



NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE

Rose Garden
16, rue Jean Corona
83120 SAINTE MAXIME

Maître d'ouvrage : SCCV BELLES PIERRES SAINTE-MAXIME

Architecte : ZUCCO-RUFFINI





TABLE DES MATIERES

1 – SITUATION ET COMPOSITION	2
2 – LES ESPACES COMMUNS	2
3 – LES MAISONS	3
3.1 – STRUCTURE DES MAISONS	3
3.2 – PORTE D’ENTREE DES MAISONS	3
3.2 – PORTES DE DISTRIBUTION INTERIEURE	3
3.3 – REVETEMENTS DE SOL, FAIENCE ET PLINTHES	3
3.4 – PEINTURE ET REVETEMENTS MURAUX	4
3.5 – PLAFONDS, FAUX PLAFONDS, RETOMBES DE POUTRE.....	4
3.6 – CLOISON-DOUBLAGE	4
3.7 – MENUISERIES EXTERIEURES, OCCULTATIONS	5
3.8 – EQUIPEMENT SANITAIRE	5
3.9 – EQUIPEMENT MENAGER	5
3.10. – PLACARDS	6
3.11- EAU FROIDE, EAU CHAUDE SANITAIRE & CHAUFFAGE	6
3.12 – ELECTRICITE	6
3.13– TELEPHONE TELEVISION	6
3.14 – VENTILATION	6
3.15 – ISOLATION THERMIQUE	6
3.16 – ESPACES EXTERIEURS PRIVATIFS	7



1 – SITUATION ET COMPOSITION

Le domaine se compose de 5 villas en R+1, ces villas sont regroupées en deux ensembles, le premier composée de trois villas mitoyennes et le second composée de deux villas mitoyennes.

Ces villas, hormis la villa E, sont construites au-dessus d'un parking en sous-sol comprenant 10 places de parking et 1 emplacement deux roues. La villa E est construite sur un vide-sanitaire non visitable.

Les aménagements communs à l'ensemble des villas sont gérés par le syndicat des copropriétaires.

Les villas sont conformes à la **règlementation Thermique (RT) 2012 et au référentiel NF HABITAT.**

2 – LES ESPACES COMMUNS

2.1 – LA VOIERIE ET LES ACCES

A partir de la rue Jean Corona, l'accès au domaine est **sécurisé par un portail automatisé pour les véhicules et par un portillon pour les piétons, avec digicode et vidéophone.**

Une voirie en enrobé dessert une place de stationnement PMR et l'accès au sous-sol.

Un chemin piéton en stabilisé dessert chaque villa par le Nord.

La voie et le cheminement piéton sont éclairés par des bornes et/ou candélabres, gérés par une cellule photovoltaïque.

Les espaces verts communs bénéficient d'un arrosage automatique.

2.2 – LE SOUS-SOL

Le sous-sol est desservi par une rampe d'accès véhicules située à l'Ouest du Domaine et par un escalier situé entre les deux ensembles de villas.

L'accès au sous-sol est sécurisé par un portail automatique (1 télécommande/place).

2.3 – LOCAL POUBELLES – BOITES A LETTRES

Le local poubelles/encombrants se situe à l'entrée du domaine, côté rue Jean Corona.

Les boîtes à lettres sont encastrées dans le mur du local poubelle, à l'entrée du Domaine.

3 – LES MAISONS

3.1 – STRUCTURE DES MAISONS

3.1.1. FONDATIONS, GROS ŒUVRE

Fondations traditionnelles selon l'étude de sol et l'étude béton armé.
Structure porteuse en béton armé et/ou poteaux-poutres selon étude technique.
Murs de façade en béton armé ou agglomérés de béton/ciment ou briques/ciment selon étude thermique.
Planchers en dalle pleine de béton armé.

3.1.2. FAÇADES

Enduit hydraulique de façade, de couleur ocre pastel, suivant les plans architecte du permis de construire.
Pergolas métalliques suivant les plans de vente architecte.

3.1.3. TOITURE, ETANCHEITE

La toiture se compose d'une charpente en bois avec une couverture en tuiles canal. Le plafond sous toiture est composé d'un faux-plafond en BA13 sur ossature métallique et d'un complexe isolant selon étude thermique.
Les toitures seront agrémentées d'un ou deux rangs de génoises selon les plans architecte du permis de construire.
Les eaux pluviales sont récupérées par des gouttières, puis versées dans le réseau en sous-sol et enfin récupérées dans le bassin de rétention sous la chaussée.

3.2 – PORTE D'ENTREE DES MAISONS

Portes métalliques de qualité renforcée, parement décoratif de finition au choix de l'architecte. Ferrage par paumelle, béquilles en fonte d'aluminium et serrure de sûreté 3 points avec 3 clefs.

3.3 – PORTES DE DISTRIBUTION INTERIEURE ET ESCALIERS INTERIEUR

Les portes de communication intérieures seront des bloc portes alvéolaires avec parement rainurés ou décoratif, posées sur huisseries métalliques ou bois, avec béquille double, intégrant une serrure à condamnation pour les portes de salles d'eau / salles de bain et WC et une condamnation par clé pour les portes des chambres et bureau.

Les escaliers intérieurs sont en bois, avec main courante métallique ou bois (Au choix de l'Architecte).

3.4 – REVETEMENTS DE SOL, FAIENCES ET PLINTHES

3.4.1 CUISINE-SEJOUR

Revêtement carrelage en grés cérame de format 60x60 cm, pose droite sur isolant phonique, avec plinthes carrelées.
Coloris et gammes au choix de l'acquéreur selon carnet de tendance.

3.4.2. SALLE DE BAIN, SALLE D'EAU, CELLIER ET WC

Revêtement carrelage en grés cérame de format 45x45 cm, pose droite sur isolant phonique, avec plinthes carrelées. Coloris et gammes au choix de l'acquéreur selon carnet de tendance.



3.4.4. CHAMBRE(S)

Pose d'un parquet contrecollé sur sous-couche phonique, avec plinthes. Coloris et gammes au choix de l'acquéreur selon carnet de tendance.

3.5 – PEINTURE ET REVETEMENTS MURAUX

3.5.1 CUISINE

Les murs de la cuisine sont revêtus d'une peinture lisse blanche.

3.5.2. SALLE DE BAIN, SALLE D'EAU

La faïence murale, de format 20x40 minimum, est posée en pourtour des murs accueillant le receveur de douche ou la baignoire selon plan de vente, sur une hauteur de 200 cm environ depuis le sol. Coloris et gammes au choix de l'acquéreur selon carnet de tendance.

Les murs des salles de bains, salles d'eau et WC sont revêtus de peinture lisse blanche satinée

3.5.3. SEJOUR ET ENTREE

Les murs des entrées, séjours et cuisine attenante, et dégagements sont revêtus d'une peinture lisse blanche

Un des murs du séjour pourra être de couleur selon notre nuancier référencé dans notre carnet de tendance

Les parties métalliques sont revêtues de deux couches de peinture glycérophtalique blanche satinée sur une couche d'antirouille.

3.5.4. CHAMBRE (S)

Les murs sont revêtus d'une peinture lisse blanche.

3.6 – PLAFONDS, FAUX PLAFONDS, RETOMBES DE POUTRE

3.6.1. PLAFONDS

Application d'une peinture lisse blanche

3.6.2. FAUX PLAFONDS & SOFFITES

Les faux plafonds ou soffites, selon localisation, servent notamment au dévoiement des réseaux de plomberie ou de ventilation, leur finition est identique aux plafonds.

3.6.3. RETOMBEE DE POUTRE

De la même manière, des retombées de poutre de 20 à 30 cm peuvent être positionnées suivant les besoins de l'étude béton. Finition peinture identique aux plafonds de l'ensemble de la maison.

3.7 – CLOISON-DOUBLAGE

3.7.1. CLOISONS

Cloisons de type « Placostil » d'une épaisseur de 52mm.

3.7.2 ISOLATION PHONIQUE

Tous les revêtements de sols sont posés sur isolant phonique.

Tous les murs séparatifs entre maison sont réalisés en béton ou en agglomérés de ciment à bancher.

3.7.3 ISOLATION THERMIQUE

L'isolation thermique de chaque villa est calculée selon les exigences de la **Réglementation Thermique 2012**.

Suivant les calculs de l'étude thermique, les murs périphériques sont isolés par l'intérieur à l'aide d'un complexe polystyrène ou polyuréthane ou extérieur suivant plans.

L'isolation des plafonds du dernier étage s'effectue selon un dispositif disposé sous toiture.

3.8 – MENUISERIES EXTERIEURES, OCCULTATIONS

Les menuiseries extérieures ouvrantes à la française sont en pvc, les menuiseries coulissantes sont en aluminium, selon localisation sur plans de façades architecte et plans de vente.

L'ensemble des menuiseries bénéficie d'un double vitrage isolant selon étude thermique et d'un niveau d'affaiblissement acoustique spécifique déterminé en fonction de l'environnement.

Les menuiseries extérieures des logements sont soit équipées de **volets roulants motorisés**, soit de volets bois façon persiennes selon les plans de vente.

Les fenêtres des celliers et salle de bains ne sont pas pourvus d'occultation extérieure mais sont protégées par un barreaudage en serrurerie.

3.9 – EQUIPEMENT SANITAIRE

3.9.1 SALLES DE BAINS / SALLES D'EAU :

Robinetterie mitigeuse chromée, avec douchette et flexible, pour la baignoire et la douche.

Selon plan de vente :

- Baignoire blanche en acrylique de dimensions minimales 170*70 cm,
- Receveur de douche avec seuil d'accès, en céramique de couleur blanche et de dimension minimum 80*80 cm ou 80*120 cm, avec paroi de douche vitrée.
- Meuble de salle de bains avec une ou deux vasques encastrées ou posées, sur un meuble deux portes avec une étagère ou deux tiroirs, miroir toute hauteur et éclairage décoratif.

Les salles de bains et salles d'eau sont équipées de faux plafonds avec spots encastrés selon plans de l'architecte.

3.9.2 WC :

Cuvette suspendue en céramique blanche, avec abattant double rigide, avec réservoir 3/6 litres à mécanisme silencieux ; et lave-mains dans les wc indépendants.

3.10– EQUIPEMENT MENAGER

Les attentes murales pour l'évacuation et l'alimentation des machines à laver le linge et la vaisselle sont positionnées selon les plans techniques fournis ultérieurement.

Les maisons sont équipées d'une ventilation mécanique avec bouches réglables dans les pièces de service, le réseau principal d'extraction se situe en toiture.



3.11 – PLACARDS

Placards équipés de portes coulissantes, selon plan de vente, et aménagés en 2/3 penderie et 1/3 étagères (3 étagères avec un système de pré-perçement permettant le positionnement au choix de trois étagères).

3.12- EAU FROIDE, EAU CHAUDE SANITAIRE & CHAUFFAGE

L'eau chaude sanitaire est produite par un ballon thermodynamique à air extérieur qui se trouve dans le cellier.
Un système de pompe à chaleur individuelle permet le chauffage et le refroidissement de chaque maison, avec un système de zoning (Climatisation réversible). Les unités extérieures sont positionnées contre la façade arrière de chaque maison dans un caisson approprié.
L'installation de ce système pourra entraîner par endroit une diminution de la hauteur sous plafond, indiquée sur les plans de vente.
Les salles de bains sont équipées d'un sèche-serviettes.

3.13 – ELECTRICITE

L'installation électrique est encastrée et conforme à la norme NF C 15-100.
Les plafonniers ou appliques sont livrés avec un crochet de suspension et une douille provisoire.

3.14 – TELEPHONE TELEVISION

Chaque pièce principale (séjour et chambres) est équipée d'une prise type RJ 45. Le séjour et la chambre principale sont équipés d'une prise TV (réception prévue pour chaînes TNT et parabole collective).

Une place de parking sera équipée d'une prise de chargement pour véhicule.

3.15 – VENTILATION

La ventilation mécanique est hygroréglable avec bouches d'extraction dans les pièces humides (salle de bains ou salle d'eau, WC et cuisine), et prises d'air frais intégrées dans les menuiseries extérieures des autres pièces ou en applique sur les murs de façade en fonction du classement acoustique de façade.

3.16 – ISOLATION THERMIQUE

Conforme à la réglementation thermique RT 2012 Niveau Réglementaire.



3.17 – ESPACES EXTERIEURS PRIVATIFS

3.17.1. JARDINS

Les jardins Nord au droit du cheminement piéton ne sont pas clôturés, mais délimités par un aménagement paysager. Des pas japonais ou aménagement équivalent permettent d'accéder du cheminement Nord aux villas. Des haies et des clôtures grillagées séparent les jardins mitoyens au Sud. Aménagement de jardins paysagers avec prairies rustiques et/ou graviers et/ou plantes méditerranéennes. Robinet de puisage sur les terrasses et bouche d'arrosage. Goutte-à-goutte dans les haies séparatives.

3.17.2. BALCONS, TERRASSES

Au Sud, afin d'installer une table d'extérieure, un espace ombragé par une pergola métallique et terrasse en bois selon plan.

3.17.3. PISCINES PRIVATIVES : uniquement pour les villas n° 3-4 et 5.

Dans le jardin est prévu une piscine en béton avec liner de 2.5 x 4 m avec escalier d'angle et double fond plat de 110 à 140 cm (Piscine de type Desjoyaux). Liner de couleur au choix gris, gris anthracite ou beige. Margelle en pierre de couleur beige. Système de filtration en cavalier. Alarme fournie.

A, le

<p>Le Réserveant SCCV BELLES PIERRES SAINTE MAXIME</p>	<p>Le Réserveataire Signature(s) précédées de la mention « Lu et approuvé »</p>

Le contrôle de conformité au règlement de la construction est assuré par SOCOTEC à qui nous avons confié une mission complète portant notamment sur la solidité des ouvrages, les conformités thermiques et phoniques, la sécurité des personnes.

Les caractéristiques techniques non mentionnées dans cette notice sont au moins conformes aux normes en vigueur.

Le maître d'ouvrage se réserve le droit de modifier certains détails dans la mesure où en cours de travaux se révèle une obligation technique, une possibilité d'amélioration ou un arrêt de production du/des matériaux décrits.