

Nom :

Les jardins étoilés

Résidence située 122-134 Avenue Beutre à Pessac, composée de 12 villas et 94 appartements répartis dans 8 bâtiments en R+1.

1 -STRUCTURE DU BATIMENT

GROS OEUVRE

- Fondations et infrastructure en béton armé selon l'étude de sol et le calcul de l'Ingénieur structure. Les villas groupées par 2 disposent d'une dalle de fondation et d'une toiture commune, constituant un élément de structure commun à chaque groupe.
- Ossature générale par murs porteurs et poteaux en béton armé, ou en briques de béton ou en brique de terre cuite.
- Plancher séparatif des logements en dalle pleine de béton armé d'épaisseur de 20 cm à 23 cm selon calcul du Bureau d'Étude Technique, ou en bois épaisseur selon calcul du Bureau d'Etude Technique avec une hauteur sous plafond de 250 cm (hors soffites).
- Appuis de baies et de fenêtres en béton ou en aluminium thermolaqué.
- Murs porteurs en béton armé ou en blocs de béton, conformes à la réglementation acoustique (norme NRA) entre certains logements et certaines parties communes.
- Murs séparatifs entre les villas mitoyennes : béton ou blocs de béton conformes à la réglementation acoustique.

CHARPENTE-COUVERTURE- ZINGUERIE

CHARPENTE :

- Charpente bois réalisée en fermettes sapin, ou de type traditionnel (pannes et chevrons), selon cas, avec traitement insecticide et fongicide.

COUVERTURE :

- Couverture par tuiles en terre cuite à emboîtement mécanique, teintées dans la masse, posées sur liteaux.
- Toiture en bac acier ou tuiles, posée sur chevrons, pour les garages des villas, les bâtiments collectifs, les locaux vélos et OM, emplacement suivant plans de façades du Permis de Construire.

ZINGUERIE :

- Gouttières en aluminium laqué.
- Descentes extérieures en aluminium laqué.
- Descentes intérieures en PVC.

FAÇADES

- Façades des bâtiments et des villas recouvertes d'enduits colorés monocouche grattés projetés teintés dans la masse et d'un parement de briquettes, emplacement suivant plans de façades du Permis de Construire.
- Structure bois ou béton ou aluminium décorative, au niveau du garage des villas et des balcons des collectifs.
- Sous-faces des balcons recouvertes d'une peinture pliolite ou similaire.
- Garde-corps des balcons en métal (thermolaqué, galvanisé ou peint), suivant plans de façades du Permis de Construire.
- Locaux vélos et OM en structure métallique habillée d'un bardage bois à claire voie ou aluminium.
- Accès balcons et terrasses : si ressaut supérieur à 4 cm (marche indiquée sur le plan de vente, le cas échéant).

2 - DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES EXTERIEURES

COURSIVES

- Sol des coursives : en carrelage ou dalles sur plots sur les zones étanchées.
- Murs : identiques aux revêtements des façades.
- Éclairage : appliques murales.

ESCALIERS

- Sol : en béton carrelé ou escaliers en structure métallique avec marches en métal ou en bois. Habillage du limon en métal thermolaqué. Barreaudage métallique.
- Sous-face : peint ou brut selon choix de l'architecte.

2bis - DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES INTERIEURES

ENTRÉES DES BATIMENTS

- Portes d'accès des bâtiments : vitrées, sur châssis en aluminium.
- Sol : revêtus de carrelage de chez Piubell'Arte ou similaire avec plinthes assorties, calepinage selon choix de l'architecte.
- Tapis de sol de type Emco série Diplomat ou similaire.

Paraphes :



PROMOTION



Nom :

Les jardins étoilés

- Murs : recouverts de revêtement décoratif ou de peinture, suivant choix de l'architecte.
- Plafonds : recouverts d'une peinture glycéroptalique ou similaire.
- Faux-plafonds : en plaques de plâtre peintes ou dalles décoratives.
- Éclairage : appareils décoratifs encastrés dans le plafond, commandés par des détecteurs de mouvements.

ESCALIER DE SECOURS SOUS-SOL VERS EXTERIEUR

- Sol : en béton brut.
- Murs et autres surfaces : en béton brut ou identique au revêtement de façade.
- Éclairage : appliques murales.

SOUS - SOL (AU NIVEAU DES BATIMENTS G ET H)

- Sol : en béton ou en enrobé bitumineux.
- Murs : parois brutes (béton ou aggloméré de béton).
- Plafond : béton brut.
- Places de parking individualisées et numérotées.
- Éclairage : détecteurs de présence.

3 - DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES

MENUISERIES EXTÉRIEURES

- Fenêtres et portes-fenêtres : en aluminium ou mixte (aluminium à l'extérieur et PVC à l'intérieur), ouvrants à la française, à un, deux, ou trois vantaux (dont un fixe) ou oscillo-battantes, selon cas, avec ou sans allège, conformes à la réglementation en vigueur, avec double vitrage isolant. Vitrage opalescent pour les allèges vitrées des fenêtres des chambres et les fenêtres des SDB et WC en RDC. Coffre de volet roulant monobloc intégré dans la menuiserie sauf pour les fenêtres des SDE/SDB et WC. Verre sécurit pour les fenêtres du WC en RDC, salle de bains et salle d'eau.
- Occultations des baies : volets roulants à lames aluminium avec système de sécurité pour les RDC. Commande électrique uniquement dans le séjour et manœuvre par tringle oscillante dans les autres pièces.
- Porte du garage de chaque villa : métallique, basculante.

MENUISERIES INTÉRIEURES

- Porte d'entrée métallique isolante, lisse, posée sur huisserie métallique avec système anti-dégondage et seuil à la suisse, équipée d'un joint isophonique. Fermeture avec un système de serrure intégrée de sécurité (3 points de fermeture). Béquillage sur plaque.
- Microviseur grand angle.
- Portes intérieures de distribution : âmes alvéolaires, laquées d'usine, lisse, avec béquillage sur rosace pour les villas et béquillage sur plaque pour les collectifs, butées de portes dans toutes les pièces, si la configuration le permet. Posées sur huisserie métalliques.
- Placards :
 - Portes coulissantes ou pivotantes selon cas, de type Sogal ou similaire.
 - Équipement des placards dont la largeur est supérieure à 100 cm avec étagères et penderie (1 tablette chapelière sur toute la largeur, séparatif, 3 étagères par placard). Les placards dont la largeur est inférieure à 100 cm seront équipés uniquement d'une penderie.
 - Tringle de penderie ovoïde.
 - Escalier suivant plans : en bois à peindre sans contre-marches. Main courante en bois et barreaudage en métal.

CLOISONS SÈCHES - FAUX PLAFONDS

- Cloisons de distribution intérieure de type cloison sèche alvéolaire type Placopan de 50 mm d'épaisseur minimum.
- Parois extérieures doublées d'un complexe isolant thermique en conformité avec l'étude thermique.
- Plafond du dernier niveau : réalisé en faux plafond horizontal en plaques de plâtre.
- Murs non porteurs séparatifs entre le logement et le garage pour les villas et entre logements pour les collectifs, selon cas : cloison isolante du type S.A.D, épaisseur selon étude thermique.

CHAUFFAGE - EAU CHAUDE - VMC

Installation conforme aux normes en vigueur.

CHAUFFAGE POUR LES VILLAS :

- Système de chauffage assuré par une pompe à chaleur air/eau avec split ou couplé à des radiateurs en acier ou en aluminium.
- Radiateur sèche-serviettes dans la salle de bains et la salle d'eau.
- Logement équipé d'un thermostat d'ambiance.

Nom :

Les jardins étoilés

EAU CHAude SANITAIRE POUR LES VILLAS :

- Système de production d'eau chaude assuré par ballon d'eau chaude thermodynamique.

CHAUFFAGE ET EAU CHAude SANITAIRE POUR LES COLLECTIFS :

- Système de chauffage assuré par chaudière gaz individuelle à condensation et micro-accumulation, couplée à des radiateurs en acier ou en aluminium.
- Radiateur sèche-serviettes dans la salle de bains ou la salle d'eau.
- Logement équipé d'un thermostat d'ambiance.

VENTILATION MECANIQUE CONTROLEE :

- Extraction individuelle d'air dans la cuisine, la salle d'eau, la salle de bains et le WC.
- Entrée d'air incorporée dans les façades ou menuiseries des pièces principales (selon réglementation en vigueur).

PLOMBERIE - SANITAIRE

Pour les villas et logements T4 :

MOBILIER SALLE D'EAU / SALLE DE BAINS :

- Meuble à double vasque pour la salle de bain, moulées dans le plan de travail en résine ou meuble à simple vasque posée sur un plan en stratifié, avec robinet(s) mitigeur(s), pour la SDE de la suite parentale. Meuble ton bois avec porte(s) en mélaminé et poignées intégrées. Ensemble surmonté d'un miroir avec applique(s) LED.

SALLE D'EAU SUITE PARENTALE :

- Receveur en grès émaillé ou composite avec barre de douche réglable pour fixation de la douchette, paroi de douche en verre de chez Kinedo ou équivalent.
- Robinet mitigeur chromé à disque céramique de type Porcher ou similaire avec douchette.

SALLE DE BAINS :

- Baignoire en acier émaillé de dimension 170X70 cm, tablier faïencé avec trappe de visite, barre de douche réglable pour fixation de la douchette, pare-baignoire de chez Kinedo ou équivalent.
- Robinet mitigeur chromé à disque céramique de type Porcher ou similaire avec douchette et fixation pour la douchette.

SDE / WC DU RDC DES VILLAS :

- Réseau en attente sous carrelage pour adaptabilité aux personnes à mobilité réduite.
- meuble simple vasque en mélaminé blanc avec miroir collé et appliques LED.
- WC avec réservoir en grès émaillé blanc, chasse 3/6 litres, abattant double, robinet d'arrêt.

Pour les T2 et T3 :

MOBILIER SALLE D'EAU / SALLE DE BAINS :

- Meuble simple ou double vasque, suivant plans, moulées dans le plan de travail en résine, avec robinet(s) mitigeur(s). Meuble ton bois avec porte(s) en mélaminé et poignées intégrées.
- Ensemble surmonté d'un miroir avec applique(s) LED.

SALLE D'EAU / WC :

- Receveur en grès émaillé ou composite avec barre de douche réglable pour fixation de la douchette, tringle pour le rideau de douche.
- Robinet mitigeur chromé à disque céramique de type Porcher ou similaire avec douchette.

SALLE DE BAINS :

- Baignoire en acier émaillé de dimension 170X70 cm, tablier faïencé avec trappe de visite, barre de douche réglable pour fixation de la douchette, tringle pour le rideau de douche.

- Robinet mitigeur chromé à disque céramique de type Porcher ou similaire avec douchette et fixation pour la douchette.

Pour l'ensemble des logements :

WC :

- Réservoir en grès émaillé blanc, chasse 3/6 litres, abattant double, robinet d'arrêt.

AUTRE EQUIPEMENT :

- Robinet de puisage sur toutes les terrasses.



PROMOTION



Nom :

Les jardins étoilés

ÉQUIPEMENTS ÉLECTRIQUES

Installation et équipement conformes aux normes en vigueur (NFC 15-100 et ses additifs).

- Alimentation monophasée, protection disjoncteur divisionnaire, disjoncteur différentiel haute sensibilité incorporé au tableau d'abonné.
- Appareillage de marque Schneider (série Ovalis) ou Legrand (série Dooxie).
- Points lumineux livrés avec un crochet de suspension et dispositif de connexion lumineux (DCL).
- 1 DAAF (DéTECTEUR Avertisseur AutONOME de Fumée) par logement et 1 par niveau pour les villas.
- 1 prise étanche et 1 point lumineux avec commande intérieure à voyant lumineux sur toutes les terrasses et balcons.
- Commande éclairage va-et-vient pour la chambre principale et les séjours traversants.
- Commande éclairage miroir rétroéclairé ou avec appliques LED des SDE et SDB avec interrupteur simple allumage positionné à l'entrée de la pièce.

TÉLÉVISION - TÉLÉPHONE

- Prise RJ 45 TV : 1 prise dans le séjour et 1 dans la chambre principale reliées à une antenne individuelle pour chaque villa et antenne collective pour les appartements.
- Prise RJ 45 téléphone : 1 prise dans le séjour et 1 dans chaque chambre.

REVÊTEMENTS

SOLS VILLAS :

- Séjour, entrée, dégagement, cuisine, salle d'eau, salle de bains et WC : pose traditionnelle sur chape avec isolation phonique (ou sur Soukaro ou similaire dans les pièces humides à l'étage), d'un carrelage de dimension 60x60cm.
- Chambre et dégagement à l'étage : sol stratifié chanfreiné (4 côtés) imitation bois marque Berry Alloc ou similaire.
- Plinthes en carrelage dans les pièces humides (salle d'eau, salle de bains et WC) et en bois peintes dans les autres pièces.
- Terrasse RDC : recouverte de lames bois
- Garage individuel des villas : en béton brut.

SOLS COLLECTIFS :

- **T2 et T3** : revêtement de sol en lame type LVT imitation parquet bois clair de chez Gerflor ou équivalent avec plinthes en bois peint, dans toutes les pièces.
- **T4** : - Séjour, entrée, dégagement, cuisine, chambre et dégagement : en stratifié chanfreiné (4 côtés) imitation bois marque Berry Alloc ou similaire.
- Salle d'eau, salle de bains et WC : pose traditionnelle sur chape avec isolation phonique d'un carrelage de dimension 45x45 cm gamme Piubell'arte.
- Plinthes en carrelage dans les pièces humides (salle d'eau, salle de bains et WC) et en bois peintes dans les autres pièces.
- Terrasse RDC : recouverte de lames bois
- Balcon : béton finition bouchardée ou balayé.

MURS ET PLAFONDS :

Faïence :

- Salle de bains : revêtement mural en faïence 20x50 cm autour de la baignoire toute hauteur.
- Traitement des côtés du meuble vasque selon niveau d'exigence NF Habitat.
- Salle d'eau : revêtement mural en faïence 20x50 cm autour de la douche, toute hauteur.
- Traitement des côtés du meuble vasque selon niveau d'exigence NF Habitat.

Peinture :

- Murs et plafonds : peinture lisse blanche.

AUTRES :

- Menuiseries : porte d'entrée application d'une peinture glycérophthalique satinée.
- Murs des garages des villas :
 - en béton ou maçonnerie brut
 - et/ou cloison SAD épaisseur selon étude thermique, plinthes bois mise en peinture.

ÉQUIPEMENTS CUISINE

Pour les villas et logements T4 :

- Meuble évier avec robinet fourni avec crédence en stratifié ou faïence d'une hauteur de 20 cm.
- Attentes et évacuations disposées sur la base d'un aménagement type, suivant plan de vente et selon la réglementation.

Nom :

Les jardins étoilés

Pour les T2 et T3 :

AMENAGEMENT HAUT :

En trois parties comprenant un meuble avec porte équipé d'une étagère, un caisson avec étagère centrale et un emplacement four micro-ondes équipé d'une prise électrique, un meuble sur hotte avec porte, hotte aspirante, un éclairage direct au-dessus de l'évier ou une linolithe au-dessus de l'évier.

Un quatrième meuble est prévu :

- Un meuble de 40 cm ou 60 cm pour les T3

AMENAGEMENT BAS DES T2 :

- Un plan de travail stratifié,
- Un évier inox (sans égouttoir) encastré à 1 bac avec robinet mitigeur,
- Un meuble sous évier de 60 cm en mélaminé avec porte et étagère,
- Un emplacement pour le lave-vaisselle sous plan de travail,
- Une plaque de cuisson 2 feux, vitrocéramique encastrée,
- Un réfrigérateur table top sous plaque de cuisson,
- Un emplacement lave-linge dans le placard technique ou dans la SDE.

AMENAGEMENT BAS DES T3 :

- Un plan de travail stratifié,
 - Un évier inox encastré à 1 bac avec égouttoir et robinet mitigeur,
 - Un meuble sous évier de 60 cm
 - Un meuble de 40 cm ou 60 cm avec tiroirs
 - Une plaque de cuisson 4 feux, vitrocéramique encastrée,
 - Un emplacement lave-vaisselle,
 - Un emplacement lave-linge dans le placard technique ou la salle de bain
 - Un meuble pour four traditionnel sous plaque de cuisson,
 - Un emplacement pour le réfrigérateur.
-
- Façades des cuisines blanches ou ton bois.
 - Emplacement de 60 cm de large.

4 - DESCRIPTION DES AMENAGEMENTS EXTERIEURS

RÉSEAUX DIVERS

- Assainissement des eaux usées et eaux vannes : suivant les règles de construction et les indications des services techniques de la Mairie et de l'Équipement.
- Assainissement des eaux pluviales : suivant les règles de construction et les indications des services techniques de la Mairie et de l'Équipement.
- Alimentation en eau potable : mise en œuvre suivant les indications des services techniques concernés (service des Eaux, Mairie, Équipement ...).
- Alimentation en électricité et éclairage public : alimentation électrique par un réseau basse tension souterrain. Branchements jusqu'aux colonnes montantes, y compris les coffrets de comptage et les liaisons aux coffrets disjoncteurs, conformes aux spécifications d'Enedis.
- Réseau de télécommunication : réalisation d'un réseau principal (y compris chambres de tirage d'Orange) suivant les règles en vigueur et la consultation des services intéressés.
- Réseau gaz : alimentation de gaz enterrée conforme aux spécifications de REGAZ.

VOIRIE INTERNE

- Application d'une couche de roulement en enrobé bitumineux sur l'ensemble des voiries internes.
- Allées piétonnes en béton balayé et/ou enrobé et/ou mélange terre/pierre, suivant emplacement.

STATIONNEMENT

Parkings extérieurs individualisés, avec places numérotées, en enrobé bitumineux ou en béton ou en dalles engazonnées, suivant plan de masse du Permis de Construire.

ÉCLAIRAGE

Bornes ou candélabres à LED.

ACCÈS

- Résidence entièrement clôturée avec un portail d'entrée équipé d'un système de déverrouillage, à ouverture automatique avec système bénéficiant de la technologie

Nom :

Les jardins étoilés

Intratone (commande d'ouverture via le téléphone portable).

- 1 télécommande par place de stationnement.
- Portillon piétons, situé au niveau de l'avenue Beutre, équipé d'une platine interphone avec caméra intégrée (système bénéficiant de la technologie Intratone : réception de l'image et commande d'ouverture via le téléphone portable), à défilement de noms, avec lecteur Vigik.
- Plaque Aluminium avec le nom du programme à l'entrée de la résidence et signalétique conforme à la réglementation sur les bâtiments et les villas.

NOTE : Les produits indiqués sous le nom de leur fabricant peuvent être remplacés par des marques concurrentes de qualité égale ou supérieure. Le Maître d'ouvrage se réserve le droit de modifier certains détails dans la mesure où, en cours de travaux, il se révélerait une obligation ou une possibilité d'amélioration de fonctionnement.

CLÔTURES

ENCEINTE DE LA RÉSIDENCE :

- Clôture sur rue : clôture en serrurerie sur mur bahut, hauteur totale 1,60m, doublée d'une haie végétale suivant plan de masse,
- Clôtures en mitoyenneté, selon emplacement :
 - panneaux rigides treillis soudés,
 - panneaux rigides, hauteur 1,50m,
 - existante conservée composée de poteaux et d'un soubassement béton de 20 cm de hauteur avec grillage, hauteur totale 1m50, doublées d'une haie végétale suivant plan de masse ou remplacée par un mur en plaques béton hauteur totale 2m.

ENTRE LES JARDINS :

- Clôture panneaux rigides treillis soudés, hauteur 1.20 m avec portillon, doublée d'une haie.

LOCAUX ET OUVRAGES ANNEXES

- Local poubelles équipé d'un point d'eau et d'un siphon d'évacuation avec porte fermant à clé sur organigramme ou sur contrôle d'accès Vigik. Sol en béton brut ou carrelé avec forme de pente. Faïence sur mur hauteur 1.50 m. Contrôle d'accès Vigik sur horloge.
- Locaux vélos avec portes fermant à clé sur organigramme ou sur contrôle d'accès Vigik.
- Boîtes aux lettres normalisées installées à l'entrée de la résidence, selon prescriptions de La Poste.

ESPACES VERTS

- Espaces verts communs engazonnés et aménagés avec massifs de plantes et arbustes variés. Arrosage par goutte à goutte sur les massifs et arbustes.
- Jardins privatisés : engazonnés.



PROMOTION

