

# NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE

Résidence LES OMBRINES II

15 Décembre 2020

VILLAS - 4 logements PSLA



## ZELIDOM

154 bis, Allée de Barcelone – CS 58505  
31 068 TOULOUSE Cedex 6

*Notice descriptive prévue par l'article 18 du décret n° 67-1166 du 22 décembre 1967 et publiée en annexe de l'arrêté du 10 mai 1968 (J.O. du 29 juin 1968)*

# SOMMAIRE

|   |           |
|---|-----------|
| <b>0 • GENERALITES</b>  | <b>3</b>  |
| <b>1 • CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE</b>            | <b>4</b>  |
| <b>2 • LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS</b>                          | <b>6</b>  |
| <b>3 • ANNEXES PRIVATIVES</b>   | <b>11</b> |
| <b>4 • PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE</b>                      | <b>12</b> |
| <b>5 • EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE</b>                             | <b>14</b> |
| <b>6 • PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS</b> | <b>15</b> |

### **Présentation :**

Le présent projet comprend la réalisation d'une résidence LES OMBRINES II située à VIAS, 9 et 9bis rue Marthes Aules.

Le programme immobilier comporte 28 logements.

Les bâtiments se composent d'un immeuble collectif de 24 logements en R+2 et de 4 villas en bandes en R+1.  
Le programme dispose de 39 places de stationnements.

La présente notice a pour objet de définir les conditions techniques et les prestations avec lesquelles sera réalisée les villas en bandes de l'opération LES OMBRINES II.

Les espaces verts communs ou privés seront aménagés selon le plan de l'architecte.

La construction se conformera :

- Aux lois et réglementation en vigueur,
- Aux prescriptions des Documents Techniques Unifiés à caractère obligatoire, établis par le Centre Scientifique Technique du Bâtiment,
- Aux règles de construction et de sécurité.

En particulier, la construction sera conforme à la Réglementation Thermique (RT 2012).

La conformité de la construction sera vérifiée tout au long de sa mise en œuvre par un bureau de contrôle agréé, titulaire d'une mission solidité des ouvrages et équipement dissociable et indissociable, d'isolation thermique et, d'isolation acoustique des bâtiments à usage d'habitation.

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 (exemple : réglementation administrative, 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.

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

**Dans le cadre des dispositions de l'article 23 de l'arrêté du 26 octobre 2010 le Vendeur a souscrit un abonnement auprès d'un fournisseur spécialisé en vue de permettre à l'occupant de connaître l'estimation de sa consommation d'énergie. L'existence de ce service nécessite, le cas échéant, d'équiper les parties communes d'un système de comptage/d'estimation d'énergie.**

**Le coût de ce service est pris en charge par le Vendeur pour une durée de trois ans suivant la livraison. Au-delà de ce délai et si l'Acquéreur devait vouloir poursuivre le contrat, le renouvellement de l'abonnement sera à sa charge.**

**Le coût des équipements des parties communes indépendamment de l'utilisation du service sera intégré aux charges de copropriété.**

**Une notice d'information sera remise à l'ACQUEREUR à la livraison.**

# 1 • CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

## 1.1 ••• INFRASTRUCTURES

Selon préconisations de l'étude de sol et de l'étude structure :

**Terrassements :**

- Fouilles en pleine masse pour mise à la côte des plates-formes.
- Remblais périphériques.
- Evacuation des excédents.

**Fondations :**

- Fondations par semelles filantes, semelles isolées et adaptation au sol.

**Dallage sur terre-plein :**

- Dallage béton réglé sur les plateformes

## 1.2 ••• MURS ET OSSATURE

Selon préconisations de l'étude structure, notamment pour les épaisseurs :

**Murs des sous-sols, de façades, murs pignons, murs porteurs à l'intérieur des locaux :**

- Sous-sol : sans objet
- Murs en béton armé banché, épaisseur de 16 cm à 20 cm environ ou en briques ou en agglomérés de ciment

**Murs séparatifs :**

- Entre logements privatifs contigus :  
Murs en béton armé banché ou en maçonnerie suivant calculs, épaisseur 18 cm environ
- Entre logements privatifs et autres locaux (escaliers, ascenseurs, halls et locaux divers) :  
Murs en béton armé banché suivant calculs ou en briques

## 1.3 ••• PLANCHERS

Selon préconisations de l'étude structure :

**Planchers sur étage courant :**

- Plancher dalle pleine ou pré-dalle en béton armé.
- Sous face lisse de décoffrage.

**Planchers des logements sur locaux non chauffés ou ouverts :**

- Plancher dalle pleine ou pré-dalle en béton armé.
- Sous-face avec projection isolant thermique (ou isolant rapporté en sous-face) sous parties habitables et coupe-feu suivant réglementation en vigueur.

## 1.4 ••• ISOLATION

Selon préconisations du bureau de contrôle et du bureau d'études thermiques, notamment pour les épaisseurs :

**Façades :**

Suivant plans : doublage thermique intérieur ou extérieur par polystyrène expansé (PSE)

## 1.4 ●●● ISOLATION (suite)

### **Isolation de sous face :**

- Sans faux plafond > partie commune : Fibrastyrène ou équivalent
- Sans faux plafond > partie privative : flocage
- Avec faux plafond : flocage
  
- Isolation des combles en laine de roche soufflée de marque Rockwool ou équivalent

## 1.5 ●●● CONDUITS DE VENTILATION

### **Conduits de ventilation des locaux d'immeuble :**

- Evacuation de l'air vicié par ventilation mécanique contrôlée, selon étude du BET Fluides. Bouche d'extraction fonctionnement ou par tirette.
- Extracteur VMC commun situé dans les combles

## 1.6 ●●● CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

### **Chutes et réseaux d'eaux usées et eaux vannes :**

- Chutes et réseaux en PVC.
- Sur toutes les canalisations apparentes de plomberie alimentation et vidange, une couche d'impression d'accrochage et 2 couches de peinture glycérophthalique lavable

## 1.7 ●●● TOITURES TERRASSES

### **Etanchéité et accessoires :**

Etanchéité bicouche type bitume élastomère. Isolation thermique sur parties habitables suivant l'étude thermique et protection gravillonnée pour les parties inaccessibles.

### **Souches de cheminées, ventilations et conduits divers :**

- Ventilation des chutes primaires.

## 1.8 ●●● TOITURES TUILES

### **Charpente et couverture :**

- Tuiles mécaniques en terre cuite à emboîtement accrochées ou clouées, en rive et égout, et une sur cinq en partie courante : 10 tuiles/m<sup>2</sup> IMERYS Médiane Paysage, TERREAL Cathédrale ou équivalent. Possibilité de coller selon réglementation régionale et avis du bureau de contrôle.
- Arêtier et faîtiage à sec
- Gouttières et descentes en aluminium. Dauphin en fonte sur parties routières et publiques : hauteur 2m. Dans les jardins privés : hauteur 1m
- Grille anti-volatil
- Un accès toiture suivant position de l'escalier et accessible facilement depuis le cheminement VMC
- Maintenir les avants toits à une cote inférieure à 40cm en façade.
- Les pièces apparentes de charpente seront en bois de classe IV. Les sous faces seront traitées en volige bois, fixation par vis.

## 1.9 ●●● REVETEMENTS DE FAÇADES

- Enduit de façade monocouche gratté de type PAREX, WEBER et BROUTIN, PRB selon procédé constructif retenu, teinte selon projet architecte.  
Béton revêtu d'un RPE ou d'une peinture D3 garantie minimum 5 ans
- Peinture pliolithe pour les sous faces de balcons/terrasses et de loggia et poteaux extérieurs.
- Grillage sous enduit lorsqu'il y a changement de matériaux
- Respecter le débord de 3cm en pied de mur de RDC, y compris baguette
- Ragréage ou enduit de façade en soubassement

## 2 • LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

### 2.1 ●●● SOLS ET PLINTHES

#### **Sols et plinthes dans toutes les pièces :**

- Grès émaillé 45 x 45 cm environ U3P3, pose scellée sur mortier et sur isolant phonique, plinthes assorties. Pose droite.
- 4 coloris au choix selon harmonies proposées par le Maître d'Ouvrage.

#### **Sols des terrasses, balcons et loggias :**

- Dalles béton 50 x 50 cm environ ou 40 x 40 cm environ, posées sur plots, ou béton suivant choix de l'architecte.

### 2.2 ●●● CLOISONS

#### **Entre pièces principales :**

- Cloisons principales de type placopan constituées de 2 plaques de plâtre de 10 mm reliées par un réseau alvéolaire, épaisseur totale 5 cm

#### **Entre pièces principales et pièces humides :**

- Cloisons principales de type placopan constituées de 2 plaques de plâtre de 10 mm hydrofuges (côté pièces humides) reliées par un réseau alvéolaire, épaisseur totale 5 cm

## 2.3 ●●● REVETEMENTS MURAUX DES PIECES DE SERVICE

### Revêtements muraux des salles de bains et salles d'eau :

- Faïences de 25 x 40 cm dans les salles de bains et les salles d'eau sur 1.80m minimum de hauteur depuis le fond de la baignoire, au-dessus et autour de la baignoire y compris baguette PVC d'arrêt et sur 2.00 m de haut depuis le fond du bac pour les douches selon harmonies proposées par le Maître d'Ouvrage.
- Faïences sur les retours éventuels de 60 cm du meuble vasque + tablier de baignoire faïencé.
- Calepinage : Pour les salles de bain, avant dernier carreau d'un coloris différent et pour les salles d'eau, le pan de mur de la colonne de douche sera d'un coloris différent.
- Joints au ciment blanc.

### Cuisine :

- Pas de faïence prévue pour les logements de type T4.

## 2.4 ●●● MENUISERIES EXTERIEURES

Menuiseries PVC, type ouvrants à la française, teinte extérieure suivant permis de construire

## 2.5 ●●● FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS

Volets roulants en PVC monoblocs à commande électrique avec caissons isolés pour l'ouverture principale des séjours, coffres apparents à l'intérieur des logements.

Volets roulants en PVC monoblocs à commande manuelle par tige oscillante avec caissons isolés pour toutes les autres ouvertures, coffres apparents à l'intérieur des logements.

## 2.6 ●●● MENUISERIES INTERIEURES

Huisseries et bâtis :

- Huisseries métalliques d'épaisseur variable suivant pose sur cloison ou mur en béton banché ou agglomérés de ciment avec tampon isophonique.

Portes intérieures :

- Portes à âme alvéolaire isoplanes de couleur blanche, laquées d'usine, ouvrantes à la française suivant plans.
- Equipement des portes de distribution en MUZE de chez Assa Abloy ou équivalent, avec fermeture à clé pour les chambres.
- Butoir d'arrêt de porte en caoutchouc.

Portes palières :

- Portes à âme pleine, huisserie bois ou métallique avec joint iso phonique et seuil à la suisse, affaiblissement acoustique suivant localisation, serrure 3 points et cylindre européen type V5 de Vachette ou équivalent
- Judas optique.
- Butée de porte palière de chez BEZAULT ou équivalent

Escalier

- Escaliers industrialisés en bois sans contre marches, garde-corps à barreaudage inox poli 304L diamètre 16, pour volées d'escalier et paliers ou gardes corps en bois.

## 2.6 ●●● MENUISERIES INTERIEURES (suite)

Portes de placards :

- **Pour les placards de plus de 100cm :**  
Portes de placards coulissantes toute hauteur de marque SOGAL ou équivalent, constituées de panneaux mélaminés, coloris blanc, avec système anti-déraillement SIFISA ou équivalent.
- **Pour les placards de moins de 100cm :**  
Portes de placards pivotantes simple vantail toute hauteur de marque SOGAL ou équivalent, constituées de panneaux mélaminés, coloris blanc.  
Aspect équivalent aux portes coulissantes.
- **Aménagement placard :**  
Pour les placards de moins de 100cm :  
Tringle oblongue  
Pour les placards de plus de 100 cm :  
Tablette chapelière, Penderie équipée d'une tringle oblongue, représentera 50% de la surface du placard ou 1/3 pour les grands placards avec une largeur maximale de 60cm pour les étagères. 3 étagères fixes.

## 2.7 ●●● GARDES-CORPS – SEPARATIFS – PERGOLAS

Ensemble suivant plans du permis de construire de l'architecte.  
Dimensionnés selon normes en vigueur.

## 2.8 ●●● PEINTURES

Peintures intérieures :

- Sur menuiseries  
Peinture blanche sur huisseries, bâtis, 2 couches de peinture lavable.
- Sur murs  
Peinture acrylique lisse dans toutes les pièces.
- Sur plafonds  
Peinture acrylique lisse dans toutes les pièces.
- Sur canalisations, tuyauteries, chutes, et éléments divers apparents  
Peinture blanche, une couche d'impression d'accrochage et 2 couches de peinture glycérophtalique lavable.

**Peintures extérieures :**

- Sur serrurerie  
Serrurerie galvanisée thermolaquée ou aluminium.
- Murs et plafonds des loggias ou balcons
  - Murs revêtus d'un enduit monocouche ou RPE suivant support et procédé constructif, teinte selon projet Architecte.
  - Plafonds en peinture pliolithe ou peinture D3, couleur suivant choix de l'Architecte.



## 2.9 ●●● EQUIPEMENTS INTERIEURS

### Equipements ménagers :

- Cuisine (format et agencement suivant plan de vente)  
Evier inox 1 bac 1 égouttoir et meuble de base,  
Robinetterie mitigeuse avec cartouche double débit et mousseur hydro-économe, marque ORAS, PIEL, PORCHER, GROHE, ANCOFLASH ou équivalent.  
  
Production et distribution d'eau chaude sanitaire individuel  
Production par ballon thermodynamique et split en toiture  
A préciser en fonction des résultats de l'étude thermique.
- Equipements sanitaires et plomberie :  
Installation par canalisations encastrées ou apparentes ponctuellement.  
Paroi de douche latérale lorsque la douche est non enclouonnée sur les 3 côtés.
- Distribution du gaz :  
Sans objet
- Appareils sanitaires et robinetterie :
  - o Meuble de salle de bain avec pieds et portes, double vasque pour les T4.  
Meuble Pronto de chez CHENE VERT ou équivalent, avec bandeaux lumineux et miroir intégré.
  - o Bloc cuvette réservoir : cuvette WC avec chasse d'eau économique 2 positions, marque ALLIA, PORCHER, ANCONETTI modèle SELLES, ANCOFLASH ou équivalent. Abattant double rigide marque OLFA ou équivalent
  - o Pour les SDB, selon indications des plans :
    - Soit bac à douche en porcelaine vitrifiée blanche, dimensions et position suivant plans, porte douchette réglable et douchette 3 jets avec flexible tressé plastifié de 2m. Robinetterie mitigeuse série CLIP ou JULY de chez JACOB DELAFON ou équivalent (double débit économiseur d'eau).
    - Soit une baignoire de couleur blanche en acier émaillé de marque ROCA, PORCHER ou équivalent. Vidange à tirette, porte-douchette fixe et douchette 3 jets avec flexible tressé plastifié de 2m. Tablier faïencé et découpe pour passage des tuyaux, marque ACCOPLAS ou équivalent. Lorsque le meuble évier est contre la baignoire prévoir découpe du tablier pour permettre l'ouverture.

### Equipements électriques :

Conforme à la réglementation C15 – 100

- Type d'installation

Encastrée.

- Equipement de chaque pièce

SEJOUR :

- 1 point lumineux en plafond en simple allumage
- 1 PC 10/16 A+T par tranche de 4m<sup>2</sup> avec un minimum de 5 prises
- 1 prise TV/FM/SAT
- 1 prise téléphone RJ

ENTREE :

- 1 point lumineux en plafond en simple allumage
- 1 PC 10/16 A+T si surface > 4m<sup>2</sup>
- 1 tableau électrique avec T.R.I. en dessous
- 1 sonnette

## 2.9 ●●● EQUIPEMENTS INTERIEURS (suite)

### DEGAGEMENTS :

- 1 point lumineux en plafond en va-et-vient ou en simple allumage
- 1 PC 10/16 A+T si surface > 4m<sup>2</sup>

### WC :

- 1 point lumineux en plafond en simple allumage
- 1 PC 10/16A+T

### CUISINE :

- 1 point lumineux en plafond en simple allumage
- 6 PC 10/16 A+T dont 4 en plan de travail
- 3 PC 20 A+T sur circuit spécialisé ou 2 PC 20 A+T si le LL n'est pas dans la cuisine.
- 1 sortie de fil 32 A+T (Cuisson)
- 1 prise hotte au-dessus de l'emplacement Cuisson

### CHAMBRES :

- 1 point lumineux en plafond position centrale en va-et-vient pour la chambre principale et en simple allumage pour les autres
- 3 PC 10/16 A+T
- 1 prise téléphone RJ
- 1 prise TV/FM/SAT dans la chambre principale

### SALLES DE BAINS ET SALLES D'EAU :

- 1 point lumineux central en plafond en simple allumage
- 1 alimentation en applique en simple allumage
- 2 PC 10/16 A+T (hors volume de protection réglementaire)

### LOGGIA / TERRASSES/BALCONS :

- 1 Applique lumineuse type hublot en simple allumage par terrasse/balcon/loggia
- 1 PC étanche

### **Chauffage, cheminées, ventilations :**

#### Type d'installation :

- Production individuelle électrique

#### Appareils d'émission de chaleur :

- Dimensionnement selon étude thermique
- Les appareils seront soit des panneaux rayonnants électriques selon préconisations de l'étude thermique

#### Ventilations :

- Ventilation mécanique contrôlée
- Gaines dans les logements
- L'air neuf est amené dans les parties privatives par des bouches d'entrée d'air frais sur les menuiseries extérieures ou encastrées dans les murs extérieurs si contrainte acoustique
- L'air vicié est extrait par des bouches d'extraction dans les pièces humides (WC, Cuisine, salle de bain et/ou salle d'eau)

#### Comptages de la consommation :

- Le comptage des consommations diverses sera conforme à la RT 2012
- Un système permettant de mesurer ou d'estimer la consommation d'énergie par logement, et par poste de consommation (chauffage, production d'eau chaude sanitaire, réseau de prises électriques et autres)
- Ce système de comptage sera conforme aux dispositions de l'article 23 de l'arrêté du 26 octobre 2010

## 2.9 ●● EQUIPEMENTS INTERIEURS (suite)

### Equipements de télécommunications :

#### Radio-TV :

- Raccordement au réseau hertzien et compatible TNT + satellite dans le séjour et la chambre PMR (personne à mobilité réduite)

#### Téléphone :

- Dans les séjours et chambres (prise type RJ45)

#### Fibre optique :

- Equipement de la fibre optique suivant réglementation en vigueur

## 3 ● ANNEXES PRIVATIVES

### 3.1 ●● VOIRIE ET CHEMINEMENTS PIETONS


Voie véhicules : Revêtement voirie en enrobé ou béton balayé ou équivalent selon permis de construire

Eclairage et balisage : Selon projet architecte

### 3.2 ●● STATIONNEMENTS EXTERIEURS

La bande roulante sera réalisée en enrobé et certaines places seront en « nid d'abeille » et gravier selon contraintes hydrauliques et suivant permis de construire.

Dimensions et numérotation des places par peinture blanche au sol.

Les places porteuses du logo  seront conformes aux dimensions de la réglementation accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Nota : les parkings pourront être traversés par des réseaux communs (gainés, canalisations ...), préconisations selon étude fluides

### 3.3 ●● TERRASSES ET JARDINS A REZ-DE-CHAUSSEE

Suivant plans, les logements peuvent bénéficier de terrasses et/ou de jardins à jouissance privative.

Clôture séparative en panneaux rigides de 1,60m de hauteur avec lame occultante PVC (entre parties communes et privative et entre parties privatives) selon plan du permis de construire

Robinet de puisage pour tous les logements ayant un jardin privatif.

Aménagement paysager selon permis de construire

## 4 • EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

### 4.1 ●●● ASCENSEURS

Sans objet

### 4.2 ●●● CHAUFFAGE, EAU CHAUDE

**Equipement thermique de chauffage :**

Sans objet

**Chauffage d'eau chaude :**

Sans objet – Production individuelle

**Comptage de la consommation :**

cf. 2.9

### 4.3 ●●● TELECOMMUNICATIONS

**Téléphone :**

Equipement réglementaire dans la gaine technique

**Antennes TV et radio :**

Antenne individuelle hertzienne compatible TNT et satellite

**Fibre optique :**

cf. 5.7

### 4.4 ●●● ALIMENTATION EN EAU

**Comptages généraux :**

Emplacement en limite de propriété de la résidence et près des entrées dans niches à compteurs.

Les compteurs d'eau individuels seront fournis et posés par le syndic.

### 4.5 ●●● ALIMENTATION EN GAZ

Selon étude thermique

### 4.6 ●●● ALIMENTATION ELECTRIQUE

**Branchement et comptages particuliers :**

Compteurs dans tableau abonné à chaque appartement.

Disjoncteurs intégrés aux tableaux abonnés dans chaque logement.

### 4.7 ●●● ALIMENTATION FIBRE OPTIQUE

Equipement selon réglementation en vigueur.

### 5.1 ●●● LOCAUX COMMUNS

#### Réception des ordures ménagères :

2 poubelles par logement positionnées en extérieur

#### Boîtes aux lettres :

- Conforme aux normes PTT, portes et profilées en acier laqué, serrure à clés plates.
- Type LEABOX ou équivalent
- Localisation en extérieur à l'entrée de la résidence.

### 5.2 ●●● ESPACES VERTS

#### Les espaces verts de jardins collectifs.

- Jardin périphérique avec plantations selon aménagement paysager prévu au permis de construire ou projet de l'Architecte
- Tous les arbres, haies, arbustes et massifs seront équipés d'un arrosage automatique goutte à goutte.

### 5.3 ●●● ECLAIRAGES EXTERIEURS

Selon projet de l'architecte

Les candélabres seront limités en hauteur à 5m.

Ils seront surmontés d'une protection supérieure et équipés d'ampoules à économie d'énergie.

### 5.4 ●●● CLOTURES

#### Entre jardins et espaces communs :

Clôture séparative en panneaux rigides de 1,60m de hauteur avec lame occultante PVC ou mur béton selon permis de construire.

#### Entre parties privatives :

Clôture séparative en panneaux rigides de 1,60m de hauteur avec lame occultante PVC

#### En limite séparative de la parcelle :

Selon permis de construire et projet architectural

*Dans le cas où pour des raisons techniques, ou de fabrication, le Maître de l'ouvrage serait amené à faire des modifications au présent descriptif, ce dernier s'engage à ne pas apporter de minoration à la qualité et à la valeur de l'ouvrage.*

*NOTA : Il est bien précisé que les marques et produits ne sont donnés qu'à titre indicatif et comparatif, le présent descriptif ayant été établi avant leur mise en œuvre. Lorsque deux références de matériel sont indiquées, il s'agit de matériels de qualité équivalente mis en concurrence, le choix définitif revenant au maître d'ouvrage sur proposition des entreprises. Le maître d'ouvrage peut y apporter toute modification nécessaire en cas de force majeure (réglementation administrative contraignante, faillite d'entreprise ou de fournisseur, défaut d'approvisionnement, qualité insuffisante des livraisons) ou d'impératif technique le mettant dans l'obligation de renoncer à telle ou telle disposition, ou en cas d'apparition d'un matériel nouveau en cours de réalisation des travaux. Le remplacement éventuel de certains matériaux par le maître d'ouvrage devra respecter une qualité équivalente.*