SCCV LES SHEDS DE LA DOLLER

43 Rue de Liège
75008 PARIS 8

LES SHEDS DE DOLLER

40 Fossé des Veaux

68290 MASEVAUX NIEDERBRUCK



NOTICE DESCRIPTIVE

RE 2020

AVRIL 2025

SOMMAIRE

Table des matières

SOMMAIRE 2
NOTE GÉNÉRALE 5
1. **CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE** 6
1.1. INFRASTRUCTURE 6
1.1.1. Terrassement 6
1.1.2. Fondations 6
1.1.3. Plancher bas 6
1.2. MURS ET OSSATURE 6
1.2.1. Murs de façades 6
1.2.2. Murs séparatifs 6
1.3. PLANCHERS 6
1.3.1. Planchers R+1 6
1.4. CLOISONS DE DISTRIBUTION 6
1.4.1. Entre pièces principales et périphérique 6
1.5. PLAFONDS 6
1.6. TOITURES 7
1.6.1. Charpente 7
1.7. ISOLATION THERMIQUE 7
1.7.1. Isolation des murs de façade 7
1.7.2. Isolation des rampants de toiture et plafonds en combles 7
1.8. ESCALIERS 7
1.8.1. Escaliers 7
1.9. CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS 7
1.9.1. Chutes d'eaux pluviales 7
1.9.2. Chutes d'eaux usées 7
1.9.3. Canalisations en sous-sol 7
1.9.4. Branchements aux égouts 7
2. **LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS** 8
2.1. ISOLATION PHONIQUE ENTRE DALLES 8
2.2. SOLS ET PLINTHES 8
2.2.1. Sols et plinthes des chambres, dégagements étages et mezzanines 8
2.2.2. Sols et plinthes des pièces principales (salon, séjour, entrée et dégagements RDC) 8
2.2.3. Sols et plinthes des pièces humides et pièces de services 8
2.2.4. Sols des terrasses 8

LD

2.3. REVETEMENTS MURAUX, PEINTURES, PAPIERS 8
2.3.1. Revêtements muraux des pièces principales 8
2.3.2. Revêtements muraux des pièces de service 8
2.3.3. Revêtements des plafonds 8
2.4. MENUISERIES EXTÉRIEURES 9
2.4.1. Fermetures extérieures 9
2.4.2. Occultations et protections anti-solaire 9
2.5. MENUISERIES INTÉRIEURES 9
2.5.1. Portes intérieures 9
2.5.2. Portes d'entrée 9
2.5.3. Placard 9
2.6. ÉQUIPEMENTS INTÉRIEURS 9
2.6.1. Chauffage, eau chaude et ventilations 9
2.6.1.2. Appareils d'émission de chaleur 10
2.6.1.3. Ventilation 10
2.6.2. Plomberie 10
2.6.2.2. Distribution d'eau 10
2.6.2.3. Distribution d'eau froide 10
2.6.2.4. Distribution d'eau chaude 10
2.6.2.5. Évacuations 10
2.6.3. Équipements sanitaires 11
2.6.3.2. Équipements des salles de bains et salles d'eau 11
2.6.3.3. Équipements des WC 11
2.6.3.4. Robinetterie 11
2.6.4. Eléments électriques 11
2.6.4.2. Puissance à desservir 11
2.6.4.3. Équipement par pièce 11
2.6.5. Équipements de télécommunication 12
3. ANNEXES PRIVATIVES 13
3.1. JARDINS PRIVATIFS 13
3.2. GARAGE PREFABRIQUES ZAPF 13
3.2.1. Murs, cloisons et poteaux 13
3.2.2. Plafonds 13
3.2.3. Sols 13
3.3. Équipement électrique 13
3.3.1. Porte d'accès 13
3.3.2. Ventilation 13
3.4. PARKINGS EXTÉRIEURS 13
3.4.1. Sols 13

LD

3.5. VOIRIES ET PARKINGS VISITEURS....14
3.5.1. Voirie d'accès....14
3.5.2. Parkings visiteurs....14
3.5.3. CIRCULATIONS DES PIÉTONS....14
3.6. ESPACES VERTS COMMUNS....14
3.6.1. ÉCLAIRAGE EXTÉRIEUR....14
3.6.1.1. Signalisation de l'entrée....14
3.6.1.2. Éclairage des accès, espaces verts et autres....14
3.6.2. CLOTURES....14
3.6.2.1. Sur rue....14
3.6.2.2. Avec les propriétés voisines....14
3.6.3. RÉSEAUX DIVERS....14
3.6.3.1. Eau....14
3.6.3.2. Électricité....14
3.6.3.3. Égouts....15
3.6.3.4. Télécommunications....15
3.6.3.5. Drainage du terrain....15
3.6.3.6. Évacuations des eaux de pluie et de ruissellement....15
3.6.4. BOÎTES AUX LETTRES....15

LD

La société SCCV LES SHEDS DE LA DOLLER pourra éventuellement apporter des modifications au présent descriptif pour des raisons techniques et de sécurité, sans toutefois diminuer la qualité des prestations.

La construction se conformera aux prescriptions techniques des documents techniques unifiés et aux règles de construction et de sécurité.

La conformité de la construction sera vérifiée tout au long de sa mise en œuvre par un bureau de contrôle agrée et titulaire d'une mission étendue.

Les marques, modèles et dimensions des appareils, matériaux et équipements sont donnés à titre indicatif. Le Maître d'Ouvrage, en accord avec le Maître d'Œuvre, se réserve à tout moment le droit de remplacer ces appareils, matériaux et équipements par d'autres de qualité au moins équivalente pour un motif quelconque. (Exemples : Réglementations administratives, difficulté d'approvisionnements, cessation de fabrication, impératifs techniques, apparition de matériel nouveau, etc.)

Les côtes et les surfaces mentionnées sur les plans sont indiquées sous réserves des tolérances de construction et pourront être légèrement modifiées pour les besoins techniques et réglementaires de la construction ou autres.

L'implantation des équipements ou appareils est figurée à titre indicatif et les retombées, soffites, faux plafonds, canalisations ne sont pas nécessairement figurés.

Le positionnement, le nombre ainsi que la dimension des gaines techniques ne sont pas contractuels, ceux-ci sont susceptibles de varier en fonction des impératifs techniques d'exécution.

La nature et l'épaisseur des isolants peuvent être modifiées en fonction de l'étude thermique établie par le Bureau d'étude thermique.

Les modifications dont la nécessité n'apparaît souvent qu'en cours des travaux, n'altèrent en aucun cas la qualité des prestations. Elles ne sont réalisées que dans l'intérêt des acquéreurs et ces derniers s'engagent à les respecter sans réserve.

Les teintes de peinture et de matériaux des parties communes, des façades, la décoration des parties communes en générale, l'aménagement des abords et le choix des plantations, seront déterminés par le Maître d'œuvre, après accord du Maître d'ouvrage.

L'acquéreur pourra personnaliser son logement avant le début des travaux en accord avec le maître d'ouvrage et l'architecte. Toute visite de chantier se fera sur RDV accompagnée du maître d'ouvrage.

LD

1. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

1.1. INFRASTRUCTURE

1.1.1. Terrassement

Après décapage et stockage de la terre végétale, le terrassement sera exécuté en pleine masse pour permettre la réalisation de l'infrastructure. Les terres non utilisées en remblais seront évacuées.

1.1.2. Fondations

Fondations existantes

1.1.3. Plancher bas

Dallage existant

1.2. MURS ET OSSATURE

1.2.1. Murs de façades

Maçonnerie traditionnelle en pierre et briques , localement structures béton armé, poteaux.

Les façades seront revêtues d'un enduit type semi minéral et/ou de briquettes de parements type Plaine des Flandres de chez Terca ou équivalent, teintes suivant Permis de Construire. Elles pourront être traitées partiellement avec des finitions ou des matériaux différents.

1.2.2. Murs séparatifs

Entre locaux privatifs contigus, selon plans, cloisons SAD 180/48 , 2+3 plaques de platre.
Murs en maçonnerie recevant un doublage BA13 sur les faces restantes apparentes, épaisseur selon plans, isolation de 2 couches de 45 mm selon situation en panneaux composites comprenant une plaque de finition en plâtre et isolant phonique si nécessaire.

1.3. PLANCHERS

1.3.1. Planchers R+1

Planchers sur ossature métallique ou bois avec panneaux OSB.

1.4. CLOISONS DE DISTRIBUTION

1.4.1. Entre pièces principales et périphérique

Cloisons de 100 mm d'épaisseur en BA13 ou en BA18S selon étude thermique, en éléments composites constitués de plaques de plâtre sur ossature acier avec isolant phonique. Ponctuellement, épaisseur supérieure à 100 mm si nécessaire.

1.5. PLAFONDS

Faux plafond plâtre ou soffite plâtre pour dissimulation de conduites, selon plans et exigences techniques. (Ces ouvrages diminuent la hauteur sous plafond) ou structure métallique apparente

LD

1.6. TOITURES

1.6.1. Charpente

Selon plans, charpente bois, traitement fongicide et insecticide, section selon note de calculs, isolation Sarking Polyuréthane suivant étude thermique, pare pluie, couverture en tuiles terre cuite au choix du promoteur.

1.7. ISOLATION THERMIQUE

1.7.1. Isolation des murs de façade

Isolation extérieure STO de 180mm ou équivalent avec panneaux en polystyrène expansé, suivant la localisation. Epaisseur selon bureau d'étude afin de respecter la norme en vigueur.

1.7.2. Isolation des rampants de toiture et plafonds en combles

Isolation des rampants et plafonds combles laine de verre épaisseur 200mm et plaque de plâtre BA13 sur ossature métallique.

1.8. ESCALIERS

1.8.1. Escaliers

Escalier suspendu Nova ou équivalent avec ou sans contre marches en fonction du plan et garde-corps assortis

1.9. CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

1.9.1. Chutes d'eaux pluviales

Chutes en métal pour les descentes en façade.

1.9.2. Chutes d'eaux usées

Chutes en PVC dans les gaines techniques. Elles recevront les branchements d'évacuation des appareils sanitaires et seront raccordées au réseau eaux usées - eaux vannes.

1.9.3. Canalisations en sous-sol

En PVC pour les évacuations apparentes, en PVC pour les canalisations enterrées, selon préconisations des services de la ville. Elles pourront transiter par des parties privatives (caves, places de parking, boxes).

1.9.4. Branchements aux égouts

Les eaux usées, les eaux vannes et les eaux pluviales compris bassin de rétention si nécessaire seront raccordées aux réseaux publics suivant règlement d'assainissement local.

LD

2. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

2.1. ISOLATION PHONIQUE ENTRE DALLES

La dalle brute du rez de chaussée reçoit une chape liquide ciment, Un isolant, suivant nécessité de l'étude thermique et localisation, et sera positionné sous chape. Isolation phonique entre logements selon norme en vigueur.

2.2. SOLS ET PLINTHES

À chaque changement de nature de revêtement de sol, il sera posé un profilé d'arrêt ou une barre de seuil compensée ou non.

2.2.1. Sols et plinthes des chambres, dégagements étages et mezzanines

Pose d'un parquet massif contrecollé en chêne sur résilient y compris plinthes assorties, coloris dans la collection proposée par le Maître d'Ouvrage.

2.2.2. Sols et plinthes des pièces principales (salon, séjour, entrée et dégagements RDC)

Pose de carrelage en grès cérame (120x120cm) – collection ETNA PRISSMACER, y compris plinthes assorties, dans la collection proposée par le Maître d'Ouvrage.

2.2.3. Sols et plinthes des pièces humides et pièces de services

Pose de carrelage en grès cérame (120x120cm) - collection ETNA PRISSMACER y compris plinthes assorties, dans la collection proposée par le Maître d'Ouvrage.

2.2.4. Sols des terrasses

Terrasse sur plots dimension 120*120 finitions R11 – collection PRISSMACER ou sol désactivé.

2.3. REVETEMENTS MURAUX, PEINTURES, PAPIERS

2.3.1. Revêtements muraux des pièces principales

Egrenage, rebouchage, pose à joints vifs de papier intissé ou toile de verre, application d'une peinture lisse en 2 couches sur tous les murs intérieurs (hors cités en 2.3.2.).

2.3.2. Revêtements muraux des pièces de service

Dans les salles d'eau, salles de bains et WC : revêtement en carreaux grès cérame 120x60 – collection ETNA PRISSMACER toute hauteur au droit des éléments sanitaires (douche et plan vasque) ainsi que sur les bâti-supports, dans la collection proposée par le Maître d'Ouvrage.

2.3.3. Revêtements des plafonds

Egrenage, rebouchage, pose à joints vifs de papier intissé ou toile de verre, application d'une peinture lisse en 2 couches dans l'ensemble des pièces.

LD

2.4. MENUISERIES EXTÉRIEURES

2.4.1. Fermetures extérieures

Fenêtres et portes-fenêtres aluminium. Teinte selon permis. Ouverture à la française avec oscillo-battant ou coulissante selon situation des appartements. Portes fenêtres coulissantes sur rails, seuil plat, suivant la situation des appartements et selon plans. Portes fenêtres avec partie fixe selon situation. Double vitrage selon étude thermique.

Fenêtre de toit : Fenêtre à projection (VELUX) finition WHITE finish version confort nouvelle génération, Dimensions selon plans.

2.4.2. Occultations et protections anti-solaire

Fenêtre et porte-fenêtre équipées de BSO (brise soleil orientable) ou volets roulants avec commande électrique par inverseur filaire ou radio pour toutes les baies.

Fenêtre de toit équipée de volet roulant solaire Gris anthracite.

2.5. MENUISERIES INTÉRIEURES

2.5.1. Portes intérieures

Portes intérieures battantes standard finition laquée blanche, âme tubulaire, serrure 1 point clé L, surface en résine de mélamine. Chambranle contre chambranle à recouvrement, ferrage 2 charnières pivot, finition chrome satiné, garniture de poignée en inox, hauteur 204cm, ou équivalent.

2.5.2. Portes d'entrée

Porte d'entrée en aluminium. Teinte selon permis. Ouverture à la française selon situation des appartements, seuil plat, suivant la situation des appartements et selon plans. Portes fenêtres avec partie fixe selon situation.

2.5.3. Placard

Un placard par logement voir selon plan. Façades de placards à portes coulissantes (ou battantes selon largeur) en mélaminé blanc, montées dans encadrement acier, glissant sur rails acier par galets rilsan. Placard équipé d'une tablette chapelière et d'une tringle. Un jambage pourra être ajouté selon la largeur.

2.6. ÉQUIPEMENTS INTÉRIEURS

2.6.1. Chauffage, eau chaude et ventilations

2.6.1.1. Type d'installation

Chauffage assuré par une pompe à chaleur air/eau individuelle

Chauffage à eau chaude sur le RDC, réseaux de circulation, distributions en dalles, raccordement hydrocâblé jusqu'aux appareils d'émission de chaleur. Distribution par le sol.

Production d'eau chaude assurée par ballon thermo dynamique d'une capacité de 200L.

LD

2.6.1.2. Appareils d'émission de chaleur

Distribution par plancher chauffant sur le RDC, régulation par un thermostat,

Sèche-serviette électrique dans les salles de bains (marque ACOVA ou équivalent).
Panneaux radiateurs à eau chaude en acier laqué d'usine, équipés de robinets thermostatiques à l'étage.

Températures garanties suivant normes en vigueur dans les diverses pièces par température extérieure de -15°

Températures garanties : dégagement, entrée, séjour, cuisine, WC et chambres +19° C, salle d'eau et salles de bains +22°C.

2.6.1.3. Ventilation

Ventilation mécanique contrôlée (VMC) simple flux hygroréglable.
Bouches d'extraction dans les pièces humides (cuisine, salle de bains, WC). Gaine circulaire isophonique, caisson d'extraction, évacuation en façade ou en toiture selon étude technique.

L'air neuf est introduit par des grilles d'entré d'air en façade dans les menuiseries ou les caissons traditionnels de volets roulants/BSO ou dans les maçonneries selon exigences techniques.

2.6.2. Plomberie

2.6.2.1. Branchements en attente

Des canalisations (arrivées d'eau chaude et d'eau froide, évacuation des eaux usées) seront laissées en attente aux emplacements indiqués sur les plans.

Des branchements lave-linge et lave-vaisselle seront laissés en attente suivant les plans.

Concernant la cuisine : sur demande formelle de l'acquéreur et sous réserve de validation technique, il sera possible de positionner les canalisations selon les plans techniques fournis par le cuisiniste de l'acquéreur avant travaux.

Un robinet de puisage sera mis en place sur les terrasses du RDC

2.6.2.2. Distribution d'eau

Distribution en cuivre ou en polyéthylène réticulé, depuis les colonnes montantes situées à l'intérieur des gaines techniques avec robinet d'arrêt général par appartement et montage de compteurs individuels.

2.6.2.3. Distribution d'eau froide

Distribution en cuisine, salle de bains et WC.

2.6.2.4. Distribution d'eau chaude

Distribution en cuisine, salle de bains et WC.

2.6.2.5. Évacuations

En tuyaux PVC encastrés ou apparents, depuis les appareils sanitaires jusqu'aux chutes dans les gaines techniques

LD

2.6.3. Équipements sanitaires

2.6.3.1. Équipements des cuisines

La cuisine sera à charge des acquéreurs.

2.6.3.2. Équipements des salles de bains et salles d'eau

Douche : Les salles de bains sont équipées d'un Bac à douche 120/90 avec paroi en verre selon plans au rez de chaussée. Les salles de bains sont équipées d'un bac à douche 120/90 avec paroi en verre selon plans à l'étage.

Modèle selon plans et gamme proposée par le Maître d'Ouvrage.

Meuble vasque : Ensemble meuble primaro 100 cm CONCILIO - plan céramique, 2 tiroirs. Coloris au choix dans la gamme proposée par le promoteur.

2.6.3.3. Équipements des WC

WC : selon plans, cuvette de WC suspendu, dans la gamme proposée par le Maître d'Ouvrage.

Lave-mains : selon plans, dans la gamme proposée par le promoteur. Sur option : lave-mains sur meuble bas, coloris au choix dans la gamme proposée.

2.6.3.4. Robinetterie

Les appareils sont équipés de robinetterie mitigeurs répondant aux normes en vigueur, dans la gamme proposée par le Maître d'Ouvrage.

Lavabo et lave-mains : mitigeur monotrou.

Douche : Colonne de douche Aubade création avec mitigeur thermostatique chromé

2.6.4. Eléments électriques

2.6.4.1. Type de l'installation

De type encastré, l'installation est conforme à la NFC 15-100. Tableau électrique modulaire encastré avec coffret de protection, équipé de disjoncteurs divisionnaires et de différentiels, dans l'entrée.

2.6.4.2. Puissance à desservir

Puissance nécessaire aux besoins domestiques, selon le type de logement et les calculs de puissance.

2.6.4.3. Équipement par pièce

Le petit appareillage encastré est du type Céliane de Legrand ou équivalent, coloris blanc.

Emplacements des foyers lumineux (FL), interrupteurs et prises de courant (PC) selon plans, normes et contraintes techniques.

Selon plans et besoins techniques, les foyers lumineux seront sur interrupteur simple allumage, va-et-vient ou télérupteur.

Sur option : possibilité de remplacer les foyers lumineux par des spots.

LD

Séjour :

1 à 3 FL
6 PC 16A

Chambres :

1 FL
3 PC 16A

Cuisine :

2 FL
6 PC 16A
1 PC lave-vaisselle 20A
1 PC 32A terminal cuisson

Terrasse :

1 à 3 FL
1 à 3 PC 16A

Garage : cf. 3.2.4.

Entrée :

1 à 3 FL
1 PC 16A
1 sonnette

Dégagement : 1 à 3 FL

Cellier : 1 FL
1 PC 16A

Salle de bains :

2 FL
2 PC 16A
1 PC lave-linge
1 PC sèche-linge

WC :

1 FL
1 PC 16A

2.6.5. Équipements de télécommunication

2.6.5.1. Téléphone et prises RJ45

Résidence raccordée au réseau France Télécom, éventuellement au réseau fibre optique s'il existe au droit de l'opération, au jour de la livraison, et selon le fournisseur.

Prises RJ45 des logements raccordés à un coffret de communication situé dans la gaine technique du logement : 2 prises RJ45 dans le séjour à côté de la prise TV/FM, 1 prise RJ45 par chambre, 1 prise RJ45 dans la cuisine.

LD

3. ANNEXES PRIVATIVES

3.1. JARDINS PRIVATIFS

Les jardins privatifs seront aménagés (engazonnées) et clôturés selon projet d'aménagement de l'architecte et du promoteur. Les séparatifs des terrasses, hauteur minimale 1,80 m, seront réalisés en aluminium ou tout autre matériau conformément aux plans architecte.

3.2. GARAGE PREFABRIQUES ZAPF

3.2.1. Murs, cloisons et poteaux

Les murs et cloisons seront en béton. Suivant l'étude de structure leur positionnement pourra être différent des plans de vente sans altérer les dimensions des places de stationnement.

Peinture intérieure mouchetée. Crépis grésé grain 1.5mm en extérieur

3.2.2. Plafonds

Les plafonds seront en béton brut de décoffrage.

3.2.3. Sols

Les sols seront en béton lissé.

3.3. Équipement électrique

Une prise de courant et un point lumineux sur détecteur raccordés au compteur individuel de l'appartement.

3.3.1. Porte d'accès

Porte sectionnelle à parement métal sur cadre métallique, ouverture motorisée et ouverture manuelle par l'extérieur, fermeture par poignée et serrure clé plate (2 clés).

3.3.2. Ventilation

Selon plans, sous les portes.

3.4. PARKINGS EXTÉRIEURS

3.4.1. Sols

Mise en place de Pavé drainant sur l'ensemble des chemins d'accès.

LD

3.5. VOIRIES ET PARKINGS VISITEURS

3.5.1. Voirie d'accès

Revêtement en enrobé noir.

3.5.2. Parkings visiteurs

Revêtement en pavés drainants, marquage pour délimitation.

3.5.3. CIRCULATIONS DES PIÉTONS

Revêtement en enrobé noir et/ou pavés suivant projet de l'architecte et du promoteur.

3.6. ESPACES VERTS COMMUNS

Selon plans d'aménagement extérieur. Arbres à tige haute, arbustes, haies, plantes et divers. Les surfaces non occupées par les circulations seront engazonnées ou garnies de plantes tapissantes.

3.6.1. ÉCLAIRAGE EXTÉRIEUR

3.6.1.1. Signalisation de l'entrée

Par appliques en façade, dans la zone des entrées. Commande par interrupteur.

3.6.1.2. Éclairage des accès, espaces verts et autres

Selon plans d'aménagement extérieur.

3.6.2. CLOTURES

3.6.2.1. Sur rue

Sans objet.

3.6.2.2. Avec les propriétés voisines

L'opération sera séparée des propriétés voisines par les murs mitoyens et/ou clôtures existants ou par une clôture à maille rigide, selon les exigences règlementaires et plans de l'architecte.

3.6.3. RÉSEAUX DIVERS

3.6.3.1. Eau

Sans objet

3.6.3.2. Électricité

Sans objet

LD

3.6.3.3. Égouts

Réseau secondaire de sections appropriées, recevant les chutes d'eaux pluviales, ainsi que le réseau intérieur du bâtiment. Raccordement sur collecteur voirie. L'ensemble sera exécuté selon les prescriptions du service de l'assainissement de la Ville.

3.6.3.4. Télécommunications

A partir des chambres du réseau voirie, distribution des câbles sous fourreaux PVC, suivant indications de Orange ou Vialis.

3.6.3.5. Drainage du terrain

Selon prescriptions du bureau d'étude.

3.6.3.6. Évacuations des eaux de pluie et de ruissellement

Les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain ou raccordées sur collecteur voirie selon les prescriptions du service de l'assainissement de la ville.

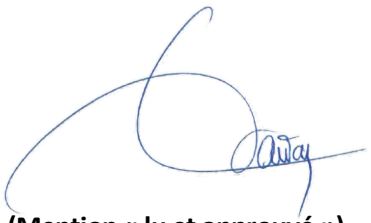
3.6.4. BOÎTES AUX LETTRES

Un ensemble de 16 boites aux lettres aux normes PTT, sera placé à l'entrée de la parcelle.

Chaque logement et local aura une boite aux lettres individuelle avec 2 clés par appartement ou local.

Fait à Paris, le 31 mars 2025

Le Maître d'Ouvrage :



(Mention « lu et approuvé »)

L'Acquéreur :

(Mention « lu et approuvé »)