



# NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE

24/09/2018

« *Juste une question de feeling.* »  
Rue Mouneyra - Bordeaux

Signature

Page 1 sur 8

Signature

Santé Bordeaux Valorisation

SNC au capital de 1000 €, dont le siège est à LYON (69002), 42 QUAI RAMBAUD,  
identifiée au SIREN de LYON sous le N° 833 655 236

## PRESENTATION DU PROGRAMME

CARDINAL PROMOTION, via sa filiale SNC SANTE BORDEAUX VALORISATION, se propose de réaliser un ensemble immobilier à usage principal d'habitation sur un terrain situé 148 rue Mouneyra à Bordeaux.

Le projet comprend 71 logements répartis dans 4 bâtiments de logements collectifs, 6 logements individuels et 5 logements individuels groupés.

L'ensemble de l'opération est desservi par une voie privée réservée aux piétons, déplacement modes doux et véhicules de sécurité et de service. Cette voie traverse l'ensemble immobilier depuis la rue Mouneyra jusqu'à la rue du Tondu. L'accès piétons principal se fait par un portillon situé rue Mouneyra. Un accès piéton secondaire est possible depuis la rue du Tondu. L'accès à l'ensemble des logements se fait depuis la circulation piétonne intérieure à l'opération.

Le parc de stationnement de l'ensemble des logements est situé sur 1 niveaux de sous-sol. Il est accessible aux véhicules depuis la rue Mouneyra et la rue du Tondu.

Les locaux 2 roues et d'ordures ménagères sont situés en rez-de-chaussée, à l'entrée de la résidence, et au sous-sol -1.

Le projet comprend en outre la réalisation de cours paysagées, d'espaces verts, ainsi que de jardins privatifs en rez-de-chaussée des bâtiments.

3 ascenseurs assurent la desserte de l'opération depuis le sous-sol.

Ce programme sera destiné à l'accession à la propriété ou à l'investissement locatif.

Le permis de construire autorisant la réalisation de ce projet a été obtenu le 20 février 2017. Ce permis de construire porte sur un ensemble plus vaste comportant, outre le présente opération, une résidence de 127 logements étudiants et une résidence de 33 logements locatifs sociaux. Il est précisé que ces 2 résidences ne font pas partie de la présente copropriété. Une ASL sera créée afin de gérer les ouvrages communs.

## REGLEMENTATIONS APPLIQUEES :

La présente opération sera conforme à :

- Réglementation Thermique 2012
- Norme électrique NFC 15-100
- Réglementation d'Accessibilité des Bâtiments d'Habitation conforme à la réglementation en vigueur au moment du dépôt du permis de construire.

## SERVICES DU PROGRAMME

La copropriété bénéficiera au titre des parties communes\* :

- d'une chambre d'hôte meublée située au RDC (bâtiment 5),
- d'un local de rangement de matériel de bricolage et de nettoyage, équipé du matériel correspondant (tel qu'aspirateur, perceuse ...), situé au RDC du bâtiment 5,
- d'un local atelier de réparation pour cycles, équipé du matériel nécessaire à l'entretien et aux petites réparations
- « Conciergerie numérique » : Site internet dédié à la résidence pour réserver la chambre d'hôtes, les équipements du local bricolage-nettoyage, l'usage du local cycle

\* Les modalités d'utilisation seront consignées dans un règlement intérieur adopté lors de la première assemblée générale.

Paraphe :

## CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES

### STRUCTURE

#### Fondations :

Les fondations seront de type profondes, elles seront réalisées en béton armé suivant le rapport de l'étude de sol et l'étude béton armé.

#### Murs :

Intérieurs et Extérieurs : En béton armé ou briques maçonneries. Epaisseur variable selon les préconisations de l'étude de structure.

#### Planchers :

Ils seront constitués par une dalle pleine en béton armé. Epaisseur variable selon les préconisations de l'étude de structure. La sous-face recevra un enduit pelliculaire avant finition.

Hauteur sous plafond : 2m50 sauf indications contraires apportées sur les plans (soffites, faux plafonds)

### TOITURE

Le projet comprendra suivant plans :

- des toitures terrasses inaccessibles constituées soit d'une dalle béton armé, épaisseur suivant étude de structure, soit d'une charpente en structure métallique ou bois avec couverture en bacs aciers, recevant une étanchéité multicouche avec isolant thermique autoprotégée, ou protégée par des gravillons, ou végétalisation (suivant localisation).
- des toitures terrasses accessibles constituées d'une dalle béton armé, épaisseur suivant étude de structure, recevant une étanchéité multicouche avec isolant thermique protégée par un platelage en lame de bois ou composite sur plots.

Les descentes d'eaux pluviales seront réalisées en P.V.C.

### FACADES – SERRURERIE

Les façades seront recouvertes d'un enduit minéral ou d'une lasure, ou d'un parement en briques ou tuiles émaillées, suivant plan de l'architecte.

Les sous faces de balcons et les éléments décoratifs seront revêtus d'une peinture.

Les garde-corps seront réalisés en serrurerie laquée ou en verre sur ossature métallique selon dessin de l'architecte.

Les coloris des façades ou de serrurerie seront définis par l'architecte du projet conformément aux indications portées au permis de construire.

### MENUISERIES EXTERIEURES – OCCULTATIONS

Menuiseries extérieures en aluminium laqué (teintes suivant choix de l'architecte) à vantaux fixes ou ouvrants à la française, ou basculants ou châssis coulissants (selon les plans de l'architecte), avec double vitrage isolant (suivant BE thermique et acoustique).

Les dispositifs d'occultation seront de 4 types : volets roulants en aluminium laqué, coffre intérieur, commandes électriques connectables ; brise-soleils extérieurs en aluminium laqué, commandes électriques connectables ; brise-soleils intérieurs en aluminium laqué, commandes électriques connectables ; store textile intérieur, commandes manuelles. Les teintes des dispositifs d'occultation seront réalisées suivant choix de l'architecte.

### CLOISONNEMENT ET ISOLATION THERMIQUE ET PHONIQUE

Le Programme immobilier sera conforme à la Réglementation Thermique 2012 ainsi qu'à la réglementation acoustique en vigueur à la date de dépôt de demande de Permis de Construire.

Le doublage thermique des murs extérieurs sera assuré par une isolation intérieure. Un isolant thermique sera mis en place sur l'ensemble des toitures terrasses (accessibles et inaccessibles).

La nature et l'épaisseur de ces isolants seront définies par l'étude de l'Ingénieur Thermicien.

Paraphe :

Les cloisons de distributions entre pièces seront composées de 2 plaques de plâtre sur ossature métallique et remplissage par laine minérale. Epaisseur finie de 70 mm.

Pose sur profilé plastique dans les pièces humides, parement hydrofuge dans les salles de bains et salles d'eau.

## PRESTATIONS INTERIEURES PRIVATIVES

### REVETEMENTS DE SOLS

Les sols de l'ensemble des logements (sauf chambres) seront en carrelage grès émaillé de dimensions 45x45cm (choix dans la gamme promoteur), pose droite, compris isolant phonique. Plinthes en bois peint.

Nota : les WC avec cloison démontable recevront un sol et des plinthes identiques à la pièce contigüe (revêtement identique des 2 côtés de la cloison démontable).

Les sols des salles de bains et d'eau seront en carrelage grès émaillé de dimensions 45x45cm (choix dans la gamme promoteur), pose droite, compris isolant phonique. Plinthes en carrelage assorties.

Les chambres et placards attenant recevront un revêtement parquet contrecollé, plinthes en bois peint, pose flottante sur chape.

Le sol des loggias et terrasses situés en rez-de-chaussée sera en pavé de béton, modèle selon choix du paysagiste.

Le sol des balcons, loggias et terrasses situés en étages sera constitué d'un platelage en lame de bois ou composite, posé sur plots (teinte selon choix de l'architecte).

### REVETEMENTS MURAUX ET PEINTURES

#### Sur les menuiseries intérieures (portes de distributions, huisseries) :

Application de 2 couches de peinture blanche satinée.

#### Sur les plafonds :

Enduit garnissant sous dalle béton ou faux plafond en plaque de plâtre sous bacs acier, suivant localisation. Après préparation, application de 2 couches de peinture blanche mate.

#### Les murs et cloisons de toutes les pièces :

Après préparation, application de 2 couches de peinture blanche satinée, déduction faite des surfaces revêtues de faïence.

#### Faïences :

Dans les salles de bains et de douche : Revêtement faïence de dimensions 25x40 cm (Gamme promoteur), toute hauteur, sur 3 coté du receveur de douche ou de la baignoire (y compris tablier).

### MENUISERIES INTERIEURES

#### Les portes palières :

Les portes palières des logements seront de type BP1 à retardement d'effraction, et seront équipées d'une serrure de sécurité 3 points classée A2P\*, et seront posées sur huisseries métalliques. Elles seront équipées d'un microviseur, d'un seuil à la suisse en bois vernis, d'une béquille intérieure et d'une poignée de tirage sur la face extérieure, selon choix de l'architecte.

La face intérieure recevra 2 couches de peinture satinée, couleur blanche. La face extérieure recevra 2 couches de peinture satinée, teinte RAL suivant choix de l'architecte.

#### Les portes intérieures :

Portes à âme pleine, avec rainure ou insert décoratif, d'épaisseur 40mm, sur huisseries métalliques, béquilles et plaques de propreté en laiton ou aluminium.

Portes coulissantes à galandage (suivant plans), cuvettes en laiton ou aluminium.

### **Placards :**

Selon la largeur des placards : portes ouvrantes à la française ou portes coulissantes sur rails à deux ou trois vantaux constitués d'un panneau mélaminé de couleur blanche de 8 à 10 mm d'épaisseur et de profils aluminium laqué.

Aménagement intérieur des placards (sauf présence de chaudière) :

- Pour les façades des placards supérieures à 1 mètre de large :
  - o une tablette chapelière sur toute la largeur du placard
  - o une colonne de rangement formée par 4 tablettes
  - o une tringle ovoïde en acier chromé
- Pour les façades des placards inférieures à 1 mètre de large :
  - o une colonne de rangement formée par 4 tablettes

## **ELECTRICITE - CHAUFFAGE ET PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE**

### **L'installation électrique encastrée :**

Installation conforme à la norme en vigueur (C15-100). Appareillage type «DOOXIE» de couleur blanche de chez LEGRAND ou similaire.

### **Chauffage Individuel :**

Le chauffage sera assuré par une chaudière murale individuelle gaz à condensation raccordée sur conduit collectif type 3CE ou en façade.

La régulation sera assurée par un thermostat d'ambiance connectable dans la pièce principale et par des robinets thermostatiques dans les autres pièces.

Chaque salle de bain et salle de douche sera équipée d'un radiateur sèche serviettes.

### **Eau chaude sanitaire :**

Pour l'ensemble des logements à l'exception des logements n° 002, 006, 019, 021, 025, 026, 028, 029, 030, 215, 217 : Production d'eau chaude sanitaire par la chaudière individuelle gaz par micro-accumulation à l'aide d'un micro ballon incorporé à la chaudière (Selon étude technique).

Pour les logements n° 002, 006, 019, 021, 025, 026, 028, 029, 030, 215, 217 : production d'Eau Chaude Sanitaire par un système de chauffe-eau solaire thermique type CESI, avec appoint par la chaudière individuelle gaz

## **PLOMBERIE-SANITAIRE**

Appareils sanitaires de teinte blanche.

Les évacuations seront en P.V.C. Les alimentations eau froide et eau chaude seront en tube cuivre ou PER.

### **Les équipements sanitaires :**

#### **Cuisine :**

Attentes eau froide, eau chaude et eaux usées bouchonnées.

Evier non prévu

Robinet gaz permettant l'alimentation de la cuisinière

#### **Salle de bains ou salle d'eau : (Suivant plan de vente)**

Baignoire en acier émaillé ou acrylique de dimensions 1,70m x 0,70m

Receveur de douche en acrylique (dimensions et localisations selon plans de vente).

Meuble Vasque : Vasque en céramique posée sur plan. Miroir au-dessus du plan vasque, surmonté d'un éclairage.

#### **WC :**

WC suspendu en porcelaine vitrifiée de couleur blanche avec réservoir de chasse (3 litres / 6 litres).

#### **La robinetterie :**

Mitigeurs thermostatiques sur baignoires et douches.

Paraphe :

Mitigeur sur les autres appareils sanitaires.

**Accessoires :**

Baignoires : Douchette et flexible, finition chromée sur support téléphone

Douches : Barre de douche et douchette

WC : abattant double frein de chute en polypropylène blanc

Des attentes permettront l'alimentation et l'évacuation d'un lave-linge et/ou d'un lave-vaisselle. Ces équipements seront situés dans les cuisines ou salles de bains selon plans.

**VENTILATION MECANIQUE CONTROLEE**

La ventilation dans les appartements sera assurée par une Ventilation Mécanique Contrôlée Hygroréglable type B.

Des bouches d'entrées d'air neuf seront disposées dans les pièces principales. L'extraction sera réalisée par des bouches situées dans les pièces humides (Cuisine, Salle de Bains, WC).

Pour l'ensemble des logements à l'exception des logements n° 002, 006, 019, 021, 025, 026, 028, 029, 030, 215, 217 , le dispositif de VMC sera collectif.

Pour les logements n° 002, 006, 019, 021, 025, 026, 028, 029, 030, 215, 217 , le dispositif de VMC sera individuel. Chaque logement sera donc équipé d'un groupe VMC individuel, situé en faux plafond des pièces humides.

**EQUIPEMENTS DE TELECOMMUNICATIONS**

Installation conforme à la réglementation C15-100

**Télévision :**

Distribution collective

1 prise pour les appartements inférieurs à 35 m<sup>2</sup> / 2 prises : séjour et chambre principale pour les appartements d'une surface habitable inférieure à 100 m<sup>2</sup> / 3 prises pour ceux de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface habitable selon norme en vigueur.

**Fibre optique :**

Chaque appartement sera raccordé au local fibre optique commun de l'opération.

**Téléphone :**

Une prise RJ 45 dans les séjours, cuisines indépendantes et chambres de chaque appartement selon norme en vigueur.

**Vidéophone d'appartement :**

Système vidéophone permettant de contrôler l'entrée de l'ensemble immobilier en identifiant visuellement les visiteurs depuis chacun des appartements.

**ANNEXES PRIVATIVES**

Une prise électrique est prévue par logement sur le balcon, la loggia ou la terrasse principale.

**Jardins privés**

Les appartements situés en Rez-de-Jardin du bâtiment bénéficieront d'un espaces extérieur privatif. Il pourra être composé, suivant plans, d'une cour ou d'une terrasse en pavé de béton, joints engazonnés, d'un jardin livré engazonné, et d'une zone paysagée talutée. Ces espaces extérieurs seront équipés d'un point d'eau.

Les séparations entre jardins privés seront faites par des panneaux en tôle d'acier perforée et laquée, sur ossature métallique.

**Stationnements privés**

Les sols, murs et plafonds seront bruts de maçonnerie.

Il est précisé que les locaux enterrés en sous-sol ne sont pas totalement étanches. Il sera donc admis la présence d'eau résiduelle et d'humidité sur les parois.

Paraphe :

## Sécurité

Un détecteur de fumée à pile réglementaire de type DAAF sera placé dans le dégagement au plus près des chambres.

L'ensemble de la propriété sera clos et équipé d'un système de contrôle d'accès par badge et portiers vidéo-phones.

# PRESTATIONS DES PARTIES COMMUNES

## REVETEMENTS MURAUX, SOLS ET PLAFONDS

### Circulations piétonnes :

Sols : pavé de béton, joints engazonnés.

Eclairage : Par plafonniers, appliques murales ou luminaires suspendus, commandés par détecteurs de présence ou horloge suivant localisation.

Un ensemble de boîtes aux lettres sera disposé dans le passage piéton. Il sera complété par un bloc de boîtes à colis connectées.

### Hall d'entrée des immeubles :

Sans objet

### Palier d'étage :

Parois : cf façades

Sols : béton balayé soigné.

Plafonds : Après préparation, application de 2 couches de peinture, teinte au choix de l'architecte.

Eclairage : Par plafonniers ou appliques murales commandés par détecteurs de présence.

### Cage d'escaliers des immeubles

Sols des escaliers : Peinture de sol

Murs et plafonds : Après préparation, application de 2 couches de peinture, teinte au choix de l'architecte.

Eclairage : Eclairage par plafonniers ou appliques murales commandés par détecteurs de présence.

## ASCENSEURS

Appareil de charge utile 630 kg, 8 personnes, porte cabine palière à ouverture automatique.

Revêtement de sol assorti à celui des circulations de l'immeuble.

Revêtement intérieur en inox et miroir. Barre d'Appui.

Digicode ou Vigik permettant de sécuriser l'accès au sous-sol.

## CIRCULATION DES SOUS-SOLS

Les sols, murs et plafonds seront bruts de maçonnerie.

Il est précisé que les locaux enterrés en sous-sol ne sont pas totalement étanches. Il sera donc admis la présence d'eau résiduelle et d'humidité sur les parois.

L'accès au sous-sol se fera depuis la rue Mouneyra et la rue du Tondu par une porte automatique basculante en haut de rampe du sous-sol, commandée par un boîtier émetteur (1 par emplacement).

L'éclairage du sous-sol sera commandé automatiquement par l'ouverture de la porte principale et par détecteurs de présence.

Paraphe :

## LOCAUX COMMUNS

Le local poubelles sera équipé d'un robinet de puisage et d'une bonde de sol, revêtement en carrelage antidérapant au sol et sur les murs sur 1,2 m de haut.

Locaux 2 roues et atelier vélo : murs et plafonds bruts de finition, peinture anti-poussière au sol.

## ESPACES EXTERIEURS ET ACCES

L'accès principal à la résidence se fera depuis la rue Mouneyra. Portillon à ouverture commandée par une platine vidéophone reliée à chaque appartement. Portail accès véhicules de service et de secours.

Un accès secondaire sera possible depuis la rue du Tondu. Portillon d'accès par badge. Portail accès véhicules de service et de secours.

L'ensemble de la propriété sera clos.

Les espaces verts seront réalisés conformément aux plans de l'architecte et comporteront notamment un engazonnement des surfaces, des plantations de haies, arbres et arbustes.

## NOTA

La présente notice descriptive a pour but de définir les caractéristiques et prestations de la construction projetée. Il est précisé que le RESERVANT aura la faculté d'apporter à ce document tout changement qui lui serait imposé ou qui lui paraîtrait nécessaire, dans la mesure où il n'en résulterait aucune augmentation de prix pour le RESERVATAIRE et où les nouveaux matériaux et appareils seraient d'une valeur au moins égale à celle indiquée dans la présente notice et présenteraient des caractéristiques de qualité équivalente.

Seront notamment admises toutes les modifications visant à résoudre un problème technique, à parfaire un effet architectural ou l'harmonie de l'immeuble, ainsi qu'à respecter une règle administrative contraignante.

La notice détaillée déposée chez le notaire prévaudra en cas de contradiction avec la présente.