

6.5.2 Avec les propriétés voisines

- Clôtures existantes en limite maintenues ou remises en état selon nécessité.

6.6 RESEAUX DIVERS

6.6.1 Eau

- Branchement sur le réseau public

6.6.2 Gaz

- Raccordement au réseau GRDF

6.6.3 Electricité

- Raccordement sur réseau ENEDIS

6.6.4 Egouts

- Raccordement sur réseaux publics

6.6.5 Epuration des eaux

- Sans objet.

6.6.6 Télécommunication

- Raccordement au réseau d'Orange.

6.6.7 Drainage du terrain

- Sans objet en surface. Drainage prévu au niveau du sous-sol.

6.6.8 Evacuations des eaux de pluie et de ruissellement sur le terrain, espaces verts, chemins

- Espaces verts : infiltration naturelle
- Toiture : par passage dans le bassin d'infiltration situé dans les espaces verts. Un trop plein permet l'évacuation au réseau public si nécessaire avec un régulateur de débit avant rejet à l'égout. Une pompe de relevage peut être intégrée selon nécessité.

* * * * *