

LE CLOS FALQUET

12, rue Falquet
33000 BORDEAUX Caudéran

CONSTRUCTION DE 3 villas individuelles avec jardin et garage privatifs



NOTICE DESCRIPTIVE VILLA N° 2 & 3

Conçues pour répondre aux exigences de l'étude thermique réglementaire RT 2012
(Conforme à l'arrêté du 10 mai 1968)

- MAITRE D'OUVRAGE -

SCCV FALQUET
7 avenue Didier Daurat
Immeuble Diamants 3
33700 MERIGNAC

Mérignac, le 5 aout 2020

SOMMAIRE

- 1. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU PROJET**
- 2. CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES GÉNÉRALES**
- 3. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS ÉQUIPEMENTS**
- 4. EQUIPEMENTS GENERAUX DES VILLAS**
- 5. PARTIES PRIVATIVES EXTERIEURES AUX VILLAS**
- 6. PARTIES COMMUNES EXTERIEURES AUX VILLAS**

1. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU PROJET

Le projet immobilier porte sur la construction de 3 villas individuelles sur un terrain situé au 12 rue Falquet à Bordeaux -Caudéran (33200)

L'accès à l'ensemble de la résidence se fait par la rue Falquet, les villas sont desservies par une voie privée et sécurisée par un portail automatique ainsi qu'un portillon pour l'accès des piétons.

1.1 GÉNÉRALITÉS

1.1.1 **Objet de la notice descriptive**

- La présente notice a pour objet de définir les conditions techniques et les prestations suivant lesquelles seront construites les villas 2 & 3 du programme « Le Clos Falquet », 8,10 rue Falquet à Bordeaux-Caudéran (33200)
- L'ensemble du document définit les prestations propres aux villas 2 & 3.
- La présente notice sera conforme à l'arrêté du 10 mai 1968.

2. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DES VILLAS

2.1 INFRASTRUCTURE

2.1.1. Fouilles

- Le terrassement nécessaire à la réalisation du programme sera exécuté en pleine masse, à l'emplacement des villas. Les terres non utilisées en remblais seront évacuées ou régalandées sur site pour l'aménagement des espaces verts.

2.1.2. Fondations :

- Les villas seront fondées sur le bon sol. En fonction des résultats de l'étude de sol, les fondations seront en béton armé, en semelles superficielles isolées ou filantes, par radier, puits, micropieux ou pieux.

2.2 MURS ET OSSATURE

Les épaisseurs des éléments de structure seront déterminées par le bureau d'études d'exécution de structure et validées par le bureau de contrôle.

2.2.1. Murs de façades, murs pignons (aux divers niveaux, parties courantes, allèges, trumeaux et encadrements de baies)

- Murs en béton armé, en maçonnerie parpaings ou en briques suivant le principe constructif et calcul des bureaux d'étude « structure » et « thermique ».
- Les murs des niveaux habitables recevront à l'intérieur un complexe isolant thermique correspondant aux normes en vigueur, composé d'un panneau en polystyrène expansé ou de laine de roche complété d'une plaque de plâtre ou d'un enduit de lissage.
- Les façades courantes seront revêtues, sur leur face extérieure, d'un enduit de finition grattée ou lissée ou, suivant cas, et/ou ponctuellement d'un revêtement en pierre collée ou carrelage collé.

2.2.2. Murs et poteaux porteurs à l'intérieur des locaux

- Murs en béton banché armé d'épaisseur 16, 18 ou 20 cm ou en maçonnerie de parpaings suivant cas, les poteaux seront réalisés en béton armé, leurs dimensions résulteront de l'étude de structure et des impératifs de construction.

2.2.3. Murs ou cloisons séparatifs entre locaux privatifs contigus (entre villas et leur garage privatif)

- Murs en béton banché armé d'épaisseur 16, 18 ou 20 cm ou en maçonnerie de parpaings suivant cas, les poteaux seront réalisés en béton armé, leurs dimensions résulteront de l'étude de structure et des impératifs de construction.

2.3 PLANCHERS

Les épaisseurs des éléments de structure seront déterminées par le bureau d'études de structure et validées par le bureau de contrôle.

2.3.1 Planchers bas du rez-de-chaussée des villas

- Dalle pleine en béton armé fabriquée traditionnellement ou plancher porté. Les épaisseurs seront déterminées par le bureau d'étude de structure et validées par le bureau de contrôle. Suivant principe constructif et résultat de l'étude thermique, un isolant sera positionné en sous-face du plancher bas des villas ou sous chape de finition réalisée à rez-de-chaussée. L'épaisseur de cet isolant sera déterminée par l'étude thermique.

2.3.2 Planchers sur étage courant des villas

- Dalle pleine en béton armé fabriquée traditionnellement ou au moyen de prédalles préfabriquées. Les épaisseurs seront déterminées par le bureau d'études de structure et validées par le bureau de contrôle. La sous face sera adaptée à la réception d'une peinture de finition lisse. Suivant nécessité et calcul du bureau d'étude de structure, des poutres en plancher haut du rez-de-chaussée seront ponctuellement réalisées, ces dernières pouvant être apparentes.
- En plancher haut des garages, il sera prévu un complexe d'étanchéité complété, suivant cas, d'une isolation. Suivant l'option retenue par les acquéreurs, ces terrasses pourront être équipées d'une finition par dalles sur plots pour en permettre l'accessibilité.

2.3.3 Plancher sous toiture du dernier niveau des villas

- Plafond en plaque de plâtre, sous-face prête pour recevoir une peinture de finition lisse.
- Isolation thermique en combles des villas par laine minérale soufflée ou déroulée, d'épaisseur conforme aux résultats de l'étude thermique réglementaire RT 2012.

2.4 CLOISONS DE DISTRIBUTION

- Les cloisons de distribution entre pièces principales seront de type PLACOSTYL de 70 mm d'épaisseur.

2.5 CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

2.5.1 Chutes d'eaux pluviales

- Les descentes extérieures d'eaux pluviales seront en aluminium, teinte suivant coloris de l'Architecte positionnées en façades des villas, et les descentes intérieures en PVC. Toutes les chutes seront raccordées au réseau d'eaux pluviales situé sous la chaussée intérieure de la résidence. Le réseau de récupération des eaux de pluie et le stockage avant rejet sur le domaine public sera dimensionné suivant préconisations du bureau d'étude.

2.5.2 Chutes d'eaux usées

- Les chutes d'eaux usées seront en PVC rigide, séparées ou en Chutunic®, situées en gaines techniques. Elles recevront les branchements d'évacuation des appareils sanitaires et seront raccordées au réseau eaux usées – eaux vannes de la résidence.

2.6 TOITURES

2.6.1 Toitures des villas

2.6.1.1 Charpente

- Charpente en bois résineux réalisée traditionnellement ou en fermettes industrialisées, avec traitement insecticide et fongicide, ou métalliques, sections suivant calcul et accord du bureau de contrôle.

2.6.1.2 Couverture

- Les toitures sont couvertes par un complexe métallique aspect « zinc », teinte suivant prescriptions du permis de construire.

2.6.1.3 Souches de ventilations et conduits divers

- Chaque maison individuelle sera équipée d'un groupe VMC raccordé en toiture avec refoulement à l'extérieur par souche de type standard.

2.6.1.4 Isolation thermique

- Isolation en combles par laine minérale soufflée ou déroulée ou par complexe formant isolation + couverture (épaisseur suivant étude du BET thermique).

2.6.1.5 Accès en combles

- Une trappe d'accès aux combles de chaque villa sera prévue au 1^{er} étage afin de permettre un accès technique pour l'entretien du groupe individuel de ventilation mécanique contrôlée (VMC).

3. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

3.1 SOLS ET PLINTHES DES VILLAS

3.1.1 **Revêtements de sol et plinthes des séjours, dégagements, entrées, placards et pièces de service (salles de bains, salles d'eau, WC, cuisines) au rez-de-chaussée des villas.**

- Carrelage en grès cérame en pose droite, dimensions 60cmx60cm ou 30cmx60cm, 3 coloris au choix, plinthes assorties en périphérie.

⇒ Performances mécaniques et acoustiques selon normes en vigueur.

3.1.2 **Revêtements de sol et plinthes des salles de bains, salles d'eau et toilettes à l'étage des villas.**

- Carrelage en grès cérame en pose droite, dimensions 40cmx40cm, 3 coloris au choix, plinthes assorties en périphérie.

⇒ Performances mécaniques et acoustiques selon normes.

3.1.3 **Revêtements de sol et plinthes des chambres, placards et dégagements à l'étage de la maison**

- Revêtement de sol parquet stratifié, épaisseur 8 mm, 4 chanfreins, plinthes bois finition blanche de 10 cm de hauteur en périphérie des pièces.

⇒ Performances mécaniques et acoustiques selon normes.

3.1.4 **Sol des terrasses accessibles à rez-de-chaussée**

- Les sols des terrasses extérieures seront revêtus d'un carrelage grès cérame dimensions 60cm x 60cm ou 30cm x 60cm, qualité extérieure pourvu de l'indice de glissance réglementaire.
- Un caniveau technique sera réalisé au droit des passages de portes donnant sur ces terrasses et une cunette longera le pied de façade pour récupérer les éventuelles eaux de pluie de ruissellement.

3.1.5 **Sol des terrasses accessibles en étage (toiture terrasse du garage suivant option retenue)**

- Le sol de la terrasse extérieure donnant sur la suite parentale sera revêtu de dalles sur plots posées sur l'étanchéité. Ces dalles seront en finition « gravillons lavés », dimensions 40x40 ou 30x30.

3.1.6 **Sol du garage**

- Le sol du garage sera en béton brut soigneusement lissé. Son altimétrie de finition sera calée à -2cm par rapport au sol fini du rez-de-chaussée des villas.

3.2 RENETEMENTS MURAUX

3.2.1 **Pièces principales de la maison (entrée, séjour, dégagements, chambres, placards)**

- Réalisation d'une peinture lisse blanche sur l'ensemble des murs des pièces du logement, à l'exception des zones revêtues de faïence murale décrites ci-dessous. Suivant demande exceptionnelle des acquéreurs il pourra être réalisé sur certains murs des pièces de nuit une peinture de couleur, teinte choisie sur le nuancier proposé par l'Architecte.

3.2.2 Pièces de services (cuisine, salles de bains et salles d'eau)

- **En crédence de l'évier de cuisine** : Suivant cas, le futur propriétaire peut choisir l'installation de sa propre cuisine, l'espace destiné à accueillir ce futur aménagement est alors laissé libre. Dans le cas où aucune cuisine ne doit être installée par l'acquéreur il sera prévu une faïence blanche dimensions 20cmx20cm, lisse ou bosselée, posée sur 60 cm de hauteur. Si l'évier est positionné dans un angle, la faïence sera également posée en retour de mur.
- **En dossieret du lave-mains** : Faïence 20x20 sur deux rangs de hauteur et en retour suivant nécessité.
- **En périphérie de la douche sur 2.00m de hauteur par rapport au niveau du sol fini de la salle d'eau et au dessus de la baignoire sur 1.40m de hauteur** :
Faïence dimensions 20cmx60cm , 3 couleurs au choix
- Réalisation d'une peinture blanche lisse sur les parois non revêtues de faïence.
- Tablier de baignoire carrelé avec trappe de visite technique pour accès au siphon de la baignoire.

3.2.3 Garage

- Les murs du garage et du cellier seront en maçonnerie de parpaings ou briques soigneusement dressés, finition brute.

3.3 PLAFONDS

3.3.1 Parties privatives des villas

- Réalisation d'une peinture blanche lisse sur l'ensemble des plafonds des pièces des villas (pièces sèches et pièces humides)

3.3.2 Garage

- Le plafond du garage sera en béton brut ou revêtu d'un isolant suivant exigences du bureau de contrôle et de l'étude thermique.

3.4 MENUISERIES EXTERIEURES TOUTES PIECES

- Les fenêtres et les portes fenêtres des façades courantes seront en aluminium ouvrantes à la française, à 1 ou 2 vantaux, teinte RAL 7016 (gris anthracite) suivant prescriptions du permis de construire.
- Les châssis seront équipés de double vitrage isolant assurant les isolements acoustiques et thermiques réglementaires et ce conformément aux prescriptions du bureau de contrôle.
- Certains châssis disposeront d'ouvrants oscillo-battant (1 vantail sur la fenêtre de la cuisine et , suivant cas, 1 vantail sur la fenêtre de la salle d'eau)
- Les châssis des salles d'eau, salles de bains et/ou WC à rez-de-chaussée n'étant pas équipés de volets roulants il sera prévu un vitrage renforcé et translucide.

3.5 FERMETURES EXTERIEURES

- Les fenêtres des chambres, des séjours et des cuisines des villas seront équipées de volets roulants à lames PVC ou aluminium suivant contraintes techniques. La manœuvre sera à commande électrique actionnable par interrupteur situé à proximité de la baie. Une commande centralisée positionnée à proximité de la porte d'entrée de la villa permettra l'ouverture/fermeture de l'ensemble des volets roulants de la villa.
- Les caissons recevant les volets roulants seront intégrés à la maçonnerie.

3.6 MENUISERIES INTERIEURES

3.6.1 Huisseries et bâtis

- Les huisseries seront métalliques à peindre, teinte blanche.

3.6.2 Portes de distribution intérieure des villas

- Blocs portes finition laquée teinte blanche d'usine avec rainures horizontales,
- Garniture de porte complète en aluminium anodisé, condamnation par clé dans les chambres et par verrou avec décondamnation par l'extérieur pour les pièces humides (salles de bains, salles d'eau et wc).
- Butoirs de portes en aluminium fixés au sol ou sur parois suivant cas.

3.6.3 Portes d'entrée des villas

- Portes d'entrée à âme pleine isolante avec parements métalliques en tôle d'acier galvanisé peinte teinte RAL 7016, épaisseur 52 mm.
- Joints isophoniques dans huisseries métalliques, serrure de sûreté 3 points, butée de porte et seuil réduit à la suisse rapporté, conforme à la réglementation PMR.

3.6.4 Portes de placards :

Suivant leurs dimensions totales, les façades de placards seront coulissantes ou battantes de marque SOGAL ou similaire, épaisseur 10mm, rail vertical acier, amortisseur fin de course, système anti-déraillement, ton uni (blanc, gris, vanille ou prêt à décorer)..

- Placards de plus de 1,20 m de largeur : portes coulissantes.
- Placards de plus de 1,00 m et inférieur ou égale à 1,20 m de largeur : portes 2 vantaux égaux ouvrants à la française.
- Placards de largeur inférieure ou égale à 1,00 m de largeur : 1 porte ouvrant à la française.
- Equipement des placards :
 - ⇒ Placards inférieurs à 1.20 m : 1 tablette haute avec tringle inox pour penderie.
 - ⇒ Placards supérieurs à 1.20 m : 1 séparation verticale avec d'un côté tringle penderie et de l'autre 3 étagères sur taquets (si largeur = 1.20m : 80 cm de penderie + 40 cm d'étagères, au-delà, aménagement 2/3 penderie – 1/3 étagères)

3.6.5 Escaliers intérieurs :

- Escalier d'accès aux étages des villas réalisé en bois exotique avec plat de marche et contremarche bois, garde-corps bois/métal, suivant réglementation accessibilité handicapés. Une finition sera prévue par l'application d'une lasure de type vernis incolore.

3.7 SERRURERIE INTERIEURE ET EXTERIEURE

3.7.1 Porte de garage

- Porte de garage métallique basculante motorisée, prépeinte en usine, coloris suivant prescription du permis de construire. Commande par « BIP » (2 unités) et également actionnable depuis l'intérieur du garage sur le tableau de commande.

3.8 PEINTURES SUR OUVRAGES DIVERS

3.8.1 Peintures extérieures :

3.8.1.1 Sur boiseries

- Peinture glycérophtalique satinée ou lasure ou vernis ou traitement classe IV.

3.8.1.2 Sur serrurerie non prépeinte ni thermolaquée.

- 1 couche de primaire d'accrochage, antirouille et 2 couches de finition.

3.8.1.3 Surfaces non enduites ou non revêtues

- Au choix de l'architecte, les parties de murs et plafonds en béton non enduites ou non revêtues recevront une peinture extérieure type pliolite, teinte suivant prescriptions architecturales du permis de construire.

3.8.2 Peintures intérieures

3.8.2.1 Sur menuiseries

- Sur menuiseries à peindre : huisseries métalliques ou bois de toutes les pièces, portes palières - portes intérieures, plinthes, trappes diverses : il sera appliqué une couche d'impression et 2 couches de finition glycérophtalique.

3.8.2.2 Sur canalisations et tuyauteries

- Sur les canalisations et tuyauteries apparentes, il sera appliqué une couche d'apprêt et deux couches de peinture glycérophtalique de finition.

3.8.2.3 Sur mains courantes et garde-corps métalliques intérieurs (suivant cas)

- Une couche d'apprêt, une peinture antirouille puis une couche de finition.

3.9 EQUIPEMENTS INTERIEURS

3.9.1 Equipements cuisines

- Si le futur acquéreur n'envisage pas son propre aménagement de cuisine, il sera prévu un meuble évier en mélaminé et de 120cm de largeur, équipé de deux portes ouvrantes à la Française surmonté d'un évier inox deux bacs, équipé d'un robinet mitigeur chromé

3.9.2 Equipements sanitaire et plomberie

3.9.2.1 Distribution d'eau froide

- L'alimentation générale s'effectuera depuis le compteur individuel situé à l'extérieur de la villa et directement accessible dans une trappe au sol. La distribution s'effectuera pour partie par canalisation PER (polyéthylène réticulé) sous fourreaux en tranchée et/ou en dalle, et pour partie par canalisations apparentes en tube cuivre ou PER jusqu'aux appareils à desservir. Des nourrices de répartition seront positionnées à l'abri des regards soit dans les celliers soit en pied de placard.

3.9.2.2 Distribution d'eau chaude

- La distribution s'effectuera pour partie par canalisation PER (polyéthylène réticulé) sous fourreaux en dalle, et pour partie par canalisations apparentes en tube cuivre ou PER jusqu'aux appareils à desservir. Des nourrices de répartition seront positionnées à l'abri des regards soit dans les celliers soit en pied de placard.

3.9.2.3 Distribution gaz

- Les villas seront raccordées au réseau gaz pour l'alimentation des chaudières uniquement.

3.9.2.4 Branchements et évacuations en attente

- Il sera prévu un robinet de branchement ainsi qu'une évacuation PVC pour machine à laver le linge dans le cellier et un robinet de branchement ainsi qu'une évacuation PVC pour le lave-vaisselle dans la cuisine.

3.9.2.5 Evacuation EU – EV

- Les réseaux d'évacuations seront réalisées en tuyau PVC apparents, raccordées aux chutes verticales et aux réseaux intégrés dans les dalles béton.

3.9.2.6 Appareils sanitaires

Tous les appareils sanitaires seront de couleur blanche.

- Pour la salle de bains principale, meuble de toilette d'environ 120cm de largeur composé d'un caisson bas avec 3 portes, d'un plan double vasque en céramique moulé, d'un miroir de largeur 120cm et surmonté d'un éclairage type LED.
- Pour la salle d'eau de la suite parentale, meuble de toilette d'environ 90cm de largeur composé d'un caisson bas avec 2 portes, d'un plan vasque en céramique moulé, d'un miroir surmonté d'un éclairage de type LED.
- Dans la salle de bain principale, baignoire acrylique de largeur 70cm et de 170cm de longueur, avec vidage automatique, douchette et inverseur bain douche – habillage tablier de baignoire revêtu de faïence y compris trappe de visite.
- Dans la salle d'eau de la suite parentale, receveur de douche en céramique extra plat de 90 cm x 90 cm et d'une porte de douche en verre, profil aluminium blanc, montée sur pivot décentré.
- WC suspendu, à rdc et à l'étage équipés d'une cuvette en porcelaine blanche, d'un abattant double avec frein de course et d'un réservoir au mécanisme 3 et 6 litres.

Suivant l'option retenue, la salle d'eau de la suite parentale peut recevoir un meuble double vasque de 120cm de largeur, équipé dito la salle de bains principale.

3.9.2.7 Robinets

- Robinets mitigeurs sur tous les appareils (évier, lavabo, vasque, baignoire, douche), de marque **JACOB DELAFON ou similaire**
- Support mural articulé avec douchette 3 jets et flexible 150cm, de marque **IDEAL STANDARD ou similaire**

3.9.3 Chauffage, production eau chaude sanitaire et ventilation

Le choix du système se fera en fonction des résultats et conclusions de l'étude thermique. Un complément d'énergie d'origine solaire pourra être utilisé, sous réserve de l'obtention des droits à raccordement par les services concessionnaires. Ce système s'affinera afin d'atteindre les exigences du niveau RT 2012.

3.9.3.1 Chauffage et production eau chaude sanitaire :

- Production de chauffage et d'eau chaude sanitaire assurée par une chaudière individuelle gaz à condensation et micro-accumulation positionnée dans le garage ou dans le cellier. La chaudière sera équipée d'une régulation connectée permettant la commande à distance de la mise en marche du chauffage de la villa. Ce système nécessite l'abonnement à un fournisseur d'accès internet contracté par l'acquéreur.
- Evacuation des gaz brûlés par ventouse individuelle avec sortie en toiture ou en façade.
- Emission de chauffage par radiateur à basse ou moyenne température :
 - ⇒ Dans les chambres, radiateur acier, teinte blanche
 - ⇒ Dans les salles de bains et salles d'eau, sèche-serviettes à circulation d'eau chaude
 - ⇒ Dans le séjour : radiateurs acier verticaux, teinte blanche

3.9.3.2 Ventilation :

- Ventilation contrôlée des logements de type « mécanique simple flux » à fonctionnement permanent. Le système sera certifié Hygro B (bouches d'entrée d'air et bouche d'extraction hygro-réglables), selon les normes en vigueur.

3.9.3.3 Conduits et prises de ventilation :

- Bouche d'extraction VMC dans cuisines, salles de bains, salles d'eau et WC. Suivant exigences du bureau de contrôle il peut être envisagé d'équiper le cellier et certains placards de bouches d'extraction VMC pour assurer la ventilation.

3.9.3.4 Conduits et prises d'air frais :

- Grilles d'entrée d'air frais hygro-réglables suivant calcul de l'étude thermique, posées dans les caissons de volets roulants ou sur les châssis aluminium des pièces principales.

En fonction du système de chauffage et de ventilation déterminé par le bureau d'études thermique, des soffites ou des faux-plafonds seront nécessairement réalisés dans certaines pièces, réduisant ainsi ponctuellement la hauteur sous plafond à 2,30 m. Ces soffites sont destinés à habiller les passages de gaines et autres canalisations.

Des réductions de hauteur pourraient également avoir lieu dans certaines villas en raison de poutres ou épaisseurs de dalles plus importantes.

3.9.4 Equipements électriques

3.9.4.1 Type de l'installation :

- L'installation électrique sera de type encastré avec pour origine le tableau d'abonné intégré dans une armoire, équipé d'un disjoncteur général, des coupe-circuits affectés et du comptage
- Appareillage de couleur blanche, tous les circuits seront reliés à la prise de terre.

3.9.4.2 Puissance desservie

- La puissance à fournir sera de 6, 9 ou 12 KW, selon le type de logement et les calculs thermiques.

3.9.4.3 Equipement de chaque pièce :

L'appareillage sera de marque **LEGRAND**, série **Céliane ou similaire**, de couleur blanche

- Suivant le niveau de prestations défini par la norme NF.C 15.100., et conforme à la réglementation pour personnes à mobilité réduite.
- Les garages seront éclairés par une douille DCL en plafond et disposeront d'une prise de courant en applique.

3.9.4.4 Equipement spécifiques de type domotique :

- Il sera prévu un pack domotique permettant :
 - ⇒ Le contrôle ouverture-fermeture de l'ensemble des volets roulants de la villa
 - ⇒ La commande d'éclairage des spots LED en plafond du séjour
 - ⇒ La commande d'éclairage des spots LED en plafond de la cuisine lorsque celle-ci est intégrée au séjour.
 - ⇒ La commande d'éclairage d'une prise commandée dans le séjour

L'installation domotique comprend un pack de démarrage positionné au rez-de-chaussée de la villa et s'apparentant à un petit boîtier fixé en lieu et place d'une prise de courant (Abonnement internet nécessaire et contracté par l'acquéreur)

3.9.5 Equipements de télécommunications

3.9.5.1 Radio – TV

- Installation d'un réseau avec prise TV / FM dans le séjour et la chambre principale (suite parentale)

3.9.5.2 Téléphone

- Installation d'une prise dans le séjour et une dans chaque chambre de l'étage.

3.9.5.3 Commande d'ouverture du portillon accès piétons côté rue à l'entrée de la résidence rue Falquet.

- Un visiophone à écran couleur avec combiné mural placé dans l'entrée de la villa permettra de converser avec le visiteur et de commander à distance l'ouverture du portail/portillon d'accès piéton à l'entrée de la résidence.

4. EQUIPEMENTS GENERAUX DES VILLAS

4.1 TELECOMMUNICATION

4.1.1 Téléphone

- Chaque maison sera raccordée au réseau France Télécom. Câblage depuis l'extérieur jusque dans les fourreaux, prestation à la charge de France Télécom, jusque dans la colonne technique de la villa. A charge de l'acquéreur de contacter un fournisseur afin de contracter l'abonnement nécessaire.

4.1.2 Antenne T.V.

- Chaque maison réceptionnera les chaînes TNT (non codées) par le biais d'une antenne positionnée en combles.

4.2 ALIMENTATION EN EAU

4.2.1 Comptage

- Chaque maison disposera de son propre regard compteur d'eau avec compteur divisionnaire.

4.2.2 Suppresseurs – Réducteurs et régulateurs de pression – Traitement de l'eau

- L'installation d'alimentation en eau sera réalisée conformément aux exigences techniques et réglementaires.
- Suppresseurs ou détendeurs si nécessaires.

4.3 ALIMENTATION EN ELECTRICITE

4.3.1 Branchements et comptages particuliers

- Les tableaux disjoncteurs et compteurs seront installés dans l'entrée, le dégagement ou la cuisine de la villa.
- Les lignes de téléreport seront ramenées dans les coffrets positionnés en limite de propriété pour permettre le relevé à distance des compteurs.

4.4 ALIMENTATION GAZ (suivant étude thermique)

4.4.1 Comptage

- En façade à l'extérieur, pose d'un coffret GAZ avec comptage individuel.

- Distribution depuis ce compteur gaz jusqu'à l'intérieur des villas pour raccordement de la chaudière.

5. PARTIES PRIVATIVES EXTERIEURES AUX VILLAS (GARAGES et JARDINS)

Les parties privatives extérieures et les espaces verts seront réalisés selon l'étude de l'architecte.

5.1 INFRASTRUCTURE DES GARAGES

5.1.1 Fouilles pour réalisation des garages

- Le terrassement nécessaire à la réalisation du programme sera exécuté en pleine masse, à l'emplacement des garages. Les terres non utilisées en remblais seront évacuées ou régaliées sur site pour l'aménagement des espaces verts.

5.1.2 Fondations des garages :

- Les garages seront fondés sur le bon sol. En fonction des résultats de l'étude de sols, les fondations seront en béton armé, en semelles superficielles isolées ou filantes, par radier, puits, micropieux ou pieux.

5.2 MURS ET OSSATURE DES GARAGES

Les épaisseurs des éléments de structure seront déterminées par le bureau d'études d'exécution de structure et validées par le bureau de contrôle.

5.2.1 Murs de façades (aux divers niveaux, parties courantes et allège, trumeaux)

- Murs en béton armé, en maçonnerie parpaings ou en briques suivant le principe constructif et calcul des bureaux d'étude « structure ».
- Les façades courantes seront revêtues, sur leur face extérieure d'un enduit de finition grattée ou lissée.

5.2.2 Murs et poteaux porteurs à l'intérieur des locaux

- Murs en béton banché armé d'épaisseur 16, 18 ou 20 cm ou en maçonnerie de parpaings selon le cas, les poteaux seront réalisés en béton armé, leurs dimensions résulteront de l'étude de structure et des impératifs de construction.

5.3 PLANCHERS DES GARAGES

Les épaisseurs des éléments de structure seront déterminées par le bureau d'études de structure et validées par le bureau de contrôle.

5.3.1 Planchers bas du rez-de-chaussée des garages

- Le sol de chaque garage sera réalisé en béton armé laissé brut. Les épaisseurs seront déterminées par le bureau d'études structure et validées par le bureau de contrôle.

5.3.2 Plancher sous toiture des garages

- Le plafond des garage sera réalisé en dalle béton tel que décrit à l'article 2.3.2

5.4 ESPACES VERTS

5.4.1 Plantations d'arbres et arbustes

- Les espaces verts seront réalisés conformément au plan d'aménagement de l'architecte.
- Tous les espaces libres, à l'exception des allées piétonnes, seront plantés de pelouse, d'arbres (existants ou nouvellement plantés), d'arbustes et de haies végétales, composition de plantes et paillage.
- Les haies arbustives situées en limite séparatives entre villas seront entretenues par arrosage automatique raccordé sur le compteur d'eau individuel de la villa.

5.4.2 Engazonnement

- Suivant plan de masse (zones repérées de couleur verte)

5.5 CLOTURES

5.5.1 Clôtures

- Les clôtures neuves réalisées entre villas seront réalisées par panneaux métalliques rigides d'environ 1.50m de hauteur. Ces panneaux seront doublés d'une haie végétale positionnée sur l'un des deux côtés du grillage (hauteur des arbustes à la plantation environ 80 cm)
- La clôture réalisée entre la villa 1 et l'allée commune de la résidence sera traitée en panneaux grillagés rigides également doublée d'une haie végétale (hauteur des arbustes à la plantation environ 80 cm).

5.6 ECLAIRAGE EXTERIEUR DES VILLAS ET DES GARAGES

5.6.1 Eclairage des villas

- L'éclairage sera assuré par une applique murale extérieure située au droit de l'entrée de la maison, et commandé par un interrupteur positionné dans l'entrée de la villa.
- L'éclairage côté jardin privatif sera assuré par 1 applique murale située au-dessus de la fenêtre principale du séjour positionnée en dehors des surfaces revêtues de pierre et commandée par un interrupteur intérieur situé à proximité de la baie principale.
- Sur la villa 2 & 3, une deuxième applique sera positionnée sur la façade du garage, à l'axe. Cette applique sera commandée par son propre interrupteur en va et vient positionné dans le garage à proximité de la porte de sortie donnant accès au jardin et à l'intérieur de la villa.
- **Suivant l'option retenue**, l'éclairage de la terrasse donnant sur la suite parentale sera réalisé par une applique extérieure, modèle similaire aux appliques du rez-de-chaussée.

5.6.2 Eclairage des garages

- L'éclairage des garages sera raccordé à l'installation principale de la villa. Il sera réalisé par un point lumineux de type douille DCL positionnée en plafond du garage et commandé par un interrupteur (installation suivant normes en vigueur et calculs d'éclairage).

5.7 RESEAUX DIVERS

5.7.1 Assainissement eaux usées et vannes

- Les évacuations d'égouts seront raccordées sur les réseaux d'assainissement situés sous l'allée principale de la résidence puis dirigés ensuite vers le réseau public. En fonction des fils d'eau, le rejet des EU/EV et EP au réseau public nécessitera peut être la mise en place de(s) pompe(s) de relevage.

5.7.2 Evacuation des eaux de pluie

- Raccordement sur structure de stockage ou noue paysagère dans l'emprise de la résidence a fin d'infiltration ou rejet dans le réseau public.

6. PARTIES COMMUNES EXTERIEURES AUX VILLAS

6.1 VOIRIE ET PARKINGS

6.1.1 Circulations des piétons (suivant plans)

- Les villas sont accessibles par une allée piétonne réalisée en béton balayé, conforme à la réglementation PMR Handicapé. L'accès se fera depuis la rue Falquet.

6.1.2 Voirie d'accès et parking

- Le seul accès commun à la résidence, tant piéton que voiture, est aménagé en façade sur la rue Falquet, la voie d'accès aux parkings extérieurs sera en enrobé noir.
- Les stationnements aériens (places « midi » et place PMR commune) seront réalisés en enrobé noir.

6.2 ESPACES VERTS

Les espaces libres non attribués à des villas sont des espaces communs.

6.2.1 Plantations d'arbustes

- Les espaces verts seront réalisés conformément au plan d'aménagement de l'architecte.
- Tous les espaces libres, à l'exception des allées piétonnes, seront plantés d'arbustes (existants ou nouvellement plantés), l'entretien de ces végétaux sera réalisé par arrosage manuel depuis un regard commun équipé d'un robinet de puisage.

6.3 CLOTURES

6.3.1 Clôtures

- Les clôtures existantes en bon état d'usage seront conservées ou complétées. Elles sont de type maçonnerie + grille serrurerie (côté rue Falquet et Avenue de Lattre de Tassigny)
- Un nouveau portail en acier thermolaqué sera créé au droit de l'accès rue Falquet.
- Les clôtures existantes situées en partie OUEST seront conservées

6.4 ECLAIRAGE EXTERIEUR

6.4.1 Eclairage des circulations extérieures

- L'éclairage des espaces extérieurs sera réalisé par candélabres, projecteurs ou par bornes lumineuses suivant plan d'architecte, commandé par un interrupteur crépusculaire ou une horloge astronomique, suivant normes en vigueur et calculs d'éclairage. L'installation sera raccordée sur un compteur « Services Généraux » et les consommations comptabilisées dans les charges de la résidence.

6.5 LOCAUX COMMUNS

6.5.1 Aire de présentation des ordures ménagères à l'entrée de la résidence

- Revêtement de sols en enrobé suivant imposition des services publics.
- Murets maçonnés en limite séparative.

6.6 RESEAUX DIVERS

6.6.1 Eau

- L'alimentation en eau se fera par un branchement sur le réseau public jusqu'au compteur général situé dans la résidence. Ce regard sera le point de départ de l'installation desservant chacune des 3 villas.

6.6.2 Gaz (suivant étude thermique)

- Sans objet pour les espaces communs

6.6.3 Electricité

- L'alimentation générale en électricité se fera depuis le réseau basse tension d'ErDF jusqu'aux coffrets de façades, en fonction des exigences d'ErDF. Un compteur spécifique « Service Généraux » sera positionné en partie commune de la résidence pour l'alimentation des installations communes.

6.6.4 Egouts

- Les évacuations d'égouts seront raccordées sur les réseaux d'assainissement en voirie publique. En fonction des fils d'eau, le rejet des EU/EV et EP au réseau public nécessitera peut être la mise en place de(s) pompe(s) de relevage.

6.6.5 Evacuation des eaux de pluie

- Raccordement sur structure de stockage ou noue paysagère pour infiltration ou rejet dans le réseau public.

6.6.6 Télécommunications

- Le raccordement des lignes téléphoniques se fera depuis le réseau France Télécom jusqu'aux installations dans les villas.

Nota :

Les matériaux ou leurs références énoncées dans la présente notice descriptive peuvent changer pour des raisons techniques, administratives ou de faillites industrielles.

Dans le cas de changement, ils seront remplacés par d'autres, de qualité équivalente.

Il est ici indiqué que les différents échantillons des prestations seront sélectionnés par la Maîtrise d'œuvre et le Promoteur.

Signature(s) :

Paraphe(s) :