

# Résidence L'Archipel Dolus d'Oléron

Notice descriptive des 5  
logements pour Habitat de la  
Vienne



Maître d'ouvrage

SCCV VENUS  
C/O Seixo Promotion  
7 allée de Gibéléou  
64100 Bayonne

## Table des matières

1	PRESENTATION DU PROGRAMME .....	3
2	EXIGENCES PERFORMANCIELLES.....	3
2.1	ISOLATION PHONIQUE ET THERMIQUE.....	3
2.2	ACCESSIBILITE.....	3
2.3	HAUTEUR .....	3
3	CARACTERISTIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE .....	3
3.1	FONDATIONS ET STRUCTURES.....	3
3.2	PLANCHERS.....	3
3.3	FAÇADES.....	3
3.4	TOITURES .....	3
3.5	ESCALIERS D'ACCES AUX ETAGES.....	4
4	MENUISERIE - SERRURERIE- PLATRERIE.....	4
4.1	CLOISONS – DOUBLAGES .....	4
4.2	MENUISERIES EXTERIEURES ET FERMETURES.....	4
5	PRESTATIONS INTERIEURES PRIVATIVES.....	4
5.1	REVETEMENTS MURS ET PLAFONDS .....	4
5.1.1	<i>Pièces sèches</i> .....	4
5.1.2	<i>Pièces humides</i> .....	5
5.2	SOLS.....	5
5.3	MENUISERIES INTERIEURES.....	5
6	EQUIPEMENT SANITAIRE .....	5
6.1	WC.....	5
6.2	DOUCHE.....	5
6.3	BAIGNOIRE .....	5
6.4	MEUBLE VASQUE .....	6
6.5	CUISINE ET EQUIPEMENTS COMPLEMENTAIRES.....	6
7	EQUIPEMENTS ELECTRIQUES ET DE TELECOMMUNICATION .....	6
7.1	CHAUFFAGE, PRODUCTION D'EAU CHAUDE, CUISSON.....	6
7.2	PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES.....	6
7.3	VENTILATION MECANIQUE CONTROLEE.....	7
7.4	DOMOTIQUE.....	7
8	AMENAGEMENTS EXTERIEURS ET COMMUNS .....	7
8.1	BALCONS ET TERRASSES PRIVATIVES.....	7
8.2	ANTENNES TV ET RADIO.....	7
8.3	STATIONNEMENTS .....	7
8.4	ESPACES VERTS.....	7
8.5	COMPTEUR D'EAU.....	7
8.6	COMPTEUR D'ELECTRICITE .....	7
8.7	BOITES AUX LETTRES.....	8
8.8	RANGEMENTS LOCAUX VELOS PRIVATIFS - GARAGE.....	8
8.9	LOCAL VELOS COMMUN – LOCAL POUBELLE .....	8
8.10	INFORMATIONS SUPPLEMENTAIRES .....	8

## **1 PRESENTATION DU PROGRAMME**

Le programme immobilier se situe Route du Treuil sur la commune de Dolus d'Oléron à proximité des plages et commerces.

Le projet consiste en un ensemble immobilier de 17 logements adaptés à la réglementation thermique RT2012 et la réglementation d'accessibilité actuelle.

## **2 EXIGENCES PERFORMANCIELLES**

### **2.1 Isolation phonique et thermique**

Les prestations seront conformes aux normes d'application obligatoire à la date du dépôt du permis de construire notamment la nouvelle réglementation acoustique (NRA), la réglementation thermique 2012 (RT2012).

### **2.2 Accessibilité**

La conception de la résidence est conforme à la réglementation relative à l'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite, ses annexes et additifs.

### **2.3 Hauteur**

Du plancher fini à la sous-face de la dalle haute, la hauteur libre sera de 2.50m à l'exception de la présence de soffites, faux plafonds, retombées de poutres, pour tous les niveaux et plafonds rampants pour les appartements des derniers niveaux.

## **3 CARACTERISTIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE**

### **3.1 Fondations et structures**

Les fondations et la structure de l'immeuble seront déterminées par un bureau d'étude structure et validées par un bureau de contrôle missionné à cet effet.

Les épaisseurs des murs seront déterminées dans le respect des réglementations acoustiques, thermiques et structurelles.

Les murs séparatifs des logements seront en maçonnerie (et non en cloison SAD)

### **3.2 Planchers**

Les planchers seront en béton armé d'épaisseur conforme aux préconisations du bureau d'études béton et validées par un bureau de contrôle indépendant.

### **3.3 Façades**

Les façades seront revêtues d'un enduit teinté dans la masse avec une finition grattée fin, couleurs définies par l'architecte et conformes au permis de construire.

### **3.4 Toitures**

La charpente du bâtiment sera de type charpente traditionnelle et ou de type industrielle bois afin de répondre aux besoins techniques et esthétiques. La toiture du bâtiment sera réalisée en tuile de couleur traditionnelle.

Les descentes EP, les chéneaux et gardes corps techniques seront en **aluminium laqué**, teinte au choix de l'architecte.

### **3.5 Escaliers d'accès aux étages**

Les parois périmétriques seront en béton ou murs maçonnés en aggloméré de ciment. L'escalier sera préfabriqué ou coulé en place suivant étude technique.

## **4 MENUISERIE - SERRURERIE- PLATRIERIE**

### **4.1 Cloisons – Doublages**

Les cloisons de distribution intérieures seront de type placopan d'épaisseur 50mm. Le doublage des murs donnant sur l'extérieur se fera par un complexe isolant sur parement en plaques de plâtre, dont l'isolant sera conforme à l'étude thermique RT2012.

### **4.2 Menuiseries extérieures et fermetures**

Les portes fenêtres et fenêtres seront en **bois blanc** avec des ouvrants à la française ou coulissants selon plans. Les dimensions approximatives et prévisionnelles sont mentionnées sur les plans de vente.

Le double vitrage isolant sera d'épaisseur conforme à l'étude thermique et acoustique, avec remplissage par gaz « argon » de la lame interstitielle.

L'épaisseur du vitrage pourra être modifiée en fonction des recommandations de l'organisme de contrôle pour répondre aux exigences de la réglementation acoustique.

Les ouvertures de toutes les pièces de vie (hors salle de bains, salle d'eau, WC et dégagement) seront équipées de volets battants selon les plans du permis de construire

**Les baies vitrées des salons des 5 logements et la fenêtre de la cuisine du logement T4 numéroté S 017 disposeront de volets roulants PVC électrique de la couleur blanche, localisation selon plan.**

## **5 PRESTATIONS INTERIEURES PRIVATIVES**

### **5.1 Revêtements murs et plafonds**

#### **5.1.1 Pièces sèches**

Les plafonds de toutes les pièces seront revêtus **d'une peinture acrylique mate blanche**

Les murs de toutes les pièces seront revêtus **d'une peinture acrylique veloutée blanche**

## 5.1.2 Pièces humides

Les murs des salles de bains recevront **de la peinture acrylique blanche satinée velours**.

Les plafonds seront **revêtus d'une peinture acrylique mate blanche**

Les volumes de bains périmètre de la baignoire/bac à douche **toute hauteur** seront revêtus de faïence murale 25cmx40cm, (3 coloris au choix) ; de la faïence sera également posée au droit du meuble vasque de la gamme de faïence du maître d'ouvrage ARTE COLOR MAT. **Les joints seront réalisés au ciment blanc**

**Pour la cuisine, le pan de mur recevant l'évier et la plaque de cuisson (et retour le long de l'évier selon appartements) disposera d'une faïence blanche 15x15 cm sur 0.60m de hauteur (de l'évier à la plaque de cuisson avec un débord de 60 cm suivants plans)**

## 5.2 Sols

Le sol des pièces de vie au rdc recevra un carrelage grès émaillé de format 33cmx33cm avec plinthes medium ou bois peint, 1 choix par appartement à faire parmi les 3 coloris de la gamme de carrelage du maître d'ouvrage ARTE INFINITY.

Le sol des pièces de vie de l'étage recevra un revêtement PVC avec plinthes bois ou médium, 1 choix par appartement à faire parmi les 3 coloris de la gamme du maître d'ouvrage.

## 5.3 Menuiseries intérieures

Les portes intérieures seront de type isoplane, lisses, laquées d'usine à condamnation par verrou avec butée. Les huisseries seront en métal. Les poignées auront une finition alu brossé sur plaque.

Les portes d'entrée seront équipées d'une serrure de sûreté 3 points. Elles seront conformes à l'étude thermique avec butée. Elles seront équipées de seuils à la suisse.

**Les chambres des logements disposeront d'un placard avec aménagement en panneaux mélaminés (1/2 penderie et 1/2 4 tablettes) et porte coulissante**

## 6 EQUIPEMENT SANITAIRE

### 6.1 Wc

Les ensembles WC seront en porcelaine avec abattant double et réservoir à système double touche économique.

### 6.2 Douche

Les receveurs de douche seront **en céramique**, dimensions conforme aux plans de vente 120\*80 ou 90\*90. Les douches seront équipées d'un robinet mitigeur, d'une barre de douche, d'un flexible et d'un pommeau de douche. La localisation des bacs à douche sera conforme aux plans de vente.

### 6.3 Baignoire

Les baignoires seront en acier 170\*70 ou résine, dimension conforme au plan de vente. Les baignoires seront équipées d'un robinet mitigeur, d'une barre de douche, d'un flexible et d'un pommeau de douche. La localisation des baignoires sera conforme aux plans de vente.

## 6.4 Meuble vasque

Les salles de bains seront équipées selon plans d'un meuble vasque en céramique (2 portes sur pieds) de 0,60m de large minimum, avec amortisseurs de portes et un miroir 5 mm, hauteur 1050 mm avec un point lumineux.

Les appareils sanitaires seront de couleur blanche.

## 6.5 Cuisine et équipements complémentaires

Les cuisines disposeront d'un meuble sous évier et d'un évier deux bacs en résine de couleur unie et d'un mitigeur de marque JACOB ref July ou équivalent.

Des attentes permettront l'installation d'un lave-vaisselle (non fourni) et d'un lave-linge (non fourni). Leur localisation est indiquée en pointillés sur les plans de vente.

Les nourrices disposeront d'une vanne d'arrêt sur chaque départ

## 7 EQUIPEMENTS ELECTRIQUES ET DE TELECOMMUNICATION

L'installation électrique sera réalisée conformément aux recommandations de la norme NFC15 100. L'appareillage sera de type Odace de chez Schneider ou équivalent.

Les séjours et la chambre principale seront équipés d'une prise de communication type RJ45 et d'une prise TV-FM. Les autres chambres seront équipées d'une prise de communication type RJ45.

Les points lumineux en plafonds, positionnés au centre des pièces, seront équipés de DCL et ampoules.

Dans chaque logement, il sera prévu en plafond des Détecteurs Avertisseur Autonome de Fumée (DAAF) avec alimentation piles lithium (garantie 10 ans).

### 7.1 Chauffage, production d'eau chaude, cuisson

La production d'eau chaude sanitaire sera assurée par un ballon d'eau chaude thermodynamique.

Le chauffage sera assuré par des radiateurs électriques à inertie contrôlés par un thermostat d'ambiance programmable

Un radiateur sèche-serviette électrique sera prévu dans les salles d'eau ou salles de bains.

Des alimentations électriques seront en attente pour la cuisson, ainsi que pour le four et la hotte à recyclage dans la cuisine, localisation en pointillés sur plans de vente.

### 7.2 Panneaux photovoltaïques

Des panneaux solaires photovoltaïques seront installés suivants prescriptions techniques et plans du permis de construire sur les logements individuels

La production électrique sera utilisée en auto consommation.

## 7.3 Ventilation mécanique contrôlée

L'air neuf sera introduit dans les logements par des bouches d'entrée d'air implantées soit en façade dans les loggias, soit sur les menuiseries extérieures des pièces sèches. L'air vicié sera extrait au travers de bouches d'extraction implantées dans les pièces humides. La circulation de l'air à l'intérieur des appartements se fera par détalonnage des portes et par installation d'une VMC individuelle

## 7.4 Domotique

Chaque logement sera conforme à la Réglementation Thermique RT 2012 et sera équipé du système de comptage énergétique des différents usages (chauffage / production d'eau chaude sanitaire / prises de courant / autres usages) avec visualisation des consommations sur un écran situé dans la gaine technique de chaque logement.

## 8 AMENAGEMENTS EXTERIEURS ET COMMUNS

### 8.1 Balcons et terrasses privatives

Les garde-corps des balcons seront en métal laqué blanc avec un éventuel remplissage en verre, selon plans du permis de construire.

Le sol des balcons sera en dalles béton sur plots conforme à la réglementation handicapé

Le sol des terrasses sur jardin sera en béton poreux

Les terrasses et balcons seront équipés d'un éclairage avec interrupteur à témoin lumineux.

Les jardins à usage privatifs seront équipés d'un robinet de puisage.

### 8.2 Antennes TV et Radio

Les logements disposeront d'une antenne TV individuelle ou collective permettant de recevoir toutes les chaînes gratuites de la TNT.

**En cas d'antenne collective, une diapositive sera mise en place afin d'éviter un comptage spécifique pour cette antenne.**

### 8.3 Stationnements

Les places de stationnements, suivant plans, comporteront un signallement par marquage au sol et une numérotation

Les stationnements seront en dalles gazon type NIDAGRASS

Les trottoirs seront en béton poreux

### 8.4 Espaces verts

Les espaces verts seront arborés et engazonnés conformément aux dispositions du permis de construire.

### 8.5 Compteur d'eau

Le comptage général de l'ASL, ou de la copropriété, sera posé en regard en limite de propriété selon les indications de la compagnie distributrice et un comptage individuel sera positionné suivant préconisation du concessionnaire.

### 8.6 Compteur d'électricité

Descriptif sommaire SCCV VENUS DOLUS D'OLERON 4/6/21 19/07/21

Les compteurs individuels de chaque logement seront mis en place par le promoteur dans les gaines techniques des logements, sur le tableau d'abonné selon les prescriptions d'ENEDIS.

## **8.7 Boites aux lettres**

Un ensemble collectif de boites aux lettres ou des boites aux lettres individuelles seront mis en place selon les préconisations du permis de construire

## **8.8 Rangements Locaux vélos privatifs - Garage**

Les garages et Rangements vélos seront situés selon les plans de ventes

Les murs seront en briques rejointoyées, aggloméré de ciment rejointoyés, plaques de plâtre jointées non peintes ou ossature bois selon les plans de vente

Le sol sera en béton taloché finition soignée.

La sous face de toiture et charpente sera traitée conformément à la réglementation thermique

Les garages disposeront d'une porte de garage basculante métallique manuelle

Les rangements vélos disposeront d'une porte de service bois, ou métal, 3 points peinte selon les prescriptions du permis de construire

Les locaux disposeront d'un point lumineux avec interrupteur et d'une prise électrique

## **8.9 Local vélos commun - local poubelle**

Ce local sera situé selon les plans de ventes

Les murs seront en briques rejointoyées, aggloméré de ciment rejointoyés, plaques de plâtre jointées non peintes ou ossature bois selon les plans de vente

Le sol sera en béton taloché finition soignée.

La sous face de toiture et charpente sera traitée conformément à la réglementation thermique

Le local poubelle disposera d'un point lumineux et d'un siphon de sol

Le local vélos commun disposera d'un point lumineux sur minuterie

## **8.10 INFORMATIONS SUPPLEMENTAIRES**

Les équipements représentés en pointillés sur les plans de vente ne sont pas fournis : frigo, LV, LL, évier, plaques de cuisson, lits...

La personnalisation des logements est réservée aux clients ayant acté leur logement avant le démarrage des travaux de second œuvre. Il est expressément rappelé que les caractéristiques techniques définitives du programme de construction résulteront exclusivement de la notice conforme à l'arrêté du 10 Mai 1968 qui sera notifiée avec le projet d'acte de vente.

Le maître d'ouvrage se réserve le droit de modifier le présent document dans le cas où les transformations envisagées n'apporteraient aucune diminution dans la qualité des prestations et seraient rendues nécessaire par des contraintes techniques, réglementaires, administratives lors de l'exécution des travaux.