

Résidence Villa des Erables
30 APPARTEMENTS EN
ACCESSION
ORLY 94310



REALISATION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER COMPRENANT
30 LOGEMENTS COLLECTIFS EN ACCESSION
20 LOGEMENTS LOCATIFS EN LLI
SUR 1 NIVEAU DE PARKING

Le présent « Descriptif Technique Sommaire » a été établi pour être annexé au contrat de réservation.

Pour satisfaire aux obligations du code de la construction et de l'habitation, notamment aux articles L.261.15 et R.261.25 et suivants, le descriptif des ouvrages sera repris de façon plus précise dans la « Notice Descriptive ».

Cette dernière sera déposée au rang des minutes du Notaire. Ce document, qui pourra être consulté avant la signature notariée, aura alors, seul, valeur contractuelle pour la définition des prestations.

Nous vous précisons que toutes les marques, références et types sont donnés à titre purement indicatif ; il pourra être mis des appareils, matériels ou matériaux d'autres marques mais de qualité au moins équivalente à ceux référencés dans le présent descriptif.

Tous les travaux seront effectués conformément aux normes françaises en vigueur. Un certain nombre d'intervenants, indépendants du maître d'ouvrage, assureront diverses missions, en complément de celle de l'Architecte, tant au niveau de la conception du bâtiment que du contrôle en cours de chantier.

GENERALITES

Les caractéristiques techniques des logements sont définies par le présent descriptif technique sommaire.

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 impossibles, difficiles ou susceptibles d'entraîner des désordres, et ce, pour un motif quelconque (par exemple : retard d'approvisionnement, défaut de fabrication, difficultés d'importation) le Maître d'Ouvrage pourra remplacer ces matériaux par d'autres, de qualité et de notoriété équivalentes.

Le Maître d'Ouvrage pourra également améliorer la qualité ou la présentation de tout ou partie de la construction.

De même, les caractéristiques techniques de l'immeuble sont conformes aux prescriptions :

- des normes DTU et règles de calculs,
- des études thermiques et acoustiques de l'opération,
- du Permis de Construire et de ses modificatifs éventuels et émanant notamment des services de sécurité,

Le Maître d'Ouvrage a ainsi missionné les intervenants suivants :

Bureau de Contrôle

Respect des normes et réglementations en vigueur en phase conception et exécution.

Mission de type « LP » relative à la solidité de l'ouvrage et des éléments d'équipements.

Mission de type « SH » relative à la sécurité des personnes (normes incendies notamment).

Mission de type « PHH » relative à l'isolation phonique des bâtiments d'habitation.

Mission de type « HAND+BRD » relative à l'accessibilité des personnes handicapées.

Mission de type « PV » relative au récolement des procès-verbaux des essais de fonctionnement des installations.

Mission de type « TH » relative à l'isolation thermique et aux économies d'énergie.

Coordonnateur Sécurité et Protection de la Santé

Respect des règles d'hygiène et de sécurité en phase conception et exécution.

Bureau d'études de Sols

Etudes géotechniques relatives à la nature du sol et déterminant la qualité des fondations.

Bureau d'études Thermique

Etudes et calculs thermiques afin d'atteindre les objectifs pour la réglementation thermique R.T. 2012.

Bureau d'études Structure

Etudes et calculs pour l'élaboration des plans de la structure porteuse.

Bureau d'études Fluides

Etudes et calculs pour l'élaboration des plans des réseaux hydrauliques et aérauliques.

Bureau d'études Acoustique

Etudes et calculs acoustiques afin d'atteindre les objectifs pour la réglementation en vigueur NRA.

A • LOGEMENTS

PRESENTATION DE L'OPERATION

L'opération est constituée d'un immeuble de 50 logements collectifs répartis dans 2 cages, d'un parking en sous-sol de 54 places de stationnement sur 1 niveau de sous-sol et 16 places extérieures.

La cage B est constituée de 30 logements en accession et la cage A de 20 logements locatifs intermédiaires (LLI).

Qualité énergétique du bâtiment : il aura la performance thermique RT2012.

Qualité sanitaire du bâtiment : les matériaux de construction, les revêtements de sols, les peintures et les vernis, justifieront d'un étiquetage A+ concernant le niveau d'émission de polluants.

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DE L'IMMEUBLE ET LOGEMENT

1 • GROS-ŒUVRE

- Fondations suivant nature du sol et prescription du BET géotechnique.
- Murs extérieurs en béton ou brique, épaisseur selon études du BET structure.
- Murs de séparations intérieures en béton banché ou en placoplâtre type SAD. Epaisseur selon réglementation acoustique.
- Dalle pleine ou pré-dalle selon possibilités techniques, épaisseur suivant les normes structurelles et phoniques.
- Matériaux de façade selon prescriptions de l'Architecte et le permis de construire :
 - Enduit monocouche gratté fin de teintes différentes en façade,
 - Garde-corps en serrurerie

2 • CHARPENTE

- Charpente bois traité insecticide et fongicide selon plans.
- Eléments en métal traité par galvanisation ou métallisation.
- Eléments en bois : sapin du nord traité comprenant pannes, chevrons et fermes ou fermettes.

3 • COUVERTURE / ETANCHEITE

- Couverture en tuiles selon le permis de construire.
- Gouttières, descentes et accessoires en PVC.
- Terrasses techniques inaccessibles étanchées type multicouche, isolation selon étude thermique, protection en gravillons ou par végétalisation suivant permis de construire.
- Terrasses pour logements : dalles gravillonnées suivant choix de l'Architecte.
- Balcons : Finition en platelage bois

4 • MENUISERIES EXTERIEURES

- Selon plans Architecte et études thermique, châssis plaxé gris anthracite sur la face extérieure suivant permis de construire et performances conformes à la réglementation RT 2012.
- Double vitrage isolant thermiquement et acoustiquement selon réglementation, minimum 4/16/4 avec lame d'air en argon.
- Mode d'ouverture : ouvrant à la française selon plans de l'Architecte.
- Volets roulants type monobloc en PVC à commande manuelle.

5 • SERRURERIE

- Garde-corps extérieurs en acier thermo laqué ou aluminium laqué avec tôle perforée thermo laquée ou barreaudages selon façades Architecte
- Pare-vue selon les plans de l'Architecte.

6 • MENUISERIES INTERIEURES

- Placards : aménagements intérieurs en mélaminé blanc (penderie et/ou étagères), disposition suivant plans.
- Blocs portes palières pré-peintes, âmes pleines, serrures de sûreté à 3 points à barillet, huisseries métalliques ou bois garnies d'un joint d'insonorisation, seuil à la suisse, degré CF et PF suivant réglementation en vigueur. Sécurité A2P 1 étoile.
- Blocs portes de distribution isoplanes à âmes alvéolaires, pré-peintes ou laquées d'usine.
- Béquillage sur plaque.
- Plinthes, moulures, champlats etc. en sapin ou médium à peindre.

7 • PLATERIE - CLOISONS SECHES – ISOLATION

- Isolation par l'intérieur par doublage type placomur ou placolaine, collées sur mur béton ou agglomérés : épaisseur suivant prescriptions des études thermique et acoustique.
- Cloisons de distribution placopan 5 cm (ou similaire), selon plans.
- Isolation phonique entre logement assurée par murs en béton banché (gros œuvre).
- Isolation en toiture terrasse par panneaux isolants, épaisseur et performances : suivant prescription de l'étude thermique.

8 • PLOMBERIE

- Robinetterie type mitigeur monotrou modèle Polo de chez ROCA ou équivalent équipée d'accessoires hydro-économiques : mitigeurs à cran, mousseurs, douchette éco.
- Vasque intégrée dans meuble de salle de bain une ou deux portes type Ulysse de chez PORCHER ou équivalent avec miroir et applique lumineuse. Lavabo et miroir dans les salles d'eau secondaires suivant plans.
- Douche : porcelaine ou acrylique type Ulysse de chez PORCHER ou équivalent, dimensions selon plans Architecte, bonde siphonide
- Baignoire acrylique type Contesa de chez ROCA ou équivalent, dimensions selon plans Architecte, équipée d'une robinetterie type mitigeur avec douchette éco 1 jet, bonde siphonide.
- Tabliers de baignoires habillés en faïence avec trappe de visite
- Appareils sanitaires blancs.
- W.C.3/6 L type Ulysse de chez PORCHER ou équivalent : mécanisme et robinet flotteur silencieux à économie d'eau, robinet d'arrêt chromé et abattant double blanc.
- WC indépendant suivant plans.
- Robinet et siphon lave-linge dans tous les appartements, emplacement selon plans Architecte.
- Robinet et siphon pour lave-vaisselle dans tous les appartements à partir du T2, emplacement selon plans Architecte.
- Réseaux de distribution eau chaude/eau froide en tube polyéthylène.
- Production eau chaude sanitaire par chaudière individuelle.
- Jardins et terrasses privatives de plus de 15m² : robinet de puisage.

Mobiliers/Appareils électroménagers non fournis :

- - Evier inox 1 bac avec égouttoir sur meuble 2 portes (1 porte si emplacement lave-vaisselle sous égouttoir). Option gratuite.
- - Lave-linge, lave-vaisselle, réfrigérateur, plaques électriques, cuisson, bac de tri.

9 • ELECTRICITE/TELEPHONE

- Appareillages encastrés type DOOXIE de chez Legrand ou équivalent, coloris blanc. Mise en œuvre conforme aux normes en vigueur.
- Nombre et implantation conformes au cahier des prescriptions de la Norme Française C15-100.
- Prise hotte au droit de la cuisson (à hauteur 2 m)
- Télévision et Téléphonie : prise RJ45 dans chaque pièce principale, selon réglementation en vigueur.
- Pré équipé pour recevoir le câble fibre optique.
- Combiné vidéophone, relié au portier situé dans les halls d'entrée.
- Platine digicode avec lecteur pour badge Vigik dans le hall d'entrée au bâtiment.
- Terrasses privatives et balcons : éclairage extérieur avec interrupteur coté intérieur
- Terrasses privatives à RdC et terrasses en étages de plus de 15 m² : prise électrique étanche

10 • CHAUFFAGE

- Chauffage individuel par chaudière gaz type Mira C Green de chez CHAFFOTEAUX ou équivalent avec radiateurs à eau chaude, régulation par thermostat d'ambiance dans séjour
- Emission de la chaleur par radiateur acier laqué équipé de robinet thermostatique.
- Pièces principales : radiateur acier blanc type Reganne 3000 de chez FINIMETAL ou équivalent.
- Salle de bain/ salle d'eau : sèche-serviette électrique type Tahiti de chez FINIMETAL ou équivalent
- Régulation du chauffage par tête thermostatique, selon étude thermique et performance énergétique.

11 • VENTILATION MECANIQUE CONTROLEE de Type « Simple Flux »

- Ventilation de type hygroréglable B.
- Groupe d'extraction collectif suivant étude thermique.
- Bouches d'extractions dans les pièces humides (cuisine, WC et salle de bains), débit selon type de pièce.
- Entrée d'air dans les séjours et autres pièces sèches aux niveaux des coffres de volet roulant ou dans les menuiseries, débit selon normes en vigueur.

12 • REVETEMENTS DE SOLS

Entrée, séjour, chambres, dégagements, cuisines :

- Revêtement de sol en lames PVC type Luxury Vinyl Tiles modulaire au choix dans la gamme du Maître d'ouvrage.
- Plinthes bois peintes blanc.

SDB/SDE, WC séparés :

- Sol en carrelage de dimensions 43 x 43cm (gamme CLEAR ou DOME de chez NEWKER ou équivalent), pose sur sous couche acoustique mince.
- Plinthes assorties

13 • REVETEMENTS MURAUX

Salle de bains :

- Faïence de dimension 25 x 50 cm (gamme CLEAR ou DOME de chez NEWKER, ou équivalent) au droit des receveurs de douche, et ou baignoire, toute hauteur selon plans.
- Peinture blanche en deux couches velours sur plafonds et murs non carrelés.

Cuisine :

- Peinture velours en deux couches sur plafond et sur les murs non carrelés.
- Faïence de dimension 20 x 20 cm blanche au-dessus de l'évier et de la cuisson, inclus retour dans le cas de pose en angle. OPTION GRATUITE

Séjour/Chambre(s) :

- Peinture satinée en deux couches sur menuiserie bois.
- Peinture velours en deux couches sur plafonds et sur murs.

B • PARTIES COMMUNES

1 • HALL D'ENTREE

- Hall (sas) sol carrelage avec plinthes coordonnées, revêtement mural type peinture décorative, faux plafonds acoustiques selon plan de décoration de l'Architecte.
- Tapis brosse d'entrée encastré.
- Miroir.
- Eclairage sur détecteur de présence.
- Porte d'entrée de l'immeuble équipée d'une ventouse magnétique. Pilotée par digicode et vigik.
- Système visiophone situé à l'entrée de chaque hall coté intérieur.
- Boîtes aux lettres conformes aux normes postales (localisation suivant plan Architecte).
- Tableau d'affichage syndic dimension A3.

2 • CIRCULATIONS

- Revêtement mural type peinture.
- RDC: sol carrelage avec plinthes coordonnées, faux plafonds selon étude acoustique.
- Etages : sols en moquette acoustique, qualité grand trafic avec plinthes peintes.
- Eclairage en applique sur détecteur de présence.

3 • ASCENSEURS

- 1 ascenseur par cage.
- Cabine d'une charge utile de 630 kg.
- Capacité : 8 personnes.
- Desserte à tous les niveaux.

4 • ESCALIERS

- Revêtement mural type peinture gouttelette pour murs, plafonds et sous-face d'escalier.
- Revêtement de sol : peinture de propreté.
- Eclairage sur détecteur de présence.
- Désenfumage : localisation au dernier niveau suivant normes de sécurité en vigueur, avec commande de déclenchement depuis le rez-de-chaussée.

5 • LOCAL POUBELLES

-
- Revêtement mural type faïence 20 x 20 cm sur murs et sur une hauteur de 1,50m.
- Revêtement de sol type carrelage grés cérame en 20 x 20 cm.
- Point d'eau et siphon de sol.
- Eclairage par inter-minuterie ou détecteur de présence.
- Localisation selon plans Architecte.

6 • LOCAL VELO

- Sol béton lissé.
- Eclairage par inter-minuterie ou détecteur de présence.
- Localisation selon plans Architecte.
- Barres ou racks d'accrochage.

7 • PARKING COUVERT

- Sol en béton brut traité par surfaquartz.
- Eclairage détecteur de présence.
- Traçage et numérotation à la peinture des emplacements véhicules au sol y compris sigle(s) handicapé(s).
- Contrôle d'accès par fermeture télécommandée de la porte battante motorisée.

C • EXTERIEURS

1 • CHEMINEMENTS

- Cheminements piétons béton désactivé ou enrobé, selon plans Architecte.

2 • STATIONNEMENT ET CIRCULATIONS VEHICULES EXTERIEURS

- Revêtement en enrobé ou en dalle evergreen.
- Traçage et numérotation à la peinture des emplacements véhicules au sol y compris sigle(s) handicapé(s).
- Contrôle d'accès par fermeture télécommandée du portail.

3 • ECLAIRAGE EXTERIEUR

- Détecteur de présence ou cellules intercrépusculaires.
- Minuterie associée au programmateur.
- Bornes d'éclairages et/ou hublots et/ou projecteurs selon plans.

4 • CLOTURE

- Les espaces non bâtis, en alignement du domaine public seront clôturés par un muret béton ou en pierre, ou muret surmonté d'une grille en serrurerie conservé ou neuf, et d'une clôture rigide en treillis soudé à l'arrière du programme selon permis de construire.
- Mise en place d'une clôture et portillon, selon permis de construire.
- Platine digicode avec lecteur pour badge Vigik.

5 • ESPACES VERTS

- Espaces plantés selon permis de construire.
- Massifs, haies et arbustes suivant le volet paysager de l'Architecte du permis de construire.
- Plantations de gazon selon la saison à la livraison de la résidence.

5 • ACCES A LA RESIDENCE

- Portillon d'accès sur platine à code et lecture Vigik pour l'accès depuis cour intérieure.
- Portail d'accès sur télécommande pour l'accès au parking.

6 • TERRASSES ET JARDINS JOUISSANCE PRIVATIVE A RDC

Terrasses :

- Revêtement en dalles gravillonnées suivant plans de vente.
- Mise en place d'un robinet de puisage, d'un éclairage et d'une prise de courant sur les terrasses à RDC.

Jardins :

- Plantations suivant plans de vente et permis de construire.
- Pas d'arbres à racines rayonnantes et pas d'arbres à hautes tiges à moins de 8 m des façades.
- Entre jardins à jouissances privatives : grillage rigide, plastifié, d'1m de haut.

NB :

Le présent descriptif technique sommaire a été établi pour être annexé au contrat de réservation. Pour satisfaire aux obligations du code de la construction et de l'habitation, notamment aux articles L.261.15 et 261.25 et suivants, le descriptif des ouvrages sera repris de façon plus précise dans une « notice descriptive ».

Cette dernière sera déposée au rang des minutes du Notaire, avant la signature des contrats de vente. Ce document, qui pourra être consulté avant la signature notariée, aura alors, seul, valeur contractuelle pour la définition des prestations.

Nous vous rappelons que toutes les marques, références et types sont donnés à titre purement indicatif ; il pourra être mis des appareils, matériels ou matériaux d'autres marques mais de qualité au moins équivalente à ceux référence dans cette notice.

Tous les travaux seront effectués conformément aux normes françaises en vigueur. Un certain nombre d'intervenants, indépendants du maître d'ouvrage, assureront diverses missions, en complément de celle de l'Architecte, tant au niveau de la conception du bâtiment que de sa construction (contrôle de chantier).

Nota :

*Pour des raisons d'ordre technique et de sécurité, le maître d'ouvrage se réserve la possibilité d'apporter au présent descriptif les transformations mineures et toutes adaptations nécessaires à la réglementation en vigueur.
Plans et visuels non contractuels.*