



NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE

LOGEMENT COLLECTIF
GAMME SEDUCTION ***

RESIDENCE PIARRECH ENEA
Résidence de 17 logements dont 10 logements collectifs

Maître d'Ouvrage :
SNC IP 1R – ICADE PROMOTION
11 Rue des gamins, 33000 BORDEAUX

Architecte :
LS ARCHITECTES
50 Rue Condorcet, 3000 BORDEAUX

SOMMAIRE

I. CARACTERISTIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE	4
Infrastructures et superstructures	4
Toitures.....	4
Revêtements extérieurs des façades et détails architecturaux.....	4
Cloisonnement – plâtrerie.....	4
II. PARTIES COMMUNES ET SES EQUIPEMENTS	5
Finitions des Halls d'entrée de la résidence.....	5
Escaliers	5
Ascenseur	6
Locaux communs.....	6
III – PARTIES PRIVATIVES SES EQUIPEMENTS.....	6
Revêtements de sols	6
Faïences Murales.....	7
Peinture et Revêtements Muraux.....	7
Menuiseries Extérieures et Occultations	7
Menuiseries Intérieures	7
Equipements ménagers.....	8
Equipements Sanitaires et Plomberie	9
Chauffage et Eau Chaude Sanitaire.....	9
Ventilation Mécanique Contrôlée.....	10
Equipements Electrique, TV/FM – Téléphonie – Domotique	10
Aménagements extérieurs privatifs et jardins privatifs.....	11
IV. ESPACES COMMUNS	11
Espaces verts	11
Aménagements extérieurs des parties communes	11
V - TRAVAUX MODIFICATIFS ACQUEREURS	11

PREAMBULE

La présente notice descriptive concerne la Résidence PIARRECH ENEA réalisée par ICADE PROMOTION comprenant un ensemble de 17 logements dont 10 logements collectifs et 7 maisons individuelles. Un permis de construire a été déposé le 24.12.20 et obtenu le 10.08.21.

L'opération comprend la réalisation d'un bâtiment collectif en R+1. Une voirie centrale dessert le bâtiment collectif ainsi que 7 maisons individuelles.

L'ensemble collectif est réalisé sur l'emprise d'un parking R-1 de 12 places de stationnement accessibles par une rampe d'accès.

13 places de stationnement en aériennes sont prévues le long de la voirie.

NORMES et LABELS

Normes : le bâtiment sera construit en conformité avec les normes françaises.

En particulier, la construction sera conforme à la Réglementation Acoustique (NRA), la Réglementation Thermique en vigueur (RT 2012), la Norme électrique C 15-100 et la norme pour l'Accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

Seront admises de plein droit, toutes modifications de structure (tel qu'ajout ou suppression de poteaux, murs ou poutres en béton) et de l'agencement intérieur et extérieur (tel que déplacement de gaine techniques, caissons, soffites ou faux plafond etc...) ayant pour but de résoudre un problème technique ou de parfaire, soit l'effet architecturale, soit l'harmonie de l'immeuble et qui seraient apportées en cours de travaux par le constructeur, en accord avec l'architecte.

Le constructeur pourra être amené à modifier les prestations énumérées dans la présente notice et à les remplacer par des prestations globalement équivalentes dans le cas d'apparition d'un matériel nouveau, ou en cas de force majeure ou cause légitime, notamment :

- Arrêt de fabrication, défaut d'approvisionnement ou retard d'approvisionnement d'un matériau.
- Qualité insuffisante du matériau prévu ou livré etc.
- Et plus généralement, si les impératifs techniques ou réglementaires le mettaient dans l'obligation de renoncer définitivement à telle ou telle dispositions de prestations prévues

Le tout, à condition qu'il n'en résulte ni augmentation de prix, ni altération de qualité pour l'acquéreur.

En outre, l'acquéreur ne pourra, en aucun cas, ce qu'il reconnaît expressément, réclamer, au cas où il est écrit qu'une prestation est prévue avec une variante, l'une ou l'autre de la prestation ; car si cette disposition a été exprimée, c'est qu'elle correspond à un impératif technique.

Le client reconnaît cette clause comme essentielle, sans laquelle le constructeur n'aurait pas contracté.

I. CARACTERISTIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

Infrastructures et superstructures

- Fondations suivant étude de sol
- Murs et ossatures porteurs en béton armé et/ou en maçonnerie d'agglomérés de béton et/ou de terre-cuite selon étude de structure et étude environnementale.
- Murs des façades principales en béton ou parpaings ou briques selon étude de structure et étude environnementale.

Hauteur sous plancher dans les logements hors zones de dévoiements de réseaux : 2,50 m +/- 2cm sauf exceptions mentionnées sur plans (notamment zones équipées de faux plafond nécessitant le passage de réseaux ainsi que dans les zones nécessitant une isolation thermique en sous face du plancher haut).

Toitures

- Couverture de tuiles de terre cuite posée sur charpente bois traditionnelle ou industrielle.
- Gouttières suspendues en dalles métalliques pliées ou rondes, chéneaux et descentes EP métalliques pliées agrafées rectangulaires ou rondes de teinte au choix de l'architecte.
- Les boiseries et les avant-toits seront de teinte rouge basque.

Revêtements extérieurs des façades et détails architecturaux

- Les revêtements des façades, suivant plan architecte et permis de construire seront en enduit ou peinture de teinte blanche.
- Des corbeaux en béton peint seront posés sur les façades selon plans de façade de l'architecte.
- Des éléments bois teinté rouge seront posés sur les façades selon plans de façade de l'architecte.
- Les menuiseries extérieures seront en alu et/ou PVC teinte au choix de l'architecte.
- Les volets à battant sont composés de lames verticales en bois et seront de teinte rouge basque.
- Les garde-corps seront à barreaudage en bois suivant plan de l'architecte, de teinte rouge.
- Les balcons et/ou terrasses seront finis en dalle céramiques sur plots ou lames bois.

Cloisonnement – plâtrerie

- Isolation thermique et acoustique intérieure sur parois extérieures et les refends selon préconisations de l'étude thermique environnementale et acoustique. Les doublages sont réalisés en plaque à parement de plâtre.
- Cloisons de distribution de type 72/48 mm constituées de plaques de plâtres vissées sur ossature métallique plus matelas laine de verre, avec traitement hydrofuge pour les pièces humides ou suivant réglementation ou nécessité technique.

- Faux plafond selon nécessité ou sous comble pendu en plaque à parement plâtre visée sur ossature métallique.
- Soffite ou coffre selon nécessité en plaque de plâtre pour encoffrement ou dévoiement des réseaux ou pour habillage d'isolation thermique en plafond.

II. PARTIES COMMUNES ET SES EQUIPEMENTS

La voirie de l'opération et les stationnements extérieurs seront traités en enrobé bitumineux.

Finitions des Halls d'entrée de la résidence

La décoration du Hall d'immeuble fera l'objet de plans de détail de l'architecte :

- Sols : revêtement type carrelage 45x45 y compris plinthes droites, selon choix de l'architecte
- Murs : calepinage de bandes décoratives de revêtement et parements muraux de coloris assortis avec miroir.
- Plafonds : faux-plafonds décoratifs et acoustiques.
- Eclairage : lampes Led, direct ou indirect par spot, plus suspensions décoratives avec détection de présence temporisée.
- Boîtes aux lettres : conforme aux normes de « LA POSTE », modèle anti-effraction, situées à l'entrée de la résidence
- Halls sécurisés dotés d'une platine d'appel vidéophone sur smartphone ou installation fixe avec internet et clés magnétique de type Vigik pour les résidents
- Ensemble menuisé de serrureries d'accès formant SAS d'entrée sécurisé thermo laquées, couleur et dessin suivant plan de l'architecte.
- Sols : revêtement souple type moquette de classe « trafic » adaptée avec une isolation acoustique.
- Murs et plafonds : finition peinture lisse de teinte et de calepinage selon le carnet de détail réalisé par l'architecte.
- Eclairage : lampes Led, directe ou indirecte par spot, appliques ou suspensions avec détection de présence temporisée.

Escaliers

- Sol : revêtement de type carrelage ou moquette avec nez de marche antidérapant
- Mur et Plafond : finition peinture lisse ou gouttelette mural selon choix du maître d'œuvre et localisation.
- Garde-corps / main courante métallique laqué teinte au choix architecte conforme à la réglementation.

Ascenseur

SO

Locaux communs

- Un local OM contenant des bacs conteneurs à roulette est prévu à l'entrée de la résidence. Ce local OM servira à l'ensemble de l'opération aussi bien pour les maisons individuelles que pour le collectif
Celui-ci est donc directement accessible pour les services de collectes des ordures ménagères et par les habitants de l'opération.
Finition maçonnerie brut intérieure et sols béton brut surfacé. Revêtements extérieurs selon Permis de Construire.
- Local vélos, situé au sous-sol du bâtiment, avec accès sécurisé par clés sur organigramme.

III – PARTIES PRIVATIVES SES EQUIPEMENTS

L'ensemble des prestations proposées, respecte les caractéristiques et les coloris proposées à l'acquéreur dans la gamme SEDUCTION mise au point par l'architecte et le maître d'ouvrage.
L'acquéreur sera invité à faire des choix en fonction de l'avancement des travaux.

Revêtements de sols

- Entrée, séjour, cuisine, dégagements, salle de bain, salle d'eau et WC des logements :

Carrelage format 45X45 cm collé sur résilient acoustique selon plan de l'architecte. Les plinthes seront en bois peintes blanche de 7 cm de hauteur.

Coloris au choix de l'acquéreur dans la gamme proposée par ICADE PROMOTION.

- Chambres et placards attenants de tous les logements :

Parquet bois contrecollé 3 frises de marque BERRY ALLOC ou équivalent, finition chêne en pose collée en plain ou en pose flottante sur sous-couche adaptée, avec plinthes bois de 7 cm de hauteur de couleur blanche.

Coloris au choix de l'acquéreur dans la gamme proposée par ICADE PROMOTION.

Faïences Murales

Faïence murale format 25x45 ou 30x60 de marque ARTE DECO ou équivalent.

Coloris au choix de l'acquéreur dans la gamme proposée par ICADE PROMOTION.

- Dans la cuisine : Pas de faïence de prévue mais possibilité de prendre l'option gratuite « équipement cuisine » suivant l'art 2.9.1.1. de la présente notice.
- Dans la salle d'eau :
 - Faïence toute hauteur autour de la douche ou de la baignoire sur 2 ou 3 côtés suivant plans,
 - Faïence toute hauteur sur le pan de mur d'adossement du meuble vasque.

Peinture et Revêtements Muraux

- **Murs** : Préparation du support, deux couches de peinture blanche satinée velours pour les pièces sèches et satinées pour les pièces humides.
- **Plafonds** : Préparation du support, deux couches de peinture mate blanche.
- **Portes intérieures** :
 - Huisseries : peinture acrylique ton blanc.
 - Vantaux : à peindre – peinture acrylique ton blanc.

Menuiseries Extérieures et Occultations

▪ Menuiseries

Les menuiseries sont en PVC et/ou alu coloris extérieure selon Permis de construire et choix de l'architecte. Ouvertures suivants indications mentionnées aux plans.

Double vitrage pour isolation thermique et acoustique conforme aux préconisations de l'étude thermique et du classement acoustique des façades.

▪ Occultation des ouvertures par des volets battants

- Volets bois battants teinte au choix de l'architecte sur les fenêtres suivant plans.

Volets roulants à commande électriques avec coffre de volet roulant intérieur intégré au mur dans le séjour Menuiseries Intérieures

- **Porte palière** d'entrée des logements avec huisserie métallique et vantail à âme isolante, à recouvrement métallique, laquée d'usine, joint iso phonique, seuil à la suisse aluminium. Les portes seront équipées de microviseurs et de butées de porte. Serrures 5 points de chez

VACHETTE ou équivalent, clés sur organigramme, serrure A2P 1 étoile avec cylindre européen à carte propriété.

- **Portes de distribution** Portes isoplanes alvéolaires matricé à recouvrement finition à peindre. Béquillage double sur rosace de type LINOX ou équivalent.
Pour les portes d'accès aux WC, salles de bains, salle d'eau : bec de cane à condamnation, avec décondamnation extérieure.
Pour les portes des chambres : serrure à clé.

Portes de placard ouverture coulissante ou battante suivant largeur et localisation suivant plans, compris frein positionneur et joint compensateur de plinthe.

- **Aménagement des placards :**
 - Placard d'entrée : en penderie avec tringle et tablette chapelière,
 - Placard des chambres : en penderie pour 2/3 et rangement pour 1/3 pour les placards situés dans les chambres suivant plan.

Equipements ménagers

En base :

- Cuisine :

Il n'est pas prévu de bloc évier dans la cuisine pour permettre à l'acquéreur de réaliser la cuisine de son choix. Toutefois l'acquéreur aura la possibilité de choisir sans incidence financière l'option suivante :

- Fourniture et pose d'un évier en inox 18/10e avec vidage à bouchon, 1 ou 2 bacs, 1 égouttoir suivant plan architecte. Cet évier sera équipé d'un mitigeur référence ULYSSE de chez IDEAL STANDARD ou équivalent.
- Fourniture et pose d'un meuble sous évier en panneau mélaminé blanc 2 portes sur pieds avec plinthe.
- Fourniture et pose au-dessus de l'évier de faïence blanche format 20x20 cm en crédence sur 0.60m de hauteur y compris retours si celui-ci est placé dans un angle.

Le choix de cette option devra être validée par l'acquéreur lors de l'élaboration de la fiche de choix chez ICADE Promotion.

En option, l'aménagement et l'équipement de la cuisine sera proposé.

Equipements Sanitaires et Plomberie

- **Distribution d'eau** encastrée en tube polyéthylène et évacuation en tube PVC.
- **Branchement(s) en attente pour lave-vaisselle dans les cuisines ou cellier, branchements en attente pour lave-linge** dans salle de bains ou salle d'eau ou cuisine ou cellier, suivant plans de l'Architecte.
- **Douche** selon configuration sur plan :
 - **Douche de plain-pied** carrelée de type « à l'italienne » pour les RDC,
 - **Douche avec ressaut** acrylique ou céramique émaillée pour les R+1, 120x90cm ou 90x90 selon configuration sur plan.

Robinetterie douche : mitigeur thermostatique. Flexible 1,75m type silverflex lisse, barre chromée 60 cm avec porte savon, pommeau 2 jets anticalcaire. Siphon de sol inox.
 - **Pare douche** : en verre
- **Meuble vasque avec plan-vasque** blanc céramique de type COSMO à TIROIRS de chez CHENE VERT, composé d'une simple vasque 70 cm selon plans, de 46 cm de profondeur, avec meuble en panneaux stratifiés à tiroirs, pose sur pieds décalés ou plinthe décalée pour passage alim Lave-Linge (LL) selon configuration.

Miroir 4 mm fixé de 70 cm de hauteur, éclairage applique led.

Quatre décors de façades au choix de l'acquéreur dans la gamme proposée par ICADE.

Robinetterie vasque : mitigeur tête céramique référence BAUEDGE de marque GROHE ou équivalent.
- **Sanitaires** : WC suspendu avec abattant en PVC blanc rigide et bâti-support. Plaque de commande double touche.

Chauffage et Eau Chaude Sanitaire

Thermique : suivant réglementation environnementale RT2012.

- **Production d'eau chaude sanitaire** est assurée par ballon ECS thermodynamique, conçu et dimensionné selon étude thermique, implanté suivant plan.
- **Les émetteurs de chaleurs** - radiateurs électriques de Type ARTIS de chez DE DIETRICH ou équivalent.
- **Les sèche serviettes**, électrique à barreaux horizontaux acier laqué blanc de type ATLANTIC ou équivalent dans les SDE et SDB.

Ventilation Mécanique Contrôlée

- Ventilations semi-collectives type simple flux hygroréglable de type B par gaines verticales avec extraction dans les pièces humides permettant un renouvellement constant de l'air.
- Les bouches de cuisines disposent d'une commande à plus grande vitesse par interrupteur à pile
- Les bouches WC disposent d'une détection de présence.
- Admission d'air frais pris en façade dans les menuiseries des pièces sèches, suivant étude thermique.

Equipements Electrique, TV/FM – Téléphonie – Domotique

Installation conforme à la norme NF C15100 (compris une prise hotte dans la cuisine).

- Appareillage encastré blanc de chez LEGRAND Gamme Dooxie, ou Gamme Odace WISER de chez SCHNEIDER.
- Tableau électrique encastré avec protection par disjoncteur différentiel.
- Un joncteur téléphonique RJ45 dans le séjour et dans chaque chambre.
- Prises TV/FM : une dans le séjour et une dans la chambre principale.
- Réception TV permettant la réception de la TNT.
- L'ensemble des douilles de plafonnier et éclairage est équipé d'ampoules à la livraison
- Un éclairage est prévu pour l'ensemble des balcons, loggias et terrasses, par hublot à led de type SARLAM modèle Chartres INFINI standard blanc de chez LEGRAND ou équivalent.
- Une prise électrique sur les terrasses, loggias et balcons.
- Un détecteur avertisseur autonome de fumée à pile lithium dans chaque logement de chez HAGER.

Application de la procédure logement 100% connecté ICADE PROMOTION permettant des prérequis à un internet de qualité et une mise en œuvre aisée d'une domotique.

Mise en service de la Box domotique permettant la gestion à distance du chauffage.

Affichage de l'évaluation des consommations.

Nota : hormis les pré-câblages et les prises RJ45, l'installation et la mise en service de la domotique sera réalisées par l'acquéreur après remise des clés et après suscription d'un accès internet sur la base des procédures de mise en service remises lors de la livraison.

Aménagements extérieurs privatifs et jardins privatifs

- **Balcon extérieure** : selon configuration sur plan finitions des sols du balcon en lames de bois ou dalles-céramiques sur plots.

IV. ESPACES COMMUNS

Espaces verts

Aménagement paysagé selon plan architecte. Les espaces verts seront traités selon différentes strates :

- Le couvert végétal : Les essences seront locales, caduques et variées.
- Les massifs arbustifs. Les arbustes qui constitueront les massifs et les haies seront placés de sorte à préserver au mieux l'intimité entre les espaces publics et privés, et entre espaces privés.
- Le socle végétal. Les pleines terres « découvertes » seront semés d'un gazon rustique.

Aménagements extérieurs des parties communes

- Accès et cheminements piéton réalisés en béton balayé ou désactivé
- Emplacements de parking individuels numérotés
- Revêtement de sol : enrobé bitumineux pour les places extérieurs et dallage du parking en sous-sol en béton brut, aspect surfacé.

V - TRAVAUX MODIFICATIFS ACQUEREURS

Les demandes de travaux modificatifs sont possibles jusqu'à l'ordre de service de lancement des travaux et après avis de l'architecte (étude de faisabilité) et du bureau de contrôle. Les incidences financières seront à la charge des acquéreurs. Les demandes de travaux modificatifs ne sont pas possibles après l'ordre de service.

Des frais de dossier et d'études d'un montant de 300 € TTC seront demandés pour toute demande de travaux modificatifs acquéreurs nécessitant de modifier les plans.

Le paiement des 300 € devra être effectué par l'acquéreur au moment de la demande de TMA