

# Les Villas Jardins - Martignas-sur-Jalle

17 LOGEMENTS LIBRES

## Maître d'ouvrage

SCCV Domaine de la Lagune  
7 allée de Gibéléou  
64100 Bayonne



## Table des matières

|          |  |          |
|----------|--|----------|
| <b>1</b> | <b>PRESENTATION DU PROGRAMME</b>                       | <b>3</b> |
| <b>2</b> | <b>EXIGENCES PERFORMANCIELLES</b>                      | <b>3</b> |
| 2.1      | ISOLATION PHONIQUE ET THERMIQUE                        | 3        |
| 2.2      | ACCESSIBILITE  | 3        |
| 2.3      | HAUTEUR  | 3        |
| <b>3</b> | <b>CARACTERISTIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE</b>        | <b>3</b> |
| 3.1      | FONDATIONS ET STRUCTURES                               | 3        |
| 3.2      | PLANCHERS  | 3        |
| 3.3      | FAÇADES  | 3        |
| 3.4      | TOITURES   | 4        |
| 3.5      | ESCALIERS D'ACCES AUX ETAGES                           | 4        |
| <b>4</b> | <b>MENUISERIE - SERRURERIE - PLATRERIE</b>             | <b>4</b> |
| 4.1      | CLOISONS – DOUBLAGES                                   | 4        |
| 4.2      | MENUISERIES EXTERIEURES ET FERMETURES                  | 4        |
| <b>5</b> | <b>PRESTATIONS INTERIEURES PRIVATIVES</b>              | <b>5</b> |
| 5.1      | REVETEMENTS MURS ET PLAFONDS                           | 5        |
| 5.1.1    | <i>Pièces sèches</i>                                   | 5        |
| 5.1.2    | <i>Pièces humides</i>                                  | 5        |
| 5.2      | SOLS   | 5        |
| 5.3      | MENUISERIES INTERIEURES                                | 5        |
| <b>6</b> | <b>EQUIPEMENTS SANITAIRES</b>                          | <b>5</b> |
| 6.1      | Wc   | 5        |
| 6.2      | DOUCHE   | 6        |
| 6.3      | BAIGNOIRE  | 6        |
| 6.4      | MEUBLE VASQUE  | 6        |
| 6.5      | EQUIPEMENT COMPLEMENTAIRE                              | 6        |
| <b>7</b> | <b>EQUIPEMENTS ELECTRIQUES ET DE TELECOMMUNICATION</b> | <b>6</b> |
| 7.1      | CHAUFFAGE, PRODUCTION D'EAU CHAUDE, CUISSON            | 6        |
| 7.2      | VENTILATION MECANIQUE CONTROLEE                        | 7        |
| 7.3      | DOMOTIQUE  | 7        |
| <b>8</b> | <b>AMENAGEMENTS EXTERIEURS ET COMMUNS</b>              | <b>7</b> |
| 8.1      | LOGGIAS ET TERRASSES PRIVATIVES                        | 7        |
| 8.2      | ASCENSEUR  | 7        |
| 8.3      | ANTENNES TV ET RADIO                                   | 7        |
| 8.4      | STATIONNEMENTS   | 7        |
| 8.5      | ESPACES VERTS  | 8        |
| 8.6      | COMPTEUR D'EAU   | 8        |
| 8.7      | COMPTEUR DE GAZ  | 8        |
| 8.8      | COMPTEUR D'ELECTRICITE                                 | 8        |
| 8.9      | HALL D'ENTREE  | 8        |
| 8.10     | CONTROLE D'ACCES                                       | 8        |
| 8.11     | PARTIES COMMUNES                                       | 8        |

|          |   |          |
|----------|---|----------|
| 8.12     | LOCAUX VELOS .....                        | 9        |
| 8.13     | LOCAL ORDURES MENAGERES .....             | 9        |
| <b>9</b> | <b>INFORMATIONS SUPPLEMENTAIRES .....</b> | <b>9</b> |

## **1 PRESENTATION DU PROGRAMME**

Le programme immobilier se situe 25 avenue Pierre et Marcelle Girard à Martignas-Sur-Jalle (33127) à proximité immédiate du centre bourg et des commodités.

Le projet consiste en un ensemble immobilier de 17 logements adaptés à la réglementation thermique RT2012 et la réglementation d'accessibilité actuelle.

## **2 EXIGENCES PERFORMANCIELLES**

### **2.1 Isolation phonique et thermique**

Les prestations seront conformes aux normes d'application obligatoire à la date du dépôt du permis de construire notamment la nouvelle réglementation acoustique (NRA), la réglementation thermique 2012 (RT2012).

### **2.2 Accessibilité**

La conception de la résidence est conforme à la réglementation relative à l'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite, ses annexes et additifs.

### **2.3 Hauteur**

Du plancher fini à la sous-face de la dalle haute, la hauteur libre sera de 2.50m à l'exception de la présence de soffites, faux plafonds, retombées de poutres.

## **3 CARACTERISTIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE**

### **3.1 Fondations et structures**

Les fondations et la structure de l'immeuble seront déterminées par un bureau d'étude structure et validées par un bureau de contrôle missionné à cet effet.

Les épaisseurs des murs seront déterminées dans le respect des réglementations acoustiques, thermiques et structurelles.

### **3.2 Planchers**

Les planchers seront en béton armé d'épaisseur conforme aux préconisations du bureau d'études béton et validées par un bureau de contrôle indépendant.

### **3.3 Façades**

Les façades seront revêtues d'un enduit teinté dans la masse avec une finition grattée fin, finitions et couleurs définies par l'architecte et conformes au permis de construire.

## **3.4 Toitures**

La charpente du bâtiment sera de type charpente traditionnelle et ou de type industrielle bois tels que figuré au permis de construire.

Les toitures seront traitées de deux manières différentes :

- Toiture Traditionnelle ou de type industrielle bois à deux pentes et couvertes de tuiles romanes canal.
- Toiture terrasse autoprotégée au-dessus des garages des villas.

Les descentes EP, les chéneaux et gardes corps techniques seront en aluminium laqué ou PVC, teinte au choix de l'architecte.

## **3.5 Escaliers d'accès aux étages (Bâtiments collectifs)**

Les parois périmétriques seront en béton ou murs maçonnés en aggloméré de ciment. L'escalier sera préfabriqué ou coulé en place suivant étude technique.

## **4 MENUISERIE - SERRURERIE - PLATRIERIE**

### **4.1 Cloisons – Doublages**

Les cloisons de distribution intérieures seront de type placopan d'épaisseur 50mm. Le doublage des murs donnant sur l'extérieur se fera par un complexe isolant sur parement en plaques de plâtre, dont l'isolant sera conforme à l'étude thermique RT2012.

### **4.2 Menuiseries extérieures et fermetures**

Les portes fenêtres et fenêtres seront, conformément au permis de construire, en PVC et aluminium de couleurs blanches avec des ouvrants à la française ou coulissants selon plans. Les dimensions approximatives et prévisionnelles sont mentionnées sur les plans de vente.

Le double vitrage isolant sera d'épaisseur conforme à l'étude thermique et acoustique, avec remplissage par gaz « argon » de la lame interstitielle.

L'épaisseur du vitrage pourra être modifiée en fonction des recommandations de l'organisme de contrôle pour répondre aux exigences de la réglementation acoustique.

Les ouvertures des pièces de vie, à l'exception des baies coulissantes du séjour et des portes fenêtre donnant sur les terrasses, seront équipées de volets battants bois de couleur gris clair.

Les portes fenêtres donnant sur les terrasses seront équipées de volets coulissants bois de couleur gris clair.

Les baies vitrées du séjour seront équipées de volets roulants en PVC de couleur blanche à manœuvre par manivelle, localisation selon plan.

Les garde-corps seront métalliques de couleur gris anthracite. Les terrasses accessibles des appartements « centraux », de type T2, des bâtiments collectifs ainsi que les terrasses situées à l'étage des maisons individuelles seront équipées de garde-corps sur muret.

## **5 PRESTATIONS INTERIEURES PRIVATIVES**

### **5.1 Revêtements murs et plafonds**

#### **5.1.1 Pièces sèches**

Les plafonds de toutes les pièces recevront de la peinture acrylique blanche velour.

Les murs des pièces sèches recevront de la peinture acrylique blanche velour.

#### **5.1.2 Pièces humides**

Les murs des salles de bains recevront de la peinture acrylique blanche satinée.

Les volumes de baignoire/périmètre de la baignoire/bac à douche jusqu'à 2 m seront revêtus de faïence murale 25x40cm prévue dans la gamme du Maître d'ouvrage (8 coloris au choix).

Les plafonds recevront également de la peinture acrylique blanche satinée.

### **5.2 Sols**

Le sol des pièces de vie recevra un carrelage grès cérame émaillé de format 45x45 cm avec plinthes carrelage assorties, 2 choix par appartement à faire parmi 7 coloris de la gamme de carrelage choisi par le maître d'ouvrage.

Les chambres recevront un revêtement stratifié avec plinthes assorties, 1 choix par appartement à faire parmi les 5 coloris de parquet stratifié de la gamme du Maître d'ouvrage.

### **5.3 Menuiseries intérieures**

Les portes intérieures seront de type isoplane, lisses, laquées d'usine à condamnation par verrou ou clef avec butée. Les huisseries seront en métal. Les poignées auront une finition alu brossé sur plaque.

Les portes d'entrée seront équipées d'une serrure de sûreté 3 points. Elles seront conformes à l'étude thermique avec butée. Elles seront équipées de seuils à la suisse.

Les placards des chambres, tels que figurés sur les plans de vente, seront aménagés. A ce titre, les placards seront équipés en penderie et chapelière pour les placards inférieurs à 1.20m de large, et en 1/3 étagères et 2/3 penderie et chapelière pour les autres placards.

Les façades de placards seront coulissantes pour les linéaires supérieurs à 90 cm et ouvrant à la française pour les linéaires de dimension inférieure à 90 cm. Les portes et rails seront de couleurs blanches.

## **6 Equipements sanitaires**

### **6.1 Wc**

Les ensembles WC seront en porcelaine avec abattant double et réservoir à système double touche économique.

## **6.2 Douche**

Les receveurs de douche seront extra plats, dimensions conforme aux plans de vente. Les douches seront équipées d'un robinet mitigeur, d'une barre de douche, d'un flexible et d'un pommeau de douche. La localisation des bacs à douche sera conforme aux plans de vente.

## **6.3 Baignoire**

Les baignoires seront en acier dimension conforme au plan de vente. Les baignoires seront équipées d'un robinet mitigeur, d'une barre de douche, d'un flexible et d'un pommeau de douche. La localisation des baignoires sera conforme aux plans de vente.

## **6.4 Meuble vasque**

Les salles d'eau/bains des appartements collectifs et les salles d'eau/ bains du rez-de-chaussée des maisons, disposeront d'un meuble vasque, de dimensions conformes aux plans de vente, équipé d'un robinet mitigeur et surmonté d'un miroir avec éclairage.

Les salles d'eau / bains à l'étage des maisons disposeront d'un meuble double vasque, de dimensions conformes aux plans de vente, équipé d'un robinet mitigeur et surmonté d'un miroir avec éclairage.

Les appareils sanitaires seront de couleur blanche.

## **6.5 Equipement complémentaire**

Des attentes permettront l'installation d'un évier, d'un lave-vaisselle (non fourni) et d'un lave-linge (non fourni). Leur localisation est indiquée en pointillés sur les plans de vente.

## **7 EQUIPEMENTS ELECTRIQUES ET DE TELECOMMUNICATION**

L'installation électrique sera réalisée conformément aux recommandations de la norme NFC15 100. L'appareillage sera de type Odace de chez Schneider ou équivalent.

Les séjours et la chambre principale seront équipés d'une prise de communication type RJ45 et d'une prise TV-FM. Les autres chambres seront équipées d'une prise de communication type RJ45.

Les points lumineux en plafonds, positionnés au centre des pièces, seront équipés de DCL et ampoules. Dans chaque logement, il sera prévu en plafond des **Détecteurs Avertisseur Autonome de Fumée (DAAF)** avec alimentation piles lithium (garantie 10 ans).

Le contrôle d'accès aux bâtiments collectifs s'effectuera par visiophone depuis le hall d'entrée de chaque immeuble.

### **7.1 Chauffage, production d'eau chaude, cuisson**

La production d'eau chaude sanitaire et le chauffage seront assurés par chaudières individuelles à condensation fonctionnant au gaz naturel. Le chauffage sera contrôlé par un thermostat d'ambiance programmable.

L'émission de chaleur se fera par des radiateurs muraux qui seront équipés de robinet à têtes thermostatiques selon leur localisation.

Un radiateur sèche-serviette sera prévu dans les salles d'eau ou salles de bains.

Des alimentations électriques seront en attente pour la cuisson, ainsi que pour le four et la hotte à recyclage dans la cuisine, localisation en pointillés sur plans de vente.

## **7.2 Ventilation mécanique contrôlée**

L'air neuf sera introduit dans les logements par des bouches d'entrée d'air implantées soit en façade, soit sur les menuiseries extérieures des pièces sèches. L'air vicié sera extrait au travers de bouches d'extraction implantées dans les pièces humides. La circulation de l'air à l'intérieur des appartements se fera par détalonnage des portes. La VMC sera collective dans les bâtiments collectifs et individuelle dans les maisons individuelles.

## **7.3 Domotique**

Chaque logement sera conforme à la Réglementation Thermique RT 2012 et sera équipé du système de comptage énergétique des différents usages (chauffage / production d'eau chaude sanitaire / prises de courant / autres usages) avec visualisation des consommations sur un écran situé dans la gaine technique de chaque logement.

Les maisons individuelles seront équipées d'un panneau photovoltaïque en autoconsommation.

## **8 AMENAGEMENTS EXTERIEURS PRIVATIFS ET COMMUNS**

### **8.1 Terrasses privatives et Jardins privatifs**

Les terrasses seront en dalles sur plots ou carrelage. Les terrasses des appartements « centraux », de type T2, des bâtiments collectifs ainsi que les terrasses situées à l'étage des maisons individuelles seront équipées de garde-corps sur muret.

Les terrasses des appartements « latéraux », de type T3 et T3 bis » situées en R+1 des bâtiments collectifs seront équipées de garde-corps métalliques de couleur gris anthracite, conformément aux plans du PC.

Les terrasses situées en RDC des bâtiments collectifs et des maisons individuelles seront également en dalles sur plots ou carrelage.

Les terrasses et balcons seront équipés d'un éclairage avec interrupteur à témoin lumineux.

Les jardins à usage privatifs seront engazonnés seront équipés d'un robinet de puisage. Les jardins privatifs seront séparés par un grillage plastifié vert doublé d'arbuste de type (Abelias, Eléagnus, Photinias).

### **8.2 Ascenseur**

La résidence ne sera pas équipée d'un ascenseur.

### **8.3 Antennes TV et Radio**

L'ensemble immobilier sera équipé d'une antenne TV collective et d'un amplificateur permettant de recevoir toutes les chaînes gratuites de la TNT et les programmes de radio FM.

### **8.4 Stationnements**

Les places de stationnements seront situées au niveau rez-de-chaussée suivant plan du permis de construire.

Chaque place sera matérialisée par des bandes séparatives blanches et numérotée conformément au plan de commercialisation.

Le stationnement sera traité en dalles gazons de type « EverGreen » à l'exception des places PMR.

## **8.5 Espaces verts**

Les espaces verts seront arborés et engazonnés conformément aux dispositions du permis de construire.

## **8.6 Compteur d'eau**

Le comptage général de la copropriété sera posé en regard en limite de propriété selon les indications de la compagnie distributrice.

## **8.7 Compteur de gaz**

Le comptage individuel sera posé par le promoteur et sera positionné, pour les bâtiments collectifs, sur les gaines palières montantes selon les recommandations du fournisseur.

Pour les logements individuels le comptage individuel sera positionné selon les recommandations du fournisseur.

## **8.8 Compteur d'électricité**

Le comptage général de la copropriété devra être posé par le fournisseur d'énergie retenu, à la demande du syndic provisoire pour permettre avant la livraison la mise en service des équipements.

Les compteurs individuels de chaque logement seront mis en place par le promoteur selon les prescriptions d'ENEDIS.

## **8.9 Hall d'entrée**

Un ensemble de boîtes aux lettres sera implanté conformément aux prescriptions du service distributeur. Le hall sera équipé d'un miroir grande hauteur et d'un panneau d'affichage permettant le partage des informations de la copropriété.

Le hall d'entrée recevra un carrelage grés cérame 30cmx60cm de chez Arté ou Kerabel, hors tapis de propreté. L'architecte définira la couleur des murs et boîtes aux lettres.

## **8.10 Contrôle d'accès**

Un vidéophone et un système de verrouillage à code, implantés dans le hall d'entrée, sécuriseront chaque bâtiment collectif de la résidence.

Un badge pass type Vigik ou un digicode permettra l'accès à chaque bâtiments collectifs.

## **8.11 Parties communes**

Les éclairages des communs se feront sur détecteurs de présence, avec temporisation à extinction progressive, conforme PMR.

Le sol des circulations communes (dégagements et couloirs de distribution des logements) ainsi que les escaliers desservant les niveaux supérieurs seront revêtus d'un revêtement type moquette sauf installation d'un ascenseur.

Les murs et plafonds des circulations recevront une peinture lisse.

Les murs et plafonds des escaliers recevront une peinture lisse.



L'architecte définira les couleurs des portes palière/moquettes/tapisseries ou peintures sur murs.

Des allées en béton désactivé de couleur sable seront réalisées afin d'avoir une liaison entre les stationnements et l'entrée des maisons.

Un espace partagé central, avec des bancs sera aménagé au centre du projet conformément aux plans du permis de construire.

Les espaces extérieurs communs seront plantés, en sus des arbres conservés, d'arbres à petits développement et d'arbres de moyens développement.

## **8.12 Locaux vélos**

Un local vélo sera implantée à l'entrée de la résidence. Ce dernier sera réalisé en partie en maçonnerie et en bardage bois claire voie verticale. Le sol sera en béton taloché finition soignée.

## **8.13 Local ordures ménagères**

Un local à ordures ménagères pour les logements libres sera implanté à l'entrée de l'opération, adossé au local vélo. Il sera réalisé en maçonnerie + bardage bois claire voie vertical.

Le local à ordures ménagères sera équipé d'un robinet de puisage avec tête « cache entrée », d'un syphon raccordé au réseau des eaux usées, ainsi que d'un point lumineux.

## **9 INFORMATIONS SUPPLEMENTAIRES**

Les équipements représentés en pointillés sur les plans de vente ne sont pas fournis : frigo, LV, LL, évier, plaques de cuisson, lits...

La personnalisation des logements est réservée aux clients ayant acté leur logement avant le démarrage des travaux de gros oeuvre. Il est expressément rappelé que les caractéristiques techniques définitives du programme de construction résulteront exclusivement de la notice conforme à l'arrêté du 10 Mai 1968 qui sera notifiée avec le projet d'acte de vente.

Le maître d'ouvrage se réserve le droit de modifier le présent document dans le cas où les transformations envisagées n'apporteraient aucune diminution dans la qualité des prestations et seraient rendues nécessaire par des contraintes techniques, réglementaires, administratives lors de l'exécution des travaux.