



Résidence Côté Parc

10 LOGEMENTS COLLECTIFS ET 2 MAISONS DE VILLE

Rue du Bois Rochefort / Allée des Bouvreuils

44350 GUERANDE

Notice Descriptive Sommaire

Phase DCE (Etabli Mai 2019)

PREAMBULE :

Le présent *Descriptif Technique Sommaire* a été établi pour être annexé au contrat de réservation. Pour satisfaire aux obligations du Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment aux articles L.261-15 et R.261-25 et suivants, le descriptif des ouvrages sera repris de façon plus précise dans la *Notice Descriptive*. Cette dernière sera déposée au rang des minutes du notaire. Ce document, qui pourra être consulté avant la signature notariée aura alors, seul, valeur contractuelle pour la définition des prestations.

Composition de la résidence :

La résidence, située à l'angle de la Rue du Bois Rochefort et de l'Allée des Bouvreuils à GUERANDE (44350), est composée de 10 appartements répartis au sein d'un bâtiment en R+2, et de 2 maisons de Ville.

19 emplacements de stationnement dont 16 en aérien y compris une place PMR et 3 emplacements couverts en RDC, assurent les besoins en stationnements de l'ensemble.

La résidence comprend :

- 3 appartements de type 2
- 6 appartements de type 3
- 1 appartement de type 4
- 2 maisons de ville de type 5

L'ensemble est conçu pour être conforme à la norme **RT 2012 Très Haute Performance Energétique (THPE) sur le collectif**

Les intervenants du programme :

- **MAITRE D'OUVRAGE :**
VIVAPROM, SARL au capital de 3 000 euros,
4 rue du Pré Médard
86 280 SAINT BENOIT
Commerce et des Sociétés de Poitiers sous le numéro de SIREN 790 301 444.
☎ 05 49 18 61 14

PARAPHES.....

- **MAITRE D'ŒUVRE DE CONCEPTION :**
TRIEDRE ARCHITECTURE- Danny MERDRIGNAC
11 Rue du Chemin Rouge – CS 67356
44373 NANTES Cedex 03.
- **MAITRE D'ŒUVRE EXECUTION :**
PLAN URBA SERVICES,
35 Montifault,
44330 LE PALLET
Inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Poitiers sous le numéro de SIREN 528 606 361.

Un bureau de contrôle technique et un coordinateur SPS seront missionnés par le Maître d'Ouvrage.

SOMMAIRE

- A. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DES IMMEUBLES
- B. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS
- C. ANNEXES PRIVATIVES
- D. PARTIES COMMUNES INTERIEURES
- E. PARTIES COMMUNES EXTERIEURES
- F. NOTA BENE

A. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DES IMMEUBLES

1. INFRASTRUCTURE ET SUPERSTRUCTURE

- Fondations en béton armé suivant rapport d'études de sol et études structure,
- Ouvrages divers enterrés (canalisations, regards ...),
- Réseaux séparatifs EU-EP,
- Raccordement aux réseaux publics suivant directives des services techniques de la ville et services concessionnaires,
- Ouvrages en béton armé pour poteaux, poutres, escaliers, linteaux ...,
- Les chutes d'eaux pluviales seront en PVC et raccordées au réseau enterré,
- Planchers hauts de chaque niveau en béton armé type dalles pleines et/ou en prédalles et dalles de compression, suivant études structure ; escaliers des parties communes en béton armé,
- Pour les 2 maisons de ville, élévations des murs de soubassement en maçonnerie d'agglos, compris raidisseurs verticaux et armatures, planchers bas en dalle sur terre plain ou plancher sur vide sanitaire ; selon études techniques, au choix du Maître d'œuvre, plancher haut du RDC en poutrelles et hourdis ; ou équivalents ; selon études techniques ; au choix du Maître d'œuvre,

2. PLACO

- Complexes de doublage de l'ensemble des façades constituées d'une plaque de plâtre et d'une âme isolante dont l'épaisseur est calculée selon les caractéristiques de l'étude thermique,
- Isolation phonique des pièces mitoyennes des cages d'escaliers et d'ascenseur, par complexes de doublage constitués d'une plaque de plâtre, d'une âme isolante de laine de roche, (cloison placoplâtre Placostyle ou Calibel, ou équivalent) ou équivalent, selon résultats des études techniques,
- Colonnes de distribution en cloisons sèches de 7 cm d'épaisseur (type Styl 72 : ossature métallique + plaque à peindre + laine de verre, ou équivalent), selon contraintes techniques et réglementaires,
- Cloisons intérieures : Placostyle de 72 mm ou placo pan de 50 mm.

PARAPHER.....

3. FACADES ET RAVALEMENTS

- Tous les murs de façade, murs pignons et tout autre élément de structure seront réalisés en béton banché, en parpaings agglomérés ou briques, au choix de l'architecte selon les études thermiques et de structures,
- Finition de tous les murs de façades, en enduit plus peinture ou enduit teinté de couleur blanche ou ponctuellement de note de couleur gris au choix de l'Architecte ; bardages bois ponctuels ou enduit matricé imitation bois ; au choix de l'Architecte ; localisation suivant plans de l'Architecte.

4. CHARPENTE – COUVERTURE

- Charpente traditionnelle ou industrialisée compris contreventements, étrésoillonnage, chevêtres, etc... ; selon études techniques,
- Couverture des toitures à pente en zinc, aluminium ou imitation.

5. ETANCHEITE

- Etanchéité des terrasses inaccessibles par traitement bicouche auto-protégée, ou protection par gravillons ; localisation selon plan architecte,
- Etanchéité des terrasses accessibles par traitement bicouche sur isolant thermique, protection par dalle béton lisse ou gravillons lavés, selon résultats des études techniques ; gamme de matériaux et coloris au choix de l'Architecte.

B. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

1. MENUISERIES EXTERIEURES, SERRURERIES, FERMETURES

- Menuiseries extérieures bi color en PVC gris RAL 7022 à l'extérieur et blanc à l'intérieur, double-vitrage ouvrant à la française ou coulissant suivant plans.
- Les portes palières des logements seront en acier laqué, ou aluminium laqué, y compris traitements compatibles avec un usage extérieur ; elles seront équipées de serrure de sûreté 3 points et répondront aux normes d'isolation thermique et phonique en vigueur, d'une béquille anodisée, référence LINOX de chez VACHETTE sur plaque ; avec microviseur, et d'un seuil à la suisse,
- Les garde-corps des balcons sont en acier laqué, aluminium laqué ou thermolaqué ; matériaux, détails et teintes au choix de l'Architecte avec un remplissage en panneau de verre translucide,
- Les séparatifs entre terrasses / balcons privatifs au RDC et en étage, sont des pare-vues bois en RDC, ou en acier laqué ou aluminium laqué avec un remplissage en panneau de verre translucide ; au choix de l'architecte ; localisations selon plans,
- Volets roulants lames PVC de couleur gris RAL 7022, à manœuvre électrique,
- Les châssis de toit de la maison individuelle 01 seront occultés par un store intérieur motorisé.

2. PEINTURE DES LOGEMENTS

- Tous les murs et plafonds recevront deux couches de peinture blanche ; sur enduit plâtre ou sur cloison ou doublage de type BA13 ; finition mate au plafond et satinée ou velouté sur murs et cloisons.
- Toutes les huisseries bois recevront deux couches de peinture blanche,
- Les canalisations apparentes recevront un brossage, une impression et deux couches de peinture blanche.

3. SOLS ET REVETEMENTS

- Pour les pièces principales (pièce de vie, séjour, dégagement, entrée, palier et chambres), le sol est en revêtement stratifié ou revêtement PVC imitation parquet, sur isolant phonique, avec plinthes blanches en périphérie, au choix dans la gamme LOFT PROJECT de BERRYALLOC ou équivalent.
- L'ensemble des pièces humides (WC – salle d'eau – salle de bain – cellier- zone cuisine) est revêtu d'un carrelage en grès émaillé de dimensions et coloris au choix dans la gamme ELEGANCE de chez POINT P ou équivalent avec plinthes carrelées.

1. FAIENCES – ET AUTRE REVETEMENT MURAL

- Les murs des salles d'eau seront revêtus de faïence 25x33 ou 20x40 sur le pourtour du bac à douche sur toute la hauteur du bac au plafond (choix de l'acquéreur selon échantillons présentés par le Maître d'Ouvrage),
- Les murs des salles de bains seront revêtus de faïence sur le pourtour de la baignoire, sur toute la hauteur du rebord de baignoire jusqu'au plafond (choix de l'acquéreur selon échantillons présentés par le Maître d'Ouvrage) ainsi que sur le tablier de baignoire,
- Dans les cuisines, une crédence en stratifié est présente au-dessus du plan de travail,
- Pas de faïence dans le cellier ni au-dessus du plan vasque.

2. MENUISERIES INTERIEURES

- Les portes de distribution intérieures seront de type post-formé ou rainuré prépeinte avec huisserie bois ; garnitures : ensemble LINOX de VACHETTE sur rosace ou équivalent, d'une serrure à condamnation pour les salles d'eau, de bain et les WC, ainsi que d'une butée de porte avec bague caoutchouc,
- Les plinthes de toutes les pièces des logements seront en bois sapin de 100mm de hauteur,
- Escalier bois en pin vernis ou lasure incolore, compris contremarches, balustrades et mains courantes, selon réglementation en vigueur.

4. PLACARDS

- Les portes des placards seront coulissantes ou battantes de type SOGAL ou équivalent, gamme classique panneaux de 10 mm, coloris blanc, profil laqué blanc,
- Quatre étagères pour l'aménagement intérieur de placard pour les largeurs inférieures à 1.00 mètre linéaire,
- Aménagements intérieurs des placards de largeur supérieure ou égale à 1.00ml ; un séparatif vertical + une chapelière + une tringle penderie + 4 étagères.

5. EQUIPEMENTS SANITAIRES

- Receveur de douche de dimension 90*120 en acrylique ou céramique, au choix du Maître d'Ouvrage.
- Toutes les douches seront équipées d'une douchette sur barre murale, d'une paroi vitrée avec porte pivotante ou coulissante suivants plans ; modèle au choix du Maître d'ouvrage,
- Les baignoires seront en acrylique ou acier émaillé, et équipées avec une douchette et un pare baignoire,
- Vasque intégrée dans meuble largeur 60 cm avec miroir et bandeau lumineux,
- Robinetterie de type mitigeur pour tous les équipements sanitaires,
- Coloris blanc pour tous les appareils sanitaires,
- Evacuation et alimentation pour le lave-linge dans la cuisine, la salle d'eau/bain, ou autres pièces ; suivant plans.

3. CUISINE

Les appartements et les maisons sont équipés d'une cuisine (coloris au choix de VIVAPROM), composée de :

- Trois ou quatre rangements hauts selon plans, une niche pour micro-ondes, une hotte casquette à recyclage,
- Un plan de travail stratifié avec évier en résine simple ou double bac, une plaque à induction quatre foyers,
- Un meuble sous évier un emplacement pour lave-vaisselle, et un emplacement four,
- Deux rangements bas et un tiroir,
- Une crédence assortie à l'ensemble est prévue au-dessus du plan de travail et une plinthe filante,
- Alimentation eau chaude et eau froide, évacuation des eaux usées, alimentation électrique, selon norme NF C15-100.

4. ELECTRICITE COURANTS FORTS ET FAIBLES

- Conforme à la norme NFC 15-100, l'installation est encastrée sauf en sous-sol. L'appareillage est de couleur blanche, modèle ESPACE EVOLUTION de chez ARNOULD, ou équivalent,
- Télévision : réseaux hertziens : une prise dans le séjour et une dans la chambre principale,
- Téléphonie : prise RJ45 dans la cuisine, le séjour et dans toutes les chambres,
- Situé dans l'entrée de l'appartement du collectif, le combiné visiophone AIKO de chez URMET (ou équivalent) permet de dialoguer, de voir les visiteurs, et de déclencher depuis chaque appartement l'ouverture des portes du hall.

10. CHAUFFAGE PRODUCTION D'EAU CHAUDE ET VMC

- Production d'eau chaude sanitaire et chauffage par chaudière individuelle gaz à condensation de type THEMA PLUS de chez SAUNIER DUVAL (ou équivalent), avec radiateurs aciers, puissances et positionnement selon études thermiques,
- Chauffage électrique pour l'étage de la maison individuelle 02,
- Les fumées de gaz brûlés seront évacuées par des ventouses en façade ET/OU par le biais de conduits verticaux rejetant les fumées en toiture,
- Sèche-serviettes dans les salles d'eau et salles de bain, raccordés sur la chaudière ou électrique, selon résultats de l'étude thermique,
- Pilotage du chauffage par thermostat d'ambiance programmable.

11. VENTILATION MECANIQUE CONTROLEE

- Groupe d'extraction collectif suivant études techniques pour les logements et individuel pour les maisons,
- Bouches d'extraction dans les pièces humides (cuisines, wc et salles de bain), débit selon type de pièces ; sur alimentation électrique,
- Entrée d'air dans les séjours et autres pièces sèches, débits selon normes en vigueur et calculs des bureaux d'études techniques.

-

12. ESPACES PRIVATIFS EXTERIEURS

- Balcons et terrasses privatifs en étage recouverts de dalles gravillons lavées ou béton de dimension 50*50 selon choix de l'architecte,
- Terrasses privatives à RDC : dalles gravillons lavées ou béton de dimension 50*50 sur lit de sable ou ouvrage perméable équivalent,
- 1 point lumineux en simple allumage pour chaque terrasse,
- 1 point d'eau pour chaque terrasse.

C. ANNEXES PRIVATIVES

- 3 parkings couverts privés,
- Pas de caves.

1. STATIONNEMENTS EXTERIEURS

- Voiries en enrobé noir y compris couche de fondation et pente de réglage,
- Emplacements de stationnement en enrobé noir ou blocs alvéolaires végétalisés avec délimitation peinture blanche ; localisation selon plan masse.

D. PARTIES COMMUNES INTERIEURES

1. ACCES ASCENSEUR ET ESCALIER DU BATIMENT

- Sol du rez-de-chaussée : enrobé noir ou béton désactivé, en continuité du revêtement de sol de l'accès extérieur depuis le Domaine Public,
- Murs : finition identique aux façades ; choix des matériaux et teintes au choix de l'architecte,
- Escalier en béton finition dito circulations,
- Coursives des étages en béton finition résine ; ou béton balayé ou béton désactivé ou dalles sur plots,
- Porte d'accès à l'ascenseur et à l'escalier depuis le Domaine Public en métal galvanisé ou laqué, équipée d'une gâche électrique ou ventouse électromagnétique reliée à une platine de rue (URMET ou équivalent) en façade rue permettant le déclenchement de l'ouverture depuis les visiophones des logements et/ou par un pass « VIGIK ».

2. ASCENSEUR

- Cabine à portes coulissantes, finition inox brossé à chaque étage avec un kit GSM pour appel d'urgence et manœuvre collective de descente d'une capacité de charge de 630 kg,
- L'ascenseur dessert les trois niveaux de l'immeuble,

3. BOITES AUX LETTRES

- Conformes aux normes, placées dans le volume de l'entrée pour les 9 logements et en extérieur à proximité des accès pour les 2 maisons et le logement 004, ou autre selon exigences des services de distribution du courrier ; formes et teintes aux choix de l'Architecte.

4. LOCAL POUBELLES

- Localisation suivant plan masse,
- Murs maçonnerie brute,
- Sol en béton brut ou surfacé avec siphon de sol,
- L'éclairage est assuré par des hublots commandés par détecteurs de présence,
- Robinet de puisage.

5. LOCAL VELO

- Localisation suivant plan masse,
- Murs maçonnerie brute et sol en béton,
- L'éclairage est assuré par des hublots commandés par détecteurs de présence.

E. PARTIES COMMUNES EXTERIEURES

PARAPHES.....

1. ECLAIRAGE EXTERIEUR

- Bornes, candélabres ou spots type et implantation selon résultats des études techniques et normes en vigueur,
- Allumage par horloge ou inter-crépusculaire, relié aux services généraux.

2. ESPACES VERTS ET CLOTURES

Espaces verts :

- Engazonnement et plantations ; localisation selon plan, essences au choix de l'architecte,
- Haies arbustives en limite des jardins à usage privatifs ; selon plans ; essences et implantations au choix de l'architecte,

Clôtures :

- Clôtures entre jardins à usage privatif à RDC, et entre jardins privatifs et espaces communs, en grillage souple fixé sur poteaux métalliques, hauteur 120 cm minimum, coloris vert ou anthracite, au choix de l'architecte,
- Clôtures en limite du parking côté Allée des Bouvreuils,
- Autres clôtures : conservation des clôtures existantes avec remise en l'état à l'identique si nécessaire.

3. ACCES VEHICULES, VOIRIES, CHEMINEMENTS PIETONS, AIRE DE PRESENTATION DES DECHETS

- Cheminements piétons en enrobé, béton désactivé, enrobé noir ou stabilisé renforcé selon choix de l'architecte conforme aux normes d'accessibilités PMR,
- Portillons piétons en métal laqué vert ou anthracite, hauteur 120cm, en limite de propriété côté parc de la Coulée Verte et en limite côté Allée des Bouvreuils, équipés de gâches électriques ou ventouses électromagnétiques sur horloge reliées aux Services Généraux pour permettre un passage libre du public aux heures d'ouverture du Parc de la Coulée Verte,
- Plateforme de présentation des déchets à l'angle de la parcelle entre l'Allée des Bouvreuils et la rue du Bois Rochefort, en enrobé noir.

F - NOTA BENE

- **La présente notice descriptive est susceptible d'être modifiée en fonction des impératifs techniques liés à la construction de l'immeuble.**
-
- **Le Maître d'Ouvrage et l'Architecte se réservent la possibilité d'apporter certaines modifications sans affecter pour autant la qualité de la construction.**
-
- **Les marques des matériaux, matériels et revêtements précisés dans le présent document qui définissent leurs qualités propres (fonctionnelles, esthétiques, etc.) ne sont données qu'à titre indicatif et ne sont pas contractuelles** en particulier dans le cas où celles-ci ne seraient plus sur le marché ou ne pourraient pas être mises à temps à la disposition des entreprises pour l'exécution de la construction.
-
- **Certains matériaux permettent le choix du coloris par l'acquéreur à la signature de l'acte de vente** pour autant que cela soit encore possible en fonction de l'avancement du chantier.
-
- **Les acquéreurs sont avisés directement par le Maître d'Ouvrage de la date limite relative aux choix des coloris.** Lorsque l'acquéreur n'est pas connu à cette date, les choix sont faits par l'Architecte et/ou le Maître d'Ouvrage.
-
- **Le Maître d'Ouvrage et l'Architecte se réservent le droit, en fonction d'impératifs techniques liés à la réalisation du chantier ou à l'approvisionnement de certains matériaux ou matériels, de modifier certaines prestations** en respectant une qualité équivalente à celle indiquée dans cette notice.

Signature du RESERVATAIRE

Signature du RESERVANT