

CHATEAURENARD

QUAI VERDE

NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE

ILOT AB

Logements Collectifs B et C

*Quartier Gare / Chemin du Mas de Quenin -
CHATEAURENARD*

Maître d'ouvrage : SCCV QUARTIER GARE – 5 rue Lafayette – 33 000 BORDEAUX
Architecte : Atelier PIROLLET

PARAPHE SCCV

RESERVATAIRE

12/02/2026

QUAI VERDE

Page 1 / 7





TABLE DES MATIERES

1 – SITUATION ET COMPOSITION	2
2 – LES ESPACES COMMUNS.....	2
3 – LES LOGEMENTS.....	3
3.1 – STRUCTURE DES LOGEMENTS	3
3.2 – PORTE D’ENTREE DES LOGEMENTS.....	3
3.2 – PORTES DE DISTRIBUTION INTERIEURE	3
3.3 – REVETEMENTS DE SOL, FAIENCE ET PLINTHES	3
3.4 – PEINTURE ET REVETEMENTS MURAUX	4
3.5 – PLAFONDS, FAUX PLAFONDS, RETOMBES DE POUTRE.....	4
3.6 – CLOISON-DOUBLAGE.....	4
3.7 – MENUISERIES EXTERIEURES, OCCULTATIONS	5
3.8 – EQUIPEMENT SANITAIRE	5
3.9 – EQUIPEMENT MENAGER.....	5
3.10. – PLACARDS.....	6
3.11- EAU FROIDE, EAU CHAUDE SANITAIRE & CHAUFFAGE	6
3.12 – ELECTRICITE.....	6
3.13 – TELEPHONE TELEVISION.....	6
3.14 – VENTILATION.....	6
3.15 – ISOLATION THERMIQUE	6
3.16 – ESPACES EXTERIEURS PRIVATIFS	7

1 – SITUATION ET COMPOSITION

L'opération QUAI VERDE, se compose de 3 îlots (AB, G et H) regroupant 103 logements, des logements collectifs et individuels. Cette opération s'inscrit dans un projet d'aménagement du secteur gare, mené par la ville.

L'îlot AB est composé de logements collectifs (Cages A, B et C) et de maisons individuelles (D), et de 90 places de stationnements dont 10 places visiteurs.

La présente notice porte sur les logements collectifs des Cages B et C.

Les aménagements communs à l'ensemble de l'îlot AB (composé des collectifs A, B et C, et des maisons D) sont gérés par une association Syndicale Libre.

Les logements collectifs des cages B et C sont conformes à la réglementation Thermique (RT) 2020 et sont inscrits dans une démarche BDM Bronze.

2 – LES ESPACES COMMUNS

2.1 – LA VOIERIE ET LES ACCES

En partie Nord, depuis le Chemin du Mas de Quenin, l'accès aux Cages B et C, est sécurisé par un portillon pour les piétons avec digicode et vidéophone, et par un portail automatisé pour les véhicules.

Le projet fait partie d'un projet d'aménagement du secteur gare, mené par la ville. Les cheminements piétons de la voie verte, et les trottoirs seront réalisés par la ville de Chateaufort.

Les espaces verts d'agrément, communs bénéficient d'un arrosage automatique.

2.2 – PARKINGS EN SOUS-SOL et EXTERIEURS

Le sous-sol est desservi par une rampe d'accès véhicules situés au nord de l'opération. Son accès est sécurisé par un portail motorisé (1 télécommande/place).

Des places de stationnement privatives et visiteurs, se situent en extérieur, au Nord le long de l'opération, accessibles le Chemin du Mas de Quenin.

2.3 – LOCAUX COMMUNS

Gestion des déchets par bornes d'apport volontaire ou selon préconisations des services de la Ville de Chateaufort.

Les boîtes à lettres sont encastrées ou sur pied, à l'extérieur ou à l'intérieur du bâtiment selon permis de construire.

Le local vélo, sera accessible depuis la voie verte, ou les cheminements piétons intérieurs. Il sera commun à l'ensemble de l'îlot (Cages A, B et C, et maisons D).

3 – LES LOGEMENTS

3.1 – STRUCTURE DES LOGEMENTS

3.1.1. FONDATIONS, GROS ŒUVRE

Fondations traditionnelles selon l'étude de sol et l'étude béton armé.

Structure porteuse en béton armé et/ou poteaux-poutres selon étude technique.

Murs de façade en béton armé ou agglomérés de béton/ciment ou briques/ciment selon étude thermique. Planchers en dalle pleine de béton armé.

3.1.2. FAÇADES

Enduit hydraulique de façade, de couleur blanc cassé et mur en pierre de parement, suivant les plans architecte du permis de construire.

Garde corps en serrurerie blanche suivant les plans de vente architecte.

3.1.3. TOITURE, ETANCHEITE

La toiture se compose d'une charpente en bois avec une couverture en tuiles canal.

Le plafond sous toiture est composé d'un faux-plafond en BA13 sur ossature métallique et d'un complexe isolant selon étude thermique.

Les eaux pluviales sont récupérées par des gouttières PVC coloris au choix de l'architecte, puis versées dans le réseau.

Pissettes pour balcon, terrasses, loggia selon la réglementation en vigueur.

3.2 – PORTE D'ENTREE DES LOGEMENTS

Les logements des cages B et C, sont desservis par un ascenseur, et depuis des coursives couvertes.

Portes métalliques de qualité renforcée, finitions au choix de l'architecte. Ferrage par paumelle, béquilles en fonte d'aluminium et serrure de sûreté 3 points avec 3 clefs sur organigramme.

3.3 – PORTES DE DISTRIBUTION INTERIEURE

Les portes de communication intérieures seront des bloc portes alvéolaires, posées sur huisseries métalliques ou bois, avec béquille double, intégrant une serrure à condamnation pour les portes de salles d'eau / salles de bain et WC et une condamnation par clé pour les portes des chambres.

3.4 – REVETEMENTS DE SOL, FAIENCES ET PLINTHES


3.4.1 CUISINE-SEJOUR CHAMBRE

Revêtement carrelage en grés cérame de format 40x40 cm, ou 45x45cm pose droite sur isolant phonique, avec plinthes carrelées.

Coloris et gammes au choix de l'acquéreur selon carnet de tendance communiqué ultérieurement par le Maître d'ouvrage.

3.4.2. SALLE DE BAIN, SALLE D'EAU, CELLIER ET WC

Revêtement carrelage en grés cérame de format 40x40 cm ou 45x45 cm, pose droite sur isolant phonique, avec plinthes carrelées. Coloris et gammes au choix de l'acquéreur selon carnet de tendance communiqué ultérieurement par le

	NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE ROSE GARDEN	PR06-DT05
--	--	-----------

3.5 – PEINTURE ET REVETEMENTS MURAUX

3.5.1 CUISINE

Les murs de la cuisine sont revêtus d'une peinture lisse blanche.

3.5.2. SALLE DE BAIN, SALLE D'EAU

La faïence murale, de format 20x40 minimum, est posée en pourtour des murs accueillant le receveur de douche ou la baignoire selon plan de vente, sur une hauteur de 200 cm environ depuis le sol. Coloris et gammes au choix de l'acquéreur selon carnet de tendance.

Les murs des salles de bains, salles d'eau et WC sont revêtus de peinture lisse blanche satinée

3.5.3. SEJOUR ET ENTREE

Les murs des entrées, séjours et cuisine attenante, et dégagements sont revêtus d'une peinture lisse blanche

Les parties métalliques sont revêtues de deux couches de peinture glycérophtalique blanche satinée sur une couche d'antirouille.

3.5.4. CHAMBRE (S)

Les murs sont revêtus d'une peinture lisse blanche.

3.6 – PLAFONDS, FAUX PLAFONDS, RETOMBES DE POUTRE

3.6.1. PLAFONDS

Application d'une peinture lisse blanche

3.6.2. FAUX PLAFONDS & SOFFITES

Les faux plafonds ou soffites, selon localisation, servent notamment au dévoiement des réseaux de plomberie ou de ventilation, leur finition est identique aux plafonds.

3.6.3. RETOMBEE DE POUTRE

De la même manière, des retombées de poutre de 20 à 30 cm peuvent être positionnées suivant les besoins de l'étude béton. Finition peinture identique aux plafonds de l'ensemble de la maison.

3.7 – CLOISON-DOUBLAGE

3.7.1. CLOISONS

Cloisons de type « Placostil » d'une épaisseur de 50mm.

3.7.2 ISOLATION PHONIQUE

Tous les revêtements de sols sont posés sur isolant phonique.

Tous les murs séparatifs entre maison sont réalisés en béton ou en agglomérés de ciment à bancher.

3.7.3 ISOLATION THERMIQUE

L'isolation thermique de chaque villa est calculée selon les exigences de la **Réglementation Thermique 2020**.

Suivant les calculs de l'étude thermique, les murs périphériques sont isolés par l'intérieur à l'aide d'un complexe polystyrène ou polyuréthane ou extérieur suivant plans.

L'isolation des plafonds du dernier étage s'effectue selon un dispositif disposé sous toiture.

<u>PARAPHE SCCV</u>		<u>PARAPHE RESERVATAIRE</u>	
12/02/2026	QUAI VERDE	Page 5 / 7	

3.8 – MENUISERIES EXTERIEURES, OCCULTATIONS

Les menuiseries extérieures ouvrantes à la française sont en PVC de couleur blanche, à 1 ou 2 vantaux, selon localisation sur plans de façades architecte et plans de vente.

L'ensemble des menuiseries bénéficie d'un double vitrage isolant selon étude thermique et d'un niveau d'affaiblissement acoustique spécifique déterminé en fonction de l'environnement.

Les menuiseries extérieures seront équipées de volets roulants monobloc (en applique dans le logement) en PVC blanc, manœuvre manuelle par tringle oscillante dans toutes les pièces à l'exception de la baie principale du séjour qui sera motorisée et commandée par interrupteur.

Des pergolas en béton ou en serrurerie habillerons les terrasses, selon localisation permis de construire.

3.9 – EQUIPEMENT SANITAIRE

3.9.1 SALLES DE BAINS / SALLES D'EAU :

Selon plan de vente :

- Baignoire blanche en acrylique de dimensions minimales 170*70 cm,
- Receveur de douche, en céramique de couleur blanche et de dimension minimum 90*90 cm ou 90*120 cm,
- Meuble de salle de bains avec une vasque encastrée ou posée, sur un meuble deux portes avec une étagère ou deux tiroirs, miroir toute hauteur et éclairage décoratif. 3 coloris au choix.

Robinetterie mitigeuse chromée, avec douchette et flexible, pour la baignoire et la douche.

Les salles de bains et salles d'eau sont équipées de faux plafonds avec spots encastrés selon plans de l'architecte.

3.9.2 WC :

Fourniture et pose de WC en porcelaine vitrifiée sur pied.

3.10– EQUIPEMENT MENAGER

La cuisine ne sera pas équipée de bloc évier.

La position des canalisations laissées en attente pour les futurs équipements (arrivée d'eau chaude, eau froide, évacuation des eaux usées) est matérialisée sur les plans de vente (éléments de cuisine représentés).

Les maisons sont équipées d'une ventilation mécanique avec bouches réglables dans les pièces de service, le réseau principal d'extraction se situe en toiture.

3.11 – PLACARDS

Placards équipés de portes coulissantes ou pivotantes de couleur blanche, selon plan de vente.

Pour les placards de dimension égale ou inférieure à 1 mètre : étagère toute largeur surmontant la tringle de la penderie. Pour les placards de dimension supérieure à 1 mètre : 2/3 penderie et 1/3 étagères (3 étagères avec système de pré-perçement permettant le positionnement de 3 étagères)

3.12- EAU FROIDE, EAU CHAUDE SANITAIRE & CHAUFFAGE

Eau chaude sanitaire et chauffage collective

Production : L'eau chaude sanitaire et chauffage sont produits de manière collective par un système hybride par pompe à chaleur air/eau et chaudière gaz à condensation. Système collectif compatible Gaz Vert.

Appareil émission de chaleur : Radiateurs dans les chambres et séjours et sèche serviette dans les salles de bain.

Eau froide : distribution par canalisation principale et par colonne montante en tube PVC. Robinet extérieur avec vanne d'arrêt dans le logement, selon prescription du bureau d'étude fluide.

Manchette en attente de sous-comptage par appartement, contrat souscrit ultérieurement par le syndic de copropriété pour la pose et gestion des compteurs.

3.13 – ELECTRICITE

L'installation électrique est encastrée et conforme à la norme NF C 15-100.

Les plafonniers ou appliques sont livrés avec un crochet de suspension et une douille provisoire.

3.14 – TELEPHONE TELEVISION

Chaque pièce principale (séjour et chambres) est équipée d'une prise type RJ 45. Le séjour et la chambre principale sont équipés d'une prise TV (réception prévue pour chaînes TNT et parabole collective).

3.15 – VENTILATION

La ventilation mécanique est hygroréglable avec bouches d'extraction dans les pièces humides (salle de bains ou salle d'eau, WC et cuisine), et prises d'air frais intégrées dans les menuiseries extérieures des autres pièces ou en applique sur les murs de façade en fonction du classement acoustique de façade.

3.16 – ISOLATION THERMIQUE

Conforme à la réglementation thermique RT 2020 Niveau Réglementaire.

3.17 – ESPACES EXTERIEURS PRIVATIFS**3.17.1. JARDINS PRIVATIFS***Sans objet***3.17.2. BALCONS, TERRASSES, LOGGIAS**

Les terrasses, balcon et loggia sur partie habitable seront aménagés de dalle ou carrelage sur plots.
Robinet de puisage pour les terrasses de plus de 10m².

Les accès extérieurs (balcons, terrasses, loggia, jardins, etc), pourront présenter des différences de niveaux pour des raisons techniques. Ainsi l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux extérieurs pourra nécessiter l'emploi de dispositifs additionnels prévus par les organismes professionnels à la charge du réservataire. La responsabilité du vendeur ne pourra pas être retenue dans le cadre énoncé ci-dessus.

A, le

Le Réservant SCCV QUARTIER GARE	Le Réservataire Signature(s) précédées de la mention « Lu et approuvé »

Le contrôle de conformité au règlement de la construction est assuré par BTP CONSULTANT à qui nous avons confié une mission complète portant notamment sur la solidité des ouvrages, les conformités thermiques et phoniques, la sécurité des personnes.

Les caractéristiques techniques non mentionnées dans cette notice sont au moins conformes aux normes en vigueur.

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.

<u>PARAPHE SCCV</u>	<u>PARAPHE RESERVATAIRE</u>	
12/02/2026	QUAI VERDE	Page 8 / 7