

# ARBORESCENCE SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE

| 225 Logements Collectifs |



## Maître d'ouvrage

SARL ARBORESCENCE  
C/O Seixo Promotion  
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 .....	3
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>4</b>
5.1	REVETEMENTS MURS ET PLAFONDS.....	4
5.1.1	<i>Pièces sèches</i> .....	4
5.1.2	<i>Pièces humides</i> .....	4
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.....	5
6.3	BAIGNOIRE .....	5
6.4	MEUBLE VASQUE .....	5
6.5	EQUIPEMENT COMPLEMENTAIRE .....	5
<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 .....	6
7.3	DOMOTIQUE .....	6
<b>8</b>	<b>AMENAGEMENTS EXTERIEURS ET COMMUNS .....</b>	<b>6</b>
8.1	LOGGIAS ET TERRASSES PRIVATIVES .....	6
8.2	ASCENSEUR.....	7
8.3	ANTENNES TV ET RADIO.....	7
8.4	STATIONNEMENTS .....	7
8.5	ESPACES VERTS .....	7
8.6	COMPTEUR D'EAU .....	7
8.7	COMPTEUR DE GAZ.....	7
8.8	COMPTEUR D'ELECTRICITE .....	7
8.9	HALL D'ENTREE.....	7
8.10	CONTROLE D'ACCES .....	8
8.11	PARTIES COMMUNES .....	8
8.12	LOCAUX VELOS.....	8
8.13	LOCAL ORDURES MENAGERES .....	8
<b>9</b>	<b>INFORMATIONS SUPPLEMENTAIRES .....</b>	<b>8</b>

## **1 PRESENTATION DU PROGRAMME**

Le programme immobilier se situe Lieu-Dit Maysouot, Route de Bordeaux, sur la commune de Saint-Vincent-De-Tyrosse.

Le projet consiste en un ensemble immobilier de 225 logements adaptés à la règlementation thermique RT2012 et la règlementation 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, pour tous les niveaux.

## **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, 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 afin de répondre aux besoins techniques et esthétiques. La toiture du bâtiment sera réalisée en tuile de couleur traditionnelle vieillie, selon les prescriptions du permis de construire.

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

## **Panneaux Photovoltaïques :**

En auto-consommations pour l'électricité des parties communes.

### **3.5 Escaliers d'accès aux étages**

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 - PLATRERIE**

### **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 en PVC blanc avec des ouvrants à la française.

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 de toutes les pièces de vie (hors salle de bains, salle d'eau, WC et dégagement) seront équipées de volets roulants PVC de la couleur blanche à manœuvre par manivelle, localisation selon plan.

## **5 PRESTATIONS INTERIEURES PRIVATIVES**

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

#### **5.1.1 Pièces sèches**

Les plafonds de toutes les pièces seront revêtus d'enduit projeté blanc, type gouttelette fine cachet violet (qualité supérieure). Les murs des pièces seront revêtues d'une peinture lisses de couleur blanche, écrasée cachet violet (qualité supérieure).

#### **5.1.2 Pièces humides**

Les murs des salles de bains recevront de la peinture acrylique blanche satinée velours. Les volumes de bains périmètre de la baignoire/bac à douche et au droit du meuble vasque jusqu'à 2 m seront revêtus de faïence murale 25x40cm prévue dans la gamme du Maître d'ouvrage (coloris au choix). Les plafonds seront revêtus d'enduit projeté blanc, type gouttelette fine cachet violet (qualité supérieure).

## 5.2 Sols

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

Les chambres recevront un revêtement stratifié en pose flottante avec plinthes assorties, choix à faire parmi les coloris 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 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 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 disposeront d'un meuble vasque de 80 cm de largeur, 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 (non-fourni), 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 de la résidence s'effectuera par visiophone depuis le hall d'entrée de l'immeuble.

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

La production d'eau chaude sanitaire sera réalisée par un ballon d'eau chaude thermodynamique (ou chaudière gaz couplé à des panneaux solaires photovoltaïques suivant étude thermique RT 2012).

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

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 dans les loggias, 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.

### **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.

## **8 AMENAGEMENTS EXTERIEURS ET COMMUNS**

### **8.1 Loggias et terrasses privatives**

Les garde-corps des balcons seront en bois, métal, aluminium, ou maçonnerie et bois, selon plans du permis de construire. Le sol du RDC ou RDJ sera en dalle béton sur plots conforme à la réglementation handicapé ou pavés autobloquants suivant choix de l'architecte.

Le sol des terrasses/balcons des bâtiments en R+2 sera en dalle béton sur plots conforme à la réglementation handicapé.

Le sol des étages des bâtiments en R+1 sera en carrelage collé sur dalle.

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

Les jardins à usage privatifs seront équipés d'un robinet de puisage.

## **8.2 Ascenseur**

Les bâtiments en R+2, seront équipés d'un ascenseur 630 kg, avec machinerie intégrée. L'ascenseur sera conforme à la réglementation handicapée et permettra la desserte de l'ensemble des niveaux de l'immeuble.

## **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 chaines gratuites de la TNT et les programmes de radio FM.

## **8.4 Stationnements**

Les places de stationnements seront situées au niveau rez-de-chaussée des bâtiments ou en extérieur suivant plan, dans un espace clos et sécurisé.

Une porte basculante télécommandée à l'entrée générale du parking sécurisera l'accès aux stationnements. Un Bip d'ouverture sera fourni pour chaque place de stationnement.

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

## **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. Les branchements particuliers seront équipés de manchettes provisoires, permettant la pose de compteurs individuels par les copropriétaires et la compagnie distributrice afin de permettre la facturation au réel directement à chaque occupant.

## **8.7 Compteur de gaz**

Néant

## **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 dans les gaines techniques des appartements, sur le tableau d'abonné selon les prescriptions d'ENEDIS.

## **8.9 Hall d'entrée**

Un ensemble de boîtes aux lettres sera implanté à l'entrée principale du programme immobilier et positionné selon le service distributeur de courrier.

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 boites 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 de la résidence.

Un badge pass type Vigik ou un digicode permettra l'accès à la résidence.

## **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 gouttelette fine

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

## **8.12 Locaux vélos**

Un espace vélos sera situé dans chaque bâtiment de la résidence.

Les murs seront en briques rejointoyées, aggloméré de ciment rejoints, ou béton râgréé.

Le sol sera en béton taloché finition soignée.

## **8.13 Local ordures ménagères**

Les emplacements de collecte des ordures ménagères, seront situés au sein de la résidence conformément au permis de construire.

## **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 second œuvre. 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.