

CABINET VOISIN
15, Place Grangier
21000 DIJON

*

LES VILLAS CHAMPETRES

QUETIGNY

REALISATION D'UN HAMEAU
DE 20+22 MAISONS GROUPEES

NOTICE DESCRIPTIVE DES TRAVAUX

Agence TRIA
Architecte
8 bd de Broses
21000 DIJON

Fait le 26.10.2007

I CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DES MAISONS -

1.1 INFRASTRUCTURE

1.1.1 Fouilles

Terrassement en pleine masse et en rigoles. Suivant les besoins, les terres seront évacuées ou seront réemployées pour effectuer les remblais prévus suivant les différents aménagements.

1.1.2 Fondations

Fondations par semelles filantes ou isolées en béton armé, les sections et armatures seront définies par le bureau d'études béton armé.

1.2 MURS ET OSSATURES

1.2.1 Ossature porteuse

Murs de Refends : réalisés en agglos de béton creux de 20 cm, poteaux et poutres BA.

1.2.2 Murs de façades, parties courantes, allèges, trumeaux, encadrements

Les murs de façades seront exécutés en agglos de ciment de 20 cm. Conformément aux calculs des déperditions établis par le bureau d'études thermique, tous les murs de façades seront doublés intérieurement par des panneaux isolants avec polystyrène et 1 cm de plâtre.

Côté extérieur : suivant plans et choix de l'architecte, les façades recevront un enduit monocouche rustique décoratif teinté dans la masse. Des parties seront traitées par un revêtement bois. Les coloris feront l'objet d'une étude, en accord avec les services architectaux de la ville et l'architecte de l'opération.

1.3 CLOISONS DE DISTRIBUTION - ISOLATION

1.3.1 Cloisons

Les cloisons de distribution des maisons seront réalisées en éléments PLACOPAN de 0.05 d'épaisseur, joints avec bande et enduit spécial ou similaire.

1.3.2 Isolation

L'isolation sera conforme à l'étude thermique réglementaire à la date du permis de construire.

1.4 PLANCHERS

1.4.1 Plancher bas

Sur forme en tout venant ; dallage en béton, y compris garage ou sur vide sanitaire

1.4.2 Plancher dalle haute

Les planchers seront réalisés en dalle type hourdis et poutrelles suivant étude réglementaire, dont l'épaisseur sera déterminée par le bureau d'études béton armé, pour une surcharge de 150 kg/m². La sous-face de cette dalle sera plâtrée, sauf dans les garages (dans le cas de combles aménagés) où elle restera brute (hourdis polystyrène).

Toutes les réservations seront faites avant coulage. Les canalisations d'électricité et de plomberie-chauffage étant noyées dans ces dalles, il sera interdit d'effectuer des percements et

modifier l'emplacement des différents appareils (prises de courants, radiateurs, appareils sanitaires, etc...).

1.5 CHARPENTE - COUVERTURE

1.5.1 Charpente

Charpente industrialisée type fermettes contreventées et assemblées par connecteurs métalliques ou charpente traditionnelle suivant étude du charpentier.

Abri poubelles : réalisé en bois autoclavé suivant plans (présence possible de fissures de retrait du bois sur l'ossature).

1.5.2 Couverture

Couverture en tuiles béton PRESTIGE 10 u/m², nuancées ou similaire, sur sous-couverture. Garniture pendante et descente en zinc.

1.5.3 Fenêtre de toit

Selon modèle et plans, châssis type VELUX ou similaire 114x118 avec rideau d'occultation dans les chambres.

1.5.4 Toiture terrasse sur garages des maisons n° 16 et 19

Etanchéité protégée par dalles béton 50x50 sur plots PVC.

1.6 ESCALIERS

Les escaliers intérieurs de chaque maison seront avec marches, contremarches et garde-corps en bois revêtu de lasure.

1.7 CONDUITS DE VENTILATION

La ventilation sera assurée mécaniquement. Pénétration de l'air neuf dans les chambres et séjours par des entrées d'air en matière plastique en fonction de l'étude de l'ingénieur thermicien, situées dans les coffres de volets roulants, les fenêtres, ou les murs, extraction dans les locaux sanitaires et cuisines par des bouches d'extraction. Les ventilations ne doivent pas être obstruées, ce qui entraînerait des condensations sur les murs.

1.8 CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

Les sections seront conformes aux normes en vigueur.

1.8.1 Eaux usées

En tuyau PVC, placé dans les gaines prévues à cet effet.

1.8.2 Vidange des appareils

En tube PVC

1.8.3 Distribution dans les maisons

Dans les maisons, les distributions d'eau froide et d'eau chaude aux différents appareils sanitaires seront réalisées en tube PER avec gaine ICT de section appropriée.

1.9 SERRURERIE EXTERIEURE TERRASSES DES N° 16 et 19

Garde-corps alu thermolaqué.

II EQUIPEMENTS INTERIEURS

2.1 SOLS ET PLINTHES

2.1.1 dans cuisine, séjour, repas, hall, WC et SDB

Carrelage grès émaillé 30 x 30. Coloris au choix du client dans la gamme proposée.

2.1.2 dans chambres au RDC ou étage, rangements et dégagements de l'étage

Pose d'une moquette velours tuftée, classement U2.SP2 (5 coloris au choix) : Acadie de BALSAN ou New Neptune de SOMMER.

2.1.3 Plinthes :

Dans toutes les pièces recevant une moquette, il est prévu une plinthe sapin de 7 cm de hauteur, peinture 2 couches.

Dans les pièces recevant du carrelage, plinthes en même matériau que le sol réalisées avec 1/2 carreau ou plinthes selon références.

2.1.4 Seuils

Inox pour séparer les différentes natures de sols (entre carrelage et moquette).

2.2 REVETEMENTS MURAUX

Il est prévu :

Dans les cuisines :

1,5 m2 forfaitairement de faïences

Dans les salles de bains :

10 m2 forfaitairement au total. Faïences collées. L'habillage des baignoires sera réalisé par un briquetage en SIPOREX, compris inclusion d'une trappe de visite et retour suivant plan.

2.3 MENUISERIES EXTERIEURES

2.3.1 :

Les menuiseries en PVC, fermeture par poignée crémone, seront à ouvrants à la française ; oscillant-battant en cuisine

Les menuiseries extérieures recevront dans leur intégralité des vitrages isolants posés avec joints néoprène suivant étude thermique réglementaire.

Les menuiseries comporteront un coffre monobloc PVC pour volets roulants intégrés à la menuiserie et isolés intérieurement.

La fenêtre de salle de bains recevra un verre granité.

2.3.2 Porte d'entrée

Porte métallique à âme pleine de 40 mm d'épaisseur, avec raidisseurs incorporés, peinture laquée au choix de l'architecte. Ces portes seront équipées d'une serrure de sûreté trois points.

2.4 FERMETURES EXTERIEURES

Mise en place de volets roulants, coffres incorporés posés dans les baies.
Pas de volet roulant pour les fenêtres de salle de bains, WC et escaliers.

Porte de garage : porte basculante métallique.
Porte de service : porte métallique

2.5 MENUISERIES INTERIEURES

2.5.1 : huisseries :

Pour toutes les portes de distribution, elles seront métalliques prépeintes : elles recevront deux couches de peinture glycéro satinée de finition.

2.5.2 Portes intérieures

Bloc-portes isoplanes, dimensions suivant plans de 40 mm d'épaisseur à âme alvéolaire.
Type postformées au rez-de-chaussée.

2.5.3 Placards :

Les portes de placards seront du sol au plafond, du type coulissant SOGAL.
Panneaux, finition blanc.

2.5.4 Coffres en plafonds

Aux emplacements prévus au plan, il sera exécuté des coffres horizontaux ou faux-plafond en bois reconstitué ou en BA 13 pour cacher les gaines.

2.7 PEINTURE ET PAPIERS PEINTS

2.7.1:

Tous les ouvrages métalliques recevront deux couches de peinture oléoglycéroémail sur une couche d'antirouille. Teinte au choix de l'architecte.

2.7.2 :

Tous les ouvrages menuiseries, après préparation, recevront 2 couches de peinture glycérophtalique satinée.

2.7.3 :

Les plafonds intérieurs béton plâtrés recevront préparation, 2 couches de peinture vinyle acrylique.

2.7.4

Sur toutes les canalisations apparentes, deux couches de peinture oléoglycéroémail sur antirouille.

2.7.5 Papiers peints

Dans séjour, hall, chambres, dégagements et placards attenants, pose de papier peint 150 g.

Dans WC, lavabo, bains, cuisine et placards attenants, pose de papier vinyl 180 g.

les papiers seront posés à joints vifs, sans retombée ni bordure.

Les parois de plaques de plâtre recevront une couche d'impression, avant pose des papiers, après égrenage et lissage.

Le choix des papiers se fera sur album remis par l'entreprise de peinture.

Si l'acquéreur modifie le choix des papiers, il devra assurer directement le règlement à l'entreprise.

2.8 EQUIPEMENTS INTERIEURS

2.8.1 Blocs éviers

Evier de 120 x 60 m, grès blanc, deux cuves, un égouttoir, posé sur meuble mélaminé deux ou trois portes blanc, une étagère, robinetterie chromée à disque céramique monotrou mitigeur. Alimentation + évacuation pour lave vaisselle dans la cuisine sous l'évier et pour lave-linge soit en cuisine soit en salle de bains suivant plans.

2.8.2 Equipements sanitaires

2.8.2.1 Eau froide :

A partir de l'alimentation enterrée, distribution dans les maisons en tube cuivre ou PER, parties encastrées dans les dalles avec fourreaux de protection, parties apparentes. Vidanges chutes tuyaux PVC à joints collés diamètre suivant appareils desservis, apparentes derrière les appareils. Abonnements et compteur eau à la charge des acquéreurs.

2.8.2.2 Eau chaude :

La production d'eau chaude instantannée est assurée par la chaudière gaz individuelle. Celle-ci sera équipée d'un ballon tampon incorporé dans les modèles avec 2 salles de bains.

Option solaire : eau chaude sanitaire mixte par capteur sur toiture.

2.8.2.3 Distribution gaz

Une antenne gaz est prévue dans la cuisine.

2.8.2.4 Robinetterie

Elle possède le label NF et acoustique. Toute la robinetterie, de marque GROEHE série CORAIL ou RAMONSOLARE série AQUAMONDO, sera mitigeuse équipée de disque céramique, sauf lave-mains équipé uniquement d'un robinet EF.

2.8.3 Baignoires et douches

Les baignoires seront en acrylique blanc de 70 x 160 ou 170 suivant plans.

Robinetterie mitigeuse bain douche monotrou avec inverseur à retour automatique sur la position bains.

Ensemble douche chromé, douchette et flexible laiton chromé de 1,50m

Receveur de douche blanc 80x80 ou 70x70, SOLINAR type REFLEX ou similaire

2.8.4 Vasques, WC, lave-mains

Plans de toilette suivant plans, posés sur consoles, vasque à encastrer type VOLTA de SOLINAR ou similaire, robinetterie chromée mitigeuse.

Plan vasque comprenant deux vasques blanches pour salle de bains suivant plans ; 1 vasque pour salle de douche si vasque prévue sur plans.

WC en céramique vitrifiée blanche, robinet d'arrêt silencieux, abattant double en matière plastique rigide.

Réservoir blanc, marque SOLINAR type VOLTA ou similaire.

Lave-mains blanc alimenté en eau froide uniquement suivant plan.

2.8.5 Equipements électriques

L'installation sera du type encastré.

L'installation sera faite sous tube en matière plastique.

De ce fait, il ne sera pas admis de modifications aux installations décrites ci-dessous. Seuls des prises ou des points lumineux supplémentaires, pourront être installés à la demande des propriétaires, après accord avec l'entreprise d'électricité adjudicataire du chantier. Ces travaux s'ils ne sont pas commandés avant l'exécution du gros-oeuvre, ne pourront être réalisés qu'en installation apparente ou en plinthe. (en aucun cas, pendant la durée du chantier, les travaux d'électricité ne pourront être exécutés par une entreprise autre que celle choisie pour la réalisation du chantier).

TABLEAUX

Dans les garages, il sera mis en place des tableaux secondaires ayant leur panneau de façade en matière plastique. Ces tableaux comporteront une borne de terre, une barrette de neutre, le disjoncteur des différents circuits et le disjoncteur différentiel de protection, ainsi que les différentiels haute sensibilité pour les salles d'eau et prises de courant.

Câble de liaison entre le tableau et le coffret électrique à la charge des acquéreurs.

A travers ce tableau cheminera le câble de l'antenne qui alimente 1 prise TV.

Tension d'alimentation 220V. Les points lumineux seront livrés avec une douille DCL, sans ampoule, avec un crochet fixe. Les prises de courant seront posées au dessus des plinthes. Les 10/16 A seront avec broche de terre et type à clips.

Compteur, disjoncteur et liaison câble coffret extérieur à la charge des acquéreurs.

Antenne de TV dans les combles (en fonction de la réception).

Equipement des logements :

Installation encastrée conforme aux normes en vigueur.

Appareillages et boîtiers encastrés avec plaques de recouvrement blanches, réf LEGRAND série NEPTUNE 2.

Les prises de courant seront toutes reliées à la terre.

. WC séparé :

1 point lumineux.

. Bains et toilettes :

1 point lumineux en simple allumage

1 applique au dessus vasque simple allumage,

1 prise de courant 16A placé suivant volume.

1 prise 20A pour lave-linge si lave-linge prévu en salle de bains sur plans

. Cuisine :

1 point lumineux en applique au dessus du plan de travail

6 prises de courant 16A à 1,10 m du sol

2 prise 20A pour lave-vaisselle et four + 1 pour lave-linge si lave-linge prévu en cuisine sur plans

1 prise 32 A

1 point lumineux central simple allumage.

. Séjour :

1 point lumineux central simple allumage

6 prises de courant 16A, dont 1 commandée

1 prise TV reliée aux services généraux.

1 prise PTT

. Hall d'entrée :

1 point lumineux commandé par va et vient
1 prise de courant 16A
1 sonnette antiparasitée

. Chambres :

1 point lumineux central
3 prises de courant 16A
1 joncteur de raccordement téléphonique
1 prise TV reliée aux services généraux dans 1 chambre

. Garage :

1 point lumineux central va et vient
1 prise de courant 16A

. Dégagement :

1 point lumineux central en va et vient
1 prise de courant 16A

. Extérieurs :

1 point lumineux en simple allumage en façade arrière
1 point lumineux en simple allumage devant garage, devant porte de service et devant porte d'entrée

2.8.6 Chauffage

L'isolation thermique de la construction est particulièrement soignée, pour répondre aux impératifs d'économie d'énergie.

Chauffage par radiateurs muraux alimentés par une chaudière gaz murale individuelle effectuant également la production d'eau chaude.

La puissance est calculée de façon à pouvoir obtenir par une température extérieure de – 11 °C, les températures intérieures suivantes :

- séjour, chambre, cuisine	20 °C
- hall, dégagement	18 °C
- bains	22 °C

Tous les radiateurs sauf 1 seront équipés de robinet à tête thermostatique.

2.8.7 Autres équipements des logements

téléphone : fourreaux prévus depuis limite de propriété jusqu'au garage. Les frais d'abonnement seront à la charge des acquéreurs.

2.9 OPTION « AMENAGEMENT DES COMBLES SUR GARAGES DES MAISONS T5/6

Cette option comprend l'aménagement complet de la chambre 4 et de la douche attenante suivant la notice présente et les plans annexés.

Dans le cas où cette option n'est pas retenue, seuls la dalle béton, la porte de communication isothermique et le vélux sont prévus dans ces locaux.

III - EXTERIEURS

3.1 Boîtes aux lettres

Boîtes aux lettres conformes aux normes PTT

3.2 Espaces verts et accès

Béton balayé sur accès des portes d'entrée et de garage jusqu'au domaine public.

Apport suivant nécessité de terre végétale.

Engazonnement de toute surface de terrain non utilisée pour le bâtiment et les accès (suivant plan masse) après mise en forme suivant pente du terrain.

Plantations de végétaux suivant permis de construire.

3.3 Voies publiques

Conformes aux prescriptions des services techniques de la Ville.

3.4 Eclairage public :

Conformes aux prescriptions des services techniques de la Ville.

3.5 Clôtures

Sur rue : murs suivant permis de construire.

Pour clore entièrement le restant du terrain, grillage plastifié sur tube galvanisé plastifié, sauf à l'entrée des garages qui restera libre, sans portail, suivant plan de permis de construire.

3.6 Prise d'eau d'arrosage

Un robinet de puisage extérieur fixé sur mur extérieur.

IV TOLERANCES

Il est convenu que des différences de plus ou moins de cinq pour cent des surfaces ou des cotes imprimées sur les plans seront tenues pour admissibles et ne pourront fonder aucune réclamation.

De même, il est convenu que le vendeur pourra remplacer tout matériau, matériel ou fourniture prévu au devis descriptif par tout autre de son choix équivalent en qualité, lorsque l'approvisionnement du chantier en ces matériaux, matériel et fourniture aura été rendu impossible ou très difficile du fait d'un arrêt de fabrication ou de délais de livraison incompatibles avec la bonne marche du chantier.

Aucune modification ne pourra être apportée par les propriétaires aux façades ou aux parties communes de l'immeuble sans autorisation du vendeur et de l'architecte.

MODIFICATIONS DEMANDES PAR UN ACQUEREUR :

Il est expressément convenu que le vendeur n'intervient pas dans les modifications qui pourraient être demandées par un acquéreur dans ses locaux.

Si des modifications touchent le gros oeuvre, l'acquéreur devra obligatoirement demander l'accord de l'architecte de l'immeuble. Il devra respecter les parties en béton armé ainsi que les conduites communes. Ces travaux ne devront pas nuire à l'avancement des autres maisons.

Il appartient à l'acquéreur de s'assurer auprès des entreprises concernées que les délais prévus au planning seront respectés.

Le vendeur n'est plus responsable des délais de livraison si les travaux modificatifs n'ont pas été commandés en temps utile et ne font pas l'objet d'un engagement de l'entreprise intéressée.

Dans tous les cas de transformation, l'acquéreur demeure seul responsable vis à vis des tiers, des conséquences des travaux qu'il aura pu faire exécuter.

Les modifications, si elles entraînent une modification du prix de vente, seront réglées directement entre l'acquéreur et les entreprises intéressées, le prix de vente total de la maison par la SCI ne pouvant en aucun cas être modifié.

Jusqu'à la remise des clés, les acquéreurs ne pourront en aucun cas faire effectuer des travaux dans leurs locaux par une entreprise non adjudicataire de l'immeuble.

Les acquéreurs devront, s'ils désirent choisir certains matériaux (carrelage, faïence, papier peint, moquette) se mettre en rapport avec les entreprises intéressées (dont la liste sera lors de la notification du projet d'acte) suffisamment tôt pour ne pas nuire à l'avancement du chantier.

Si le choix de l'acquéreur entraîne des délais supplémentaires de fournitures, la livraison sera repoussée du délai correspondant sans que la responsabilité du vendeur puisse être recherchée.

Sans avis des acquéreurs, les travaux seront exécutés conformément au devis et les tons choisis par le Maître d'Oeuvre.

En cas de modifications importantes (plus de 15 000 euros H.T) nécessitant une surveillance particulière de notre service technique, des honoraires techniques seront appliqués correspondant à 10 % HT du montant TTC des travaux.