



**SNC MARIGNAN LANGUEDOC
N°1193 – OSTAREL**

COMMUNE de MONTPELLIER (34)

Adresse du Programme
70 Rue de la Restanque

NOTICE DESCRIPTIVE CONFORME A L'ARRETE DU 10 MAI 1968
Application de l'article R 261.13 du Code de la Construction et de l'Habitation

RÉSIDENCE « OSTAREL »

CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER COMPRENANT 49 LOGEMENTS COLLECTIFS ET 1 COMMERCE REPARTIS EN 3 BATIMENTS ET 1 NIVEAU DE PARKING EN SOUS-SOL ET PARTIELLEMENT EN REZ-DE -CHAUSSEE ET DIFERRENTS LOCAUX COMMUNS

LOCAL COMMERCIAL – C01 - REZ DE CHAUSSEE

L'opération sera conforme aux exigences de la réglementation énergétique et environnementale RE2020 applicable aux logements neufs.

NOTE PRELIMINAIRE

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 révélerait impossible, difficile ou susceptible d'entraîner des désordres, et ce, pour un motif quelconque (par exemple : retard d'approvisionnement, défauts de fabrication, difficultés d'importation), la SNC MARIGNAN LANGUEDOC pourra remplacer ces matériaux, équipements ou appareils par d'autres de qualité au moins équivalente. La SNC MARIGNAN LANGUEDOC pourra également améliorer la qualité ou la présentation de tout ou partie de la construction.

Chaque fois que le nom d'un constructeur, qu'une appellation commerciale ou qu'un numéro de catalogue est donné en référence, il est bien entendu que tous les autres articles, pour autant qu'ils soient équivalents quant aux matériaux employés, aux applications ou à l'aspect des matériaux ou des appareils donnés en référence, pourront être utilisés.

GENERALITES

Le présent descriptif définit les travaux qui seront exécutés pour la réalisation du programme précisé en en-tête.

Seront admises de plein droit, toutes modifications de structure et de l'agencement intérieur ayant pour but de résoudre un problème technique et de compléter ou parfaire, soit l'effet architectural, soit l'harmonie du bâtiment et qui seraient apportées en cours de travaux par le constructeur en accord avec l'architecte.

Entre autres, il pourrait être réalisé des soffites pour des questions de dévoiement de réseaux.

Les couleurs des façades décrites dans le permis de construire et sur les différents documents commerciaux, sont données à titre indicatif, celles-ci pourront être modifiées lors de la présentation des échantillons à la Mairie et/ou l'aménageur.

Les tolérances d'usage seront admises en ce qui concerne les dimensions et surfaces de chaque pièce y compris balcons, loggias, terrasses et jardins (conformément aux actes de ventes signés chez le Notaire).

Les tolérances d'exécution des ouvrages et leurs méthodes de mesure seront celles réglementées par les Documents Techniques Unifiés (D.T.U.) ou leurs usages.

Les indications de marques, de références, d'appareils ou autres spécifications sont données à titre indicatif, le Maître d'Ouvrage se réserve le droit de déterminer le type définitif suivant l'évolution des fabricants, les possibilités d'approvisionnement ou d'importation.

La possibilité est offerte aux acquéreurs de choisir les coloris, pour leur logement, des revêtements de sol, PVC et faïences en fonction de l'avancement des travaux, ce dans les gammes proposées et disponibles.

Les différentes possibilités de choix de coloris qui seront offertes ne pourront être exercées que dans la limite de l'avancement du chantier.

La date limite pour exercer ce droit sera fixée par le Maître d'Ouvrage.

Les demandes de travaux modificatifs acquéreurs ne seront pas acceptées.

Sur les références proposées, il est prévu la possibilité d'effectuer 1 choix maximum au niveau des revêtements de sol et 1 choix mural au niveau des revêtements muraux dans la salle de bains et/ou la salle d'eau.

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 : CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE 2 : LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

CHAPITRE 3 : ANNEXES PRIVATIVES

CHAPITRE 4 : PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE

CHAPITRE 5 : EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE 6 : PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS

CHAPITRE 1 - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

1.1 - INFRASTRUCTURE

1.1.1 - Fouilles

Décapage de la terre végétale du site et mise en stock éventuelle pour réutilisation si le site le permet

Les fouilles sont exécutées en pleine masse pour création du sous-sol.

Les terres excédentaires extraites des fouilles sont évacuées à la décharge, ou remises en remblai autour du bâtiment.

1.1.2 – Fondations – dalle basse du parking

Les fondations sont constituées de semelles en béton armé, suivant le taux de travail du sol défini par l'étude géotechnique.

Au sous-sol, le dallage du parking est constitué d'une dalle en béton armé reposant sur le sol en place avec interposition d'un film anti-contaminant.

Le Maître d'Ouvrage se donne la possibilité de mettre en œuvre tout autre type de fondations et de dalle basse suivant étude du BET, des normes en vigueur, selon les règles de l'art.

1.1.3 – Inondabilité des sous-sols

Le niveau de sous-sols de cette opération sont réputés inondables dans leur intégralité compte tenu de la proximité de la nappe et en fonction du niveau de crues de celle-ci.

Il pourra être mis en place des pompes de relevage sous le dallage ou dalle portée.

1.1.4 – Pollution des Sols

Après analyse de l'historique d'exploitation du terrain assiette, la SNC MARIGNAN LANGUEDOC se garde le droit de faire des investigations complémentaires qui pourrait l'amener à mettre en place des dispositifs particuliers ou des restrictions d'exploitation de certaines parcelles ou sections de parcelles.

1.2 - MURS ET OSSATURE

1.2.1 - Murs en sous-sol

Les murs périphériques et les murs de refends élevés jusqu'au niveau du rez-de-chaussée sont des voiles en béton banché, ou de maçonnerie de parpaings, ou réalisés en conditions particulières (parois coulées contre terre) d'un aspect brut de décoffrage. Ces murs ne sont pas considérés étanches aux infiltrations d'eau résiduelles.

1.2.2 - Murs de façades

Les murs de façades sont réalisés en béton banché, agglomérés de ciment ou briques d'épaisseur conforme aux règles de calcul en vigueur. Le revêtement extérieur est constitué d'un enduit décoratif de type RPE.

L'aspect de cet enduit et les modénatures éventuelles seront réalisés suivant les choix et les plans de façades de l'Architecte. Les coloris sont au choix de l'Architecte.

Suivant plans de l'Architecte il pourra être fait partiellement appel à des revêtements décoratifs avec différents matériaux en parement.

L'isolation thermique délimitant les parties habitables des logements est appliquée sur les murs de pignons et façades côté intérieur du logement. Cette isolation thermique est constituée d'un complexe isolant comprenant un polystyrène collé sur une plaque de plâtre lisse ou tout autre produit de qualité équivalente.

Il pourra être dans certains cas fait appel à de l'isolation par l'extérieur.

La nature et l'épaisseur des matériaux d'isolation thermique des logements sont déterminées en conformité avec la réglementation thermique en vigueur à la date de dépôt du permis de construire ; ces caractéristiques techniques dépendent, en outre, de la situation et de l'exposition du logement, de son volume et du mode de chauffage.

Les appuis de fenêtres et les seuils des portes-fenêtres sont en béton brut.

1.2.3 - Murs pignons

Les murs pignons sont réalisés à l'identique de ceux décrits au paragraphe 1.2.2.

1.2.4 - Murs mitoyens

Sans objet.

1.2.5 - Murs extérieurs éventuels

Murets maçonneries et enduit ponctuels pour clôtures et pilastres d'entrée suivant plans de l'Architecte.

1.2.6 - Murs porteurs à l'intérieur des locaux

Les murs porteurs à l'intérieur des locaux sont réalisés soit en voiles de béton banché, soit en agglomérés de ciment ou briques d'épaisseur conforme aux règles de calcul en vigueur.

1.2.7 - Murs ou cloisons séparatifs

Les murs séparatifs entre parties habitables et parties habitables ou locaux communs ou circulation palière sont réalisés soit en voiles de béton banché, soit en agglomérés de ciment, soit en SAD 180 ou en briques d'épaisseur conforme aux règles de calcul en vigueur avec enduit pelliculaire.

Si nécessaire, et si la réglementation en vigueur l'exige, doublage pour isolation phonique contre la gaine d'ascenseur, les escaliers communs ou locaux communs.

1.2.8 - Eléments décoratifs de façade

Eléments décoratifs rapportés non porteurs ou éléments en béton suivant nécessité technique. Ces éléments seront peints.

1.2.9 - Héberges et murs de clôtures mitoyens.

Sans objet.

1.3 - PLANCHERS**1.3.1 - Plancher sur étage courant**

Les planchers bas sont réalisés en béton armé ou en prédalle dont le dimensionnement et le ferrailage sont déterminés par l'étude, menée selon les règles en vigueur, notamment la Nouvelle Réglementation Acoustique, du calcul des structures en béton armé ou précontraint.

Le plancher haut du sous-sol, sous les parties habitables, recevra en sous-face un isolant du type flocage (ou tout autre matériau ou principe isolant offrant des caractéristiques similaires) ou en surface une chape thermo-acoustique. Les autres planchers ne comporteront pas de chape thermo-acoustique.

1.3.2 - Plancher sous terrasse

Les planchers sous terrasse sont réalisés en béton armé ou en prédalle dont le dimensionnement et le ferrailage sont déterminés par l'étude, menée selon les règles en vigueur, du calcul des structures en béton armé ou précontraint, et recevront une étanchéité et/ou un isolant thermique, si nécessaire.

1.3.3 - Plancher au-dessus de locaux collectifs, locaux techniques, entrée, circulation et locaux divers

Les planchers des halls d'entrée et locaux techniques sont réalisés en béton armé dont le dimensionnement et le ferrailage sont déterminés par l'étude, menée selon les règles en vigueur, notamment la Nouvelle Réglementation Acoustique, du calcul des structures en béton armé ou précontraint.

Les planchers haut de ces locaux recevront en sous-face, sous les parties habitables, un isolant du type flocage (ou tout autre matériau offrant des caractéristiques similaires).

1.3.4 - Plancher des parkings

La constitution du sol des parkings est en béton surfacé.

1.4 - CLOISONS DE DISTRIBUTION**1.4.1 - Entre pièces principales**

Sans objet.

1.4.2 - Entre pièces principales et pièces de service

Sans objet.

1.5 - ESCALIERS**1.5.1 - Escaliers privatifs des appartements en duplex**

Sans objet.

1.5.2 - Escaliers communs

Les escaliers communs intérieurs du bâtiment sont en béton. Les finitions s'y rapportant sont décrites au paragraphe 4.4.

1.6 - CONDUIT DE FUMEE ET VENTILATION**1.6.1 - Conduits de ventilation des Parkings**

La ventilation du parking en sous-sol est du type naturelle ou mécanique pour l'extraction et naturelle pour l'amenée d'air, conformément à la réglementation incendie et aux arrêtés du permis de construire.

Des grilles de ventilation des parkings, des locaux techniques, des circulations communes ou des gaines GRDF et ENEDIS, notamment, pourront être localisées dans les parties communes, au plafond et au fond des places de stationnement en sous-sol, ou dans les parties privatives extérieures, en édicule ou de façon horizontale.

1.6.2 - Ventilation mécanique des logements (VMC)

Sans objet.

1.6.3 - Conduits de fumée de chaufferie

Gaine maçonnée avec conduit de fumée et VH. Sortie en toiture au droit de la chaufferie.

1.7 - CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS**1.7.1 - Canalisations d'eaux pluviales**

Les chutes d'eaux pluviales sont situées à l'extérieur ou à l'intérieur du bâtiment ; les eaux pluviales sont collectées depuis la toiture (toits du bâtiment) ou depuis les terrasses étanchées par des descentes en PVC le long de la façade. Ces eaux sont ensuite raccordées à un réseau horizontal vers les réseaux publics. Les balcons et/ou loggias sont équipés de pissettes en façade pour le drainage.

1.7.2 - Canalisations d'eaux usées

Les chutes d'eaux usées et eaux vannes, en PVC, sont situées à l'intérieur du bâtiment, dans des gaines techniques, jusqu'en pied de bâtiment où elles sont raccordées à un réseau horizontal vers les réseaux publics.

1.7.3 - Canalisations en sous-sol

Les eaux usées et eaux vannes et les eaux pluviales sont évacuées en sous-face du plancher haut du parking et/ou le long des voiles périphériques par des collecteurs en PVC.

1.7.4 - Branchements aux égouts

Le collecteur des eaux usées et eaux vannes est raccordé aux réseaux publics situés sous la voie publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'un regard et transiter par un bassin avec éventuellement une ou des pompe(s) de relevage.

Les eaux pluviales seront évacuées dans les mêmes conditions par une canalisation spécifique ; elles pourront, suivant imposition des services administratifs, transiter par un bassin ou bac de rétention avec éventuellement une ou des pompe(s) de relevage, selon les calculs. Les mises en charges des réseaux seront admises.

1.8 – TOITURES**1.8.1 - Charpente, couverture et accessoires**

Sans objet.

1.8.2 - Etanchéité et accessoires

Les ouvrages suivants reçoivent un complexe d'étanchéité approprié avec toutes les sujétions nécessaires.

Terrasses inaccessibles en toiture :

Etanchéité type multicouche élastomère auto protégée ou protégée par gravillons, avec isolant thermique (ou équivalent thermiquement) au-dessus des locaux dits « chauffés ». Rétention d'eau en toiture, collecte et stockage temporairement de l'eau de pluie.

Terrasses accessibles sur rez-de-chaussée :

Etanchéité type multicouche élastomère, avec isolant au-dessus des parties des locaux dits « chauffés » (ou équivalent thermiquement), protection par dalles sur plots béton de gravillons lavés sans plinthe ou tout autres matériaux au choix de l'Architecte, dallage béton ou autres.

Terrasses accessibles en étage :

Etanchéité type multicouche élastomère, avec isolant au-dessus des parties des locaux dits « chauffés » (ou équivalent thermiquement), protection par dalles béton de gravillons lavés sans plinthe ou tout autres matériaux au choix de l'Architecte, posées sur plots.

Le niveau fini des terrasses sera plus haut que le niveau intérieur des logements, en fonction des contraintes techniques et réglementaires, créant ainsi une marche pour accéder aux terrasses.

Terrasses accessibles en toiture (terrasse partagée au R+6 du bâtiment A) :

Etanchéité type multicouche élastomère, avec isolant au-dessus des parties des locaux dits « chauffés » (ou équivalent thermiquement), protection par dalles béton de gravillons lavés sans plinthe ou tout autres matériaux au choix de l'Architecte, posées sur plots.

Le niveau fini de la terrasse sera plus élevé, en raison des contraintes techniques et réglementaires, ce qui créera une marche pour y accéder. L'utilisation de la terrasse partagée sera limitée à 20 personnes maximum.

Balcons accessibles en étage hors zones habitables imperméabilisé :

Imperméabilisé, avec une finition en dalles de béton de gravillons lavés sans plinthe, ou tout autre matériau choisi par l'Architecte, posées sur plots. Le niveau fini des balcons pourra être différents du niveau intérieur du logement, créant ainsi une marche pour accéder au balcon, conformément aux contraintes techniques et réglementaires.

Etanchéité « jardin » sous terre végétale :

Etanchéité type bicouche élastomère multifonctions, ou équivalent, avec complexe drainant et feutre filtrant, destinée à recevoir la terre végétale, pour les zones traitées en espaces verts.

1.8.3 - Souches de cheminées, ventilation et conduits divers

Les souches en toiture ou en jardin sont en maçonnerie enduite ou métalliques préfabriquées du commerce type POUJOLAT ou équivalent.

CHAPITRE 2 - LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

2.1 - SOLS ET PLINTHES

Sans objet.

2.2 - REVETEMENT MURAUX (AUTRE QU'ENDUITS, PEINTURES, PAPIERS PEINTS ET TENTURES)

Sans objet.

2.3 - PLAFONDS (SAUF PEINTURES, TENTURES)

Sans objet.

2.4 - MENUISERIES EXTERIEURES

Sans objet. La fourniture et la pose des ensembles de menuiseries extérieures (vitrines sur rue), ainsi que des habillages de façade (portes, vitrines et enseignes), sont à la charge de l'ACQUÉREUR.

Ces éléments devront respecter les plans de façade du permis de construire et faire l'objet d'une validation par l'architecte du projet, le Cabinet PORTAL TEISSIER à Montpellier, avant dépôt en Mairie.

Tous ces ouvrages seront obligatoirement posés par l'ACQUEREUR en applique au nu intérieur des habillages et autres revêtements des poteaux et murs de façades. Tout retrait est interdit sauf ceux imposés par les règlements liés à la sécurité (recul des portes d'accès pour débatement hors domaine public).

2.5 - FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS, PROTECTION ANTISOLAIRE

Sans objet.

2.6 - MENUISERIES INTERIEURES

Sans objet.

2.7 - SERRURERIE ET GARDE-CORPS

Sans objet.

2.8 - PEINTURES, PAPIERS, TENTURES

Sans objet.

2.9 - EQUIPEMENTS INTERIEURS**2.9.1 - Equipements ménagers**

Sans objet.

2.9.2 - Equipements sanitaires et plomberie

Sans objet.

2.9.2.1 - Distribution d'eau froide

Une attente d'eau froide équipée d'un robinet quart de tour est prévue. Les abonnements et consommations demeurent à la charge de l'ACQUÉREUR. Le compteur d'eau froide sera installé par la copropriété dans une gaine technique commune du bâtiment.

2.9.2.2 - Production, distribution et comptage d'eau chaude collective

Sans objet.

2.9.2.3 - Production et distribution d'eau chaude individuelle

Sans objet.

2.9.2.4 - Distribution du gaz

Sans objet.

2.9.2.5 - Branchements en attente

1 attente EU/EV bouchonnées raccordées sur le collecteur général au sous-sol.

2.9.2.6 - Appareils sanitaires

Sans objet.

2.9.2.7 - Robinetterie

Sans objet.

2.9.2.8 - Accessoires divers

Sans objet.

2.9.3 - Equipements électriques

2.9.3.1 - Type d'installation

Sans objet. Fourreaux aiguillés en attente pour les raccordements électriques depuis l'attente. Le raccordement ainsi que le Consuel sont à la charge de l'ACQUÉREUR.

2.9.4 - Chauffage, ventilation

2.9.4.1 - Type d'installation

Sans objet. Le local disposera d'une réservation pour VMC jusqu'à la toiture. La fourniture et l'installation de l'équipement restant à la charge de l'ACQUÉREUR. Le système de VMC devra répondre à la réglementation et ne devra occasionner de gênes (odeurs, bruits, etc ...) vis à vis des logements.

2.9.4.2 - Température garantie dans les diverses pièces

Sans objet.

2.9.4.3 - Appareils d'émission de chaleur

Sans objet.

2.9.5 - Equipement de télécommunication

2.9.5.1 – Téléphone, TV

Sans objet. Des fourreaux aiguillés et étiquetés sont prévus entre la chambre télécom et le local commercial. Les câbles d'alimentation, les raccordements, les prises, les abonnements ainsi que les consommations demeurent à la charge de l'ACQUÉREUR.

2.9.5.2 – Commande d'ouverture de la porte secondaire d'entrée de l'immeuble

Sans objet.

2.9.5.3 - Autres équipements

Sans objet.

2.9.6 - Affichage des consommations

Sans objet.

2.10 - TRAVAUX PAR L'ACQUÉREUR

Le local commercial est livré brut de gros œuvre. L'ensemble des surfaces au sol est livré avec un décaissé permettant la pose ultérieure par l'ACQUÉREUR d'un revêtement de sol. Les équipements et aménagements réalisés par l'ACQUÉREUR devront respecter les dispositions des articles R.1334-30 à R.1334-37 du Code de la santé publique, ainsi que les textes réglementaires en vigueur, et notamment :

- l'arrêté du 30 juin 1999 relatif aux caractéristiques acoustiques des bâtiments d'habitation ;
- le décret n°2006-1099 du 31 août 2006 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage ;
- la réglementation acoustique applicable aux activités professionnelles exercées dans le local ;
- les prescriptions éventuelles du règlement de copropriété et des autorités administratives compétentes.

En particulier, la réalisation d'un faux plafond rapporté avec un plénum minimum de 100 mm, constitué d'une plaque de plâtre type BA13 et d'un isolant en laine minérale d'une épaisseur minimale de 80 mm, est obligatoire. En aucun cas, ce faux plafond ne devra être traversé par des canalisations, suspentes, gaines, équipements techniques ou tout autre élément susceptible de créer des transmissions acoustiques.

L'ACQUÉREUR devra également prendre toutes les dispositions nécessaires afin d'éviter toute propagation de bruits, vibrations, odeurs ou nuisances vers les logements, les parties communes et les autres locaux de l'immeuble.

En cas d'installation d'une activité susceptible de rejeter des eaux usées non domestiques, l'ACQUÉREUR devra mettre en œuvre, à ses frais, tout dispositif de prétraitement ou de traitement adapté avant rejet au réseau public, conformément à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du gestionnaire du réseau d'assainissement.

Les travaux d'aménagement des locaux commerciaux devront être exécutés après livraison.

CHAPITRE 3 - ANNEXES PRIVATIVES

3.1 - CAVES, CELLIERS, GRENIERS, ABRIS

Sans objet.

3.2 - BOX ET PARKINGS COUVERTS

Sans objet.

3.3 - PARKINGS PRIVATIFS EXTERIEURS

Sans objet.

3.4 - JARDINS PRIVATIFS EXTERIEURS

Sans objet.

CHAPITRE 4 - PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE

4.1 - HALL D'ENTREE DE L'IMMEUBLE

4.1.1 - Sols

Carrelage ou autres matériaux suivant plan de l'Architecte.

Tapis.

4.1.2 - Parois

Revêtement peinture et/ou ponctuellement tissu mural ou autres matériaux, suivant plan de décoration de l'Architecte.

4.1.3 - Plafond du hall

Faux-plafond en plaques de plâtre peint suivant plan de décoration de l'Architecte.

4.1.4 - Miroir

Dimensions et implantation suivant plan de décoration de l'Architecte

4.1.5 - Eléments de décoration

Il pourra être réalisé une décoration spécifique des halls d'entrée, utilisant des matériaux différents que ceux énoncés précédemment.

4.1.6 - Portes d'accès et système de fermeture. Appel des occupants de l'immeuble

Sans objet.

4.1.7 - Boîtes aux lettres

Elles sont collectives, modèle agréé par LA POSTE située sous le porche principal sous réserve de la validation des services postaux.

4.1.8 - Tableau nominatif, tableau d'affichage, corbeille

Panneau nominatif réglementaire.

Tableau d’affichage interactif Intratone, avec abonnement à souscrire par la copropriété.
Aucun tableau d’affichage à clé ni corbeille ne sont prévus.

4.1.9 - Chauffage

Sans objet, halls non chauffés.

4.1.10 - Equipements électriques

Eclairage réalisé par plafonniers et/ou appliques et/ou spots encastrés commandés par détecteurs de présence.

4.2 - CIRCULATION HORIZONTALES DU REZ DE CHAUSSEE

4.2.1 - Sols

Revêtement dito hall suivant configuration des plans de l’Architecte.

4.2.2 - Parois

Revêtement peinture et/ou ponctuellement tissu mural ou autres matériaux, suivant plan de décoration de l’Architecte.

4.2.3 - Plafond

Peinture blanche sur béton ou peinture sur faux plafond acoustique éventuel au rez-de-chaussée.

4.2.4 - Eléments décoratifs

Sans objet.

4.2.5 - Chauffage

Sans objet, les circulations communes ne sont pas chauffées.

4.2.6 - Portes

Porte à âme pleine de degré coupe-feu et pare-flamme conforme à la réglementation, équipée d’un ferme-porte.
Finition peinture.

4.2.7 - Equipements électriques

Eclairage réalisé par plafonniers et/ou appliques et/ou spots encastrés commandés par détecteurs de présence.
1 PC+T destinée au ménage dans la gaine des services généraux.

4.2.8 - Ventilation

Ventilation et désenfumage éventuel conforme à la réglementation.

4.3 - CIRCULATION HORIZONTALES DES ETAGES COURANTS DESSERVANT LES APPARTEMENTS

4.3.1 - Sols

Moquette, classement U3 P3 de marque BALSON série SIGNATURE ou équivalent.

4.3.2 - Parois

Les parois sont réalisés à l'identique de ceux décrits au paragraphe 4.2.2.

4.3.3 - Plafond

Peinture blanche sur béton ou peinture sur faux plafond acoustique éventuel.

4.3.4 - Eléments décoratifs

Sans objet.

4.3.5 - Chauffage

Sans objet, les circulations communes ne sont pas chauffées.

4.3.6 - Portes

Porte à âme pleine de degré coupe-feu et pare-flamme conforme à la réglementation, équipée d'un ferme-porte.
Finition peinture.

4.3.7 - Equipements électriques

Eclairage réalisé par plafonniers et/ou appliques et/ou spots encastrés commandés par détecteurs de présence.
1 PC+T destinée au ménage dans la gaine des services généraux.

4.3.8 - Ventilation

Ventilation et désenfumage éventuel conforme à la réglementation.

4.4 - CIRCULATIONS DIVERSES AU SOUS-SOL

4.4.1 - Sas parking et paliers ascenseurs en sous-sol

4.4.1.1 - Sols

Béton brut.

4.4.1.2 - Murs

Béton brut.

4.4.1.3 - Plafonds

Dito murs.

4.4.1.4 - Portes d'accès

Porte à âme pleine de degré coupe-feu et pare-flamme conforme à la réglementation, équipée d'un ferme-porte.
Finition peinture.

4.4.1.5 - Eclairage

Par hublots incandescent ou tubes fluorescents sur détecteurs de présence.

4.4.2 - Escalier de sous-sol

4.4.2.1 - Sols

Béton brut.

4.4.2.2 - Murs

Béton brut.

4.4.2.3 - Plafond

Dito murs.

4.4.2.4 - Porte d'accès

Porte à âme pleine de degré coupe-feu et pare-flamme conforme à la réglementation, équipée d'un ferme-porte.
Finition peinture.

4.4.2.5 - Eclairage

Hublots incandescents ou tubes fluorescents sur détecteur de présence.

4.5 - CAGE D'ESCALIER ENTRE REZ DE CHAUSSEE ET DERNIER NIVEAU DESSERVI

4.5.1 - Escaliers non encloisonnés

Sans objet.

4.5.2 - Escaliers encloisonnés sans ascenseurs

Sans objet.

4.5.3 - Escaliers encloisonnés avec ascenseurs

4.5.3.1 - Sols (escalier et paliers)

Béton revêtu d'une peinture anti-poussière si escalier encloisonné et présence d'un ascenseur.

4.5.3.2 - Murs

Revêtement type enduit BAGAR ou peinture ou équivalent.

4.5.3.3 - Plafonds

Dito murs.

4.5.3.4 - Chauffage, ventilation

Sans objet, locaux non chauffés.

4.5.3.5 - Eclairage

Hublots incandescents ou tubes fluorescents sur détecteur de présence.

4.6 - LOCAUX COMMUNS

4.6.1 - Local Vélos/ Voitures d'enfants (LC02 et LC03)

Il est précisé que le décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 et l'arrêté du 30 juin 2022 n'est pas pris en compte dans le présent programme.

Sol : brut.

Murs et plafond : brut ou isolant thermique en plafond.

Bloc porte avec cylindre de serrure sur organigramme et ferme porte.

Eclairage par hublot ou tubes fluorescents en plafond ou en applique commandé par détecteur de présence.

4.6.2 - Local poubelles (LC01)

Sol : béton brut

Murs : brut

Plafond : brut ou isolant thermique

Bloc porte avec cylindre de serrure et ferme porte.

Eclairage par hublots ou tubes fluorescents en plafond ou en applique commandés par détecteur de présence.

Siphon de sol d'évacuation et robinet d'eau froide.

4.6.3 – Terrasse partagée

La résidence disposera d'une terrasse partagée au R+6 du bâtiment A, afin de que les résidents puissent bénéficier d'un espace de convivialité et d'échange. Sa capacité d'accueil sera limitée à 20 personnes simultanément.

4.6.4 - Autres locaux communs

Local de rangement situé au niveau de la terrasse partagée au R+6 du bâtiment A, désigné LC08.

4.7 - LOCAUX TECHNIQUES

Locaux livrés brut, éclairés et fermé par une porte avec serrure sur organigramme :

- Local Transformateur ENEDIS (LC04)
- Local Technique (LC06, LC07)

CHAPITRE 5 - EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

L'accès aux places de parking pourra nécessiter plusieurs manœuvres.

Le dimensionnement maximal des voitures pris en compte est :

- Longueur : 470 cm

- Largeur : 174 cm
- Hauteur : 175 cm

5.1 - PARKING

Il est précisé que la norme NF P 91 120 n'est pas prise en compte dans le présent programme.

Un parking est situé au sous-sol, comprenant 43 emplacements dont une place PMR en partie commune. Un second parking est situé au rez-de-chaussée et comprend 10 emplacements.

L'ensemble du parking est réalisé en béton brut, la délimitation des emplacements de stationnement est matérialisée par des bandes de peinture au sol.

L'accès au parking s'effectue par une rampe à simple sens desservant les stationnements (murs et plafond en béton brut ou avec isolation, selon l'étude thermique) et est condamné par une porte basculante ou ouvrant à la française ou coulissante, métallique dont la manœuvre est assurée par une télécommande.

Les extincteurs devront être installés par le syndic de copropriété.

L'éclairage est assuré par des tubes fluorescents commandés par détecteurs de présence.

Des grilles sur regards ou des siphons de sol permettront de collecter les eaux et les hydrocarbures.

L'ensemble sera raccordé à une fosse séparatrice dans laquelle une ou plusieurs pompes assureront le relevage et le rejet des eaux à l'égout. Les rampes de parking pourront être supérieures à 18%.

Les parkings de sont pas réputés étanches. Les murs du sous-sol pourront faire l'objet de suintements.

5.2 – ASCENSEUR

Le bâtiment est desservi par un ascenseur de marque ORONA ou équivalent.

Charge utile 630 kg, vitesse 1 m/s.

Cabine à porte coulissante latérale, à simple ou double face de service.

La desserte s'effectue du sous-sol jusqu'au dernier étage, avec accès aux portes palières des appartements pour les bâtiments A et C, et du rez-de-chaussée au dernier étage pour le bâtiment B.

Parois de cabine en acier habillées d'un revêtement stratifié suivant gamme du fabricant.

Portes palières côté palier tous niveaux (hors RDC) en acier peinte sur chantier.

Portes palières côté hall d'entrée à RDC en acier inoxydable.

Portes côté cabine finition peinture ou revêtement inox.

Le sol de la cabine sera revêtu d'un sol PVC.

Liaison phonique bi-directionnelle raccordée à l'installateur.

5.3 - CHAUFFAGE, EAU CHAUDE SANITAIRE

5.3.1 - Chauffage

Sans objet.

5.3.2 - Eau chaude sanitaire (E.C.S.)

Sans objet.

5.4 - TELECOMMUNICATIONS

5.4.1 - Téléphone

Sans objet.

5.4.2 - TV/FM

Sans objet.

5.4.3 - Fibre optique

Sans objet.

5.5 - RECEPTION, STOCKAGE ET EVACUATION DES ORDURES MENAGERES

Il sera prévu un local poubelles au rez-de-chaussée du bâtiment, dont le volume permet d'entreposer les containers nécessaires au tri sélectif.

L'accès se fait depuis l'extérieur.

Il pourra être mis en place, suivant demande de la ville ou de l'aménageur, des bornes d'apport volontaires des déchets en dehors de la résidence.

L'entretien et le nettoyage de cette aire de collecte est à la charge de la copropriété.

5.6 - VENTILATION MECANIQUE DES LOCAUX

Sans objet.

5.7 - ALIMENTATION EN EAU

Le programme est desservi par le réseau public.

Un réseau en plafond du parking ou enterré alimente en pieds les colonnes montantes.

Un compteur général d'eau est installé pour l'ensemble de la copropriété dans un regard ou en sous-sol.

L'installation et la location de compteurs individuels pourront être décidées par la copropriété après livraison du bâtiment ; le constructeur se limitant à la pose des manchettes.

Il pourra éventuellement être mis en place un supprimeur ou des réducteurs de pression en fonction de la configuration des bâtiments et de la pression mis à disposition par le concessionnaire.

Il n'est pas prévu d'adoucisseur d'eau.

La protection Incendie principale est assurée par une ou plusieurs bornes prévues à proximité des bâtiments suivant avis pompiers.

5.8 - ALIMENTATION EN GAZ

Sans objet.

5.9 - ALIMENTATION EN ELECTRICITE

Voir article 2.6

CHAPITRE 6 - PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS

6.1 - VOIRIE ET PARKING

6.1.1 - Voirie d'accès

Sans objet bâtiments réalisés en limite de domaine public.

6.1.2 - Trottoirs

Sans objet.

6.1.3 - Parkings visiteurs

Pas de parkings extérieurs prévus sur cette opération.

6.2 - CIRCULATION DES PIETONS

6.2.1 - Chemins d'accès aux entrées, emmarchements, rampe, cours

Sans objet bâtiments réalisés en limite de domaine public.

6.3 - ESPACES VERTS

Ils seront réalisés conformément au plan d'Architecte et/ou de Paysagiste.

Les plantations et l'engazonnement sont réalisés à la première période favorable après l'achèvement de l'ensemble des travaux de construction. Toutes les reprises éventuelles suivront la même procédure.

6.3.1 - Aires de repos

Sans objet.

6.3.2 - Plantations d'arbres, arbustes, fleurs

Voir plan d'Architecte et/ou de Paysagiste pour l'emplacement et les essences des végétaux.

6.3.3 - Engazonnement

Sans objet.

6.3.4 - Arrosage

Une bouche d'arrosage ou un robinet de puisage extérieur est prévu pour l'entretien des espaces verts communs, le cas échéant.

Il n'est pas prévu d'arrosage automatique.

6.3.5 - Bassins décoratifs

Sans objet.

6.3.6 - Chemins de promenade

Sans objet.

6.4 - AIRES DE JEU ET EQUIPEMENTS SPORTIFS

Sans objet.

6.5 - ECLAIRAGE EXTERIEUR

6.5.1 - Signalisation de l'entrée de l'immeuble

Eclairage des porches ou des entrées de bâtiments par des luminaires commandés par un détecteur de luminosité et/ou horloge.

6.5.2 - Eclairage des voiries, espaces verts, jeux et autres

Sans objet.

6.6 - CLÔTURES

Elles seront réalisées conformément aux plans d'Architecte et/ou de Paysagiste.

6.6.1 - Sur rue

Elles seront constituées soit par une grille sur muret maçonné soit par un grillage rigide.

Les portillons piétons éventuels seront commandés par clef sur organigramme.

Le portail d'accès véhicule éventuel sera commandé par la télécommande de la porte de parking (voir article 5.1).

6.6.2 - Avec les propriétés voisines

Les clôtures existantes sur riverains pourront être conservées.

6.6.3 - Entre jardins privatifs

Sans objet.

6.7 - RESEAUX DIVERS

6.7.1 - Eau

Voir article 5.7.

6.7.2 - Gaz

Voir article 5.8.

6.7.3 - Electricité (poste de transformation extérieur)

Voir article 5.9.

En fonction des demandes du concessionnaire un transformateur pourra être intégré au projet.

6.7.4 - Postes incendie, extincteurs

La protection incendie principale est assurée par une ou plusieurs bornes sur domaine public ou privé prévues à proximité des bâtiments suivant réglementation ou demandes des services d'incendie et de secours.

Des extincteurs seront mis en place dans le parking conformément à l'article 5.1.

6.7.5 - Epuration des eaux

Pas de dispositif autre que le séparateur hydrocarbure en parking, voir article 5.1.

6.7.6 - Télécommunications

Voir article 5.4.

6.7.7 - Drainage du terrain

Sans objet.

6.7.8 - Evacuation des eaux de pluie et de ruissellement sur le terrain, espaces verts, chemins, aires, cours et jeux

L'évacuation des eaux sera assurée par des pentes aménagées sur les ouvrages permettant un écoulement des eaux de ruissellement jusqu'aux dispositifs de collecte.

Il est néanmoins admis des rétentions ponctuelles et minimales (espaces verts, voiries) conformément aux tolérances d'exécution et à la nature des terrains.

7 – RAPPEL DES TRAVAUX PAR L'ACQUEREUR

Le local commercial est livré brut de gros œuvre. L'ensemble des surfaces au sol est livré avec un décaissé permettant la pose ultérieure par l'ACQUÉREUR d'un revêtement de sol. Les équipements et aménagements réalisés par l'ACQUÉREUR devront respecter les dispositions des articles R.1334-30 à R.1334-37 du Code de la santé publique, ainsi que les textes réglementaires en vigueur, et notamment :

- l'arrêté du 30 juin 1999 relatif aux caractéristiques acoustiques des bâtiments d'habitation ;
- le décret n°2006-1099 du 31 août 2006 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage ;
- la réglementation acoustique applicable aux activités professionnelles exercées dans le local ;
- les prescriptions éventuelles du règlement de copropriété et des autorités administratives compétentes.

En particulier, la réalisation d'un faux plafond rapporté avec un plénum minimum de 100 mm, constitué d'une plaque de plâtre type BA13 et d'un isolant en laine minérale d'une épaisseur minimale de 80 mm, est obligatoire. En aucun cas, ce faux plafond ne devra être traversé par des canalisations, suspentes, gaines, équipements techniques ou tout autre élément susceptible de créer des transmissions acoustiques.

L'ACQUÉREUR devra également prendre toutes les dispositions nécessaires afin d'éviter toute propagation de bruits, vibrations, odeurs ou nuisances vers les logements, les parties communes et les autres locaux de l'immeuble.

En cas d'installation d'une activité susceptible de rejeter des eaux usées non domestiques, l'ACQUÉREUR devra mettre en œuvre, à ses frais, tout dispositif de prétraitement ou de traitement adapté avant rejet au réseau public, conformément à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du gestionnaire du réseau d'assainissement.

Les travaux d'aménagement des locaux commerciaux devront être exécutés après livraison.

La présente notice descriptive a été établie avant la mise en œuvre des différents matériaux ou matériels énoncés.

Les noms de marque et les références concernant les éléments d'équipement ou les matériaux ne sont indiqués que pour en définir le genre ou le niveau de qualité. La SNC MARIGNAN LANGUEDOC peut y apporter des modifications en cas de force majeure, notamment réglementation administrative contraignante, faillite d'entreprise ou de fournisseur, défaut d'approvisionnement, qualité insuffisante des matériaux, si des impératifs techniques la mettaient dans l'obligation de renoncer à telle ou telle disposition ou en cas d'apparition d'un matériel nouveau en cours de chantier.

Toutefois, les matériaux ou matériels de remplacement devront toujours être de qualité équivalente.

De même, il est précisé que les côtes et surfaces mentionnées dans la présente notice et sur les plans sont indiquées sous réserve des tolérances de construction +/- 5 % et que la SNC MARIGNAN LANGUEDOC pourrait être amenée à les modifier dans les mêmes conditions que ci-dessus. L'implantation des équipements ou appareils y est par ailleurs figurée à titre indicatif et les retombées, soffites, faux-plafonds, canalisations et convecteurs n'y sont pas figurés.

En cas de contradiction entre les prestations présentées graphiquement sur les plans de vente (mobilier, éviers, équipement électronique, etc...) et le descriptif technique, seules les prestations prévues sur le présent document font foi.

Fait à

Le

Le réservataire
(Faire précéder la signature de la
Mention manuscrite "Lu et approuvé")

Le réservant