

**MAITRE D'OUVRAGE**

**Promologis**   
**Groupe ActionLogement**

**SA PROMOLOGIS**  
2 rue du Docteur Sanières CS 90718  
31007 TOULOUSE CEDEX 6

## **LENSEMEN**

Construction de 60 logements

31120 ROQUETTES



### **NOTICE DESCRIPTIVE DES LOGEMENTS PSLA : 8 sur le macrolot 1 et 6 sur le macrolot 2 Ind.02**

Prévue par l'article R.261-13, alinéa 3 du CCH (ancien article 18, alinéa 3 du décret n° 67-1166 du 22 décembre 1967) et fixée par l'arrêté du 10 mai 1968

# PREAMBULE

## Niveau de performance.

L'ensemble du bâtiment et les équipements techniques associés permettront d'obtenir un niveau de performance énergétique suivant la réglementation RE2020.

Les logements répondront en complément au label NF HABITAT.

## Généralités

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 et aux règles de construction et de sécurité.

En particulier, la construction sera conforme à la Nouvelle Réglementation Acoustique, la nouvelle Réglementation Thermique (RE2020) et à la Nouvelle Réglementation Handicapés (Arrêté du 1er Août 2006).

Les ouvrages seront réalisés selon les dispositions du permis de construire et les plans d'exécutions. Les côtes et surfaces mentionnées sur les plans sont indiquées sous réserve des tolérances de la construction et des impératifs techniques rencontrés lors de la construction du bâtiment. Il est précisé que, pour des raisons techniques, les soffites, dimensions des gaines, faux plafonds, retombées de poutres mentionnés sur les plans de vente pourront être modifiés. La société peut apporter des modifications de prestation en cas de dépôt de bilan d'une entreprise ou d'un fournisseur, d'un retard ou problème d'approvisionnement, d'une modification ou apparition d'un matériel nouveau sur le marché, impératifs techniques, de défaut la fabrication, de l'évolution de la réglementation administrative.

Le Maître d'ouvrage peut substituer les matériels et matériaux, équipements ou appareillages par d'autres de qualité équivalente.

Le choix de coloris, de matériaux seront offerts aux acquéreurs dans la limite de l'avancement du chantier. Tout remplacement de matériaux, demandé par l'acquéreur, devra être conforme aux normes et exigences en vigueur (remplacement de sols...).

La conformité de la construction sera tout au long de sa mise en œuvre vérifiée par un bureau de contrôle agréé.

Un Dossier d'Intervention Ulérieure sur l'Ouvrage (D.I.U.O) sera réalisé par un coordonnateur sécurité et protection de la santé agréé, désigné par le Maître d'Ouvrage, et sera remis à la copropriété à la livraison du bâtiment.

# CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES GÉNÉRALES DES VILLAS

## INFRASTRUCTURE

### Terrassements

Décapage du terrain sur l'emprise des bâtiments et voiries. Fouilles réalisées en trous ou en rigoles jusqu'au bon sol, suivant le rapport de sol fourni par le géotechnicien et suivant plans et études du B.E.T. Structure évacuation vers filière appropriée ou remblaiement sur site suivant nécessité et qualité.

### Fondations

Type semelles filantes et semelles isolées, dimensionnement selon rapport d'étude Géotechnique et suivant plans et études du B.E.T. Structure.

### Plancher bas du Rez-De-Chaussée

Le plancher bas sera de type plancher porté avec dispositif pour la prévention contre le gonflement des argiles selon rapport d'étude Géotechnique, dimensionnement suivant plans et études du B.E.T. Structure. Compris traitement contre les remontées capillaires et isolation selon étude Thermique.

## SUPERSTRUCTURE

### Planchers intermédiaires

Les planchers d'étage seront constitués d'une dalle pleine en béton armé, fabriquée traditionnellement ou au moyen de prédalles, épaisseur et dimensionnement suivant étude du B.E.T. structure, épaisseur conforme aux études béton et aux prescriptions de la certification NF HABITAT pour l'isolation acoustique.

### Elévation

Les murs de façades, allèges, trumeaux et encadrements de baies seront réalisés en béton armé ou en maçonnerie de 20 cm (agglomérés de ciment ou briques de terre cuite), suivant les prescriptions conjointes des études structure et thermique. Les murs mitoyens entre 2 villas seront réalisés en béton armé de 18cm d'épaisseur minimum suivant l'étude structure et la réglementation acoustique.

### Revêtement de façade

Enduit hydraulique teinté dans la masse bicolore selon plans des façades et choix de l'architecte.

## **CHARPENTE - COUVERTURE - ZINGUERIE**

Selon les contraintes, la charpente sera réalisée en fermettes industrialisées ou de manière traditionnelle en bois massif, avec traitement insecticide et fongicide réglementaire, section des bois suivant calcul et accord du bureau de contrôle.

La couverture sera de type tuiles de terre cuite posées sur liteaux teinte au choix de l'architecte, les dalles et descentes seront en aluminium ou en zinc en façade et en PVC à l'intérieur du bâtiment ; l'ensemble sera conforme aux exigences du permis de construire.

## **ISOLATION THERMIQUE ET PLATRERIE**

Les murs de façades recevront à l'intérieur un complexe isolant et une plaque de plâtre, conformément aux prescriptions de l'étude thermique.

Les cloisons seront de type placopan 50 d'épaisseur 50mm: cloisons monoblocs de hauteur d'étage, constituées de plaques de plâtre collées en usine sur un réseau de maille alvéolaire. Pour les hauteurs de plafond supérieures à 2,50 m et suivant plans, certaines cloisons seront de type placostil 72/48 d'épaisseur 72mm, constituées de plaques de plâtre fixées sur ossature métallique.

Plaques de plâtre hydrofugé dans les pièces d'eau.

Plafond : plaque de plâtre vissée sur ossature sous la charpente au dernier étage.

Isolation du Rez-de-chaussée par isolant thermique sous ou sur dalle béton.

Isolation thermique conforme à l'étude thermique.

## **ISOLATION ACOUSTIQUE**

Mise en place d'un résilient acoustique sous chape ou sous revêtement de sol et épaisseur de planchers béton conforme aux prescriptions de la certification NF HABITAT.

Menuiseries extérieures avec double vitrage garantissant un affaiblissement acoustique minimum des murs de façades de 30 dBA.

## **MENUISERIES EXTERIEURES ET SERRURERIE**

Menuiseries extérieures des logements en PVC avec double vitrage 4/16/4 peu émissif Argon selon plan du logement.

Occultation par volets roulants avec coffre de volet roulant isolé.

Volets roulants motorisés avec commande connectée (mode crépusculaire).

Brise-vue entre terrasses selon localisation.

Les menuiseries des pièces de service seront identiques à celles des pièces principales avec vitrage granité pour les salles de bains, salles d'eau et WC et vitrage anti effraction pour les fenêtres en rez-de-chaussée sans occultation.

Garde-corps et barres d'appui suivant plans et façades du permis de construire.

Séparatifs des jardins par des clôtures ou les celliers extérieurs, suivant plans du Permis de Construire.

## MENUISERIES INTERIEURES

Porte à âme pleine et parement métallique à peindre, finition rainurée, référence Athéna Standard de chez MALERBA ou équivalent : serrure type HDI+ N1 A2P\* de chez VACHETTE ou équivalent, béquilles doubles de chez ASSO ABLOY ou équivalent.

Portes de distribution laquées d'usine, blanche, type SVEDEX, KEYOR ou similaire avec butoirs de porte assortis, huisserie métallique et hauteur de talon adéquate. Ces huisseries métalliques pré-peinte par cataphorèse de marque DEYA ou similaire seront mises à disposition du plaquiste pour pose. Serrure à mortaiser avec bec de canne à condamnation pour les salles de bains, salles d'eau et WC.

Portes de placard de couleur blanche, coulissantes ou ouvrant à la française, surface traitée d'usine.

Equipements des placards par étagères en mélaminé blanc et/ou penderie avec tringle en acier chromé.

Ensemble de boîtes à lettres conforme à la réglementation de La Poste.

### Escaliers

Escalier en hêtre, avec ou sans contremarche suivant la localisation. Compris garde-corps et mains courantes suivant la réglementation PMR.

### Trappes accès combles

Trappe 60x60cm selon plans

## CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE SANITAIRE

Chauffage par système individuel conformément à l'étude thermique :

- Pompe à chaleur avec 1 SPLIT pour le séjour
- Dans le T3, 1 SPLIT dans une chambre, la 2ème chambre avec un radiateur rayonnant électrique.
- Dans le T4, 1 SPLIT dans deux chambres, la 3ème chambre avec un radiateur rayonnant électrique.

Puissance des appareils de chauffage conforme aux prescriptions de la certification NF HABITAT et de l'étude thermique.

Radiateur sèche serviette dans la salle de bain.

Eau chaude sanitaire produite par un système ballon thermodynamique individuel selon préconisation de l'étude thermique.

## VENTILATION MECANIQUE CONTROLEE

Ventilation mécanique contrôlée Hygroréglable à basse consommation permettant d'adapter les débits d'air entrant et sortant au taux d'humidité du logement.

Commande électrique permettant d'augmenter le débit d'air extrait dans la cuisine.

## **EQUIPEMENTS SANITAIRES**

Robinetterie équipée d'un mitigeur avec butée économique.

Meuble bas de salle de bains avec tiroirs surmontés d'un plan vasque en résine de synthèse et d'un grand miroir rétroéclairé.

Baignoire en acier émaillé de couleur blanche avec douchette flexible.

WC : cuvette céramique avec abattant double et réservoir avec chasse 3l/6l, économiseur d'eau.

## **EQUIPEMENTS DE CUISINE ET ELECTROMENAGER**

Meuble sous-évier avec évier inox 1 bac avec égouttoir. Robinet mitigeur double butée.

## **EQUIPEMENTS ELECTRIQUES - LOGEMENT CONNECTE**

Haut niveau d'équipement et de sécurité de l'installation électrique par le respect de la norme C15-100 et du CONSUEL.

L'installation comprend un tableau d'abonné avec disjoncteur divisionnaire et toutes protections conformes à la norme C15-100 et au CONSUEL.

Nombre et localisation des prises électriques, points lumineux et allumage conforme aux prescriptions de la norme C15-100 et du CONSUEL.

Prise électrique sur les terrasses.

Pré-équipement pour installation ultérieure de bornes de recharge pour véhicule électrique sur certaines places de stationnement conformément à la réglementation en vigueur.

## **TELEVISION – TELEPHONE – ANTENNE SATELLITE**

Prises RJ45 multimédias suivant norme C 15-100 en vigueur: 2 prises RJ45 dans le séjour et 1 prise RJ45 dans chaque chambre. Toutes les prises du logement seront raccordées dans le coffret de communication permettant le brassage (box internet et câbles de brassage non fournis).

Raccordement 100% fibre optique selon décision du concessionnaire.

## **REKETEMENTS DE SOLS ET FAÏENCES**

### **Logements exceptés chambres et dégagement de nuit (en R+1)**

Mise en œuvre de carrelage grès émaillé, pose droite scellée ou collée sur chape désolidarisée des porteurs par résilient phonique. Modèle et coloris aux choix du réservataire dans la gamme proposée par le réservant, compris plinthes assorties .

### **Chambres/Bureau (et dressing le cas échéant) et dégagement de nuit**

Mise en oeuvre d'un parquet flottant stratifié. Chape désolidarisée des porteurs par résilient phonique type Assour. Modèle et coloris aux choix du réservataire dans la gamme proposée par le réservant, compris plinthes assorties .

## Terrasses Rdc

Les sols des terrasses privatives en rez-de-chaussée auront une finition bouchardée sur dalle béton.

## Faïences

### Cuisines

Sans objet.

### Salles de bains et/ou salles d'eau

Il sera collé une faïence dans la salle de bains et/ou salle d'eau au droit de la baignoire et/ou du receveur de douche sur toute la hauteur. Compris tablier de baignoire avec trappe de visite. Modèle et coloris aux choix du réservataire dans la gamme proposée par le réservant.

## PEINTURE ET REVETEMENT MURAL

Sur les murs, il sera appliqué une peinture lisse.

Sur les plafonds, une projection d'une gouttelette blanche finition grains fins cachet rouge pour les pièces sèches et cachet violet pour les pièces humides sera appliquée.

## ACCES – AMENAGEMENTS EXTERIEURES

Aménagements paysagers selon le plan de l'architecte paysagiste, conception permettant de limiter les besoins en arrosage.

Espaces verts communs agrémentés de haies, d'arbres et d'arbustes.

Espaces verts à usage privatif pour chaque villa: engazonnés, clôturés avec grille rigide et lame PVC ou grille simple torsion ou séparatif maçonné

Terrasse en béton balayé avec robinet de puisage privatif à proximité.

## NOTA

La rédaction du présent document étant antérieure à la construction de l'immeuble, les caractéristiques techniques définies dans le présent descriptif sont susceptibles d'être modifiées par le maître d'ouvrage dans le cas où la fourniture, la mise en oeuvre de certains matériaux, équipements ou matériels se révéleraient difficiles, impossibles ou susceptibles d'entraîner des désordres, et ce pour un motif quelconque (retard d'approvisionnement, défauts de fabrication, arrêt de fabrication, défauts d'avis technique...).

Le Maître d'ouvrage aura la faculté de les remplacer par d'autres de qualité au moins équivalente.

Il pourra en outre améliorer la qualité ou la présentation de tout ou partie de la construction.

La hauteur des seuils d'accès aux terrasses, balcons et loggias est liée aux contraintes structurelles et au respect des normes constructives et DTU en vigueur.