



NOTICE DESCRIPTIVE GÉNÉRALE

Les Terrasses d'Élange

57100 Thionville-Élange

SASU TERROVA — DOSSIER DE VENTE

SOMMAIRE

- 1. Caractéristiques techniques générales de la résidence
- 2. Locaux privatifs et leurs équipements
- 3. Annexes privatives
- 4. Parties communes intérieures à la résidence
- 5. Équipements généraux de la résidence
- 6. Parties communes extérieures à la résidence
- 7. Parkings extérieurs privatifs

Maître d'ouvrage : SASU TERROVA — 57100 Thionville-Élange

1. CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES GÉNÉRALES DE LA RÉSIDENCE

1.1 GÉNÉRALITÉS

Le présent document tient lieu de descriptif entre les parties. Il stipule les travaux à la charge du maître d'ouvrage réalisés dans les règles de l'art. Le maître d'ouvrage se réserve la possibilité d'y apporter des modifications rendues nécessaires pour une bonne tenue de l'ouvrage, pour des raisons techniques ou pour des variations de catalogue chez les fournisseurs.

La réalisation est placée sous le contrôle d'un maître d'œuvre général, d'un bureau d'études structures béton et VRD, d'un bureau d'études fluides dans le cadre de la RE 2020.

1.2 TERRASSEMENTS

Décapage des terres végétales et terrassement en terrain de toutes natures par engin mécanique suivant les normes techniques PPRM.

1.3 GROS ŒUVRE

Exécution des travaux en structures de clos et porteurs selon les règles de l'art, fondations calculées à partir des études de sols.

1.3.1 Fondations :

En béton armé dimensionné selon l'étude de sol et la note de calcul du BET Structure.

1.3.2 Maçonnerie :

Murs porteurs en blocs d'agglomérés ou béton, y compris séparatifs logements. Certains séparatifs en cloisons acoustiques type SAD. Chaînages verticaux et horizontaux.

1.3.3 Dalles et planchers bétons :

Dalle béton d'épaisseur appropriée à la portée, selon étude du BET.

1.3.4 Poteaux, poutres et sur-poutres :

Béton armé de section renforcée pour reprises de charges, compris coffrage et ferrailage.

1.3.5 Escalier et cage d'ascenseur :

Marches d'escalier en béton armé compris coffrage et ferrailage. Cage d'ascenseur en aggro coffrant.

1.3.6 Réseaux d'assainissement :

Collecte des eaux usées, eaux vannes et eaux pluviales. Regard collecteur général. Enduits hydrofuges en pied de façade.

1.4 TOITURE TERRASSE

1.4.1 Étanchéité

La toiture est de type toit plat (toiture-terrasse). Étanchéité réalisée suivant DTU : pare-vapeur, isolation thermique haute performance, étanchéité bicouche ou monocouche, protection gravillons ou dalles sur plots selon les zones.

1.4.2 Acrotères et relevés

Acrotères en béton armé avec relèvement d'étanchéité et couvertines en aluminium ou zinc. Évacuations des eaux pluviales par descentes intégrées.

1.4.3 Désenfumage

Lanterneau de désenfumage type PYRODOME 100 au droit des communs suivant réglementation incendie.

1.5 TRAITEMENT DES FAÇADES

Isolation thermique/acoustique intérieure type doublage intérieur et faux plafond, conformes aux exigences RE 2020. Finition extérieure par enduit grésé type RPE, polychromie de la façade suivant permis de construire.

2. LOCAUX PRIVATIFS DE LA RÉSIDENCE ET LEURS ÉQUIPEMENTS

2.1 ISOLATION - PLÂTRERIE

2.1.1 Complexe d'isolation périphérique : Doublage thermique sur murs extérieurs en laine de roche haute densité et plaque de plâtre. Doublage également acoustique pour les séparations entre logements.

2.1.2 Cloisons de distribution : Plaques de plâtre sur ossatures métalliques de 7 cm isophonique ou carreaux de plâtre plein 7 cm. Matériaux hydrofuges dans les pièces humides.

2.1.3 Doublage phonique : Mur plein + doublage acoustique type QUALIBEL 6+1 ou cloison SAD 180mm entre appartements et parties communes.

2.1.4 Plafond : Faux Plafond type BA13 sur ossatures métalliques dans l'ensemble des logements.

2.2 MENUISERIES EXTÉRIEURES

Menuiseries PVC blanc intérieur et Gris anthracite extérieur. Les grandes baies coulissantes en aluminium (type SHUCCO ou équivalent). Système oscillo-battant sur tous les châssis. Volets roulants monobloc manœuvrés électriquement.

Triple vitrage : L'ensemble des menuiseries sera équipé d'un triple vitrage haute performance, offrant une isolation thermique et acoustique optimale, en conformité avec les exigences de la RE 2020.

2.3 MENUISERIES INTÉRIEURES

2.3.1 Portes palières : Âme pleine pare flamme 1/2 heure, serrure 3 points à barillet, garniture inox brossée, blindées.

2.3.2 Blocs portes : Finition stratifiée blanc ou hêtre, chambranle largeur 83 cm, garniture inox brossé.

2.3.3 Portes de placard : Fournies par le maître d'ouvrage.

2.4 PROTECTION EXTÉRIEURES SUR BALCONS / TERRASSES

Garde-corps en verre avec finition acier thermolaquée anticorrosion Gris Anthracite RAL 7016. Sol : dalles carrelage cérame 60x60 cm sur plots ou pin traité autoclave sur plots.

2.5 ÉLECTRICITÉ

Installation conforme NF C15100 et norme handicapée. Tableau électrique individuel à disjoncteur, différentiel 30mA. Appareillage LEGRAND série CÉLIANE BLANC. Kit démarrage connecté SOMFY volets et thermostat.

2.5.1 WC : 1 point lumineux + 1 prise 16A.

2.5.2 Dégagement : 1 point lumineux ou spot ; 1 prise 16A ; 1 visiophone.

2.5.3 Cellier : 1 point lumineux ; 1 alimentation chaudière ; 1 prise 16A ; 2 prises 20A.

2.5.4 Cuisine : 4 prises 16A plan de travail ; 1 prise 32A (plaque) ; 2 prises 16A (hotte et frigo) ; 2 prises 20A (four et lave-vaisselle) ; 2 points lumineux.

2.5.5 Chambre : 4 prises 16A ; 1 prise RJ45 ; 1 prise TV ; 1 point lumineux.

2.5.6 Séjour : 5 prises 16A/4m² ; 1 prise RJ45 ; 1 prise TV ; va-et-vient ou 6 spots.

2.5.7 Salle de bain : 2 prises 16A ; 2 points lumineux ; 1 spot douche ; 1 alimentation sèche-serviette.

2.5.8 Balcon/Terrasse : 1 point lumineux intérieur ; 1 prise étanche extérieur.

2.6 CHAUFFAGE - CLIMATISATION

Système de chauffage : Pompe à chaleur (PAC) air/eau ou chaudière à gaz à condensation individuelle avec production d'eau chaude sanitaire, selon contraintes techniques et réglementaires du projet.

Chauffage au sol : Plancher chauffant dans l'intégralité des pièces de chaque appartement (séjour, chambres, entrée, dégagements), sur isolant, contrôlé par thermostat connecté.

Climatisation : Système de climatisation réversible dans chaque appartement, permettant le rafraîchissement en été et le chauffage d'appoint en hiver.

2.7 PLOMBERIE - SANITAIRES

Alimentations eau chaude et froide en tube cuivre ou PER. Évacuation en PVC pour cuisine, WC, salle de bain, compris MAL et lave-vaisselle.

- Receveur de douche extra-plat 90x120
- Baignoire acrylique 170/70 avec habillage faïence si prévue au plan
- Meuble SDB avec robinetterie GEBERIT ou GROHE : T3 meuble 100 / T4 meuble 120
- Cuvette WC suspendu, double abattant, réservoir 3/6 litres
- Lave-main WC si le client le souhaite
- Paroi de douche fournie (cabine à la charge du client)

- Sèche-serviette ACOVA ou équivalent

2.8 PEINTURE INTÉRIEURE

Après égrenage, ponçage, reprise à l'enduit si nécessaire : apprêt + sous couche + finition couleur blanche sur murs et plafonds.

2.9 REVÊTEMENTS DE SOLS

Chape traditionnelle avec isolation phonique et thermique en mousse polyuréthane projeté pour optimiser les performances du chauffage au sol.

Carrelage : Grès cérame 60x60 cm, base 50 EUR/m² TTC, plinthes assorties en fourniture.

Parquet : Parquet flottant stratifié dans toutes les chambres ou carrelage au choix, avec plinthes coordonnées.

Terrasses : Dalles béton lisses reconstituées sur plots ou bois classe 4 sur plots.

2.10 REVÊTEMENTS MURAUX

Faïence murale sur l'ensemble des murs SDB à la hauteur choisie par le client. Toute hauteur obligatoire au niveau des douches avec étanchéité murale. Base 38 EUR/m² prix public ; toute variation de valeur ou de qualité fera l'objet d'un ajustement.

2.11 CUISINE ÉQUIPÉE

Chaque appartement sera livré avec une cuisine entièrement équipée d'une valeur maximale de 13 000 EUR TTC. Le choix des équipements, matériaux et finitions sera réalisé conjointement avec le client lors d'un rendez-vous dédié chez notre partenaire cuisine.

2.12 DRESSINGS SUR MESURE

Des dressings sur mesure seront installés dans toutes les chambres de chaque appartement pour une valeur maximale de 7 000 EUR TTC. Le choix des configurations, matériaux et finitions sera réalisé conjointement avec le client.

3. ANNEXES PRIVATIVES

3.1 Porte d'entrée de l'immeuble : Porte Gris Anthracite en Aluminium à rupture de ponts thermiques avec serrure électrique et ferme porte automatique.

3.2 Revêtements halls communs

3.2.1 Sol : Carrelages au choix du maître d'ouvrage, y compris plinthes.

3.2.2 Murs : Mélange peinture, intissé et enduit pour un rendu moderne et lumineux.

3.2.3 Plafond : Plafond peint et partie en faux plafond acoustique.

3.2.4 Escaliers : Carrelages identiques communs y compris plinthes.

3.2.5 Gaine technique : Ossature et porte en panneau MDF peint, fermeture par loquet EDF.

3.3 Éclairage et prises communs

Éclairage indirect commandé par interrupteur ou radar. Prise de courant 16A à chaque étage en gaine technique.

3.4 Boîtes à lettres : Conformes à la norme PTT, installées au RDC.

4. PARTIES COMMUNES INTÉRIEURES À LA RÉSIDENCE

4.1 Télévision :

Gaine recevant une réception générale par appartement.

4.2 Téléphone :

Lignes téléphoniques nécessaires à la desserte de chacun des appartements.

4.3 Comptage en eau :

Compteur ou sous-compteur individuel par appartement.

4.4 Visiophone :

Platine extérieure avec caméra et haut-parleur. Interphone par appartement avec écran vidéo et commande d'ouverture gâche électrique.

4.5 VMC :

VMC hygroréglable par simple flux avec extracteurs dans WC, salle de bain, cellier et cuisine. Arrivée d'air frais dans les pièces sèches par grilles dans les dormants.

4.6 Alimentation électrique :

Compteurs individuels en location dans les gaines techniques. Disjoncteurs à l'intérieur de chaque appartement sur tableaux encastrés.

4.7 Ascenseur :

Mise en place d'un ascenseur pour accéder à chaque étage depuis le RDC.

4.8 Accès :

Porte d'entrée à l'avant du bâtiment pour accès piétons et visiteurs.

5. ÉQUIPEMENTS GÉNÉRAUX DE LA RÉSIDENCE

5.1 Local poubelle

Robinet de puisage pour lavage des containers. Porte métallique au choix du maître d'ouvrage.

5.2 Aménagements divers

Aménagement paysager jardins et abords avec plantes faciles d'entretien.

5.3 Éclairage extérieur

Selon le choix du maître d'ouvrage.

5.4 Réseaux divers

Eau : Branchement depuis le réseau selon prescriptions du service des eaux.

Électricité : Raccordement depuis le coffret EDF jusqu'aux gaines techniques.

Égouts : Raccordement au tout à l'égout communal en réseau séparatif.

Eaux pluviales : Dirigées au réseau extérieur via rétention suivant calcul du BET VRD.

Télécommunications : Raccordement au réseau général par fourreau selon indications opérateur.

6. PARTIES COMMUNES EXTÉRIEURES À LA RÉSIDENCE ET LEURS ÉQUIPEMENTS

Selon les plans et prescriptions du permis de construire approuvé pour le lotissement le Domaine de la Croix, commune de Thionville-Élange.

6.1 Aménagements extérieurs

Aménagements paysagers des abords avec plantation d'espèces adaptées. Éclairage extérieur selon choix du maître d'ouvrage. Cheminements piétons et accès véhicules selon plans VRD.

7. PARKINGS EXTÉRIEURS PRIVATIFS

7.1 Voirie et stationnements

Accès résidence : Pose de bordure et caniveau béton. Pavage ou enrobé d'après le choix du maître d'ouvrage.

Stationnements : Pose de bordure et caniveau béton. Marquage au sol des emplacements privés.

7.2 Portail sécurisé d'accès au parking

L'accès au parking privé sera sécurisé par un portail automatique équipé d'un système de télécommande individuelle par badge ou télécommande. Portail en aluminium thermolaqué Gris Anthracite RAL 7016, identique aux menuiseries extérieures.

Chaque appartement bénéficie d'une place de parking privé. L'appartement 204 bénéficie de deux places de parking privé.