

115 Avenue Denfert Rochereau
17000 LA ROCHELLE



NOTICE DESCRIPTIVE
LOGEMENTS EN ACCESSION LIBRE
(A201/A202/A301/A302/A401/A402/B201/B301/B401/B402)

NOTE PRELIMINAIRE

Il est expressément prévu que, dans le cas où, pendant la construction, la fourniture ou la mise en œuvre de certains matériaux, équipements ou matériels se révélerait impossible, difficile ou susceptible d'entraîner des désordres, et ce, pour un motif quelconque (par exemple : retard d'approvisionnement, défauts de fabrication, difficultés d'approvisionnement), le Maître de l'Ouvrage pourra remplacer ces matériaux, équipements ou appareils par d'autres de qualité au moins équivalente. Le Maître de l'Ouvrage pourra également améliorer la qualité ou la présentation de tout ou partie de la construction.

Chaque fois que le nom d'un constructeur, qu'une appellation commerciale ou qu'un numéro de catalogue est donné en référence, il est bien entendu que tous les autres articles, pour autant qu'ils soient équivalents quant aux matériaux employés, aux applications ou à l'aspect des matériaux ou des appareils donnés en référence, pourront être utilisés.

Descriptif des prestations

La présente notice descriptive a pour objet de présenter les caractéristiques architecturales et techniques de la résidence « La Marjolaine » située à La Rochelle, 115 Avenue Denfert Rochereau.

L'ensemble immobilier comprendra à terme 2 bâtiments de 4 étages chacun, avec un parking en rez-de-chaussée.

D'une manière générale, l'ensemble du bâti sera conforme à la Réglementation Environnementale RE2020 seuil 2025 et sera certifié « HABITAT NEUF 2025 » option « Habitat Respectueux de l'Environnement » par PROMOTELEC.

1 - DESCRIPTIF GENERAL DE L'IMMEUBLE

1.1 Gros œuvre – structure

Fondations/plancher bas :

. En fonction des résultats de l'étude géotechnique, les fondations seront en béton armé, réalisées en semelles superficielles isolées ou filantes. Dallage sur terre-plein.

Façades :

. Murs et refends en béton armé ou maçonnerie de parpaings ou briques creuses ou béton cellulaire, selon l'étude de structure et l'étude thermique.

. Isolation thermique des façades par l'intérieur, selon les résultats de l'étude thermique.

. Finition des façades par enduit (teinte blanche dominante), conformément au permis de construire et choix de l'architecte.

Murs intérieurs et planchers :

. Murs séparatifs entre logements en béton banché armé ou parpaing ou briques selon l'étude structure.

. Planchers composés d'une dalle pleine en béton armé fabriquée traditionnellement ou au moyen de prédalles. Sous face lisse.

1.2 Toiture

. Toiture en tuiles ou en bac acier, localisation suivant plans de permis.

. Toit terrasse étanche, ou toit végétalisé, suivant plans.

. Des panneaux photovoltaïques pourront être positionnés en toiture, suivant plans de permis et résultats de l'étude thermique.

. Des Pompes à Chaleur (PAC) individuelles pourront être installées en toiture.

1.3 Pluvial

. Concernant les eaux pluviales, un dispositif d'infiltration sera positionné dans l'espace du stationnement.

. Descentes d'eaux pluviales extérieures et/ou intérieures dans des coffres isolés, selon les besoins techniques.

2 - DESCRIPTIF DES PARTIES INTERIEURES PRIVATIVES

2.1 Cloisons et doublages

- . Les cloisons de distribution seront de type placostyl d'épaisseur 72mm ou équivalent.
- . Doublage plaque de plâtre + isolant sur mur intérieur des façades selon étude thermique.

2.2 Menuiseries extérieures

- . Les menuiseries des logements seront en PVC, ton blanc. Leur dimension sera conforme aux plans architecte et au permis de construire.
- . Les châssis seront équipés de double vitrage isolant assurant les isolements acoustiques et thermiques réglementaires.
- . Les fenêtres des chambres donnant sur le cœur d'îlot bénéficieront d'un système oscillo-battant.
- . Portes d'entrée extérieures (selon plans): à âme pleine isolante pré-peintes, épaisseur 40mm suivant étude acoustique, finition à peindre ou laqué. Joints isophoniques dans huisseries métalliques, serrure 3 points, fermeture par serrure type Alpha de chez Bricard ou équivalent.

2.3 Fermetures extérieures, occultations et protection

- . Les volets roulants seront à lames PVC, coloris suivant choix architecte.
Par exception, les fenêtres de salle de bains ne seront pas équipées de volet.
- . Fermeture/ouverture des volets à manœuvre électrique dans toutes les pièces.
- . Caissons recevant les volets roulants en bloc PVC en saillie intérieure, selon étude thermique.

2.4 Serrurerie – Garde-corps

- . Les coursives et les loggias auront des garde-corps de type barreaudage métallique.

2.5 Menuiseries intérieures

- . Huisseries en bois et/ou métalliques.
- . Portes intérieures isoplanes, finition pré-peintes ou laquées d'usine épaisseur 40mm à âme alvéolaire avec poignée en aluminium ou acier inoxydable. Condamnation à clé dans les chambres. Salles de bains, salles d'eau, WC équipés de condamnation par verrou intérieur et décondamnation par l'extérieur. Buttoirs de portes à visser en sol ou en plinthes.
- . Portes d'entrée intérieures (selon plans): à âme pleine isolante pré-peintes, épaisseur 40mm suivant étude acoustique, finition à peindre. Cèilleton de sécurité (microviseur). Joints isophoniques dans huisseries métalliques, serrure 3 points, fermeture par serrure type Alpha de chez Bricard ou équivalent, butée de porte et seuil à la suisse, conforme à la réglementation PMR, béquillage sur plaque.

. Placards mélaminé blanc ép. 10mm, intérieur aménagé, positionnés selon le plan de vente.

Placards inférieurs à 1m de longueur :

Façades pivotantes un ou deux vantaux

Une étagère porte valise située à 1.80m du sol, tringle pour penderie

Placards supérieurs à 1m de longueur :

Façades coulissantes

Une étagère porte valise située à 1.80m du sol

2/3 penderie avec tringle

1/3 avec 4 étagères sur crémaillère

2.6 Plomberie – sanitaires

. Distribution eau froide et eau chaude individuelle en cuivre ou PER (Polyéthylène réticulé) ou multi couches ou PVC pression.

. Il sera prévu des attentes pour lave-linge et/ou lave-vaisselle, suivant plan. Celles-ci pourront se trouver dans la cuisine, dans le WC, dans la salle de bains dans le cellier, selon les plans et les normes en vigueur.

2.6.1. Equipements cuisine :

. La cuisine ne sera pas équipée. La position des canalisations en attentes (arrivées d'eau chaude et d'eau froide, évacuations) sera matérialisée sur les plans de vente.

. L'équipement de la cuisine sera réalisé uniquement si l'acquéreur en a exprimé la demande formelle auprès du maître d'ouvrage (selon le « pack cuisine » décrit dans le contrat de réservation).

2.6.2 Equipements salle de bain / salle d'eau et les WC :

. Les salles d'eau recevront un bac à douche, en céramique blanche, en acrylique ou en résine, dont la dimension sera conforme au plan architecte. Il sera installé une porte de douche. (*voir note de réversibilité en dernière page)

. Meuble vasque avec placard ou tiroirs, point lumineux et miroir.

. WC équipés d'une cuvette suspendue, avec bâti support, coffre placo et tablette bois. Chasse d'eau avec plaque de déclenchement double débit 3/6 litres.

. Robinets mitigeurs sur tous les appareils (évier, lavabos, vasque, baignoire, douche) de marque GROHE ou équivalent.

2.7 Chauffage – Eau chaude - Ventilation

. Chauffage avec radiateurs à eau depuis une unité de pompe à chaleur située en toiture OU solution split en séjour (et chambre éventuelle) et convecteurs électriques dans les chambres.

- . Un radiateur sèche serviettes électrique sera prévu dans les salles d'eau et salles de bain.
 - . Production d'eau chaude sanitaire depuis la pompe à chaleur ou ballon thermodynamique intérieur.
 - . Ventilation permanente de chaque logement avec entrée d'air frais par grille dans les menuiseries extérieures des pièces principales et/ou directement en façade, et extraction par bouches pour cuisines, salles d'eau, cellier et WC.
- En raison de contraintes techniques, des soffites ou faux-plafonds pourront être réalisés dans le logement.

2.8 Equipements électriques et de télécommunications

- . Equipement électrique selon norme NFC 15/100.

Equipement électrique minimum :

Entrée et dégagement	1 prise haute	1 point lumineux
Séjour	5 prises + 2 accolées aux 2 RJ45	1 point lumineux en plafond
Chambres	3 prises	1 point lumineux en plafond
Cuisine	6 prises 2 prises spécialisées (1four / 1 LV) 1 prise 32A 1 prise hotte	1 point lumineux en plafond 1 point lumineux au-dessus de l'évier
Salles d'eau	1 prise haute	1 point lumineux en plafond 1 point lumineux au-dessus du lavabo (ou lumière intégrée au miroir)
WC	1 prise haute	1 point lumineux plafond
Loggia	1 prise extérieure	1 point lumineux
DéTECTEURS AVERTISSEURS AUTONOMES DE FUMÉE Sonnette devant chaque porte palière (à l'extérieur)		

Equipements de télécommunication minimum :

TV / Internet	Les séjours seront équipés de 2 prises RJ45 accolées à 2 prises de courants. La chambre principale aura 1 prise RJ45 accolée à 1 prise de courant Chaque prise RJ45 peut recevoir au choix de l'utilisateur : TV, internet ou téléphone
Fibre optique (selon localisation du projet et contraintes techniques)	Résidence pré-équipée d'une installation et raccordements individuels en fibre compris fourreaux depuis le tableau courants faibles

	jusqu'au socle fibre optique dans le séjour
--	---

2.9 Revêtements de sols

Performances mécanique et acoustique des revêtements de sol conformes à la réglementation.

Entrée, séjour / cuisine, dégagement, rangements et placards attenants	Revêtement de sol stratifié en lames type LOFTPRO NATURE de chez BERRY ALLOC ou équivalent. Coloris au choix de l'acquéreur dans la gamme proposée par le maître d'ouvrage. Plinthes stratifiées ou plinthe en bois peint.
Chambres et placards attenants	Revêtement de sol stratifié en lames type LOFTPRO NATURE de chez BERRY ALLOC ou équivalent. Coloris au choix de l'acquéreur dans la gamme proposée par le maître d'ouvrage. Plinthes stratifiées ou plinthes en bois peint.
WC, salles de bain, salles d'eau	Revêtement en sol carrelage 45x45. Coloris au choix de l'acquéreur dans la gamme proposée par le maître d'ouvrage. Plinthes assorties.
Loggias	Béton lissé ou bouchardé, ou dalles sur plots

2.10 Revêtements muraux

Autres qu'enduit, peintures et papiers peints :

Salles d'eau	Faïence 20x40cm ou équivalent, au pourtour de la douche, hauteur 2,00m. Teinte à choisir dans la sélection proposée.
--------------	--

Enduits, peintures, papiers peints :

Murs	Peinture lisse blanche.
Plafonds	Peinture lisse blanche.
Ouvrages en bois, portes de distribution et huisseries	Peinture adaptée au support.

3 - STATIONNEMENTS

- . Les stationnements sont situés au rez-de chaussée des bâtiments, couverts en partie, et ventilés. Sol en enrobé, en béton, ou en mélange terre/pierre.
- . Délimitation des stationnements par marquage et numérotation.

4 - DESCRIPTIF DES PARTIES COMMUNES

4.1 Halls d'entrée et circulations

Hall d'entrée /circulation du RDC:

Hall d'entrée ajouré, accessible depuis l'avenue Denfert Rochereau.

Commande d'ouverture par vigik pour les résidents ; platine de rue et ouverture commandée par système GSM type INTRATONE.

Sol carrelage ou béton peint.

Plafond béton ou dalles de faux plafond.

Coursives extérieures :

Dalles sur plot ou revêtement acoustique type terrazoflex.

Circulations des étages (Bâtiment B) :

Revêtement de sol PVC

Peinture murale.

Escalier :

Revêtement en béton brut, ou peint, ou en PVC, classement UPEC suivant réglementation, coloris au choix du maître d'ouvrage.

Mains courantes en tubes ronds ou en plat en acier ou en bois.

4.2 Ascenseur

Cabine avec éclairage, miroir, habillage des parois.

Portes automatiques coulissantes, finition au choix de l'architecte.

4.3 Locaux communs

. Deux locaux vélos sont situés au rez-de-chaussée, accès par l'extérieur ou par les places de stationnement. Sol brut. Lumière sur minuterie. Contrôle d'accès sur clé ou vigik.

. Local motos/vélos situé en rez-de-chaussée. Sol brut. Lumière sur minuterie.

. Local ordures ménagères au rez-de-chaussée, accès par l'extérieur. Eclairage sur minuterie. Contrôle d'accès sur clé ou vigik.

Ces locaux pourront recevoir de potentielles eaux de ruissellement.

4.4 Aménagements extérieurs

Plantations et engazonnement conformes au permis de construire.

Pose d'un éclairage par candélabres et/ou appliques.

4.5 Boîtes aux lettres

Boîtes aux lettres collectives situées dans le hall au rez-de-chaussée - suivant les demandes de « La Poste ».

4.6 Accès à la résidence

. Accès piéton depuis l'avenue Denfert Rochereau, par le hall

. Accès voitures depuis l'avenue Denfert Rochereau, par la porte de garage

Note de réversibilité
des logements dits « évolutifs » suivant article R.162-4 du CCH :

Dans l'hypothèse où l'acquéreur souhaiterait pouvoir ultérieurement rendre son logement intégralement conforme aux règles d'accessibilité, certains travaux d'aménagement seront nécessaires. Ces travaux s'inscrivent dans le cadre des travaux simples permis par la réglementation (CCH et arrêté du 24/12/2015 en vigueur).

Douche :

A la livraison, le bac à douche présentera un ressaut < 2 cm avec le revêtement de sol de la salle d'eau.

Les travaux pour supprimer ce ressaut sont notamment :

- Dépose de la porte de douche et du 1^{er} rang de faïence
- Dépose du bac à douche
- Remplacement du bac à douche existant par un bac à douche extra-plat sans ressaut intérieur et d'épaisseur appropriée (bac à douche extra-plat référence BRIVE E62105-00 (3,5 cm) ou SINGULIER E67023-SHM (3 cm) de chez JACOB DELAFOND)
- Pose du bac sans ressaut avec le revêtement de sol de la salle d'eau
- Repose du 1^{er} rang de faïence au droit du bac à douche + joint silicone périphérique avec fond de joint sur les 4 faces du bac
- Repose de la paroi de douche

Placard dans la chambre PMR ou salle d'eau :

Selon les plans, certains placards pourront éventuellement empiéter sur les espaces réglementaires.

Ces placards seront de simples éléments de mobiliers facilement démontables.