



SAINT PIERRE D'OLERON
Rue du Colonel Durand/ Rue Jean Moulin

NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE

BATIMENT A (NEUF)
38 LOGEMENTS LIBRES



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 « CŒUR OLERON » située sur la commune de SAINT PIERRE D'OLERON, à l'angle de la rue du Colonel Durand et de la rue Jean Moulin.

L'ensemble immobilier est composé de deux bâtiments détaillés comme suit :

- Un bâtiment neuf (dénommé bâtiment A), en R+2, comprenant 42 logements et un local commercial.
- Un bâtiment réhabilité (dénommé bâtiment B), en R+2, comprenant 9 logements.

La présente notice concerne les 38 logements libres situés dans le bâtiment A.

D'une manière générale, l'ensemble du bâti sera conforme à la réglementation environnementale RE 2020.

1 - DESCRIPTIF GENERAL DE L'IMMEUBLE

1.1 Gros œuvre – structure

Fondations :

. Le bâtiment sera fondé sur le bon sol. En fonction des résultats de l'étude de sols, les fondations seront en béton armé, réalisées en puits ou pieux et/ou paroi moulée.

Façades :

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

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

. Finition des façades : suivant permis de construire, finition en enduit ton blanc et soubassement ton gris par endroit. Habillage autour du porche et local, peint à aspect mouluré.

. Balcons sur façades arrières : structure désolidarisée, en acier galvanisé ou laqué.

. Loggias sur façades avants : garde-corps maçonnés et persiennes.

Murs intérieur et planchers :

. Murs séparatifs entre logements et entre logements et parties communes en béton banché armé et/ou maçonnerie de parpaings ou cloison SAD, selon l'étude structure.

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

. Escalier intérieur en béton armé préfabriqué ou coulé en place.

1.2 Toiture -Couverture

. Toiture tuile de teinte naturelle

. Panneaux solaires photovoltaïques en toiture

1.3 Pluvial

. Concernant les eaux pluviales, un dispositif d'infiltration sera positionné sous les espaces communs (parkings, voirie ou espaces verts), selon étude.

. Descentes d'eaux pluviales extérieures en façade 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 à l'intérieur du logement seront d'épaisseur 72mm avec isolant.

2.2 Menuiseries extérieures

- . Les menuiseries des logements seront en PVC ton blanc ou bois ou aluminium.
- . Les châssis seront équipés de double vitrage isolant assurant les isolements acoustiques et thermiques réglementaires.
- . Leur dimension sera conforme aux plans architecte et au permis de construire.

2.3 Fermetures extérieures, occultations et protection

- . Les volets seront de deux types : volets battants en bois, côté rue ; et volets roulants à lames PVC, coloris blanc, côté jardin.
- . Fermeture/ouverture des volets roulants à manœuvre électrique.
- . Caissons recevant les volets roulants en bloc PVC en saillie intérieure, selon étude thermique.

2.4 Serrurerie – Garde-corps

Les garde-corps seront à barreaudage vertical coloris blanc.

2.5 Menuiseries intérieures

- . Huisseries métalliques ou bois.
- . Portes intérieures isoplanes, finition prépeintes 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 palières à âme pleine isolante, pré-peinte avec finition à peindre. Serrure, fermeture 3 points.

Placards et rangements : (positionnement suivant plan de vente)

Placards de plus de 1,00m de largeur	Portes coulissantes
Placards de moins de 1,00m de largeur	Portes ouvrantes à la française
Placards de plus de 1,20m de largeur	1 partie penderie (2/3) 1 partie rangement avec 3 étagères (1/3)
Placards de 1,20m de largeur ou moins	Penderie uniquement avec tablette chapelière

2.6 Plomberie – sanitaires

Distribution eau froide et eau chaude individuelle en PER (Polyéthylène réticulé) ou multicouche.

2.6.1. Equipements cuisine :

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

Uniquement si l'acquéreur demande formellement la pose du bloc évier, celui-ci sera équipé d'une cuve inox et d'un égouttoir, raccordé, fixé au mur et posé sur meuble mélaminé blanc une ou deux portes et complété par une crédence en faïence 20x20cm de couleur blanche au droit du meuble sur une hauteur de 60cm. Robinetterie de type mitigeur NF avec limiteur de débit.

. L'équipement de la cuisine sera réalisé uniquement si l'acquéreur en a exprimé la demande formelle auprès du maître d'ouvrage (cf annexe 4 – « pack cuisine » - du contrat de réservation).

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

. Les salles d'eau du rez-de-chaussée recevront une douche à l'italienne carrelée, il sera installé une porte ou paroi de douche de marque NOVELLINI afin d'assurer le confort d'usage.

Les douches pourront comporter un ressaut de 2cm aux étages ; il sera installé une porte ou paroi de douche de marque NOVELLINI afin d'assurer un confort d'usage (voir note de réversibilité *).

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

. WC équipés d'une cuvette vitrifiée avec abattant double et réservoir adossé à double mécanisme de marque ROCA ou équivalent.

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

. 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 ou le cellier, selon les plans et les normes en vigueur.

2.7 Chauffage – Eau chaude - Ventilation

2.7.1 Chauffage -Eau chaude

. Chauffage individuel par panneaux rayonnant électriques de marque NEOMITIS ou équivalent dans les pièces de vie et chambres.

La salle de bains sera équipée d'un sèche-serviette électrique.

. La production d'eau chaude sanitaire sera individuelle, par ballon thermodynamique de marque ATLANTIC ou équivalent installé dans des celliers.

2.7.2 Ventilation

. La ventilation sera réalisée par un groupe simple flux hygro B très basse consommation pour l'ensemble du bâtiment, avec bouches d'extraction hygroréglables dans la salle de bains, cuisine

et cellier. En raison de contraintes techniques, des soffites ou faux plafonds pourront être réalisés dans les logements.

2.8 Equipements électriques et de télécommunications

. Equipement électrique selon norme NFC 15/100.

. Equipement minimum :

Entrée et dégagement	1 prise haute	1 point lumineux
Séjour	5 prises	1 point lumineux en plafond
Chambres	3 prises	1 point lumineux en plafond
Cuisine	6 prises 2 prises spécialisées 1 prise 32A	1 point lumineux en plafond 1 point lumineux au-dessus du plan de travail
Salles de bain / Salles d'eau	2 prises	1 point lumineux en plafond 1 point lumineux au-dessus du lavabo
WC	1 prise	1 point lumineux en plafond
Terrasses / Balcons		1 point lumineux
DéTECTEURS AVERTISSEURS AUTONOMES DE FUMÉE		

Des compteurs individuels par logement seront prévus, ainsi que l'affichage des consommations des équipements à l'intérieur des logements.

Equipements de télécommunication minimum :

Téléphone / TV / Internet	Les séjours seront équipés de 2 prises RJ45 accolées à 2 prises de courant. Les logements de type T2 auront - en complément - 1 prise RJ45 accolée à une prise de courant dans la chambre. Les logements de type T3 auront en complément, 1 prise RJ45 accolée à une prise de courant dans la chambre n°1 et la chambre n°2. Chaque prise RJ45 peut recevoir au choix de l'utilisateur : TV, internet ou téléphone
Fibre optique	Résidence pré-équipée d'une installation Fibre optique : raccordements individuels en fibre compris fourreaux depuis le point de

	raccordement d'immeuble jusqu'au tableau de communication de chaque logement.
--	---

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.
Balcons	Ossature métallique, lame bois et garde-corps métallique blanc.
Loggias	Dalles sur plots.

2.10 Revêtements muraux

Autres qu'enduit, peintures et papiers peints :

Salles d'eau	Faïence 20x40 ou 25x50 de chez NEWKER ou équivalent au pourtour de la douche, hauteur 2 mètres. Teinte à choisir dans la sélection proposée.
--------------	--

Enduits, peintures, papiers peints :

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

3- ANNEXES PRIVATIVES

3.1 Stationnements privatifs

- . Stationnements extérieurs en partie en revêtement drainant et en partie en enrobé (localisation suivant permis de construire).
- . Délimitation des stationnements par marquage ou signalétique et numérotation.

3.2 Jardins

- . Jardins engazonnés délimités par une clôture ganivelle hauteur 120cm.

4-DESCRIPTIF DES PARTIES COMMUNES

4.1 Halls d'entrée et circulations

4.1.1 Porche :

Sol en carrelage grés cérame de marque NEWKER ou équivalent.
Plafond acoustique en lames de bois. Eclairage par spots, appliques ou plafonniers.
Murs intérieurs finition en enduit ton blanc.
Porte d'entrée en aluminium avec double vitrage feuilleté, ventouse sur badge VIGIK et ferme porte. Portes pleines métalliques pour l'accès aux locaux communs.

4.1.2 Halls d'entrée :

Portes extérieures en aluminium, portes intérieures en acier ou bois, suivant plans architecte et prescriptions techniques.
Sol en carrelage grés cérame de marque NEWKER ou équivalent.
Murs en peinture blanche ou couleur, au choix de l'architecte.
Faux-plafond ou plaque de plâtre avec finition peinture ou plafond béton lissé avec finition peinture. Eclairage par spots, appliques ou plafonniers.
Commande d'ouverture par vigik pour les résidents ; platine de rue et ouverture commandée par système GSM type INTRATONE.

4.1.3 Circulations du RDC :

Sol carrelage de marque NEWKER ou équivalent.
Murs revêtus de peinture ou revêtement vinyle.
Faux-plafond ou plaque de plâtre avec finition peinture ou plafond béton peint.
Eclairage par spots ou plafonnier hublot.

4.1.4 Escalier :

Revêtement béton brut ou peint, coloris au choix du maître d'ouvrage.
Mains courantes en tubes ronds ou en plat en acier ou aluminium.

4.1.5 Circulations des étages :

Sol PVC en lés U3s ou en dalles.
Murs revêtus de peinture ou revêtement vinyle.
Faux-plafond en plaque de plâtre ou plafond béton lissé avec finition peinture.
Eclairage par spots ou plafonnier hublot.

4.2

Ascenseur

Cabine avec éclairage, miroir, habillage des parois.
Portes automatiques coulissantes, finition au choix de l'architecte.

4.3

Locaux communs

4.3.1 Local vélos/ motos

Deux locaux vélos sécurisés sont situés à l'intérieur du bâtiment A.
Sol brut. Lumière sur minuterie. Contrôle d'accès sur clé ou vigik.

4.3.2 Local ordures ménagères

Local ordures ménagères, accès depuis le porche. Eclairage sur minuterie. Contrôle d'accès sur clé ou vigik.

4.3.3 Local Fibre

Sol brut

4.3.4 Local ménage

Sol brut. Avec point d'eau.

4.4

Aménagements extérieurs

Plantations et engazonnement conformes au permis de construire.
Pose d'un éclairage par bornes ou appliques.

Circulations piétonnes intérieures en désactivé ou en enrobé pour desservir les bâtiments, les aires de stationnement, les espaces verts communs (suivant plan masse).

4.5

Boîtes aux lettres

Les boîtes aux lettres seront positionnées dans le SAS à l'entrée de la résidence.

4.6

Accès à la résidence

. Accès piéton via le porche, puis la rue du Colonel Durand.

. Accès piéton et véhicule piéton depuis la rue Jean Moulin, par l'Impasse Le Clos Saint Pierre.

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 :

A la livraison, le placard de la chambre accessible pourra éventuellement empiéter sur les espaces réglementaires.

Ces placards seront de simples éléments de mobiliers facilement démontables.