

Résidence Les Ormiaux

RANG-DU-FLIERS – Route de Berck

Construction de 14 logements collectifs et 4 cellules commerciales Résidence Les Ormiaux



NOTICE DESCRIPTIVE VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

*Conforme à l'article R.261-13 du code de la construction et de l'habitation, et à l'annexe de l'arrêté du
10 mai 1968*

Maitre d'Ouvrage

SCCV LES ORMIAUX
115 Impasse de l'Espérance
62370 LES ATTAQUES
Siret : 82497519700016



NOTE PRELIMINAIRE

Il est précisé qu'aux termes de ladite notice, il a été notamment stipulé :
Les caractéristiques techniques sont définies par :

- La présente notice.
- Les règles de construction et sécurité

Seront admises de plein droit, toutes modifications de structure et de l'agencement intérieur et extérieur (tel que déplacement de gaine technique, soffite ou faux-plafond, etc.) ayant pour but de résoudre un problème technique ou de compléter ou de parfaire, soit l'effet architectural, soit l'harmonie de l'immeuble et qui seraient apportées en cours de travaux par le constructeur, en accord avec l'Architecte.

Le constructeur pourra être amené à modifier les prestations énumérées dans la présente notice et à les remplacer par des prestations globalement équivalentes dans le cas d'apparition d'un matériel nouveau, ou en cas de force majeure ou cause légitime, notamment :

- Règle administrative contraignante.
- Règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation d'activité d'entreprise ou de fournisseur.
- Arrêt de fabrication, défaut d'approvisionnement ou retard d'approvisionnement d'un matériau.
- Qualité insuffisante du matériau prévu ou livré, etc.
- Et plus généralement, si les impératifs techniques ou réglementaires le mettaient dans l'obligation de renoncer définitivement à telle ou telle disposition de prestations prévues.

Le tout, à condition qu'il n'en résulte ni augmentation de prix, ni altération de qualité pour l'acquéreur.

En outre, l'acquéreur ne pourra, en aucun cas, ce qu'il reconnaît expressément, réclamer, au cas où il est écrit qu'une prestation est prévue avec une variante, l'une ou l'autre de la prestation ; car si cette disposition a été exprimée, c'est qu'elle correspond à un impératif technique,

Le client reconnaît cette clause comme étant essentielle, sans laquelle le constructeur n'aurait pas contracté.

Sommaire

1	CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE	6
1.1	INFRASTRUCTURE	6
1.1.1	Fouilles	6
1.1.2	Fondations	6
1.2	MURS ET OSSATURE	6
1.2.1	Murs de façades	6
1.2.2	Murs intérieurs porteurs.....	6
1.2.3	Murs séparatifs.....	6
1.3	PLANCHERS.....	6
1.3.1	Plancher sur étage courant	6
1.3.2	Plancher sur locaux non chauffés ou ouverts	6
1.3.3	Planchers des terrasses étanchées.....	6
1.4	ISOLATION THERMIQUE	6
1.4.1	Isolation des murs en façade	6
1.5	CLOISONS	7
1.5.1	Cloisons de distribution.....	7
1.6	VENTILATION	7
1.6.1	Ventilation Mécanique Contrôlée.....	7
1.6.2	Conduit d'air frais.....	7
1.7	CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS	7
1.7.1	Chutes d'eau pluviales	7
1.7.2	Chutes d'eau usées	7
1.7.3	Branchement aux égouts.....	7
1.8	TOITURES.....	7
1.8.1	Toiture plate	7
1.8.2	Balcons	7
2	LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS	
	8	
2.1	SOLS ET PLINTHES	8
2.1.1	Sols et plinthes des pièces principales des logements	8
2.1.2	Sols et plinthes des pièces de service (salles de bains et WC)	8
2.1.3	Balcons	8
2.2	REVETEMENTS MURAUX.....	8
2.2.1	Peinture	8
2.2.2	Faïence.....	8
2.3	MENUISERIES EXTERIEURES	8
2.3.1	Menuiseries	8
2.3.2	Fermetures	8
2.4	MENUISERIES INTERIEURES	9
2.4.1	Portes intérieures	9

2.4.2	Portes palières	9
2.4.3	Placards	9
2.5	SERRURERIE ET GARDE-CORPS.....	9
2.6	EQUIPEMENTS INTERIEURS.....	9
2.6.1	Equipement ménager en cuisines.....	9
2.6.2	Equipements sanitaires et plomberie	9
2.6.3	Equipements électriques.....	9
2.6.4	Chauffage.....	10
3	PARTIES COMMUNES EXTERIEURES	10
3.1	VOIRIES ET PARKINGS.....	10
3.2	ESPACES VERTS	10
3.3	CLOTURES	10
4	PARTIES COMMUNES INTERIEURES A LA RESIDENCE.....	11
4.1	HALL D'ENTREE ET REZ-DE-CHAUSSEE	11
4.1.1	Sols.....	11
4.1.2	Murs	11
4.1.3	Plafonds	11
4.1.4	Portes d'accès et système de fermeture.....	11
4.1.5	Boîtes aux lettres	11
4.1.6	Equipement électrique	11
4.2	CIRCULATIONS ET ETAGES COURANTS.....	11
4.2.1	Sols.....	11
4.2.2	Murs	11
4.2.3	Plafonds	11
4.2.4	Menuiserie	11
5	EQUIPEMENTS GENERAUX DE LA RESIDENCE.....	12
5.1	ASCENSEUR	12
5.2	LOCAL POUBELLES ET LOCAL VELOS.....	12
5.3	VENTILATION MECANIQUE DES LOCAUX	12
5.4	ALIMENTATION EN EAU.....	12
5.5	ALIMENTATION EN GAZ.....	12
5.6	ALIMENTATION EN ELECTRICITE	12
5.7	ESCALIERS.....	12
5.8	PORTAIL D'ACCES RESIDENCE.....	12

- **Projet architectural**

La résidence "Les Ormiaux" propose un ensemble immobilier sur trois étages, alliant design moderne et convivialité. Le rez-de-chaussée est animé par des cellules commerciales, tandis que les premier et deuxième étage offrent 14 appartements lumineux, chacun prolongé par une terrasse ou un balcon pour une véritable ouverture sur l'extérieur. Enfin, le troisième niveau propose des terrasses privées généreuses type solarium, afin de profiter pleinement de l'ensoleillement.

Les façades, en enduit clair, sont rythmées d'un bardage façon bois, apportant relief et élégance au bâtiment tout en s'intégrant harmonieusement au paysage. Les résidents disposent de leur propre stationnement privé et sécurisé. À l'arrière de la résidence, un espace vert aménagé invite à la détente et aux moments de convivialité.

- **Accès**

Tous les accès du bâtiment s'effectuent depuis la route de Berck.

- **Stationnement**

Une partie du stationnement, 13 places, se situe dans le parking extérieur dont 1 place pour personnes à mobilité réduite.

Un parking privé offre 15 places attribuées par logement, dont 2 réservées aux personnes à mobilité réduite.

1 CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

1.1 INFRASTRUCTURE

1.1.1 Fouilles

- Réalisation des fouilles appropriées selon étude géotechnique.

1.1.2 Fondations

- Réalisation des fondations en béton armé de dimensions appropriées selon étude géotechnique.

1.2 MURS ET OSSATURE

1.2.1 Murs de façades

- En béton armé ou en maçonnerie.
- Revêtements extérieurs : habillage en maçonnerie, enduit projeté, bardage « façon bois ».
- Revêtement intérieur : complexe de doublage avec plaques de plâtre peintes / isolant, épaisseur selon étude thermique pour les appartements.

1.2.2 Murs intérieurs porteurs

- En béton armé ou en maçonnerie.

1.2.3 Murs séparatifs

- En béton armé ou en maçonnerie.

1.3 PLANCHERS

1.3.1 Plancher sur étage courant

- Dalle pleine ou réalisée par prédalles en béton armé.

1.3.2 Plancher sur locaux non chauffés ou ouverts

- Dalle pleine ou réalisée par prédalles en béton armé.

1.3.3 Planchers des terrasses étanchées

- Dalle en béton armé, (associée à un complexe d'isolation, étanchéité pour terrasse non accessible).

1.4 ISOLATION THERMIQUE

1.4.1 Isolation des murs en façade

- Une isolation thermique intérieure sera réalisée par doublage de type complexe isolant posé en applique sur les murs périphériques.

1.5 CLOISONS

1.5.1 Cloisons de distribution

- Cloisons sèches du type Placopan, Placostil ou similaire, épaisseur suivant plan.

1.6 VENTILATION

1.6.1 Ventilation Mécanique Contrôlée

- Ventilation des logements par groupe VMC en toiture.

1.6.2 Conduit d'air frais

- Les entrées d'air frais nécessaires au fonctionnement de la ventilation mécanique contrôlée sont prévues en menuiserie ou dans les caissons de volet roulant suivant les résultats de l'étude thermique.

1.7 CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

1.7.1 Chutes d'eau pluviales

- Descentes d'eaux pluviales PVC.
- Evacuation par raccordement sur regards et collecteurs.
- Dauphin en fonte en pied de chaque descente.

1.7.2 Chutes d'eau usées

- Chutes PVC dans les gaines techniques des étages.

1.7.3 Branchement aux égouts

- Installation des réseaux, compris toutes sujétions jusqu'aux limites de propriété et jusqu'au rejet à l'égout.

1.8 TOITURES

1.8.1 Toiture plate

- Etanchéité bitumineuse, isolation suivant étude thermique, couvertines laquées.

1.8.2 Balcons

- Sols : béton finition brute.
- Garde-corps métallique, teinte au choix de l'architecte.

2 LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

2.1 SOLS ET PLINTHES

2.1.1 Sols et plinthes des pièces principales des logements

- Revêtement de sol lame parquet à clipser.
- Plinthes assorties au sol.

2.1.2 Sols et plinthes des pièces de service (salles de bains et WC)

- Revêtement de sol carrelage 60x60cm la gamme proposée par le maitre d'ouvrage.
- Pose droite colée ou scellée sur résilient phonique.
- Plinthes assorties.

2.1.3 Balcons

- Béton brut.

2.2 REVETEMENTS MURAUX

2.2.1 Peinture

- Sur mur, Pièces sèches : peinture blanc mat - prêt à décorer finition B*.
- Pièces humides : peinture blanche satinée- prêt à décorer finition B*.
- Sur boiseries et métallerie Peinture glycérophtalique - prêt à décorer finition B*.
- Sur plafonds Pièces sèches : peinture blanc mat - prêt à décorer finition B*.
- Pièces humides : peinture blanche satinée - prêt à décorer finition B*.
- Sur canalisations, tuyauteries, chutes et divers, peinture glycérophtalique- prêt à décorer finition B*.

*Finition B : La planéité générale initiale du subjectile n'est pas modifiée, les altérations accidentelles sont corrigées, la finition B est d'aspect poché enfin, quelques défauts d'épiderme et quelques traces d'outils d'application sont admises.

2.2.2 Faïence

- Revêtement en faïence 20x40 dans la gamme proposée par le maitre d'ouvrage au droit des lavabos (hauteur 60cm) et en périphérie de baignoire et de douche (toute hauteur).

2.3 MENUISERIES EXTERIEURES

2.3.1 Menuiseries

- Menuiseries extérieures en PVC gris anthracite et blanc en intérieur, selon plans du Permis de Construire.
- Ouvrants 1 ou 2 vantaux à la française et/ou oscillo-battants OU coulissant selon plans de l'architecte.
- Classement acoustique dans le respect de la réglementation en vigueur.

2.3.2 Fermetures

- Occultation par volets roulants électriques en PVC gris anthracite suivant plan.
- Coffres intérieurs apparent avec gaines pour motorisation sur tous les châssis.

2.4 MENUISERIES INTERIEURES

2.4.1 Portes intérieures

- Portes de distribution intérieure à âme alvéolaire post-formées.
- Verrou pour salle de bains et WC.
- Serrures pour chambres.
- Quincaillerie dans la gamme du maître d'ouvrage.
- Arrêts de portes.

2.4.2 Portes palières

- Vantail bois à âme pleine, couleur au choix de l'architecte.
- Joint acoustique sur la périphérie.
- Serrure de sécurité trois points.
- Arrêt de porte.

2.4.3 Placards

- Portes coulissantes mélaminées (ouverture battante pour les largeurs inférieures à 90 cm), localisation : suivant les plans architecte, placards non aménagés.

2.5 SERRURERIE ET GARDE-CORPS

- Garde-corps et barres d'appuis en métal teinte RAL au choix de l'architecte.

2.6 EQUIPEMENTS INTERIEURS

2.6.1 Equipement ménager en cuisines

- 1 bouche d'extraction VMC hygroréglable.
- Attente eau chaude, eau froide, évacuation.
- Branchements en attente pour le lave-vaisselle et ou lave-linge suivant plan et typologie.

2.6.2 Equipements sanitaires et plomberie

- Chaudière gaz à micro-accumulation pour l'eau chaude et le chauffage.
- Distribution d'eau froide par tubes encastrés type PE et ou cuivre.
- Distribution d'eau chaude par tubes encastrés type PE et ou cuivre.
- Evacuations par tuyaux PVC jusqu'aux chutes collectives.
- Appareils sanitaires (suivant plan de vente).
- Receveur de douche extra-plat 80 x 120 cm de couleur blanche avec parois
- Robinetterie type mitigeur de douche avec douchette et barre de support, mitigeur lavabo.
- 1 meuble vasque stratifié hydrofuge, miroir, éclairage (2 selon typologie).
- 1 cuvette WC suspendue, coloris blanc avec abattant double et réservoir attenant caché, mécanisme de réservoir est doté d'une commande à deux débits pour économiser l'eau. Une trappe d'accès sera accessible afin de faciliter l'entretien.

2.6.3 Equipements électriques

- Conforme à la norme C15-100.
- L'installation sera monophasée 220 Volts.
- Filerie encastrée sous fourreaux dans planchers, cloison, mur.
- Equipement en logement :
 - Appareillage couleur blanche gamme Legrand ou équivalent ;
 - Eclairage en attente en plafond, connecteurs type DCL ;

- 1 luminaire extérieur par balcon et loggia.
- Combiné mural vidéophonie pour ouverture du portillon et du sas d'entrée.
- Téléphonie : raccordement du logement à la fibre optique.
- Télévision par antenne râteau.

2.6.4 Chauffage

- Type d'installation : individuel gaz.
- Production : chaudière individuelle gaz à condensation.
- Distribution : chauffage central par radiateurs à eau chaude.
- Commande : thermostat d'ambiance programmable.

- Equipement de chaque pièce :
 - Radiateurs eau chaude verticaux ou horizontaux, nombre et puissance nécessaire selon étude et réglementation en vigueur pour les pièces de vie.
 - Radiateur / sèche-serviettes dans la salle de bains.

- Air frais :
 - Ventilation mécanique contrôlée et extraction de l'air vicié dans les pièces humides (salles de bains, WC, cuisines) de type hygroréglable.
 - Bouches d'entrées d'air des pièces principales ou dans les caissons des volets roulants suivant étude thermique.

3 PARTIES COMMUNES EXTERIEURES

3.1 VOIRIES ET PARKINGS

- Enrobés et ou dalles drainantes type EVERGREEN ou similaire.
- Revêtement enrobé ou revêtement stabilisé sur couche de forme et bordures suivant localisation.
- Eclairage du parking suivant réglementation en vigueur.

3.2 ESPACES VERIS

- Engazonnement et diverses plantations de massifs arbustifs.
- La tonte du gazon des jardins privatifs du rez-de-chaussée sera effectuée par le syndic de copropriété.
- La tonte du gazon des espaces communs sera aussi effectuée par le syndic de copropriété.

3.3 CLOTURES

- Clôtures rigides en limites séparatives du domaine public – privé de l'opération.
- Portillon d'accès au domaine privé pour l'entretien réalisé par le syndic de copropriété. Localisation selon le plan de masse.

4 PARTIES COMMUNES INTERIEURES A LA RESIDENCE

4.1 HALL D'ENTREE ET REZ-DE-CHAUSSEE

4.1.1 Sols

- Carrelage grès cérame 60x60 aux choix de l'architecte.
- Pose droite.
- Plinthes assorties.

4.1.2 Murs

- Revêtement mural au choix de l'architecte.

4.1.3 Plafonds

- Revêtement par faux-plafond au choix du maitre d'ouvrage.

4.1.4 Portes d'accès et système de fermeture

- Hall d'entrée : porte d'accès en acier.
- Contrôle d'accès par platine d'appel visiophonie.

4.1.5 Boîtes aux lettres

- Ensemble de boîtes aux lettres normalisées.
- Pose en applique.
- Finition et teinte au choix du maitre d'ouvrage.

4.1.6 Equipement électrique

- Eclairage par appliques lumineuses ou spots encastrés sur détecteur de présence suivant plans, y compris circulations d'étage.

4.2 CIRCULATIONS ET ETAGES COURANTS

4.2.1 Sols

- Moquette teinte selon du maitre d'ouvrage.
- Nez de marches antidérapants sur escalier béton.

4.2.2 Murs

- Peinture ou revêtement mural décoratif suivant projet de décoration de l'architecte.

4.2.3 Plafonds

- Revêtement par faux-plafond au choix du maitre d'ouvrage.

4.2.4 Menuiserie

- Façades et portes de gaines techniques peintes.
- Teinte et finition au choix du maître d'ouvrage.

5 EQUIPEMENTS GENERAUX DE LA RESIDENCE

5.1 ASCENSEUR

- Ascenseur desservant tous les niveaux.

5.2 LOCAL POUBELLES ET LOCAL VELOS

- Local poubelle située à l'extérieur dans le secteur privé.

5.3 VENTILATION MECANIQUE DES LOCAUX

- Groupe extracteur en toiture ou en combles.

5.4 ALIMENTATION EN EAU

- Comptages particuliers, mise en place des compteurs individuels dans les gaines techniques des paliers par le concessionnaire.

5.5 ALIMENTATION EN GAZ

- Comptages particuliers en parties communes en gaines techniques.
- Mise en place de compteurs individuels sur paliers des logements par le concessionnaire.

5.6 ALIMENTATION EN ELECTRICITE

- Comptage des logements en placard technique des logements.
- Comptage des services généraux dans les gaines prévues à cet effet.

5.7 ESCALIERS

- Escaliers en béton préfabriqué ou coulé en place.

5.8 PORTAIL D'ACCES RESIDENCE

- La résidence est privatisée, l'accès s'effectue par le portail coulissant.

6 EQUIPEMENT GENERAUX DES LOCAUX COMMERCIAUX

6.1 Dalle

- Dalle pleine en béton armé dosé à 500kg de CPJ par m² livrée à -1cm (dalle autonivelante).
- Coupe-feu de 2heures assuré par la dalle de 23cm.
- Isolation thermique en sous face de la dalle RDC par fibrastyrène.

6.2 Elévation

- Hauteur des linteaux en façade : 230cm.
- Mise en œuvre de deux fourreaux afin d'alimenter l'enseigne LEDS sur le rideau de façade.
- Le local sera livré brut, hors d'eau et hors d'air.

6.3 Menuiseries Extérieures

- Pose des Menuiseries extérieures à vitrage fixe sans rideaux.
- Mise en œuvre des réserves des ventelles. (Ventelles non inclus)

- Mise en œuvre d'une réserve d'une porte simple. (Hors porte).

6.4 Concessionnaire

- Mise en attente des réseaux dans le local.

6.5 Descente d'eau

- Les descentes d'EP et EV seront traitées en cloisonnement CF.

6.6 Gestion des déchets

- L'acquéreur gère en interne ses déchets donc pas de poubelle spécifique.

6.7 Aménagement extérieur

- Le parking sera constitué de 4 places « arrêt minute »

Date:

Signature des réservataires: