

LE HAOU

BENESSE-MAREMNE

10 MAISONS INDIVIDUELLES



Maitre d'ouvrage

SARL AUBEPINE
C/O Seixo Promotion
7 allée de Gibéléou
64100 Bayonne

Table des matières

1	PRESENTATION DU PROGRAMME	3
2	EXIGENCES PERFORMANCIELLES	3
2.1	ISOLATION PHONIQUE ET THERMIQUE.....	3
2.2	ACCESSIBILITE	3
2.3	HAUTEUR.....	3
3	CARACTERISTIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE.....	3
3.1	FONDATIONS ET STRUCTURES.....	3
3.2	PLANCHERS	3
3.3	FAÇADES	3
3.4	TOITURES.....	3
4	MENUISERIE – SERRURERIE – PLATRERIE	4
4.1	CLOISONS – DOUBLAGES	4
4.2	Escaliers	
4.3	MENUISERIES EXTERIEURES ET FERMETURES	4
5	PRESTATIONS INTERIEURES PRIVATIVES.....	4
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
6	EQUIPEMENTS SANITAIRES	5
6.1	Wc	5
6.2	DOUCHE	5
6.3	MEUBLE VASQUE.....	6
6.4	EQUIPEMENT COMPLEMENTAIRE	6
7	EQUIPEMENTS ELECTRIQUES ET DE TELECOMMUNICATION	6
7.1	CHAUFFAGE, PRODUCTION D'EAU CHAUDE, CUISSON	6
7.2	VENTILATION MECANIQUE CONTROLEE	6
7.3	COMPTEUR D'ENERGIE	6
8	AMENAGEMENTS EXTERIEURS ET COMMUNS	7
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.....	7
8.6	COMPTEUR D'EAU	7
8.7	COMPTEUR DE GAZ	7
8.8	COMPTEUR D'ELECTRICITE.....	7
8.9	PARTIES COMMUNES.....	8
8.10	LOCAL ORDURES MENAGERES	8
9	INFORMATIONS SUPPLEMENTAIRES.....	8

1 PRESENTATION DU PROGRAMME

Le programme immobilier se situe Chemin Le Haou, sur la commune de BENESE-MAREMNE à moins de 10 mn du centre-ville et à proximité des commerces et des lignes de bus.

Le projet consiste en un ensemble immobilier de 10 Villas, réparties en 6 T4 et 4 T5, 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 des maisons 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 du plafond, 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 construction seront déterminées par un Bureau d'Etude 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, validées par un bureau de contrôle indépendant.

3.3 Façades

Les façades seront revêtues d'un enduit teinté dans la masse avec une finition gratté fin ainsi qu'un bardage décoratifs teintés. Les couleurs sont définies par l'architecte et conforme au permis de construire.

3.4 Toitures

La toiture des constructions sera de type toiture charpente en fermettes industrielles avec couverture en tuiles canal ton pastel. Les descentes EP, les chéneaux et garde-corps techniques seront en PVC ou aluminium laqué, teinté au choix de l'architecte.

4 MENUISERIE – SERRURERIE – PLATRERIE

4.1 Cloisons – Doublages

Les cloisons de distribution intérieures seront de type « placostil » de 70 mm, constituées de laine de roche et de deux parements extérieurs en plaques de plâtre BA13.

Le doublage des murs donnant sur l'extérieur se fera par un complexe isolant + parement en plaques de plâtre, dont l'isolant sera conforme à l'étude thermique RT 2012.

4.2 Escalier d'accès aux étages

Les escaliers seront en bois maritimes et contre-marches avec garde-corps bois.

4.3 Menuiseries extérieures et fermetures

Les portes fenêtres et fenêtres seront en aluminium et PVC de teinte conforme au permis de construire. Les portes fenêtres et fenêtres auront des ouvrants à la française ou des coulissants suivant les dimensions. Leurs 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 et thermique.

Les ouvertures de toutes les pièces, sauf salle de bain et WC, seront équipées de volets roulants en PVC, de couleur conforme au permis de construire (localisation selon plans du permis de construire). Ils seront à commande électrique dans les séjours et à commande manuelle dans les autres pièces et dans les chambres.

5 PRESTATIONS INTERIEURES PRIVATIVES

5.1 Revêtements murs et plafonds

5.1.1 Pièces sèches

Les murs recevront de la peinture acrylique blanche satinée. Les plafonds seront revêtus de peinture acrylique blanche mate.

5.1.2 Pièces humides

Les murs des salles de bains recevront de la peinture acrylique blanche satinée velours. Dans les salles d'eau et de bain, les murs équipés d'appareils sanitaires seront revêtus de faïences murale 25 cm x 40 cm, toute hauteur (6 coloris au choix) de la marque SALONI ou équivalent. Les plafonds seront revêtus de peinture acrylique blanche mate.

5.2 Sols

- SALLE D'EAU ET BAINS

Le sol des pièces d'eau recevra un carrelage grès émaillé de format 43 cm x 43 cm de la marque SALONI ou équivalent, avec plinthes carrelage assorties, 1 choix par maison à faire parmi les 8 coloris de la gamme de carrelage du maître d'ouvrage.

- PIECES DE VIE

Les sols de l'entrée, du séjour et des dégagements recevront un carrelage grès émaillé de format 43 cm x 43 cm de la marque SALONI ou équivalent, avec plinthes carrelage assorties, 1 choix par appartement à faire parmi les 8 coloris de la gamme de carrelage du maître d'ouvrage.

Les chambres, le dressing, les placards, paliers et dégagements recevront un revêtement de type parquet stratifié en pose flottante avec plinthes assorties, 1 choix par villa à choisir par l'acquéreur dans une gamme de 5 coloris.

5.3 Menuiseries intérieures

Les portes intérieures seront laquées d'usine à condamnation par verrou ou clé avec butée alu. L'esthétique des portes sera personnalisable sur une gamme de 3 choix (lisse, chapeau gendarme ou rainures horizontales). Les huisseries seront en métal. Les poignées seront personnalisables sur gamme de deux finitions au choix de l'acquéreur : finition inox brossé sur rosace ou finition aluminium sur plaque.

Les portes d'entrée seront équipées d'une serrure de sûreté 3 points, conforme à l'étude thermique, avec butée. 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.

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 120x80 ou 90x90 selon plans de vente. Les douches seront équipées d'un robinet mitigeur et d'une barre de douche avec flexible et pommeau. La localisation des bacs à douche sera conforme au plan de vente. Les douches seront équipées d'une paroi de douche.

Baignoire

Les baignoires seront en acier de dimension 170*70 et équipées d'un robinet mitigeur, d'une barre de douche avec flexible et pommeau. La localisation des baignoires sera conforme au plan de vente.

6.3 Meuble vasque

Les meubles vasques seront de dimension de 60 à 120 cm de largeur (suivant le plan) en céramique ou en résine, équipés d'un robinet mitigeur et surmonté d'un miroir avec éclairage. La localisation des meubles vasques sera conforme au plan de vente.

Les appareils sanitaires seront de couleur blanche.

6.4 Equipement complémentaire

Des attentes permettront l'installation d'un évier et d'un lave-vaisselle (non fournis), localisation indiquée en pointillés sur 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 Schneider ou équivalent.

Le séjour 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 plafond seront équipés de boîtiers DCL et d'ampoules.

Dans chaque logement, il sera prévu en plafond un détecteur avertisseur autonome de fumée (DAAF), avec alimentation piles lithium (garantie 10 ans).

Une sonnette sera mise en place à proximité de la porte d'entrée avec bouton poussoir côté extérieur.

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 pour ceux des chambres.

Cuisson :

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

7.3 Compteur d'Énergie

Chaque maison sera conforme à la Réglementation Thermique RT 2012 et sera équipée 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

Le sol des terrasses du rez-de-chaussée sera en dalle béton ou en pavés autobloquants suivant réglementation PMR et choix de l'architecte.

Les terrasses et balcons seront équipés d'un éclairage avec interrupteur à témoin lumineux et d'une prise de courant étanche.

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

8.2 Ascenseur : Néant

8.3 Antennes TV et Radio

Chaque logement sera équipé d'une antenne TV individuelle et d'un amplificateur permettant de recevoir toutes les chaînes gratuites de la TNT et les programmes de radio FM.

8.4 Stationnements

Les garages seront équipés d'une porte basculante avec un point lumineux et une prise électrique. 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. Ils seront délimités avec du grillage et des portillons dans certains cas, suivant les plans.

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

Le comptage individuel sera posé par le promoteur et sera positionné dans des coffrets en limite d'emprise du terrain de chaque logement en pleine propriété ou sur le mur de chaque lot selon les recommandations GRDF.

8.8 Compteur d'électricité

Les compteurs individuels seront installés dans chaque lot.

Un coffret de Services Généraux sera installé à l'extérieur et permettra le comptage des consommations électriques des équipements communs (éclairage extérieur...).

8.9 Parties communes

Les éclairages des communs seront conformes PMR.

Les boîtes aux lettres seront situées à l'entrée de l'ensemble immobilier. La position restant à définir avec la ville et le service postal.

8.10 Local ordures ménagères

Pas de local prévu à cet effet dans le permis de construire. Les OM seront à déposer dans les équipements publics à proximité du projet

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.

Légende des plans de vente :

PL Placard non aménagé (aménagement libre par le client)

PF Porte-Fenêtre

CG Chaudière Gaz

LV Lave-Vaisselle (non fourni)

LL Lave-Linge (non fourni)

GTL Gaine Tableau Électrique