



# HYPHEN

41 rue des Jars – LA ROCHELLE (17000)

NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE  
MAISONS INDIVIDUELLES  
(5001 – 5002 – 5003 – 5004 – 5005)



## 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 « HYPHEN » située sur la commune de LA ROCHELLE, rue des Jars et rue Pierre HAREL.

L'ensemble immobilier comprendra à terme 30 logements collectifs répartis sur 4 bâtiments et 5 maisons individuelles.

D'une manière générale, l'ensemble du bâti sera conforme à la Réglementation Environnementale RE2020, seuil 2025.

### **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 semelles superficielles isolées ou filantes, radier, puits ou pieux et/ou paroi moulée suivant l'étude du BET structure.

##### *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 : enduit ton clair et sable finition gratté, garde-corps aluminium ton vert sauge, conformément au permis de construire.

##### *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.

#### **1.2 Toiture-Couverture**

. Couverture tuiles.

. Charpente type ferme industrielle ou charpente traditionnelle, traitée insecticides et fongicide.

#### **1.3 Pluvial**

. Concernant les eaux pluviales, un dispositif d'infiltration sera positionné dans les jardins privatifs et sous les espaces communs (parkings, voirie ou espaces verts), selon étude du BET VRD.

. Les descentes d'eaux pluviales seront en PVC rigide à l'intérieur des gaines techniques des logements et en aluminium laqué à l'extérieur en façades suivant plans d'architecte et 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, doublage sur rail selon les préconisations de la RE2020.
- . Les cloisons de distribution des salles d'eau des logements seront en BA13 hydrofuge.

### 2.2 Menuiseries extérieures

- . Les menuiseries des logements seront en PVC, ton blanc.
- . Les châssis seront équipés de double vitrage isolant assurant les isolements acoustiques et thermiques réglementaires. Les fenêtres seront en oscillo-battants.
- . Les allèges vitrées des fenêtres seront sablées.
- . Leur dimension sera conforme aux plans architecte et au permis de construire.
- . Portes d'entrée à âme pleine isolante, épaisseur 40mm suivant étude thermique, finition à peindre de couleur vert sauge. Joints isophoniques dans huisseries métalliques ou bois, serrure 3 points, fermeture par serrure type Alpha de chez Bricard ou équivalent, butée de porte et seuil à la suisse en acier zingué, conforme à la réglementation PMR, béquillage sur rosace.

### 2.3 Fermetures extérieures, occultations et protection

- . Les portes fenêtres et fenêtres seront équipées de volets roulants à lame PVC, coloris blanc.
- . Les baies coulissantes seront équipées de volets roulants à lames aluminium.
- . Fermeture/ouverture des volets à manœuvre électrique.
- . Caissons recevant les volets roulants en bloc PVC blanc en saillie intérieure, selon étude thermique.

### 2.4 Serrurerie – Garde-corps

- . Les garde-corps seront en aluminium ton vert sauge.

### 2.5 Menuiseries intérieures

- . Huisseries métalliques ou bois.
- . Portes intérieures isoplanes alvéolaires, finition laquée ou pré-peinte d'usine épaisseur 40mm à âme alvéolaire avec poignée en aluminium ou acier inoxydable. Condamnations 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.

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)<br>1 partie rangement avec 3 étagères (1/3) |

|  |  |
|--|--|
| Placards de 1,20m de largeur ou moins      | Penderie uniquement avec tablette chapelière |
| Celliers / Placards ballon thermodynamique | Porte avec joint phonique                    |

## 2.6 Plomberie – sanitaires

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

### 2.6.1. Equipements cuisine :

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

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

. Les salles d'eau recevront une douche à l'italienne carrelée, dimension conforme au plan architecte.

. Afin d'assurer le confort d'usage, il sera installé une porte ou paroi de douche de marque NOVELLINI ou équivalent.

. Meuble vasque avec tiroirs, point lumineux et miroir.

. WC équipés d'une cuvette vitrifiée avec abattant double, et réservoir adossé à double mécanisme 3 et 6 litres de marque ROCA ou équivalent.

. Robinets mitigeurs pour les éviers, lavabos, vasques, type GROHE ou équivalent.

. Robinets mitigeurs thermostatiques pour les douches et baignoires, type GROHE ou équivalent.

. Il sera prévu des attentes pour lave-linge et 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

#### **Production de chauffage :**

. Production de chauffage effectuée par pompe à chaleur air/air de type mono-split ou multi-split selon l'étude thermique. Une unité extérieure sera positionnée dans le jardin.

. Production de chauffage par panneaux rayonnants électriques dans les chambres.

. Un radiateur sèche serviettes électrique sera prévu dans la salle d'eau.

### Production d'eau chaude sanitaire :

. Production d'eau chaude sanitaire par ballon thermodynamique individuel raccordé à une VMC Hygro B, installé dans un placard.

### 2.7.2 Ventilation

. Ventilation permanente hygroréglable de type B dans chaque logement avec entrée d'air par grille dans les menuiseries extérieures ou coffres de volets roulants des pièces principales et extraction par bouches pour les cuisines, salles d'eau et WC. 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<br>2 prises spécialisées<br>1 prise 32A | 1 point lumineux en plafond<br>1 point lumineux au-dessus de l'emplacement évier |
| Salles de bain / Salles d'eau              | 2 prises   | 1 point lumineux en plafond<br>1 point lumineux au-dessus du lavabo              |
| WC   | 1 prise haute                                    | 1 point lumineux en plafond  |
| Terrasse                                   | 1 prise étanche                                  | 1 point lumineux   |
| DéTECTEURS AVERTISSEURS AUTONOMES DE FUMÉE |  |  |

Equipements de télécommunication minimum :

|               |  |
|---------------|--|
| TV / Internet | Les séjours seront équipés de 2 prises RJ45 accolées à 2 prises de courant.<br>Les logements auront en complément 1 prise RJ45 accolée à une prise de courant dans chaque chambre. Chaque prise RJ45 peut recevoir au choix de l'utilisateur : TV, internet ou téléphone |
| Fibre optique | Fibre optique : Fourreaux et câblage en attente.   |

## 2.9 Revêtements de sols

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

|  |  |
|--|--|
| Entrée, séjour / cuisine, dégagement, rangements, celliers et placards attenants | Revêtement en sol carrelage 45x45. Coloris au choix de l'acquéreur dans la gamme proposée par le maître d'ouvrage. Plinthes assorties.                               |
| Chambres et placards attenants   | Revêtement de sol stratifié en lames 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.                               |
| Terrasses  | Lames bois sur pilotis   |

## 2.10 Revêtements muraux

Autres qu'enduit, peintures et papiers peints :

|              |   |
|--------------|---|
| Salles d'eau | Faïence 20/40 ou 25x50, au pourtour de la douche sur une hauteur de 2 mètres. Teinte à choisir dans la gamme sélectionnée par le maître d'ouvrage.            |
|              | Entre la vasque et le miroir, sauf dans le cas où il est prévu une crédence intégrée au meuble vasque, ou dans le cas où le miroir descend jusqu'à la vasque. |

Enduits, peintures, papiers peints :

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

## 3. ANNEXES PRIVATIVES

### 3.1 Stationnements privatifs

Garage :

- . Porte de garage basculante non motorisée, de couleur vert sauge
- . Porte de service à âme pleine isolante.
- . Sol brut de béton
- . Murs en parpaing brut pour la face intérieure
- . 1 point lumineux

- . 1 prise de courant près de la porte de service

Stationnements extérieurs (lots 5001 – 5002 – 5003) :

- . Stationnements extérieurs en revêtement drainant type evergreen.

### **3.2 Jardins**

- . Jardins engazonnés délimités par une clôture ganivelles hauteur 1.30m doublée d'une haie arbustive entre les jardins, conformément au permis de construire.
- . Clôture grillagée rigide avec lames bois d'une hauteur de 1.80m pour la limite séparative Nord, conformément au permis de construire.
- . Il sera prévu un point d'eau extérieur avec robinet de puisage dans les jardins.
- . Plantation d'arbres suivant permis de construire.

## **4. DESCRIPTIF DES PARTIES COMMUNES**

### **4.1 Locaux communs**

#### 4.1.1 local vélo

- . Local vélo sécurisé situé contre le bâtiment 2.
- . Sol brut de béton.
- . Murs bruts de béton.
- . Lumière sur minuterie.
- . Contrôles d'accès sur clé ou vigik.

#### 4.1.2 local moto

- . Local moto sécurisé situé au RDC du bâtiment 1.
- . Sol brut de béton.
- . Murs bruts de béton.
- . Lumière sur minuterie.
- . Contrôle d'accès sur clé ou vigik.

#### 4.1.3 Locaux ordures ménagères

##### **1<sup>er</sup> Local :**

- . Local ordures ménagères situé au rez-de-chaussée du bâtiment 1.
- . Eclairage sur minuterie.
- . Contrôle d'accès sur clé ou vigik.
- . Carrelage au sol avec siphon, faïence murale hauteur 1.20m et robinet de puisage.
- . Aire de présentation des ordures ménagères en limite du domaine public, accessible depuis la rue Pierre HAREL, devant le local ordures ménagères.

##### **2<sup>ème</sup> local :**

- . Local ordures ménagères situé le long de la rue des Jars.
- . Eclairage sur Minuterie.
- . Contrôles d'accès sur clés ou vigik.
- . Sol brut de béton avec siphon.
- . Murs bruts de béton et robinet de puisage.
- . Aire de présentation des ordures ménagères en limite du domaine public, accessible depuis la rue des Jars, devant le local ordures ménagères.

#### **4.4 Aménagements extérieurs**

- . Plantations et engazonnement conformes au permis de construire.
- . Pose d'un éclairage par candélabres et/ou appliques.
  
- . Circulations piétonnes en béton désactivé pour desservir les bâtiments, les locaux communs, le parking et les espaces verts communs.
  
- . Voie de circulation des véhicules en enrobé noir.
- . Aire de compostage.

#### **4.5 Boîtes aux lettres**

- . Une boîte aux lettres par maison, positionnée en façade, ou regroupées à l'entrée de la résidence rue des Jars, selon préconisation de LA POSTE.

#### **4.6 Accès à la résidence**

- . Accès véhicules et piétons depuis la rue des Jars.
- . Accès piétons depuis la rue des Jars et rue Pierre HAREL.