

RESIDENCE « Le Square de Charles »

6-8 rue Charles Despiau
33700 MERIGNAC

**CONSTRUCTION DE
10 Villas individuelles avec jardin privatif sur une
parcelle avec maison existante**



NOTICE DESCRIPTIVE

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

- MAITRE D'OUVRAGE -

SCCV DESPIAU
14 rue du vieux Faubourg
59042 LILLE Cedex

Mérignac, le 20 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 porte sur la construction de 10 villas individuelles sur un terrain situé au 6-8 rue Charles Despiau – 33700 MERIGNAC comportant une maison existante et un lot à bâtir en fond de parcelle.

L'accès à l'ensemble de la résidence se fait par la rue Charles Despiau située au sud du projet, les villas sont desservies par une voie privée et sécurisée à l'entrée 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 sera construit le programme de villas « Le Square de Charles », situé au 6-8 rue Charles Despiau à Mérignac (33700).
- L'ensemble des descriptions traite essentiellement des prestations propres aux 10 villas situées en partie sud du terrain.
- La présente notice est conforme à l'arrêté du 10 mai 1968

2. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES

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 sols, 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 (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 » 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 et 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 et/ou ponctuellement d'un revêtement imitation pierre 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 selon le 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 les logements contigus

- Entre les villas 3 et 4, 5 et 6, 7 et 8 des murs de refends seront construits en maçonnerie de parpaings, en briques ou en béton armé, en conformité avec la réglementation acoustique applicable dans le cas de logements contigus.

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.

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 de nuit seront de type PLACOSTYL de 70 mm d'épaisseur
- Les cloisons entre les zones nuit et les zones jour seront de même nature.

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 deux pentes sont couvertes en tuile terre cuite, 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 souches de type standard.

2.6.1.4 Isolation thermique

- Isolation en combles par laine minérale soufflée ou déroulée, 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 Sols 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 émaillé dimensions 40cm x 40cm ou 45cm x 45 cm suivant choix de l'Architecte, avec plinthes assorties en périphérie.
- Performances mécaniques et acoustiques selon normes en vigueur.

3.1.2 Sols et plinthes des salles de bains, salles d'eau et wc à l'étage des villas.

- Carrelage en grès émaillé dimensions 40cm x 40cm ou 45cm x 45 cm suivant choix de l'Architecte, avec plinthes assorties en périphérie.
- Performances mécaniques et acoustiques selon normes.

3.1.3 Sols et plinthes des chambres, placards et dégagements à l'étage de la maison

- Revêtement de sol parquet stratifié avec plinthes assorties en périphérie
- Performances mécaniques et acoustiques selon normes.

3.1.4 Sols des terrasses accessibles à rez-de-chaussée

- Les sols des terrasses extérieures seront en béton soigneusement lissé. Un caniveau technique sera réalisé au droit des passages de portes donnant sur ces terrasses et une cunette de récupération des eaux longera le pied de façade pour récupérer les eaux de ruissellement.

3.1.5 Sols du garage

- Le sol du garage sera en béton lissé pour la villa n°9 et en enrobé bitumineux, dans la continuité du revêtement de la voirie desservant les boxes, pour les autres villas.

3.2 REVETEMENTS MURAUX

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

- Réalisation d'une peinture lisse sur l'ensemble des murs des pièces du logement, à l'exception des zones revêtues de faïence murale décrites ci-dessous.

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

- Faïence 20 x 20 cm lisse ou bosselée en crédence de l'évier (hauteur 0,60 m) pour les cuisines.
- Faïence 20 x 30 cm ou 25 x 37,5 cm sur 1,40 m de hauteur au-dessus et en périphérie de la baignoire ainsi qu'en périphérie du receveur de douche sur 2,00 m de hauteur par rapport au sol de la salle d'eau.
- Réalisation d'une peinture lisse sur les parois non revêtues de faïence.
- Tablier de baignoire carrelé avec trappe de visite technique.

3.2.3 Garage et cellier

- Les murs du garage et du cellier seront en maçonnerie de parpaings ou briques soigneusement dressés et laissés bruts.

3.3 PLAFONDS

3.3.1 Parties privatives des villas

- Réalisation d'une peinture lisse sur l'ensemble des plafonds des pièces des villas.

3.3.2 Garage

- Les plafonds du garage seront laissés libre de hauteur sous charpente apparente.

3.4 MENUISERIES EXTERIEURES TOUTES PIECES

- Les fenêtres et les portes fenêtres des façades courantes seront en PVC ouvrant à la française à 1 ou 2 vantaux, teinte suivant prescriptions du permis de construire.
- Les châssis seront équipés de double vitrage isolant assurant les isolements acoustiques et thermiques réglementaires.
- Certains châssis seront à ouverture oscillo-battante (1 vantail sur la fenêtre de la cuisine et , suivant cas, 1 vantail sur la fenêtre de la salle d'eau suivant plans)
- 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.

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 avec manœuvre électrique commandée par interrupteur situé à proximité de la baie. Les caissons recevant les volets roulants seront intégrés à la maçonnerie.
- Les fenêtres des salles de bains et salles d'eau ne seront pas équipées de volets roulants, seul un vitrage renforcé sera prévu sur les châssis de ces pièces à rez-de-chaussée.

3.6 MENUISERIES INTERIEURES

3.6.1 Huisseries et bâtis

- Les huisseries seront métalliques à peindre.

3.6.2 Portes intérieures des maisons.

- Portes isoplans alvéolaires, finition prépeintes ou laquées d'usine épaisseur 40 mm à âme alvéolaire avec poignée en inox.
- Condamnation à clé dans les chambres.
- Salles de bains, salles d'eau, WC équipés de condamnation par verrou et décondamnation par l'extérieur.
- Butoirs de portes.

3.6.3 Portes d'entrée des villas

- Portes d'entrée à âme pleine isolante avec parements métalliques en tôle d'acier galvanisé peinte, épaisseur 52 mm, compris habillage d'encadrement en faces intérieures.
- 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 :

- Placards de plus de 1,20 m de largeur, emplacement suivant plan : portes coulissantes type Sogal ou similaire, épaisseur 10mm.
- Placards de plus de 1,00 m et inférieur ou égale à 1,20 m de largeur emplacement suivant plan : portes 2 vantaux égaux ouvrants à la française, épaisseur 10mm.
- Placards de largeur inférieure ou égale à 1,00 m de largeur emplacement suivant plan : 1 porte ouvrant à la française, épaisseur 10mm.
- Equipement de placards :
Placards inférieurs à 1.20 m : 1 tablette haute avec tringle 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 L= 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/métallique avec main courante, suivant réglementation accessibilité handicapés. Une finition lasure sera prévue sur les ouvrages bois.

3.7 SERRURERIE INTERIEURE ET EXTERIEURE

3.7.1 Porte de garage

- Porte de garage métallique basculante manuelle a trajectoire débordante, prépeinte en usine, coloris suivant prescription du permis de construire. La condamnation se fera par serrure à clé.

3.7.2 Portail et portillon

- La villa n°10 bénéficiera d'un portail métallique ouvrant à la française, prépeint, coloris suivant prescription du permis de construire, il sera équipé d'une motorisation et de deux télécommandes.
- Les portillons métalliques pour les accès piétons aux jardins privatifs seront ouvrants à la Française, équipé d'une serrure à canon simple, coloris suivant prescription du permis de construire.

3.8 PEINTURES SUR OUVRAGES DIVERS

3.8.1 Peintures extérieures :

3.8.1.1 Sur boiseries

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

3.8.1.2 Sur serrurerie non prépeinte ni thermolaquée.

- 1 couche de primaire d'accrochage, 1 couche antirouille

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 éventuellement une peinture extérieure type pliolite, teinte suivant prescriptions architecturales du permis de construire.

3.8.2 Peintures intérieures

3.8.2.1 Sur menuiseries

- Les portes intérieures seront laquées d'usine. Sur huisseries métalliques de toutes les pièces, plinthes, trappes diverses : il sera appliqué une couche d'impression et 2 couches de finition.

3.8.2.2 Sur canalisations et tuyauteries

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

3.8.2.3 Sur mains courantes et garde-corps intérieurs

- Une couche d'apprêt puis une couche de finition.

3.9 EQUIPEMENTS INTERIEURS

3.9.1 Equipements cuisines

- Meuble évier de 120cm, équipé de deux portes ouvrantes à la Française.
- Evier 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.

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.

3.9.2.3 Distribution gaz

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

3.9.2.4 Branchements en attente

- Suivant configuration de la villa, une simple ou une double alimentation et évacuation seront prévues dans les cuisines pour le lave-vaisselle. L'alimentation et l'évacuation du lave-linge pourront éventuellement, si la norme l'autorise, être prévues en salle de bain, en salle d'eau, en placard chaudière ou dans le cellier, suivant plan.

3.9.2.5 Evacuation EU – EV

- Les évacuations seront réalisées en tuyau PVC apparents, raccordées aux chutes verticales et aux réseaux sous dalle.

3.9.2.6 Appareils sanitaires

Tous les appareils sanitaires seront de couleur blanche.

Suivant plans :

- Pour la salle de bains principale, meuble de toilette d'environ 1.20m de largeur composé d'un caisson bas avec 2 portes, d'un plan avec 2 vasques en grès émaillé ou en résine acrylique intégrée ou plan vasque moulé en résine de synthèse, d'un miroir et d'un point lumineux.
- Pour la salle d'eau de la suite parentale, meuble de toilette d'environ 0.60m de largeur composé d'un caisson bas avec 2 portes, d'un plan avec 1 vasque en grès émaillé ou en résine acrylique intégrée ou plan vasque moulé en résine de synthèse, d'un miroir et d'un point lumineux.

Suivant l'option choisie (option 2), la salle d'eau de la suite parentale accueillera meuble de toilette d'environ 1.20m de largeur composé d'un caisson bas avec 2 portes, d'un plan stratifié avec 2 vasques en grès émaillé ou en résine acrylique intégrée ou plan vasque moulé en résine de synthèse, d'un miroir et d'un point lumineux.

- Dans la salle de bain principale, baignoire acier ou acrylique de largeur 0,70 m et de longueur 1.70 m, 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 à poser en grès émaillé 90 cm x 90 cm et d'une porte de douche, suivant cas et possibilité. Suivant l'option choisie (option 2), il sera prévu un receveur en grès émaillé 90 x 120 avec porte de douche.
- WC suspendu à rdc équipé d'une cuvette en porcelaine vitrifiée avec abattant double et réservoir adossé au mécanisme 3 et 6 litres.
- WC posé au sol en porcelaine blanche avec abattant double et réservoir de chasse 3/6 litres à l'étage.

3.9.2.7 Evier

- Pose d'une cuve inox encastrée sur meuble 2 portes avec 1 étagère intérieure.

3.9.2.8 Robinets

- Robinets mitigeurs sur tous les appareils (évier, lavabo, vasque, baignoire, douche).

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 des chaudières individuelles gaz à condensation à micro-accumulation
- Evacuation des gaz brûlés par ventouse individuelle avec sortie en toiture ou en façade.
- Emission de chauffage par radiateur à basse ou moyenne température et sèche-serviettes à circulation d'eau chaude dans les salles de bains et salles d'eau.

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 hygroréglables), 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, WC, celliers et placards chaudières si nécessaire.

3.9.3.4 Conduits et prises d'air frais :

- Grilles d'entrée d'air frais hygroréglables suivant calcul de l'étude thermique, en matière plastique, posées dans les caissons V.R. ou sur les châssis PVC 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.

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 :

- Suivant le niveau de prestations défini par la norme NF.C 15.100., et conforme à la réglementation PMR.

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.

3.9.5.2 Téléphone

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

3.9.5.3 Commande d'ouverture du portillon accès piétons côté rue.

- Un vidéophone 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 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 du bâtiment.

4.1.2 Antenne T.V.

- Chaque maison réceptionnera les chaînes TNT (non codées)

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 les entrées ou dégagements ou cuisines des maisons.
- Les lignes de téléreport seront ramenées 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 maisons 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.

6.2.3. Murs ou cloisons séparatifs entre garages contigus

- Les murs de refends seront construits en maçonnerie de parpaings ou en briques.

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 enrobé noir dans la continuité du revêtement de voirie extérieure. 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

- Les garages seront libres de plafond, la charpente étant directement visible.

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.

5.4.2 Engazonnement

- Suivant plan de masse

5.4.3 Jardins des villas 3 à 8

- Les espaces verts privatifs des villas 3 à 8 sont arborés de sujets à conserver et clairement identifiés au permis de construire. Le règlement de copropriété précisera les modalités d'entretien de cette zone.

5.5 CLOTURES

5.5.1 Clôtures

- Les clôtures neuves réalisées entre villas seront réalisées par un grillage simple torsion de 1.20m de hauteur. Ce grillage sera doublé d'une haie végétale positionnée sur l'un des deux côtés du grillage.
- Les clôtures réalisées entre les villas et les parties communes de la résidence seront traitées en panneaux grillagés rigides.

5.6 ECLAIRAGE EXTERIEUR DES VILLAS ET DES GARAGES

5.6.1 Eclairage des villas

- L'éclairage sera assuré par 1 applique murale située au droit de l'entrée de la maison, et commandé par un interrupteur positionné dans l'entrée des villas.
- L'éclairage côté jardin privatif sera assuré par 1 applique murale située au-dessus de la fenêtre principale du séjour et commandée par un interrupteur intérieur situé à proximité de la baie principale du séjour.
- La villa 10 disposera, en plus de l'applique extérieure située en façade sud d'une applique supplémentaire en façade est. Elles seront toutes deux commandées par le même interrupteur intérieur.

5.6.2 Eclairage des boxes

- L'éclairage sera réalisé par des hublots ou réglettes, positionnés sur les murs intérieurs des garages et commandé par un interrupteur équipé d'un minuteur (installation suivant normes en vigueur et calculs d'éclairage). Ces installations d'éclairage seront raccordées sur le réseau d'éclairage commun à la résidence.
- Les garages des villas 1, 2 et 9 disposeront d'une installation électrique raccordée sur l'installation de la villa à laquelle appartient le garage avec comptage individuel (1 applique intérieure commandée par interrupteur va et vient et 1 prise de courant)

5.7 RESEAUX DIVERS

5.7.1 Assainissement eaux usées et vannes

- 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.

5.7.2 Evacuation des eaux de pluie

- Raccordement sur structure de stockage ou noue paysagère pour 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 des allées piétonnes réalisées en enrobé noir, béton balayé, castine ou béton désactivé conforme à la réglementation PMR Handicapé. L'accès se fera depuis la rue Charles Despiau en passant par un portillon sécurisé à ouverture par code ou badge.

6.1.2 Voirie d'accès et parking

- Le seul accès à la résidence, tant piéton que voiture, est aménagé en façade sur la rue Charles Despiau, 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 dans la continuité de la voirie véhicules desservant les villas.

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.
- Végétation : les sujets en mauvais état et /ou situés dans l'emprise de la construction seront supprimés en tenant compte **du plan de recensement**. Les autres seront conservés et d'autres arbres seront plantés dans le cadre de l'aménagement paysager du site.
- Nota : l'implantation des réseaux divers enterrés sera définie et tracée afin de ne pas endommager le système racinaire des sujets végétaux conservés.

6.3 CLOTURES

6.3.1 Clôtures

- Les clôtures existantes en bon état d'usage seront conservées ou complétées. Elles sont de type grillage métallique simple torsion sur poteaux métalliques.
- Un nouveau portail en acier sera créé en retrait d'alignement au droit de l'accès rue Charles Despiau.
- Les clôtures existantes situées en partie OUEST seront conservées
- La clôture sur rue sera réalisée par un mur bahut enduit surmonté d'une clôture métallique. La hauteur maximale sera de 1.60m conformément aux règles d'urbanisme en vigueur.

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'éclairement. L'installation sera raccordé sur un compteur Services Généraux 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 béton balayé ou en enrobé suivant imposition des services publics.
- Murets maçonnés enduits en limite séparative.

6.6 RESEAUX DIVERS

6.6.1 Eau

- L'alimentation en eau se fera par un branchement sur le réseau de la compagnie concessionnaire jusqu'au compteur général situé dans la résidence.

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 colonnes montantes dans les gaines palières pour la distribution des logements.

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) :