

NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE

Résidence Le Chemin des Terres Noires 03

La Thibaudière
Rue du Général de Larminat
85000 LA ROCHE SUR YON

Maitre d'Ouvrage

SAS LE CHEMIN DES TERRES NOIRES

2, rue de la Brachetière
85170 LE POIRE SUR VIE

Assistance à Maîtrise d'Ouvrage

Artimmobilier

2, rue de la Brachetière
85170 LE POIRE SUR VIE

Architecte / Maître d'œuvre

Agence Atelier 24

AP2A / BAUD
24, rue de Bois de Céné
85300 CHALLANS



La présente notice descriptive définit les travaux qui seront exécutés dans l'ensemble immobilier.

Seront admises de plein droit toutes les modifications de structures et d'agencement intérieur, apportées par l'architecte au cours des travaux et ayant pour but de résoudre un problème technique ou de compléter et parfaire soit l'ensemble architectural, soit l'harmonie de ou des immeubles.

La présente notice descriptive a été établie avant la mise en œuvre des différents matériaux ou matériels énoncés, qui sont choisis exclusivement par le Maître d'Œuvre en accord avec la Maîtrise d'Ouvrage.

Les noms des marques et les références concernant les éléments d'équipements ou les matériaux ne sont indiqués que pour définir le genre ou le niveau de qualité. La Société peut y apporter des modifications en cas de force majeure, notamment réglementation administrative contraignante, faillite d'entreprise ou de fournisseur, défaut d'approvisionnement, qualité insuffisante des matériaux, si des impératifs techniques la mettaient dans l'obligation de renoncer à telle ou telle disposition ou en cas d'apparition d'un matériel nouveau en cours de chantier.

Toutefois les matériaux ou matériels de remplacement devront être de qualité équivalente.

De même, il est précisé que les cotes et surfaces mentionnées dans la présente notice et les plans sont indiqués sous réserves de tolérances de construction et que la Société pourra être amenée à les modifier dans les mêmes conditions que ci-dessus.

L'implantation des équipements ou appareils y est par ailleurs, figurée à titre indicatif et les retombées, soffites, faux plafonds, canalisations et convecteurs n'y sont pas figurés. Les travaux seront exécutés selon les règles de l'art.

1. LES CARACTERISTIQUES GENERALES

Ce projet est situé à LA ROCHE SUR YON, Préfecture de la Vendée, La Thibaudière – Rue du Général de Larminat.

Il sera conforme :

- à la nouvelle réglementation acoustique (NRA)
- à la norme électrique NFC 15-100
- à la réglementation d'accessibilité des bâtiments d'habitation
- à la réglementation de sécurité contre l'incendie des bâtiments d'habitation
- à la réglementation thermique RE 2020

Cet ensemble immobilier comportera à son achèvement 1 immeuble de logements constitué de 24 appartements répartis sur 2 niveaux, + combles sans ascenseurs, de 25 places de stationnements répartis en extérieur dont une PMR, d'une zone de stationnement pour les vélos et 2 roues motorisés, d'un local poubelles/ménage, des locaux techniques en accès extérieur indépendant et 1 hall commun desservant les logements du R+1. Les logements du RdC auront des accès individuels.

Les logements se décomposent en :

- 11 T1 bis
- 10 T1 bis avec mezzanine et placard de rangement en mezzanine
- 2 T2 avec mezzanine et placard de rangement en mezzanine
- 1 T2 en RDC

FONDATIONS

Les fondations sont réalisées par semelles filantes et dalle portée en béton armé sous réserves des prescriptions du bureau d'étude structures, de l'étude de sol et sous la vérification du bureau de contrôle et du Maître d'œuvre.

PLANCHERS

Le plancher bas RdC sera constitué d'une dalle portée béton armé, d'un isolant (*pour les parties chauffées*) et d'une chape ciment.

Les planchers haut seront en béton de type prédalles précontraintes.

Les mezzanines seront réalisées en béton coulé sur place avec accès par un emmarchement et garde-corps bois.

MURS - CLOISONS - DOUBLAGE

Les murs de l'immeuble seront réalisés en murs agglos creux de 20cm d'épaisseur ou briques avec un enduit de finition taloché fin. Coloris au choix de l'architecte selon visuels 3D et plans de façades.

Les doublages seront réalisés en isolation intérieur type PREGYMAX (Graphite + Placo BA13). Leurs épaisseurs seront déterminées par les études de structure et les études thermiques.

Distribution intérieure en cloisons sèches de 7cm d'épaisseur.

Cloison SAD de 20cm d'épaisseur ou voiles bétons armés de 20cm d'épaisseur entre chaque logement selon prescriptions du bureau d'étude structures.

Doublage acoustique suivant réglementation en vigueur.

TOITURES ET TERRASSES

Les toitures seront réalisées en bac acier simple peau anti-condensation, avec une isolation en sous-face type laine de verre. Leurs épaisseurs seront déterminées par les études de structure et les études thermiques.

Les accès aux extérieurs (terrasses, jardins, ...) pourront présenter des différences de niveaux

pour des raisons techniques. Ainsi l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux extérieurs pourra nécessiter l'emploi de dispositifs additionnels à la charge du réservataire.

La responsabilité du vendeur ne pourra pas être retenue dans le cadre énoncé ci-dessus.

Les terrasses accessibles (étanchée ou pas suivant nécessité) recevront un revêtement de dalles béton gravillonnées posées sur plots suivant localisation ou un carrelage ou un ragréage de finition ou une résine.

Les gouttières et descentes des eaux pluviales seront réalisées en PVC ou ALU ou Barbacanes selon le projet de l'architecte. Coloris au choix de l'architecte.

MENUISERIES EXTERIEURES ET FERMETURES

Les fenêtres et portes fenêtres seront en PVC, teinte au choix de l'architecte avec double vitrage isolant. Elles seront ouvrantes à la Française avec ou sans partie fixe suivant les plans de l'architecte.

Les occultations seront réalisées par des volets roulants à lames en PVC et localisées sur toutes les baies (suivant plans) avec manœuvre électrique.

Les portes d'entrée des logements au RdC seront de type PVC, acier ou alu teinte au choix de l'architecte.

Les portes des logements R+1 seront de type portes palières acoustiques PF 1/4h avec seuil à la suisse, type ISACLUB de chez Huet ou équivalent. Elles sont équipées d'un système anti-dégondage, d'une serrure 3 points et d'un cylindre européen. Poignée au choix de l'architecte selon décoration.

Les portes des locaux techniques seront de type acier laqué, teinte au choix de l'architecte avec ferme-porte et serrure.

Les garde-corps et barres d'appui éventuels seront réalisés en serrurerie et/ou maçonnerie et/ou vitrages suivant localisation et détails fournis par l'architecte.

2. PRESTATIONS INTERIEURES PRIVATIVES

MENUISERIES INTERIEURES PRIVATIVES

Les portes intérieures de distribution seront isoplanes lisses à âme alvéolaires, en feuillure, finition laquée d'usine et équipées de bec à cane à larder avec condamnation pour les portes des salles de bains et clés pour les chambres. Huisseries bois ou métalliques selon choix de l'architecte. Quincaillerie : Artis ou Muse de Chez Vachette et butées de portes assorties ou équivalent.

Les façades de placard, selon plan, seront coulissantes ou ouvrantes à la française de couleur blanche. Finition structurée de 10 mm d'épaisseur de chez SIFISA ou équivalent.

L'aménagement des placards sera constitué d'une tablette et d'une tringle.

Pour les appartements équipées d'une mezzanine, celles-ci seront réalisées par un plancher béton coulé sur place avec un revêtement de sols souples PVC selon choix de l'architecte.

Son accès se fera par un emmarchement bois avec main courante et garde-corps.

REVETEMENTS DE SOLS

Pièces sèches (entrée, séjour, chambres et dégagements y compris placards). : Les sols seront revêtus de sol PVC selon choix de l'architecte. Plinthes en bois à peindre.

Pièces humides : Les sols seront revêtus de sol type carrelage selon choix de l'architecte. Plinthes assorties ou carrelage coupé sur une hauteur de 10cm. Les douches au RdC pourront être à l'italienne revêtus de carrelage antidérapant ou de type bac extraplat à encastrer. Les douches au R+1 seront de type bac extraplat.

REVETEMENTS MURAUX ET PLAFONDS

Pièces sèches (entrée, séjour, chambres et dégagements y compris placards).

- Les murs seront revêtus de peinture blanche en 2 couches lisses.
- Les plafonds seront revêtus de peinture blanche en 2 couches lisses.

Pièces humides (cuisine, salle de bains, salle d'eau)

- Les murs seront revêtus de peinture blanche en 2 couches lisses satinée.
- Les plafonds seront revêtus de peinture blanche en 2 couches lisses satinée. Les plafonds des salles de bain seront réalisés en dalles blanches 600x600 type plafond démontable ou placo.
- Les murs de la salle de bains ou salle d'eau seront revêtus de faïence murale au droit de la douche, jusqu'à hauteur d'huissierie.

EQUIPEMENTS SANITAIRES

Cuisine équipée d'un meuble sous évier, 1 niche frigo, 1 évier 1 bac avec égouttoir en résine ou inox, 1 table de cuisson 2 feux vitrocéramique, 1 frigo 90l dont 10l de congélateur, 1 meuble haut niche sans porte, 1 hotte décorative avec filtre à charbon, 1 micro-ondes grill.

Les salles de bains, salle d'eau, wc seront équipés selon plans de :

- Douche à l'italienne ou bac extra-plat avec paroi et porte vitrée (hors Salle de Bain PMR) et flexible sur barre de douche, selon plans.
- Meuble vasque, modèle de chez Porcher ou équivalent, composé d'un meuble mélaminé blanc avec 2 portes ou équivalent, d'un miroir et bandeau ou applique lumineux sur la longueur du plan de travail.
- WC en porcelaine émaillée blanche avec réservoir bas à double commande de la marque Porcher ou équivalent.
- La robinetterie sera chromée, mitigeuse à tête céramique de type Olyos de chez Porcher ou équivalent.

BRANCHEMENTS POUR APPAREILS ELECTRO MENAGERS

Des attentes permettront l'alimentation et l'évacuation d'un lave-vaisselle et/ou d'un lave-linge selon plans (appareils non fournis).

Les logements de type **T2** seront équipés d'attentes pour Lave-Linge **et** Lave-Vaisselle.

Les logements de type **T1** seront équipés d'attentes pour Lave-Linge.

EQUIPEMENTS ELECTRIQUES ET DE TELECOMMUNICATION

L'installation et les équipements électriques seront réalisés conformément à la Norme NFC 15-100.

Le petit appareillage électrique sera blanc de type ODACE de chez SCHNEIDER ou équivalent.

Prise téléphonique RJ45 dans le séjour et toutes les chambres.

Prise TV RJ45 dans la pièce principale (câble adaptateur non fourni)

Antenne hertzienne compatible avec la réception TNT.

Accès à la résidence par un système de badges ou clavier à code.

La Fibre sera disponible dans chaque logement.

CHAUFFAGE

Le chauffage (sous réserve validation du BET) sera assuré par des radiateurs électrique de type rayonnant de chez Atlantic ou équivalent.

Sèche-serviette dans la salle de bains principale en alimentation électrique suivant étude thermique.

EAU CHAUDE SANITAIRE

La production d'eau chaude sera assurée par une chaudière gaz générale commune installée au RdC dans le local chaufferie. Chaque logement sera équipé d'un compteur individuel pour gérer la consommation d'eau ou par chaudière gaz ou électricité individuelle.

VENTILATION MECANIQUE CONTROLEE

L'air neuf sera pris par des bouches d'entrée d'air implantées en façade des pièces sèches.

L'air vicié sera extrait par des bouches d'extraction implantées dans les pièces humides.

La VMC sera de type simple flux individuel avec extracteur en toiture via les gaines techniques.

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 nécessitées par des contraintes techniques ou imprévues.

3. PARTIES COMMUNES

CIRCULATIONS

Les murs des circulations recevront une finition peintures 2 couches pour les cloisons type SAD.

Les murs type béton prémurs pourront être conservés bruts au choix de l'architecte.

Coloris au choix de l'architecte selon visuels 3D.

Les plafonds seront de type dalles 60x60 blanches.

L'éclairage sera commandé par détecteurs de présence.

Le sol sera en béton brut surfacé ou recouvert d'un sol PVC au choix de l'architecte.

ESCALIERS

L'escalier sera en béton préfabriqué ou coulé en place.

Les murs et les plafonds des paliers et escaliers fermés en superstructure conservés bruts au choix de l'architecte.

Les ouvrages menuisés et de serrurerie en superstructure seront peints. Teinte selon choix de l'architecte.

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Les aménagements extérieurs seront composés de surfaces plantées suivant le projet établi par l'architecte et la maîtrise d'œuvre VRD.

Les cheminements piétons seront réalisés en enrobé noir ou béton selon plan de l'architecte, colori à définir. La voirie d'accès au parking sera en enrobé noir ou béton selon plan de l'architecte.

L'éclairage extérieur sera réalisé par bornes lumineuses, candélabres sur mat ou appliques sur bâtiment selon plan de l'architecte.

Les places de stationnement extérieurs seront en enrobé noir, places matérialisées par bandes de peintures. Certaines places seront réalisées avec un matériau perméable de type block Evergreen.

CLOTURES

Les clôtures en limite de propriété seront réalisées par des grillages rigides avec ou sans soubassement béton suivant le projet de l'architecte.

Le site sera totalement clos avec la mise en place d'une barrière manœuvrée électriquement par télécommande (un bip par appartement) et/ou par digicode.

LOCAUX COMMUNS ET INSTALLATIONS COMMUNES

La résidence sera pourvue d'un stationnement vélos et 2 roues motorisés extérieur, d'un local poubelles/ménage, de locaux techniques (Enedis, Telecom/Fibre, Aep, etc.).

Les boîtes aux lettres se situeront à l'entrée du site, ou aux abords du bâtiment.

EQUIPEMENTS ELECTRIQUES

Entrée / Séjour / Cuisine

- 1 point lumineux en plafond en va et vient
- 1 réglette led pour l'évier de la kitchenette
- 6 PC 10/16A +T
- 1 PC lave linge et/ou lave vaisselle
- 1 sortie table de cuisson
- 2 prise RJ45 informatique et téléphone
- Alimentation volet roulant
- Convecteur
- Détecteur de fumée

*pour logements en R+1, 1 point lumineux avec suspension simple sous plafond rampant sera fournie.

Chambre principale

- 1 point lumineux en plafond en va et vient
- 3 PC 10/16A +T réparties
- 1 prise RJ 45 Grade 1 (pour les logements T2)
- Alimentation volet roulant
- Convecteur

Salle de bains

- 1 double point lumineux avec simple allumage avec voyant
- 1 PC 10/16A+T pour rasoir/sèche-cheveux
- 1 sèche serviette

Mezzanine

- 1 point lumineux en plafond en va et vient
- 3 PC 10/16A+T réparties
- 1 prise téléphone
- Convecteur