



# LE DOMAINE D'ESPARRON

## Esparron-sur-Verdon DESCRIPTIF DETAILLE

30/01/2023



# REGLEMENT ECRIT – DESCRIPTIF DETAILLE

Domaine de Pierres Longues - 30.01.2023

## CARACTERISTIQUES GENERALES

### 00. DISPOSITIONS GENERALES

- Les voiries intérieures principales du domaine et les voies d'accès seront empierrés et matériaux perméables, avec caniveaux regards et canalisations appropriés, pour l'évacuation des eaux pluviales. Les placettes de chaque hameau seront également traitées.
- Un éclairage public du style consoles de style est prévu sur les placettes du hameau des Nautilles.
- un chemin pour piétons seront aménagées depuis la voie principale pour accéder aux rives du lac.
- Une borne de recharge pour véhicules électriques sera mise en place pour chaque lot

### 01. VRD

#### 1.1 Délimitation et accès aux lots

- Chaque lot est délimitée par des bornes scellées aux angles des terrains pour en déterminer la surface. Au-delà de ces limites respectives, le terrain est considéré comme copropriété de l'ensemble du domaine.
- Aucune clôture, murs maçonnés, grillages palissades ou autres ne seront tolérés. Toutefois, chaque propriétaire pourra planter à son gré des haies vives de toutes essences.
- Aucun portail, portillon, aucune barrière ou murette haute ne sont prévues dans l'ensemble du domaine (suivant le règlement de copropriété).
- Les accès aux lots se feront depuis la voie de dessertes ou les placettes de chaque hameau. Pour certains, l'accès se fera par des escaliers en maçonnerie et de lauzes brutes de la région soit pour d'autres, par une allée, des cours et courettes empierrées et gravillonnées.

#### 1.2 Plantations et aménagements

- Le terrain privé est livré à l'état naturel. Le propriétaire pourra l'aménager à son gré et faire toutes plantations d'arbres ou d'arbustes.
- Sauf cas de force majeurs, aucun arbre important ne sera abattu. Les propriétaires pourront élaguer, nettoyer le sous-bois, sans supprimer les arbustes.
- Au pourtour immédiat de chaque maison, il est prévu l'aménagement des terrasses, des murettes de soutènement, des murettes devant porches d'entrée, carport et garages suivant cas et plans fournis.

### **1.3 Raccordements et réseaux**

Enedis : Compteur individuel seront placé dans des logettes en bordure de terrain, accessible par les employés Enedis même en cas d'absence des propriétaires.

- Enedis : Raccordement souterrains suivant études et réglementation en vigueur
- Téléphone / Internet : Raccordement suivant études et réglementation en vigueur + fibre prééquipée
- Télévision : Raccordement suivant études et réglementation en vigueur
- Eau potable : Raccordement sur le réseau général du domaine
- Eaux usées : Raccordement jusqu'au regard de réception individuel qui sera raccordé au collecteur de l'ensemble et à la station d'épuration proche du domaine. Tous les écoulements d'eaux usées sont prévus en tuyaux PVC de sections appropriées.
- Il est prévu un robinet d'arrosage extérieur par lots
- Eaux pluviales : Infiltration et /ou rétention selon cas (études et réglementation).

## **02.TERRASSEMENT - GROS ŒUVRE**

### **2.1 Terrassement**

- Pour fondations en rigoles, fouilles jusqu'au nu de la roche. Entaille dans la roche au marteau piqueur par assises horizontales suivant la pente du terrain ou selon l'étude de Bureau d'étude géotechnique.
- Régalage des terres au pourtour de l'habitation dans les parties en contrebas ou les parties en terrasse devant les séjours.

### **2.2 Fondations et soubassement**

- Béton d'égalisation en fond de fouille par assises horizontales avec épaisseurs variables suivant la structure du terrain
- Agglo à bancher et/ou mur en béton armé selon cas

### **2.3 Drainage - Etanchéité**

- Sur tout le pourtour de la maison, drain PVC poreux, avec mise en place de pierres sèches au-dessus pour faciliter l'infiltration
- Mise en œuvre d'une étanchéité bituminé 2 couches sur murs enterrés
- Avant la pose du plancher du rdc, la partie supérieure des murs de soubassement sera parfaitement dressée au mortier de ciment et un feutre bitumineux de forte densité sera mis en place pour éviter, le cas échéant les remontées d'humidités ou de salpêtres

### **2.4 Dalle du Rez-de- chaussée**

- Sera exécuté sur toute la surface de la maison, en dalle béton armé avec poutrelles précontraintes et hourdis creux avec béton de répartition de 5cm d'épaisseur (épaisseur totale du plancher 16cm ou 20 cm suivant les portées).
- Un dallage porté en béton armé pourra aussi être mis en œuvre suivant cas.

## 2.5 Mur en élévation

- Les murs porteurs seront exécutés soit en briques creuses de 20cm d'épaisseur
- En ITE (épaisseur suivant calcul RT - cf. § « 0. Généralités ») \*
- Les refends seront exécutés également avec les mêmes matériaux (briques creuses ou agglomérés), sans double cloison.
- Un chaînage de béton armé reliera le haut des murs de façade, des pignons et des refends sous le niveau des pannes.
- Le remplissage entre les pannes sera exécuté en béton pour permettre le scellement de celles-ci.

*\*Laine de roche ou polystyrène haute densité graphité ou laine de bois*

## 2.6 Linteaux et appuis

- Au-dessus de chaque baie de séjour, un coffre de VR (type coffre Titan) sera intégré dans l'épaisseur des parpaings pour les baies vitrées des pièces à vivre. Au-dessus des autres un linteau BA sera mis en œuvre. Pour certaines ouvertures principales, un habillage avec poutres de bois apparentes en saillie sera mis en œuvre.
- Les appuis seront exécutés en carreaux de terre cuite rouge ou paille de Salernes ou autre provenance régionale

# 03 CHARPENTE - COUVERTURE - CONDUITS

## 3.1 Charpente et couverture

- La charpente sera traditionnelle, en bois de type chevrons porteurs.
  - L'isolation de toiture sera défini dans l'étude RT et réalisée en sarking de manière à conserver des sous faces bois avec chevrons apparents.
  - La couverture sera de type « Provençale » en tuiles canales et vieilles.
  - Les faitières seront scellées au mortier et des génoises seront prévues sur le devant des toitures.
  - Aucune descente ou gouttière ne sera en zinc. Elles seront en aluminium ou acier laquées suivant prescriptions du cahier des charges du lotissement.
  - Une poutre apparente pour la récupération pourra être mise en œuvre pour certaines maisons en rive des terrasses couvertes.
- Nota : Les bois seront teintés à l'huile naturelle ou par réticulation.

## 3.2 Gaines de fumée

- Un conduit est prévu pour la cheminée provençale du séjour, de section réglementaire 25 x 25cm ou 30 x 30cm, en boisseau de terre cuite ou élément réfractaire.
- La souche hors toiture sera doublée et enduit semblablement à la façade. La souche sera surmontée d'une tête type provençale constituée de vieilles tuiles ou de vieilles briques régionales.

- Un autre conduit de 14 x 20cm est prévu pour certains type de maison aménagée avec barbecue.

### **3.3 Cheminées intérieures - Barbecue**

- Seules les cheminées en insert seront autorisées. Dans certaines maisons, il est prévu un barbecue donnant sur la terrasse abrité, également exécuté en briques ou pierres du pays.

## **04 FACADES - ISOLATION - SOLS EXTERIEURS**

### **4.1 Enduits**

- Les murs extérieurs seront enduit finition frotté fin ou moyen

### **4.2 Isolation**

- Les complexes d'isolations seront définis par l'étude RT spécifique.

### **4.3 Sols extérieurs**

- Les sols des terrasses couvertes ou non, patios, allées ou passages au pourtour de l'habitation, seront dallés (suivant le plan) soit en lauzes brutes de pays, soit en dalles de travertin posé sur une forme en béton et scellées au mortier de ciment

## **05 MENUISERIES EXTERIEURES**

### **5.1 Menuiseries extérieures (Fenêtres et baies)**

- Les menuiseries extérieures, fenêtres, portes balcons, châssis, baies, seront exécutés en aluminium couleur bois de façon traditionnelle.
- Les volets roulant seront en aluminium couleur bois.
- Les volets battants seront en bois pleins (peinture 3 couches minimum), fixé par fermeture avec crochet métal noir (peinture 2 couches minimum à l'huile noires) adapté au support ITE. Ils seront peints dans une teinte respectant les préconisations du cahier des charges du lotissement.
- La teinte des coulisses et des tabliers des VR des baies vitrées du séjour seront laquées dans une teinte respectant les préconisations du cahier des charges du lotissement.
- Les chambranles seront en alu et de même teinte que la menuiserie.

Les teintes permises seront :

1. Menuiseries volets battants bois essence idem menuiseries / VR des baies coulissantes (RAL 7022 ou RAL 8019)

2. Menuiseries aluminium ;  
Teinte gris sombre : RAL 7022  
>>> volets battants (bois teinte sombre) / VR des baies coulissantes (RAL 7022)

3. Menuiseries aluminium ;  
Teinte brun gris RAL 8019  
>>> volets battants (bois teinte sombre) / VR des baies coulissantes (RAL 8019)

## **PRESTATIONS INTERIEURS DES LOGEMENTS**

### **06 SECOND OEUVRE**

#### **6.1 Menuiseries intérieures**

- Un escalier en bois, limon en sapin, marches en bois dur sera mis en œuvre pour accéder aux étages. Il sera teinté (3 couches minimum) à l'huile naturelle ou par réticulation
- Les portes intérieures de distribution seront en âme pleine peintes, les cadres et chambranle seront en bois peints teinte dito portes.
- Les portes de placard seront coulissantes.

#### **6.2 Cloisons intérieures**

- Les cloisons de distribution intérieures non porteuses seront réalisées en Placostil 72 x 48mm

#### **6.3 Revêtements sols murs plafonds**

- Les peintures respecteront l'Eco-label Européen délivré par AFNOR Certification, suivant règlement (CE) N° 66/2010 du 15/11/2009.
- Peintures des murs et des plafonds : Peinture acrylique finition lisse mate, teinte blanc, couche d'impression + 2 couches de peinture.
- Si des tuyauteries sont visibles, peinture adaptée assortie.
- Peintures des portes : Peinture acrylique
- Les sols des séjours, cuisines, WC, salles d'eau, hall et chambres au rdc, sera exécuté en carrelage ou en pierre du type travertin.
- Les planchers des chambres seront recouvert soit par un sol tissé naturel soit par parquet flottant.
- Dans les salles de bains, un revêtement de faïence semblable sur le pourtour tout hauteur sera réalisé et l'habillage des équipements (baignoire / douche /vasque) se fera également en carreaux de faïence.

- Dans les cuisines, une crédence murale sera disposée au-dessus du plan de travail et de l'évier (hauteur mini 60cm) Les plinthes seront en bois vernis ou peint dans les pièces de vie, les chambres et circulations.
- Les plinthes des pièces humides (salle de bains -WC- celliers) seront en carrelage dito carrelage au sol.
- Faïence : Carreaux de faïences en grès cérame, choix dans la sélection
- Imperméabilisation des murs des pièces humides par étanchéité liquide.

## 07 SANITAIRES -FLUIDES CVC

### 7.1 Sanitaires / système de Chauffage et de ventilation

- Canalisations eau chaude et eau froide en tube de cuivre ou multicouche ou polyéthylène, encastrés ou apparents
  - Comptage individuel pour chaque maison
  - Evacuation des eaux usées et eaux vannes par canalisations PVC raccordées au réseau communal, encastrées ou apparentes.
  - Compteurs individuels situés dans le regard en limite séparative.
  - La ventilation sera défini par l'étude RT et selon la réglementation en vigueur. Les pièces humides (SDB, WC, celliers et cuisine) seront ventilées. Des entrées d'air, par grilles autoréglables seront à prévoir dans chaque pièce pour le bon fonctionnement de la ventilation\*.
  - La production d'ECS et de chauffage sera défini par l'étude RT (pompe à chaleur réversible)
  - Une alimentation eau froide et évacuation est à prévoir dans les cuisines pour lave-linge et lave-vaisselle
- (\* Sauf production d'énergie spécifiques validée par l'étude RT)

### 7.2 Equipements et prestations pièces humides

- Une alimentation eau froide et évacuation est à prévoir dans une des salles de bain pour le lave-linge
- Prestation cuisine : cahier des charges à définir par vendeur (suivant plans) et/ou à charge acquéreur
- Prestation salle de bain : cahier des charges à définir par vendeur (suivant plans) et/ou à charge acquéreur
- WC : Les WC seront suspendus sur bâti support carrelé ou encastrés selon cas et plans (sur mur en faïence tout hauteur).

## 08 ELECTRICITE - COURANTS FAIBLES

### 8.1 Electricité courants faibles

- L'équipement électrique de chaque appartement est réalisé conformément aux normes électriques en vigueur et aux prestations EDF (Consuel).

- L'installation est de type encastré et comporte un équipement conforme à la norme NFC 15-100. Les points lumineux seront centraux munis de système de suspension, de lustres ou en applique. La mise en place de spots peut être possible suivant localisation sur les plans.

## **8.2 Equipements**

- L'éclairage et une prise de courant extérieure, étanche, est à prévoir pour la terrasse de chaque lot.
- Sonnette : Interphone depuis la porte d'entrée, avec bouton poussoir
- Les interrupteurs, enjoliveurs seront sobres et modernes suivant cahier de préconisation. La répartition des interrupteurs / diverses prises et points lumineux seront disposés conformément à la réglementation. Leurs positions sont à définir suivant les plans.

*Mise à jour des préconisations du descriptif au 30.01.2023*