



QUINTA DE FARO
— PRIVATE LUXURY VILLAS —
ALGARVE

*Le premier domaine privé de villas de prestige à Faro
en plein cœur de l'Algarve.*

Ria Formosa, Faro – Algarve, Portugal

DESCRIPTIF TECHNIQUE SOMMAIRE
Villa avec piscine

MAITRE d'OUVRAGE :

PARAÍSOS HEROÍCOS, LDA.
Adega do Cantor
8200-443 Guia, Albufeira
PORTUGAL

Filiale des sociétés:

MJ Développement
55 avenue d'Espagne
64600 Anglet
France

&

Serip Groupe
2 Avenue de la Liberté
83120 Sainte Maxime
France

PREAMBULE

Le présent descriptif technique concerne la construction d'un ensemble immobilier comprenant 37 villas individuelles avec piscine d'un domaine fermé avec une 38^{ème} villa destinée à la conciergerie. Le projet est soumis au régime de la copropriété. Les caractéristiques techniques des bâtiments sont reprises dans la présente notice descriptive.

Cette opération sera conforme aux prescriptions techniques des documents techniques, aux lois et réglementations en vigueur et aux règles de construction et de sécurité.

NOTA : Pour des raisons de conformité, de modifications des réglementations ou des impératifs techniques le Maître d'Ouvrage se réserve le droit d'apporter toutes les modifications qui lui seraient imposées tant par le bureau de contrôle que par les bureaux d'études.

SOMMAIRE

0.		TERRASSEMENT	4
0.1	TERRASSEMENTS GENERAUX		4
0.2	TERRASSEMENT EN TRANCHEES		4
0.3	ASSAINISSEMENT		4
0.4	ALIMENTATIONS		4
1.		GROS OEUVRE	4
1.1	IMPLANTATION		4
1.2	FONDATIONS		5
1.3	SOUBASSEMENTS		5
1.4	PLANCHERS		5
1.5	MURS		5
1.6	OUVRAGE BETON ARME		5
1.7	ENDUITS EXTERIEURS		6
1.8	DRAINAGES ET PROTECTIONS		6
2.		COUVERTURE	6
2.1	TOITURE		6
2.2	SOUCHES		6
2.3	TRAVAUX DIVERS ET TOITURE		6
3.		ISOLATION – CLOISONS - PLATRERIE	6
4.		MENUISERIES ALUMINIUM	7
			7
4.1	MENUISERIES EXTERIEURES ALUMINIUM COULISSANTS		7
4.2	FERMETURES		7
5.		MENUISERIES BOIS	7
5.1	PORTES D'ENTREE		7
5.2	PORTES DE DISTRIBUTION BATTANTES		7
5.3	PLACARDS		7
5.4	TRAPPES DE VISITE		7
5.5	MEUBLES DE SALLES DE BAINS ET CUISINE		7
6.		CLOTURES PORTAIL	8
6.1	PORTAIL		8
7.		REVETEMENTS SOLS	8

7.1	REVETEMENTS DE SOLS	8
8.	REVETEMENTS MURAUX	8
8.1	REVETEMENTS MURAUX SDB/ SDE	8
8.2	REVETEMENTS MURAUX HAMMAM	8
9.	ELECTRICITE CLIMATISATION REVERSIBLE	8
9.1	DISTRIBUTION GENERALE	8
9.2	APPAREILLAGE	8
9.3	CHAUFFAGE – CLIMATISATION	9
9.4	ALARME	9
10.	PLOMBERIE-SANITAIRES	9
10.1	ALIMENTATION GENERALE	9
10.2	DISTRIBUTION EAU CHAUDE – EAU FROIDE	9
10.3	EVACUATIONS ET COLLECTEURS	9
10.4	VENTILATIONS PRIMAIRES ET SECONDAIRES	9
10.5	OUVRAGES PLOMB	9
10.6	ARROSAGE	10
10.7	APPAREILS SANITAIRES DE COLORIS BLANC	10
10.8	ROBINETTERIE	10
11.	VENTILATION MECANIQUE CONTROLEE	10
12.	FERRONNERIE	10
13.	PEINTURE	10
13.1	MURS ET PLAFONDS DES PIECES HUMIDES	10
13.2	MURS ET PLAFONDS DES PIECES SECHES	10
13.3	BOISERIES	11
14.	CAVE A VIN	11
15.	PISCINE	11
16.	VRD	11
16.1	VOIRIE	11
17.	JARDIN	12

0/ TERRASSEMENTS

0.1 TERRASSEMENTS GENERAUX

- Débroussaillage à l'emplacement des bâtiments
- Décapage à l'emplacement de la plate-forme d'implantation des constructions
- Mise en attente sur le terrain des terres végétales récupérées
- Création des plates-formes nécessaires aux constructions projetées soit :
 - 1 – Construction
 - 2 – Piscine
- Création des excavations pour :
 - 1 – Vide sanitaire ou sous-sol
 - 2 – Piscine
 - 3 – Local technique
- Remise en état du sol après achèvement des soubassements
- Mise en forme générale des terres excédentaires
- Exécution du terrassement du chemin d'accès

0.2 TERRASSEMENT EN TRANCHEES

- Tranchées pour alimentations générales Eau, Electricité, Téléphone
- Tranchées pour canalisations de drainage
- Tranchées pour réseau assainissement
- Remblaiement après travaux de canalisations

0.3 ASSAINISSEMENT

- Réalisation de l'installation d'assainissement comprenant :
 - Le raccordement au réseau tout à l'égout
 - Terrassement nécessaire à l'installation

0.4 ALIMENTATIONS

- Réalisation des canalisations d'alimentations, comprenant :
 - L'exécution des tranchées
 - La mise en place des fourreaux pour alimentation électricité alimentation eau
 - Alimentation télécom avec regard de tirage
 - Mise en place d'une couche de sable
 - Mise en place d'un grillage avertisseur
 - Remblaiement après travaux
- Localisation :
 - Depuis chemin accès jusqu'au vide sanitaire construction ou sous-sol

1/ GROS OEUVRE

1.1 IMPLANTATION

- Implantation des ouvrages par géomètre
- Maintien, pendant la durée des travaux, des implantations, des niveaux
- Tracé des fouilles

1.2 FONDATIONS

- Exécution des terrassements pour fouilles en rigoles :
 - Puits
 - Divers
- Comprenant dressement du fond des parois
- Comprenant mises à niveaux
- Mise en place en fond de fouilles d'un béton de propreté sur une épaisseur de 0,05 minimum
- Mise en place des armatures préparées selon les plans et calculs de l'ingénieur béton armé
- Coulage des semelles filantes en béton armé

1.3 SOUBASSEMENTS

- Mise en place de coffrage banché de 0.20 pour l'exécution des murs béton en soubassement dans la hauteur des vides sanitaires
- Exécution d'une chape étanche au sommet des murs en soubassement afin d'éviter les remontées par capillarités (ou mise en place d'hydrofuge dans murs béton au coulage.)

1.4 PLANCHERS

- Fourniture et pose de planchers de type préfabriqué constitué de
 - poutrelles en béton précontraint ou treillis
 - hourdis en polystyrène à languettes de recouvrement
 - dalle de répartition en béton armé = épaisseur 0,10.
- Localisation :
 - Plancher sur vide sanitaire.
- Fourniture et pose de planchers du type préfabriqué constitué de :
 - poutrelle en béton précontraint ou treillis
 - hourdis béton
 - dalle de répartition en béton armé = épaisseur 0,04

Localisation :

- Plancher Rez-de-Chaussée, terrasse villas
- Fourniture et pose de planchers du type préfabriqué constitué de :
 - poutrelle en béton précontraint ou treillis
 - hourdis béton
 - dalle de répartition en béton armé = épaisseur 0,04
- Localisation :
 - Plancher toiture terrasse garage

1.5 MURS

- Exécution des murs en béton banché de 0,20
- Localisation :
 - Murs en élévations en Rez de Chaussée} et sous-sol.
- Pour murs en périphérie et de refends

1.6 OUVRAGE BETON ARME

- Exécution des ouvrages en béton armé et conformément aux plans et calculs de l'ingénieur Béton Armé.
- Localisation :
 - Dalle de répartition sur planchers
 - Chaînages périphériques autour des planchers et en ceinture des murs en élévation
 - Piliers et poteaux

- Linteaux sur ouvertures
- Poutres
- Renforts d'angles ou intermédiaires

1.7 ENDUITS EXTERIEURS

- Réalisation des enduits extérieurs à 2 couches, dans l'attente de l'enduit de finition couleur et comprenant
 - 1 couche dite d'accrochage au mortier
 - 1 couche dite de redressement de ciment avec incorporation d'hydrofuge pour la 2ème couche
- Ponctuellement certains pans de façades seront habillés de pierre selon localisation de l'architecte

1.8 DRAINAGES ET PROTECTIONS

- Sur toutes les parties enterrées, exécution de drainage constitué de :
 - 1 goulotte ciment en pied de fouille
 - 1 canalisation de drainage en tuyaux perforés
 - 1 feutre protecteur type BIDIM
 - 1 protection par matelas DELTA MS type 1/3 ou similaire
 - 1 chemise de gravier sur 0,50
- Les remblais seront effectués avec soin.
- Localisation :
 - Murs vide sanitaire ou sous-sol
- Exécution de regards permettant l'entretien, et la visite du réseau de drainage.
- Raccordement pour évacuation de l'ensemble sur réseau évacuation générale des eaux pluviales.

2/ COUVERTURE

2.1 TOITURE

- Toiture terrasse plancher dito 1.4

2.2 SOUCHES

- Exécution suivant dessin des souches de cheminées en toiture

2.3 TRAVAUX DIVERS EN TOITURE

- Forme de pente, isolation et étanchéité
- Exécution des travaux de préparation des solins.
- Préparation du support pour réception revêtement pierre des terrasses accessibles
- Fourniture & Pose d'un complexe en gazon synthétique sur les toits terrasses des maisons

3/ ISOLATION - CLOISONS – PLATRERIE

- Réalisation d'une isolation thermique en placostyle de 120mm de chez placoplâtre, en périphérie de façades
- Distribution en placostyle de 100 mm, posées sur bandes résilientes y compris raidisseurs éventuels.
- Pose des menuiseries intérieures et extérieures comprenant :

- pose, scellement et mise de niveau et d'aplomb

- Plafonds en B.A 13
- Bandes armée sur cueillies et arêtes.

4/ MENUISERIE ALUMIMUM

4.1 - MENUISERIES EXTERIEURES ALUMINIUM COULISSANTS

- Fourniture et pose de menuiseries aluminium thermo laquées. Vitrage isolant sur l'ensemble des menuiseries. Y compris vitrage anti-effraction sur fixes ou porte d'entrée.

4.2 – FERMETURES

Fourniture, pose et réglage :

- Porte d'Entrée en aluminium couleur au choix de l'architecte.
- Porte de Garage en aluminium type volet roulant automatique
- Ensemble portails coulissant en fer thermolaqué
- 1 Porte de garage de type volet roulant aluminium automatique.

5/ MENUISERIES BOIS

5.1 - PORTES D'ENTREE

Voir chapitre 4.2

5.2 - PORTES DE DISTRIBUTION BATTANTE

- Huisseries en bois, porte de type grand panneaux droits ferrage à 3 paumelles.
- Couvre-joints moulurés plat et socle.
- Quincaillerie comprenant plaques, boutons, butées de portes, etc)

5.3 – PLACARDS

- Portes dito 5.2, avec aménagements étagères en mélaminé blanc ou chêne posés sur taquets et chants frontaux en chêne, ainsi qu'une penderie, suivant dispositions, avec tringle et supports chromés

5.4 - TRAPPES DE VISITE

- Fourniture de cadres d'accès et de visite aux climatisations, en placo invisible sur cadre métallique, d'une dimension 40/40, 60/60, 70/70 de passage

5.5 - MEUBLES DE SALLES DE BAINS ET CUISINE

- Fabrication artisanale de tous les meubles de salle de bain de type moderne, cuisine type moderne laqué à peindre et installé par des professionnels du métier.

Les cuisines seront équipées d'un ensemble mobilier & électroménager complet composé de meubles hauts & bas, de l'ensemble du matériel nécessaire (évier, robinetterie, four, plaques de cuisson, hotte, micro-ondes) de marques Siemens ou similaire et de plan de travail en Silestone. Un choix de coloris sera proposé aux acquéreurs dans le courant du chantier de construction

6/ CLOTURES – PORTAIL

6.1- PORTAIL

- Réalisation, à l'entrée de la propriété, d'un ensemble composé d'un mur d'enceinte et d'un portail.
- Ensemble portail ouvrant ou coulissant de fabrication artisanale en fer thermo laqué avec ouverture automatique.

7/ REVETEMENTS SOLS

7.1- REVETEMENTS DE SOLS

- En dalles de pierres avec plinthes bois selon échantillons présentés au client entre le travertin beige Opus ou le travertin gris

Attention : la pierre est un matériau naturel, des veines et mouchetage peuvent exister sur celle-ci.

8/ REVETEMENT MURAUX

8.1- REVETEMENTS MURAUX SDB/SDE

- Type pierre selon échantillons proposés en pose droite de couleur différente ou en pâte de verre selon choix qui seront proposés pour les Salles de Bains

8.2- REVETEMENTS MURAUX HAMMAM (pour les villas concernées)

- pâte de verre selon choix qui seront proposés pour les Hammam

9/ ELECTRICITE ET CLIMATISATION REVERSIBLE

9.1- DISTRIBUTION GENERALE

- Distribution générale depuis le compteur situé en bordure de la propriété sous fourreau :
 - pour câble PRINCIPAL
 - pour câble PILOTE
- Réseau de distribution par fourreaux encastrés depuis le tableau général comportant disjoncteur
- Tableaux secondaires pour protection des secteurs avec disjoncteurs de coupures réarmables
- Circuits prises de courants et chauffage
- Liaison
- Distribution et répartition suivant les plans

9.2- APPAREILLAGE

- Appareillage de type Legrand ou similaire
- Témoins

- Spots halogènes ou ampoule + transfo

9.3 – CHAUFFAGE – CLIMATISATION

- Système climatisation, gainable réversible été/hiver de marque Atlantic ou similaire
- Fourniture et mise en place de sèche serviettes dans les salles de bain

9.4 –ALARME

- Fourniture et mise en place d'une alarme volumétrique.

10/ PLOMBERIE-SANITAIRES

10.1- ALIMENTATION GENERALE

- Amenée d'eau depuis le compteur, en limite de propriété, à l'habitation réalisée en canalisation de distribution polyéthylène avec vanne d'arrêt.

Comportant:

- 1 détendeur
- 1 vanne d'arrêt
- 1 clapet de retenue

10.2- DISTRIBUTION EAU CHAUDE - EAU FROIDE

- Réalisée en tube PER de sections normalisées et appropriées depuis le chauffe-eau, comprenant :
 - Distribution par clarinette cuivre
 - Vannes d'arrêt
 - Calorifugeage par gaines Armaflex
 - Production d'eau chaude solaire.

10.3- EVACUATIONS ET COLLECTEURS

- Réalisation des différentes chutes et collecteurs en canalisation PVC de diamètres appropriés, y compris raccords, colliers, accessoires et isolants.
- Les tuyauteries de vidange des appareils sanitaires seront en tube PVC, y compris pièces de raccord et joints spéciaux à dilatation.
- Les évacuations sanitaires seront en PVC MI de 100 min, ainsi que les collecteurs verticaux et raccordés au réseau passant en VS.

10.4- VENTILATIONS PRIMAIRES ET SECONDAIRES

- Réalisées en PVC et emmenées en sous caquette toiture avec clapet de retenue en tête et dont un direct sur toiture.

10.5- OUVRAGES PLOMB

- Réalisé en plomb laminé pour :
 - receveurs douches (ou résine)
 - galandage des baies vitrées

10.6- ARROSAGE

- Réalisation d'un circuit d'arrosage en façades avec robinets, de type RAN 20, en canalisations polyéthylène 12,5 bars

10.7- APPAREILS SANITAIRES de coloris Blanc

- Vasques:
 - en pierre taillée ou résine, le tout selon localisation et choix de l'architecte.
- Douches :
 - receveurs en pierre ou mosaïque
- WC :
 - bâti support de marque GEBERIT ou similaire

10.8- ROBINETTERIE

- Appareillage « Top Bain », gamme spécialement validée par l'architecte.

11/ VENTILATION MECANIQUE CONTROLEE

- Un caisson sera spécialement affecté à la cuisine/cellier.
- Chaque caisson étant équipé de plots anti - vibratile et de coffrets électriques de raccordement. Les bouches d'extraction sont auto - réglables. Les colonnes d'extraction seront en tuyaux de flexible, y compris tous accessoires nécessaires.
- L'entrée d'air libre sera assurée par des régulateurs grilles extérieures, mailles anti - insectes et flasques intérieurs. Débit d'air unitaire = 30m³/h

12/ FERRONNERIE

- Confection de grilles, portail de fabrication artisanale
- Portail ouvrant ou coulissant en fer forgé thermolaqué
- Garde-corps en fer forgé thermolaqué

13/ PEINTURE

13.1- MURS ET PLAFONDS DES PIECES HUMIDES

- Application de 2 couches de peinture satinée
 - Préparation de tous les joints
 - Dé bullage, ratissage général, ponçage
 - 1 couche d'impression générale
 - 2 couches de peinture satinée

13.2 - MURS ET PLAFONDS DES PIECES SECHES

- Application de 2 couches de peinture

- Préparation de tous les joints
- Dé bullage, ratissage général, ponçage
- 1 couche d'impression générale
- 2 couches de peinture satinée

13.3- BOISERIES

- Application de 2 couches de Glycéro satinée.
 - 1 couche d'impression générale
 - Enduit général et ponçage
 - 2 couches de Glycéro satinée
- Application de 2 couches de peinture Glycéro.
 - Brossage – dégraissage
 - 1 couche générale d'antirouille
 - 1 couche de peinture Glycéro

14/ CAVE A VIN (pour les villas concernées)

- Suivant localisation plans d'architecte, aménagement des rayonnages en chêne, groupe froid

15/ PISCINE

- Piscine de construction traditionnelle en Béton armé avec résine d'étanchéité y compris filtration et kit de nettoyage et toutes sujétions de pose

Un choix de différentes teintes de mosaïques seront proposés aux clients par le promoteur

- Système de Filtration au sel

Chauffage piscine par pompe à chaleur

Fermeture de la piscine par volet roulant Electrique.

16/ V.R.D

16.1-VOIRIE

- Terrassement en déblais
- Mise en remblais
- Réglage compactage fond de forme
- Fourniture et mise en œuvre de tout venant 0,31 et 0,30 sous chaussé et parking
- Fourniture et pose bordures pierre
- Grille avaloir 40 x 40
- Réalisation de pavés sur l'ensemble de la cour

17/ JARDIN

Selon plan :

Les jardins des villas seront livrés avec un aménagement paysagé crée par le paysagiste. Ils seront de type méditerranéen.

- Arrosage automatique intégré
- Gazon synthétique sur l'ensemble de la propriété.
- Essences végétales, sans que la liste ne soit exhaustive :

- Arbres :
 - Oliviers
 - Grenadiers
- Exotique :
 - Washingtonias ou butias
- Plantes grimpantes :
 - Bougainvillées
 - Rhynchophore
 - Solanum jasminoïdes
- Arbustes (soleil ou ½ ombre) :
 - Laurier rose
 - Rosier rouge
 - Rosier blanc
 - Escallonia
 - Tencrium- tamaris
- Haie :
 - Eleagnus
 - Photinia
 - Laurier palme
- Fleurs vivaces :
 - Lavande, romarin, santoline, pitos, rosier, agapanthe

0. NOTA

- Le Maître d'ouvrage se réserve le droit de modifier certains détails ou aspects techniques dans la mesure où, en cours de travaux, il se révèle une obligation technique ou une possibilité d'amélioration.
Les matériaux ou références de matériaux énoncés dans la présente notice descriptive peuvent changer pour des raisons de faillites industrielles ou peuvent être remplacés par des marques ou produits techniquement équivalent en cas de rupture de stock dans les gammes.

Fait à _____ le _____ en deux exemplaires.

LE RESERVATAIRE

LE MAITRE D'OUVRAGE