

Nom :

Clos Madran

Résidence située 1 avenue de Madran 33600 Pessac, composée de 23 appartements répartis dans 2 bâtiments en R+2+Combles.

1 - STRUCTURE DU BATIMENT

GROS OEUVRE

- Fondations et infrastructure en béton armé selon l'étude de sol et le calcul de l'Ingénieur structure.
- 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 et double hauteur dans les duplex).
- Appuis de baies et de fenêtres en béton ou en terre cuite 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.

CHARPENTE-COUVERTURE- ZINGUERIE

CHARPENTE :

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

COUVERTURE :

- Couverture par tuiles en terre cuite à emboîtement mécanique, teintées dans la masse, posées sur liteaux,
- Toiture terrasse élastomère avec complexe isolant et gravier, située au-dessus du local vélos.

ZINGUERIE :

- Gouttières en aluminium laqué (sauf toiture terrasse).
- Descentes extérieures en aluminium laqué.
- Descentes intérieures en PVC.

FAÇADES

- Façades des bâtiments recouvertes d'un enduit monocouche gratté projeté teinté dans la masse et de plaquettes de parement en béton ou terre cuite (en RDC et R+1), emplacement suivant plans de façades du Permis de Construire.

- Garde-corps des loggias maçonnés, avec chaperons en béton préfabriqué ou acier thermolaqué, surmontés d'un barreaudage métallique thermolaqué, suivant plans de façades du Permis de Construire.
- Brise-soleil fixe métallique, emplacement suivant plans de façades du Permis de Construire.
- Pergola métallique ou en bois, végétalisée, située au niveau des parkings, emplacement suivant plans de façades du Permis de Construire.
- Sous-faces des loggias recouvertes d'une peinture pliolite ou similaire.
- Façades Est et Sud du local vélos, grillagées avec une structure métallique.
- Accès loggias et terrasses : si ressaut supérieur à 4 cm (marche indiquée sur le plan de vente, le cas échéant).

2 - DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES INTERIEURES

CONCEPT DE DECORATION « MODERNE »

HALLS D'ENTRÉES

- Portes d'accès des bâtiments : vitrées, sur châssis en aluminium.
- Sols : revêtus de carrelage imitation parquet de dimension 20x120 cm, de chez Galeries du Carrelage ou similaire, calepinage selon choix de l'architecte.
- Tapis de sol de type Emco série Diplomat ou similaire.
- Murs : recouverts de revêtement décoratif et 1 mur recouvert de carrelage imitation béton, de dimension 100x300 cm ou toute hauteur selon cas, de chez Galeries du Carrelage ou similaire et de tasseaux de bois, emplacement selon choix de l'architecte.
- Plafonds : recouverts d'une peinture glycérophthalique ou similaire.
- Faux-plafonds : plaques de plâtre peintes ou dalles décoratives.
- Éclairages : appareils décoratifs encastrés dans le plafond, commandés par des détecteurs de mouvements, ou suspensions ou appliques murales.
- Divers : panneau d'affichage interactif 21" de chez Intratone, grand miroir et corbeille, emplacement selon choix de l'architecte.

Nom :

Clos Madran

CIRCULATIONS - ESCALIER - PALIERS D'ÉTAGES

- Sols des RDC et des escaliers jusqu'au R+1 : revêtus de carrelage imitation parquet, de dimension 20x120 cm et de dimension adaptée pour les marches, de chez Galeries du Carrelage ou similaire, calepinage selon choix de l'architecte.
- Sols des étages et des escaliers à partir du R+1 : revêtus de dalles de moquette, de dimension 50x50 cm, de chez Balsan ou similaire, calepinage selon choix de l'architecte.
- Murs des circulations et escaliers : recouverts d'un revêtement mural décoratif de chez Lutèce ou similaire.
- Plafonds des circulations et escaliers : recouverts d'une peinture glycérophthalique ou de gouttelette fine.
- Faux plafonds : dalles décoratives ou plaques de plâtres peintes.
- Éclairages : appliques ou spots LED encastrés dans le plafond, commandés par des détecteurs de mouvements.

LOCAUX ANNEXES AU RDC DU BATIMENT B

- Local poubelles équipé d'un point d'eau et d'un siphon d'évacuation avec porte sur contrôle d'accès Vigik. Sol carrelé avec forme de pente. Faïence sur mur hauteur 1.50 m.
- Local vélo avec contrôle d'accès Vigik. Sol en béton brut et murs en béton brut et grillagés avec une structure métallique, emplacement suivant plans de façades du Permis de Construire. Plafond : béton brut ou isolation apparente selon étude thermique.

3 - DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES

MENUISERIES EXTÉRIEURES

- Fenêtres et portes-fenêtres : en aluminium extérieur ouvrants à la française à un, deux, trois vantaux (dont un fixe) ou fixe, selon cas, conformes à la réglementation en vigueur, avec double vitrage isolant. Coffre de volet roulant monobloc intégré dans la menuiserie.
- Occultations des baies : volets roulants à lames PVC avec système de sécurité pour les RDC. Commande électrique uniquement dans le séjour et manœuvre par tringle oscillante dans les autres pièces.
- Les menuiseries des séjours en double hauteur (duplex) seront constituées de deux parties : une porte fenêtre et en partie supérieure d'une menuiserie fixe de forme trapézoïdale. Occultation de la porte fenêtre par store textile extérieur ou volet roulant. Occultation de la partie supérieure par store intérieur ou film occultant.

- Velux à ouverture électrique (si hauteur > 2.5m) ou avec perche (si hauteur <2.5m). Occultation par volets roulants électriques ou à énergie solaire.

MENUISERIES INTÉRIEURES

- Porte d'entrée en bois rainurée, 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.
- Portes intérieures de distribution coulissantes ou battantes : âmes alvéolaires, laquées d'usine, rainurées, avec béquillage sur rosace, 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.
 - Placard technique avec la chaudière, non aménagé, suivant plans.
 - Placard sous escalier, non aménagé, suivant plans.
- Escalier des duplex : en bois traité incolore ou peint avec ou sans contre-marches, selon configuration. 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 et partiellement pose sous rampant à l'étage des appartements duplex.
- Murs non porteurs séparatifs entre les appartements et entre les appartements et les parties communes : cloison isolante du type S.A.D, épaisseur selon étude acoustique.

Nom :

Clos Madran

CHAUFFAGE - EAU CHAUDE - VMC

Installation conforme aux normes en vigueur.

CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE SANITAIRE :

- Système de chauffage et eau chaude sanitaire 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

MOBILIER SALLE D'EAU / SALLE DE BAINS :

- Meuble à simple ou double vasque, suivant plans, moulée(s) 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 rétroéclairé avec bandeau lumineux ou applique(s) LED.

SALLE D'EAU :

- Receveur en grès émaillé ou composite ou douche de type italienne ou bac extraplat encastré, 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.

WC :

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

AUTRE EQUIPEMENT :

- Robinet de puisage sur toutes les terrasses du RDC et de l'appartement N° B1.04.

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 appartements duplex.
- 1 point lumineux avec commande intérieure à voyant lumineux sur toutes les terrasses et loggias.
- 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 l'antenne collective pour la réception de toutes les chaînes de la TNT.
- Prise RJ 45 téléphone : 1 prise dans le séjour et 1 dans chaque chambre.

REVÊTEMENTS

SOLS :

- Séjour, entrée, dégagement, buanderie, cellier, 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 des duplex), d'un carrelage de dimension 45x45 cm, gamme Piubell'arte. Carrelage de dimension 60x60 cm pour les T4, T4 duplex et T5.
- Chambre et dégagement à l'étage des duplex : sol stratifié chanfreiné (4 côtés) imitation bois marque Berry Alloc ou similaire.

Nom :

Clos Madran

- Plinthes en carrelage dans les pièces humides (salle d'eau, salle de bains, buanderie, cellier et WC) et en bois peintes dans les autres pièces.
- Terrasse RDC : recouverte de lames bois (Pin classe IV).
- Terrasse et loggia de l'appartement N° B1.04 : recouvertes de dalles grès cérame 60x60 cm.
- Loggia de l'appartement N° B2.05 : recouverte de dalles grès cérame 60x60 cm.
- Loggia des autres logements : en béton finition bouchardée.

MURS ET PLAFONDS :

Faïence :

- Salle de bains : revêtement mural en faïence 20x50 cm autour de la baignoire toute hauteur, compris tablier pour les T2 et T3. Faïence 25x75 cm pour les autres appartements. 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 pour les T2 et T3. Faïence 25x75 cm pour les autres appartements. 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 glycérophtalique satinée.

ÉQUIPEMENTS CUISINE

- 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.

4 - DESCRIPTION DES AMÉNAGEMENTS 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 de la voirie interne.
- Allées piétonnes en béton balayé et en grave calcaire pour celles menant aux placettes.

STATIONNEMENT

Parkings en RDC du bâtiment B, sous pergola et extérieurs, individualisés avec places numérotées, en enrobé bitumineux.

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 Intratone (commande d'ouverture via le téléphone portable).
- 1 télécommande par place de stationnement.
- Portillon piétons principal (à l'Est) 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.

Nom :

Clos Madran

- Portillon piétons secondaire (au Sud) équipé d'un lecteur Vigik.
- Halls d'entrées équipés d'un lecteur Vigik.
- Plaque Aluminium avec le nom du programme à l'entrée de la résidence et signalétique conforme à la réglementation sur les bâtiments.

CLÔTURES

ENCEINTE DE LA RESIDENCE :

- Clôtures sur rues : muret bahut (hauteur 0,50 m) surmonté d'un barreaudage incliné thermolaqué (hauteur 1,10 m), doublées d'une haie végétale suivant plan de masse,
- Clôture en mitoyenneté : clôtures existantes conservées, doublées d'une haie végétale suivant plan de masse.

ENTRE LES JARDINS DES APPARTEMENTS ET ENTRE LES JARDINS A USAGE PRIVATIF ET LES PARTIES COMMUNES :

- Clôture souple, hauteur 1,20 m, avec portillon entre jardins, type Eco muni d'un barillet sur organigramme spécifique.

LOCAUX ET OUVRAGES ANNEXES

- Aire de présentation des ordures ménagères à l'entrée de la résidence.
- 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 automatique par buses pour les parties engazonnées et par goutte à goutte sur les massifs et arbustes.
- Jardins privés des appartements engazonnés.
- Gloriette située au Sud Est de la résidence avec une marquise végétalisée.

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.