

# Résidence Sylva

## 40 logements

37-39 avenue du colonel bourgoin  
33127 Martignas-sur-Jalles



Notice Descriptive Sommaire

Labellisation NF Habitat



**AVERTISSEMENT :**

Tout en gardant les caractéristiques essentielles de la présente notice descriptive, le Maître d'Œuvre, en accord avec le Maître d'Ouvrage, se réserve la possibilité d'apporter à ce document, à n'importe quel moment, les modifications qui seraient rendues nécessaire ou souhaitable pour des raisons techniques de la construction, d'amélioration ou d'approvisionnement, et s'engage à ne procéder à aucune minoration dans la qualité du projet prévisionnel.

En conséquence et sans que cela soit pour autant spécifié systématiquement, chaque produit sera prévu : « ou équivalent ». Le client ne pourra en aucun cas réclamer l'une des prestations prévues au présent descriptif dans la mesure où celle fournie par le Maître d'Ouvrage correspond à une qualité réputée équivalente.

PREAMBULE	3
I. CARACTERISTIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE	3
II. PARTIES COMMUNES	4
III - VOTRE APPARTEMENT ET SES EQUIPEMENTS	6
IV. ESPACES COMMUNS	11
V - TRAVAUX MODIFICATIFS ACQUEREURS	12

## PREAMBULE

La présente notice concerne les **appartements** de la **Résidence Sylva** vendus par la société ICADE PROMOTION dans le cadre d'un Permis de Construire obtenu par la société SNC IP1R.

Le permis de construire de l'ensemble du projet comprend la réalisation d'un ensemble immobilier constitué de :

- 1 bâtiment construit en R+1 comprenant 20 appartements
- 1 bâtiment construit en R+1 comprenant 10 appartements
- 10 maisons individuelles groupées dont 6 maisons en duplex et 4 maisons plain-pied.
- aménagements extérieurs attachés aux bâtiments et aux maisons
- 68 places de stationnements extérieurs dont 3 places visiteurs adaptées aux personnes à mobilité réduite (PMR) et appartenant aux parties communes.
- un local vélo commun
- un local ordure ménagère fermé

## I. CARACTERISTIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

### Infrastructures et superstructures

- Fondations suivant étude de sol,
- Murs et ossatures porteurs en béton armé et/ou en maçonnerie d'agglomérés de béton et/ou de terre-cuite
- Murs des façades principales en béton et/ou en maçonnerie d'agglomérés de béton ou de terre cuite.
- Planchers haut des rez-de-chaussée de type hourdis à poutrelles en béton armé et entrevous en béton ou terre cuite, ou planchers pleins en béton armé, selon calcul du bureau d'étude de structure.

Hauteur sous plancher dans les logements hors zones de dévoiements de réseaux : 2,50 m +/- 2cm sauf exceptions mentionnées sur plans (notamment zones équipées de faux plafond nécessitant le passage de réseaux ainsi que dans les zones nécessitant une isolation thermique en sous face du plancher haut).

### Toitures

- Toitures des logements des 2 bâtiments R+1 et des maisons réalisées par une couverture de tuiles posée sur charpente bois traditionnelle ou industrielle.

- Gouttières suspendues en PVC ou dalles métalliques pliées ou rondes, chéneaux PVC ou métalliques, et descentes EP PVC ou métalliques pliées agrafées rectangulaires ou rondes de teinte au choix du maître d'œuvre.

### Revêtements extérieurs des façades et détails architecturaux

- L'enveloppe des bâtiments est revêtue d'enduit blanc projeté écrasé.
- Les parois verticales des terrasses, loggias et balcons revêtues d'un enduit blanc projeté écrasé.
- Les garde-corps des balcons et allèges des menuiseries seront réalisées en métal et/ou maçonnerie suivant plan de l'architecte.
- Les gardes corps des balcons et terrasses seront réalisés en métal et/ou maçonnerie suivant localisation sur les plans de l'architecte.
- Les stationnements seront traités en enrobé ou dalles engazonnées.
- Menuiseries extérieures PVC gris ou blanc et les occultations sont de type volets roulants PVC.
- Sols des balcons et des loggias seront traités en béton brut lissé.

### Cloisonnement – plâtrerie

- Isolation thermique et acoustique intérieure sur parois extérieures et les refends selon préconisations de l'étude thermique et de l'étude acoustique. Les doublages sont réalisés à parement en plaque de plâtre.
- Cloisons de distribution en panneaux de plâtre alvéolaires (50 mm) avec traitements particuliers pour pièces humides ou suivant réglementation ou nécessité technique.
- Soffite ou faux-plafonds en plaque de plâtre pour dévoiement des réseaux (selon nécessité) ou pour habillage d'isolation thermique en plafond.

## II. PARTIES COMMUNES

La voirie interne de la résidence sera accessible depuis l'avenue du Colonel Pierre Bourgoïn pour les piétons et les véhicules. Les places de stationnement seront également accessibles depuis la voirie interne de la résidence.

Les places de stationnement aériennes sont perméables réalisées en dalles gazonnées par des plaques alvéolées PVC, ou par des dalles alvéolées béton de type « Evergreen » suivant localisation et choix de l'architecte. Les emplacements de parking individuels sont privatifs et numérotés, à l'exception de 3 places accessibles aux personnes à mobilité réduite réalisés en matériaux de voirie de type enrobé et/ou béton selon Permis de Construire.

Les espaces extérieurs non privatifs sont végétalisés et plantés : une bande de 15 mètres à l'entrée de la résidence, les bandes séparatives entre les lots au rez-de-chaussée et les stationnements suivant localisation du plan architecte, le jardin partagé en fond de parcelle.

## Finitions du Hall d'entrée de la résidence

- La décoration du Hall d'immeuble sera inspirée de la gamme FABRIK des Halls By ICADE et fera l'objet de plan de détail du maître d'œuvre.
- Sols : revêtement de type carrelage gris clair 60x60 avec calepinage bande périphérique 30 cm, y compris plinthes, selon choix et localisation de l'architecte selon gamme FABRIK des Halls By ICADE.
- Murs : calepinage selon gamme FABRIK des Halls by ICADE avec calepinage de bandes revêtement mural de coloris assortis et bandes carrelées décoratives.
- Plafonds : faux-plafonds décoratifs et acoustique selon gamme FABRIK des Halls by ICADE.
- Eclairage : en lampes Led sauf contre-indications, direct ou indirect par spot, applique ou suspension avec détection de présence temporisée, luminosité conforme à la réglementation, choisi selon la gamme FABRIK des Halls by ICADE.
- Boîtes aux lettres : ensemble conforme aux normes de « LA POSTE », modèle anti-effraction, situé dans les halls d'entrée des bâtiments.
- Hall sécurisé doté d'une platine d'appel vidéophone et clés magnétique de type Vigik pour les résidents
- Ensemble menuisé de serrureries galvanisées ou thermo laquées, dessin suivant plan de l'architecte, avec sécurisation sur l'ensemble des accès au rez-de-chaussée.

## Finitions des circulations communes des étages

- Sols : revêtements souple type moquette de classe de trafic adaptée avec une isolation acoustique aux bruits d'impacts.
- Murs et plafonds : finition peinture lisse ou revêtement mural selon choix du maître d'œuvre et localisation.
- Eclairage : lampes Led sauf contre-indications, direct ou indirect par spot, applique ou suspension avec détection de présence temporisée, luminosité conforme à la réglementation.

## Escalier

- Sol : marches revêtement de type carrelage gris clair 60x60 avec nez de marche antidérapant
- Mur et Plafond : finition peinture lisse ou revêtement mural selon choix du maître d'œuvre et localisation.
- Garde-corps métallique laqué teinte au choix architecte conforme à la réglementation.

## Locaux communs

Local poubelles clos et couvert, avec siphon de sol, équipé d'un robinet de puisage, murs des parois intérieures en maçonnerie enduit ciment gris avec carrelage 20x20 sur 1.20 m de hauteur, carrelage antidérapant 20x20 compris plinthes carrelées localisation en rez-de-chaussée de chaque

bâtiment. Accès par badge magnétique type Vigik et/ou par clés. Eclairage réalisé par plafonnier à Led commandé par détection de présence.

- Local vélos clos et couvert, situé au niveau rez de chaussée, avec accès sécurisé par badge magnétique de type Vigik ou par clés, et doté de racks de rangement. Réalisation d'une résine époxy en sol sur support béton remontant à 1.20 m de hauteur sur le mur, puis peinture de propreté au-dessus.
- Locaux techniques, suivant nécessité
- Aire de présentation des containers à poubelles réalisée en murs maçonnés enduits deux faces, dallage béton fini brut en sol avec forme de pente vers siphon central.

### III - VOTRE APPARTEMENT ET SES EQUIPEMENTS

L'ensemble des prestations proposées respecte les caractéristiques de la norme NF, les coloris seront proposés dans une gamme de choix réalisée par le Maître d'œuvre. L'acquéreur sera invité à faire des choix en fonction toutefois de l'avancement des travaux.

#### Revêtements de sols

- Entrée, séjour, cuisine, dégagements, salle de bain, salle d'eau et WC des logements :

Carrelage grès cérame émaillé format 45x45, de marque ISLANDE, INFINITY ou VILLA de marque ARTE ONE, collé sur chape suivant réglementation et selon les prescriptions NF Habitat. Les plinthes seront en carrelage assorties.

Les plinthes seront en carrelage assorties.

Coloris au choix de l'acquéreur dans la gamme proposée par ICADE PROMOTION.

- Chambres et placards attenants de tous les logements :

Revêtement parquet stratifié, 7 mm d'épaisseur, de chez BERRY ALLOC, posé sur désolidarisant acoustique avec plinthes stratifiées de la gamme 8 cm de hauteur.

Barre de seuil ou cornière d'arrêt aux changements de nature de revêtements de sols.

Coloris au choix de l'acquéreur dans la gamme proposée par ICADE PROMOTION.

#### Faïences Murales

Faïence murale format 20x40 cm référence 20x40 PEPS, ILOT, IRON de marque ARTE ONE ou 25x40 INFINITY, COLORS de marque ARTE ONE

Coloris au choix de l'acquéreur dans la gamme proposée par ICADE PROMOTION.

- Cuisine : Sans objet. Voir paragraphe « Equipements ménagers » et « Bloc évier » ci-dessous.
- Salle de bains (SDB), salle d'eau (SDE) :

- Au droit des douches de plain-pied (selon le cas) : faïence à hauteur d'huissier sur 2 ou 3 côtés suivant plans.
- Au droit de la baignoire (selon le cas) : faïence à hauteur d'huissier sur 2 ou 3 côtés compris tablier de baignoire réalisé dans le même coloris. Trappe faïencée avec carreau entier prédécoupé et joints silicones
- Mur d'adossement du meuble-vasque : pas de faïence derrière les miroirs descendus jusqu'à la vasque des meubles, sauf disposition réglementaire NF HABITAT.

Les parois non revêtues de faïences recevront une finition peinture satinée.

## Peinture et Revêtements Muraux

- **Murs** : Préparation du support, deux couches de peinture blanche.

Il est proposé à l'acquéreur de choisir une teinte de son choix pour la pièce principale en fonction de l'avancement de l'opération, dans la gamme décorative proposée par l'architecte (une teinte unique)

- **Plafonds** : Préparation du support, deux couches de peinture mat blanche.
- **Portes intérieures** :
  - Huisseries: peinture acrylique ton blanc
  - Vantaux : laqués d'usine.

## Menuiseries Extérieures et Occultations

- **Menuiseries**

Les menuiseries sont en PVC blanc ou gris clair. Ouvertures suivants indications mentionnées aux plans.

Double vitrage pour isolation thermique et acoustique conforme aux préconisations de l'étude thermique et du classement acoustique des façades.

- **Occultation des ouvertures par des volets roulants**

Volets roulants PVC teinte au choix de l'architecte sur les baies extérieures suivant plan et à l'exception des SDB et SDE, localisation suivant plans

Coffres de volet roulant intérieur apparent.

Pré-gainage d'alimentation des volets roulants jusqu'au tableau électrique pour motorisation ultérieure au choix de l'acquéreur pour tous les châssis disposant de volet roulant.

Équipement des tabliers anti soulèvement par blocage fin de course retardateur d'effraction pour les châssis situés au rez-de-chaussée.

## Menuiseries Intérieures

- **Porte palière** d'entrée des logements avec huisserie métallique et vantail à âme isolante, à recouvrement métallique, laquée d'usine, joint iso phonique, seuil à la suisse aluminium. Les portes seront équipées de microviseurs et de butées de porte. Serrures 5 points de chez VACHETTE ou équivalent, clés sur organigramme, serrure A2P 1 étoile avec cylindre européen à carte propriété.
- **Portes de distribution** à âme alvéolaire laquée d'usine matricée, vantail à recouvrement, finition ton blanc. Quincaillerie MUZE chrome velours double sur plaque de chez VACHETTE (ou équivalent), butée de porte en aluminium.
- **Portes de placard** ouverture coulissante ou battante suivant largeur et localisation suivant plans. Marque SOGAL profil ALPHA en acier laqué, ou équivalent.

## Equipements ménagers

### *En base :*

- Cuisine :

Il n'est pas prévu de bloc évier dans la cuisine pour permettre à l'acquéreur de réaliser la cuisine de son choix. Toutefois l'acquéreur aura la possibilité de choisir sans incidence financière l'option suivante :

- Fourniture et pose d'un évier en inox 18/10e avec vidage à bouchon, 1 ou 2 bacs, 1 égouttoir avec réservation pour machine à laver suivant plan architecte. Cet évier sera équipé d'un mitigeur référence ULYSSE de chez IDEAL STANDARD.
- Fourniture et pose d'un meuble sous évier en panneau mélaminé blanc 2 portes sur pieds avec plinthe.
- Fourniture et pose au-dessus de l'évier de faïence blanche format 20x20 cm en crédence sur 0.60m de hauteur y compris retours si celui-ci est placé dans un angle.

Le choix de cette option devra être validée par l'acquéreur lors de l'élaboration de la fiche de choix chez ICADE Promotion.

***En option, l'aménagement et l'équipement de la cuisine sera proposé.***

## Equipements Sanitaires et Plomberie

- **Distribution d'eau** encastrée en tube polyéthylène et évacuation en tube PVC.
- **Branchement(s) en attente pour lave-vaisselle dans les cuisines ou cellier, branchements en attente pour lave-linge** dans salle de bains ou salle d'eau ou cuisine ou cellier, suivant plans de l'Architecte.



- **Baignoire** type ULYSEE 170 x 70 cm acrylique de la société PORCHER / IDEAL STANDARD ou équivalent (selon configuration plan architecte).

Tablier de baignoire en panneau faïencé avec accès siphon par trappe faïencée découpée et siliconée.

Robinetterie mitigeur de la gamme ULYSSE de chez PORCHER / IDEAL STANDARD ou équivalent.

Flexible 1,7 5m gainé métal chromé double agrafes, barre chromée 60 cm, pommeau 1 jet anticalcaire référence IDEAL RAIN de chez PORCHER / IDEAL STANDARD.

- **Douche de plain-pied** (carrelée de type « à l'italienne ») selon configuration sur plan.

Robinetterie mitigeur douche de la gamme ULYSSE anti-brûlure de chez PORCHER / IDEAL STANDARD ou équivalent.

Flexible 1,75m gainé métal chromé double agrafes, barre chromée 60 cm, pommeau 1 jet anticalcaire de chez PORCHER / IDEAL STANDARD.

- **Meuble vasque avec plan-vasque** blanc céramique de type COSMO à PORTES de chez CHENE VERT pour les, composé sur le principe suivant d'une simple vasque de 60 ou 70 cm pour les T2/T3 selon plans ou d'une double vasque de 120 cm pour les T4, de 50 cm de profondeur, avec meuble en panneaux stratifiés à portes, pose sur pieds décalés ou plinthe décalée pour passage alim Lave-Linge (LL) selon configuration, miroir 5 mm fixé de 105 cm de hauteur descendu jusqu'au plan vasque, éclairage led type CELIA.

Quatre couleurs de portes au choix de l'acquéreur dans la gamme proposée par ICADE.

Robinetterie mitigeur tête céramique référence ULYSSE de chez PORCHER / IDEAL STANDARD.

- **Sanitaires** : WC blanc à poser série NOE de chez PORCHER ou équivalent, abattant thermodur blanc rigide à charnière inox, commande double 3/6l.

## Chauffage et Eau Chaude Sanitaire

**Thermique** : suivant réglementation thermique RT 2012.

- **Production de chauffage et d'eau chaude sanitaire** assurée par chaudière gaz murale de la marque ATLANTIC ou équivalent, modèle NAIA, selon étude thermique (taille du logement et nombre de pièces d'eau notamment), emplacement suivant plan.

- **Les émetteurs de chaleurs** - radiateurs panneaux.

Les radiateurs se présentent en panneaux acier plissé à ailettes laquées blanc horizontaux à raccordement central type ARTIS de chez DE DIETRICH ou type CLASSIC M ou GALANT de chez HM RADIATEURS, équipés de robinets thermostatiques exceptés ceux des séjours directement régulés par le thermostat de la chaudière.

- **Les sèche serviettes**, à barreaux horizontaux acier laqué blanc de type ATLANTIC à eau chaude ou équivalent dans les SDE et SDB.

## Ventilation Mécanique Contrôlée

- Ventilations semi-collectives type simple flux hygroréglable de type B par gaines verticales avec extraction dans les pièces humides permettant un renouvellement constant de l'air ou individuel pour les duplex
- Les bouches de cuisines disposent d'une commande à plus grande vitesse par interrupteur à pile
- Les bouches WC disposent d'une détection de présence.
- Admission d'air frais pris en façade dans les menuiseries des pièces sèches, suivant étude thermique.

## Equipements Electrique, TV/FM – Téléphonie – Domotique

Installation conforme à la norme NF C15100 (compris une prise hotte dans la cuisine).

- Appareillage encastré blanc de chez LEGRAND Gamme Dooxie, ou Gamme Odace WISER de chez SCHNEIDER.
- Tableau électrique encastré avec protection par disjoncteur différentiel de chez HAGER ou équivalent.
- Un conjoncteur téléphonique RJ45 dans le séjour et dans chaque chambre.
- Prises TV/FM : une dans le séjour et une dans la chambre principale.
- Réception TV permettant la réception de la TNT.
- L'ensemble des douilles de plafonnier et éclairage est équipé d'ampoules à la livraison
- Un éclairage est prévu pour l'ensemble des balcons, loggias et terrasses, par hublot à led de type SARLAM modèle Chartres INFINI standard blanc de chez LEGRAND.
- Une prise électrique sur les terrasses, loggias et balcons.
- Un détecteur avertisseur autonome de fumée à pile lithium dans chaque logement de chez HAGER.

Application de la procédure logement 100% connecté ICADE PROMOTION permettant des prérequis à un internet de qualité et une mise en œuvre aisée d'une domotique.

Mise en service de la Box domotique permettant la gestion à distance du chauffage.

Affichage de l'évaluation des consommations dans le cadre de la RT 2012

Nota : Hormis les pré-câblages et les prises RJ45, l'installation et la mise en service de la domotique sera mise en œuvre ultérieurement à la remise des clés, sous un délai de 2 mois maximum à la demande du client.

## Aménagements extérieurs privatifs et jardins privatifs

- Loggias : luminaire de type hublot à led et prise de courant étanche.
- Finitions des sols des loggias : béton brut lissé
- Les jardins sont clôturés :
  - en fond de jardin par une clôture doublée d'une haie végétalisée
  - entre jardins par panneaux grillagés rigides, d'une hauteur d'1,20m et doublées d'une haie vive d'essences variées.
- Un portique permettra l'accès et le passage de jardin en jardin pour l'entretien des espaces verts.

## IV. ESPACES COMMUNS

### Espaces verts

Aménagement paysagé selon plan architecte. Les espaces verts seront traités selon différentes strates :

- Le couvert végétal : les arbres. Le couvert végétal permet de structurer le paysage urbain du quartier et de préserver les continuités paysagères avec son environnement. Les essences seront locales, caduques et variées.
- Les massifs arbustifs. Les arbustes qui constitueront les massifs et les haies seront placées de sorte à préserver au mieux l'intimité entre les espaces publics et privés, et entre espaces privés.
- Le socle végétal. Les pleines terres « découvertes » seront traitées en jachère fleuries. Les jardins seront semés d'un gazon rustique, tandis que les clôtures seront de type ganivelle.

### Aménagement extérieurs des parties communes

- Accès et cheminement piéton depuis l'avenue du Colonel Pierre Bourgoin réalisés en béton balayé ou désactivé, jusqu'au porche du hall d'entrée des bâtiments A et B.
- Un ouvrage enterré de rétention et d'infiltration d'eau pluviale est réalisé sous la voirie et certaines places de stationnement (type chaussée réservoir) ainsi que des réseaux communs.
- Un local commun ordures ménagères accueillera les containers poubelles.
- Une aire de présentation des containers sera située à l'entrée de la résidence.

### Stationnement

- Emplacements de parking individuels numérotés
- Eclairage par bornes lumineuses sur les stationnements extérieurs.
- Revêtement de sol : enrobé pour les voiries et en dalle béton engazonnée pour les stationnements extérieurs.
- L'accès piéton et véhicule au parking aérien se fera depuis l'avenue du Colonel Pierre Bourgoin

## V - TRAVAUX MODIFICATIFS ACQUEREURS

Les demandes de travaux modificatifs sont possibles jusqu'à l'ordre de service de lancement des travaux et après avis de l'architecte (étude de faisabilité) et du bureau de contrôle. Les incidences financières seront à la charge des acquéreurs. Les demandes de travaux modificatifs ne sont pas possibles après l'ordre de service.

**Des frais de dossier et d'études d'un montant de 300 € TTC** seront demandés pour toute demande de travaux modificatifs acquéreurs nécessitant de modifier les plans.

Le paiement des 300 € devra être effectué par l'acquéreur au moment de la demande de TMA

## LEGENDE des équipements électriques mentionnés sur les plans de vente

	Liaison filaire		Détecteur de fumée
	DCL - Plafonnier / Applique		Déclencheur manuel incendie
	Luminaire en applique		Détecteur Incendie
	Luminaire plafonnier		Détecteur autonome déclencheur
	Luminaire en saillie		Détecteur de présence plafonnier 360°
	Allumage permanent - Parking		Alarme VMC
	Luminaire encastré		Vidéophone
	Luminaire extérieur en applique		Platine vidéophone log. collectif
	Borne extérieur		Digicode
	Spot lumineux		Bouton poussoir gâche
	Interrupteur simple - Allumage		Vigik
	Interrupteur double - Allumage		BAES/BAEH
	Interrupteur Va et vient - Allumage		BAES/BAEH avec protection mécanique
	Interrupteur simple rétroéclairé		Attente électrique
	Interrupteur simple temporisé		Attente Volet roulant
	Bouton poussoir pour sonnerie		Prise pour Micro-onde - ht. à 1,80m du sol
	Prise RJ 45		Colonne distribution logements
	Prise 16 A+T - ht. à 45cm du sol		Chemin de câble CFa
	Prise haute PMR - ht. à 1m du sol		Chemin de câble CFO
	Prise haute - ht. à 1m du sol		Chemin de câble SG
	Prise étanche		Sèche serviette MIXTE - EAU CHAUDE et ELEC ht. à 20cm du sol mini
	Alimentation Lave vaisselle / Lave linge / Four 16 A+T		Radiateur ELEC
	Alimentation Cuisson 32 A+T		Thermostat d'Ambiance
	Alimentation Hotte - ht. à 2,05m du sol		Radiateur EAU CHAUDE
	Equipotentielle terre		