

NOTICE DESCRIPTIVE



Mise à jour du 20/07/2022

LES PATIOS DU PETIT MARSEILLE

4 MAISONS
24 Rue du petit Marseille
LA ROCHELLE



La notice pourra être adaptée suivant chaque maison pour des raisons techniques ou d'évolution de produits jusqu'à la signature de l'acte notarié.

MAÎTRE D'OUVRAGE :

MAISONS DU MARAIS
4 Rue Martin Luther King
79000 NIORT

ARCHITECTE :

ATELIER R2
24 Rue de Poitiers
86130 JAUNAY-MARIGNY

0 - GENERALITES

Aspects extérieurs : les choix de matériaux extérieurs et de leurs coloris sont définis par l'architecte et sont indiqués dans le dossier de permis de construire. Il est précisé que des modifications peuvent être réalisées par le promoteur ou l'architecte et faire l'objet de permis de construire modificatifs

Servitudes : certains logements font l'objet :

- de servitudes de surplomb liées aux débords de tuiles et écoulement des eaux pluviales
- de servitudes de passage de réseaux d'électricité, d'eau potable, de téléphonie, de gaz, d'eaux usées et d'eaux pluviales
- de servitudes de maintien d'un espace libre dégagé autour des évacuations de fumées des chaudières

Le bâtiment sera conforme aux normes parasismiques, thermiques et acoustiques en vigueur

1 - LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

1.1 - INFRASTRUCTURE

1.1.1 Travaux de plateforme / Fouilles

Terrassement et préparation des lieux

Traitement anti-termites par barrière physico-chimique.

1.1.2 Fondations / Dallage

Fondations en béton armé, suivant étude béton et étude géotechnique

Dallage bas sur vide-sanitaire ou porté par les fondations ou dallage solidaire, suivant étude béton et étude géotechnique

Murs de soubassement en agglomérés creux, ép. 20cm, avec arase étanche et enduit de protection en soubassement

Béton lissé manuellement dans garage (surfaçage) : logements 1 et 4

1.1.3 Réseaux souples sous plateforme

Fourreaux pour alimentation eau, électricité, téléphonie et gaz

1.1.4 Assainissement eaux usées, eaux pluviales

Canalisations eaux usées, eaux vannes, eaux pluviales en PVC diamètre 100 mm y compris coudes, tés et accessoires

Regards EP en ciment moulé 30 x 30 cm en pied des chutes, y compris tranchée drainante ou puisard d'infiltration

Repiquage de l'évent d'un WC sur le réseau d'eaux vannes, y compris bouchon de visite à l'extérieur

Chute d'eaux usées depuis étage de type Chutunic Acoustique : logements 1 et 4

Tuyau de décompression sur les eaux vannes

1.2 - SUPERSTRUCTURE

1.2.1 Elévations (localisation et épaisseur suivant plans)

Murs de façades en agglomérés creux, suivant étude béton

Double mur entre deux logements voisins en agglomérés creux

Cloison isolante entre garage et partie habitable constituées d'un plaque de plâtre BA 13 sur chaque face, sur ossature métallique et d'une laine de verre de 120mm d'épaisseur : logements 1 et 4

1.2.2 Ossatures

Redressements pour pose des menuiseries

Linteaux en béton armé

Sommiers sous appuis de fenêtres en béton armé.

Appuis de fenêtres préfabriqués débordants avec forme de pente, sauf pour les ouvertures en limite de rue du logement 1 et celles disposant de volets persiennés du logement 4 (non débordants)

Raidisseurs verticaux en béton armé dans la maçonnerie

Chaînages horizontaux en béton armé, en tête des murs en maçonnerie

Poutres en béton armé

Seuils en ciment lissé (sauf seuil universel préfabriqué sur porte d'entrée)

Arase ciment en tête des murs

1.2.3 Plancher d'étage : logements 1 et 4

Poutrelles en béton précontraint

Hourdis de synthèse non isolés : logement 1 (partie étage sur zone habitable du rdc) et logement 4

Hourdis de synthèse isolés : logement 1 (partie étage sur garage non chauffé)

Dalle de compression en béton armé

1.3 - ENDUIT ET FINITION

Sous enduit et enduit monomasse hydrofugé, finition grattée

Peinture extérieure acrylique mate sur enduit : logement 1 suivant plans

1.4 - TOITURE

1.4.1 Charpente

Charpente traditionnelle sous toitures terrasses, comprenant pannes et support en dalles OSB

Charpente industrielle en sapin du nord sous toitures tuiles, comprenant fermettes, antiflambements et contreventements

1.4.2 Couverture toiture-terrasse non accessible

Complexe d'étanchéité comprenant pare-vapeur, membrane PVC ton gris clair, isolant, relevé d'étanchéité

Couvertine en alu laqué sur relevé d'acrotère

Evacuation des eaux pluviales par trop plein et/ou boîte à eau en alu laqué

Descentes d'eau pluviale extérieures en alu laqué

Hotte de cuisine en recyclage (non fournie) pour conformité RT2012

1.4.3 Couverture tuiles

Tuiles mécaniques en terre cuite

Tuiles à douille pour évacuations

Tuiles de rives

Ecran sous-toiture y compris contre-liteaunage

Peignes cache-moineaux en about de tuiles

Descentes d'eau pluviale et gouttières en alu prélaqué

Habillage de la planche de rive bois en alu laqué

Hotte de cuisine en recyclage (non fournie) pour conformité RT2012

1.5 - MENUISERIES EXTERIEURES (suivant plans)

Fenêtre oscillo-battante en alu monocolore gris, avec vitrage dépoli :

- logement 1 : WC (x2), salle d'eau rdc et salle d'eau étage (avec allège vitrée fixe)

- logement 2 : WC et salles d'eau (x2)

- logement 3 : WC (x2), dégagement

- logement 4 : WC (x2), salle d'eau étage et dégagement étage

Fenêtre oscillo-battante en alu monocolore gris :

- logement 1 : chambre 2 (avec allège vitrée fixe)

- logement 2 : dégagement

- logement 3 : cuisine côté parking

- logement 4 : chambres 2, 3 et 4 (les trois avec allège vitrée fixe)

Fenêtre coulissante en alu monocolore gris, sans serrure, 2 rails et 2 vantaux :

- logement 1 : chambres 3 et 4

- logement 2 : cuisine

- logement 4 : garage

Porte fenêtre en alu monocolore gris, sans serrure :

- logement 1 : chambre 1 et pièce de vie

- logement 2 : chambres 1, 2 et 3

- logement 3 : chambres 1, 2 et 3

- logement 4 : pièce de vie et cuisine

Châssis fixe en alu monocolore gris :

- logement 3 : cuisine côté patio

Baie coulissante en alu monocolore gris, sans serrure :

- logement 1 : pièce de vie (3 rails et 3 vantaux)

- logement 2 : pièce de vie côté terrasse et côté patio (3 rails et 3 vantaux)

- logement 3 : pièce de vie côté terrasse (3 rails et 3 vantaux) et côté patio (2 rails et 2 vantaux)

- logement 4 : pièce de vie (3 rails et 3 vantaux)

Porte de service en alu monocolore gris, avec imposte vitrée et serrure à relevage :

- logement 2 : cellier

- logement 3 : cellier

Porte d'entrée en alu, monocolore gris, avec serrure automatique et bouton intérieur

Porte de garage sectionnelle motorisée avec tablier acier bicolore blanc intérieur / gris extérieur : logements 1 (x2) et 4

Volets roulants électriques intégrés dans la maçonnerie, avec tablier en alu blanc :

- logement 1 : pièce de vie côté cuisine, chambres 1, 3 et 4

- logement 2 : pièce de vie côté patio, cuisine, chambres, dégagement

- logement 3 : pièce de vie côté patio, cuisine côté parking, chambres

- logement 4 : pièce de vie côté patio, chambre 1, garage

Volets coulissants motorisés persiennés en alu gris avec lames orientables manuelles :

- logement 1 : chambre 2 et salle d'eau étage

- logement 4 : chambres 2, 3 et 4

Brise soleil orientable sur les baies coulissantes des pièces de vie côté terrasse

Centralisation des volets roulants

Vitrage retardateur d'effraction sur toutes les ouvertures sans volets, sur les baies avec lames orientables des séjours, sur les allèges vitrées fixes à l'étage, sur les impostes vitrées des portes de service

Détecteur de verrouillage intégré sur l'ensemble des fenêtres, porte-fenêtre, porte d'entrée et baies coulissantes

1.6 - MENUISERIES INTERIEURES (suivant plans)

Portes intérieures pivotantes, à âme pleine, décoratives, avec bloc-porte fin de chantier

Porte intérieure coulissante à galandage, à âme pleine, décorative, dans suite parentale : logements 1, 2, 3

Porte isolante entre partie habitable et garage attenant, à âme pleine, décorative, avec bloc-porte fin de chantier, avec cylindre double et profil européen à 5 goupilles : logements 1 et 4

6 finitions de portes au choix dans la gamme du promoteur

Béquillage en inox sur rosace

Façades de placards coulissants suivant plans avec profils en acier, panneaux mélaminés 2 faces, profils de compensation, **finitions au choix**

Aménagements de placard suivant plans

Butées de portes

Caisson menuisé d'habillage des collecteurs sanitaires : salle d'eau logt 1, chambre 1 logt 2, chambre 2 logt 3, chambre 4 logt 4

Tablette bois sur caisson WC suspendu

1.7 - ESCALIER ET GARDE-CORPS

Escalier en bois : logements 1 et 4

Garde-corps en lames bois verticales : escalier logement 4

Main-courante en bois : escalier logements 1 et 4

1.8 - PLAQUISTERIE

Plafonds en plaques de plâtre BA13 sur ossature métallique sur parties habitables et garage

Cloisons de doublage extérieur avec isolation durable et performante de type Hybris de chez Actis (épaisseur suivant étude thermique) et plaque de plâtre BA 13 fixée sur ossature métallique

Cloisons de distribution de type Quali'Cloison de chez Actis, constituées d'une plaque de plâtre BA 13 sur chaque face, sur ossature métallique, et d'un isolant acoustique et thermique

Une plaque de plâtre acoustique de type Placo Phonique de chaque côté au droit des séparations au Rdc entre zone nuit et pièce de vie

Une plaque de plâtre BA 13 hydrofuge (insensible à l'eau) type Placo Marine pour les cloisons des salles d'eau, des celliers (logements 1, 2 et 3) et sur la face côté garage de la cloison isolante (logements 1 et 4)

Une plaque de plâtre renforcée de type Habito :

- logement 1 : meubles vasque, salon, cuisine, chaudière

- logement 2 : meubles vasque, salon, cuisine, chaudière

- logement 3 : meubles vasque, salon, cuisine, chaudière

- logement 4 : meubles vasque, salon, cuisine

Bandes armées aux angles saillants

Trappe d'accès aux combles avec joint périphérique et isolant

1.9 - ISOLATION

Suivant étude thermique : isolation en plafond / isolation en doublage / isolation en sol
Isolation supplémentaire en plafond dans garage : logements 1 et 4

1.10 - ELECTRICITE - VMC

1.10.1 Electricité

Tableau général basse tension et distribution générale, posé en saillie, comprenant :

- l'alimentation des appareillages décrits ci-après et des équipements divers le nécessitant
- le tableau de communication avec goulotte pour câblage et 2 prises 10/16 A
- le DTIO pour la fibre optique

Certificat de conformité du Consuel

Appareillages électriques (prises, interrupteurs, sonnette, points lumineux...) suivant norme NFC15-100 : nombre et localisation suivant schéma électrique individuel, **une finition au choix dans la gamme du promoteur**, comprenant notamment :

- Un détecteur incendie par niveau
- Un variateur de lumière dans la pièce de vie
- Une caméra intérieure et une caméra extérieure : grand angle avec vision nocturne et équipée d'une sirène Domotique de chez DELTA DORE, comprenant les fonctionnalités suivantes :
- Notification à distance si déclenchement d'une caméra
- Commande centralisée intérieure des volets roulants, y compris pilotage à distance individualisé ou centralisé des volets
- Report à distance de l'état des détecteurs de verrouillage intégrés
- Ouverture automatique des volets roulants et brise-soleil en cas de déclenchement des détecteurs incendie
- Pilotage à distance de la porte du garage
- Centralisation interne du chauffage et du rafraîchissement à distance : commande marche/arrêt et température de consigne pièce par pièce

Nota : à distance = depuis tablette ou smartphone

Antenne TV sans amplificateur à charge du réservataire

1.10.2 VMC

Ventilation Mécanique Contrôlée simple flux, hygroréglable B

Bouches d'extraction dans les pièces humides

Grille d'entrée d'air frais dans les chambres et la pièce de vie

Régulation des débits en fonction de la qualité de l'air

1.11 - PLOMBERIE SANITAIRE

1.11.1 Cuisine

Alimentation pour gazinière en cuisine y compris vanne de coupure

Alimentations et évacuation évier et lave-vaisselle

Alimentations EC + EF et évacuation cellier logement 2

Cuisine aménagée à charge du réservataire

1.11.2 Salle d'eau

Meuble simple et/ou double vasque (dimensions suivant plan), miroir, bandeau lumineux et robinetterie mitigeuse, **coloris du meuble au choix**

Receveur de douche en résine polyuréthane (dimensions suivant plan)

Barre de douche murale avec douche de tête, douchette à main et mitigeur thermostatique

Paroi fixe et porte de douche (suivant plans)

1.11.3 WC

WC suspendus sans bride

Lave-mains avec mitigeur dans WC principal, **coloris du meuble au choix** :

- logements 1 et 3 : lave-mains d'angle
- logements 2 et 4 : lave-mains avec meuble 1 porte

1.11.4 Divers

Réducteur de pression

Adoucisseur

Tuyaux de décompression WC en PVC

Robinet d'alimentation et vidange pour machine à laver

Robinet de puisage dans le garage avec siphon de sol : logements 1 et 4

Robinet de puisage extérieur avec vanne de coupure

1.12 - CHAUFFAGE - PRODUCTION EAU CHAUDE SANITAIRE

1.12.1 Chauffage

Chaudière gaz murale à condensation pour chauffage et production eau chaude sanitaire

Plafond chauffant avec régulation pièce par pièce et avec rafraîchissement par circulation d'eau dans les fondations

Sèche-serviette électrique dans chaque salle d'eau, **coloris au choix**

2 panneaux photovoltaïques par logement, placés sur toiture terrasse, avec auto-consommation et revente du surplus

1.13 - REVETEMENTS DE SOLS

1.13.1 Chape

Chape fluide

1.13.1 Entrée, pièce de vie, dégagement, salles d'eau, WC, cellier, escalier

Carrelage, pose droite, **références au choix dans la gamme du promoteur**

Plinthes carrelées assorties

1.13.2 Chambres

Lames vinyles sur ragréage, **références au choix dans la gamme du promoteur**

Plinthes en bois peint en blanc

1.14 - PEINTURES ET REVETEMENTS MURAUX INTERIEURS

Peinture de propreté, dépolluante :

- blanc mat 2 couches sur tous les plafonds
- velours en 2 couches, sur tous les murs en plaquisterie, **coloris au choix dans le nuancier du promoteur**

Peinture blanche satinée en 2 couches des plinthes bois

Faïence couleur avec protection à l'eau sous faïence, **références au choix dans la gamme du promoteur** :

- dans l'angle des douches toute hauteur
- au-dessus des meubles vasques toute hauteur
- au-dessus du lave-mains sur un rang

1.15 - CLÔTURES ET AMENAGEMENTS EXTERIEURS

1.15.1 Revêtements extérieurs et accès (suivant plans)

Accès et stationnements en graviers stabilisés

Terrasses en lames de bois exotique de type Cumaru posées sur double lambourrage exotique **et/ou** en dalles de

grès Céram format 60x60 posées sur plots

Espaces libres en gazon synthétique

1.15.2 Clôtures (suivants plans)

Murs de clôtures en agglomérés creux, enduits sur faces apparentes en blanc avec couvertine alu
Mur de soutènement en agglomérés creux, enduits sur face apparentes avec habillage en lames de bois exotique de type Cumaru : **logement 2**
Portillon en alu, hauteur 1,50m, avec serrure : logements 3 et 4
Jardinières, plantations et panneaux décoratifs

1.15.3 Divers

Plaque numérotation logement
Boîte aux lettres individuelle
Poubelles d'ordures ménagères et recyclables individuels : à charge du réservataire
Cuisine d'été, piscine ou jacuzzi : à charge du réservataire

2 - RACCORDEMENTS ET BRANCHEMENTS

Coffret électrique en limite
Liaison B électrique (câblage)
Mise en service électricité provisoire
Coffret gaz en limite
Mise en service gaz
Regard téléphonie et câblage fibre
Mise en service eau potable
Raccordement des eaux usées au réseau d'assainissement collectif
Infiltration des eaux pluviales à la parcelle
Certificat de conformité Consuel et Qualigaz

3 - TAXES ET PARTICIPATIONS

Redevance d'Archéologie Préventive
Participation Financière à l'Assainissement Collectif
Taxe d'Aménagement

4 - ETUDES ET ASSURANCES

Assurances : biennale, décennale et dommages-ouvrage
Etudes techniques : béton, sol, thermique
Système de comptage estimatif des énergies sur la plateforme RTConso (abonnement 3 ans offert)
Diagnostic de Performance Energétique (DPE)
Test de perméabilité
Attestations : acoustique, thermique de fin de travaux, accessibilité handicapés
Performance thermique : RT2012

Le(s) Réservataire(s)

Monsieur et Madame.....

Le Réservant

La société MAISONS DU MARAIS, représentée par