

SAS EGERIE



ÉGÉRIE

**Avenue Rhin et Danube
BEZIERS**

NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE

Bâtiments C&D

(+ B1 401 – B1 402 – B2 401 – B2 402)



I. DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES GENERALES

1. INFRASTRUCTURE

Fouilles

- Fouilles en pleine masse

Fondations

- Fondations selon préconisation des bureaux d'études de sol et de contrôle technique

Sous-sol

- Murs du sous-sol réalisés en béton armé ou pieux sécants suivant étude de structure.

Les stationnements dédiés à l'opération seront situés dans les sous-sols ou en extérieur.

2. SUPERSTRUCTURE

Murs des façades en élévation

- Murs périphériques en béton banché et/ou briques et/ou agglomérés, selon étude du bureau de structure et thermique.

Murs de refend intérieur et murs séparatifs entre appartement

- Mur séparatif entre locaux d'habitation en béton banché, ou en cloison SAD à parement en plaques de plâtres, selon étude du bureau de structure.

Dallage

- Dallage en béton d'épaisseur suivant étude du bureau de structure et thermique

Plancher sur RDC

- Planchers en dalles pleines BA d'épaisseur conforme à la réglementation acoustique avec projection d'isolant en sous face / plancher poutrelles-hourdis cis isolant ou dalle portée sur terre-plein.

Planchers courants

- Planchers en dalles pleines BA d'épaisseur conforme à la réglementation acoustique et selon les contraintes thermiques et structurales par des prédalles ou autre système.

Parkings en rez-de-chaussée

- Sol en enrobé ou dallage béton ou autre selon projet architectural

3. TOITURE

Charpente couverture

- Sans objet

4. ETANCHEITE

Terrasses accessibles

- Toiture étanchée multicouches ou membrane avec isolant thermique selon localisation
- Protection par carrelage 60x60 sur plots plastiques
- Les terrasses non isolées pourront recevoir une imperméabilisation

Terrasses inaccessibles

- Toiture étanchée multicouches ou membrane avec isolant thermique selon localisation
- Protection par gravillons ou membrane ou étanchéité autoprotégée en toiture selon localisation architecte

5. EQUIPEMENT DES FACADES

Menuiseries extérieures

- Baie du séjour coulissante ALU + partie fixe en séjour, selon plans
- Menuiseries OF en PVC de couleur blanche + allège vitrée en vitrage dépoli, selon plans

Fermetures extérieures

- Occultation par volets roulants PVC à manœuvre électrique sur toutes les baies (selon localisation sur plan de vente)
- Dispositif de verrouillage par anti-soulèvement des VR accessibles au RDC

Revêtements de façades

- Enduit de parement plastique type RPE et/ou enduit hydraulique finition grattée
- Pliolithe ou peinture minérale sur éléments préfabriqués et sur motifs architecturaux.

Balcon / Terrasse accessible

- Garde-corps en béton suivant plans architecte

6. CLOISONNEMENTS – DOUBLAGE – PLATRIERIE

Cloisons de distribution

- Plaques de plâtre type Placopan épaisseur 50 mm pour les logements de type T2/T3
- Plaques de plâtre type Placostill épaisseur 72 mm pour les logements de type T4

Doublage des façades

- Complexe isolant type Placomur ou laine de roche pour l'isolation des murs périphériques, épaisseur et localisation conforme à l'étude thermique

Soffites des logements

- En plaques de plâtre type BA 13 selon plans

Faux plafond

- Soffites et habillages en plaques de plâtre type BA 13 selon contraintes techniques

II. EQUIPEMENT DES APPARTEMENTS

1. REVETEMENTS DE SOLS ET MURS

Revêtement des sols

- Pour les logements de type T2 : carrelage 45x45 en grès cérame émaillés sur isolation phonique avec plinthes assorties (pose droite)
- Pour les logements de type T3 et T4 : carrelage 60x60 en grès cérame émaillés sur isolation phonique avec plinthes assorties (pose droite)
- Ravaillage et isolant sous carrelage au dernier étage : fini intérieur et extérieur au même niveau.

Revêtement des murs/plafonds

- Peinture blanche lisse sur les murs
- Peinture blanche lisse sur les plafonds
- Faïence dans les salles de bains, sur les murs d'adossement des équipements (douche ou baignoire) et à hauteur d'huissierie. Faïence au droit du meuble vasque y compris retour à hauteur d'huissierie.

2. PLOMBERIE SANITAIRE

- Douche ou baignoire, suivant plan de vente. Porte de douche ou pare bain pivotant.
- Cuvette WC suspendu céramique blanc, sans bride, avec abattant à frein de chute et réservoir chasse d'eau double débit
- Vasque en résine sur meuble mélaminé avec deux tiroirs suspendus (dimension selon plans)
- Pose d'un miroir équipé de spot
- Robinetterie mitigeur sur vasque et mitigeur thermostatique dans les douches et baignoires
- Branchements pour lave-linge et lave-vaisselle selon plan de vente
- Compteurs Eau Froide : Compteur individuel en gaine palière
- Terrasses équipées d'un robinet de puisage pour les appartements du RDC au R+4.
- Selon plans de vente, tous les logements du dernier étage auront un robinet dédié à l'emplacement d'un SPA (non fourni)

3. EQUIPEMENT DE CUISINE

Pour les logements T2

D'une cuisine sur un linéaire de 180 cm environ composée :

- D'un plan stratifié hydrofuge d'environ 38mm d'épaisseur environ
- D'une crédence de 15cm de hauteur en mélaminé et de 60cm de hauteur au droit des plaques de cuisson
- De plinthes basses teinte aluminium
- De luminaires LED en applique ou encastrés sous meuble haut de 60cm commandés par un interrupteur simple allumage déporté
- D'un meuble bas sous évier de 60cm avec porte et film métallique pour protection anti-humidité sur la tablette basse
- Un emplacement vide de 60cm environ pour un LL ou LV (LL ou LV non fourni)

- Un meuble haut de 60cm environ avec une porte et une étagère
- Un meuble haut de 60cm environ avec une porte et une étagère au-dessus de l'évier
- Un meuble haut avec un emplacement pour four micro-ondes –(four micro-ondes non fourni) et une porte au-dessus de cet emplacement
- Une hotte avec un meuble avec une porte au-dessus de cette hotte
- De plaques vitrocéramique 2 feux minimum positionnées au-dessus du meuble pour four

Les façades des meubles de cuisine seront en mélaminé avec 4/5 choix de teintes accordées aux plans selon les ambiances de l'architecte.

Pour les logements T3

D'une cuisine sur un linéaire de 240 cm environ composée :

- D'un plan stratifié hydrofuge d'environ 38mm d'épaisseur environ
- D'une crédence de 15cm de hauteur en mélaminé et de 60cm de hauteur au droit des plaques de cuisson
- De plinthes basses teinte aluminium
- De luminaires LED en applique ou encastrés sous meuble haut de 60cm commandés par un interrupteur simple allumage déporté
- D'un meuble bas sous évier de 60cm avec porte et film métallique pour protection anti-humidité sur la tablette basse
- Un emplacement vide de 60cm environ pour un LL ou LV (LL ou LV non fourni)
- Un meuble emplacement four de 60cm environ (four non fourni)
- Un meuble de 60cm de type casseroles
- Un meuble haut de 60cm environ avec une porte et 1 étagère
- Un meuble haut de 60cm environ avec une porte et une étagère au-dessus de l'évier
- Un meuble haut avec un emplacement pour four micro-ondes –(four micro-ondes non fourni) et une porte au-dessus de cet emplacement
- Une hotte avec un meuble avec une porte au-dessus de cette hotte
- De plaques vitrocéramique 3 feux minimum positionnées au-dessus du meuble pour four

Les façades des meubles de cuisine seront en mélaminé avec 4/5 choix de teintes accordées aux plans selon les ambiances de l'architecte.

*** sur l'ensemble des logements** : attentes pour lave-vaisselle placées sous évier ou derrière emplacement LV selon plan de vente et attentes pour lave-linge placées sous évier ou derrière emplacement LL selon plan de vente. (Alimentation et évacuation ; emplacements selon plans de vente)

4. ELECTRICITE

- Installation conforme à la norme NF C 15-100
- Appareillage de type DOOXIE chez Legrand ou équivalent
- Tableau général avec disjoncteur magnéto thermique
- GTL type bac encastré finition thermolaquée

Pièces d'habitation ou fonction	Nombre de		Circuits spécialisés		Courants faibles	
			Nombre de		Nombre de	
	Foyers lumineux fixes	Prises 16 A	Prises 20 A	Boite 32 A	Prise TV	Prise téléphone ou prise type RJ 45
Séjour	1 (b)	≤ 28 m ² : 1 PC par tranche de 4 m ² , minimum : 5 socles > 28 m ² : minimum 7 socles dont 1 PC respectant la réglementation accessibilité Si la cuisine est ouverte sur le séjour : surface du séjour réduite de 8 m ² pour déterminer le nombre de PC.	-	-	1	2
Chambre principale	1 (b)	3 PC	-	-	1	1
Autres chambres	1 (b)	3 PC	-	-		1
Cuisine	1 (b)	6 PC normales dont 4 à hauteur plan de travail (dont 1 PC respectant la réglementation accessibilité) Si ≤ 4 m² : 3 PC normales (dont 1 PC respectant la réglementation accessibilité) Si 1 seule pièce principale : 2 PC spécialisées 1 PC 32A monophasée		1	-	1 (si cuisine fermée)
Salle de bains	2 (d)	1 + 1 prise à proximité immédiate de la commande d'éclairage	-	-	-	-
Entrée et cellier	1 (a)	1	-	-	-	-
Autres locaux/dégagement (si >4 m ²)	1 (a)	1	-	-	-	-
WC	1 (a)	1 PC (due par réglementation accessibilité)	-	-	-	-
Terrasse et balcon	1 (a)	1	-	-	-	-
Lave-vaisselle ou lave-linge	-	-	1 par appareil	-	-	-
Gaine technique logement	-	2	-	-	-	-

(a) point lumineux placé soit au plafond soit en applique.

(b) point lumineux placé au plafond.

(d) 1 point lumineux en plafond, 1 point lumineux en applique.

Détecteur de fumée dans les logements.

Les logements du R+4 recevront une prise dédiée à une attente SPA (non fourni) selon plan de vente.

Les logements seront équipés de la domotique « Sweetom Easy » et seront connectés et Intelligents avec une gestion à distance de nombreuses fonctionnalités :

- Contrôle du chauffage par zones avec solution radiateurs électriques ou split,
- Contrôle des Volets Roulants Electriques et Centralisation,
- Sécurisation du logement avec le Détecteur Autonome de Fumée relié à votre téléphone personnel,
- Remontée des consommations du logement en monétaire et par poste de dépense,
- Alertes de surconsommation programmables
- Hotline disponible (coût d'un appel local),
- Remontée des informations de météo locale.
- Pilotage de l'ensemble des fonctionnalités depuis votre smartphone ou votre tablette.

5. CHAUFFAGE ET PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE

• Chauffage

Pour les logements (hors attiques), le chauffage des chambres sera assuré par des radiateurs Atlantic modèle Abelia ou équivalent. Le chauffage du séjour sera assuré par une pompe à chaleur de type split.

Pour les logements situés aux attiques, le chauffage sera assuré par multisplit toutes pièces ou gainable selon BET.

• Production d'Eau Chaud Sanitaire

La production d'eau chaude sanitaire est individuel électrique sur les T2 et thermodynamique sur les T3/T4 selon étude thermique.

6. VENTILATION

- Ventilation mécanique simple flux.
- Bouche d'extraction dans WC/SDB/Cuisine et entrées d'air en séjour + Chambres

7. MENUISERIES INTERIEURES

- Portes intérieures rainurées, marque Jeldwen ou Huet ou équivalent, à recouvrement laquées d'usine ou à peindre, à condamnation sur WC et salles de bains, ou portes coulissantes selon plan. Un choix de décors dans la gamme proposée par l'acquéreur.
- Portes palières en bois selon localisation et âme pleine isolante. Elles sont équipées d'une serrure de sûreté trois points et anti-effraction A2P*, un joint iso phonique périphérique, d'un seuil « suisse » en Alu, d'un œilleton et d'ergots anti-dégondage. Cylindres sur organigramme.
- Placards coulissants ou ouvrants à la « française » selon plans. Façade couleur au choix. Gamme Kendoors Plus de chez Sogal ou équivalent.
- Équipement des placards : étagère avec tringle dans les petits placards et ceux de l'entrée. Partie penderie et partie étagère dans les grands placards des chambres (2/3 et 1/3).
- Quincaillerie décorative selon le choix de l'architecte.

8. JARDINS PRIVATIFS

Sans Objet

III. EQUIPEMENTS DES PARTIES COMMUNES

1. PARTIES COMMUNES EXTERIEURES

Voiries et parking

- Enrobe ou autre selon projet architectural

Cheminement piétons

- Béton balayé / enrobe ou autre suivant choix architecte.

Réseaux

- Raccordement de l'immeuble aux réseaux EU – EP – AEP – EDF — TELEPHONE.

Espaces verts

- Selon plan architecte, y compris arrosage automatique

2. PARTIES COMMUNES INTERIEURES

Hall d'entrée

- Carrelage grand format au choix de l'architecte, plinthes assorties au carrelage
- Boîtes aux lettres selon prescriptions de LA POSTE
- Tableau d'affichage
- Luminaire commandé par détecteurs de présence
- Projet de décoration selon choix architecte

Circulations d'étages

- Sol carrelé au choix de l'architecte, plinthes assorties au carrelage
- Murs : peinture lisse ou décorative au choix de l'architecte
- Luminaires commandés par détecteurs de présence
- Projet de décoration selon choix architecte

IV. EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

Ascenseur

- Ascenseurs situés dans les circulations des parties communes

Antennes

- Réception TV par antenne hertzienne permettant la réception des 6 chaînes nationales de la TNT.

Portiers

- Logements équipés de portier vidéophonique avec écran couleur type MIRO de chez Urmet ou équivalent.

Contrôle d'accès

- Contrôle d'accès par badge électromagnétique ou système Intratone

Fermeture de la résidence et portiers

- Accès à la résidence sécurisée : Ensemble en serrurerie d'accès pourvu d'un portier vidéo phonique relié à chaque appartement selon système précédent.

Local vélos

- La résidence sera équipée de locaux vélos équipés.

Local ordures ménagères

- Containers enterrés réalisés en limite de la voirie

Parking

- En enrobe ou autre selon projet architectural.

VII. CONDITIONS GENERALES

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

La construction se conformera :

- Aux lois et réglementations en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.
- Aux prescriptions des Documents Techniques Unifiés à caractère obligatoire, établis par le Centre Scientifique Technique du Bâtiment ou par dérogation à tous modes constructifs validés et agréés par les assureurs.
- Aux règles de construction et de sécurité.

En particulier, la construction sera conforme aux réglementations acoustique, thermique (RT 2012) et handicapés en vigueur lors du dépôt du permis de construire.

Le dimensionnement des locaux à usage de stationnement réputé non étanche sera conforme aux règles d'urbanisme et de sécurité, sans qu'il soit fait référence à une norme dimensionnelle. Le parc de stationnement n'est pas soumis à la norme NFP 91.120. Certaines places pourront être de catégorie B. Ces places seront alors explicitement indiquées sur les plans de vente.

Le projet n'est pas situé dans une zone relevant du cadre législatif et réglementaire du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du 22 novembre 2002 et de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite « Lois sur l'eau » qui détermine un ensemble de prescriptions techniques visant à la sécurité des biens et des personnes.

La conformité de la construction sera tout au long de sa mise en œuvre vérifiée par un bureau de contrôle agréé.

Un Dossier d'Intervention Ulérieure sur l'Ouvrage (D.I.U.O) définissant les préconisations pour l'entretien et la maintenance de l'immeuble sera réalisé par un coordonnateur sécurité et santé agréé, désigné par le maître d'ouvrage. Il sera remis à la copropriété à la livraison du bâtiment.

Il est expressément prévu que, dans le cas où pendant la construction, la fourniture ou la mise en œuvre de certains matériaux, équipements ou matériels se révéleraient impossible, difficile ou susceptible d'entraîner des désordres et ce, pour un motif quelconque (exemple : réglementation administrative, respect des labels et certifications visés, retards d'approvisionnements, défauts de fabrication, difficultés d'importation, impératifs techniques ou en cas d'apparition de matériel nouveau), le maître d'ouvrage pourra remplacer ces matériaux, équipements ou appareils, par d'autres de qualité au moins équivalente.

De même, il est précisé que les cotes et les surfaces mentionnées sur les plans sont indiquées sous réserves des tolérances de construction, tel que défini dans l'acte de vente.

Le positionnement, le nombre ainsi que le dimensionnement des gaines techniques ne sont pas contractuels. Celles-ci sont susceptibles de varier en fonction des impératifs techniques d'exécution. Il en est de même pour les positionnements, sens d'écoulement et évacuation des éviers de cuisine, receveurs, vasques ou lavabos, lave-mains, cuvettes WC, convecteurs... L'implantation de ces équipements ou appareils est par ailleurs mentionné dans la présente notice et figurée sur les plans à titre indicatif. Les retombées, canalisations et convecteurs n'y sont pas nécessairement représentés.

Les teintes, coloris et finitions des façades, des revêtements des parties communes de l'immeuble et de ses dépendances seront choisis par l'Architecte en accord avec les différents services administratifs impliqués.

- Zones sismiques :

La construction respectera sur le plan structurel les règles parasismiques en vigueur, définies suivant les cartes de zonages des aléas sismiques.

- Terrasses, accessibilité :

Nous attirons l'attention sur le fait que pour des raisons techniques, il pourra y avoir :

- Des différences de hauteur de plafond dans les logements (faux plafond, coffres, soffites n'apparaissant pas forcément sur les plans de vente) ou sur les terrasses (parfois inférieur à 2m50)
- L'accès entre le logement et la terrasse/balcon sera d'environ 2cm si la terrasse n'est pas étanchée et isolée. Une marche allant jusqu'à 25cm environ de hauteur existera entre le logement et la terrasse étanchée et isolée (notamment lorsque la terrasse est construite au-dessus d'une zone habitée).
- Plusieurs marches pourront être réalisées afin d'accéder aux jardins privatifs de certains logements situés en RDC des bâtiments, jardins qui seront non plats mais avec une pente.

- Eau chaude sanitaire :

Pour des besoins techniques, il pourra y avoir des « nourrices » au sol ou des coffres servant à la distribution du chauffage et de l'eau chaude sanitaire et emplacement comptage éventuel.

- Servitudes :

Des servitudes de passage de réseaux collectifs en parties privatives seront admises tant dans les logements (gainnes techniques) que sur les terrasses / balcons et stationnement.

Les jardins en rez-de-chaussée souffriront de passages enterrés de réseaux, ou de dispositifs permettant de collecter les eaux pluviales (regards, grilles, noues...).

Par sa situation, la parcelle assiette du projet est grevée de plusieurs servitudes de passage piétons, véhicules et réseaux qui seront clairement définies dans l'acte de VEFA.

Modifications:

Indice	Date modification	Libellé modification
0	28/03/2023	GC
1	12/05/2023	GC