



**A V E S**  
RESIDENCE

**Saint-Raphaël**

**Notice Descriptive**

**Descriptif des prestations livrées**  
**Conforme à l'arrêté du 10 mai 1968**  
**Article R261-13 du Code de la Construction et de l'Habitation**

**Maître d'Ouvrage :** SARL LES JARDINS DE MANOU  
**Architecte :** JEAN-PASCAL CLEMENT  
**Bureau de Contrôle :** APAVE  
**Maître d'œuvre d'exécution :** JEAN-PASCAL CLEMENT

**Note préliminaire :**

Il est prévu que les matériaux, procédés, équipements ou type de marques, notifiés dans cette notice descriptive pourront être modifiés par le Maître d'ouvrage, l'Architecte ou le Maître d'œuvre d'exécution, et ce, en raison de circonstances indépendantes et/ou en cas de force majeure, notamment :

Pénurie, arrêt de fabrication, retard d'approvisionnement, défaut de fabrication, difficulté d'importation de matériaux, équipements etc.

Exigences particulières des Pouvoirs Publics, des services concédés, de sécurité, etc

D'exigence découlant de nouvelles normes, règlements, documents techniques, etc

Nécessités techniques ou esthétiques mises en évidence au cours de la construction, etc

Les plans de vente ne sont pas contractuels, la société se réserve la possibilité d'apporter aux plans des modifications dues à des impératifs d'ordres techniques ou administratifs. Les retombées de soffites, de faux plafond, de canalisation, peuvent ne pas être matérialisées sur les plans de vente.

Il est précisé que l'implantation des équipements ou appareils peut être modifiée en raison d'impératifs techniques.

Le constructeur rappelle que la tolérance légale est de 5 % en plus ou moins par rapport aux cotes et aux surfaces indiqués sur les plans de vente.

NB : les caractéristiques techniques non mentionnées ici sont au moins conformes aux normes en vigueur. Les modifications apportées seront de qualité équivalente.

**Le programme devra être conforme aux normes relatives à la réglementation thermique (art. L111-9 et R111-20 du CCH) en vigueur au moment du dépôt du permis de construire (RT2012).**

## **1. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE**

### **1.1. INFRASTRUCTURE**

#### **1.1.1. FOUILLES**

Terrassement en pleine masse avec évacuation ou stockage des terres extraites selon besoin.

#### **1.1.2. FONDATIONS**

Semelles filantes ou radier suivant l'étude géotechnique et la descente de charge établie par le bureau d'étude de structure.

### **1.2 MURS - OSSATURES**

#### **1.2.1. MURS DE SOUS-SOL**

##### **1.2.1.1. MURS PERIPHERIQUES**

En béton armé, dimensionnés par le bureau d'étude de structure.

##### **1.2.1.2 MURS DE REFENDS**

En béton armé, dimensionnés par le bureau d'étude de structure.

##### **1.2.1.3. POTEAUX ET POUTRES**

En béton armé, préfabriqués ou non, dimensions selon étude de structure.

#### **1.2.2. MURS DE FACADES**

##### **1.2.2.1 PARTIE COURANTE, ALLEGES, TRUMAUX**

En béton armé isolant pour les façades bordant les logements, épaisseur selon calculs des bureaux d'études et accord du bureau de contrôle. Béton conventionnel pour les façades au droit des parkings.

##### **1.2.2.2 REVETEMENTS EXTERIEURS**

Enduit de façade type RPE ou peinture pliolite de couleur définie sur les plans de façade du permis de construire.

##### **1.2.2.3. ISOLATION INTERIEURE**

Doublage des murs donnant sur l'extérieur par un complexe isolant thermique, épaisseur déterminée par le bureau d'étude thermique.

#### **1.2.3. MURS PIGNONS**

En béton armé, enduit de type RPE ou de peinture pliolite, selon étude BET et accord du bureau de contrôle.

#### **1.2.4. MURS MITOYENS**

En béton armé.

#### **1.2.5. MURS EXTERIEURS DIVERS**

En béton armé, enduit RPE ou autre revêtement selon choix de l'Architecte.

#### **1.2.6. MURS PORTEURS A L'INTERIEUR DES LOCAUX (REFENDS)**

En béton armé ou agglos pleins selon étude de structure avec accord avec le bureau de contrôle, .

#### **1.2.7. MURS OU CLOISONS SEPARATIFS**

##### **1.2.7.1. ENTRE LOCAUX PRIVATIFS CONTIGUS**

En béton armé selon étude et calculs, correspondant aux normes en vigueur.

##### **1.2.7.2. ENTRE LOCAUX PRIVATIFS ET AUTRES LOCAUX (escaliers - ascenseur - hall et locaux divers)**

En béton armé selon calculs, correspondant aux normes en vigueur.

### **1.3. PLANCHERS**

#### **1.3.1 PLANCHERS SUR ETAGE COURANT**

Dalle ou pré-dalle en béton armé, épaisseur en fonction des études de structure et avis du bureau de contrôle.

#### **1.3.2 PLANCHERS RDC**

Dalle ou pré-dalle en béton armé, selon études de structure et avis du bureau de contrôle.

#### **1.3.3 PLANCHERS SOUS LOCAUX COLLECTIFS, TECHNIQUES, ENTREES, CIRCULATIONS ET LOCAUX DIVERS CHAUFFES**

Dalle ou pré-dalle en béton armé, selon études de structure et avis du bureau de contrôle.

#### **1.3.4 PLANCHERS DES SURFACES HABITABLES SUR LOCAUX NON CHAUFFES OU OUVERTS**

Dalle ou pré-dalle en béton armé avec isolant, selon études de structure et avis du bureau de contrôle.

### **1.4 CLOISONS DE DISTRIBUTION**

#### **1.4.1 ENTRE PIECES PRINCIPALES**

Assemblage de panneaux de type PLACOSTYL ou PLACOPLAN selon localisation et normes acoustiques.

#### **1.4.2 ENTRE PIECES PRINCIPALES ET PIECES DE SERVICE**

Cloisons de distribution de type PLACOSTYL ou PLACOPLAN selon localisation et normes acoustiques.

### **1.5 ESCALIERS**

#### **1.5.1 ESCALIERS**

En béton armé préfabriqué ou coulé en place.

### **1.6. CONDUITS DE FUMEE ET DE VENTILATION**

#### **1.6.1. CONDUITS DE FUMEE DES LOCAUX DE L'IMMEUBLE**

Sans objet.

#### **1.6.2. CONDUITS DE VENTILATION DES LOCAUX DE L'IMMEUBLE**

Ventilation mécanique contrôlée -VMC selon réglementation en vigueur.

#### **1.6.3. CONDUIT D'AIR FRAIS**

En béton armé ou maçonnerie.

### **1.7. CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS**

#### **1.7.1 CHUTES D'EAUX PLUVIALES**

En PVC

#### **1.7.2 CHUTES D'EAUX USEES**

En PVC dans les gaines intérieures des logements.

#### **1.7.3. CANALISATIONS EN SOUS SOL**

Collecteur en PVC.

#### **1.7.4. BRANCHEMENTS SUR EGOUTS**

Raccordement par canalisation en PVC au réseau public.

### **1.8 TOITURE**

Toiture tuiles type canal sur dalle en béton armé. Eléments techniques tels que VMC, PAC individuelles, et souches diverses.

## **2. PARTIES PRIVATIVES ET LEURS EQUIPEMENTS**

### **2.1 REVETEMENTS DE SOLS**

#### **2.1.1 SOLS ET PLINTHES**

Carrelage en grès cérame dans toutes les pièces (60X60 ou format supérieur - pose droite), plinthes assorties, isolant phonique, selon normes en vigueur.

#### **2.1.2 SOLS DES BALCONS ET TERRASSES**

Dalles sur plots ou carrelage grès cérame émaillé suivant choix de l'architecte et normes en vigueur.

### **2.2 REVETEMENTS MURAUX :**

#### **2.2.1 PIECES SECHES**

Murs : 2 couches de peinture acrylique en finition lisse mate.

#### **2.2.2 PIECES HUMIDES :**

SDB : Faïence 20x60 ou autre format, sur hauteur d'hubriserie, depuis le sol et sur deux côtés de la pièce. Pourtour de la baignoire ou de la douche et derrière le meuble vasque. Modèle de carreaux au choix de l'acquéreur dans la gamme proposée.  
2 couches de peinture acrylique en finition lisse satinée en surplus de la faïence

WC : 2 couches de peinture acrylique en finition lisse satinée

### **2.3. PLAFONDS**

#### **2.3.1 PLAFONDS INTERIEURS**

##### **PIECES SECHES**

Plafonds : 2 couches de peinture acrylique en finition lisse mate.

##### **PIECES HUMIDES :**

Plafonds : 2 couches de peinture acrylique en finition lisse satinée.

#### **2.3.2. PLAFONDS DES BALCONS :**

2 couches de peinture pliolite.

### **2.4 MENUISERIES EXTERIEURES**

Les fenêtres et porte-fenêtres seront en PVC ou aluminium pour les ouvrants à la française et en aluminium pour les coulissants suivant étude thermique. Toutes les menuiseries seront équipées d'un double vitrage isolant répondant aux normes thermique et acoustique. Les dimensions seront définies selon les plans de l'Architecte.

### **2.5 OCCULTATIONS EXTERIEURES**

Les occultations des fenêtres et portes-fenêtres se feront par volets coulissants pour les chambres et le séjour.

### **2.6 MENUISERIES INTERIEURES :**

#### **2.6.1. PORTES INTERIEURES**

Portes intérieures décoratives, avec béquille double et rosace.

Serrure pêne dormant ½ tour pour les portes de chambres.

Bec à cane à condamnation sur les salles de bains, toilettes, douches et WC.

#### **2.6.2. PORTE D'ENTREE**

Porte palière isoblindée antidégondage avec microviseur et/ou entrebailleur, équipée d'une serrure sécurité A2P\* 3 pènes latéraux sur organigramme en concordance avec les portes d'accès aux parties communes. Joint isophonique en périphérie.

### 2.6.3. PORTE DE PLACARDS

Les placards sont munis de portes coulissantes sur rails pour les largeurs supérieures à 1 m et de portes ouvrant à la française pour les largeurs inférieures, selon dimensions portés sur plans. Les placards ne sont pas aménagés.

## 2.7 GARDE CORPS DES BALCONS

Garde-corps en aluminium ou acier thermolaqué selon plans de façade de l'Architecte

## 2.8 PEINTURES EXTERIEURES ET INTERIEURES

### 2.8.1 PEINTURES EXTERIEURES

Cf. 1.2.2

### 2.8.2. PEINTURES INTERIEURES

Cf. 2.2 / 2.3 / 2.6

## 2.9 EQUIPEMENTS MENAGERS :

### 2.9.1. EQUIPEMENTS MENAGERS

#### - Cuisine :

- Les cuisines ne sont pas équipées. Bloc évier non fourni.
- Branchements en attente : alimentation / évacuation Lave Linge et Lave Vaisselle en attente en cuisine.

### 2.9.2 EQUIPEMENT SANITAIRES ET PLOMBERIE

#### 2.9.2.1 DISTRIBUTION D'EAU FROIDE ET D'EAU CHAUDE

Alimentation en cuivre ou polyéthylène sous fourreaux

#### 2.9.2.2 DISTRIBUTION D'EAU CHAUDE COLLECTIVE

Sans objet

#### 2.9.2.3 PRODUCTION D'EAU CHAUDE

Eau chaude sanitaire individuelle sur air extrait avec ballon thermodynamique type Tflow Hygro ou équivalent.

#### 2.9.2.4 EVACUATION

Par canalisations PVC

#### 2.9.2.5 DISTRIBUTION DU GAZ

Sans objet.

#### 2.9.2.6 BRANCHEMENTS EN ATTENTE

Cf. 2.9.1.

#### 2.9.2.7 APPAREILS SANITAIRES

##### - Salle de Bain ou Salle d'eau :

- Baignoire en acrylique blanche (dimension selon plans) **ou** receveur de douche extra plat (dimension selon plans) de coloris blanc et équipé d'un pare-douche.
- Ensemble meuble laqué ou ton bois avec tiroir(s) et plan vasque en résine moulée ou céramique, miroir et applique lumineuse.
- Robinetterie :
  - . Baignoire : mitigeuse ou thermostatique avec inverseur bain douche, douchette téléphone avec flexible.
  - . Bac à douche : mitigeuse ou thermostatique avec douchette téléphone avec flexible
  - . Vasque et lave-mains (selon plan) : mitigeur avec vidage.
- WC : Cuvette suspendue en porcelaine vitrifiée blanche et abattant double avec économiseur d'eau et robinet d'arrêt.

### 2.9.3 EQUIPEMENTS ELECTRIQUES

L'équipement électrique est réalisé conformément aux normes en vigueur (C15-100).

L'installation est prévue encastrée et comporte un équipement en prises de courant, et points lumineux en plafond (obligatoires) munis de douilles DCL

Comptage individuel pour chaque appartement.

### 2.9.4 CHAUFFAGE ET RAFRAICHISSEMENT

Système par pompe à chaleur individuelle air/air réversible type mono-split gainable. Régulation par zone.

Radiateur sèche serviettes électrique dans les salles de bains et salles d'eau.

### 2.9.5. VENTILATION

Ventilation permanente de chaque logement avec évacuation d'air par un dispositif mécanique (VMC) réalisée suivant les normes en vigueur (ventilation de type hygroréglable).

### 2.9.6 TELECOMMUNICATION

L'installation d'une antenne TNT pour la réception de chaînes TV.

### 2.9.7. JARDINS A USAGE PRIVATIF

Les jardins privés seront réalisés en gazon synthétique.

## 3. ANNEXES PRIVATIVES

Les parkings situés éventuellement à l'extérieur sont des emplacements ouverts, délimités et numérotés par un marquage à la peinture.

Les garages situés en sous-sol sont des emplacements couverts fermés par une porte basculante à manœuvre manuelle.

L'accès des voitures aux garages en sous-sol est contrôlé par porte basculante commandée par boîtier électronique individuel.

## 4. PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE

### 4.1 HALL D'ENTREE DE L'IMMEUBLE

#### 4.1.1. SOLS

Revêtement de sol en grès cérame émaillé ou similaire avec plinthes assorties et tapis « essui-pieds ».

#### 4.1.2. PAROIS

Revêtement mural (revêtement décoratif ou peinture) et miroir, selon choix de l'Architecte.

#### 4.1.3 ECLAIRAGE

Eclairage d'ambiance assuré par spots encastrés en faux plafond ou par appliques. Commande par détecteur de mouvement.

#### 4.1.4 ELEMENT DE DECORATION

Aménagement du hall d'entrée suivant prescriptions de l'Architecte.

#### 4.1.5 PORTES D'ACCES

Porte d'entrée en harmonie avec la façade. Contrôle d'accès au hall d'entrée par vidéophone.

#### 4.1.6 BOITES AUX LETTRES

Boîtes aux lettres seront de type collectives conformes à la norme en vigueur.

#### 4.1.7 TABLEAU D'AFFICHAGE

Intégré aux boîtes à lettres.

## **4.2 CIRCULATION DU REZ DE CHAUSSEE ET DES ETAGES**

### **4.2.1 SOLS**

Revêtement de sol en carrelage en grès cérame émaillé et plinthes périphériques assorties. Mise en œuvre avec isolant phonique, selon prescriptions de l'étude acoustique.

### **4.2.2 MURS**

Revêtement mural de type peinture ou revêtement décoratif.

### **4.2.3 PLAFONDS**

Faux plafond acoustique partiel (surface suivant réglementation)

### **4.2.6 PORTES**

Degré coupe-feu selon normes en vigueur.

### **4.2.7 EQUIPEMENTS ELECTRIQUES**

Eclairage par appliques ou plafonniers, commandé par détecteurs de mouvement.

## **4.3 GARAGES, SAS et LOCAUX TECHNIQUES**

### **4.3.1 SOLS**

Peinture anti poussière dans le pallier d'ascenseur et le sas d'accès aux parkings.  
Béton surfacé pour les garages.

### **4.3.2 MURS**

Peinture vinyle pour sas et pallier d'ascenseur, et circulation des garages.  
Béton brut pour l'intérieur des garages.

### **4.3.3 PLAFONDS**

Flocage ou peinture vinylique pour circulation piétonne (sas et pallier d'ascenseur).  
Isolant ou béton brut pour les parkings.

### **4.3.4 PORTE D'ACCES**

Accès voitures : porte basculante commandée par boîtier électronique individuel pour entrée et sortie. 1 boîtier fourni par garage.

### **4.3.5 RAMPE POUR VEHICULES**

En béton armé, finition balayée - Peinture de sécurité réglementaire au droit de la porte.

### **4.3.6 EQUIPEMENT ELECTRIQUE**

Luminaires commandés par détecteur de mouvement.

## **4.4 CAGE D'ESCALIER**

### **4.4.1 SOLS**

Escaliers en béton ragréé recouverts d'une peinture anti-poussière.

### **4.4.2 MURS**

Enduit projeté, couleur blanche de type BAGAR sur les murs, y compris fûts.

### **4.4.3 PLAFONDS**

Enduit projeté, couleur blanche de type BAGAR sur les plafonds et sous-face escalier.

## **5. EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE**

### **5.1 ASCENSEUR :**

Le bâtiment est équipé d'un ascenseur par cage d'escalier qui dessert tous les niveaux et répond aux normes en vigueur.

Boutons d'envoi et d'appel intégrés, gravés, lumineux.

Revêtement mural décoratif, barres d'appui, revêtement de sol identique à celui du hall d'entrée.



## **5.2 ESPACE D'ORDURES MENAGERES**

Aire de dépose d'ordures ménagères équipé d'un point d'eau située en limite de propriété.

## **5.3 ALIMENTATION EN EAU**

### **5.3.1 COMPTAGES GENERAUX**

1 compteur services généraux

### **5.3.2 SURPRESSEURS, REDUCTEURS ET REGULATEURS DE PRESSION TRAITEMENT DE L'EAU**

Sans objet

### **5.3.3 BRANCHEMENTS PARTICULIERS**

A chaque niveau, une dérivation pour chaque logement avec vanne « avant compteur » et manchette permettant l'installation ultérieure d'un comptage d'eau individuel.

## **5.4 VENTILATION MECANIQUE DES LOCAUX**

Cf. 2.9.5

## **5.5 TELECOMMUNICATION**

### **5.5.1. TELEPHONE**

Raccordement au réseau - pré-équipement pour la fibre-optique.

### **5.5.2 ANTENNES TV**

Installation antenne compatible TNT.

## **5.6 ALIMENTATION EAU**

Raccordement au réseau. Pré-équipement pour pose d'un compteur par logement.

## **5.7 ALIMENTATION GAZ**

Sans objet.

## **5.8 ALIMENTATION EN ELECTRICITE**

### **5.8.1 COMPTAGE DES SERVICES GENERAUX**

Un compteur pour le bâtiment.

### **5.8.2 COLONNES MONTANTES**

Dans des placards techniques accessibles.

### **5.8.3 BRANCHEMENT DES PARTICULIERS**

Compteurs et disjoncteurs prévus dans chaque appartement.

## **6. PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE**

### **6.1 VOIRIES D'ACCES**

Enrobés ou béton désactivé ou autre revêtement suivant choix de l'architecte.

### **6.2 CHEMINS D'ACCES AUX ENTREES, EMMARCHEMENTS, RAMPES, COURS**

Enrobés ou béton désactivé ou autre revêtement suivant choix de l'architecte.

## **6.3 ESPACES VERTS**

### **6.3.1 PLANTATIONS D'ARBRES, ARBUSTES, FLEURS**

Selon étude du paysagiste et conforme au volet paysager du permis de construire.

### **6.3.2 ENGAZONNEMENT**

Selon étude du paysagiste et conforme au volet paysager du permis de construire.

### **6.3.3 ARROSAGE**

Type goutte à goutte et/ou aspersion dans les parties communes selon étude du paysagiste.

## **6.4 ECLAIRAGE EXTERIEUR**

### **6.4.1 SIGNALISATION DE L'ENTREE DE L'IMMEUBLE**

Luminaire ou applique sous les porches.

### **6.4.2 ECLAIRAGE DE VOIRIE, ESPACES VERTS ET AUTRES**

Bornes lumineuses et candélabres selon plans d'aménagement.

## **6.5. CLOTURES**

### **6.5.1 SUR RUE**

Portail d'entrée de la résidence. Contrôle d'accès assuré par une platine vidéophone intégrant la caméra positionnée au portail de la résidence. Commande par télécommande - Une télécommande fournie par stationnement.

### **6.5.2 AVEC LES PROPRIETES VOISINES**

Clôtures existantes. Réfection si besoin.

## **6.6 RESEAUX DIVERS**

### **6.6.1 EAU**

Raccordement au réseau municipal.

### **6.6.2 ELECTRICITE**

Raccordement au réseau EDF.

### **6.6.3 EGOUTS**

Raccordement au réseau municipal.

### **6.6.4 EAUX PLUVIALES**

Bassin de rétention extérieur.

### **6.6.5 TELECOMMUNICATIONS**

Raccordement au réseau France Telecom

LE(S) CLIENT(S)  
« Lu et approuvé »

Pour la SARL LES JARDINS DE MANOU