

Construction d'un ensemble de 85 logements

Résidence A TORRA
Immeubles ANCONA - CASTAGNA - SENETOSA
Lieu dit Saint Joseph,
20000 AJACCIO

« Résidence A Torra »



Maître d'ouvrage :

SCI GENOVESE
Résidence Parc Impérial
Le Trianon
Route des Cèdres
20000 AJACCIO

Architecte et Maître d'oeuvre :

PINELLI Architecture
Cyrille PINELLI
2 Avenue de Paris
20000 AJACCIO

NOTICE DESCRIPTIVE

Cette notice descriptive est établie selon annexe de l'arrêté du 10 mai 1968 (J.C.P. 68, III, 34415) article R 2611 du Code de la construction et de l'habitation (D - 1 67 II 66 - 22 décembre 1967, et article L 261.11 : L n 67 - 3 du 3 janvier 1967, article 7) conformément au modèle agréé par arrêté ministériel.

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

DESIGNATION	INDICATIONS A DONNER
<u>1. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE</u>	
<u>1.1. Infrastructure</u>	
1.1.1. Fouilles	- décapage et fouille de toute nature pour mise à la cote du bâtiment
1.1.2. Fondations	- type : béton de propreté. Fondations semelles filantes béton armé, ou pieux dimensions suivant étude de sols et avis du bureau de contrôle.
<u>1.2. Murs et ossature</u>	
1.2.1. Murs de sous-sol :	
1.2.1.1. Murs périphériques	- béton armé ép. suivant étude béton armé; imperméabilisation extérieure avec protection verticale
1.2.1.2. Murs de refends	- béton armé ép. suivant étude
1.2.2. Murs de façades (aux divers niveaux)	
- partie courante - allèges - trumeaux - encadrement des baies	- murs de façades des différents niveaux en béton banché épaisseur suivant étude béton armé, enduit hydraulique projeté en finition extérieure, doublage complexe polystyrène+plâtre épaisseur suivant étude thermique
1.2.3. Murs pignons	- dito 1.2.2
1.2.4. Murs mitoyens	- néant
1.2.5. Murs extérieurs divers	- murs de soutènement en béton armé ou agglomérés enduits
1.2.6. Murs porteurs à l'intérieur des locaux (refends)	- murs porteurs en béton banché ép. suivant étude béton armé
1.2.7. Murs ou cloisons séparatifs :	
- entre locaux privatifs contigus	- murs en béton banché ép. suivant étude technique
- entre locaux privatifs et autres locaux (escaliers, halls et locaux divers)	- murs en béton banché épaisseur suivant étude technique
<u>1.3. Planchers</u>	
1.3.1. Planchers sur étage courant	- dalle béton armé épaisseur suivant étude technique
1.3.2. Planchers toiture terrasse	- dalle béton armé épaisseur suivant étude technique avec isolation thermique et complexe d'étanchéité
1.3.3. Planchers sur locaux collectifs, techniques, entrées, circulations et locaux divers chauffés.	- dalle béton armé isolée épaisseur suivant étude technique
1.3.4. Planchers sur locaux non chauffés ou ouverts	- dalle béton armé isolée épaisseur suivant étude technique

<p><u>1.4. Cloisons de distribution</u></p>	
<p>1.4.1. Entre pièces principales</p>	<p>- cloisons sèches constituées de deux plaques de plâtre sur ossature métallique avec isolation phonique incorporée (ép suivant plans)</p>
<p>1.4.2. Entre pièces principales et pièces de service</p>	<p>- dito 1.4.1.</p>
<p><u>1.5. Escaliers</u></p>	
<p>1.5.1. Escaliers</p>	
<p>1.5.1.1. Escaliers des parties communes</p>	<p>- escalier préfabriqué béton armé ; marches et sous-faces en béton lissé ; nez de marche antidérapant</p>
<p>1.5.1.2. Escaliers des parties privatives</p>	<p>- néant</p>
<p>1.5.2. Escalier de secours</p>	<p>- néant</p>
<p><u>1.6. Conduits de fumée et de ventilation</u></p>	
<p>1.6.1. Conduits de fumée des locaux de l'immeuble</p>	<p>- châssis de désenfumage de l'escalier en partie haute et désenfumage en sous-sol suivant étude, désenfumage des paliers d'étage sur détection</p>
<p>1.6.2. Conduits de ventilation des locaux de l'immeuble</p>	<p>- néant</p>
<p>1.6.3. Conduits d'air frais</p>	<p>- néant</p>
<p>1.6.4. Conduits de fumée de chaufferie</p>	<p>- néant</p>
<p>1.6.5. Ventilation haute de chaufferie</p>	<p>- néant</p>
<p><u>1.7. Chutes et grosses canalisations</u></p>	
<p>1.7.1. Chutes d'eaux pluviales</p>	<p>- descentes eaux pluviales en zinc</p>
<p>1.7.2. Chutes d'eaux usées</p>	<p>- chutes en PVC</p>
<p>1.7.3. Canalisations en sous-sol</p>	<p>- canalisations en PVC</p>
<p>1.7.4. Branchements aux égouts</p>	<p>- raccordements sur réseau existant</p>
<p><u>1.8. Toitures</u></p>	
<p>1.8.1. Charpente, couverture et accessoires</p>	<p>- toiture terrasse béton armé épaisseur suivant étude technique</p>
<p>1.8.2. Etanchéité et accessoires</p>	<p>- étanchéité multicouche ou similaire, auto-protégé, isolant thermique par panneau isolant épaisseur suivant étude</p>
<p>1.8.3. Zinguerie</p>	<p>- suivant DTU</p>
<p>1.8.4. Souches de cheminées, ventilations et conduits divers</p>	<p>- sorties VMC et ventilation chutes</p>

DESIGNATION	INDICATIONS A DONNER
<u>2. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS</u>	
<u>2.1. Sols et plinthes</u>	
2.1.1. Sols et plinthes séjours, entrées, dégagements	- carrelage grès cérame sur chape et isolant phonique, plinthes assorties
2.1.2. Sols et plinthes des pièces de service	- dito 2.1.1.
2.1.3. Sols et plinthes des chambres	- dito 2.1.1.
2.1.4. Sols des balcons	- carrelage ingélicf antidérapant sur chape ou carrelage collé sur imperméabilisation suivant plans
<u>2.2. Revêtements muraux (autres qu'enduits, peintures, papiers peints et tentures)</u>	
2.2.1. Revêtements muraux des pièces de service	- cuisine livrée avec crédence
	- faïence hauteur complète sous-plafond de la salle de bain, localisation suivant plans.
2.2.2. Revêtements muraux dans autres pièces	- néant
<u>2.3. Plafonds (sauf peintures, tentures)</u>	
2.3.1. Plafonds des pièces intérieures	- Pièces sèches : enduit pelliculaire et peinture acrylique en 2 couches
	-Pièces humides ; enduit pelliculaire et peinture glycérophthalique en 2 couches.
2.3.2. Plafonds des séchoirs à l'air libre	- néant
2.3.3. Plafond des loggias	- peinture extérieure type pliolite (sur brut) spots encastrés suivant plans
	- néant
2.3.4. Sous-plafond des balcons	
<u>2.4. Menuiseries extérieures</u>	
2.4.1. Menuiseries extérieures des pièces principales	- châssis aluminium coulissant pour les séjours et ouvrant à la française, coulissants et fixes pour les autres pièces. Châssis aluminium à galandage pour les appartements des derniers niveaux suivant plans. Classement suivant étude thermique
2.4.2. Menuiseries extérieures des pièces de service	- dito 2.4.1
<u>2.5. Fermetures extérieures et occultations, protection anti-solaire</u>	
2.5.1. Pièces principales	- volets roulants isolés, à lames aluminium avec manœuvre par télécommande,
2.5.2. Pièces de service	- dito 2.5.1.

DESIGNATION	INDICATIONS A DONNER
<u>2.6. Menuiseries intérieures</u>	
2.6.1. Huisseries et bâtis	- bloc porte ame pleine laqué blanc
2.6.2. Portes intérieures	- bloc porte pleine laqué, ép. 40 mm, dimensions suivant plans . salles de bains et WC : condamnation par verrou . autres : condamnation par clé - ouvrant au français, simple ou double galandage suivant plan
2.6.3. Impostes et menuiseries	- néant
2.6.4. Portes palières	- porte âme composite acoustique stratifiée, serrure à condamnation 3 points avec clé sur organigramme, poignée de tirage, judas optique, seuil suisse - ouvrant à la française ou galandage suivant plans
2.6.5. Portes de placards	- façades de placard pliant coulissant, coulissant ou ouvrant à la française blanc, suivant plans.
2.6.6. Portes de locaux de rangement	- néant
2.6.7. Portes des ballons thermodynamiques	- façades de placard type coulissant ou ouvrant à la française blanc, suivant plan, joint phonique 4 côtés.
<u>2.7. Serrurerie et garde-corps</u>	
2.7.1. Garde-corps et barres d'appui	- garde-corps béton peint ou enduit, simples et doubles lisses acier inox sur platine, ou vitré suivant plan de façades
2.7.2. Grilles de protection des baies	- néant
2.7.3. Ouvrages divers	- main courante escalier de secours tube acier diamètre 40 mm, acier peint - Ventelles métalliques acier inox
<u>2.8. Peintures, papiers, tentures</u>	
2.8.1. Peintures extérieures et vernis :	
2.8.1.1. Sur menuiseries	- néant
2.8.1.2. Sur fermetures et protections	- néant
2.8.1.3. Sur ouvrages divers	- néant
2.8.1.4. Sur ouvrage béton	- peinture pliolite sur balcons et sous face balcon brut, suivant plan de façades
2.8.2 Peintures intérieures	
2.8.2.1. Sur menuiseries	- néant
2.8.2.2. Sur murs	- peinture glycérophtalique mate dans pièces humides - peinture acrylique mate dans pièces sèches
2.8.2.3 Sur plafonds	- dito 2.8.2.2

DESIGNATION	INDICATIONS A DONNER
2.8.3. Papiers peints	
2.8.3.1. Sur murs	- néant
2.8.3.2. Sur plafonds	- néant
<u>2.9. Equipements intérieurs</u>	
2.9.1. Equipements ménagers :	
2.9.1.1. Bloc évier, robinetterie	- cuisine livrée avec évier et mitigeur
2.9.1.2. Appareils et mobilier	- cuisine équipée : micro-ondes, four, réfrigérateur, plaque de cuisson, lave-vaisselle, hotte, équipement meuble haut et meuble bas
2.9.1.3. Evacuation des déchets	- néant
2.9.1.4. Armoire sèche-linge	- néant
2.9.2. Equipements sanitaires et plomberie :	
2.9.2.1. Distribution d'eau froide	- distribution en tube cuivre ou PER
2.9.2.2. Distribution d'eau chaude collective et comptage	- néant
2.9.2.3. Production et distribution d'eau chaude individuelle	- thermodynamique ou électrique (T1), distribution tube cuivre ou PER, de capacité et puissance appropriées au type d'appartement
2.9.2.4. Evacuations	- tube PVC
2.9.2.5. Distribution du gaz	- néant
2.9.2.6. Branchement en attente (LV et LL)	- branchement LL, et tous types d'appartements
2.9.2.7. Appareils sanitaires	- WC suspendus porcelaine vitrifiée blanche, mécanisme silencieux double débit, abattant double, - vasque sur meuble avec miroir et applique lumineuse, baignoire acrylique tablier carrelé. - Receveur douche avec paroi fixe, douchette sur flexible. Lave-mains dans les WC indépendants (suivant plan)
2.9.2.8. Robinetterie	- robinet mitigeur pour baignoires et douches; mitigeur pour lave-mains
2.9.2.9. Accessoires divers	- néant
2.9.3. Equipements électriques :	
2.9.3.1. Type d'installation	- filerie encastrée
2.9.3.2. Puissances à desservir	- tarif selon recommandations EDF
2.9.3.3. Equipement de chaque pièce	- équipement conforme à la norme NC 15-100 en points lumineux, prises de courant, et prises TV/FM. Prise étanche et spots en plafond de loggia ou applique murale suivant plans

DESIGNATION	INDICATIONS A DONNER
2.9.3.4. Sonnerie de porte palière	- sonnerie sur palier
2.9.4. Chauffage, cheminée, ventilations :	
2.9.4.1. Type d'installation	- électrique
2.9.4.2. Températures garanties dans les diverses pièces par température minimale extérieure de - 5°C	- 19°C dans l'ensemble des pièces du logement - 21° C dans la salle de bains
2.9.4.3. Appareils d'émission de chaleur	- chauffage par climatisation individuelle avec télécommande infrarouge dans séjours et chambres - radiateur sèche-serviettes avec thermostat dans salles de bains
2.9.4.4. Conduits de fumée	- néant
2.9.4.5. Conduits et prises de ventilation	- bouches d'extraction VMC en pièces humides
2.9.4.6. Conduits et prises d'air frais	- entrées d'air dans menuiseries extérieures ou maçonnerie selon le classement acoustique des façades
2.9.5. Equipement intérieur des placards et pièces de rangements :	
2.9.5.1. Placards	- aménagement des placards avec étagères et/ou penderie selon dimensions, tablette et tringle dans placard selon plan de vente
2.9.5.2. Pièces de rangement	- néant
2.9.6. Equipements de télécommunications :	
2.9.6.1. Radio TV	- réception par antenne hertzienne ou parabole collective, prises dans séjours et chambres
2.9.6.2. Téléphone	- prise dans séjour, cuisine et chambres suivant normes
2.9.6.3. Interphone	- système interphone : platine de hall, ouverture et visualisation du visiteur sur visiophone
2.9.6.4. Digicode	- néant
2.9.7. Autres équipements	- néant

DESIGNATION	INDICATIONS A DONNER
<u>3. ANNEXES PRIVATIVES</u>	
<u>3.1. Celliers</u>	
3.1.1. Murs ou cloisons	- béton banché ou parpaings épaisseur suivant étude technique
3.1.2. Plafonds	- béton brut et/ou isolant type fibralith suivant plans
3.1.3. Sols	- béton brut
3.1.4. Portes d'accès	- bloc porte âme pleine pré-peint
3.1.5. Ventilation	- bouches d'extraction VMC
3.1.6. Equipement électrique	- hublot en plafond
<u>3.2. Box et parkings couverts</u>	
3.2.1. Murs ou cloisons	- béton banché suivant étude technique
3.2.2. Plafonds	- dalle béton armé selon étude technique
3.2.3. Sols	- béton armé surfacé,
3.2.4. Portes d'accès individuelles	- néant
3.2.5. Ventilation naturelle	- ventilation haute et basse des sous-sols -1
3.2.6. Equipement électrique	- luminaires étanches en plafond des circulations - 1 borne de recharge pour véhicule électrique par bâtiment
<u>3.3. Parkings extérieurs</u>	
3.4.1. Sol	- voirie en enrobés ou béton
3.4.2. Délimitation au sol	- peinture au sol
3.4.3. Système de repérage	- peinture au sol
3.4.4. Système condamnant l'accès	- néant

DESIGNATION	INDICATIONS A DONNER
<u>4. PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE</u>	
<u>4.1. Hall d'entrée de l'immeuble</u>	
4.1.1. Sols	- carrelage grès cérame format et motifs selon projet architecte
4.1.2. Parois	- Traitement décoratif type Stucco
4.1.3. Plafonds	- faux plafond décoratif éclairage encastré
4.1.4. Eléments de décoration	- selon choix architecte
4.1.5. Portes d'accès et système de fermeture, appel des occupants de l'immeuble	- porte aluminium thermolaqué
4.1.6. Boîte aux lettres et à paquets	- boîtes aux lettres conformes aux normes en vigueur
4.1.7. Miroir	- Miroir décoratif format et positionnement selon projet Architecte
4.1.8. Corbeille à papier	- Corbeille à papier choix Architecte
4.1.9. Tableau d'affichage	- 1 tableau d'affichage
4.1.10. Tapis brosse	- Tapis brosse 1600x900
4.1.10. Chauffage	- néant
4.1.11. Equipement électrique	- éclairage par spots encastrés ou appliques décoratives sur détecteur de présence
<u>4.2. Circulations du rez-de-chaussée, couloirs et halls d'étage</u>	
4.2.1. Sols	- grès cérame assorti idem hall d'entrée
4.2.2. Murs	- revêtement mural textile
4.2.3. Plafonds	- faux plafond ou revêtement projeté suivant norme accessibilité PMR
4.2.4. Eléments de décoration	- néant
4.2.5. Chauffage	- néant
4.2.6. Portes	- bloc porte avec ferme-porte; porte à peindre pour gaine technique
4.2.7. Equipement électrique	- éclairage par appliques ou spots encastrés commandés par détecteurs de présence
<u>4.3. Circulations du sous-sol (hors parking)</u>	
4.3.1. Sols	- dalle béton armé finition quartz
4.3.2. Murs	- peinture projetée blanche type gouttelette finition grain fin
4.3.3. Plafonds	- dito 4.3.2
4.3.4. Portes d'accès	- portes coupe-feu 1/2h
4.3.5. Rampes d'accès pour véhicules	- dalle béton armé
4.3.6. Equipement électrique	- éclairage par plafonniers ou appliques sur détecteur de présence

DESIGNATION	INDICATIONS A DONNER
<u>4.4. Cages d'escaliers</u>	
4.4.1. Sols des paliers	- béton lissé, peinture de sol
4.4.2. Murs	- peinture projetée blanche type gouttelette finition grain fin
4.4.3. Plafonds	- peinture projetée blanche type gouttelette finition grain fin
4.4.4. Escaliers, marches, contremarches	- béton lissé peinture de sol
4.4.5. Chauffage, ventilation	- néant
4.4.6. Eclairage	- éclairage par appliques
4.4.7. Plinthes	- néant
<u>4.5. Locaux communs</u>	
4.5.1. Garage à bicyclettes, voitures d'enfants	- néant
4.5.2. Buanderie collective	- néant
4.5.3. Séchoir collectif	- néant
4.5.4. Locaux de rangement et d'entretien	- néant
4.5.5. Locaux sanitaires	- néant
<u>4.6. Locaux sociaux</u>	
<u>4.7. Locaux techniques</u>	
4.7.1. Emplacement de réception des ordures ménagères	- à l'extérieur de l'immeuble
4.7.2. Chaufferie	- néant
4.7.3. Sous-station de chauffage	- néant
4.7.4. Local des surpresseurs	- si nécessaire à l'extérieur du bâtiment
4.7.5. Local transformateur EDF	- à l'extérieur du bâtiment
4.7.6. Local machinerie d'ascenseur	- néant
4.7.7. Local ventilation mécanique	- souche de sortie VMC en toiture
<u>4.8. Conciergerie</u>	
4.8.1. Composition du local	- néant
4.8.2. Equipements divers	- néant

DESIGNATION	INDICATIONS A DONNER
<u>5. EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE</u>	
<u>5.1. Ascenseurs et monte-charge</u>	<ul style="list-style-type: none"> - ascenseur desservant tous les niveaux, miroir, barre d'appui et plinthes en inox - sol suivant choix Architecte
<u>5.2. Chauffage, eau chaude</u>	
5.2.1. Equipement thermique de chauffage :	- néant
5.2.2. Service d'eau chaude :	- néant
<u>5.3. Télécommunications</u>	
5.3.1. Téléphone	- distribution collective
5.3.2. Antennes TV et radio	- réception par parabole et/ou hertzienne
<u>5.4. Réception, stockage et évacuations des ordures ménagères</u>	- néant
<u>5.5. Ventilation mécanique des locaux</u>	- néant
<u>5.6. Alimentation en eau</u>	
5.6.1. Comptages généraux	- pose compteur général et communs selon nécessité
5.6.2. Surpresseurs, réducteurs et régulateurs de pression, traitement de l'eau	- selon pression constatée
5.6.3. Colonnes montantes	- canalisations en tube rigide
5.6.4. Branchements particuliers	- compteur individuel posé par le concessionnaire
<u>5.7. Alimentation en gaz</u>	
5.7.1. Colonnes montantes	- néant
5.7.2. Branchement et comptages particuliers	- néant
5.7.3. Comptage des services généraux	- néant
<u>5.8. Alimentation en électricité</u>	
5.8.1. Comptages des services généraux	- 1 comptage général par immeuble, 1 comptage sous/sol et éclairage extérieur
5.8.2. Colonnes montantes	- 1 compteur par logement
5.8.3. Branchement et comptages particuliers	- selon nécessité

DESIGNATION	INDICATIONS A DONNER
<u>6. PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS</u>	
<u>6.1. Voirie et parkings</u>	
6.1.1. Voirie d'accès	- sol voirie en enrobé
6.1.2. Trottoirs	- sol revêtement en béton teinté
6.1.3. Parkings visiteurs	- idem 6.1.1
<u>6.2. Circulation des piétons</u>	
6.2.1. Chemins d'accès aux entrées, emmarchements, rampes	- sol revêtement en béton teinté
<u>6.3. Espaces verts</u>	
6.3.1. Aires de repos	- néant
6.3.2. Plantations d'arbres, arbustes, fleurs	- selon plan paysagiste : arbres, enrochements, massifs...
6.3.3. Engazonnement	- engazonnement des espaces verts selon plans
6.3.4. Arrosage	- arrosage automatique
6.3.5. Bassins	- néant
6.3.6. Chemins de promenade	- néant
6.3.7. Jardin privatif	- néant
<u>6.4. Aire de jeux et équipements sportifs</u>	
6.4.1. Sols	- néant
6.4.2. Equipements	- néant
<u>6.5. Eclairage extérieur</u>	
6.5.1. Signalisation de l'entrée de l'immeuble	- éclairage sous porche sur détecteur de présence
6.5.2. Eclairage des voiries, espaces verts, jeux et autres	- éclairage par candélabres LED et/ou bornes
<u>6.6. Clôtures</u>	
6.5.1. Sur rue	- Clôture en panneaux galvanisés plastifiés
6.5.2. Avec les propriétés voisines	- Clôture en panneaux galvanisés plastifiés
<u>6.7. Réseaux divers</u>	
6.7.1. Eau	- alimentation depuis le réseau
6.7.2. Gaz	- néant
6.7.3. Electricité	- alimentation depuis local transformateur en extérieur

DESIGNATION	INDICATIONS A DONNER
6.7.4. Postes d'incendie, extincteurs	- selon norme
6.7.5. Egouts	- évacuation aux réseaux existants sur rue
6.7.6. Epuration des eaux	- néant
6.7.7. Télécommunications	- alimentation depuis le réseau
6.7.8. Drainage du terrain	- néant
6.7.9. Evacuation des eaux de pluie de ruissellement sur le terrain, espaces verts, chemins, aires, cours et jeux	- évacuation au réseau EP / Bassin de rétention

Le Maître d’Ouvrage et le Maître d’œuvre se réservent, en cas de nécessité, la possibilité d’apporter des modifications aux présentes, mais sous la condition de ne pas porter atteinte à la solidité et à la qualité de l’ouvrage, ni à la valeur des équipements.

En cas de difficulté d’approvisionnement, les matériaux énoncés pourront être remplacés par d’autres de même qualité.

De même les plans pourront subir des modifications de détail répondant à des prescriptions techniques ou fonctionnelles, telles que sens d’ouverture des portes, emplacement des appareils sanitaires...