



PROJET DE CONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT DE LOGEMENTS ET D'UN LOCAL D'ACTIVITE

261 Avenue François Mitterrand – OLONNE-SUR-MER(85)

**Notice descriptive – Logements et surface d'activité
18 novembre 2022 – indice 1**

LE PROJET

Le programme immobilier "TERRE DE LUMIERE" est un ensemble résidentiel sans sous-sol comprenant 25 logements, en R+2, situé 261 Avenue François Mitterrand aux SABLES D'OLONNE (85 100)

Cet ensemble comprend la construction d'un immeuble de 25 logements collectifs, disposant pour la plupart de balcons ou terrasses, d'un local d'activité d'environ 450m² de SDP, de stationnements non enterrés (aériens et en rez-de-chaussée), d'un local à vélos et de 6 caves.

Ce projet est édifié sur un terrain cadastré Section AM, numéro 488, pour une contenance de 3 093 m²

L'immeuble répondra à la réglementation en vigueur.



Notice descriptive de la Maîtrise d'Ouvrage pour la partie _ Logements Libres

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES

GROS ŒUVRE

Fondations :

Fondations suivant le rapport d'étude géotechnique et calculs de faisabilité du bureau d'études béton armé.

Murs :

En béton banché et / ou briques, suivant calculs effectués par les bureaux d'étude.

Les façades seront isolées par l'intérieur, celles-ci seront doublées d'un complexe thermique + plaque de placoplâtre, l'ensemble assurant l'isolation conformément au rapport thermique.

Pour des raisons techniques, le complexe d'isolation pourra être le cas échéant disposé côté extérieur.

Planchers :

Traditionnels en béton armé, prédalles ou coulé en place, suivant les calculs de structure effectués par le bureau d'étude structure.

Sous-face plafond béton avec enduit mince type GS.

Façades :

Suivant plan architecte et autorisation administrative

Socle en parement pierre.

Enduit de teinte blanche type Weber kaolin gratté ou équivalent

Les renforcements des loggias sont traités en bardage composite bakéliné finition bois ou équivalent.

TOITURE

Suivant plan architecte et autorisation administrative

MENUISERIES EXTERIEURES

Fenêtres et Portes-Fenêtres en PVC plaxé sur les façades extérieures coloris gris foncé RAL 7016, avec double vitrage isolant thermiquement et acoustiquement selon classement des voies.

FERMETURES EXTERIEURES

Volets roulants PVC sur toutes les baies à l'exception des salles d'eau et des salles de bain, et cas particuliers indiqués sur plans. Les Tabliers et les coulisses sont prévus dans le même RAL que les menuiseries

GARDES CORPS

Gardes corps vitrés. Vitrage dépoli ou opalescent selon choix de l'architecte.

BALCONS & LOGGIAS

Traditionnels et béton armé, coulé en place ou préfabriqués suivants calculs effectués par le bureau d'études béton armé.

PRESTATIONS DES APPARTEMENTS

MENUISERIES INTERIEURES

Portes :

Porte palière des logements ; stratifié blanc à l'intérieur du logement, couleur au choix de l'architecte côté couloir sur bâti bois conforme à la réglementation acoustique, avec serrure de sûreté 3 points équipées d'un joint isophonique, porte marque HUET ou équivalent.

Portes intérieures, huisseries métalliques ou bois de couleur blanche, marque HUET ou équivalent, béquilles et plaques de propreté, quincaillerie de type Jazz marque VACHETTE ou équivalent.

Porte laquée blanc pour le séjour et porte à peindre pour le reste du logement.

Placards :

Façades coulissantes mélaminées toute hauteur de teinte blanche, marque PLACARDSTYL ou équivalent.

Ou portes isoplanes ouvrant à la française pour les placards de dimension inférieure à 1 mètre, suivant plans.

Equipements du placard d'entrée : tringle et tablette chapelière

Equipements du placard des chambres : 2/3 penderie, 1/3 étagères.

CLOISONS INTERIEURES

Cloisons de distribution des logements avec parements en plaque de plâtre, sur ossature métallique, type PLACOSTIL de 72 mm + isolant. Pour des raisons techniques, certaines cloisons pourront faire 70 à 100 mm.

REVETEMENTS DES SOLS

Carrelages :

Les entrées, séjours, cuisines et rangements ouvrants sur ces pièces, recevront un revêtement en carreau de grès émaillé de dimension minimum 43x43 selon choix, marque PORCELANOSA ou équivalent, dans la gamme définie. Pose droite sur chape liquide et isolant phonique.

Les salles de bains, salles d'eau, WC, placards et rangements ouvrants sur ces pièces, recevront un revêtement en carreau de grès émaillé de dimension 30 x 30 ou 33 x 33 selon choix, marque PORCELANOSA ou équivalent, dans la gamme définie. Pose droite sur chape liquide et isolant phonique.

Sols stratifiés :

Les chambres et placards attenants recevront un revêtement stratifié, épaisseur 7 mm de type FIRST LINE, marque BERRY FLOOR ou équivalent, posé sur sous-couches acoustiques.

Sols balcons et terrasses :

Les sols des balcons seront réalisés en béton lisse. Rajout d'un caillebotis pour l'accès conforme aux normes handicapées.

Les sols des terrasses et loggias seront recouverts de dalles en béton posées sur plots ou autres selon choix de l'Architecte et suivant localisation.

REVETEMENTS DES MURS

Faïences :

Les salles de bains et salles d'eau recevront un revêtement en carreau de faïence en grès émaillé de dimension 20 x 25 ou 20 x 33, marque PORCELANOSA ou équivalent, au pourtour des baignoires et douches, toute hauteur.

Peintures :

Tous les murs et tous les plafonds des pièces sèches seront revêtus de deux couches de peinture blanche mate.

Tous les plafonds des pièces humides seront revêtus de deux couches de peinture satinée blanche, ainsi que l'ensemble des murs sans faïence.

Les boiseries recevront deux couches de peinture de couleur blanche.

Les murs et plafonds des placards et rangements recevront deux couches de peinture blanche.

SANITAIRES

Salles de bains et salle d'eau :

Les salles de bains seront équipées de baignoires en acrylique blanche, marque PORCHER modèle Ulysse ou équivalent et d'un pare-baignoire.

Les salles d'eau seront équipées de bacs à douche extraplat, marque Idéal Standard ou équivalent.

Pare douche et barre de douche complète (barre et douche pluie, flexible et douchette)

Meuble vasque de type Milano série NEOVA ou équivalent, comprenant :

Un meuble bas 2 tiroirs, 1 vasque blanche, 1 miroir et une applique.

Mitigeur pour vasque, marque Idéal Standard ou équivalent.

Mitigeur thermostatique pour baignoire et douche, marque Idéal Standard ou équivalent.

Les salles de bains ou salles d'eau sont équipées d'une patère double et d'un porte serviette.

WC :

Ensemble cuvette à double abattant rigide, marque Idéal Standard modèle Khéops ou équivalent, avec abattant thermo dur recouvrant avec frein de chute. WC équipés d'un support papier toilette.

Cuisine :

T1 - T2 : Kitchenette comprenant évier, une cuve et un égouttoir encastré, réfrigérateur, 2 plaques vitro-céramique, 1 meuble bas, meuble haut avec emplacement micro-onde + hotte.

T3 et T4 : Arrivées et évacuations en attente.

CHAUFFAGE – EAU CHAUDE SANITAIRE

Chauffage individuel par chaudière gaz mixte (eau chaude + chauffage) de marque Saunier Duval ou équivalent : chaudière à haut rendement ou à condensation selon calcul thermique pour respect de la réglementation en vigueur. Dans toutes les pièces, radiateurs aciers marque FINIMETAL Reggane 3000 ou équivalent sauf salle d'eau et salle de bain.

Dans les salles de bains ou salles d'eau, radiateurs sèche-serviettes marque FINIMETAL Tahiti eau chaude ou électrique, ou équivalent.

Pour les surfaces annexes, une prise de courant étanche, un hublot.

Pour les jardins RdC, un robinet de puisage.

EQUIPEMENT ELECTRIQUE & TELECOMMUNICATION

Chaque appartement est équipé d'un vidéophone marque URMET modèle AIKO ou équivalent couleur mains-libres, situé dans l'entrée assurant le contrôle et l'ouverture de la porte du hall d'entrée de l'immeuble. Sonnerie électrique de la porte palière par bouton pressoir.

Installation des tableaux électriques dans les placards de la GTL ou bac encastré dans tous les appartements, conforme aux normes en vigueur.

Les situations et le nombre de points lumineux et des prises sont conformes à la norme NFC 15.100 :

Pièces de l'habitation ou fonctions	Nombre			
	Foyers Lumineux fixes	Prises simples 16 A	Prises spécialisées 20A	Prises spécialisées 32A
Séjour	1	1 PC / 4 m ² (5 mini)		
Chambre principale	1	4		
Chambre(s) secondaire(s)	1	3		
Cuisine (selon plan)	1 plafond + 1 applique	6	2 (lave-vaisselle, four...)	1 (plaque de cuisson ou cuisinière)
Kitchenette (surf. < 4m ² selon plan)	1 applique	3	2 (lave-vaisselle, four...) Si T1 alors 1 PC	1 (plaque de cuisson ou Cuisinière)
Salle de bain / salle d'eau	1 plafond + 1 applique	2		
WC	1	1		
Entrée/dégagement/circulation	1	1		
Rangement/dressing/Cellier	1	1 (si surf > 4m ²)		
Lave-linge (selon plan)			1 ou 2	

L'appareillage sera de marque SCHNEIDER modèle Odace ou équivalent et sera encastré. Les plafonniers ou appliques de marque Legrand ou équivalent seront livrés avec un socle DCL.

Emetteur récepteur radio (1 par place) commandant l'ouverture du portail automatique permettant l'accès des véhicules au parking.

VENTILATION

Chaque appartement est relié à une ventilation mécanique collective comprenant :

Extraction de l'air vicié par des bouches placées en cuisine, SDB et WC.

Entrée d'air frais par des grilles situées dans les séjours et les chambres.

PRESTATIONS DES PARTIES COMMUNES

ACCES & ASCENSEURS

Il sera installé un appareil desservant l'ensemble des niveaux à partir du hall d'entrée, accessible aux personnes handicapées, dont les caractéristiques sont les suivantes :

Dispositif de sécurité suivant les normes en vigueur.

Charge utile de 630 kg (8 personnes), vitesse de 1m/s.

Cabine métallique avec revêtement stratifié, miroir, barre d'appui et revêtement de sol identique à celui du hall d'entrée.

Sol : revêtement en carrelage (dito hall d'entrée), calepinage à définir.

Accès aux appartements de l'extérieur par le hall d'entrée de l'immeuble, ou par les parkings.

Des escaliers desserviront aussi tous les niveaux, murs en gouttelette.

PARKINGS AERIENS ET EN RDC

Portail basculant suivant plan architecte, à ouverture par télécommande. Fourniture d'un émetteur par place de stationnement.

Les places de stationnement sont numérotées et délimitées par des bandes peintes.

Eclairage automatique des circulations.

PALIER D'ETAGES

Les sols des paliers d'étage recevront un revêtement de sol moquette, marque SIGNATURE CONFORT ou équivalent.

Les murs recevront une toile vinylique, marque BUFFLON ou équivalent, revêtement textile ou peinture sur toile de verre ou équivalent.

Eclairage en plafond commandé par détecteur de présence.

LOCAL POUBELLES

Local poubelles se situera au niveau du RDC, de taille conforme au règlement municipal (PLU) et NF logement.

Eclairage par minuterie et robinet de puisage, sol et murs bruts de béton.

LOCAL DEUX ROUES

Prévu au niveau du RDC de l'immeuble avec éclairage par minuterie, brut de béton.

HALL D'ENTREE

L'accès de l'immeuble sera commandé par vidéophone de marque URMET ou équivalent et pass Vigik.

Il fera l'objet d'une étude de décoration particulière par l'Architecte.

La porte d'accès au hall de l'immeuble sera réalisée en métallique

Les sols recevront un revêtement en dalle de grès cérame ou carrelage, « haute dureté »

Le plafond recevra un faux plafond.

L'éclairage automatique commandé par des détecteurs de présence.

BOITES AUX LETTRES

Les boîtes aux lettres normalisées seront installées dans l'entrée.

Le modèle sera défini en fonction du choix de décoration effectué par l'Architecte.

ESPACES VERTS

L'aménagement des espaces verts sera réalisé par l'Architecte.

Le choix des végétaux se portera sur des arbres, des arbustes et des plantes à floraison décorative y compris fourniture et pose de jardinière.

Plantation d'arbres à haute tige le long de la limite Ouest (planté à 2m de la limite)

CLOTURES

Réalisation d'une clôture grillagée de 1m50 au-dessus du soubassement en parpaing côté Nord de la parcelle.

3. PARTIES COMMUNES EXTÉRIEURES AUX IMMEUBLES

VOIRIES ET PARKINGS

Les circulations des parkings et les aires de stationnement aérien situées à l'entrée du site seront traitées en enrobé.
Les places de stationnement donnant à l'arrière du bâtiment d'activité de service seront de type Evergreen.

Traçages des places de parking à la peinture routière sur une légère bande en bouts des stationnements engazonnés.
Matérialisation des places PMR par logo type et panneau.
Marquage des sorties véhicules par une bande Stop et un panneau.

CIRCULATIONS PIÉTONNES

Circulations piétonnes en revêtement stabilisé renforcé ou en enrobé coloré ton beige.
Potelets urbains au-droit des accès piétons.
Matérialisation des cheminements PMR par bandes contrastées visuellement et tactilement, avec zébras si nécessaire.

ESPACES VERTS

L'aménagement des espaces verts sera réalisé par l'Architecte.
Plantations d'arbres, arbustes et haies arbustives d'espèces locales variées, nombre et densité suivant recommandations du PLU.
Réalisation de massifs paillés avec de la végétation tapissante, pour les espaces de faibles largeurs.
Engazonnement des zones libres.

CLÔTURES

Sans objet.

ÉCLAIRAGES

Eclairages des parkings par mâts sur les voiries et projecteurs sur les bâtiments.
L'ensemble commandé par interrupteur crépusculaire et relié à une horloge.
Les niveaux d'éclairements au-droit des cheminements PMR respecteront les 20 lux en tout point.