

Cour 1804

(Bâtiment C)

32 hébergements
Rue de la République
85 000 La Roche sur Yon



NOTICE DESCRIPTIVE COMMERCIALE

Hébergements – Cour 1804 (Bâtiment C)

L'opération République, réalisée par AETHICA et BEAUREGARD, consiste en la réalisation :

- d'un bâtiment A en R+2+attique, comprenant 22 logements en accession libre, réalisé par AETHICA
- d'un bâtiment B en R+1, immeuble existant réhabilité en 20 logements, réalisé par l'opérateur BEAUREGARD
- d'un bâtiment C et R+2, comprenant 32 hébergements en accession libre, réalisé par AETHICA
- d'un bâtiment D, existant et réhabilité en 5 logements, réalisé par l'opérateur BEAUREGARD
- de locaux vélos, réalisés par AETHICA
- de stationnements extérieurs et un jardin paysagé, réalisés par AETHICA

La présente notice concerne la réalisation du bâtiment C à usage d'hébergement et comprenant 32 lots en accession libre, une salle commune partagée, une laverie et un bureau d'accueil.

Ce bâtiment C s'intègre dans une copropriété. Les voies d'accès, les stationnements et les espaces verts appartiendront à l'Association Syndicale Libre dont la copropriété du bâtiment C sera membre. Un plan de principe de l'ASL est annexé à la présente notice.

La construction respectera les lois et réglementations en vigueur, les normes et DTU d'application obligatoire et les règles de construction et de sécurité, en particulier la réglementation acoustique (NRA), la réglementation thermique et la réglementation d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (PMR), en vigueur au jour du dépôt de la demande de permis de construire.

La conformité de la construction sera tout au long de sa mise en œuvre vérifiée par un bureau de contrôle agréé.

Caractéristiques thermiques :

L'ensemble des prestations mises en œuvre sera conforme à la réglementation environnementale (RE2020 seuil 2025). Cette performance énergétique concerne l'ensemble immobilier dans son entier puisque le calcul s'opère globalement sur l'ensemble du bâtiment et non logement par logement.

L'étude thermique garantira que l'ensemble immobilier atteint une consommation conventionnelle d'énergie primaire performante exprimée en kWh par m² de surface habitable et par an. Le calcul standardisé prend en compte le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage et la ventilation.

D'autre part, avant de procéder à la livraison des logements, un diagnostiqueur certifié établira pour chaque logement un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE). Il s'agit d'une évaluation indiquant les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre. Le calcul standardisé prend en compte le chauffage et l'eau chaude et s'exprime en kWh d'énergie primaire par m² de surface habitable et par an.

Ainsi, du fait des divergences de ces définitions, il n'est pas exclu que des logements situés dans un immeuble RE 2020 n'affichent pas une performance de type A dans le Diagnostic de Performance Énergétique. De plus, il est précisé que les consommations sont calculées sur la base d'un modèle de comportement (moyennes statistiques d'occupation, température de confort à 19°C, température réduite à 16°C, ...) qui ne saurait, en aucun cas, présager du niveau réel des consommations dépendant de l'usage de chacun.

Particularités accessibilité aux personnes à mobilité réduite (PMR)

Conformément aux dispositions de la loi ELAN, l'opération comprend des logements accessibles aux personnes à mobilité réduite (PMR) ainsi que des logements dits évolutifs.

Les logements accessibles aux personnes à mobilité réduite sont conçus dès l'origine pour répondre à l'ensemble des exigences réglementaires d'accessibilité. À la demande de l'acquéreur, ces logements pourront faire l'objet de travaux modificatifs acquéreur (TMA). Toute modification affectant les caractéristiques d'accessibilité nécessitera un accord sur un contrat de réversibilité précisant les dispositions permettant le retour au niveau d'accessibilité réglementaire initial. Ces travaux seront réalisés dans le strict respect des dispositions réglementaires applicables et sous réserve de leur faisabilité technique.

Les logements évolutifs sont définis conformément à l'article 64 de la loi ELAN et au décret n°2019-305 du 11 avril 2019. À ce titre, ils répondent aux critères suivants :

une personne en fauteuil roulant peut accéder au logement, circuler dans le séjour et utiliser le cabinet d'aisances ;

le logement peut être ultérieurement rendu entièrement accessible par la réalisation de travaux simples, n'affectant ni les éléments de structure ni les réseaux principaux encastrés dans les cloisons.

La répartition des logements accessibles et évolutifs est indiquée sur les plans de vente et/ou précisée par la liste des lots ci-après :

logements accessibles PMR : C004 et C005 ;

logements dits évolutifs : C001-C002-C003-C006-C007 et C008

Prestations mises en œuvre :

Les marques ou natures de matériaux de la présente notice ne sont indiquées que pour en définir la nature et le niveau de qualité. Le maître d'ouvrage pourra y apporter des modifications dans le cas où pendant la construction, la fourniture ou la mise en œuvre de certains matériaux, équipements ou matériels se révéleraient impossibles, difficiles ou susceptibles d'entraîner des désordres et ce, pour un motif quelconque (exemple : réglementation administrative, retards d'approvisionnements, défauts de fabrication, faillite d'entreprise ou de fournisseur, difficultés d'importation, évolution ou fin de gamme d'un produit, impératifs techniques,...). Toutefois, les matériaux, équipements ou appareils de remplacement seront toujours de qualité équivalente. Le maître d'ouvrage pourra également améliorer la qualité de tout ou partie de la construction.

Les teintes, coloris et finitions des façades, des revêtements des parties communes de l'immeuble et de ses dépendances seront choisis par l'Architecte en accord avec les différents services administratifs impliqués.

TERRASSEMENTS - VRD

Les travaux de Terrassements - VRD - comprennent les prestations suivantes :

- Décapage du terrain et terrassements généraux
- Plateforme bâtiment
- Assainissements, eau potable, courants forts et faibles raccordés aux réseaux en limite de propriété.
- Ouvrage de gestion des eaux pluviales
- Surfaces en enrobé
- Places de stationnement aérien en enrobé ou en pavé enherbé

GROS-ŒUVRE

FONDATIONS

- Fondations en béton armé réalisées selon études du BET et en conformité avec le rapport de sol du géotechnicien.

PLANCHER BAS du RDC

- La dalle est réalisée en béton armé, dimensionnée selon les conclusions de l'étude de structure.
- Elle est complétée par un isolant thermique, et une chape désolidarisée en parties courantes.

PLANCHER R+1 et R+2

- Plancher réalisé en béton armé et dimensionné selon les conclusions de l'étude de structure

MURS de REFENDS et MURS sur CIRCULATION

- Murs porteurs en béton armé, murs non porteurs en cloison plâtre de type SAD.
- Selon l'étude béton, l'ossature du bâtiment pourra comporter des poteaux et poutres.
- Les murs séparatifs porteurs entre deux logements seront réalisés en béton armé. Certains murs séparatifs non porteurs pourront être réalisés en cloison plâtre de type SAD.

MURS de FACADES

- Les murs des façades sont réalisés en maçonnerie brique, selon calcul de structure
- Isolation thermique par l'intérieur, localisation et caractéristiques techniques selon calcul thermique.
- Finition façades : enduit monocouche, aspect gratté avec façon de joints, teintes suivant les plans d'architecte.

CHARPENTE

- Charpente non assemblée type fermette suivant plan de principe structure bois

COUVERTURE

- Couverture tuile pour la partie principale du bâtiment

ÉTANCHÉITÉ

- Toiture terrasse inaccessible en étanchéité multicouche ou membrane PVC auto-protégée pour une partie du bâtiment C

LOGEMENTS

MENUISERIES EXTÉRIEURES

- Menuiseries PVC teinte grise au choix de l'architecte, comportant des parties ouvrantes (ouverture à la française) et éventuellement des parties fixes vitrées, localisation selon plans de vente.

FERMETURES

- Coffre volet en PVC saillant et tablier roulant en lames PVC, manœuvre par commande électrique pour les fenêtres, blocage automatique en fin de course.

PLÂTRERIE - ISOLATION

- Murs périphériques donnant sur l'extérieur doublés intérieurement.
- Cloisons de distribution par plaques de plâtre de type Placostil sans isolant
- Cloisons séparatives entre logements ou entre logement et circulation commune par cloison type SAD si mur non porteur.
- Plafond en plaques de plâtre droit pour les logements du 2^{ème} étage sous charpente
- Soffites ou faux plafonds pour encoffrer les éventuels ouvrages techniques (évacuations, dévoiements, VMC, etc.).

MENUISERIES INTÉRIEURES

- Portes palières stratifiées, isophoniques, à âme pleine et équipées d'une serrure 3 points A2P* avec seuil à la suisse, judas optique, huisserie bois et cylindre européen A2P* avec clé sur carte de propriété.
- Portes de distribution de type isoplanes peintes à âme alvéolaire avec huisserie bois.
- Plinthes sapin en périphérie des pièces accueillant un sol souple PVC

PLOMBERIE - SANITAIRE

- Distribution eau froide encastrée depuis la gaine palière. Manchette en attente de la pose futur de compteurs d'eau.
- Évacuations des appareils sanitaires par tuyaux PVC apparents peints en blanc jusqu'à la gaine technique intérieure au logement.
- Ensemble WC posé au sol en céramique blanche, abattant double, chasse d'eau avec mécanisme silencieux à double action 3/6 l pour économie d'eau.
- Emplacement pour lave-linge avec alimentation et évacuation en attente, localisation selon plans de vente.
- Meuble de salle de bains avec vasque céramique et meuble sous-vasque à 2 portes avec miroir et applique lumineuse LED
- Douche :
 - Douche à l'italienne carrelée, mitigeur thermostatique, barre de douche et douchette. Pas de porte de douche (option) pour les logements C001 et C005 uniquement
 - Pour les logements C001 et C005 : receveur extraplat résine ou céramique 80 x 80 cm, douchette PVC chromé, flexible, porte de douche.
- Kitchenette comprenant un meuble bas avec placard sous évier et emplacement frigo (non fourni), plaques vitrocéramiques 2 feux, évier inox 1 cuve, et un meuble haut avec rangement, emplacement micro-ondes (non fourni) et hotte encastrée. Crédence assortie au plan de travail hauteur 60 cm minimum au droit des plaques de cuisson.

CHAUFFAGE ÉLECTRIQUE

- Les panneaux rayonnants à chaleur douce seront de type ABELIA de chez ATLANTIC ou équivalent
- Radiateurs sèche-serviette électriques dans les SDB et les SDE type OVA de chez ACOVA ou équivalent.
- Programmeur de chauffage sur chaque radiateur permettant une gestion hebdomadaire des températures de confort.

ALIMENTATION EAU FROIDE

- Alimentation jusqu'au bâtiment réalisée en tube polyéthylène en distribution horizontale et verticale jusqu'aux points de tirage (logements, locaux communs)
- Chaque départ de logement comporte un robinet d'arrêt et une manchette pour un futur compteur (non fourni)

EAU CHAUDE SANITAIRE

- La production d'eau chaude sanitaire sera assurée par un chauffe-eau thermodynamique électrique individuel monobloc couplé sur la VMC collective :
 - o type AUQACOSY EVO SV 100 de chez ATLANTIC

NB : Le chauffe-eau thermodynamique sur air extrait est un appareil monobloc qui assure la production individuelle d'eau chaude sanitaire en récupérant l'énergie contenue dans la totalité de l'air extrait du logement grâce à une pompe à chaleur.

- La distribution est assurée par des tubes en polyéthylène encastrés en dalle jusqu'à chaque pièce puis devient apparente de la sortie à l'appareil sanitaire.

VENTILATION MÉCANIQUE CONTRÔLÉE (V.M.C)

- Renouvellement d'air assuré par une ventilation mécanique contrôlée simple flux hygroréglable de type B avec caisson d'extraction collectif à faible consommation d'énergie situé en combles.
- Entrées d'air hygroréglables dans les coffres de volets roulants des pièces principales et bouches d'extraction d'air hygroréglables dans les pièces humides.

ELECTRICITÉ - COURANTS FAIBLES

EQUIPEMENT ELECTRIQUE

- L'équipement des pièces des logements sera conforme à la NF C 15-100.
- L'installation est de type encastré.
- Les prises électriques et les interrupteurs seront placés à des hauteurs adaptées, selon arrêtés du 1er août 2006.
- Les points lumineux seront équipés de DCL avec fiche douille et ampoule.

Détails de l'équipement électrique des logements (Conforme à la NF C 15-100)	
Séjour	- 5 prises de courant réparties en périphérie de la pièce - 1 point d'éclairage en plafond - 2 prises RJ45
Coin cuisine	- 2 prises de courant spécialisées pour four et lave-vaisselle - 4 prises de courant non spécialisées dont 3 à hauteur - 1 point d'éclairage en applique et 1 point d'éclairage en plafond - 1 prise de courant 32A pour la plaque de cuisson - 1 prise de courant pour la hotte
Salle d'eau / WC	- 1 prise de courant (hors du volume de sécurité) - 1 point d'éclairage en plafond et un point d'éclairage en applique (bandeau lumineux au-dessus plan vasque ou lavabo)
Entrée / Dégagement	- 1 prise de courant - 1 point d'éclairage

- Tableau électrique et tableau de communication permettant la distribution dans les pièces de vie.
- Prises téléphoniques type RJ45 dans la pièce de vie alimentée par un câble grade 3
- Commande d'ouverture de porte d'entrée du bâtiment depuis le téléphone personnel de l'occupant (téléphone mobile ou fixe du logement). Pas de combiné d'interphonie dans le logement.
- Contrôle d'accès par badges Vigik résidents pour ouverture des portes du hall.
- Dans chaque logement, il sera prévu un détecteur de fumée à pile lithium.
- Antenne hertzienne collective permettant la réception des chaînes de la TNT sur les prises de télévision RJ45 avec câble Balun.

REVÊTEMENTS DE SOLS - FAÏENCE

REVÊTEMENTS DE SOLS

- Revêtement de sol PVC classement U2SP3 dans l'ensemble du logement sauf pour les logements C001 et C005
- Pour les logements C001 et C005 : revêtement de sol PVC classement U2SP3 dans l'entrée et la pièce de vie, sol carrelage gamme Initiale de Chez Point P ou équivalent pour la Sde.

FAÏENCE – REVETEMENT MURAUX

- Au pourtour des receveurs de douche il est prévu de la faïence murale toute hauteur, format 25 x 45 cm dans la gamme INITIALE de Point P ou équivalent
- Aucune faïence n'est prévue dans la cuisine (crédence stratifiée).

PEINTURE

- Toutes les pièces recevront une peinture mate ou velours sur l'ensemble des plafonds et murs de toutes les pièces (hors parties en faïence) comprenant :
 - o 1 couche d'impression et 2 couches finition.
 - o Finition B : réalisation suivant DTU 59.1 et prescription du fabricant.
 - o Coloris blanc pour l'ensemble des pièces

PARTIES COMMUNES EXCLUSIVES BATIMENT C

SERRURERIE

- L'accès à la résidence s'effectue par une porte aluminium vitrée, finition laquée, ouverture par lecteur de badge et platine à défilement de nom avec système INTRATONE.
- Portes métalliques pour les accès des locaux poubelles et locaux vélos
- Portail motorisé métallique pour accès aux stationnements extérieurs

CIRCULATIONS INTERIEURES RDC ET ÉTAGES

- Hall et circulation intérieure en RDC en carrelage avec plinthes assorties, suivant projet décoratif.
- Circulations des étages sols en moquette avec plinthe en médium ou sapin peinte, suivant projet décoratif.
- Murs du hall d'entrée et de la circulation du RDC traités en peinture ou revêtement mural suivant projet décoratif.
- Les murs des circulations en étages reçoivent une peinture, teinte suivant projet décoratif.
- Éclairage par plafonniers ou appliques sur détecteurs de présence, suivant projet décoratif.
- Equipements : boîtes aux lettres, miroir, panneau d'affichage, signalétique

ESCALIERS

- Les escaliers intérieurs et paliers sont en béton armé et seront revêtus de moquette, compris sujétions PMR.
- Revêtement peinture en murs et plafonds

LOCAUX ANNEXES

SALLE COMMUNE PARTAGEE

- Porte d'accès stratifiée ou peinte suivant plan de décoration de l'architecte, cylindre sur organigramme
- Sol carrelage assorti au hall d'entrée
- Peinture blanche sur murs et plafonds
- Prises électriques et éclairage suivant étude
- Sanitaires PMR accessibles depuis la salle commune

ESPACE LAVERIE

- Porte d'accès stratifiée ou peinte suivant plan de décoration de l'architecte, cylindre sur organigramme
- Sol carrelage assorti au hall d'entrée
- Peinture blanche sur murs et plafonds
- Prises électriques et éclairage suivant étude et nécessité

LOCAL VELOS

- Sol en béton brut
- Mur en béton ou parpaings ou brique ou placo brut
- Fermeture par porte avec clé sur organigramme
- Equipement par racks à vélos triple hauteur
- Éclairage sur détecteurs de présence

LOCAUX POUBELLES

- Carrelage anti-dérapant au sol, faïence sur les murs jusqu'à 1,40m environ. Peinture de propreté au-dessus de la faïence.
- Siphon de sol et robinet d'arrivée eau froide.
- Isolation en sous face de plafond suivant besoin de l'étude thermique
- Grille pour entrée d'air, ventilation mécanique contrôlée.
- Fermeture par porte métallique avec clé sur organigramme.

PARTIES COMMUNES ASL

LOCAUX VELOS

- Sol en béton brut
- Mur en béton ou parpaings ou brique ou placo brut
- Fermeture par porte avec clé sur organigramme
- Equipement par racks à vélos triple hauteur
- Eclairage sur détecteurs de présence

PARKING EXTERIEUR RDC

- Portail motorisé métallique pour accès aux stationnements extérieurs
- Pavés engazonnés pour les places de stationnements.
- Voie d'accès desservant les stationnements en enrobé noir.
- Délimitation et numérotation des places de parking par peinture de sol.

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

- Aménagement paysager selon projet de l'architecte et du paysagiste.
- Système d'infiltration des eaux pluviales et surverse par canalisations suivant calcul du bureau d'études
- Espaces végétalisés, plantations

A : _____

A : _____

Le : _____

Le : _____

Le Réservant – AETHICA (lu et approuvé) _____	Le(s) Réservataire(s) (lu et approuvé) _____
--	---