



HYPHEN

41 rue des Jars – LA ROCHELLE (17000)

NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE
APPARTEMENTS 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 « 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.

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. Sous face lisse.

. Garde-corps aluminium ton vert sauge.

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

. Pare-vue structure métallique et barreaudage bois.

1.2 Toiture-Couverture

. Couverture tuiles.

. Couverture bac acier ou étanchéité sur bac pour le local vélos.

. Les toitures terrasses non accessibles seront traitées en gravillons roulés de protection, ou autoprotégée, conformément au permis de construire.

1.3 Pluvial

. Concernant les eaux pluviales, un dispositif d'infiltration sera positionné dans les jardins privatifs et/ou 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 donnant sur les coursives ou en rez-de-chaussée seront équipées d'un système oscillo-battant.

. Leur dimension sera conforme aux plans architecte et au permis de construire.

. Portes d'entrée extérieures : à âme pleine isolante, épaisseur 40mm suivant étude acoustique, finition à peindre ou laqué de couleur vert sauge. Joints isophoniques dans huisseries métalliques ou bois, 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 blanc.

. Fermeture/ouverture des volets 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 maçonnés ou en aluminium ton vert sauge.

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.

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
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 du rez-de-chaussée recevront une douche à l'italienne carrelée, dimension conforme au plan architecte.

. Les salles d'eau des étages recevront un bac à douche pouvant comporter un ressaut, 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

Bâtiment 2 :

- Production de chauffage effectuée par pompe à chaleur air/air de type mono-split ou bi-split dans le séjour et l'une des chambres. Une unité extérieure sera positionnée dans un espace extérieur commun sous l'escalier.
- Production de chauffage par panneau rayonnant électrique dans l'autre chambre.
- Un radiateur sèche serviette électrique sera prévu dans les salles d'eau.

- Production d'eau chaude sanitaire par ballon thermodynamique individuel raccordé à une VMC Hygro B.

Bâtiments 3 :

- Pour les T2 :
 - o Production de chauffage par radiateurs rayonnants électriques
 - o Un radiateur sèche serviette électrique sera prévu dans les salles d'eau.
 - o Production d'eau chaude sanitaire par ballon thermodynamique individuel raccordé à une VMC Hygro B.
- Pour les T3 :
 - o Production de chauffage effectuée par pompe à chaleur air/air de type mono-split ou bi-split dans le séjour et une chambre. Une unité extérieure pourra être positionnée dans le jardin privatif ou dans le local technique commun.
 - o Production de chauffage par panneau rayonnant électrique dans l'autre chambre.
 - o Un radiateur sèche serviette électrique sera prévu dans les salles d'eau.
 - o Production d'eau chaude sanitaire par ballon thermodynamique individuel raccordé à une VMC Hygro B.

Bâtiments 4 :

- Pour les T1 :
 - o Production de chauffage par radiateurs rayonnants électriques
 - o Un radiateur sèche serviette électrique sera prévu dans les salles d'eau.
 - o Production d'eau chaude sanitaire par ballon thermodynamique individuel raccordé à une VMC Hygro B.
- Pour les T2 :
 - o Production de chauffage effectuée par pompe à chaleur air/air de type mono-split dans le séjour. Une unité extérieure pourra être positionnée dans le jardin privatif ou dans le local technique commun.
 - o Production de chauffage par panneau rayonnant électrique dans la chambre.
 - o Un radiateur sèche serviette électrique sera prévu dans les salles d'eau.
 - o Production d'eau chaude sanitaire par ballon thermodynamique individuel raccordé à une VMC Hygro B.

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 2 prises spécialisées 1 prise 32A 1 prise hotte	1 point lumineux en plafond 1 point lumineux au-dessus de l'emplacement évier ou 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 haute	1 point lumineux en plafond
Terrasse/balcon	1 prise extérieure 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. 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	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, celliers 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.
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.
Balcons	Béton
Terrasses	Lames bois

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

- . Stationnements extérieurs en revêtement drainant enherbé ou en enrobé.
- . Délimitation des stationnements par marquage et numérotation.

3.2 Jardins

- . Jardins engazonnés délimités par une clôture ganivelles hauteur 1.30m doublée d'une haie arbustive entre les jardins et espaces communs extérieurs, 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 Coursives

- . Coursives en béton brut ou revêtement Terrazoflex si préconisé par l'étude acoustique.
- . Garde-corps aluminium à barreaudage ton vert sauge.
- . Escalier extérieur en béton armé préfabriqué ou coulé en place.

4.2 Ascenseur

Sans objet.

4.3 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^{er} 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^{ème} 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.

4.1.4 Locaux PAC

- . Locaux PAC dans les circulations des bâtiments 3 et 4.
- . Eclairage sur minuterie
- . Contrôle d'accès sur clés ou vigik.
- . Sol brut de béton
- . Murs bruts de béton.
- . Porte d'accès à barreaudage.

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

Les boîtes aux lettres seront regroupées devant chaque bâtiment ou à l'entrée de la résidence rue des Jars, selon les préconisations 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.

PROVISOIRE