



**Immo concept**  
Groupe Immo Concept Occitanie

# Notice descriptive

## Terra Kèmènna

Résidence de 10 maisons, rue de Provence à Salindres

**23 août 2017**

Maitre d'ouvrage **Immo Concept, Vergèze**

Architecte : **Hervé Acquaviva, Nîmes**

Acquéreur : **Logis Cévenols, Alès**





# Sommaire

|   |         |
|---|---------|
| 1 / CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DES MAISONS | page 3  |
| 2 / EQUIPEMENTS INTERIEURS                            | page 6  |
| 3 / PARTIES EXTERIEURES                               | page 12 |
| 4 / ANNEXES   | page 13 |

# 1 / Caractéristiques techniques générales des maisons

## 1.1 / Infrastructures

### 1.1.1 / Fouilles

Les fouilles seront conformes aux études de structure établies d'après le rapport d'études de sol. Après décapage et évacuation des déblais, le terrassement sera exécuté en pleine masse pour permettre la réalisation des fouilles.

### 1.1.2 / Fondations

Les fondations seront conformes aux études de structure établies d'après le rapport d'études de sol. Les bâtiments seront fondés sur le bon sol selon les résultats de la campagne de reconnaissance des sols. Les fondations de type : semelles superficielles isolées ou filantes, puits, pieux ou longrines seront réalisés selon le résultat des différentes études.

## 1.2 / Murs et ossatures

### 1.2.1 / Murs du vide sanitaire

#### 1.2.1.1 / Murs périphériques

Les murs en élévation seront réalisés en parpaings creux de 20 cm d'épaisseur.

#### 1.2.1.2 / Murs de refends

Les murs en élévation seront réalisés en parpaings creux de 20 cm d'épaisseur.

### 1.2.2 / Murs de façades (aux divers niveaux, partie courante, allèges, trumeaux, encadrement des baies)

Les murs en élévation seront réalisés en briques POROTHERM de 20 cm d'épaisseur ou équivalent. Les murs recevront à l'intérieur un complexe isolant PLACOMUR composé d'un panneau isolant en polystyrène graphité de 100 mm et d'une plaque de plâtre d'épaisseur 13 mm PREGIMAX TH 29,5 ou équivalent. Les murs de façades recevront un revêtement en enduit décoratif projeté monocouche finition écrasée.

### 1.2.3 / Murs pignons

Les murs de pignon seront réalisés en briques POROTHERM de 20 cm d'épaisseur ou équivalent. Leur doublage et leur revêtement seront de même nature que celle des murs façades.

#### **1.2.4 / Murs mitoyens**

Les murs mitoyens seront réalisés en bloc à bancher de 20 cm. Leur doublage *PLACOMUR* de 5 cm et leur revêtement seront de même nature que ceux des murs façades ou parois équivalente pour atteindre l'affaiblissement acoustique selon le bureau d'étude.

### **1.3 / Planchers et terrasses**

#### **1.3.1 / Plancher du vide-sanitaire**

Les planchers du rez-de-chaussée courant seront constitués d'une dalle pleine en béton armé, fabriqués au moyen de poutrelles et hourdis en matériaux de polystyrène selon étude thermique. Leur épaisseur sera déterminée par l'étude de structure et respectera les normes d'isolation acoustique en vigueur.

#### **1.3.2 / Planchers sur étage courant**

Les planchers d'étage courant seront constitués d'une dalle pleine en béton armé, fabriqués au moyen de poutrelles et hourdis en matériaux de polystyrène selon étude thermique. Leur épaisseur sera déterminée par l'étude de structure et respectera les normes d'isolation acoustique en vigueur.

#### **1.3.3 / Terrasses extérieures**

Les terrasses extérieures seront réalisées sur un terreplein, revêtues d'un carrelage antidérapant en grès cérame émaillé, gamme PAVI FEEL 41 x 41, coloris au choix ; classement upec u3p3e3c2

### **1.4 / Cloisons de distributions**

#### **1.4.1 / Entre pièces principales**

La structure des cloisons de distribution sera composée d'une ossature métallique de 7 cm d'épaisseur type *PLACOSTIL*. Cette structure sera isolée de laine de verre de 45 mm et recouverte de plaque de *BA13*.

Les cloisons situées dans les pièces humides seront revêtues d'un *BA 13* hydrofugé.

#### **1.4.2 / Entre pièces principales et pièces de service**

La structure des cloisons de distribution sera composée d'une ossature métallique de 7 cm d'épaisseur type *PLACOSTIL*. Cette structure sera isolée de laine de verre de 45 mm et recouverte de plaque de *BA13*.

Les cloisons situées dans les pièces humides seront revêtues d'un *BA 13* hydrofugé.

### **1.5 / Escaliers**

#### **1.5.1 / Escalier intérieur au logement**

Les escaliers seront réalisés en sapin verni. Ils seront équipés d'une rampe et d'un balustre droit.



## 1.6 / Chutes d'eau et grosses canalisations

### 1.6.1 / Chutes d'eaux pluviales

Les chutes en façades seront en aluminium elles seront raccordées au réseau pluvial suivant le permis de construire. En base des gouttières, il sera positionné un dauphin en fonte.

### 1.6.2 / Chutes d'eaux usées

Les chutes seront en PVC rigide incorporées dans les gaines techniques, elles recevront les branchements des évacuations des appareils sanitaires et seront raccordées au réseau eaux usées.

### 1.6.3 / Canalisations en vide sanitaire

Canalisations en sous-sol seront en PVC rigide.

### 1.6.4 / Branchements aux égouts

Les eaux usées, les eaux vannes et les eaux pluviales seront raccordées au réseau public.

## 1.7 / Toitures

### 1.7.1 / Charpente, couverture et accessoires

Des charpentes de type fermette traitées fongicide et insecticide seront mises en place. Elles seront équipées d'une couverture en tuiles de terre cuite (et tuile d'aération) de type *Languedoc* ou équivalent. L'avant-toit sera réalisé par le prolongement de la toiture (débord 10 cm environ). L'isolation des combles perdus sera faite de laine de verre projetée. L'épaisseur sera définie par l'étude thermique.

### 1.7.2 / Souches de cheminées, ventilations et conduits divers

Des tuiles, type lanterneaux, seront installées pour l'extraction de la VMC et la ventilation de chute d'eau.

## 1.8 / Enduits de façade

### 1.7.1 / Charpente, couverture et accessoires

Il sera mis en œuvre deux passes d'enduit monocouche finition talochée (lisse) sur l'ensemble des murs de façade et des clôtures. Elles seront réalisées à partir d'une préparation d'enduit de la marque Parex Lanko ou équivalent. Les couleurs ainsi que le calepinage seront laissées au choix du Logis Cévenol dans la mesure où ils correspondent aux tonalités définies dans la demande de permis de construire (teinte claire terre).

## 2 / Équipements intérieurs

### 2.1 / Sols et plinthes

#### 2.1.1 / Sols et plinthes des pièces principales

Carrelage et plinthe en grès cérame émaillé, gamme *PAVI FEEL* 41 x 41 coloris au choix, ou équivalent ; classement UPEC u3p3e3c2.

#### 2.1.2 / Sols et plinthes des entrées, dégagements et placards

Carrelage et plinthe en grès cérame émaillé, gamme *PAVI FEEL* 41 x 41 coloris au choix, ou équivalent ; classement UPEC u3p3e3c2.

#### 2.1.4 / Sols des garages

Ils seront réalisés en dalle de béton brut.

### 2.2 / Revêtements muraux

#### 2.2.1 / Revêtements muraux des pièces de service

Carreaux de faïence *PAVI FEEL CINZA* 25 x 33 sur les murs suivants :

É- les 2 pans de mur recevant la douche ou baignoire sur toute la hauteur faisant une continuité avec le lavabo (30 cm de haut)

Les parties restantes (non faïencées) seront traitées en peinture lessivable de couleur blanche.

**Nota** : Dans cuisine : faïence 20 x 20 cm sur la longueur du panneau recevant les équipements ainsi que les retours, sur une hauteur de 60 cm. Les parties restantes (non faïencées) seront traitées en peinture lessivable satinée de couleur blanche.

#### 2.2.2 / Revêtements muraux dans autres pièces

Après préparation du support, il sera appliqué deux couches de peinture blanche satinée de type *Evolutex* satin ou équivalent marque *La Seigneurie*.

#### 2.2.3 / Revêtements muraux des garages

Aucun revêtement n'est prévu, les murs seront livrés brut de maçonnerie.

### 2.3 / Plafonds (hors peintures et tentures)

#### 2.3.1 / Plafonds des pièces intérieures

Faux-plafonds sur ossature métalliques et plaque BA13, plénum d'environ 10 cm.



### **2.3.2 / Plafond des garages**

Aucun revêtement n'est prévu, les plafonds des garages seront livrés brut de maçonnerie.

## **2.4 / Menuiseries extérieures**

### **2.4.1 / Menuiseries extérieures des pièces principales**

Fenêtres et porte-fenêtre en PVC de couleur blanche, ouverture à la française, caractéristiques selon les prescriptions de l'étude thermique, norme NF.

Baie vitrée coulissante en aluminium laqué de couleur blanche, caractéristiques selon les prescriptions de l'étude thermique.

Les pièces suivantes seront équipées de verre granité : wc, salle d'eau, bain, sanitaire, chambres.

### **2.4.2 / Porte d'entrée des logements**

Porte d'entrée isolante parement métallique pré-peint, huisserie métallique équipée d'une serrure trois points, d'un joint périphérique et d'un microviseur.

### **2.4.3 / Porte garage**

Elles seront en acier blanc et basculantes.

## **2.5 / Fermetures extérieures, occultations et protections solaires**

### **2.5.1 / Pièces principales**

Des volets roulants en aluminium seront intégrés aux menuiseries pour le rez-de-chaussée. Ils seront en PVC pour l'étage.

Tous les volets roulants seront motorisés. Toutes les fenêtres du rez-de-chaussée, non occultées par des volets roulants, seront protégées par des grilles de défense en métal galvanisées et thermo-laquées.

## **2.6 / Menuiseries intérieures**

### **2.6.1 / Huisseries et bâtis**

Ils seront constitués par des bloc de porte bois avec joint acoustique.

### **2.6.2 / Portes intérieures**

Porte iso-plane structure alvéolaire lisse peinte 3 gonds.

### **2.6.3 / Portes de placards**

Les logements seront équipés de placards coulissants en mélaminé, marque *SOGAL* ou équivalent, aménagé avec un côté penderie et un côté rangement d'une largeur de 120 cm et de 60 cm de profondeur. Il n'y aura pas de placards inférieurs à 80 cm.



## 2.7 / Serrureries et garde-corps

### 2.7.1 / Grilles de protections de baies

Les grilles de protections de baies seront réalisées en acier thermo-laqué ou galvanisé. L'occultation se fera par un vitrage granité.

## 2.8 / Peintures, papiers, tentures

### 2.8.1 / Peintures extérieures et vernis

#### 2.8.1.1 / Sur serrurerie

Les serrureries seront réalisées en acier thermo-laqué ou galvanisé.

### 2.8.2 / Peintures intérieures

#### 2.8.2.1 / Sur menuiseries

Application de deux couches de peinture spécial fer sur les cadres et deux couches de peinture d'aspect satinée en phase aqueuse spécial bois sur les portes.

#### 2.8.2.2 / Sur murs

Après préparation du support, il sera appliqué une couche d'impression et deux couches de peinture lessivable (deux couches après impression).

#### 2.8.2.3 / Sur plafonds

Après préparation du support, il sera appliqué deux couches de peinture blanc mat (2 couches après impression).

#### 2.8.2.4 / Sur canalisations, tuyauteries, chutes, éléments de chauffage et divers

Après préparation du support, il sera appliqué une peinture en phase aqueuse, aspect satiné.

## 2.9 / Équipements intérieurs

### 2.9.1 / Équipements ménagers

#### 2.9.1.1 / Bloc-évier, robinetterie

Un meuble sous évier, sur pied en PVC, sera équipé de 2 portes coulissantes et d'une étagère intérieure. Il supportera un évier en résine de 120 x 60 cm, avec double-bac équipé d'un égouttoir.

La robinetterie sera chromée à tête disque céramique, de type mitigeur (dit mousseur pour économie d'eau).

5 modules de 60 x 60 cm pour les autres logements.





## 2.9.2 / Équipement sanitaire et plomberie

### 2.9.2.1 / Distribution d'eau froide

Un compteur d'eau individuel équipera chaque logement. Une vanne d'arrêt principale sera mise en place dans chaque logement.

Le réseau d'alimentation en eau sera réalisé en tube multicouche ou en polyéthylène réticulé haute densité (PER).

### 2.9.2.2 / Production et distribution d'eau chaude individuelle

La distribution d'eau chaude sera individuelle depuis un ballon d'eau chaude thermodynamique ATLANTIC ou équivalent situé dans le logement (généralement sous l'escalier) ou le garage, la capacité sera de 270 l.

Si le ballon de chaude est placé sous l'escalier, le groupe sera positionné dans le jardin privatif. Si le ballon d'eau chaude est placé dans le garage, le groupe sera intégré.

### 2.9.2.3 / Évacuations

Elles seront réalisées en PVC rigide. Leur section sera choisie selon la typologie des logements. Les logements seront raccordés au réseau des eaux usées.

### 2.9.2.4 / Branchements en attente

Des alimentation et évacuation pour lave-linge et lave-vaisselle seront disposées sous l'évier de la cuisine, ou, pour le lave-linge, dans la salle de bains selon typologie et surface du logement. Le lave-linge peut être également placé dans le garage.

### 2.9.2.5 / Appareils sanitaires

A l'étage, un ensemble meuble sur pied type Ulysse, marque Porcher (60 x 60 cm) avec miroir et bandeau lumineux sera mis en place.

Un ensemble cuvette wc-réservoir en porcelaine émaillée blanc à mécanisme silencieux double chasse 3/6 litres, déclenchement par bouton poussoir, sera installé. Il sera équipé d'un abattant rigide double en résine thermodurcissable de couleur blanche.

Une baignoire sur pied acrylique 170 x 75cm avec tablier de baignoire acrylique équipée de son robinet mitigeur équipé de douchette et flexible inox sera installée.

Au rez-de-chaussée, la salle d'eau sera équipée :

- d'un lave main ;
- d'un ensemble cuvette wc-réservoir en porcelaine émaillée blanche à mécanisme silencieux double chasse 3 / 6 litres, déclenchement par bouton poussoir ;
- d'un bac à douche plat 90 x 90 cm.

La douche sera équipée :

- d'un robinet mural,
- d'un ensemble : barre de douche (diam 18 mm), douchette, flexible inox.

Les douches seront livrées sans paroi ou autre protection.



#### 2.9.2.6 / Robinetterie

L'ensemble des appareils de robinetterie sera de type mitigeur de marque *JACOB DELAFOND* ou équivalent. Chaque robinetterie sera équipée d'un embout économiseur d'eau mousseur.  
La robinetterie des douches comportera une douchette avec flexible sur support.

### 2.9.3 / Équipements électriques

#### 2.9.3.1 / Type d'installation

Des tableaux électriques sous goulottes GTLC conforme à la norme C15 100 seront mis en place dans chaque logement.

#### 2.9.3.2 / Puissance à fournir

De 9 à 12 KW selon le bilan de puissance établi.

#### 2.9.3.3 / Équipement des pièces

Appareillage *SCHNEIDER* gamme *Ovalis* ou équivalent conformément à la réglementation C15 100.

### 2.9.4 / Chauffage, cheminées et ventilations

#### 2.9.4.1 / Type d'installation

L'installation sera réalisée suivant les prescriptions demandées, conforme au LABEL PROMOTELEC par convecteur à régulation électronique.

#### 2.9.4.2 / Températures garantissant un hors-gel dans les diverses pièces (minima extérieur de -5°C)

Les équipements de chauffage permettront de maintenir une température au centre des pièces de 18°C.

La température de chauffage de l'ensemble des pièces du logement est fixée à 19°C au minimum

#### 2.9.4.3 / Appareils d'émission de chaleur

Il sera mis en place dans le séjour au rez-de-chaussée, une pompe à chaleur type split *ATLANTIC* ou équivalent définie selon l'étude thermique à régulation par télécommande.

Pour les chambres des convecteurs électriques, panneau rayonnants équipés d'un thermostat électronique permettront de régler la température pièce par pièce, sèche serviette pour la salle de bains suivant préconisation de l'étude thermique.

#### 2.9.4.4 / Conduits et prises de ventilation

La ventilation des logements s'effectuera au moyen d'une ventilation mécanique contrôlée hydro-individuelle.

Les bouches d'extraction seront disposées dans les pièces humides à savoir cuisine, salle de bains ou de douches, sanitaire.

#### 2.9.4.5 / Conduits et prises d'air frais

Les prises d'air frais s'effectueront par des grilles auto-réglables encastrées en partie haute des menuiseries extérieures ou dans le coffre des volets roulants des pièces sèches (séjour, chambres).



## **2.9.5 / Équipement intérieur des placards et pièces de rangement**

### **2.9.5.1 / Placards**

Les placards seront aménagés pour moitié en penderie, et pour moitié en rayonnage avec 4 tablettes.  
Profondeur minimale des placards : 55 cm.

## **2.9.6 / Équipements de télécommunications**

### **2.9.6.1 / Radio et télévision**

Réseaux de télévision avec leurs antennes hertziennes individuelles, nécessaire à la réception du bouquet TNT, compris raccordement TNT pour l'ensemble des logements. Le mat permettra la pose d'une future parabole si elle est souhaitée par le locataire en place. Un câble TV (en attente) reliera le mat au salon, destiné à la future antenne satellite.

### **2.9.6.2 / Téléphone**

Mise en place d'un équipement conforme à la norme C15 100.

### **2.9.6.3 / Autres équipements**

Prise internet rj45 conformément à la norme c15 100.

Un équipement autonome de détection de fumée sera mis en place dans les logements conformément à la réglementation. Afin de privilégier l'uniformité du parc d'Logis Cévenols, le détecteur sera alimenté par une pile au lithium.

## 3 / Partie extérieures

### 3.1 / Voiries et parkings

#### 3.1.1 / Parkings

Les parkings seront recouverts d'un enrobé bitumineux selon les possibilités de la surface étanche définie pour la parcelle.

### 3.2 / Espaces verts

#### 3.2.1 / Plantations d'arbres

Plantation d'arbre à tige essence méditerranéenne suivant déclaration au permis de construire.

#### 3.2.2 / Engazonnement jardins privés

Engazonnement des jardins privés (gazon rustique).

### 3.3 / Clotures

#### 3.3.1 / Sur jardin (entre jardins privés)

L'ensemble des clôtures sera composé d'un mur qui permettra de soutenir les terres. Le mur sera élevé à une hauteur de 60 cm (au-dessus du terrain naturel) pour recevoir une séparation faite de lame composite et poteaux pour une hauteur totale de 1,80 m.

#### 3.3.2 / Avec les propriétés voisines

L'ensemble des clôtures sera composé de panneaux rigides nervurés de 1,80 m. Il sera positionné sur le panneau un brise vue vert synthétique.

### 3.4 / Réseaux divers

#### 3.4.1 / Eau

Raccordement au réseau de la ville avec un compteur par logement.

#### 3.4.2 / Eaux usées

Les réseaux des eaux usées seront enterrés et raccordés sur le réseau communal.

#### 3.4.3 / Eaux usées

Après étude d'Orange, la résidence sera connectée au réseau de télécommunication.

## 4 / Annexes

### A / Installation électrique intérieure des logements

#### Entrée ou dégagement

- 1 prise de courant 10/16 ampères ;
- 1 point lumineux extérieur avec luminaire en applique en façade commandé par interrupteur à voyant depuis l'entrée ;
- 1 Sonnette entrée ;
- 1 point lumineux DCL.

#### Séjour

- 1 point lumineux au plafond avec DCL ;
- 5 prises de courant 10/16 ampères dont une commandée par interrupteur aux accès conjointeur téléphone ;
- 1 prise TV/FM/SAT ;
- 1 conjointeur téléphone.

#### Chambre principale

- 1 point lumineux au plafond avec DCL ;
- 3 prises de courant 10/16 ampères minimum dont une commandée ;
- 1 conjointeur téléphone ;
- 1 prise TV/FM/SAT.

#### Chambres

- 1 point lumineux au plafond avec DCL ;
- 3 prises de courant 10/16 ampères minimum dont une commandée ;
- 1 prise TV/FM/SAT.

#### Cuisine

- 1 point lumineux fixe en plafond avec DCL commandé par double interrupteur ;
- 5 prises de courants 10/16 ampères dont 4 à 1,10 m de haut ;
- 2 prises spécialisées pour le lave-linge et lave-vaisselle ;
- 1 terminal 32 ampères ;
- 1 alimentation 16 A située à 1,80 m de hauteur au droit de la prise 32A pour la hotte aspirante.

**Salle de bains, wc**

- 1 point lumineux fixe en plafond commandé par double interrupteur ;
- 1 alimentation pour bandeau lumineux ;
- 1 sèche-serviette électrique ;
- 1 prise 10/16 ampères.

**Dégagement**

- 1 point lumineux en plafond en simple allumage ou va et vient.

**Garage**

- 1 prises spéciale lave-linge ;
- 1 alimentation pour le ballon d'eau chaude ;
- 1 prise 10/16 ampères.
- 1 point lumineux.

**Jardins**

- 1 prises étanche 10/16 Ampère côté séjour ;
- 1 point lumineux avec luminaire en applique en façade commandé par interrupteur à voyant depuis le séjour ;

**Nota :** Les caractéristiques techniques non mentionnées ici sont au moins conformes aux normes en vigueur. Par ailleurs, le constructeur et l'architecte se réservent le droit de remplacer un matériau par un autre de qualité ou de marque équivalente si cela s'avère nécessaire, pour résoudre un problème technique, esthétique ou d'approvisionnement et après concertation avec *Le Logis Cévenol*.

## **C / Jardins privés (logements en rez-de-chaussée)**

**Engazonnement**

Après préparation, engazonnement du jardin privé (gazon rustique).

**Arrosage**

1 robinet de puisage est prévu pour chaque logement.

**Clôtures entre jardins privés des rez-de-chaussée.**

En accord avec le dossier de permis de construire, il est prévu un mur 1 m et un brise-vue de 0,80 m.

**Clôtures donnant sur voisinage extérieur ou la voie publique**

Une séparation de 1,80 m composée d'un mur de 1 m et brise vue rigide sera positionnée entre chaque logement.