



NOTICE DESCRIPTIVE

TABLE DES MATIÈRES

GÉNÉRALITÉS	3
PROJET	4
1- Caractéristiques techniques de l'immeuble	5
2 - Équipements généraux de l'immeuble	8
3 - Parties communes extérieures et leurs équipements	10
4 - Parties communes intérieures	11
5 - Locaux privatifs et leurs équipements	13
6 - Contrôle et divers	20
LISTE DES INTERVENANTS	22

GÉNÉRALITÉS

La parcelle du projet est caractérisée par sa localisation stratégique et exceptionnelle dans une zone calme et bien desservie en plein cœur du quartier résidentiel de Mermoz.

Le projet porté par ARE est un projet ambitieux de par sa qualité architecturale et son système constructif (structure en dalle pleine en béton armé). La résidence FIFA MERMOZ est conçue pour apporter confort fonctionnalité, élégance et quiétude avec un design moderne et tendanciel.

La présente notice descriptive a pour objet la description d'un immeuble sis à Mermoz.

CARACTÉRISTIQUES FONCIÈRES :

Titre foncier : TF 17.828/GR d'une surface de 1 487m²

Permis de construire n° 0077/CMSC

Un permis de construire modificatif sera déposé si nécessaire afin de stipuler les dernières modifications.

OBJET DE LA PRÉSENTE NOTICE DESCRIPTIVE :

La présente notice descriptive a pour objet la description de l'immeuble de la manière suivante :

1. Caractéristiques techniques de l'immeuble
2. Equipements généraux de l'immeuble
3. Parties communes extérieures à l'immeuble et leurs équipements
4. Parties communes intérieures à l'immeuble
5. Locaux privatifs et leurs équipements
6. Annexes privatives

PROJET

Le projet dénommé « **Résidence FIFA MERMOZ** » à usage d'habitation comporte 33 appartements, 1 salle de sport, 1 lounge, 1 salle polyvalente, 1 aire de jeux, 1 terrasse et des parkings au rez de chaussée :

Les parties communes comprennent :

- **COULOIRS, HALL D'ENTRÉE, CAGES D'ESCALIERS, 2 CAGES D'ASCENSEURS, LOCAL TECHNIQUE, LOCAL GROUPE ÉLECTROGÈNE, LOCAL SURPRESSEUR ET TERRASSE.**

Huit niveaux d'habitation plus la Mezzanine composés de :

- **REZ-DE-CHAUSSÉE :**

29 Parkings, hall d'entrée et accueil, cage d'escalier, gaines techniques, jardin + Air de jeux, bêche a eau et vestiaires

- **MEZZANINE :**

1 Appartement F2 ; 1 Appartement F3 ; un Lounge ; Salle de Sport ; Salle Polyvalente ; 2 cages d'ascenseurs ; cage d'escalier et dégagement.

- **HUIT NIVEAUX D'HABITATION, COMPOSÉS DE :**

Dégagement, palier, 2 cages d'ascenseurs et cage d'escalier, gaines techniques.
Habitations avec surfaces :

Niveau	A	B	C	D	E
Mezzanine	63	156			
Étage 01	64	210	150	150	150
Étage 02	64	210	150	150	150
Étage 03	64	210	150	150	131
Étage 04	162	242	160	161	
Étage 05	188	195	145	131	
Étage 06	258	246	85		
Étage 07	50	319	131		
Étage 08		410			

1.1 INFRASTRUCTURE

FOUILLES

Les fouilles seront exécutées sur la totalité de la surface d'emprise de la construction pour recevoir la fondation.

La profondeur des excavations sera conforme aux recommandations du laboratoire géotechnique agréé.

Les fouilles seront blindées pour permettre de sécuriser l'espace excavé contre un éboulement de l'environnement immédiat soit par glissement de terrain, par rupture de talus ou par infiltration d'eau.

FONDATIIONS

Les fondations seront réalisées suivant les dispositions prévues aux plans Béton Armé fournies par le BET (Bureau d'Etudes Techniques), approuvé par un Bureau de Contrôle agréé. Le système de fondation est constitué par :

- Un radier général en béton armé sur une épaisseur de 85 cm réalisé sur un remblai successif de sable de dune et de béton de propreté séparés par un film polyane, qui se reposera obligatoirement sur le bon sol. Le radier sera dosé à 400 kg/m^3 mélangé avec de l'hydrofuge de masse ou produit équivalent, des armatures normalisé FE 500 et des agrégats de basalte provenant de carrières agréées.
- Des poteaux de structures en béton armé dosés à 400 kg/m^3 des armatures normalisé FE 500 et des agrégats de basalte provenant de carrières agréées
- Des poutres de structures en béton armé dosés à 400 kg/m^3 des armatures normalisé FE 500 et des agrégats de basalte provenant de carrières agréées
- Volée d'escalier et rampe d'accès au garage souterrain en béton armé dosés à 400 kg/m^3 des armatures normalisé FE 500 et des agrégats de basalte provenant de carrières agréées.

1.2 MURS ET OSSATURE

OSSATURES

L'immeuble est conçu en ossature de poteaux et poutres avec de planchers en dalle pleine en béton armé dosés à 400kg/m^3 , des armatures normalisé FE 500 et des agrégats de basalte provenant de carrières agréées. La structure est réalisée suivant les dispositions prévues aux plans Béton Armé fournies par le BET (Bureau d'Etudes Techniques), visés par un Bureau de Contrôle agréé.

MURS DU REZ-DE-CHAUSSÉE & ÉTAGES

Murs intérieurs en agglo creux de 10,15 ou 20cm en respectant les plans architecturaux, avec un revêtement au mortier de ciment sur les deux faces. Murs mitoyens et des façades en agglo creux de 20cm avec un revêtement au mortier de ciment sur les 2 faces.

1.3 PLANCHERS

Planchers de tous les niveaux en dalle plein en béton armé dont épaisseur varieront entre 20cm et 25cm (PH 5ème et 6ème étage) suivant les plans béton armé avec face supérieure appartement pour recevoir un revêtement de sol et sous-face lisse pour recevoir un enduit ou un plafond suspendu en plaque de plâtre. Ils sont dosés à 400 kg/m^3 , des armatures normalisé FE 500 et des agrégats de basalte provenant de carrières agréées.

1.4 ESCALIERS

Volée d'escalier constitué par un palier de 18cm d'épaisseur pour les étages courants, avec une hauteur et un giron de marche respectant les dispositions constructives (Loi de BLONDEL). L'escalier dans son ensemble est en béton armé dosé à 400 kg/m^3 avec des agrégats de basalte provenant de carrières agréées.

1.5 CONDUITS DIVERS

CONDUITS DE VENTILATION POUR VMC

Conduits en tôle galvanisée pour les salles de bains sans ventilation naturelle.

1.6 CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

L'installation est conçue sur le principe de réseaux séparatifs. Les réseaux collectant les EU, les EV et ceux collectant les EP iront chacun vers des regards spécifiques et seront branchés respectivement aux réseaux d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales (ou déverser directement vers la nature).

Il est prévu dans le cadre de ce projet, la mise en place d'une fosse avec pompe de relevage au sous-sol. Cette fosse sert au relevage des eaux de ruissellement recueillies par les regards à grille avaloire.

Les tubes en P.V.C. seront en qualité «Assainissement», classement au feu M1, conformes aux normes françaises et mis en œuvre suivant D.T.U. actuellement en vigueur.

1.7 TOITURE ET PATIOS

Étanchéité monocouche pour les terrasses inaccessibles. Étanchéité bicouche élastomère de type DANOSA ou équivalent + carrelage imitation bois pour toitures terrasses accessibles et patios. Les relevés d'étanchéité et les recouvrements sont conformes à la norme en vigueur. De même, ces relevés seront arrêtés par des becsquets en béton.

1.8 BRANCHEMENTS

Branchements d'eau, d'électricité et fibre optique suivant prescriptions des organismes concernés.

2.1 ASCENSEUR

Ascenseur de gamme MONOSPACE 500 DX 3 de TECHNOSUD marque « KONE » ou similaire, desservant tous les niveaux de l'immeuble, conforme à toutes les normes de sécurité en vigueur. Revêtements intérieurs et extérieurs au choix de l'architecte.

2.2 TELECOMMUNICATION

FIBRE OPTIQUE

Les appartements seront équipés de prise RJ 45 (dans séjour ou Salon) raccordés au réseau SONATEL.

ANTENNE TV

L'immeuble sera équipé d'une réception satellite par parabole ou au réseau câblé dans le séjour et les chambres Principale de chaque appartement.

2.3 LOCAUX COMMUNS

LOUNGE

Le lounge sera aménagé et équipée par le syndic en collaboration avec le promoteur, ce qui permettra aux familles de recevoir leurs proches et amis tout en assurant la quiétude de voisins.

SALLE DE SPORT

Salle de sport complètement équipée qui permettra d'assurer le bien-être des habitants à domicile.

2.4 VENTILATION MÉCANIQUE DES LOCAUX

La ventilation mécanique des logements est assurée par des extracteurs situés sur la terrasse et chaque extracteur est raccordé à des gaines en tôle.

2.5 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

COMPTE GÉNÉRAL

Le compteur général est placé dans un regard et raccordé au réseau public d'eau de la ville.

COLONNES MONTANTES

Deux colonnes montantes réalisées en tube PVC pression passé dans une gaine technique située sur le palier à chaque niveau du bâtiment.

BRANCHEMENTS PARTICULIERS

Chaque branchement particulier sur la colonne montante est muni d'un robinet d'arrêt et d'un compteur divisionnaire individuel. La distribution à l'intérieur des logements est réalisée en tube pex.

Il est prévu un branchement par logement.

2.6 ALIMENTATION EN ÉLECTRICITÉ

COMPTAGE DES SERVICES GÉNÉRAUX

Comptages et tableaux des services généraux au sous-sol.

COLONNES MONTANTES

Une gaine palière dans le bâtiment reçoit la colonne montante électrique.

BRANCHEMENTS ET COMPTAGES PARTICULIERS

Les branchements particuliers s'effectuent depuis la colonne montante. Les coffreurs et les disjoncteurs sont à l'intérieur des logements. Les compteurs situés au sous-sol ne sont pas prévus, ils sont fournis et posés par la SENELEC.

3.1 CIRCULATION ET STATIONNEMENT EXTÉRIEUR

La copropriété sera mise en valeur par un système d'éclairage d'ambiance permettant de faire ressortir les éléments architecturaux importants. Voirie avec pavés et bordures de type AC2 et trottoirs en pavés.

3.2 RÉSEAUX DIVERS

EAU

Un branchement d'eau général sur le réseau SEN EAU est prévu avec du PVC pression. Cette conduite alimente par l'intermédiaire d'un compteur d'eau principal une bache à eau située dans le sous-sol.

La canalisation d'alimentation issue du réseau SEN EAU, prendra son origine à partir de l'extérieur et entrera dans l'immeuble. À partir de son point de rentrée, la conduite d'alimentation ira directement desservir la bache à eau au sous-sol. A partir de cette bache à eau, on alimente par l'intermédiaire de supprimeurs situés au sous-sol les réservoirs situés sur la terrasse qui alimenteront tout le bâtiment

ÉLECTRICITÉ

Le bâtiment est raccordé sur le réseau SENELEC.

Il est prévu de secourir l'immeuble au moyen d'un groupe électrogène en continu. Ce groupe sera installé dans le local technique Groupe électrogène. Son fonctionnement sera automatique, il fournira l'énergie de secours des installations électriques en absence du secteur.

ÉGOUTS

Raccordement gravitaire au réseau public ONAS.

TÉLÉCOMMUNICATIONS

La fibre optique du bâtiment est prévue.

4.1 HALL D'ENTRÉE DANS IMMEUBLE

SOLS

Intérieur en carrelage en grès cérame de type STORM 30 x 60 de ARGENTA avec plinthes assorties ou similaire.

PAROIS

Peinture satinée.

FAUX-PLAFONDS

Faux-plafonds décoratifs et acoustiques.
Ensemble porte d'entrée de l'immeuble en acier alu.

PORTE D'ENTRÉE ET CONTRÔLE D'ACCÈS

Vitré et sécurisé avec vidéophone.

ÉQUIPEMENT ÉLECTRIQUE

Éclairage par applique sur détecteur de mouvement.



4.2 CIRCULATIONS - PALIERS D'ÉTAGES

SOLS

Intérieur en carrelage en grès cérame de type STORM 30 x 60 avec plinthes assorties ou similaire.

PAROIS

Peinture lisse mate dans l'escalier.

FAUX-PLAFONDS

Faux-plafonds décoratifs et acoustiques et peinture lisse mate sur béton dans l'escalier.

PORTE DE COMMUNICATION

Portes en mélaminé avec huisserie en bois plein.
Mains courantes et garde-corps réglementaires en inox pour la cage d'escalier.

ÉQUIPEMENT DIVERS

Pas de texte

ÉQUIPEMENT ÉLECTRIQUE

Éclairage par applique LED et/ou plafonniers sur détecteur de présence.

5.1 SOLS ET PLINTHES

REVÊTEMENTS SOLS ET PLINTHES DES PIÈCES PRINCIPALES

Carrelage en grès cérame look parquet de ARGENTA avec plinthes assorties ou similaire.

REVÊTEMENTS SOLS DES PIÈCES HUMIDES

Carrelage en grès cérame type gravity mat ou poli avec plinthes assorties ou similaire.

SOLS DES BALCONS TERRASSES ET PATIOS



5.2 REVÊTEMENTS

Faïence 30 x 60 cm toute hauteur dans l'ensemble de la SDB et salle d'eau assorti aux carreaux sol.

Faïence 30 x 60 cm toute hauteur dans l'ensemble de la Cuisine assorti aux carreaux sol.

5.3 PLAFOND

PLAFONDS DE PIÈCES INTÉRIEURES

Carrelage en grès cérame look parquet de ARGENTA avec plinthes assorties ou similaire.

PLAFONDS DES TERRASSES ET BALCONS

Sous-face des terrasses et balcons en béton avec finition peinture.

5.4 MENUISERIES EXTÉRIEURES

Fenêtres et portes-fenêtres en aluminium thermolaqué gris foncé avec double vitrage isolant et acoustique dans toutes les pièces principales. Portes pour les accès aux balcons depuis les séjours double vitrage acoustique et isolation.



5.5 PORTES INTÉRIEURES

AMENAGEMENT DE PLACARDS

Placards et dressings dans toutes les chambres en bois.



PORTES PALIÈRES

Porte à panneaux en bois massif, avec huisserie en bois pleine finition mélaminé. Design moderne et innovant. Charnières, serrure à canon, poignée et butoir en acier inoxydable.



PORTES INTÉRIEURES

Pour les chambres et cuisines de portes à panneaux en bois massif, avec huisserie en bois pleine finition mélaminé. Charnières, serrure à canon, poignée et butoir en acier inoxydable. Pour les séjours de portes en aluminium thermolaqué gris foncé avec double vitrage acoustique et isolation.

Pour les pièces humides de portes en aluminium sauf les toilettes de chambre parents avec de portes en verre de 12mm en galandage. Tout en design moderne et innovant.



5.6 SERRURERIE ET GARDE-CORPS

GARDE-CORPS ET BARRES D'APPUI

Garde-corps en verre triplex avec lisse haute en inox et supports en aluminium. Hauteur 1m20.



5.7 PEINTURE

PEINTURE INTÉRIEURE

Peintures mates sur plafonds et satinés sur parois des pièces sèches (dégagements, séjours, chambres, entrées).

Peintures mates sur plafonds des pièces humides (cuisines, WC, salles de bains, salle d'eau).

Les surfaces métalliques seront traitées à l'antirouille au préalable.

ÉQUIPEMENTS SANITAIRES ET PLOMBERIE

PEINTURE EXTÉRIEURE

Peintures mates sur toutes les façades.

5.8 ÉQUIPEMENTS INTÉRIEURS

ÉQUIPEMENTS MÉNAGERS ET MOBILIERS

Cuisines aménagées et équipées avec évier et mitigeur. Mobilier en finition mélaminé avec haute résistance de chants et système amortisseur SENSYS. Des électroménagers seront intégrés : four, micro-ondes, plaque à gaz et hotte décorative de la marque indesit ou équivalent.



1. Distribution d'eau froide :

En tube PEX depuis le réseau public.

Colonne montante et compteurs individuels dans gaines techniques sur palier à chaque niveau.

Distribution dans logements par tubes PEX dont diamètre selon plans Bureau d'étude.

2. Production et distribution d'eau chaude individuelle :

Production d'eau chaude par chauffe-eau électrique individuelle de 100L.

3. Evacuation :

Les évacuations seront réalisées en tube PVC à l'intérieur de gaines.

4. Appareils sanitaires :

Implantation suivant plans, de teinte blanche.

NOTE IMPORTANTE :

Les marques et références figurant dans la présente notice sont données à titre indicatif. La société **FIFA MERMOZ** se réserve seule la possibilité de mettre en œuvre des matériaux de qualité équivalente ou similaire.

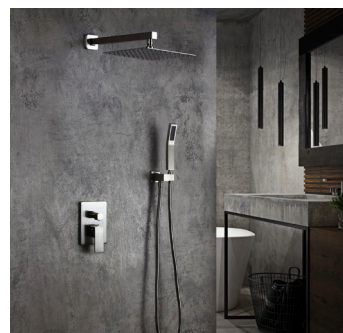
Meuble avec plan double vasque TYPE INTEGRA ou équivalent pour les chambres parents :

- Meuble vasque avec 2 tiroirs
- Supports consoles
- Mitigeur XLINE en acier chromé ou similaire
- Siphon pop up



Set de douche encastre cascade de la marque VITRA ou équivalent pour les chambres parents :

- Mitigeur encastre en acier chromé
- Bonde siphonide
- Parois de douche en verre transparent et inox



Cuvette de W.C de la marque VITRA modèle SENTO, ou équivalent pour les chambres parents :

- Réservoir équipé de mécanisme
- Robinet équerre 12/17
- Abattant double soft close
- Modèle suspendu avec bâti support autoportant



Cuvette de W.C de la marque VITRA, modèle S20 ou équivalent pour les chambres enfants et toilettes visiteurs :

- Réservoir équipé de mécanisme
- Robinet équerre 12/17
- Abattant double soft close



**Meuble avec plan vasque de marque VITRA,
ou équivalent pour les chambres enfants :**

- Meuble vasque avec 2 portes
- Supports consoles
- Mitigeur XLINE



**Colonne de douche chrome pour les de marque VITRA
ou équivalent pour les chambres enfants**

- Mitigeur en acier chromé
- Bonde siphonide
- Parois de douche en verre transparent et inox



ÉQUIPEMENTS ÉLECTRIQUES

Le comptage de chaque appartement sera situé dans la gaine technique prévue à cet effet.

L'inverseur de chaque appartement seront prévus au sous-sol.

Les coffrets et tableaux divisionnaires prévus, dans le cadre de ce projet sont les suivants :

- CE.SG : Coffret Electrique Services Généraux, situé au sous-sol
- Un coffret Electrique par appartement (26 appartements), situé au sous-sol

La distribution dans chaque appartement sera effectuée à partir d'un d'inverseur desservi par le réseau normal SENELEC et secouru (Groupe électrogène) via des grilles.

Il est prévu de secourir l'immeuble au moyen d'un groupe électrogène en continu. Ce groupe sera installé dans le local technique Groupe électrogène. Son fonctionnement sera automatique, il fournira l'énergie de secours des installations électriques en absence du secteur.

Les appareils de signalisation, d'intervention et éventuellement tout autre appareil correspondant à la protection, la commande et la surveillance de l'installation, seront groupés dans chaque appartement dans un coffret électrique apparent.

Chaque circuit divisionnaire et terminal sera protégé depuis une armoire par des disjoncteurs

Tous les câbles divisionnaires sont choisis dans la série U1000R02V ou H07R NF avec âme cuivre exclusivement.

Il est prévu une prise de terre en fond de fouille dans le périmètre de l'immeuble. La prise de terre devra être constituée par un câble de cuivre nu de section 29 mm² au minimum.

Une barrette de terre sera raccordée à la prise de terre.

1. Type d'installation

Installation par gaines encastrées dans les murs, dalles BA et cloisons.

2. Équipement de chaque pièce

L'équipement est conforme aux plans du Bureau d'études. Appareillages électriques de la marque LEGRAND ou équivalent et points lumineux en LED.

3. Sonnerie de porte palière

Bouton poussoir en porte palière.

4. Équipement des terrasses et des balcons

Un point lumineux en applique sur murs équipés d'un hublot, plus une prise de courant.

Courant Faible :

Le système de câblage doit doter l'immeuble, d'un réseau de câbles et de la connectique suffisante et nécessaire. Il a pour objectif de permettre à ses futurs utilisateurs, en tous lieux de se connecter à n'importe quel type de service (Informatique, Téléphonique ou Télévision).

CLIMISATION

Des splits individuels avec des unités intérieures de type mural.

Chaque unité intérieure de puissance variable sera raccordée à une unité extérieure. L'installation, la fourniture et la pose de split sont prévus dans toutes les chambres et séjours.

VMC

Ventilation mécanique contrôlée. Extraction dans les toilettes intérieures au moyen de bouches, gaines verticales en tôle galvanisée raccordées sur moteur extracteur situé sur la terrasse de l'immeuble.

Les travaux faisant l'objet de la présente notice descriptive sont contrôlés par un bureau de contrôle spécialisé ALPAGES.

Les cotes et les surfaces des plans commerciaux sont indiquées sous réserve des tolérances de construction. Elles pourront être légèrement modifiées pour les besoins de la construction.

À ce titre, l'acquéreur reconnaît avoir été informé par le vendeur que les plans et cotes sont susceptibles de subir des modifications de détails dues à la mise au point des plans d'exécution et aux impératifs administratifs ou techniques de construction.

Les marques, modèles et dimensions des appareils, matériaux, équipements et prestations sont donnés à titre indicatif.

Le Maître d'Ouvrage se réserve, à tout moment, sur demande des Architectes, le droit de les remplacer par des équivalents, si nécessaire ou en cas de forces majeures telles que défaillance des fournisseurs, cessation de fabricant, rupture de stock, défaut de fabrication, avis technique comportant des conditions défavorables, évolution ou suppression dans les gammes des fabricants ou impossibilité d'approvisionnement dans les délais compatibles avec l'avancement du chantier.

Si, pour des raisons techniques ou de fabrication, le Maître d'Ouvrage serait amené à faire des modifications à la présente notice descriptive, ce dernier s'engage à ne pas apporter de minoration à la qualité des matériaux et matériels et à la qualité et valeur de l'ouvrage.

Les images et photos de ce présent document ne sont données qu'à but illustratif et non contractuel.

Seront considérées comme admises de plein droit, toutes modifications ou évolutions de structure ou d'agrément apportées par l'architecte au cours des travaux ayant pour objet ou effet de résoudre un problème ou une contrainte de nature technique légale ou réglementaire, de compléter et/ou parfaire l'harmonie de la construction.

Les teintes de peinture et de matériaux des parties communes, des façades, la décoration des parties communes en général, l'aménagement des abords et le choix des plantations seront déterminés par les Architectes, après accord du Maître d'Ouvrage et suivant les choix et observations définies au permis de construire.

Les indications portées sur les plans de vente concernant l'emplacement des appareillages pourront être modifiées suivant les impératifs techniques et réglementaires.

L'acquéreur aura la possibilité de choisir les finitions de cuisines de son appartement dans les gammes proposées. Ces choix devront être communiqués dans un délai donné, en fonction de l'avancement de l'exécution des travaux. Passé ce délai, les choix seront effectués par le Maître d'Ouvrage.

Toute modification du plan ou du descriptif par l'acquéreur devra préalablement être soumise pour approbation aux Architectes qui seront libres d'en refuser l'exécution, dans la mesure où elle apparaîtrait incompatible avec la qualité des travaux, le planning d'exécution du chantier, les règlements en vigueur ou les droits des tiers. Les frais de dossier et honoraires d'études découlant de ces modifications seront alors à la charge de l'acquéreur.

Avant la livraison de l'appartement, il sera procédé à un nettoyage final de l'ensemble du logement.

LISTE DES INTERVENANTS

BUREAU D'ETUDE :

CACO SA



: étude structurale (ferrailage et coffrage)

CACO SA



: études lots techniques (électricité, plomberie...)

CACO SA



: étude Géotechnique

ERCE



: études topographiques

[ETUDE - REALISATION - CONTROLE - EXPERTISE](#)

BUREAU DE CONTROLE :

ALPAGES



: Structure, lots technique (électricité, plomberie)

ORGANE DE VALIDATION CONSTRUCTION, VOIRIE ET RESEAU DIVERS

CMNG : AUTORISATION DE CONSTRUIRE

ONAS : ASSAINISSEMENT

SEN EAU : ADDUCTION D'EAU POTABLE

SENELEC : ELECTRIFICATION

