



RESIDENCE LE FLORILEGE

Maître d'Ouvrage : ICADE PROMOTION

En sa Direction Régionale, 32 allées de Boutaut, 33070 BORDEAUX CEDEX

**RÉALISATION DE 23 LOGEMENTS COLLECTIFS EN ACCESSION, 1 LOCAL COMMERCIAL ET PARKINGS
EN SOUS-SOL**

Sis 15 route de Léognan à Gradignan (33170),

- NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE -



Maître d'Œuvre :
Atelier d'architecture Lacrouts-Massicault
135, rue du Tondu
33000 BORDEAUX

Labélisée NF HABITAT HQE



SOMMAIRE

I. CARACTERISTIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE	4
Infrastructures et superstructures	4
Toitures.....	4
Revêtements extérieurs des façades et détails architecturaux	4
Cloisonnement – plâtrerie	4
II. PARTIES COMMUNES	5
Finitions des Halls d'entrée de la résidence	5
Finitions des circulations communes des étages	6
Escaliers	6
Ascenseur	6
Locaux communs	6
III - VOTRE APPARTEMENT ET SES EQUIPEMENTS.....	6
Revêtements de sols	7
Faïences Murales.....	7
Peinture et Revêtements Muraux	7
Menuiseries Extérieures et Occultations	8
Menuiseries Intérieures	8
Equipements ménagers.....	9
Equipements Sanitaires et Plomberie.....	9
Chauffage et Eau Chaude Sanitaire.....	10
Ventilation Mécanique Contrôlée	11
Equipements Electrique, TV/FM – Téléphonie – Domotique	11
Aménagements extérieurs privés et jardins privés.....	12
IV. ESPACES COMMUNS	12
Espaces verts	12
Aménagements extérieurs des parties communes	12
Stationnement.....	12
V - TRAVAUX MODIFICATIFS ACQUEREURS	13

PREAMBULE

La présente notice descriptive concerne la Résidence « Le Florilège » réalisée par ICADE PROMOTION comprenant trois bâtiments construits sur le terrain d'assiette de la copropriété et conformément aux autorisations administratives déposées en Mairie.

L'opération comprend la réalisation de trois bâtiments édifiés sur différents niveaux allant du R+1 au R+2+attique. L'ensemble est réalisé sur l'emprise d'un parking R-1 de 46 places de stationnement accessible par une rampe d'accès depuis la route de Léognan. Un local commercial situé au rez-de-chaussée (RDC) du bâtiment B disposera de 2 places de stationnement aériennes. Un local vélo fermé sera situé au rez-de-chaussée du bâtiment B et chaque bâtiment disposera de son propre local ordure ménagère fermé.

NORMES et LABELS

Normes : le bâtiment sera construit en conformité avec les normes françaises.

En particulier, la construction sera conforme à la Réglementation Acoustique (NRA), la Réglementation Thermique en vigueur (RE 2020), la Norme électrique C 15-100 et la norme pour l'Accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

Label : l'opération fait l'objet d'une certification NF HABITAT HQE auprès de Cerqual.



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 sous-sol, rez-de-chaussée et planchers intermédiaires en béton armé, sous-face lisse, épaisseur selon calcul du bureau d'étude de structure.

Hauteur sous plancher dans les logements hors zones de dévoiements de réseaux : 2,70 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

- Couverture de tuiles posée sur charpente bois traditionnelle ou industrielle.
- Gouttières suspendues en dalles métalliques pliées ou rondes, chéneaux métalliques, et descentes EP métalliques pliées agrafées rectangulaires ou rondes de teinte au choix du maître d'œuvre.

Revêtements extérieurs des façades et détails architecturaux

- Les revêtements des façades suivant plan architecte et permis de construire seront en béton matricé lasuré et plaquette de parement (pierre collée ou agrafée).
- Les garde-corps des balcons et des allèges de menuiserie seront réalisés en métal et/ou maçonné suivant plan de l'architecte.
- Les gardes corps des balcons et terrasses seront réalisés en métal et/ou maçonné suivant localisation sur les plans de l'architecte.
- Les menuiseries extérieures seront en aluminium de teinte au choix de l'architecte.
- Les sols des balcons et des loggias seront traités en dalles finition bois ou grès cérame posées sur plots réglables.

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 en plaque à parement de plâtre.

- Cloisons de distribution de type Placostil 72/48 composée de plaques à parement plâtre visées sur rails métallique avec traitements parement hydrofuge pour les pièces humides ou suivant réglementation ou nécessité technique.
- Faux plafond selon nécessité ou sous comble perdu en plaque à parement plâtre visées sur ossature métallique.
- Soffite ou coffre selon nécessité en plaque de plâtre pour encoffrements ou dévoiement des réseaux ou pour habillage d'isolation thermique en plafond.

II. PARTIES COMMUNES

Les bâtiments, les places de stationnements extérieurs et la rampe d'accès au parking sous-sol seront accessibles depuis la route de Léognan.

Une voirie de stationnement intérieure dévolue au commerce sera traitée en enrobé avec les deux places de stationnement.

Les espaces extérieurs seront végétalisés et plantés d'arbres conformément au dossier permis de construire.

Finitions des Halls d'entrée de la résidence

La décoration du Hall d'immeuble sera inspirée des gammes « Halls By ICADE » et fera l'objet de plans de détail du maître d'œuvre.

- Sols : carrelage 60x60 grés cérame y compris plinthes droites, selon choix de l'architecte
- Murs : calepinage de bandes décorative de revêtements et parements mural de coloris assortis avec miroir.
- Plafonds : faux-plafonds décoratifs et acoustiques.
- Eclairage : lampes Led, direct ou indirect par spot, plus suspension décorative avec détection de présence temporisée.
- Boîtes aux lettres : conforme aux normes de « LA POSTE », modèle anti-effraction, situé à l'entrée de la résidence
- Halls sécurisés dotés d'une platine d'appel vidéophone sur smartphone ou installation fixe avec internet et clés magnétique de type Vigik pour les résidents
- Ensemble menuisé de serrureries d'accès formant SAS d'entrée sécurisé thermo laquées, couleur et dessin suivant plan de l'architecte.

Finitions des circulations communes des étages

- Sols : revêtement souple type moquette de classe « trafic » adaptée avec une isolation acoustique.
- Murs et plafonds : finition peinture lisse de teinte et de calepinage selon gamme choisie par l'architecte des Halls By ICADE.
- Eclairage : lampes Led, directe ou indirecte par spot, applique ou suspension avec détection de présence temporisée.

Escaliers

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

Ascenseur

Dessert tous les niveaux, y compris le sous-sol, accessible handicapés.

- Revêtement sol : Dito Hall d'entrée,
- Revêtement mural : miroir avec revêtement PVC,
- Eclairage en faux-plafond, barre d'appui, façades palières à peindre à tous les niveaux sauf RDC en inox.

Localisation : bâtiment A et B.

Locaux communs

- Local ordures ménagères au RDC de chaque bâtiment, avec siphon de sol, équipé d'un robinet de puisage, murs des parois intérieures avec carrelage sur 1.20 m de hauteur, carrelage antidérapant compris plinthes carrelées au sol. Accès extérieur par badge magnétique type Vigik
- Local vélos clos et couvert, situé au niveau rez de chaussée du bâtiment B, avec accès sécurisé par badge magnétique de type Vigik, doté de racks de rangement. Résine époxy en sol sur support béton remontant à 1.20 m de hauteur sur le mur, puis peinture de propreté au-dessus.

III - VOTRE APPARTEMENT ET SES EQUIPEMENTS

L'ensemble des prestations proposées respecte les caractéristiques de la norme NF. Les coloris seront proposés à l'acquéreur dans une gamme de pré-choix mise au point par l'architecte.

L'acquéreur sera invité à faire des choix en fonction de l'avancement des travaux.

Revêtements de sols

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

Carrelage en grès cérame émaillé de marque ARTE ONE & DECOCERAM format 45x45 cm référence ISLANDE, INFINITY, ILOT, IRON ou VILLA, ou carrelage effet bois format 15x60 cm référence GREEN ou format 20x60 référence CHILL, collé sur chape. Les plinthes seront en carrelage assorti.

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

- Chambres et placards attenants de tous les logements :

Revêtement parquet contre-collé bois multifrise 13 mm d'épaisseur en lames 118x21cm, de chez BERRY ALLOC avec plinthes assorties 6,9 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 de marque ARTE ONE / DECOCERAME format 20x60 référence IDEAL ou LIMBO ou format 25x45 cm référence COFFRAGE ou format 30x60 référence TWIST ou DOVER.

Dans la cuisine : Pas de faïence de prévue mais possibilité de prendre l'option gratuite selon le paragraphe « équipements ménagers - cuisine » ci-dessous.

Dans la salle d'eau

Au droit du receveur de douche : faïence toute hauteur sur 2 ou 3 côtés suivant plans.

Mur d'adossement du meuble-vasque : faïence toute hauteur sur toute la largeur du pan de mur

Dans la salle de bain

Au droit de la baignoire : faïence toute hauteur sur 2 ou 3 côtés compris tablier de baignoire.

Mur d'adossement du meuble-vasque : faïence toute hauteur sur toute la largeur du pan de mur

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

Peinture et Revêtements Muraux

- **Murs :** Préparation du support, deux couches de peinture blanche satinée velours pour les pièces sèches et satinées pour les pièces humides.
- **Plafonds :** Préparation du support, deux couches de peinture mate blanche.
- **Portes intérieures :**
 - Huisseries : peinture acrylique ton blanc.
 - Vantaux : laqués d'usine.

Menuiseries Extérieures et Occultations

▪ Menuiseries

Les menuiseries sont en alu coloris extérieure selon Permis de construire « gris marron brun ». Ouvertures suivant 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 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 intégrés au mur dans les séjours et apparents dans les chambres.

Les volets roulants seront motorisés et commandés électriquement (RTS) par interrupteur dans les pièces principales (séjours et chambres).

Equipement 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 LINOX chrome velours double sur rosaces de chez VACHETTE (ou équivalent), butée de porte en aluminium.
- **Portes de placard** ouverture coulissante ou battante suivant largeur et localisation suivant plans, compris frein positionneur et joint compensateur de plinthe. Marque SOGAL profil UNO en acier laqué, ou équivalent.
- **Aménagement des placards :**
 - Placard d'entrée : en penderie avec tringle et tablette chapelière,
 - Placard des chambres : en penderie pour 2/3 et rangement pour 1/3 pour les placards situés dans les chambres suivant plans,

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 baignoire : mitigeur thermostatique de la gamme Grotherm 800 THM de chez GROHE ou équivalent.

Flexible 1,7 5m type silverflex lisse antitorsion, barre chromée 90 cm avec porte savon, pommeau 2 jets anticalcaire référence NTempesta 100 de chez GROHE.

Pare de baignoire 80 x 140 cm, verre trempé 4 mn, selon configuration du plan

- **Douche** selon configuration sur plan :

- **Douche de plain-pied** carrelée de type « à l'italienne »

Robinetterie douche : mitigeur thermostatique de la gamme Grotherm 500 de chez GROHE ou équivalent.

Flexible 1,75m type silverflex lisse, barre chromée 90 cm avec porte savon, pommeau 2

jets anticalcaire référence NTempesta 100 de chez GROHE.

Siphon de sol inox.

- **Douche avec receveur extra-plat** acrylique ou céramique émaillée, 120x90cm type PLENITUDE ou SEDUCTA de chez CEDEO-ALTERNA (ou équivalent), ou 90x90 selon configuration sur plan.

Robinetterie douche : mitigeur thermostatique de la gamme Grohtherm 500 de chez GROHE ou équivalent.

Flexible 1,75m type silverflex lisse, barre chromée 90 cm avec porte savon, pommeau 2 jets anticalcaire référence NTempesta 100 de chez GROHE.

Paroi de douche, verre trempé 6mm, 80 cm ou 120 cm selon configuration du plan

- **Meuble vasque avec plan-vasque** blanc céramique de type COSMO à TIROIRS de chez CHENE VERT, 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/T5, de 50 cm de profondeur, avec meuble en panneaux stratifiés à tiroirs, 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 décors de façades au choix de l'acquéreur dans la gamme proposée par ICADE.

Robinetterie vasque : mitigeur tête céramique référence BAUEDGE de marque GROHE ou équivalent.

- **Sanitaires** : WC suspendu modèle VERSEAU de marque ALTERNA avec abattant en PVC blanc rigide et bâti-support autoportant NF. Plaque de commande double touche chromé mat.

Chauffage et Eau Chaude Sanitaire

Thermique : suivant réglementation environnementale RE 2020.

- **Production de chauffage et d'eau chaude sanitaire** est assurée par une installation collective pompe à chaleur air / eau , conçu et dimensionnée selon étude thermique, implantée au sous-sol suivant plan.
- **Les émetteurs de chaleurs** - radiateurs à eau chaude en panneau acier thermo laqué blanc type ARTIS PLAN de chez DE DIETRICH ou THEMA M de chez HM, équipés de robinets à têtes thermostatiques.
- **Les sèches serviettes**, à barreaux horizontaux acier laqué blanc de type ATLANTIC à eau chaude ou électrique (selon étude thermique environnementale) 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 joncteur 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 ou équivalent.
- 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 RE 2020.

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

Aménagements extérieurs privatifs et jardins privatifs

- **Loggias** : luminaire de type hublot à led et prise de courant étanche.
Finitions des sols des loggias d'étage : lames bois ou grés cérame.
- **Terrasses extérieures rez-de-chaussée** : selon configuration sur plan terrasse en aspect bois lames en matériaux composites rainurés fixés sur lambourdes bois massif et porté par des massifs de fondation.
- **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 doublés d'une haie vive d'essences variées.
- Un portillon permettra l'accès jusqu'au 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 placés 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 jachères fleuries. Les jardins seront semés d'un gazon rustique.

Aménagements extérieurs des parties communes

- Accès et cheminements piéton réalisés en béton balayé ou désactivé, jusqu'au hall d'entrée des bâtiments.
- Des locaux ordures ménagères en bas de chaque bâtiment accueilleront les containers poubelles.
- Une aire de présentation des containers sera située à l'entrée de la résidence.

Stationnement

- Emplacements de parking individuels numérotés
- Revêtement de sol : enrobé bitumineux pour les places extérieurs et dallage du parking en sous-sol en béton armé, aspect surfacé.

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