

BEZIERS

Rue du Puivert
34500 BEZIERS



NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE «Lou méa»

Maître d'Ouvrage :

SCCV GALA PROMOTION

17 rue de la République
34500 BEZIERS

Architecte:

Agence ROLLAND et ASSOCIES

Parc Club Millénaire Bât 16
1025 rue Henri Becquerel
34000 MONTPELLIER

Maître d'Oeuvre :

Bureau d'Etude ACEB

11 rue des garrigues
34710 LESPIGNAN

Notaire :

Me GAZQUEZ Jennifer

Le Forum
18 Avenue de la voie Domitienne
34500 Béziers

PRESENTATION GENERALE

La résidence « Lou méa » se situe à BEZIERS Rue du Puivert (parcelle NY246 - 165 Rte de Pézénas). Cet ensemble comprendra 2 bâtiments.

Le **bâtiment A** qui est composé :

Sous-sol : 17 garages et 8 parkings

Rez-de-chaussée : 9 logements

Etage 1 : 8 logements

Etage 2 : 8 logements

Soit 25 logements desservis par un ascenseur.

Le **bâtiment B** qui est composé :

Rez-de-chaussée : 8 logements

Etage 1 : 8 logements

Etage 2 : 8 logements

Soit 24 logements sans ascenseur.

Total de 49 Logements et 49 Parkings extérieurs

Chaque logement sera vendu avec un parking extérieur inclus.

1. GENERALITES :

OBJET DE LA NOTICE DESCRIPTIVE

La présente notice a pour objet de définir les conditions techniques et les prestations suivant lesquelles seront construits les bâtiments.

NOTE GENERALE

Les caractéristiques techniques de l'immeuble sont définies par la présente notice. La construction se conformera :

- Aux lois et réglementations 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.

Elle sera conforme à la Nouvelle Réglementation Acoustique (NRA), à la Réglementation Accessibilité Handicapé et à la Réglementation Environnementale (RE 2020).

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

Les noms de marque et les références concernant les éléments d'équipements ou les matériaux ne sont indiqués que pour en définir le genre et le niveau de qualité, la Société peut y apporter des modifications.

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, et que la société 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 n'y sont pas figurés.

Le Maître d'ouvrage et le Maître d'œuvre se réservent le droit de modifier ce descriptif en fonction de la réglementation et des normes en vigueur, et des labels éventuels, de remplacer certaines prestations ou certains types d'appareils, tout en respectant une qualité équivalente à ceux indiqués dans le présent descriptif et d'apporter tout changement pouvant améliorer l'architecture et le confort.

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 obligatoirement sur les plans de vente) ou sur les terrasses (la hauteur sous plafond peut être inférieure à 2m50).

Bât A : l'accès entre le logement et la terrasse sera maximum de 2cm si la terrasse n'est pas étanchée et isolée.

Bât B : l'accès entre le logement et la terrasse sera de 7cm avec une marche descendante vers la terrasse.

2. STRUCTURE :

- Fondations réalisées en béton armé, les dimensions seront calculées après étude des sols exécutée par un bureau d'étude.
- Dalle sur hérisson pour les garages du R-1 selon l'étude structure.
- Les élévations extérieures hors sol seront constituées de maçonnerie en parpaings ou béton banché.

- Les murs de refend intérieurs seront constitués de maçonnerie en parpaings ou Béton banché.
- Les planchers entre les logements sont en béton armé d'une épaisseur de 20cm à 25cm selon étude du BET Structure, correspondant aux normes phoniques en vigueur.
- Les terrasses extérieures seront en dalle Béton armé.
- La toiture est du type « Toiture terrasse » en béton armé ou poutrelles hourdis avec isolation plus étanchéité-multicouches

3. CLOISONNEMENT ET ISOLATION :

- Le cloisonnement est de type cloison Placoplan d'épaisseur 50mm, avec parement hydrofuge pour les salles d'eau.
- Isolation thermique intérieure des façades par complexe isolant comprenant 13 mm de placo plâtre + un isolant de polystyrène posé à la colle, dont l'épaisseur sera définie selon l'étude thermique.

4. REVETEMENTS DE SOLS ET FAIENCES :

- Dans la totalité des logements, les sols recevront, sur isolation assour phonique 19db, un carrelage en grès cérame de 60x60, avec plinthes assorties. Il sera réalisé un joint souple sous les plinthes.
- Le sol des salles de bains recevra, sur isolation assour phonique 19db, un carrelage en grès cérame de 60x60.
- Dans les salles d'eau, les murs de l'intérieur de la douche et de derrière le meuble vasque seront faïencés sur toute la hauteur.
- Bâtiment A : Les terrasses accessibles recevront sur imperméabilisation, un revêtement de type « dalles sur plots 60x60 » avec relevés règlementaires.
- Bâtiment B : Les terrasses accessibles recevront un carrelage en grès cérame ingélic 45x45, non glissant, collé sur imperméabilisation, y compris relevés en façade.
- Dans les parties communes, entrée et coursives, les sols recevront, sur isolation assour phonique, un carrelage en grès cérame de 60x60.

5. ELECTRICITE :

- L'électricité sera réalisée selon les normes en vigueur et chaque appartement fera l'objet d'un certificat de conformité.
- Tableau disjoncteur dans chaque logement.
- Distribution en encastré appareillage de marque LEGRAND Ref DOOXIE ou similaire.
- Chaque appartement sera équipé d'un carillon au niveau de la porte palière.
- Un luminaire ainsi qu'une prise électrique étanche seront implantés sur chaque terrasse.
- Mise en place d'un détecteur de fumée dans chaque logement.
- Chaque garage sera alimenté en électricité, comprenant un interrupteur et un plafonnier raccordé aux services généraux de la Résidence.
- Véhicules électriques :
L'installation électrique du bâtiment sera dimensionnée pour pouvoir installer ultérieurement des points de charges pour les véhicules électriques, selon les normes en vigueur.
- Les parties communes des garages au R-1 seront éclairées par des luminaires basse consommation avec détecteurs de présence.
- Les parties communes, halls d'entrée de chaque bâtiment de la résidence et toutes les coursives seront éclairées par des éclairages encastrés en plafond commandés par détecteurs de présence.
- Les espaces verts et les cheminements d'accès jusqu'aux entrées des bâtiments seront éclairés par des lampes basse consommation équipées d'une horloge astronomique et d'un détecteur crépusculaire.
- Le parking sera éclairé par des candélabres de type routier et les cheminements piétons par des bornes ou candélabres.

6. CHAUFFAGE ET PRODUCTION D'EAU CHAUDE :

- Chaque appartement sera équipé de panneaux rayonnants électriques de marque THERMOR modèle AMADEUS 2 HORIZONTAL BLANC ou similaire dans le séjour et dans les chambres. (selon l'étude thermique)
- Dans les salles d'eau : Sèche-serviettes électriques de marque ACOVA modèle ATOLL SPA ou similaire.
- Production d'eau chaude sanitaire : Chaque appartement sera équipé d'un ballon électrique thermodynamique individuel de 150L pour les T1, T2 et T3 et 200L pour les T4 (selon étude thermique) avec les unités extérieures positionnées en toiture.
- Chaque appartement sera équipé d'un brasseur d'air dans le séjour et dans la chambre principale.

7. PLOMBERIE SANITAIRE VMC :

- Appareils sanitaires et robinetterie :
 - * Receveur de douche extra plat blanc en acrylique renforcé ou en céramique, dimension 90x120 minimum, avec bonde extra plate, de marque LEDA ou similaire
 - * Robinetterie douche : douchette sur support mural de marque JACOB DELAFON ou similaire avec mitigeur thermostatique.
 - * Paroi de douche coulissante grande largeur avec 1 panneau fixe et un panneau coulissant avec profilés en aluminium laqué blanc
 - * Robinetterie vasque : mitigeur de marque JACOB DELAFON ou similaire.
 - * WC : cuvette à poser, avec réservoir attenant et chasse d'eau double débit de marque VITRA ou similaire.
 - * Chaque salle d'eau recevra un meuble vasque avec miroir et éclairage de 80cm.
- L'extraction de l'air vicié sera assurée par une ventilation mécanique contrôlée de type Hygro B dans la cuisine, cellier, WC, ainsi que dans les salles de bains, de marque ATLANTIC avec caisson d'extraction modèle COMETE (basse consommation) ou similaire selon les calculs de l'étude thermique.
- Un robinet de puisage sera implanté sur chaque terrasse.

- Tous les appartements seront pré-équipés pour recevoir un lave-linge, et un lave-vaisselle.
- Un étage sur 2 sera équipé d'un robinet de puisage, pour l'entretien des parties communes.

8. MENUISERIES EXTERIEURES :

- Les châssis coulissants des portes fenêtres sont en aluminium teinté laqué blanc avec double vitrage isolant clair, 2 rails, 2 vantaux, poignée intuitive sur les deux vantaux, seuil encastré, de marque K-LINE gamme KL-BC ou similaire. Couvre joints et bavettes sur l'ensemble.
- Les châssis avec ouverture à la française sont en PVC teinté blanc et double vitrage isolant clair, de marque VEKA Gamme SOFTLINE 70 ou similaire.
- Volets roulants pour châssis coulissant à lames aluminium avec mousse isolante de Polyuréthane, coffre de type monobloc à commande individuelle électrique .
- Volets roulants pour châssis avec ouverture à la française à lames aluminium avec mousse isolante polyuréthane, coffre de type monobloc à commande individuelle électrique.
- Système de centralisation pour fermeture et ouverture des volets roulants de l'ensemble du logement.
- Les gardes corps seront en serrurerie thermolaquée.
- La séparation des terrasses entre appartements sera exécutée en bâti.
- Les garages individuels seront équipés d'une porte de garage d'une largeur de 2.60m et hauteur 2m.

9. MENUISERIES INTERIEURES :

- Blocs portes intérieures alvéolaires prépeintes ou laquées, cadre bois, 2 paumelles, serrures à condamnation pour WC et salles de bains, poignées inox, butoir caoutchouc.
- Blocs portes palières prépeintes ou similaire, avec seuil suisse, dimensions 2.15 X 0.90, serrure 3 points, joint phonique périphérique, système anti-dégondage.
- Les portes de placards, de couleur blanche, seront coulissantes (pour les placards supérieurs à 90cm), ou en ouverture à la française (pour les placards inférieurs à 90cm). Elles seront de type SOGAL Modèle Kendoors ou similaire.
- Chaque placard sera équipé en étagères en mélaminé blanc composé d'une colonne d'étagères de 50cm de largeur, et le reste en penderie.
- Les portes des parties communes seront équipées de ferme porte.

10. CUISINES :

- Tous les appartements seront équipés en cuisine :
Meubles hauts et bas en aggloméré de bois ou médium selon le plan.
Plinthes de finition clipsables.
Electroménager : Evier 1 bac avec égouttoir et robinetterie, Plaque vitrocéramique 3 ou 4 feux, 1 hotte.
Emplacements réservés pour un four encastrable et un réfrigérateur à poser.

11. PEINTURES :

- Les plafonds seront réalisés en peinture acrylique aspect lisse blanc.
- Murs et cloisons : Mise en place de Peinture acrylique mate blanche, lessivable, aspect lisse.
- Mise en peinture des canalisations apparentes (AEP et EU)
- Mise en peinture des huisseries
- Sous face des terrasses mise en place de peinture acrylique

12. FACADES :

Les murs des façades seront recouverts d'un enduit RPE, ou d'un mono-couche taloché fin ou gratté, ou similaire.

13. ANTENNE COLLECTIVE :

Chaque logement sera raccordé à une antenne collective qui permettra de recevoir l'ensemble des chaînes de la TNT non cryptées. Chaque pièce sera pourvue de prises RJ45 qui seront toutes raccordées à un coffret de communication situé dans le tableau électrique du logement.

14. ASCENSEUR du Bâtiment A :

Entraînement électrique, charge 630kg, capacité 8 personnes, accessible aux handicapés. Machinerie incorporée conforme aux directives ascenseurs Européennes 95/16 CE du 29/06/1995 de marque OTIS GEN2. Système ReGen Drive, ou similaire.
(Régénération de l'énergie produite par l'ascenseur restitué au réseau électrique de la résidence)

15. GENERALITES :

- Hall d'entrée avec porte vitrée châssis en aluminium teinté laqué blanc avec ouverture par badge Vigik et par interphone (type Intratone) avec appel sur smartphone ou similaire.
- Hall d'entrée décoré
- Les boîtes aux lettres seront implantées à côté de l'entrée piétonne de la résidence, rue du Puivert, selon accord des services postaux.
- Un local Ordures Ménagères sera implanté à côté de l'entrée piétonne de la résidence, rue du Puivert et sera composé de containers enterrés avec le tri sélectif, dont la relève se fera par la rue du Puivert. Il sera équipé d'un point d'eau avec tête amovible. Eclairage commandé par détecteur de présence.

- Un local 2 roues sera implanté à côté de l'entrée piétonne de la résidence, rue du Puivert, avec ouverture par badge VIGIK ou sur organigramme. Il sera équipé de racks avec fixations au sol permettant de stabiliser et d'attacher les vélos. Eclairage commandé par détecteur de présence.
- Un autre local 2 roues sera implanté entre les deux bâtiments avec ouverture par badge VIGIK ou sur organigramme. Il sera équipé de racks avec fixations au sol permettant de stabiliser et d'attacher les vélos. Eclairage commandé par détecteur de présence.
- Les clôtures : La résidence sera entièrement clôturée. Les clôtures seront réalisées en grillage rigide ou maçonnerie suivant le projet architectural.
- Les clôtures séparatives entre les jardins privatifs seront exécutées en grillage rigide d'une hauteur de 1.60m minimum.
- Espaces verts :
La résidence sera végétalisée selon les plans du Permis de construire avec arrosage automatique.
- Les jardins privatifs :
Il sera mis en place un géotextile surfacique et gravillon sur une partie de la surface, le reste du jardin sera planté de prairie sèche. Il sera planté une haie séparative sur 1 côté par jardin avec arrosage automatique individuel.
- Portails extérieurs et accès :
L'accès piéton se fera rue du Puivert avec un portillon à commande électrique avec système VIGIK et par interphone (type Intratone) avec appel sur smartphone ou similaire.

L'accès aux parkings extérieurs de la résidence se fera côté rue du Puivert et sera composé d'un portail coulissant motorisé avec ouverture par télécommande.

L'accès au sous-sol du bâtiment A se fera par le chemin de service à gauche de l'entrée piétonne, et sera composé d'une porte de garage en acier galvanisé laqué, et sera motorisé avec ouverture par télécommande.

16. VOIRIE RESEAUX DIVERS :

- Les trottoirs seront réalisés en béton ou enrobé.
- La voirie d'accès aux garages, aux trottoirs et places de parking extérieures sera réalisée en béton, ou enrobé.
- Les places de stationnement extérieures seront réalisées avec un matériau perméable de type gravillons compactés dans une structure alvéolaire. Le marquage au sol et la délimitation des places seront exécutés en peinture. Chaque place sera numérotée.
- Les réseaux eaux usées, eaux pluviales, eau potable seront raccordés sur les canalisations publiques existantes en limite de propriété.
- ENEDIS : Le bâtiment sera raccordé par un câble basse tension raccordé à une fausse coupure au pied du bâtiment. Le tout, conforme aux normes ENEDIS.
- Le bâtiment sera raccordé à la fibre optique jusqu'au tableau électrique de chaque logement.
- ORANGE : Le bâtiment sera raccordé par 3 fourreaux 42/45 raccordés à la chambre existante située sur le trottoir. Le tout, conforme aux normes en vigueur.

17. BUREAUX D'ETUDES :

- Etude de sol : réalisée par le laboratoire EGSA.
- Etude structure béton armé : ACEB.
- Le contrôle technique sur la solidité de l'immeuble sera assuré par le BET ALPES CONTROLES de Montpellier.
- La mission de coordination en matière de sécurité et de protection de la santé des travailleurs a été confiée au cabinet ALPES CONTROLES.
- Etude thermique réalisée par AIC à Saint Geniès de Fontedit
- L'étude acoustique sera assurée par le BET ALPES CONTROLES de Montpellier.

La construction bénéficiant de l'assurance Dommages Ouvrages sera réalisée par des entrepreneurs qualifiés.

NOTA

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

Les noms de marque et les références concernant les éléments d'équipements ou les matériaux ne sont indiqués que pour en définir le genre et le niveau de qualité, la Société peut y apporter des modifications.

Toutefois, les 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 et que la société 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 n'y sont pas figurés.

Le Maître d'ouvrage et le Maître d'œuvre se réservent le droit de modifier ce descriptif en fonction de la réglementation et des normes en vigueur, et des labels éventuels, de remplacer certaines prestations ou certains types d'appareils, tout en respectant une qualité équivalente à ceux indiqués dans le présent descriptif et d'apporter tout changement pouvant améliorer l'architecture et le confort.

Fait à

Le

Le VENDEUR,

L'ACQUEREUR,
Signature précédée de la mention
manuscrite « Lu et Approuvé »