

# NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE DE VENTE



MAÎTRISE D'OUVRAGE

SCCV OCAR

35 Av du Docteur Planet  
17000 La Rochelle



**Programme : OCAR**  
**Rue Planquette**  
**17 000 LA ROCHELLE**

**Logements privés**

A103 A105 A106 A107 A108 A110 A111 A203 A204 A205 A206 A207  
A208 A209 A210 A211 A302 A303 A304 A305 A307 A308 A309 B001  
B002 B003 B004 B101 B103 B104 B109 B201 B203 B204 B205 C202 C203  
C204 D002 D003 D101 D103 D202 D203 D204



La Copropriété Ocar s'inscrit dans le cadre d'une copropriété unique.

La présente notice descriptive définit les travaux qui seront exécutés dans l'ensemble immobilier Ocar.

Seront admises de plein droit toutes les modifications de structures et d'agencement intérieur, apportés par l'architecte au cours des travaux et ayant pour but de résoudre un problème technique ou de compléter et parfaire soit l'ensemble architectural, soit l'harmonie de l'ensemble immobilier.

Il est permis à l'acquéreur de faire des choix de personnalisation d'un certain nombre de prestations tout comme il est aussi possible de retenir des options complémentaires payantes.

Les différentes possibilités de modifications et de choix de coloris qui seront offertes aux futurs propriétaires ne pourront être exercées que dans la limite de l'avancement du chantier. Le promoteur se réserve la possibilité de faire lui-même les choix.

La présente notice descriptive a été établie avant la mise en œuvre des différents matériaux ou matériels énoncés, qui sont choisis exclusivement par le Maître d'Ouvrage.

Les noms des marques et les références concernant les éléments d'équipements ou les matériaux ne sont indiqués que pour définir le genre ou le niveau de qualité des prestations. Le Maître d'Ouvrage peut y apporter des modifications en cas de force majeure, notamment réglementation administrative contraignante, faillite d'entreprise ou de fournisseur, défaut d'approvisionnement, qualité insuffisante des matériaux, si des impératifs techniques la mettaient dans l'obligation de renoncer à telle ou telle disposition ou en cas d'apparition d'un matériel nouveau en cours de chantier.

Toutefois les matériaux ou matériels de remplacement devront être de qualité équivalente.

De même, il est précisé que les cotes et surfaces mentionnées dans la présente notice et les plans sont indiqués sous réserves de tolérances de construction et que le Maître d'Ouvrage pourra être amené à les modifier dans les mêmes conditions que ci-dessus. L'implantation des équipements ou appareils y est par ailleurs figurée à titre indicatif et les retombées, soffites, faux plafonds, canalisations n'y sont pas mentionnés. Les travaux seront exécutés selon les règles de l'art.

Paraphes :



# SOMMAIRE

- Caractéristiques générales
- Aménagement intérieur
- Décoration - Revêtements
- Espaces extérieurs privatifs
- Espaces extérieurs communs
- Aménagement des parties communes de l'immeuble

Paraphes :



Notice descriptive Programme Ocar







### Ce projet, situé à La Rochelle, sera conforme :

- à la nouvelle réglementation acoustique (NRA)
- à la norme électrique NFC 15-100
- à la réglementation d'accessibilité des bâtiments d'habitation
- à la réglementation de sécurité contre l'incendie des bâtiments d'habitation
- à la réglementation thermique RT 2012
- Au label Promotelec E3C1 et HRE2020

Cet ensemble immobilier comportera à son achèvement **106 logements collectifs**

Chaque logement disposera d'un stationnement en sous sol, sauf exception, le contrat de réservation faisant foi.

Paraphes :



# CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES



Paraphes :



## GROS ŒUVRE



- Les fondations sont réalisées par semelles et/ou massif en béton armé conformément aux prescriptions de l'étude de sol et du bureau d'études structure.
- Un traitement antiparasitaire du terrain et des fondations sera effectué.
- Le plancher bas du RDC sera sur terre-plein sans vide sanitaire ou sur sous-sol.
- Les murs extérieurs seront en béton banché épaisseur 20 cm ou ossature bois suivant plan de l'architecte et l'étude thermique.
- Le plancher haut du RDC et des étages courants seront en prédalle ou coulé en place épaisseur 20 cm minimum pour respecter la réglementation acoustique

## OSSATURE BOIS - Bardage



- Mur en ossature bois (45\*145), isolé entre montants avec complément d'isolant intérieur (laine de verre) et extérieur (laine de roche), ainsi qu'un panneau de contreventement en OSB, et un pare pluie type delta vent.
- Bardage bois à lames verticales – teintés et localisation suivant plans au permis de construire.



## Façades



- Façades des RDC en béton peint blanc ou en béton matricé couleur blanche.
- Façades des étages en béton peint blanc ou en ossature bois habillées d'un bardage en panneaux de fibrociment ton blanc ou en bardage bois à claire voie avec saturateur gris.

Paraphes :





## TOITURE



- Les toitures des bâtiments B, C et D seront traitées avec une Etanchéité bicouche couleur gris et accueilleront des panneaux photovoltaïques.
- Les toitures en pente de l'îlot A et E seront étanchées par une membrane couleur blanc.

## MENUISERIES EXTÉRIURES



- La porte d'entrée d'une dimension de 93 x 210 cm, âme pleine isolante avec parement stratifié 2 côtés et équipée d'une serrure 3 points et d'une béquille double en aluminium, d'un microviseur et une signalétique par plaque. Seuil en aluminium et compatible avec les normes PMR.
- Les fenêtres et portes fenêtres seront avec double vitrage isolant. Elles seront avec ou sans partie fixe suivant plans
- Fenêtres ouvrantes à la française en PVC, blanches ou anthracites suivant plan architecte avec double vitrage isolant.
- Dans les Salles d'Eau avec fenêtre, celle-ci sera oscillo battante et vitrage opaque.
- Les occultations des pièces se feront par volets roulants électriques ou battants manuels suivant plan architecte. Pas de volet dans les SDE, WC, entrée/séjour suivant plan architecte.

Paraphes :





# AMÉNAGEMENTS INTÉRIEURS



©KDSI - Image BPC & Associés architectes

Image non contractuelle

Paraphes :



## CLOISONS - ISOLATION



- Une isolation suivant les normes en vigueur sera réalisée sous la chape au rez-de-chaussée.
- Distribution intérieure en cloisons en Placostil 72/48 mm ou 98/48 mm (suivant hauteur pièce) avec une isolation acoustique.
- Un doublage intérieur constitué d'un parement en plaque de plâtre sur isolation selon étude thermique sera effectué sur les murs à ossature bois et les murs béton.
- Des plaques de BA 13 hydrofugé seront posées dans les cuisines au droit des appareils, ainsi que dans les salles de bain et en cloisons périphériques des plans vasques et des WC.

## MENUISERIES INTÉRIEURES



- Portes intérieures de distribution seront en bois, huisserie bois, finition laquée, béquillage sur rosace.
- Les serrures des portes intérieures seront à clef pour les chambres, à condamnation intérieure pour les WC et les Salles de bain et à serrures à bec de cane pour les autres pièces. Béquille sur rosace.
- Placards :
- 1 placard aménagé dans l'entrée et dans la chambre principale (selon plan de base). Les autres placards sont en option. Aménagement correspondant à 2/3 penderie et 1/3 étagères. Les tablettes seront en mélaminé blanc.
- Façades coulissantes ou ouvrantes selon leur largeur, coloris blanc.
- Mezzanine : Plancher bois et escalier bois en pin
- Garde corps : Barreaudage bois

Paraphes :



## VENTILATION MÉCANIQUE CONTROLÉE



- Il s'agira d'une **ventilation mécanique contrôlée** de type simple flux Hygro B selon étude thermique, avec un moteur à variation de fréquence.
- L'**air neuf** sera pris par des bouches d'entrée d'air implantées en façade des pièces sèches.
- L'**air vicié** sera extrait par des bouches d'extraction implantées dans les pièces humides.

## ÉLECTRICITÉ



- L'installation et les équipements électriques seront réalisés conformément à la norme C 15-100.
- **Prises communicantes** dans toutes les pièces, une prise radio, TV et RJ45 (câblage catégorie 6) dans le salon et la chambre principale. L'appareillage sera blanc de type LEGRAND ou équivalent et les prises électriques regroupées par bloc.
- L'**éclairage des pièces** du logement se fera au moyen de douilles DCL avec ampoule ou spot encastrés selon plan pour les premium.
- La gaine GTL sera de type ATOLE.
- L'**éclairage des voiries, parkings, cheminements extérieurs** se fera au moyen de candélabres et d'un balisage lumineux selon les exigences de la réglementation PMR.
- **1 Détecteur de fumée** installé dans chaque logement

## TÉLÉPHONE – TÉLÉVISION – CONNECTIVITÉ

- La **distribution TV et téléphonique** se fera par câble Catégorie 4 selon étude avec prises RJ45.
- Le **logement sera pré-câblé** pour recevoir la fibre optique dès que l'offre commerciale sera disponible dans le quartier.
- **Antenne hertzienne** compatible avec la réception TNT.



Paraphes :



# PLOMBERIE SANITAIRE & CHAUFFAGE



## CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE

- Production d'eau chaude sanitaire décentralisée électro solaire avec appoint bois (chaufferie bois située en sous-sol ) ET/OU par réseau de chaleur urbain, selon étude thermique.
- Bouclage de l'eau chaude sanitaire par étage
- Chauffage hydraulique par radiateurs constitués de panneaux aciers peints fixés par consoles sur les murs et équipés de robinets thermostatiques.
- Pilotage par thermostat intelligent connecté type NETATMO ou équivalent
- Dans la salle d'eau : Un sèche serviette mixte eau /élec équipera la salle de bain

## ALIMENTATIONS EN EAU DES APPAREILS ÉLECTROMÉNAGERS

- Des attentes permettront l'alimentation et l'évacuation d'un lave-vaisselle et d'un lave-linge selon plans (appareils non fournis) situées dans la cuisine, salle de bains suivant les spécificités techniques et plans des logements.



Paraphes :





## ÉQUIPEMENTS SANITAIRES



### WC

WC sans bride blanc JACOB DELAFON ou équivalent avec abattant rigide à frein de chute. Chasse d'eau 3/6L.

### MEUBLE VASQUE

- Meuble vasque 63 cm, 2 tiroirs, miroir panoramique avec éclairage LED. Coloris Blanc. Type NEOVA ANGELO ou équivalent
- Robinetterie C3 Chromée à tête céramique de marque JACOB DELAFON ou équivalent, équipée d'un réducteur de débit et limiteur de température



### DOUCHE

- Receveur de douche en Acrylique renforcé (dimension selon plan de vente).
- Fermeture de douche par porte coulissante ou pare bain sur baignoire
- Ensemble douchette 3 fonctions avec système anticalcaire, flexible avec support sur barre de douche.

Paraphes :



## ÉQUIPEMENTS DE LA CUISINE



- Pas de meuble cuisine .

**L'acquéreur peut demander expressément la pose d'un meuble mélaminé blanc de 120 cm** composé d'une porte largeur 60cm sous cuve et un espace pour lave vaisselle – Evier Inox 1 bac et robinetterie d'évier chromée.

Option gratuite. Pose sur demande uniquement.

Paraphes :



# DÉCORATION REVÊTEMENTS



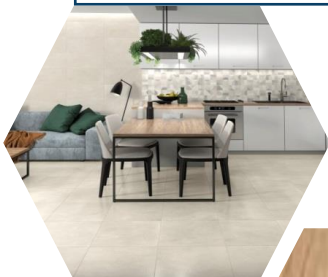
©KDSI - Image BPC & Associés architectes

Image non contractuelle

Paraphes :



## REVÊTEMENTS DE SOLS



- **Au RDC** : carrelage 45\*45 sauf dans les chambres: PVC U3P3
- Sol PVC U3P3, coloris au choix dans la gamme proposée
- Plinthes bois 70x10 mm à bord droit, peintes en blanc, sauf salle d'eau : remontée en plinthes du sols PVC, compris profil de finition



## REVÊTEMENTS MURAUX & PLAFONDS



- Les plafonds seront en peinture acrylique mat coloris blanc NF environnement ou panneau triply en bois brut selon plan architecte
- Les murs seront revêtus de 2 couches de peinture acrylique velours coloris blanc NF environnement ou panneau triply en bois brut selon plan architecte
- Les huisseries et les portes seront couvertes d'une peinture velours coloris blanc ou autre coloris clair suivant le choix de l'architecte.
- Autour des douches ou baignoires : faïence murale toute hauteur, dim 25x40 cm sur 3 côtés. Coloris au choix dans la gamme
- *Nota : pas de faïence derrière le miroir du meuble vasque.*



Paraphes :





# ESPACES EXTÉRIEURS PRIVATIFS



Paraphes :

## EXTÉRIEURS PRIVATIFS



- Loggia & Balcons : Brut de béton ou platelage bois ou dalles sur plots selon plan.
- garde-corps et séparatifs en bois vertical fixés sur lisses métalliques horizontales.
- Une prise électrique étanche.
- Eclairage extérieur.
- Garde-corps des terrasses, coursives, etc. en ossature métallique laquée gris + remplissage panneaux de verre ou bardage bois dito façades ou en tôle pleine laquée blanc avec jardinières.
- Escalier extérieur en béton brut et échelles meunières des terrasses en métal laqué blanc.



Paraphes :



# AMENAGEMENTS DES PARTIES COMMUNES



Paraphes :

## Hall d'entrée d'immeuble



SAS d'entrée au bâtiment A avec menuiseries aluminium vitrées, miroir, boîtes aux lettres, carrelage Grés Cérame 45x45, panneau d'affichage.

## Circulations, couloir et sécurité



- Sol des circulations intérieures du bâtiment A : RDC carrelage grès cérame ou revêtement moquette type FLOTEX dans les étages.
- Escaliers de secours avec matérialisation de zone pour respect normes handicapées.
- Sol des circulations extérieures – coursives en platelage bois.
- Résidence sécurisée par badge de contrôle d'accès type VIGIK.
- Système d'interphonie par visiophone / moniteur intérieur avec possibilité IP smartphone (type Akuvox ou Legrand) via wifi intérieur

## Ascenseur



- Ascenseur avec porte coulissante desservant les logements collectifs

## LOCAL VÉLOS/MOTOS



- locaux 2 roues extérieurs collectifs

Paraphes :





# PACK CONFORT



©KDSI @image BPC & Associés architectes

Image non contractuelle

Paraphes :





# RÉCAPITULATIF DU PACK CONFORT

## MENUISERIES EXTERIEURS INTÉRIEURES

- Centralisation des volets roulants
- Placards et aménagement dans toutes les chambres (suivant plan), une porte miroir avec emplacement au choix.

## ÉQUIPEMENTS SANITAIRES

- Sèche serviette mixte eau/élec
- Pilotage du chauffage par thermostat intelligent et connecté type Netatmo
- Meuble suspendu 63cm avec deux tiroirs coulissants – plusieurs coloris au choix
- Faïence murale de taille supérieure au choix dans la gamme

## ÉQUIPEMENTS DE LA CUISINE

- Cuisine aménagée
- Choix de couleur du plan de travail et des façades dans la gamme proposée par le Maître d'Ouvrage.
- Module 180 cm pour les T2 ; 240cm pour les T3 et 300cm pour les T4 comprenant :
  - **Plan de travail** stratifié hydrofuge profondeur 60 ou 65 cm – longueur 180, 240 ou 300cm selon logement; crédence coup d'éponge (20cm) assortie et à hauteur 65cm derrière zone cuisson
  - **Meubles hauts** : meubles 1 porte, 1 meuble sur hotte, un meuble niche micro-ondes (selon typologie et configuration du logement et hauteur sous plafond de la cuisine)
  - **Meuble bas** : 1 sous évier 1 porte de 60 cm, un emplacement pour lave-vaisselle en pose libre, 1 meuble bas de 60 cm 1 porte et un tiroir, + 1 meuble bas pour four (four non fourni) pour les T3 et T4 + 1 meuble bas 60 cm 3 tiroirs pour les T4
  - **Électroménager** : 1 hotte, une plaque induction 2 ou 3 feux suivant typologie du logement;
  - **Évier** en résine de synthèse 1 bac 1 égouttoir.

## DECORATION

- Mur de la tête de lit de chacune des chambres en peinture de couleur ou vinyl WESCOM

## SOLS

- Remplacement du sol PVC en lé par des Lames LVT collées ou clipsées au choix dans la gamme proposée par le vendeur.

Paraphes :



Le présent descriptif sommaire sera substitué, lors de la notification de l'acte de vente, par la notice descriptive normative exigée par le Code de la Construction et de l'Habitation et par l'Arrêté Ministériel du 10 mai 1968.

Le logement que vous réservez est compris dans un ensemble immobilier vendu en V.E.F.A. (vente en état futur d'achèvement) et réglementé par le C.C.H. (Code de la Construction et de l'Habitation). Les prescriptions techniques du D.C.E. (Dossier de Consultation des Entreprises) sont conformes aux normes D.T.U. (Documents Techniques Unifiés) et aux dispositions réglementaires et normes en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

Le programme immobilier fait l'objet d'une instruction de permis de construire et doit rester strictement conforme au permis qui sera délivré.

Le présent descriptif devient contractuel par la signature de l'acquéreur et du représentant de la SCCV.

Fait à :

En autant d'exemplaires originaux que de parties, le :

**LE RÉSERVANT**  
**SCCV ÔCAR**

Mention « *Lu et approuvé* »

**LES RÉSERVATAIRES**

Mention « *Lu et approuvé* »

Paraphes :







## **EDEN PROMOTION**

Acteur local engagé

---

Service commercial

**05 46 448 448**  
contact@eden-promotion.fr

---

Siège social  
35 Av du Docteur Daniel Planet 17000 La Rochelle - 05 46 449 200  
SAS au capital de 1 000 000 € | SIRET 501 530 539 00037 | APE 7112 B

Photos et illustrations non contractuelles.  
Réalisation Eden Promotion |  
Crédits photos © Eden Promotion - ABP- Adobe Stock - Flaticon.com