

GROUPE **D** Edouard Denis

Route de Rochefort
17200 SAINT SULPICE DE ROYAN

NOTICE DESCRIPTIVE ***MAISONS INDIVIDUELLES ACCESSION LIBRE***



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 l'ensemble immobilier situé à Saint Sulpice de Royan, route de Rochefort.

- Cet ensemble immobilier, qui comprendra à terme 55 logements (26 appartements répartis sur deux bâtiments collectifs en R+1 et 29 maisons individuelles), est un projet mixte destiné à accueillir des logements en accession libre et des logements sociaux.

Cette notice concerne les logements en accession libre de type maisons individuelles (T4 et T5).

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

1 - DESCRIPTIF GENERAL DE L'IMMEUBLE

1.1 Gros œuvre – structure

- . Le bâtiment sera fondé sur le bon sol. Les fondations seront en béton armé, réalisées en semelles superficielles isolées ou filantes.
- . 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.
- . Murs séparatifs entre logements en béton banché armé ou parpaing ou briques selon l'étude structure.
- . Isolation thermique des façades par l'intérieur, selon les résultats de l'étude thermique.
- . Finition des façades par enduit gratté, conformément au permis de construire et teintes au choix de l'architecte.
- . Planchers composés d'une dalle pleine en béton armé fabriquée traditionnellement ou au moyen de prédalles. Sous face lisse. Ou planchers poutrelle/hourdis envisagés.
- . Concernant les eaux pluviales, celles des parties imperméabilisées seront infiltrées dans des noues ou des bassins.

1.2 Toiture

- . Fermettes industrielles bois, forme selon plan, section suivant calculs.
- . Couverture tuiles.
- . Gouttière et descentes d'eaux pluviales Alu/Zinc extérieures, selon les besoins techniques.
- . Isolation en laine de verre ou laine pulvérisée caractéristiques suivant l'étude thermique.

2 - DESCRIPTIF DES PARTIES INTERIEURES PRIVATIVES

2.1 Cloisons et doublages

- . Les cloisons de distribution seront de type placostyl d'épaisseur 72mm ou équivalent. Incorporation laine de verre 45mm pour l'acoustique.
- . Doublage plaque de plâtre + isolant sur mur intérieur des façades selon étude thermique.
- . Parement hydrofuge pour les salles de bains et salle d'eau.

2.2 Menuiseries extérieures

- . Les menuiseries des logements seront en PVC, ton blanc, conformément au permis de construire. Ouvrant à la Française avec ou sans partie fixe, selon plans.
- . Double vitrage isolant, conformément aux normes acoustiques et thermiques en vigueur.
- . Leurs dimensions seront conformes aux plans architecte et au permis de construire.

2.3 Fermetures extérieures, occultations et protection

- . Certaines fenêtres auront des volets roulants à lames PVC coloris au choix de l'architecte avec caissons en bloc PVC en saillie intérieure, selon étude thermique.
- . Fermeture/ouverture des volets roulants à manœuvre électrique sur les baies des séjours, et à manœuvre manuelle dans les autres pièces selon plans.
- . Certaines fenêtres auront des volets bois, les coloris seront verts, bleus ou gris au choix de l'architecte et conformément au permis de construire et selon plans.
- . Les fenêtres de certaines pièces (salle d'eau, WC) ne seront pas équipées de volets et auront un vitrage opalescent sécurité pour celles situées au RDC.

2.4 Serrurerie – Garde-corps

- . Néant

2.5 Menuiseries intérieures

- . Huisseries en bois et/ou métalliques.
- . Portes intérieures isoplanes, finition prépeinte ou laquée d'usine à âme alvéolaire. Poignée au choix de l'architecte.
- . Portes d'entrée isoplane à âme pleine en acier pré-peinte ou laqué d'usine ton gris. Serrure fermeture 3 points, 3 clés seront fournies.
- . Béquillage sur plaque ou rosace et butoirs en pied si la configuration le permet
- . Les portes de salles de bains, salle d'eau et WC comporteront un système de condamnation par verrouillage
- . Les portes des chambres comporteront un système de fermeture avec clé en L.
- . Escalier intérieur selon plan : en bois, mains courantes en bois lasuré ou vernis.

Certains escaliers (selon plan) disposent d'une porte afin d'accéder à un espace de rangement sous les marches.

. Façades de placards mélaminé blanc ép. 10mm, façade de placard coulissante pour les placards dont la dimension est supérieure à 1 m et porte pivotante pour les placards dont la dimension est inférieure à 1m.

. Aménagement par penderie uniquement dans le placard d'entrée.

. Trappe d'accès aux combles en bois

2.6 Plomberie – sanitaires

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

. Une attente pour alimentation et évacuation lave-linge dans le cellier, selon plans de vente et normes en vigueur.

Equipements cuisine :

. La cuisine ne sera pas équipée. La position des canalisations en attentes (arrivées d'eau chaude et d'eau froide, évacuations attente pour lave vaisselle) 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).

Equipements salle d'eau et WC :

Salle d'eau	1 vasque résine ou céramique, montée sur meuble avec portes, robinetterie mitigeurs.	Miroir	douche à l'italienne carrelée avec pare douche vitrée et ensemble robinetterie mitigeur ou thermostatique avec barre support douchette.	Cuvette WC en porcelaine avec abattant double et réservoir attenant.
Salle de bain	1 vasque résine ou céramique, montée sur meuble avec portes, robinetterie mitigeurs.	Miroir	Selon plans : baignoire acrylique/céramique ou acier avec tablier et trappe dimension conforme au plan architecte et ensemble robinetterie mitigeur avec barre support douchette.	
WC séparé	Lave-mains pour les maisons de 5 pièces			Cuvette en porcelaine sur pied avec abattant double et réservoir 3/6 litres attenant.

Tous les appareils sanitaires seront certifiés NF et seront blanc

2.7 Chauffage – Eau chaude - Ventilation

. Production de chauffage par mono ou bi-split (dans séjour et 1 chambre selon calcul thermique) depuis une pompe à chaleur placée à l'extérieure (localisation selon plan) et chauffage électrique dans les autres chambres.

. Un radiateur sèche serviettes électrique sera prévu dans les salles d'eau et salles de bain.

. Production d'eau chaude sanitaire par ballon d'eau chaude par ballon thermodynamique sur VMC.

. Ventilation permanente de chaque logement avec entrée d'air frais par grille dans les menuiseries extérieures des pièces principales et chambres et extraction par bouches pour cuisines, salles d'eau, cellier et WC. La circulation de l'air à l'intérieur de la maison se fera sous les portes.

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 et ses aditifs

. Alimentation monophasée, protection disjoncteur divisionnaire, disjoncteur différentiel incorporé au tableau d'abonné.

. La puissance souscrite sera conforme aux normes ENEDIS

Equipement électrique minimum :

Entrée et dégagement	1 prise haute à côté de l'interrupteur	1 point lumineux en plafond
Séjour	5 prises minimum (1 PC pour 4 m ²) avec un maximum de 7 PC dont 1 PC haute accolée à l'interrupteur + 2 accolées aux 2 RJ45	1 point lumineux en plafond
Chambres	2 prises + 1 accolée au bloc multimédia. Pour la chambre PMR il y aura en plus un Prise PMR à hauteur à l'entrée de la chambre	1 point lumineux en plafond
Cuisine	6 prises dont 4 en crédence et 1 PC accolée à l'interrupteur 2 prises spécialisées (1 four / 1LV) 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 accolée à l'interrupteur si la SDE est PMR	1 point lumineux en plafond 1 point lumineux au-dessus du lavabo (ou lumière intégrée au miroir)
WC	1 prise haute accolée à l'interrupteur si le WC est PMR	1 point lumineux plafond

Cellier	1 prise LL et 1 PC accolée à l'interrupteur si la surface du cellier est supérieure à 4m ²	1 point lumineux plafond
Extérieur sur jardin		Une applique murale avec interrupteur à l'intérieur
Entrée principale de la maison	Une sonnette	
Détecteur avertisseur autonome de fumée		

NB : Les points lumineux seront en plafond livrés avec un crochet de suspension et d'un dispositif de connexion lumineux (DCL)

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 Antenne TV
Fibre optique (selon éligibilité du projet et contraintes techniques) Abonnement à la charge de l'occupant	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, cellier, dégagement, rangements et placards attenants	Revêtement en sol carrelage 45x45. Coloris au choix de l'acquéreur dans la sélection proposée par le maître d'ouvrage. Plinthes assorties.
Chambre et placards attenants	Revêtement en sol stratifié en lames de chez BERRY ALLOC ou équivalent. Plinthes stratifiées ou en bois peint. Coloris au choix de l'acquéreur dans la sélection proposée par le maître d'ouvrage.
WC, salles d'eau, salle de bain	Revêtement en sol carrelage 45x45. Coloris au choix de l'acquéreur dans la sélection proposée par le maître d'ouvrage. Plinthes assorties.

Barre de seuil à chaque changement de nature de sol

2.10 Revêtements muraux

Autres qu'enduit, peintures et papiers peints :

Salles d'eau / Salles de bain	Faïence 20x40cm ou équivalent, au pourtour de la douche, hauteur 2,00m. Ou
-------------------------------	--

	au pourtour de la baignoire compris tablier et trappe. Teinte à choisir dans la sélection proposée.
Lave-mains pour les maisons 5 pièces	Faïence 20x20cm ou équivalent, sur l'emprise du lave main et sur 2 rangs de haut. Teinte à choisir dans la sélection proposée.

Peinture finition catégorie B:

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

3 - DESCRIPTIF DES ANNEXES PRIVATIVES

3.1 Jardin privatif

. L'ensemble des jardins sera engazonné et clôturé par : grillage soudé et ou clôture rigide avec soubassement et ou clôture rigide avec occultant, hauteur 1.60m. Répartition des clôtures selon plan.

. Une haie paysagère sera planté le long des clôtures selon plan de vente
. Plantation d'arbre selon plan de vente

. Tous les logements auront des terrasses, elles sont délimitées par des pointillés sur le plan de vente, elles seront constituées de lames bois en pin traité ou douglas, posées sur plots.

. Pour les lots 5002, 5004, 8003 et 8004, en plus des terrasses décrites ci-dessus, ces logements auront une terrasse couverte constituée de lames bois en pin traité ou Douglas sur plots, indication selon plan de vente

.1 point d'eau dans le jardin ou dans le garage (emplacement selon plan)

3.2 Espaces extérieur ouverts devant les maisons

. L'ensemble des espaces extérieurs ouvert sera engazonné et avec un cheminement piéton en finition béton balayé pour rejoindre la porte d'entrée et/ou le stationnement.

3.3 Stationnement extérieur

. Les stationnements extérieurs sont en nid d'abeille et gazon.

3.4 Boîte aux lettres et coffret concessionnaire

. Boîte aux lettres et coffret individuels situés dans des murets techniques.

3.5 Garage

. Porte de garage métallique pleine peinte basculante non motorisée. (teinte au choix de l'architecte et selon PC) ouverture manuelle par poignée et une serrure avec cylindre

. Porte de service en PVC selon plans architecte.

. Sol en béton brut.

- . Murs en parpaing brut pour la face intérieure.
- .1 point lumineux.
- .1 prise de courant.

4 - DIVERS

4.1 Gestion des déchets

. Ramassage des déchets se fera en porte à porte et la fourniture des bacs est à la charge de la commune.

4.2 Equipements généraux

Un manuel papier d'utilisation du logement sera fourni pour chaque maison.

Chaque dossier précisera les particularités de l'opération, l'entretien courant à la charge du propriétaire ou de son locataire, ainsi que les particularités et les bonnes pratiques environnementales.

5 - DESCRIPTIF DES PARTIES COMMUNES EXTERIEURES

Les parties communes extérieures, les éclairages, et les espaces verts seront réalisés selon l'étude de l'architecte et conforme au permis de construire.

6 – RESEAUX DIVERS

6.1 – Eau

Alimentation depuis le réseau public jusqu'à la pénétration du bâtiment. Mise en oeuvre suivant les indications des services techniques concernés (service des Eaux, Mairie, Équipement ...)

6.2 – Gaz

Sans Objet

6.3 – Electricité

Raccordement au réseau ENEDIS avec coffrets de coupure en façade.

6.4 – Egouts

Raccordement en canalisations enterrées depuis la sortie du bâtiment jusqu'au réseau public.

6.5 – Télécommunications

Raccordement depuis la sortie des bâtiments jusqu'aux réseaux publics.

6.6 – Evacuation des eaux de pluies et de ruissellement sur le terrain

Système de rétention et/ou infiltration des eaux de pluie sur le terrain conforme à la réglementation.

6.7 boites-aux-lettres

Une boite-aux-lettres par logement positionnées dans muret technique qui respectera les indications de la poste, teinte au choix de l'architecte.