

# NOTICE DESCRIPTIVE

Nom :

Dock 54

Résidence services située 54/56 rue Albert Einstein – 17000 LA ROCHELLE, composée de 195 lots répartis dans un bâtiment. L'immeuble, régie par une copropriété est également composé d'un restaurant et d'un espace coworking n°2 calme au rez-de-chaussée qui sont des lots privatifs à la copropriété. Ces derniers sont exploités de manière individuelle et non accessibles librement par les usagers de la résidence.

## 1 -STRUCTURE DU BATIMENT

### GROS OEUVRE

- Fondations et infrastructure en béton armé selon l'étude de sol et le calcul de l'Ingénieur structure.
- Ossature générale par murs porteurs (béton ou brique) et poteaux en béton armé.
- Plancher séparatif des lots en dalle pleine de béton armé selon le calcul du Bureau d'Étude Technique avec une hauteur sous plafond de 245 cm à 250 cm pour les étages et 280 cm à 300 cm pour le rez-de-chaussée (sauf sous faux-plafonds et soffites).
- Appuis de baies et de fenêtres en béton ou en métal thermolaqué.
- Murs porteurs en béton armé ou parpaings, conformes à la réglementation acoustique (norme NRA) entre certains lots et certaines parties communes.

### COUVERTURE- ZINGUERIE

#### COUVERTURE :

- Toiture terrasse non accessible avec une étanchéité auto-protégée multicouche ou élastomère avec complexe isolant et gravier.
- Toiture terrasse accessible au R+3, revêtue de lames bois IPE ou en carrelage sur plot.

#### ZINGUERIE :

- Descentes extérieures en aluminium laqué.
- Descentes intérieures en PVC.

### FAÇADES

- Façades des bâtiments recouvertes d'un enduit monocouche gratté projeté teinté dans la masse ou encore d'une peinture et d'un mur rideaux en verre, suivant plans de façades du Permis de Construire.
- Sous-faces des balcons, loggias recouvertes d'une peinture Pliolite ou similaire.
- Jardinières maçonnées périphériques au R+1.
- Garde-corps des balcons, loggias en béton enduit ou en verre opalescent ou transparent, suivant plans de façades du Permis de Construire.
- Séparatifs des balcons en béton et en métal (matériaux suivant choix de l'architecte).

## 2 - DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES EXTERIEURES

### TERRASSES COMMUNES

#### AU RDC

- Sol : revêtu de lames bois IPE ou carrelage sur plots.
- Eclairage : appliques murales et/ou spots intégrés conformes à la réglementation.

#### AU R+3

- Piscine avec une structure en inox et en béton armé avec un habillage en inox ou en membrane armée, à débordement dans les parois périphériques. Plage étagée, servant d'assise et de bains de soleil, en lame bois IPE ou en carrelage.
- Sol : revêtu de lames bois IPE ou en carrelage sur plot.
- Eclairage : appliques murales et/ou spots intégrés conformes à la réglementation.

### PORCHE D'ENTRÉE

- Sol : revêtu de lames bois IPE ou carrelage sur plots.
- Murs : identiques aux revêtements des façades.
- Plafond : type faux-plafond suspendu en finition PVC ou métal laqué ou en plaque de plâtre.
- Éclairage : appliques murales, et/ou plafonniers et/ou spots intégrés.

## 2bis - DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES INTERIEURES

### HALL D'ENTRÉE PRINCIPALE

- Porte d'accès principale du bâtiment (entrée de jour) : vitrée avec portes coulissantes automatiques, sur châssis en aluminium.
- Sol : en carrelage grand format de chez Galerie ou carrelage.
- Tapis de sol de type Emco série Diplomat ou similaire.
- Murs : recouverts de peinture ou d'un revêtement mural décoratif selon choix de l'architecte d'intérieur. Partie vitrée selon plans de façades du Permis de Construire.
- Plafonds recouverts d'une peinture glycérophtalique ou similaire.
- Faux-plafonds : plaques de plâtre peintes ou dalles décoratives avec corniches décoratives.

# NOTICE DESCRIPTIVE

Nom :

Dock 54

- Éclairage (suivant emplacement) : éclairage LED par inclusion ou spots encastrés ou appliques ou suspensions si le hall à une hauteur sous plafond suffisante.
- Boîtes à colis connectées de type Renz ou similaire pour la réception de colis, situées dans les parties communes.
- Système de vidéosurveillance.

## HALL D'ENTREE DE NUIT

- Portes d'accès secondaires du bâtiment (entrées de nuit) : vitrées battantes.
- Sol : en carrelage 60x60 cm de chez Galerie du carrelage avec plinthes assorties.
- Tapis de sol de type Emco série Diplomat ou similaire.
- Murs : recouverts de peinture selon choix de l'architecte d'intérieur. Partie vitrée selon plans de façades du Permis de Construire.
- Plafonds recouverts d'une peinture glycérophtalique ou similaire.
- Faux-plafonds : plaques de plâtre peintes ou plafond en béton peint.
- Éclairage (suivant emplacement) : éclairage LED par inclusion ou spots encastrés ou appliques ou suspensions si le hall à une hauteur sous plafond suffisante.
- Divers : panneau d'affichage intégré, corbeille

## CIRCULATIONS - PALIERS D'ÉTAGES

- Sol des RDC : en carrelage 60x60 cm de chez Galerie du carrelage, avec plinthes en carrelage et en moquette avec plinthes en bois peintes, calepinage selon choix de l'architecte d'intérieur.
- Sol des étages : en moquette avec plinthes en bois peintes.
- Murs : peinture selon choix de l'architecte d'intérieur.
- Plafonds : recouverts d'une peinture acrylique mate.
- Faux-plafonds : plaques de plâtre peintes ou dalles décoratives ou acoustiques si nécessaire, selon la réglementation.
- Éclairages : spots intégrés ou en appliques, commandés par des détecteurs de mouvements.

## ESCALIERS ENCLOISONNÉS & D'ACCES AU SOUS-SOL

- Sols des escaliers : en béton recouvert(s) d'une peinture à haute résistance (type époxy à base de résine ou similaire) jusqu'au dernier niveau, main courante en métal peint.
- Murs et autres surfaces : recouverts d'une peinture acrylique sur gouttelettes.
- Éclairage : appliques et éclairage de secours selon la réglementation en vigueur.

## SOUS – SOL

- Sol : en béton.
- Murs : parois brutes (béton ou aggloméré de béton).
- Plafond : béton brut ou isolant en sous face.
- Porte d'accès des véhicules : porte de garage située en haut de la rampe, à ouverture automatique système Intratone (commande d'ouverture via le téléphone portable).
- Places de parking individualisées et numérotées : directes ou mécaniques commandées, si nécessaires.
- Éclairage : détecteurs de présence.
- Chaufferie et locaux techniques : sol en béton avec siphon de sol. Parois en béton brut. Eclairage branché sur détecteur automatique.
- Système de vidéosurveillance.

## ASCENSEUR

- Sol : en matériaux composite aspect pierre, coloris selon choix de l'architecte d'intérieur.
- Paroi intérieure : en métal et/ou en stratifié, main courante en inox, selon choix de l'architecte d'intérieur et indicateur de position.
- Éclairages : appliques avec éclairage indirect ou plafonniers décoratifs suivant le cas (+ éclairage de sécurité).
- Divers : capacité de 8 personnes (630 kg) et desserte de tous les niveaux. Cabine reliée au service d'assistance par téléphone. Annonces vocales des étages pour les malvoyants.
- Ecran numérique informant les résidents sur la météo et diverses actualités.

## LOCAUX ANNEXES

- Local poubelles équipé d'un point d'eau et d'un siphon de sol, avec serrure connectée. Faïence de 1.5m de hauteur sur les murs. Porte métallique avec poignée de tirage.
- Local 2 roues : sol et murs en béton brut, avec porte, à serrure connectée. Eclairage par détection de présence.
- Locaux de stockage : sol souple et murs en peinture lisse. Equipé d'un point d'eau froide, eau chaude, vidoir et évacuation. Porte avec serrure connectée. Eclairage par détecteur de présence.

# NOTICE DESCRIPTIVE

Nom :

Dock 54

## ESPACES COMMUNS

Les différents espaces communs du RDC ont été pensés par l'agence d'architecture d'intérieure et de design CITTI et sont dénommés comme suit :

**Le quartier** est un espace de coworking composé de divers espaces :

- L'accueil
- Le bar avec zone restauration
- La place, les arcades et l'espace culture
- L'espace Gaming
- Les espaces informels (pour le travail flexible dans de petites alcôves).

**Les voisins** est un espace de coworking calme composé de divers espaces :

- Les maisons (avec poste de travail dans un espace partagé ou un espace confidentiel)
- Le business center (pour se rassembler autour d'une grande table et d'un écran pour une réunion d'affaire).

• Menuiseries extérieures en aluminium, baies vitrées coulissantes (double ou triple rails selon la configuration) dans les salles communes.

• Sol de tous les espaces communs (La Place, Les Arcades, l'espace culture, l'espace gaming, le bureau d'accueil, l'office, le coworking calme, le business corner, l'espace accueil/bar, blanchisserie) : en carrelage avec plinthes assorties, en moquette et en PVC avec plinthes en bois peintes, calepinage selon choix de l'architecte d'intérieur.

• Sol de la salle fitness : en lames PVC avec plinthes en bois peintes.

• Sol des WC : en carrelage de taille 60x60cm.

• Murs de toutes les salles communes : recouverts de peinture et/ou de revêtement mural décoratif, selon choix de l'architecte d'intérieur. Faïence dans le WC et derrière les blocs machines de la blanchisserie.

• Syphon de sol dans la blanchisserie.

• Faux-plafonds : plaques de plâtre peintes ou dalles décoratives avec corniches décoratives, selon la réglementation acoustique.

• Système de condamnation de ces espaces par serrures connectées.

• Système de vidéosurveillance.

## CLIMATISATION

Climatisation réversible gainable dans les salles communes par système intégré et par split coloré dans le bar du R+4.

## 3 - DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES

## MENUISERIES EXTÉRIEURES

• Fenêtres en PVC :

Sur les façades intérieures sauf le lot A0.16,

Sur les façades extérieures Est,

Au rez-de-chaussée de la façade Ouest,

Sur les fenêtres des unités M+.

Les autres fenêtres sont en Aluminium.

Fenêtres ouvrantes à la française, à un vantail avec un ou deux fixes, ou sans fixe, avec allège vitrée ou maçonnée, conformes à la réglementation en vigueur, avec double vitrage isolant. Coffre de volet roulant monobloc intégré dans la menuiserie pour les menuiseries en PVC.

• Occultations des baies : volets roulants en PVC ou stores si mentionné sur le plan de vente. Commande électrique via la plateforme mobile (domotique).

## MENUISERIES INTÉRIEURES

• Porte d'entrée en bois, posée sur huisserie métallique avec système anti-dégondage et seuil à la suisse, équipée d'un joint isophonique. Fermeture avec un système de serrure connectée. Béquillage sur plaque.

• Microviseur.

• Portes intérieures de distribution battantes : laquées d'usine ou peintes, rainurées, avec béquillage sur rosace, butées de portes dans toutes les pièces, si la configuration le permet.

• Placards :

- Portes coulissantes ou pivotantes selon cas, de type Sifisa ou similaire.

- Équipement des placards dont la largeur est supérieure à 100 cm avec étagères et penderie (1 tablette chapelière sur toute la largeur, séparatif, 3 étagères par placard). Les placards dont la largeur est inférieure à 100 cm seront équipés uniquement d'une penderie.

- Tringle de penderie ovoïde.

Ou

• Meuble de rangement : équipée de deux étagères et une niche.

## CLOISONS SÈCHES - FAUX PLAFONDS

• Cloisons de distribution intérieure de type cloison sèche alvéolaire Placopan de 50 mm d'épaisseur ou Placostil.

• Parois extérieures doublées d'un complexe isolant thermique en conformité avec la réglementation thermique en vigueur.

• Plafond du dernier niveau : réalisé en béton peint.

• Murs non porteurs séparatifs en cloison isolante du type S.A.D. entre certains lots et certaines parties communes.

## CHAUFFAGE - EAU CHAUDE - VMC

# NOTICE DESCRIPTIVE

Nom :

Dock 54

*Installation conforme aux normes en vigueur.*

## CHAUFFAGE INDIVIDUEL :

- Chauffage électrique par panneaux muraux en acier et un sèche serviette dans la salle d'eau.

## EAU CHAUDE (COLLECTIVE) :

- Système de production d'eau chaude assuré par des pompes à chaleur reliées à des ballons d'eau chaude.

## VENTILATION MECANIQUE CONTROLEE COLLECTIVE :

- Extraction individuelle d'air dans la kitchenette, la salle d'eau/WC.
- Entrée d'air incorporée dans les façades ou menuiseries des pièces principales (selon réglementation en vigueur).

## PLOMBERIE - SANITAIRE

### • Salle d'eau :

- Meuble à simple vasque moulée dans le plan de travail en résine, avec robinet mitigeur. Meuble ton bois ou de couleur, avec portes en mélaminé. Ensemble surmonté d'un miroir rétroéclairé avec bandeau lumineux.

- Pour les lots PMR (Personne à Mobilité Réduite) : plan vasque adapté PMR, armoire de toilette ou meuble bas amovible sur roulettes, robinet mitigeur. Ensemble surmonté d'un miroir rétroéclairant à LED intégré ou en applique.

- Douche à l'italienne dans les salles d'eau PMR et bac à douche extra plat dans les autres lots.

- Barre de douche réglable pour fixation de la douchette.

- Paroi de douche en verre suivant plans ou tringle de douche et rideau pour les logements PMR.

• WC : réservoir en grès émaillé blanc, chasse 3/6 litres, abattant double, robinet d'arrêt, barre de relevage dans les lots PMR.

## ÉQUIPEMENTS ÉLECTRIQUES

*Installation et équipement conformes aux normes en vigueur (NFC 15-100 et ses additifs).*

• 1 DAAF (Détecteur Avertisseur Autonome de Fumée) par lot.

• Appareillage de marque Schneider (série Odace) ou similaire.

• 1 applique dans chaque pièce.

## DOMOTIQUE

*Solution domotique fournie par Schneider.*

• Pilotage des radiateurs, programmation, suivi des consommations électriques, pilotage de la fermeture et ouverture des volets roulants ou stores.

- Ensemble des commandes gérées via une plateforme mobile smartphone, PC, tablette.

## TÉLÉVISION – TÉLÉPHONE

• 2 prises TV (sous forme de RJ45) : 1 prise dans la pièce à vivre et 1 dans la chambre (T2) ou le coin nuit, reliées à l'antenne collective pour la réception de toutes les chaînes de la TNT.

• 1 prise téléphone (sous forme de RJ45) dans la pièce à vivre et la chambre ou le coin nuit.

## REVÊTEMENTS

SOLS : sol des lots en souple imitation parquet bois clair de chez Gerflor ou équivalent avec plinthes en bois peintes ou laquées d'usine.

Sols des balcons et loggias, en dalles sur plots pour les zones étanchées et en béton brut sur les zones non étanchées.

MURS ET PLAFONDS :

### • Faïence :

- Salle d'eau : faïence autour de la douche, toute hauteur.

- Plan vasque (si positionné contre une cloison) : faïence à hauteur du miroir.

- Kitchenette : crédence en stratifié au-dessus du plan de travail sur une hauteur de 60 cm.

### • Peinture :

- Murs : peinture acrylique lisse blanche.

- Plafonds : peinture acrylique lisse blanche.

### • Papier peints :

Décoratif sur une partie d'un mur, uniquement sur les lots A2.24 à A2.32, A2.39 à A2.41, A2.44 à A2.55, A3.34 à A3.45, A3.24 à A3.32, selon choix de l'architecte d'intérieur.

AUTRES :

- Porte d'entrée : application d'une peinture glycérophtalique satinée.

## ÉQUIPEMENTS KITCHENETTE

• Aménagement haut des unités S, S+ et PMR (suivant plan, linéaire de 120 cm) :

- Un caisson avec étagère centrale et un emplacement four micro-ondes équipé d'une prise électrique.

- Un meuble sur hotte avec porte, une hotte aspirante de couleur grise.

• Aménagement bas des unités S, S+ et PMR (suivant plan, linéaire de 120 cm) :

- Un plan de travail en Compact avec un évier 1 bac inox et robinet mitigeur.

# NOTICE DESCRIPTIVE

Nom :

Dock 54

-Un meuble sous évier avec deux tiroirs de 60 cm de large ou un meuble sous évier amovible à roulettes pour les lots PMR.

-Une plaque de cuisson vitrocéramique encastrée 2 feux.

-Un réfrigérateur table top gris avec compartiment congélateur sous plaque de cuisson.

-Prolongement du plan de travail de 60 cm pour les lots : A0.08 à A0.15, A1.57 à A1.64, A2.57 à A2.64, A3.47 à A3.51, A1.39 à A1.55, A2.42 à A2.43, A1.09 à A1.13, A1.23 à A1.32, A2.09 à A2.13, A2.23, A3.09 à A3.13, A3.23, A1.08, A2.08 et A3.08.

• Aménagement haut du S2 (linéaire de 180 cm) :

- Un caisson avec étagère centrale et un emplacement four micro-ondes équipé d'une prise électrique.

- Un meuble sur hotte avec porte, une hotte aspirante.

- Un meuble avec porte et étagères.

• Aménagement bas du S2 (linéaire de 180 cm) :

- Un plan de travail en Compact avec un évier 1 bac inox et robinet mitigeur.

- Un meuble sous évier avec deux tiroirs.

- Un lave-vaisselle gris sous le plan de travail.

- Une plaque de cuisson vitrocéramique encastrée 2 feux.

- Un réfrigérateur table top gris avec compartiment congélateur.

• Façades de couleur ou ton bois.

• Emplacement de 60 cm de large.

Nota bene : Le four micro-ondes intégré à la kitchenette est décrit dans la Liste du Mobilier en annexe 2 du Contrat de Réservation.

## Unités M+ et L+

Chaque Unité S rattachée à des unités M+ et L+ sera dotée d'une colonne de 60 cm composée d'un caisson avec étagère centrale et un emplacement four micro-ondes équipé d'une prise électrique, d'une plaque de cuisson posable et d'un emplacement pour un réfrigérateur table top gris avec compartiment congélateur.

## ÉQUIPEMENT CUISINE ESPACE PARTAGÉ

Chaque unité M+ et L+ dispose d'un espace partagé doté d'une cuisine, voir description ci-dessous :

• Aménagements haut M+ et L+

En trois parties comprenant un meuble de 60 cm avec porte et étagère, un meuble de 60 cm avec étagère centrale et un emplacement four micro-ondes équipé d'une prise électrique, un meuble sur hotte avec porte, hotte aspirante, une linolite au-dessus de l'évier.

• Aménagements bas M+ et L+ :

- Un plan de travail Compact avec un évier inox à 1 bac et un égouttoir,

- Un réfrigérateur gris,

- Un lave-vaisselle gris,

- Un meuble four avec une plaque de cuisson vitrocéramique encastrée 4 feux,

- Un four.

• Façades de couleur ou ton bois.

• Emplacement de 60 cm de large.

## 4 - DESCRIPTION DES AMÉNAGEMENTS EXTERIEURS

### RÉSEAUX DIVERS

• Assainissement des eaux usées et eaux vannes : suivant les règles de construction et les indications des services techniques de la Mairie et de l'Équipement.

• Assainissement des eaux pluviales : suivant les règles de construction et les indications des services techniques de la Mairie et de l'Équipement.

• Alimentation en eau potable : mise en œuvre suivant les indications des services techniques concernés (service des Eaux, Mairie, Équipement ...).

• Alimentation en électricité et éclairage public : alimentation électrique par un réseau basse tension souterrain. Branchements jusqu'aux colonnes montantes, y compris les coffrets de comptage et les liaisons aux coffrets disjoncteurs, conformes aux spécifications d'Enedis.

• Réseau de télécommunication : réalisation d'un réseau principal (y compris chambres de tirage d'Orange) suivant les règles en vigueur et la consultation des services intéressés.

### VOIRIE INTERNE

• Application d'une couche de roulement en enrobé bitumineux ou en béton sur le parking situé au rez-de-chaussée.

• Allées piétonnes en béton balayé.

### ÉCLAIRAGE

Bornes ou candélabres à LED.

### ACCÈS

• Façades du bâtiment sur rues, résidence sécurisée et clôturée.

# NOTICE DESCRIPTIVE

Nom :

Dock 54

- Accès aux parkings sécurisé système bénéficiant de la technologie Intratone.
- Accès de l'entrée principale par portes coulissantes automatiques durant les horaires d'ouverture des salles communes.
- Accès des entrées de nuit équipés d'une platine interphone avec caméra intégrée (système bénéficiant de la technologie Intratone : réception de l'image et commande d'ouverture via le téléphone portable), à défilement de noms, avec lecteur Vigik.
- Plaque Aluminium avec le nom du programme à l'entrée de la résidence et signalétique conforme à la réglementation sur le bâtiment.

## ESPACES VERTS

- Espaces verts communs engazonnés et aménagés avec massifs de plantes et arbustes variés. Arrosage automatique par buses pour les parties engazonnées et par goutte à goutte sur les massifs et arbustes.
- Potager partagé équipé d'un point d'eau.

## AUTRES AMENAGEMENTS

- Table de ping-pong ;
- Boulodrome ;
- Barbecue ;
- Piscine et sauna en R+3.

NOTE : Les produits indiqués sous le nom de leur fabricant peuvent être remplacés par des marques concurrentes de qualité égale ou supérieure. Le Maître d'ouvrage se réserve le droit de modifier certains détails dans la mesure où, en cours de travaux, il se révélerait une obligation ou une possibilité d'amélioration de fonctionnement.