



DEPARTEMENT DE L'ESSONNE
COMMUNE DE BALLANCOURT SUR ESSONNE

SCI BALLANCOURT DOMAINES
LE DOMAINE DE BALLANCOURT – TRANCHE 2

NOTICE DESCRIPTIVE

Maisons

Lots 70, 73, 74, 95, 96, 108 à 113, 115 à 119, 123, 124, 127, 128 (20 lots)

COMMUNE DE BALLANCOURT SUR ESSONNE

MODELE 3 chambres : Aulne, Saule

La présente notice descriptive comporte 13 feuilles

NOTA : LA PRESENTATION DE CE DESCRIPTIF EST CONFORME A L'ARRETE DU 10 MAI 1968
NEXITY DOMAINES est le nom commercial de la société DOMAINES FEREAL

I – CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES

Les matériaux et techniques employés sont conformes à la **NRA (Nouvelle Réglementation acoustique) ainsi qu'à la norme électrique NFC 15-100**
L'opération sera soumise à la RT 2012

Nota : Les marques ou nature de matériaux indiqués au présent descriptif et aux plans sont à considérer comme précisant la qualité des prestations. Elles pourraient être remplacées au choix de la **SCI BALLANCOURT DOMAINES** par des fournitures similaires de qualité équivalente.

Les tolérances d'usage seront admises en ce qui concerne les dimensions ou les surfaces.

L'ensemble des articles de la présente notice fait par définition référence aux plans de rez-de-chaussée et d'étage établis pour chaque maison.

1.1 INFRASTRUCTURE :

1.1.1 Fouilles

Sur toute la surface de la construction, décapage éventuel de la terre végétale existante. Exécution des fouilles en rigoles pour fondations. Régalage des terres du site sur terrains alentours ou enlèvement.

1.1.2 Fondations

Le principe de fondations est conforme aux avis du bureau de contrôle et du géotechnicien en fonction de l'étude de sol.

1.1.3 Plancher bas rez-de-chaussée

Reconstitution d'un terre-plein sur toute la surface de la construction. Dalle surfacée en béton armé avec incorporation des fluides. En partie habitation, isolation thermique suivant calcul thermique.

Sous l'ensemble de la dalle, isolation contre les remontées d'humidité par film polyéthylène.

Le dallage sera soit flottant, soit porté suivant les demandes du géotechnicien.

En partie garage : dalle en béton armé surfacée, sans isolant thermique.

1.2 MURS ET OSSATURE :

1.2.1 Murs extérieurs (façades et pignons)

En maçonnerie de blocs de briques isolante type BGV THERMO + ou équivalent, collée épaisseur 20 cm, Le premier rang de brique sera monté sur une arase étanche.

Sur la face extérieure : enduit projeté, finition grattée pour les surfaces courantes et lissée pour les modénatures (emplacements suivant plans) – Couleurs suivant la colorimétrie arrêtée par l'architecte avec certains traits de joint au niveau des planchers.

Sur la face intérieure, pour les parties devant rester apparentes (ex : garages), maçonnerie avec joints lissés

Tableaux des fenêtres réalisés en traditionnel, seuil et appui en béton préfabriqué ou coulé en place.

1.2.2 Murs de refend

Le mur de refend éventuel est en maçonnerie de blocs de briques, épaisseur suivant plans, hourdés au mortier de ciment.

1.2.3 Murs mitoyens

Pour les maisons parfaitement mitoyennes : Murs simples en blocs de béton type B80, épaisseur suivant plans avec d'un côté un enduit plâtre et de l'autre un isolant acoustique, type Calibel ou équivalent, épaisseur suivant plans. Isolation thermique et acoustique conforme à la réglementation.

Pour les maisons accolées : mur double en brique, épaisseur suivant plans. Mur séparé par un joint de dilatation. Isolation thermique et acoustique conforme à la réglementation.

1.2.4 Linteaux, poutres

Linteaux, poutres et chaînages en béton armé suivant les demandes du bureau de contrôle.

1.2.5 Lucarnes

Jambages de lucarnes en maçonnerie de briques. Les jouées de lucarnes sont en ossature bois et revêtues extérieurement d'un enduit projeté de même aspect que les murs. Isolation thermique par complexe constitué d'une plaque de plâtre et d'un isolant polystyrène ou laine de verre ou équivalent suivant étude thermique.

1.3 PLANCHERS

1.3.1 Plancher haut du rez de chaussée

Plancher : dalle pleine en béton : épaisseur suivant calculs.

1.4 DOUBLAGES ISOLANTS – CLOISONS DE DISTRIBUTION - PLAFONDS

1.4.1 Doublages des murs

Sur le côté intérieur des murs extérieurs des parties habitables, doublage (constitué d'une plaque de plâtre et de polystyrène ou équivalent, épaisseur suivant étude thermique (exigence RT 2012), pose collée.

Sur mur de refend, habillage dans les parties habitables par plaque de plâtre pose collée.

1.4.2 Cloisons

Réalisées en plaques de plâtre sur ossatures alvéolées (épaisseur de 5 cm).

1.4.3 Plafonds du dernier niveau habitable

Le plafond du dernier niveau habitable est réalisé en plaques de plâtre vissées sur ossature métallique, elle même fixée sur la charpente bois. Isolation par laine de verre ou laine minérale projetée, épaisseur suivant calculs thermiques.

1.4.4 Plafond du RDC

Le plafond du RDC : dalle pleine en béton recouvert d'un enduit de lissage et de deux couches de peinture.

1.5 ESCALIERS

1.5.1 Escaliers du RDC à l'étage suivant plans :

Escalier avec contremarches. Réalisé en hêtre lamellé collé abouté (LCA), pour les marches, contremarches, les limons, mains courantes et balustres, finition lasurée.

1.6 CONDUITS DE VENTILATION

1.6.1 Ventilation

Amenées d'air frais dans les pièces d'habitation (séjour, chambres et bureau) par entrées d'air hydroéglables de débit approprié.

Extraction dans les pièces de services (cuisine, WC, salle de bains) par gaines souples armées branchées sur le moteur de la VMC (Ventilation Mécanique Contrôlée) suspendu dans les combles perdus.

Reprises d'air frais sous les portes de distribution (jour de 10 à 15 mm).

1.7 CHARPENTE ET COUVERTURE

1.7.1 Charpente

Composée de fermettes en sapin, assemblées par connecteurs métalliques galvanisés, compris tous contreventements ou entretoises nécessaires.

Réalisation de lucarnes et chevêtres suivant plans.

Traitement des bois : fongicide et insecticide.

1.7.2 Couverture des maisons

Couverture en Tuiles béton 10unité/m² aspect 20, type Nobilé de chez Monier ou équivalent

Coloris selon colorimétrie arrêtée par l'architecte.

Gouttière pendante et descente en PVC.

La planche d'égout et l'habillage éventuel de la sous face du débord de toiture seront en PVC.

Tuiles béton 57 unités/m², type Vieille France, de chez Monier ou équivalent pour les lucarnes, suivant modèle.

Présence de tuiles photovoltaïques sur les lots suivant : 69 à 71 ; 73 à 75 ; 78 ; 92 à 96 ; 100 ; 101 à 103 ; 108 à 113 ; 115 à 119 ; 123 à 128 (32 lots)

1.7.3 Marquise

Sans objet

II – EQUIPEMENT DES LOCAUX

2.1 REVETEMENT DE SOLS

Les coloris sont à choisir dans la gamme d'échantillons présélectionnée par notre architecte d'intérieur.

2.1.1 – Sols et plinthes du REZ DE CHAUSSEE

Revêtement PVC en lé avec des plinthes en bois

Localisation : Entrée, WC RDC et placard attenant, cuisine, séjour

2.1.2 - Sols et plinthes des pièces de l'étage sauf salle d'eau et salle de bains

Revêtement PVC en lé avec des plinthes en bois

Localisation : Dégagement, chambres

2.1.3 - Sols et plinthes des salles de bains et salles d'eau.

Carrelage en grès émaillé, format 31x31 avec plinthe assortie.

Le carrelage sera posé sur isolant phonique dans le cas de maisons parfaitement accolées.

2.2 - REVETEMENTS MURAUX

Faïence 25x40, pose collée à choisir dans la gamme d'échantillons présélectionnée par notre architecte d'intérieur.

Localisation :

- Salle de bains : à hauteur d'huissieries au pourtour des baignoires avec une frise.
- Salle d'eau : à hauteur d'huissierie au pourtour du bac à douche avec une frise.
- 60 cm de hauteur au-dessus du lavabo, suivant plans

2.3 MENUISERIES EXTERIEURES

2.3.1 Fenêtres et portes-fenêtres

Ouvrant à la française suivant plans, en profil de synthèse, coloris blanc. Crémones encastrées. Paumelles-fiches. Châssis à étanchéité renforcée. Double vitrage 4 / 16 / 4 spécial pour respect de la RT 2012. Pose en applique.

2.3.2 Fenêtres de toit

Suivant plans, fenêtre de toit type velux ou équivalent, vitrage selon étude thermique, équipés de stores extérieurs type MHL pour les chambres.

2.3.3 Porte d'entrée

Porte d'entrée métallique avec isolation intégrée et décor extérieur selon plans de façade. Serrure de sûreté 3 points.

2.3.4 Volets extérieurs

Situation et aspect selon plans des façades.

Volets pleins à lames verticales en bois rabattables en façade. Ferrage par pentures droites. Arrêts de volets : Condamnation par espagnolette simple.

Les fenêtres des chambres ainsi que certaines fenêtres au rez de chaussée repérées sur les plans de vente, non équipées de volets battants, seront équipées de volets roulants PVC.

2.3.5 Serrurerie

Garde-corps et barres d'appuis métalliques, localisation et aspect selon plan, finition thermolaquée.

2.3.6 Portes de garage pour les maisons qui en sont équipées

Suivant plans, porte basculante métallique blanche avec motifs suivant plan des façades, fermeture par poignée et serrure.

Porte métallique arrière, ou latérale, selon plan, avec une serrure un point.

2.4 MENUISERIES INTERIEURES

2.4.1 Huisseries et bâtis

Huisseries et bâtis métalliques, dimensions suivant plans.

2.4.2 Portes intérieures

Portes isoplanes laquées usine. Ferrage à deux paumelles. Serrure bec-de-cane lardée dans l'épaisseur de la porte.

Béquilles doubles traversantes formant plaque de propreté. Condamnation sur portes des WC, salle de bains. Butées de portes sur l'ensemble des portes intérieures sauf impossibilité technique.

2.4.3 Placards à RDC (en option à l'étage)

Localisation suivant plans intérieurs.

Placards ayant une largeur supérieure à 0.90m :

Façade de placard coulissante toute hauteur en panneaux de particules mélaminés, de couleur blanche, avec encadrement métallique prélaqué blanc.

Rails haut et bas pour portes coulissantes avec guidages silencieux.

Placards ayant une largeur inférieure à 0,90 m :

Constitués d'une porte isoplane, laquée usine.

NB : Il n'est pas prévu d'aménagement intérieur.

2.4.4 – Habillage baignoire

Suivant plans intérieurs, habillage en mélaminé blanc démontable pour accès au siphon avec vérin de réglage.

2.5 PEINTURES

2.5.1 Peintures extérieures

Les volets battants (si volets bois), portes d'entrée sont revêtus de 2 couches de peinture glycérophthalique ou acrylique finition courante satinée ou brillante.

N.B : Les coloris seront conformes à la colorimétrie établie par l'architecte.

2.5.2 - Peintures intérieures

2.5.2.1 - sur menuiseries bois

Les menuiseries intérieures sont revêtues de 2 couches de peinture microporeuse finition courante satinée blanc : plinthes, trappes...etc.

2.5.2.2 - sur murs

Enduit pelliculaire, application de peinture «blanc cassé» finition courante satinée dans les pièces humides et mate dans les pièces sèches.

Localisation : pièces sèches : entrée, séjour, bureau, dégagement, chambres.
Pièces humides : cuisine, WC, salle de bains, salle d'eau

2.5.2.3 - sur plafonds

Enduit pelliculaire, application de peinture «blanc cassé» dito murs, finition courante satinée dans les pièces humides et mate dans les pièces sèches.

Localisation : pièces sèches : entrée, séjour, bureau, dégagement, chambres.
Pièces humides : cuisine, wc, salle de bains, salle d'eau.

2.5.2.4 - sur canalisations

Application de 2 couches de peinture satinée.

2.5.3 – Papiers peints

Sans objet

2.6 EQUIPEMENTS INTERIEURS

2.6.1 Equipement ménager

Bloc évier en acier inox, une cuve et un égouttoir. Dimensions suivant plan sur meuble mélaminé blanc 2 portes. Robinetterie mitigeuse. Vidage à bouchon, chaînette. Té en attente pour alimentation lave-linge et lave-vaisselle sous évier.

N.B. :

- Selon indications des plans, les attentes pour lave-linge pourront être disposées dans une autre pièce de service.
- Dans le cas de contiguïté des attentes, il pourra être réalisé des attentes « doubles ».

2.6.2 Equipement sanitaire et plomberie

2.6.2.1 Distribution eau froide

Après compteur posé par les Services des Eaux, distribution générale intérieure en polyéthylène réticulé.

2.6.2.2 Distribution et production eau chaude

Tube en cuivre ou en polyéthylène réticulé.

Pour les lots 79 à 86 ; 90 ; 92 ; 93 ; 94 et 114 (11 lots): la production d'eau chaude se fait par un ballon thermodynamique avec appoint électrique, caractéristique, suivant étude thermique.

Pour les autres lots : la production d'eau chaude se fera grâce à une chaudière gaz à condensation (cf 2.6.4).

Il sera prévu une prise gaz dans la cuisine pour le raccordement à la gazinière.

2.6.2.3 Canalisations de vidange

Evacuations en canalisation PVC de section appropriée.

2.6.2.4 Appareils sanitaires : nombre et position **suivant plans**

Appareils sanitaires de couleur blanche:

- a) lavabo sur colonne en grès émaillé ou plan vasque en mélaminé et résine avec miroir et bandeau lumineux.
 - b) baignoire en acier émaillé,
 - c) wc en grès émaillé, abattant double et réservoir de chasse incorporé,
- Robinetterie:

- a) robinetterie mitigeuse pour baignoire, douche, lavabo ou vasque, bonde de vidage et siphon.
- b) robinetterie d'arrêt pour wc.

2.6.2.5 Poste d'eau

Il est prévu un poste d'eau en façade arrière avec robinet, avec purge du réseau sous l'évier.

2.6.3 Equipement électrique

2.6.3.1 - Type d'installation : installation encastrée, conforme aux règles de la norme NFC 15-100.

Puissance de l'installation conforme à la norme NFC 14-100, selon le type de logement.

2.6.3.2 - Équipement des maisons suivant le tableau de principe ci-dessous:

	Foyer	PC 16 A	PC 32A
Lumineux fixe			
Séjour:	1	5	
Chambre(s):	1	3	
Bureau	1	3	
Cuisine:	2	8	1
Salle de bains/salle d'eau :	2	1	
Entrée:	1	1	
Dégagement:	1	1	
WC:	1		
Façade avant	1 + une lanterne		
Façade arrière	1		
Garage accolé:	1	1	

L'installation est livrée avec douilles type DCL, les appareils d'éclairage ne sont pas fournis.

Aucune attente électrique n'est prévue dans les placards.

En cas de garage séparé de l'habitation, aucune attente électrique ne sera prévue.

Le tableau divisionnaire, alimenté à partir du disjoncteur, sera positionné dans l'entrée.

La sonnette sera positionnée près de la porte d'entrée.

Pour les lots suivants : 1, 15, 35 à 37, 40 à 45, 56 à 68, 120 à 122, 130 et 131, les tuiles photovoltaïques produisent de l'électricité qui est consommé directement dans la maison pour les usages domestiques. Système en autoconsommation.

2.6.4 – Chauffage gaz

2.6.4.1 - Type d'installation : installation de chauffage individuel par une chaudière gaz à condensation ainsi qu'un réseau de radiateurs.

2.6.4.2 - Les températures de base d'étude pour les calculs sont les suivantes:

a) température extérieure : -7°C

b) température intérieure : 19°C

2.6.5 - Ventilation

Ventilation mécanique contrôlée hygroréglable comportant des grilles d'entrée d'air incorporées dans les traverses des menuiseries du séjour, chambres et bureau, extraction de l'air vicié par conduits en cuisine, WC , salle de bains. Evacuation en toiture

2.6.6 – Equipement de télécommunication

2.6.6.1 - Radio, télévision

Les logements sont équipés d'une prise TV/FM dans le séjour et la chambre principale. L'antenne sera individuelle dans les combles ou en toiture.

2.6.6.2 - Téléphone

1 prise RJ 45 dans chaque pièce principale : séjour, chambres. Le câblage en murs et planchers est prévu conformément aux prescriptions France Télécom.

2.6.7 – Estimation des consommations

Dans le cadre des dispositions de l'article 23 de l'arrêté du 26 octobre 2010 le Vendeur a souscrit un abonnement auprès d'un fournisseur spécialisé en vue de permettre à l'occupant de connaître l'estimation de sa consommation d'énergie. Le coût de ce service est pris en charge par le Vendeur pour une durée de trois ans suivant la livraison. Au-delà de ce délai et si l'Acquéreur devait vouloir poursuivre le contrat, le renouvellement de l'abonnement sera à sa charge moyennant un coût estimé à ce jour par le fournisseur à environ 8 euros par an et par logement.

Une notice d'information sera remise à l'ACQUEREUR postérieurement à la livraison.

3 - ANNEXES PRIVATIVES

3.1 - Garages

3.1.1 – Murs et cloisons

Façades en blocs de briques, épaisseur de 0,15 m revêtus extérieurement d'un enduit monocouche à liant hydraulique.

3.1.2 - Sol

Dallage d'épaisseur de 12 cm minimum en béton lissé au coulage.

3.1.3 – Charpente

Composée de fermettes en sapin, assemblées par connecteurs métalliques galvanisés, compris tous contreventements ou entretoises nécessaires.

3.1.4 – Couverture

Dito 1.7.2

3.1.3 – Portes d'accès

Porte de garage basculante en tôle d'acier de couleur blanche avec motifs selon plans de façade, avec serrure et poignée de tirage.

Porte métallique arrière ou latérale couleur blanche suivant plan.

3.2 – Parking extérieurs

3.1.1 – sol

Sol en béton désactivé ou enrobés selon plans du permis de construire.

4 - EQUIPEMENTS ANNEXES

4.1 – Boîtes aux lettres

Boîtes aux lettres individuelles posées sur deux poteaux bois ou en batterie conformes aux normes de La Poste.

4.2 – Jardins selon plan.

Régalage de terre végétale existante sur le site ou en apport. Engazonnement et plantation d'arbres suivant prescriptions du permis de construire et de l'architecte.

Le modelage des terrains (pentes, noues, plantations, ...) fait partie de l'aménagement général du programme et est indiqué sur le plan de principe de nivellement et d'assainissement de chaque parcelle.

Suivant la configuration du terrain le nivellement sera susceptible de varier en fonction des adaptations nécessaires.

Les eaux pluviales des jardins des maisons seront gérées par des tranchées drainantes placées dans les jardins permettant ainsi leur infiltration. Cela induit des pentes longitudinales et transversales indispensables. En aucun cas un acquéreur ne devra contrarier ce système sous peine de pénaliser ses voisins.

L'attention des acquéreurs est attirée sur le fait que l'écoulement naturel des eaux de ruissellement sur les terrains peut être perturbé du fait des travaux et des tassements qui en résultent ainsi que suivant la configuration particulière du terrain.

L'infiltration normale des eaux de pluies ne sera effective qu'à l'issue d'une période d'environ **un an** à compter de la réception. Il est de ce fait normal de constater pendant cette période lors de fortes précipitations, la présence d'un excès d'eau en surface.

5 - EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'ENSEMBLE

5.1 – Alimentation eau froide

Un branchement avec compteur par maison

5.2 – Alimentation électrique

Un branchement général sera prévu à partir du poste transformateur pour l'ensemble des maisons, desservant un coffret de comptage par maison, avec système de téléreport, incorporé dans la façade ou situé en limite de propriété avec habillage selon plans du permis de construire.

5.3 – Alimentation gaz

Un coffret de comptage par maison avec système de téléreport, incorporé dans la façade ou dans un muret technique.

6 - PARTIES COMMUNES EXTERIEURES ET LEURS EQUIPEMENTS

Il est ici précisé que la SCI BALLANCOURT DOMAINES ne s'engage en aucune façon sur le caractère classable dans le domaine public de la commune BALLANCOURT des parties communes ou équipements communs

6.1 – Voiries et parkings.

6.1.1 – Voirie principale.

Voirie et parkings visiteurs en enrobé ou béton désactivé, suivant le plan de masse du permis de construire.

6.1.2 – Accès aux maisons.

Cheminements d'accès aux maisons et aux garages en béton désactivé ou enrobé selon plan de masse du permis de construire.

6.2 – Espaces verts.

Plantations et engazonnement de l'ensemble des espaces verts suivant plan de masse du permis de construire.

6.3 - ECLAIRAGE PUBLIC

Eclairage par des candélabres selon plan de principe des réseaux du permis de construire.

6.4 – CLOTURES

Selon plans de masse du permis de construire et plans de vente :

Les acquéreurs s'engagent à respecter les espaces grevés d'une servitude d'interdiction de clore repérés sur les plans parcellaires, ceci dans le but de laisser le libre accès à la boîte aux lettres et au coffret de coupure EDF.

6.5 - ASSAINISSEMENT

Système séparatif gravitaire avec un branchement d'eau usée par pavillon.

Suivant le plan de principe de nivellement et d'assainissement.

L'acquéreur supportera également, à titre de servitude, réseaux, drains, les noues, bassins enterrés et grilles de récupération des eaux de pluie mises en place dans les jardins.

Les eaux pluviales des jardins sont infiltrées à la parcelle. Les eaux pluviales des voiries seront envoyées dans des bassins.

6.6 – RESEAU INCENDIE

Des poteaux incendie seront implantés suivant avis des services de secours.

6.7 - TELEDISTRIBUTION

Sans objet

La réception de la télévision se fera par antennes individuelles en combles ou en toiture suivant les possibilités de réception de chaque pavillon.

6.8 – ORDURES MENAGERES

Le ramassage des ordures se fera en porte à porte.

NOTE RELATIVE AUX CHOIX DE FINITIONS

Afin de finaliser votre acquisition, nous vous rappelons que le choix des revêtements intérieurs que vous devez effectuer dans la gamme sélectionnée par la **SCI BALLANCOURT DOMAINES**, doit être impérativement établi avec notre attaché commercial au moins 4 mois avant la livraison prévue dans votre acte de vente.

Dans le cas contraire, la livraison pourrait être décalée.

Les échantillons de revêtements n'engagent la **SCI BALLANCOURT DOMAINES** que dans la limite des stocks disponibles, en cas de rupture de stock d'un des produits proposés, vous seriez invité à refaire votre choix dans les échantillons restant disponibles.

~~~~~