



NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE

29-31 Rue Paul LAPIE – 33400 TALENCE

Maître d'ouvrage :

SCCV LAPIE TALENCE

5 RUE LAFAYETTE – 33000 BORDEAUX

Architecte :

LS ARCHITECTES

TABLE DES MATIERES

1 – SITUATION ET COMPOSITION	2
2 – LES PARTIES COMMUNES	2
2.1 – LES BATIMENTS	2
Fondations, gros œuvre	2
Façade	2
Toiture, étanchéité	2
Hall d’entrée, et circulation	3
Sécurité des accès	3
Les locaux communs	3
2.2 – LES AMENAGEMENTS EXTERIEURS	3
2.3 – VOIRIES ET RESEAUX DIVERS	4
3 – LES PARTIES PRIVATIVES	4
3.1 – Porte d’entree	4
3.2 – Portes interieures	4
3.3 – Revêtement de sol, faience et plinthes	4
cuisine, séjour, entrée	4
salle de bain, salle d’eau, wc	4
chambres et degagement	5
3.5 – PEINTURE ET REVETEMENTS MURAUX	5
3.6 – FAUX PLAFONDS	5
3.7 – CLOISONS DOUBLAGES	5
3.8 – MENUISERIES EXTERIEURES & OCCULTATION	5
3.9 – EQUIPEMENTS SANITAIRES	6
3.10 – EQUIPEMENT(S) MENAGER(S)	6
3.11. – PLACARDS	7
3.12. – ESCALIERS	7
3.13 – ELECTRICITE	7
3.14 – TELEPHONE TELEVISION	7
3.15 – VENTILLATION	7
3.16 – ISOLATION PHONIQUE	7
3.17 – ISOLATION THERMIQUE	7
3.18 – ESPACES EXTERIEURS	8
Terrasse	8

1 – SITUATION ET COMPOSITION

La résidence est située au 29-31 rue Paul LAPIE à TALENCE en centre urbain à proximité immédiate des commerces et des infrastructures scolaires (écoles maternelle, élémentaire et collège).

Elle est composée de 17 logements allant du 3 pièces au 5 pièces.

2 – LES PARTIES COMMUNES

2.1 – LES BATIMENTS

FONDATIONS, GROS ŒUVRE

Fondations adaptées en fonction de l'étude de sol et calculs du bureau d'étude structure.

Planchers en béton armé.

Murs de façades et pignons en parpaings ou briques selon étude thermique

Murs séparatifs de logements en béton banché, blocs d'agglomérés, ou complexe SAD suivant localisation.

Escaliers des parties communes en béton armé ou en métallerie.

FAÇADE

Les façades du bâtiment collectifs recevront un parement pierre en RDC ainsi qu'un enduit ton blanc cassé en partie supérieure. Les façades des villas alterneront le parement en pierre et l'enduit ton blanc cassé.

Les balcons des appartements en duplex recevront en guise de garde-corps des jardinières blanches fournies de végétation dont notamment des plantes grimpantes qui permettront, à terme, par l'intermédiaire de câbles tendus entre les pergolas et les jardinières, d'offrir un écran végétal sur la verticalité puis éventuellement sur le dessus de la pergola dans le temps. Exception étant faite ici à la terrasse 2 du logement 5 qui ne recevra pas de pergola au-dessus de sa terrasse. Une jardinière sera néanmoins installée et permettra la pousse de plante grimpante sur la pergola couvrant l'entrée de l'accès collectif au logement du R+1.

Les pergolas des appartements en duplex sont prévues en acier galvanisé et thermolaqué blanc ou en aluminium blanc. Le principe sera repris pour l'accès en R+1 du bâtiment collectif avec une pergola couronnant le SAS d'accès aux appartements en duplex.

Les Maisons individuelles (lot 13-14-15-16 et 17) seront aussi pourvues d'une pergola au niveau des portes d'accès au logement dans la même finition que celle prévue sur le bâtiment collectif et recevront également, aux niveaux des terrasses, une pergola selon les pointillés représentés sur les plans de vente desdits logements.

Les logements 01-02-03-04 recevront (sur les 2 façades Est et Ouest) en guise de séparatif entre logements sur une longueur équivalente au recouvrement du balcon du dessus un élément maçonné enduit. Tous les autres séparatifs de logement seront en métallerie avec un remplissage plein de couleur blanche sur une hauteur de 2 mètres.

Les différentes portes de services aux locaux communs (local technique d'arrivée des fluides, local opérateur ORANGE et local de stockage des ordures ménagères) seront en métallerie teinte ton pierre.

TOITURE, ETANCHEITE

Toiture en Charpente bois traditionnelle ou fermette selon la localisation.

Couverture tuiles pour le bâtiment collectif percée par des fenêtres de toit pour l'éclairage naturel des chambres situées en comble, isolation des combles conforme aux prescriptions du Bureau d'étude thermique.

Couverture en bac acier pour les cinq maisons individuelles (lot 13-14-15-16-17) agrémentée de panneaux photovoltaïques sur chaque toiture de maisons.

HALL D'ENTREE, ET CIRCULATION

L'habillage tant horizontal que vertical des circulations est confié à notre architecte d'intérieur qui choisira le revêtement du sol, des murs, du plafond et des éléments de décoration, tel que miroir et/ou lustre en fonction des volumes, de la lumière et de l'esthétique générale de l'immeuble.

En général, au sol nous privilégions du carrelage dans le SAS donnant et de la moquette dans la circulation. Les murs seront en général peints, mais un autre procédé peut être privilégié en fonction des prescriptions de notre architecte d'intérieur.

Les boîtes aux lettres sont prévues en extérieur pour l'ensemble des logements après le portillon d'accès piéton à la résidence sauf contre-indication sur service gestionnaire de la distribution du courrier qui s'imposera lors de l'exécution de la prestation.

SECURITE DES ACCES

Le portail véhicule (coulissant avec une ouverture commandée par télécommande – 1 télécommande par place sera remise au propriétaire) et le portillon piéton d'accès à la résidence seront en métallerie pleine blanche sur une hauteur équivalente au muret de clôture sur domaine public soit 1,20 mètre. Les portillons d'accès sur rue des logements 1-2-3-4 seront également en métallerie blanche sur une hauteur de 1,2 mètre.

Un visiophone équipé de la technologie INTRATONE permettra un appel des visiteurs aux occupants de la résidence. La commande du portillon s'effectuant via le téléphone portable de l'occupant du logement.

LES LOCAUX COMMUNS

Le local Ordures ménagères

Les murs sur 1m50 de hauteur seront carrelés. Le sol recevra quant à lui une peinture anti-poussière. Le reste du local restera brut. Un siphon de sol et un robinet de puisage sont prévus pour le nettoyage.

Le local Opérateur ne sera accessible qu'aux services concédés de gestion des télécommunications et restera intégralement brut.

Les aires de vélos :

* deux d'entre-elles seront privatives et réservées à l'usage exclusif des maisons individuelles 13 et 14.

* La troisième sera collective et recevra des barres d'accroches de vélos.

Ces aires seront ouvertes mais couvertes avec une structure de poteau, poutre et toiture en bac acier.

2.2 – LES AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Ces espaces participent à l'esthétique globale du projet, mais aussi au bien être des résidents.

La mise en place de végétation est prévue pour garantir une biodiversité et agrémenter l'ensemble des espaces libres communs de la résidence. Le choix des essences, l'âge des plants, et les détails de l'aménagement seront finalisés par notre architecte-paysagiste en collaboration avec l'entreprise d'espace vert.

Des arbres de hautes tiges seront plantés y compris dans les jardins à jouissance privative selon les plans de vente des logements en RDC. Il en ira de même pour les haies représentées sur les plans par un épais très de couleur vert foncé contrastant avec les espaces pelouses.

Les clôtures séparatives entre jardins seront réalisées en mailles souples. Des portillons d'accès sont prévus dans la même gamme que les clôtures pour accéder aux jardins des lots :

* 1-2-3-4 sur la partie arrière permettant un accès direct au parking depuis l'arrière du logement

- * 13-14 pour l'accès principal au jardin et à la maison
- * 17 pour l'accès latéral au jardin

Les clôtures de limites de propriété avec les propriétés voisines seront - en fonction de la propriété des clôtures (propriété de notre projet, propriété du voisin ou mitoyenneté) et de son état – soient conservées soit reprises soit reconstruites.

Le jardin de la villa 17 est en confrontation direct en sa limite Nord avec un bâtiment en RDC pourvu de 2 ouvertures directes sur le jardin. Ces ouvertures sont actuellement grandement masquées par la végétation présente sur le site de notre opération ; raison pour laquelle, ledit jardin conservera une végétation imposante au droit de ces ouvertures pour éviter une confrontation directe entre les fenêtres et la vie future dans ce jardin et dans le logement qui s'y rapporte.

2.3 – VOIRIES ET RESEAUX DIVERS

Les cheminements piétons, les places 20 et 31 ainsi que l'espace entre le domaine public et le portail d'accès à la résidence seront réalisés en béton balayé ou désactivé. La place visiteur pour les personnes à mobilité réduite située devant le portail d'accès à la résidence recevra également cette finition.

Le tube de voirie est quant à lui prévu en enrobé noir. Sur cette voirie le cheminement piéton sera matérialisé par une résine gravillonnée.

Les autres places de stationnement seront des parkings « végétalisés » type Evergreen.

Selon les prescriptions du permis de construire, la gestion des eaux pluviales doit être réalisée intégralement par infiltration sur la parcelle du projet sans capacité de rejet sur un réseau public. Un bassin sous voirie sera réalisé permettant la récupération et le stockage des eaux pluviales avant son infiltration dans le sol. Dans l'hypothèse où la collectivité équiperait la rue Paul Lapie d'un réseau d'évacuation d'Eaux Pluviales avant exécution des travaux, une surverse sera mise en place.

3 – LES PARTIES PRIVATIVES

3.1 – PORTE D'ENTREE

Porte palière à âme pleine, coupe-feu, peinte, avec joints iso phoniques, équipée avec serrure de sûreté 3 points, joint de seuil. Les portes palières donnant directement sur l'extérieur seront adaptées à cette localisation.
Microviseur, poignée teinte aluminium.
Serrure de type A2P*

3.2 – PORTES INTERIEURES

Portes intérieures des logements à âme alvéolaire.

3.3 – REVETEMENT DE SOL, FAIENCE ET PLINTHES

CUISINE, SEJOUR, ENTREE

Carrelage 45x45 pose droite des établissements Newker gamme Club (ou équivalent) coloris et texture à choisir parmi les 3 tendances qui seront proposées dans le carnet des tendances et plinthes blanches colées et/ou pointées,

SALLE DE BAIN, SALLE D'EAU, WC

Carrelage 45x45 pose droite des établissements Newker gamme Club (ou équivalent) coloris et texture à choisir parmi les 3 tendances qui seront proposées dans le carnet des tendances et plinthes assorties au carrelage.

Faïence 30x60 des établissements Newker gamme Quartz (ou équivalent) en périphérie de la douche ou de la baignoire sur toute la hauteur, coloris et texture à choisir parmi les 3 tendances qui seront proposées dans le carnet des tendances.

CHAMBRES ET DEGAGEMENT

Parquet stratifié pose droite et flottante des établissements BerryAlloc gamme Trendline Pro (ou équivalent) coloris et texture à choisir parmi les 3 tendances qui seront proposées dans le carnet des tendances et plinthes blanches colées et/ou pointées,

3.5 – PEINTURE ET REVETEMENTS MURAUX

Peinture acrylique satinée blanche.

3.6 – FAUX PLAFONDS

Les plafonds seront en plâtre ou béton selon les prescriptions techniques de la construction, recouvert d'une peinture acrylique satinée blanche.

Les faux plafonds (ponctuels) seront en plâtre, recouverts d'une peinture acrylique blanche.

Les maisons individuelles 13-14-15-16-17 qui seront équipées de VMC individuelles posséderont dans les WC une trappe permettant d'accéder au moteur du groupe VMC.

3.7 – CLOISONS DOUBLAGES

Dans les logements collectifs (1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12) : Cloisons de distribution de 50mm de type cloisons sèches à âme alvéolaire et parements plâtre.

Dans les maisons individuelles (13-14-15-16-17) : Compte tenu de la hauteur sous plafond positionnée à 2,70 mètre, cloison de distribution type placostil de 72mm d'épaisseur constituée de plaques de plâtres vissées sur une ossature en acier galvanisé.

Doublages des parois extérieures par complexe isolant thermique en polystyrène expansé et plaque de plâtre, épaisseur de l'isolant suivant prescription de l'étude thermique.

3.8 – MENUISERIES EXTERIEURES & OCCULTATION

L'ensemble des menuiseries non fixes (et hors fenêtre de toit) auront une ouverture à la française.

Pour les logements collectifs (5-6-7-8-9-10-11-12) :

Les Menuiseries Extérieures (3,5 mètres de haut) donnant sur la façade seront en aluminium teinte gris anthracite tant à l'intérieur du logement qu'à l'extérieur. La partie basse sera constituée de 2 ouvrants, la partie haute un châssis fixe. Double vitrage et intégration dans le vitrage de traverse permettant l'effet mur rideau type atelier d'artiste.

Compte tenu de la hauteur des Menuiseries, celle-ci recevront un rideau mât intérieur posé en saillie à commande électrique. Etant ici précisé que ce rideau ne permettra pas d'obtenir une occultation empêchant tout passage de lumière.

Exception étant faite ici à la menuiserie donnant sur la terrasse 2 du logement 5 qui recevra les mêmes teintes mais qui sera limité à une hauteur de 2,10/2,15 mètre et ne recevra donc pas de partie haute fixe. Cette porte fenêtre sera quant à elle équipée d'un coffre de Volant roulant à alimentation électrique.

En toiture, ces mêmes logements seront équipés de fenêtre de toit type Velux (ou équivalent) à manœuvre électrique sur télécommande tant pour son ouverture et fermeture que pour la mise en place du store intérieur.

Enfin, la chambre 1 de ces logements sera équipée en base d'un châssis fixe permettant de profiter de la double hauteur partielle au-dessus de l'étage inférieur.

Pas d'occultation au niveau des WC.

Pour les logements collectifs (1-2-3-4) et individuels (13-14-15-16-17) :

Les Menuiseries Extérieures seront en aluminium teinte gris anthracite pour la façade extérieur et blanche pour l'intérieur du logement. Double vitrage. Occultations par volets roulants électriques.

Concernant ces mêmes logements, la conception des terrasses pourra impliquer une hauteur de marche entre le sol fini de la terrasse et le sol fin du logement comprise entre 10 et 20cm dans le respect des réglementations en vigueur.

3.9 – EQUIPEMENTS SANITAIRES

Pour les douches : Receveur extra plat finition acrylique ou en grès cérame, dimension suivant plan de vente, de couleur blanche, avec robinetterie mitigeur et douchette. Pare douche et/ou porte d'accès au douche fourni(s)

Pour les baignoires : finition en acier blanc taille 170x70cm suivant plan de vente et tablier de baignoire faïencé avec une trappe de visite. Robinetterie mitigeur et douchette. Absence de fourniture de pare-baignoire.

Vasque sur meuble, avec miroir et bandeau lumineux. Robinetterie avec mitigeur.

Ensemble WC bloc cuvette réservoir double débit 3/6 litres avec silencieux en porcelaine blanche et abattant double blanc. Alimentation et évacuation pour machines lave-vaisselle et/ou lave-linge en attente dans cuisine, salle de bains ou sous les chaudières suivant plans.

Chaudière individuelle au gaz suivant prescription du BET Thermique (chauffage et eau chaude sanitaire)

Les radiateurs (à eau chaude) seront régulés par un thermostat d'ambiance. Ils sont placés suivant l'emplacement des plans de vente sauf prescriptions contraires au Bureau d'Etude Thermique.

Le radiateur sera tubulaire dans les salles d'eau ou de bains permettant de pendre les serviettes.

3.10 – EQUIPEMENT(S) MENAGER(S)

Pas d'arrivée de gaz dans les cuisines

Mise en place des attentes électriques suivant plans du cuisiniste fourni par le client avant l'échéance « fondations achevées ». Dans le cas contraire utilisation du plan commercial pour la position des éléments.

Les attentes électriques et plomberie à positionner

- Alimentation et évacuation de l'évier
- Alimentation et évacuation du lave-vaisselle (si prévu sur le plan vente initial)
- Alimentation et évacuation du lave-linge (si prévu sur le plan vente initial)
- 1 prise de courant pour la hotte
- 1 prise de courant pour la plaque
- 1 prise de courant pour le four
- 1 prise de courant pour le réfrigérateur
- 1 prise de courant pour le micro-onde (si présence du le plan de vente de la mention MO)

- 1 alimentation pour un éclairage mural
- 6 prises de courant libre dont 4 devront être positionnées sur le plan de travail

Tout ajout d'éléments complémentaires nécessitera la validation d'un devis de Travaux Modificatifs Acquéreurs

3.11. – PLACARDS

Pour les placards d'une largeur de moins d'un mètre :

Façades de placard : en panneau mélaminé, coulissante ou pivotantes selon les dimensions

Equipement placard : tringle de penderie et étagère chapelière

Pour les placards d'une largeur supérieure à un mètre :

Façades de placard : en panneau mélaminé, coulissante ou pivotantes selon les dimensions

Equipement : Etagère chapelière, 1/3 étagères et 2/3 penderie

N.B : les éventuels placards recevant la chaudière ne seront pas équipés mais recevront une porte ouvrant à la française.

3.12. – ESCALIERS

Les escaliers intérieurs des appartements en duplex sera en bois sans contre marche avec un limon central. Les garde-corps de l'escalier seront en tube métallique gris anthracite.

3.13 – ELECTRICITE

Installation électrique conforme à la norme NFC 15-1000

Appareillage série DOXXIE de chez LEGRAND ou équivalent

La zone matérialisée par un espace de travail dans les logements en pointillé sur les plans de vente recevra en complément 2 prises de courant.

3.14 – TELEPHONE TELEVISION

Une prise de TV (sous forme de RJ45) dans le séjour et dans la chambre 1 permettant de recevoir la télévision numérique terrestre. Antennes collectives.

Une prise de téléphone (sous forme de RJ45) également dans le séjour et la chambre 1

Combiné d'interphonie dans les entrées permettant l'accès à la résidence depuis le hall d'entrée de la Résidence.

La zone matérialisée par un espace de travail dans les logements en pointillé sur les plans de vente recevra en complément une prise de téléphone RJ 45.

3.15 – VENTILLATION

Ventilation générale collective (entretien à la charge de la copropriété et permanente pour chaque logement du bâtiment collectif (1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12) avec entrée d'air neuf dans les menuiseries des pièces principales et extraction mécanique dans les pièces d'eaux de type simple flux HYGRO B.

Pour les maisons individuelles, VMC individuelle (entretien à la charge du propriétaire ou de l'occupant) avec entrée d'air neuf dans les menuiseries des pièces principales et extraction mécanique dans les pièces d'eaux de type simple flux HYGRO B.

3.16 – ISOLATION PHONIQUE

Les logements bénéficient d'une isolation phonique conformément à la réglementation en vigueur et des différents labels.

3.17 – ISOLATION THERMIQUE

Conforme à la réglementation thermique RT 2012.

3.18 – ESPACES EXTERIEURS

TERRASSE

Chacune des terrasses sera équipée d'un point lumineux, d'une prise étanche et d'un robinet de puisage.

Le sol des terrasses sera en bois (caillebotis ou lame selon le choix de l'architecte) dont l'essence et la teinte sera au choix de l'architecte.

La coursive servant d'accès au R+1 des logements sera quant à elle revêtue d'une finition en dalle sur plots 50*50 teinte au choix de l'architecte.

OPTIONS SPECIFIQUES A LA RESIDENCE suivant grille tarifaire TMA. Etant ici précisé que ces options ne font pas parties du prix de vente catalogue mais viennent en supplément du prix si elles venaient à être retenues par l'acquéreur :

Type d'option	Prix unitaire TTC	Observations
Installation d'un châssis fixe vitré supplémentaire dans la chambre 2 des logements en duplex :	2 500€	
<p>Modification du mode de chauffage des Maisons individuelles (13-14-15-16-17) à savoir :</p> <p>Suppression des panneaux photovoltaïques, de l'équipement chaudière et des appareils d'émission de chaleur</p> <p>Et intégration d'un poêle à granulé de bois des établissements ATLANTIC modèle Nuance 6kW, complété par un ballon thermodynamique sur Air extérieur des établissements ATLANTIC modèle Calypso, le tout complété par des radiateurs électriques à effet joule des établissements ATLANTIC modèle Solius)</p>	5 000€	<ul style="list-style-type: none"> - Une vérification technique devra être effectuée afin de valider la faisabilité technique (notamment respect de l'ensemble des normes de construction) - Prix avant tout démarrage des travaux - Après démarrage, <ul style="list-style-type: none"> ▪ des travaux complémentaires peuvent être induits et feront l'objet d'une validation technique et éventuellement d'un devis complémentaire (modification cloisonnement, déplacement des arrivées et évacuation d'eau,...) <p>L'avancement du chantier peut empêcher la présente modification</p>

Le maître d'ouvrage se réserve le droit de modifier certains détails dans la mesure où en cours de travaux se révèle une obligation technique, une possibilité d'amélioration ou un arrêt de production du/des matériaux décrits.