



Résidence MARAVISTA

Nazaré Portugal

DESCRIPTIF TECHNIQUE



Mars 2021

1 DESCRIPTIF GENERAL

1.1 Informations générales sur le projet

Surface terrain	6723 m ²
Niveaux habitables	3
Nombre d'appartements	40 appartements selon plans

1.1.1 Descriptif de l'immeuble

Distribution des étages

Sous-sol : 30 places de parking couvertes, 29 places de parking extérieures, 40 caves, 1 salle de fitness équipée, locaux techniques.

Rez-de-chaussée : 1 appartement T1, 4 appartements T2, 6 appartements T2 S, 1 appartement T3 S, 1 salle commune, 1 appartement concierge.

1^{er} Etage : 3 appartements T1, 3 appartements T2, 6 appartements T2 S, 1 appartement T2 en duplex, 1 appartement T3 S, 3 appartements, T3 S en duplex.

2^{ème} étage : 1 appartement T1, 3 appartements T2, 6 appartements T2 S, 1 appartement T3 S.

Toiture terrasse : 14 terrasses privées avec jacuzzi individuels (4 personnes), installations techniques.

2 DESCRIPTIF TECHNIQUE

2.1 Excavation / remblayage

- Enlèvement de la terre végétale et mise en dépôt à proximité pour réutilisation à la fin des travaux.
- Fouille en pleine masse, stockage des matériaux nécessaires au remblayage et évacuation des excédents.
- Etanchéité des murs extérieurs contre terre avec une étanchéité bitumineuse y.c drainage et protection de l'étanchéité par des nattes filtrantes.
- Remblayage conformément aux plans.

2.2 Canalisations et services réseaux extérieurs

2.2.1 Eaux usées

Système séparatif en tuyaux PVC depuis le bâtiment jusqu'au collecteur communal existant. Regards de contrôle en ciment avec couvercles inodores en fonte.

2.2.2 Eaux pluviales

Raccordement des eaux du toit et des eaux de ruissellement des routes et places au réseau de drainage. Regards de contrôle en ciment avec couvercles fonte. Ceinture drainante sur tout le pourtour du bâtiment.

2.2.3 Electricité

Gaines PE pour l'alimentation des immeubles à partir du réseau public, selon indications et prescriptions du distributeur d'énergie (EDP).

2.2.4 Téléphone

Gaines PE pour le téléphone selon directives nationales.

2.2.5 Eau

Alimentation en eau potable selon les prescriptions locales y compris compteur individuel par appartement. Les compteurs seront placés en bordure de la route communale.

2.3 Structure bâtiment

2.3.1 Canalisations intérieures

Canalisations en système séparatif, y compris toutes les conduites, regards et siphons nécessaires selon plan de canalisations.

2.3.2 Béton armé

Généralités : le dimensionnement des éléments et les plans d'armature sont réalisés par un ingénieur en béton armé. La qualité du béton, la granulométrie des agrégats, les dosages en eau/ciment et adjuvant seront conformes aux normes en vigueur et aux prescriptions du mandataire retenu. Le dimensionnement des éléments en béton prendra en considération les normes sismiques en vigueur.

- Fondation et radier : Radier général en béton armé sous l'ensemble du bâtiment avec sur profondeurs ponctuelles selon calculs statiques. Dans les caves et locaux techniques la surface béton sera talochée propre. Les places de parking seront réalisées en pavé autobloquant 20x10cm.
- Murs extérieurs contre terre : béton armé avec étanchéité bitumineuse et nattes filtrantes.
- Dalle : les dalles seront réalisées en béton armé. L'épaisseur sera déterminée par l'ingénieur en fonction des calculs statiques et des normes en vigueur.
- Renforcements divers : des piliers, sommiers, chaînages et contreventements divers seront réalisés en différents endroits du bâtiment afin de consolider l'ensemble de la structure. Ces éléments seront répartis dans l'immeuble par l'ingénieur en fonction de ses calculs statiques et des normes en vigueur.

2.3.3 Composition des murs de façade et séparations intérieures

Composition indiquée de l'extérieur vers l'intérieur (pour détail se référer aux plans d'exécution).

- **Murs extérieurs niveau -1 :**

Murs enterrés :

- Nattes filtrantes
- Etanchéité bitumineuse
- Mur béton épaisseur selon calcul de l'ingénieur
- Les murs intérieurs seront peints en blanc dans les caves, les autres murs resteront en béton brut de décoffrage avec une couche de vernis.

- **Murs extérieurs étage rez, 1 et 2 :**

- Crépi de finition blanc grain 2mm
- Isolation polystyrène EPS 80mm (système ETIC)
- Brique thermique type Artebel Thermico ép. 20cm

- Isolation laine minérale 50mm
- Double plaque de placoplâtre de 12.5mm, lissage et peinture blanche RAL 9010

Le système constructif retenu permet l'obtention de **l'étiquette énergétique A (certification ADENE)**.

Certains murs reçoivent en plus un bardage décoratif en bois posé à clairevoie. Le bois utilisé est traité par autoclave (imprégnation sous pression satisfaisant à la classe 4).

- **Murs de séparations intérieures des appartements :**

- Double plaque de placoplâtre de 12.5mm, lissage et peinture blanche RAL 9010
- Ossature métallique épaisseur selon plan
- Isolation en laine minérale dans l'ossature, épaisseur 50mm
- Double plaque de placoplâtre de 12.5mm, lissage et peinture blanche RAL 9010

- **Murs de séparations entre appartements mitoyens :**

- Double plaque de placoplâtre de 12.5mm, lissage et peinture blanche RAL 9010
- Ossature métallique épaisseur 50mm
- Isolation en laine minérale dans l'ossature, épaisseur 50mm
- Mur en brique « acoustiques » type Artebel Isoargila épaisseur 15cm
- Ossature métallique épaisseur 50mm
- Isolation en laine minérale dans l'ossature, épaisseur 50mm
- Double plaque de placoplâtre de 12.5mm, lissage et peinture blanche RAL 9010

Ce système permet une isolation phonique optimale contre les bruits d'impact et les bruits aériens.

2.3.4 Toiture plate

- **Toiture immeuble plate :** composition de l'extérieur vers l'intérieur.

Accès partie technique

- Dalles en ciment blanches 40x40cm posées sur taquet
- Etanchéité
- Béton de compensation avec mise en pente
- Isolation type XPS 80mm
- Dalle en béton
- Faux-plafond en placoplâtre avec isolation en laine minérale

Partie technique :

- Réglage d'une couche de 10cm de cailloux.
- Etanchéité
- Béton de compensation avec mise en pente
- Isolation type XPS 80mm
- Dalle en béton
- Faux-plafond en placoplâtre avec isolation en laine minérale

Partie praticable privative :

- Gazon synthétique
- Etanchéité
- Béton de compensation avec mise en pente

- Isolation type XPS 80mm
- Dalle en béton
- Faux-plafond en placoplâtre avec isolation en laine minérale

2.4 Détails de construction

2.4.1 Fenêtres / portes-fenêtres

Exécution en PVC blanc
 Double vitrage.
 Ouvrant à la française ou coulissant selon plan.
 Verre opaque pour les locaux sanitaires.

2.4.2 Protection incendie

Protection contre l'incendie selon prescriptions des autorités compétentes.

2.4.3 Stores

Stores motorisés avec lames en aluminium thermolaqué de couleur blanche, type Controlsol CS50 avec isolation thermique. Fermeture des stores centralisée.

2.4.4 Pare-soleil coulissants

Des pare-soleil coulissants sont installés sur tous les balcons. Ils sont réalisés en bois autoclavé brun (classe 4), tous les ferrements et roulements sont en inox.

2.4.5 Balustrade balcon

Balustrade en verre sécurisé transparent, épaisseur selon norme, hauteur 110cm.

2.4.6 Terrasses et balcons

Les terrasses des appartements du rez-de-chaussée seront revêtues de lames en bois autoclavé brun posées sur une sous-construction de même nature, elle-même posée sur une couche de tout-venant. Implantation et surface selon plan. Le solde des terrasses sera engazonné.

Les balcons seront en béton et recouvert d'un carrelage anti-dérapant type MARGRES lovetiles 60x60x2cm grey sur taquet.



Les toitures-terrasses privées seront revêtues de gazon synthétique et les accès seront revêtus de dalle type soplaca en ciment 40x40x5cm. Un jacuzzi privatif de 4 places sera installé sur chaque terrasse privée (14).

Les terrasses privées en toiture seront séparées par des jardinières en maçonnerie plantées d'arbustes.

2.4.7 Zones communes

- Salle de fitness : équipée d'appareils de musculation et de cardio. Zone avec installation sanitaire homme et femme comprenant douche, lavabo et vestiaire. Accès direct à la piscine.
- Salle polyvalente à usage de la copropriété : Salle équipée de toilette et d'une cuisine pour usage commun.

- Hall d'entrée : Zone de distribution permettant d'accéder aux cages d'ascenseurs, aux coursives et aux espaces verts/piscine. Boîtes aux lettres pour l'ensemble de la copropriété.

2.5 Installations électriques à courant fort

2.5.1 Tableaux électriques

Alimentation principale au sous-sol. Distribution principale dans les locaux techniques au rez. Distribution secondaire avec disjoncteurs dans chaque appartement. Compteur individuel pour chaque appartement.

2.5.2 Lustrerie

Des luminaires sont prévus dans toutes les caves et les parties communes. Dans les appartements les spots LED encastrés dans le faux-plafond (selon plans) sont inclus. Un bandeau LED posé au plafond est également inclus dans le séjour et dans les pièces d'eau (emplacement selon plan). Sur les balcons des spots en applique sous la dalle du plafond sont prévus. Les luminaires autres que ceux cités ci-avant ne sont pas inclus.

2.5.3 Extérieur

Eclairage des chemins d'accès avec luminaires sur pied couplés à des détecteurs de mouvements ou luminaires encastrés dans les murs, éclairage des coursives par spots au plafond, allumage par détecteur de mouvements, éclairage du parking zone extérieure par projecteur situé sur la façade, zone intérieure (couverte) par tube lumineux au plafond, détecteurs de mouvements. Toutes les ampoules seront de type LED.

2.6 Installations électriques à courant faible

2.6.1 Télévision

Installation de prises dans le séjour + 1 prise dans toutes les chambres.

2.6.2 Téléphone/internet

Installation d'une prise dans le séjour + 1 prise dans toutes les chambres

2.6.3 Vidéophonie

Installation de vidéophones dans chaque appartement avec ouverture des portes d'entrée des bâtiments à distance par gâches électriques.

2.7 Installation de chauffage

2.7.1 Production de chaleur/climatisation

Système de climatisation réversible de marque Midea avec multi-split. Les unités extérieures seront disposées dans la partie technique des toits-terrasse.

2.7.2 Chauffage de sol additionnel (optionnel)

Système de chauffage de sol par natte électrique noyée entre la chape et le carrelage dans les pièces d'eau et le séjour. Thermostat de contrôle. Cet équipement est une option à charge de l'acquéreur qui peut être choisie avant le coulage des chapes en ciment.

2.7.3 Production d'eau chaude

Production d'eau chaude par des pompes à chaleur situées en toiture. Un boiler tampon sera toutefois installé dans chaque appartement afin de diminuer le temps de soutirage de l'eau chaude (capacité 200 litres).

2.7.4 Plans et dimensionnements

L'étude du chauffage, les calculs thermiques et le choix des appareils sont effectués par un ingénieur en conformité avec les normes en vigueur.

2.8 Ventilation

2.8.1 Cuisine

Le hottes de ventilation sont raccordées individuellement à un conduit qui ramène l'air vicié à l'extérieur ou à recyclage.

Les WC/douche/bain bénéficieront d'une extraction d'air mécanique. Le renouvellement de l'air sera fait par l'intermédiaire d'ouverture dans les caissons de stores et de conduits d'amenée d'air dans les salles d'eau.

2.9 Sanitaire

2.9.1 Appareils sanitaires

A/ Salle de bain :

- Baignoire dim. 170 x 75cm
- WC suspendu de marque Jacob Delafon modèle « Rodin+ », châssis WC encastré dans la paroi + abattant soft close
- Bidet suspendu de marque Jacob Delafon modèle « Rodin »
- Vasque en céramique posée marque ASD, ref. Sassa 530x320 oval, sur un agencement en stratifié sur mesures avec tiroirs
- Robinetterie de marque Hansgrohe, gamme Focus
- Paroi de séparation sur mesures en verre sur la baignoire
- Miroir encastré dans le carrelage avec système antibuée au centre
- En option et à charge de l'acquéreur : Sèche-serviettes.

B/ WC-douche :

- Bac de douche en matériau acrylique, marque ASD, modèle Extraplana, dimension selon plan
- WC suspendu de marque Jacob Delafon modèle « Rodin », châssis WC encastré dans la paroi.
- Bidet suspendu de marque Jacob Delafon modèle « Rodin »
- Meuble avec 2 tiroirs et vasque intégrée longueur 80cm
- Robinetterie de marque Hansgrohe
- Paroi de douche vitrée sur mesures
- Miroir encastré dans le carrelage avec système antibuée au centre

2.10 Agencement de cuisine

Agencement de cuisine sur mesures selon plan, exécution des caisses en panneau mélaminé 16mm, ferrement de marque, faces en panneau MDF laquée ou stratifié couleur bois selon plan.

Plan de travail en granit noir ou Silestone selon plan d'architecture.
Evier en inox et robinetterie de marque Franke (avec goulot extensible).
Les appareils sont de marque AEG (ou équivalent) et comprennent :
Une table de cuisson à induction, un four multifonction, une hotte encastrée avec évacuation extérieure (sauf conciergerie), un frigo avec partie congélateur, un lave-vaisselle intégré.
En option et à charge de l'acquéreur : four micro-onde non encastré et machine à laver le linge.

2.11 Ascenseur, accès aux appartements et Rooftop

Ascenseur pour 8 personnes de marque PINTO E CRUZ. La résidence possède 3 ascenseurs.
Les appartements sont accessibles via des coursives extérieures couvertes. Ces coursives sont situées à l'arrière du bâtiment. Les murs extérieurs de ces coursives seront revêtus de carreaux typique « Azulejo » dim. 10 x 10cm de couleur nuancée bleue.
Les terrasses privatives en toiture sont accessibles par des escaliers en colimaçon métalliques thermolaqués blancs situés à l'arrière du bâtiment. Les appartements en duplex (AA, Z et X) bénéficient d'un escalier intérieur privatif pour accéder à leur toit-terrasse (ascenseur privatif pour les appartements AA et Z).

2.12 Menuiserie

2.12.1 Porte palière

Porte de sécurité niveau 3, serrure multipoint, abaissement phonique 41dB, isolation thermique 1.6 W/(m2.K), face extérieure revêtue en HPL (insensible à l'humidité). Poignée Design Hoppe chromé Mat.

2.12.2 Porte d'entrée du bâtiment

Porte d'entrée Vitrée en PVC blanc double vitrage avec poignée standard et gâche électrique.

2.12.3 Portes de caves

Les portes des caves sont réalisées en métal thermolaqué blanc (RAL 9016). Poignée en Nylon noir.

2.12.4 Portes de communication intérieures des appartements

Dans l'appartement, portes de communication avec cadre, faux cadre et embrasure. Finition peinture blanc mat. Poignée design finition aluminium brossé, serrure magnétique à clef.

2.12.5 Armoires encastrées

Intérieur panneaux mélaminés et faces extérieures en mélaminé blanc. Eclairage intérieur par LED commandé par l'ouverture des portes. Nombre et distribution selon plan.

2.12.6 Fermetures

Cylindre selon plan de fermeture. 3 clés par appartement, mise en passe pour la porte d'entrée de l'immeuble, et de l'appartement.

2.13 Chapes, revêtement, peintures et finitions

2.13.1 Sol

- **Chapes en ciment** épaisseur 6 à 8cm dans toutes les parties habitables avec isolation phonique et thermique, selon normes et directives en vigueur.

- **Béton taloché** : talochage propre du béton pour les caves et les locaux techniques avec une couche de impregnation et deux couches de peinture.
- **Revêtement de sol**
 - Séjours, cuisines, hall entrée : carrelage dim. 120 x 60cm, 3 couleurs à choix dans la gamme proposée par le promoteur.

Gamme Margrès Prestige – Finition Mate



Calacatta

Fior di bosco

Corinthian beige

- Pièces d'eau : carrelage dim. 60x60cm, 5 couleurs à choix dans la gamme proposée par le promoteur (pour couleur voir point 2.13.2 ci-après).
- Chambres : Parquet de marque Tarkett + plinthes de même coloris.
- Coursives, circulations communes et cages d'escalier : dalles aspect béton marque Lovetiles, ref. Ground et coloris light grey, dim.60 x 60cm, classe anti-dérapante R10



- Salle de fitness : Revêtement de sol type « Gerflor Teraflex uni 6873 »

NB : Jusqu'à la date de pose des revêtements de sol, le futur acquéreur peut, moyennant une plus-value, faire un choix de revêtement différent chez le fournisseur officiel du promoteur.

2.13.2 Murs

Revêtements en céramique : pose dans tous les locaux sanitaires (sur toute la hauteur), dim. 60x60cm. A choix dans la gamme proposée ci-dessous.

Gamme Margrès Prestige



Calacatta

Travertino grey

Emperador black

Fior di bosco

Corinthian beige

NB : Les fournitures et poses se feront uniquement par les entreprises ou fournisseurs choisis par le promoteur.

- **Lissage et peinture blanche RAL 9010** : dans les locaux suivants : cage d'escalier, parois de tous les appartements à l'exception des parois revêtues de carrelage. Dans les appartements les murs peuvent être peints d'une autre couleur à choix moyennant une plus-value.
- **Autres revêtements** : Tous les autres types de revêtements muraux sont en option et à charge des acquéreurs.
- **Béton brut** de décoffrage avec une couche de vernis au niveau -1 (avec une couche de peinture blanche dans les caves).

2.13.3 Façades :

- **Système ETIC** : Système d'isolation périphérique appliquée sur les murs en briques et en béton, épaisseur d'isolant 80mm, application d'un treillis d'armature et d'un enduit de finition blanc RAL 9010 grain 2mm.
- **Entretien des boiseries extérieures (decks, façades, pare-soleil et pergolas)** : Le bois utilisé à l'extérieur est traité par imprégnation sous pression (traitement autoclave). Ce traitement est certifié classe 4 (bois soumis à une humidification fréquente ou permanente). Le traitement garantit une résistance mécanique du bois de 10 ans minimum. Le changement de couleur (grisaillement) n'altère en rien la résistance mécanique du bois.

2.13.4 Plafonds

- **Plafonds des appartements** : Peinture blanche sur faux-plafond en placoplâtre (placoplâtre hydrofuge dans les pièces d'eau).
- **Plafonds des caves, locaux techniques, cages d'escalier et coursives** : Béton brut de décoffrage avec une couche de vernis.

2.13.5 Aménagements extérieurs

- **Aménagement général** : mise en forme des terres, pose de terre végétale et ensemencement, plantations.
- **Installations d'arrosage** : 1 robinet sur les terrasses par appartement au rez-de-chaussée et 1 robinet sur chaque balcon d'appartement et sur les toit-terrasse privatif. Installation d'arrosage automatique pour les jardins des parties communes.

- **Routes et places** : Parking extérieur en pavé, places de parking intérieures en pavé 20 x 10cm avec marquage des places.
- **Fermeture de la copropriété** : Accès au parking intérieur par un portail motorisé, accès piéton par portillon avec gâche électrique et vidéophone. La limite du terrain au nord sera clôturée (grille métallique couleur verte type Topfence) et la limite côté sud et côté route sera délimitée par un mur en béton/brique.
- **Piscine** : La piscine se compose de deux bassins revêtus d'un liner, 1 pour adulte (dim. 20.00 x 9.00ml) et 1 pour les enfants (dim. 11.50 x 4.30ml). L'eau est chauffée grâce à des pompes à chaleur situées sur le terrain. La piscine principale bénéficie d'une plage immergée (dim. 10.50 x 2.50ml).

L'installation est dimensionnée afin d'obtenir une température maximale de 26° entre le 1.° Juin et le 30 Octobre.

2.14 Taxes et honoraires

Tous les honoraires supplémentaires (architecte, ingénieur, entreprise générale) liés à des modifications du projet exigées par les acquéreurs ne sont pas compris dans le prix de base. En conséquence, les coûts engendrés feront l'objet d'avenants en plus-value traités de la même façon que ceux générés par les travaux supplémentaires eux-mêmes.

2.15 Conditions particulières

- I. Tous les travaux seront exécutés selon les règles de l'art et les normes en vigueur. Le constructeur se réserve le droit strict, dans le but d'optimiser la construction ou pour toute autre exigence pratique, technique, légale ou autre, d'apporter des modifications aux plans ainsi qu'au descriptif sans toutefois nuire à la qualité de l'ouvrage. Les matériaux et appareils proposés peuvent être modifiés à condition de les remplacer par des produits de qualité équivalente ou supérieure.
- II. Les surfaces et dimensions indiquées sur les plans ou sur les tableaux récapitulatifs peuvent varier en fonction des exigences liées à la statique, à l'acoustique, à l'isolation ou au choix des matériaux, ainsi qu'à la présence de gaines techniques. Une différence de cotes inhérente aux tolérances et à la réalisation des travaux ne donne droit à aucune réserve ou contestation.
- III. Le mobilier indiqué sur les plans l'est purement à titre illustratif et n'est par conséquent pas inclus dans l'offre.
- IV. Les techniques de construction actuelles ne permettent pas de se prémunir contre tout risque de fissuration. Les fissures dues au retrait des matériaux, aux tassements du terrain, ainsi qu'à la juxtaposition de matériaux différents ne peuvent pas être considérées comme défaut. Elles ne pourront dès lors faire l'objet de contestation ou revendication.
- V. Les éventuelles modifications demandées seront soumises au promoteur qui les étudiera et les devisera. Ces modifications s'exécuteront en commun accord entre le promoteur et l'acheteur. Elles seront exécutées après paiement des travaux devisés.
- VI. Les plus-values éventuelles résultant de modifications des plans et/ou des choix de matériaux feront l'objet de factures séparées et seront payables d'avance sur le compte de la société promotrice ou du sous-traitant qu'elle désignera.
- VII. Les vues ou photos-montage de l'immeuble sont purement indicatives et ne sont pas contractuelles. Des différences éventuelles avec la réalisation effective ne pourront faire l'objet d'aucune contestation ou revendication.
- VIII. Le présent descriptif est un résumé du dossier des devis d'adjudication ainsi que des plans d'exécution.