

Hérault - Lunel  
164 & 178, rue Alphonse MENARD

# Résidence " *La Capèla* "

15 logements individuels et leurs abords

**MAITRE D'OUVRAGE**

ARAURIS

324 Avenue Robert Fages

34280 LA GRANDE MOTTE

**MAITRE D'ŒUVRE**

SERRADO Architecture

Le Clos d'Alaux

2 720, avenue Etienne Méhul

34 070 MONTPELLIER

## **NOTICE DESCRIPTIVE PROVISOIRE**

(Août 2023)

Notice descriptive prévue par l'article 18 du décret n° 67-1166 du 22 décembre 1967 et publiée en  
annexe de l'arrêté du 10 mai 1968  
(J.O. du 29 juin 1968)

-----

- 1. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DES BATIMENTS**
- 2. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS**
- 3. ANNEXES PRIVATIVES**
- 4. PARTIES COMMUNES EXTERIEURES DES BATIMENTS ET LEURS EQUIPEMENTS**

# **1. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DES BATIMENTS**

---

## **1.1. INFRASTRUCTURE**

### **1.1.1. Terrassements**

Terrassement en déblai remblai pour mise à niveaux du terrain aux côtes du projet.  
Fouilles en rigole, pour fondations.  
Fouilles en rigole pour réseaux.  
Evacuation des excédents.

### **1.1.2. Fondations**

Gros bétons, semelles filantes ou isolées et longrines, tel qu'il ressort de l'étude de sol et des calculs et plans fournis par le Bureau d'Etudes structure.

## **1.2. MURS ET OSSATURE EN ELEVATION**

### **1.2.1. Murs des sous-sols**

Sans objet.

### **1.2.2. Murs de façades**

Murs périphériques en briques ou en agglomérés de ciment de 20 cm d'épaisseur avec ossature en béton armé selon étude béton.

### **1.2.3. Murs porteurs à l'intérieur des locaux (refends)**

Sans objet.

### **1.2.4. Murs séparatifs entre logements privatifs contigus**

Murs séparatifs entre logements en maçonnerie d'agglomération plein enduit 2 faces plâtre ou voile béton

## **1.3. PLANCHERS**

### **1.3.1. Planchers sur vide sanitaire**

Plancher avec poutrelles BA et hourdis isolants, suivant les préconisations des bureaux d'étude thermique et de structure.

### **1.3.2. Planchers sur parties habitable en RDC et sur partie habitable sous toit terrasse en étage**

Dalle en béton armé conforme à l'étude BA.

## **1.4. ISOLATIONS DES MURS / CLOISONS DE DISTRIBUTION**

### **1.4.1. Façades**

Doublage face intérieure des murs de façades en polystyrène et plaques de plâtre pour assurer l'isolation thermique dans le respect des normes et des études thermiques et acoustiques.

### **1.4.2. Entre pièces principales**

Cloisons séparatives alvéolaires à parement de plâtre type placoplan ou similaire d'une épaisseur de 5 cm dans l'ensemble des logements.

### **1.4.3. Entre pièces principales et pièces humides**

Les cloisons, doublages et joints des salles de bains et salles d'eau seront de qualité hydrofuge sur toute la périphérie de la pièce.

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

### **1.6.1. Conduits de fumée**

Sans objet.

### **1.6.2. Ventilation**

Ventilation mécanique contrôlée (VMC) par extracteurs individuels situés en comble. Prise d'air en menuiseries extérieures ou façades suivant étude acoustique et thermique, et extraction dans les pièces humides.

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

### **1.7.1. Eaux pluviales**

Les gouttières et les chutes d'eaux pluviales extérieures seront en zinc. Les chutes intérieures seront situées en gaine technique des logements. Toutes les chutes seront raccordées au réseau d'eaux pluviales.

### **1.7.2. Eaux usées et eaux vannes**

Les chutes d'eau usées seront en PVC rigide, situées en gaine technique des logements. Elles recevront les branchements d'évacuation des appareils sanitaires et seront raccordées au réseau eaux usées - eaux vannes.

### **1.7.3. Canalisations en sous-sol**

Sans objet.

### **1.7.4. Branchements**

Par regards et canalisations PVC suivant calcul et exigences des Services Techniques de la Ville et du concessionnaire, réseaux séparatifs eaux pluviales / eaux usées.

## **1.9. REVETEMENTS DE FACADES**

### **1.9.1. Enduits**

Enduits suivant choix de l'Architecte des Bâtiments de France pour tous les murs de façade.  
Peinture d'extérieur sur les dalles et poteaux béton extérieurs.

## **2. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS**

---

### **2.1. SOLS ET PLINTHES**

#### **2.1.1. Sols et plinthes des pièces principales**

Pour les RDC : Grès émaillé 60x60 cm, pose sur mortier et sur isolant phonique, plinthes assorties au sol. Pose droite.

Pour les étages : Grès émaillé 45x45 cm ou 40x40 cm, pose sur mortier et sur isolant phonique, plinthes assorties au sol. Pose droite.

#### **2.1.2. Sols et plinthes des pièces de service (salle de bains, WC, cuisine)**

Pour les RDC : Grès émaillé 60x60 cm, pose sur mortier et sur isolant phonique, plinthes assorties au sol. Pose droite.

Pour les étages : Grès émaillé 45x45 cm ou 40x40 cm, pose sur mortier et sur isolant phonique, plinthes assorties au sol. Pose droite.

#### **2.1.3. Sols et plinthes des entrées et dégagements**

Pour les RDC : Grès émaillé 60x60 cm, pose sur mortier et sur isolant phonique, plinthes assorties au sol. Pose droite.

Pour les étages : Grès émaillé 45x45 cm ou 40x40 cm, pose sur mortier et sur isolant phonique, plinthes assorties au sol. Pose droite.

#### **2.1.4. Sols des terrasses en RDC**

Les terrasses en RDC seront en dalles béton sur plot.

#### **2.1.5. Sols des terrasses accessibles en étage**

Sans objet

### **2.2. ESCALIER**

Escaliers béton carrelés

### **2.3. REVETEMENTS MURAUX (AUTRES QU'ENDUITS, PEINTURES, PAPIERS PEINTS ET TENTURES)**

#### **2.3.1. Revêtements muraux des pièces de service**

Dans les salles de bains et les salles d'eau, les faïences seront posées sur toute hauteur.

Elles couvriront les parois verticales au pourtour de la baignoire (si baignoire), de la douche et sur retour de cloison en appui du meuble avec vasque.

Pas de faïences dans les autres pièces

### **2.4. MENUISERIES EXTERIEURES**

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

- Les portes d'entrée des logements, de type Malerba ou similaire à âme isolante bénéficient d'un affaiblissement acoustique selon la réglementation en vigueur. Elles sont équipées d'une serrure de sûreté 3 points, d'un joint isophonique périphérique et d'ergots anti-dégondage.

- Les portes-fenêtres des séjours sont coulissantes à deux vantaux en aluminium

- Les fenêtres des chambres et séjours sont à 2 vantaux ouvrants à la française en bois ou simple vantail.

- Le double vitrage de l'ensemble des baies des logements respecte la réglementation thermique et phonique en vigueur.

- Dans les salles de bains ou salles d'eau disposant d'une ouverture, le vitrage sera de type granité ou translucide.

#### **2.4.2. Menuiseries extérieures des pièces de service (salle de bains, cuisine, WC)**

- Les fenêtres des salles d'eau au RDC et celliers sont en bois à 1 vantail oscillant.

## **2.5. FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS**

### **2.5.1. Pièces principales**

Par volets bois battant pour les fenêtres des chambres à l'étage et au RDC.

Par volets roulants avec tablier en PVC actionné électriquement pour les portes-fenêtres ou baies vitrées.

Les volets roulants des menuiseries séjours sont motorisés et commandés par un interrupteur.

### **2.5.2. Pièces de service**

Les châssis des salles de bains ou salles d'eau à l'étage sont équipés de volets battants.

## **2.6. MENUISERIES INTERIEURES**

### **2.6.1. Huisseries et bâtis**

Huisseries métalliques d'épaisseur variable suivant pose sur cloison ou sur mur.

### **2.6.2. Portes intérieures**

- Les portes intérieures à un vantail sont isoplanes 2 faces peintes (teinte au choix de l'architecte).

- Quincaillerie selon le choix de l'architecte.

### **2.6.3. Portes palières**

Sans objet

### **2.6.4. Portes de placards**

Les façades de placards composées de 1 ou 2 vantaux (en mélaminé et encadrement métallique blanc avec profilés blanc en rives) sont coulissantes si leur largeur est supérieure à 0,80 m. Elles ouvrent à la française si leur largeur est inférieure à 0,80 m ainsi que pour les placards contenant le chauffe-eau thermodynamique (selon plans de vente).

Tous les placards seront aménagés d'étagères et d'une tringle, sauf les placards inférieurs à 0.80m uniquement équipés d'étagères.

Les placards sous escalier ne seront pas aménagés.

### **2.6.5. Passe – plat**

Sans objet

## **2.7. SERRURERIE**

Les lisses, grilles de défense et garde-corps sont en acier traité anticorrosion finition thermolaquée ainsi que le portail, portillon d'entrée et porte du local OM.

## **2.8. PEINTURES, PAPIERS, TENTURES**

### **2.8.1. Peintures extérieures**

2.8.1.1. Sur volets bois et portes d'entrée, peinture glycérophtalique.

2.8.1.2. Murs terrasses en RDC

Murs de façades et séparatifs en maçonnerie de 20 cm d'épaisseur enduite par enduit hydraulique.

### **2.8.2. Peinture intérieure**

2.8.2.1. Sur menuiseries

Peinture satinée.

2.8.2.2. Sur murs

Sur les parois verticales, peinture lisse dans toutes les pièces et la cage d'escalier.

2.8.2.3. Sur plafonds

Peinture lisse dans l'ensemble des logements.

2.8.2.4. Sur canalisations, tuyauteries, chutes, et éléments divers apparents  
Peinture glycérophtalique.

## **2.9. EQUIPEMENTS INTERIEURS**

### **2.9.1. Equipements ménagers**

- Attentes seules pour évier dans chaque cuisine.
- Attente lave-linge et lave-vaisselle dans chaque villa (alimentation et évacuation).

### **2.9.2. Equipements sanitaires et plomberie**

Installation par canalisations encastrées ou apparentes ponctuellement.

#### 2.9.2.1. Distribution d'eau froide

En tube cuivre ou polyéthylène réticulé type PER, encastré sous fourreau en dalle.

#### 2.9.2.2. Production et distribution d'eau chaude sanitaire

La production d'eau chaude sanitaire est assurée par un chauffe-eau thermodynamique.

#### 2.9.2.3. Evacuations

Par tubes PVC, dimensions suivant appareils.

#### 2.9.2.4. Distribution du gaz

Sans objet

#### 2.9.2.5. Appareils sanitaires et robinetterie

Les sanitaires sont de couleur blanche. Robinetterie mitigeuse PORCHER type Olyos ou équivalent.

- Bac à douche encastré en céramique blanche.
- Plan vasque blanc moulé, résine ou céramique, simple ou double bac (selon plans de vente) sur un meuble fermé y compris pose d'un miroir et d'un éclairage.
- Attente lave-linge (alimentation et évacuation).
- WC avec réservoir attendant équipé d'un économiseur d'eau à double détente 3/6 litres et d'un abattant double.

### **2.9.3. Equipements électriques**

Encastré et conforme à la norme C15-100.

#### 2.9.3.1. Equipement de chaque pièce

Le petit appareillage, interrupteur, va et vient, PC 10/16 A+T, etc... sera de type Espace de marque ARNOULD ou équivalent.

Les appareillages de commande et les prises de courant seront de type suivant :

##### ◆ Entrée

- Point lumineux en plafond, commande par bouton poussoir va et vient ou inter simple allumage suivant configuration de la pièce.
- Prise de courant de service.

##### ◆ Séjour

- 1 sortie de fils en plafond sur simple allumage ou va et vient suivant plan.
- 1 PC par 4m<sup>2</sup> (selon NFC 15-100) avec un minimum de 5 PC 10/16A+T, dont une prise à l'entrée pour l'accessibilité PMR.

##### ◆ Cuisine

- 1 point lumineux central et en applique sur simple allumage.
- 6 PC 10/16A dont 4 implantées au-dessus du futur plan de travail (h=1.10m) (4 PC uniquement par cuisine, de surface ≤ 4m<sup>2</sup>).
- 1PC 32A + T
- 3 PC 16A + T sur ligne directe (ou deux si 1 PC 16A + T sur ligne directe dans la SDB).

##### ◆ Salle de bains/salle d'eau

- Attente au-dessus du lavabo pour applique et un point lumineux au centre du local commandé par simple allumage.
- 1 PC 10/16A + T en dehors du volume de protection (h =1.10m).
- 1 PC 16A+T sur ligne directe suivant cas (voir plan)

◆ W.C.

- 1 point lumineux central sur simple allumage.
- 1 PC 10/16A + T pour les WC PMR

◆ Chambres

- 1 point lumineux central sur va et vient
- 3 PC 10/16A + T
- 1 PC 10/16A + T pour le respect de la norme accessibilité.

◆ Terrasses

- Hublots décoratifs suivant choix de l'Architecte, sur simple allumage lumineux (Emplacement et hauteur suivant plan façade Architecte).
- 1 PC 16/16A + T de service sur terrasse.

◆ Sonnerie de porte

- Sonnerie simple de porte connectée avec tableau électrique ou au vidéophone.

◆ Volets roulants

- Alimentation électrique des volets roulants des baies vitrées des séjours.
- Enjoliveur, commande et boîtier dans la gamme de l'enjoliveur du reste de l'installation.

◆ Chauffe-eau thermodynamique

- Attente au droit de l'appareil.

◆ Sécurité incendie

- Mise en place d'un détecteur d'incendie autonome en plafond du rez-de-chaussée, alimenté par pile.

## **2.9.4. Chauffage, cheminées, ventilations**

### 2.9.4.1. Type d'installation

Le chauffage est assuré par un système par pompe à chaleur (PAC) dans le séjour et dans une des chambres principales et par radiateurs électriques dans les autres chambres suivant étude thermique.

### 2.9.4.2. Appareils d'émission de chaleur pour les pièces de service

Les salles de bains et salles d'eau seront équipées de sèche-serviettes.

### 2.9.4.3. Prises d'air frais

Ventilation mécanique contrôlée (VMC) par extraction de l'air dans les pièces humides et prises d'air dans les pièces principales.

## **2.9.5. Equipements de télécommunications**

### 2.9.5.1. Radio-TV

Une prise dans le séjour, une dans la chambre principale, de type TV / FM permettant de capter les chaînes de la TNT et des 2 bouquets satellites, encastrées, du même modèle que l'appareillage logement.

### 2.9.5.2. Téléphone

Pour chaque logement, fourniture et pose d'1 prise RJ45 par pièce principale (chambre principale et séjour).

### 2.9.5.3. Fibre

Pour chaque logement, précâblage de la maison pour attente fibre, avec prise dans chaque pièce principale depuis le local fibre situé dans les parties communes de la copropriété.

## **2.9.6. Commande d'ouverture du portillon principal d'entrée de la résidence**

Vidéophone à l'entrée principale de la résidence. Commande de l'ouverture du portillon piéton à partir de chaque villa de la résidence.

### **3. ANNEXES PRIVATIVES**

---

#### **3.1. GARAGES**

Sans objet

#### **3.2. PARKINGS EXTERIEURS**

##### **3.2.1. Sols**

Structure alvéolaire métal ou PVC contenant un revêtement perméable en gravillons ou béton bitumeux suivant notice hydraulique

##### **3.2.2. Raccordement électrique**

Etude en cours sur le raccordement des places de stationnement au réseau électrique pour recharge des véhicules électriques.

#### **3.3. JARDINS PRIVATIFS**

Il est prévu une clôture en grillage entourant chaque jardin. En séparatif de jardin une haie sera plantée ou un pare vue sera posé sur la clôture grillagée suivant choix de l'architecte. Le jardin sera livré en prairie et avec robinet de puisage au RDC.

### **4. PARTIES COMMUNES EXTERIEURES DES BATIMENTS ET LEURS EQUIPEMENTS**

---

#### **4.1. VOIRIE**

Revêtements routier type enrobés noirs.

#### **4.2. CIRCULATION DES PIETONS**

En béton balayé.

#### **4.3. ESPACES VERTS**

##### **4.3.1. Plantations**

Arbustes, haies vives, plantes méditerranéennes.

##### **4.3.2. Engazonnement**

Sans objet.

##### **4.3.3. Arrosage**

Arrosage automatique par goutte à gouttes pour les espaces verts communs si nécessaire

#### **4.4. ECLAIRAGE EXTERIEUR**

L'éclairage des cheminements piétons et des voiries se fera par bornes, appliques ou candélabres.

#### **4.5. BOITES AUX LETTRES**

Batteries de boîtes aux lettres en extérieur situées à l'entrée principale de la résidence, conformes aux normes de LA POSTE et à la réglementation concernant les personnes à mobilité réduite.

#### **4.6. LOCAUX TECHNIQUES : local de réception et de présentation des containers à ordures ménagères et local fibre**

Local avec accès direct sur rue. Sols, murs en agglos avec dalle béton lissée au sol.

Porte métallique, avec ventilation.

Robinet de puisage et siphon de sol.

Local fibre pour la copropriété suivant norme. Sols, murs en agglos avec dalle béton lissée au sol.

Porte métallique, avec ventilation.

#### **4.7. CLOTURES**

La résidence sera sécurisée par une clôture équipée d'un portail d'accès pour les véhicules et d'un portillon pour les piétons. L'accès aux visiteurs sera assuré par un vidéophone installé à l'entrée principale de la résidence. Portail d'entrée avec télécommande.

#### **4.8. RESEAUX DIVERS**

##### **4.8.1. Eau**

Branchement à l'entrée de la propriété sur le réseau concessionnaire.

##### **4.8.2. Gaz**

Branchement à l'entrée de la propriété sur le réseau concessionnaire.

##### **4.8.3. Electricité**

Desserte BT réalisée depuis le réseau concessionnaire, câbles selon études.  
Alimentation des bâtiments et raccordement aux coffrets.

##### **4.8.4. Egouts**

Evacuation sur réseau intérieur du groupe d'habitation par réseau en vide sanitaire puis sur le réseau communal.

##### **4.8.5. Télécommunications**

Raccordement sur réseau concessionnaire.

##### **4.8.6. Evacuation des eaux de pluie**

Réseau d'évacuation EP de la copropriété raccordé à un système de rétention sous chaussée raccordé au système d'évacuation pluvial de la ville.

Evacuation des eaux de pluies des cheminements et voiries par regards à grille.

Evacuation naturelle des espaces verts par infiltration.

#### **NOTA :**

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

Les différentes possibilités de choix de coloris pour carrelage et faïences qui seront offertes ne pourront être exercées que dans la limite de l'avancement du chantier.

Signature du Maître de l'Ouvrage