

# LE BOIS PLAGE **EN RÉ**

*Après avoir étudié vos attentes, nous avons imaginé un concept de bâtiments offrant une multitude de possibilités pour travailler confortablement et efficacement.*

## **LES MIRAMBELLES I**



Permis de construire accordé  
PC 1705106H 5083

**ZAC des MIRAMBELLES  
LE BOIS PLAGE EN RÉ  
(Derrière POINT P).**

- ▶ *En rez-de-chaussée :*  
*votre réserve avec porte de garage, porte piétonne et accès à l'étage.*
- ▶ *A l'étage :*  
*votre espace de bureaux divisibles desservi par une coursive.*

### **CONTACT**

*S.C.C.V. ALVI - 60, Boulevard Emile Delmas - 17000 La Rochelle*

*Mlle Stéphanie CAVAILLÉ - Tél : 06 89 03 91 13 - scsimoussi@orange.fr*

# LES MIRAMBELLES I

## SITUATION

Le présent permis de construire concerne la propriété située au BOIS PLAGE EN RÉ, rue du Coutord, sur le lotissement ZAC des Mirambelles, numéroté Lot 1, cadastré AL 3080 pour une superficie totale de 705 m<sup>2</sup>.

La propriété prend accès sur la voie nouvellement créée du lotissement.

L'ensemble de la propriété est limité :

- Au NORD/OUEST par la rue du Coutord
- Au NORD/EST par une voie nouvellement créée de la ZAC des Mirambelles,
- À l'EST, par un passage piétonnier et d'un espace vert privatif,
- Au SUD, par le chemin des Mirambelles et la zone naturelle de la Raise du Gros-Jonc.

La parcelle se situe dans la ZAC des Mirambelles. Elle représente la parcelle située à l'entrée de la ZAC. L'ensemble de la ZAC se situe en Zone NAX du plan d'occupation des sols. De fait, le projet de construction future respectera les différentes réglementations applicables à cet endroit.

## PROJET

Le projet consiste en la construction de zones de réserves en RDC et à l'étage des Bureaux. La parcelle possède une végétation constituée d'arbres de hautes tiges d'essences locales. Les arbres seront quand cela est possible préservés, notamment aux extrémités de la parcelle à l'entrée de la ZAC. Pour le reste, la parcelle a fait l'objet, comme l'ensemble de la ZAC, d'une demande de défrichement. La parcelle est dénudée de toute construction.

Le projet s'implante en retrait obligatoire de 5 mètres de la limite publique constituée par la rue du Coutord, la voie nouvelle de la ZAC, le chemin piéton et le chemin des Mirambelles.

La construction est divisée en deux parties quasiment identiques. Les deux ailes du bâtiment ainsi créées sont elles-mêmes divisées en deux zones. Les deux ailes sont séparées par un porche servant de circulation verticale aux différents bureaux. Un décroché de toiture au niveau du porche (plus bas) permet de rompre un linéaire trop important (35,70 m). Cela permet de séquencer en trois parties les façades longitudinales du bâtiment. A l'extrémité, le volume est « biseauté » côté rue du Coutord, côté entrée de la ZAC afin de créer une accroche visuelle du bâtiment. Le pignon, découpé en deux parties ainsi créé est bardé de bois et percé à l'étage par une grande baie de type atelier côté sud. Le volume long du bâtiment est découpé par une coursive, qui vient souligner l'horizontalité du bâtiment. La parcelle sur sa périphérie ne sera pas clôturée.

Le RDC est constitué de zones de réserves. Il est percé côté voie nouvelle par de larges ouvertures de type portes d'atelier. Celle-ci, coulissantes et en bois viennent habiller et rythmer le RDC. L'ensemble du RDC est enduit selon les teintes réthaises. Côtés SUD, la façade est peu percée et uniquement par des petites fenêtres de proportions verticales. La volonté ici est de ne pas exposer côté espace naturel des zones de réserves non attrayantes. On trouve des portes d'accès sur les deux pignons du bâtiment et des pignons donnant sur l'escalier. Ainsi aucune porte ne figure sur la façade SUD.

L'étage plombe le RDC. Il est sur la totalité habillée par du clin en bois massif posé horizontalement. Côté NORD, la coursive dessert quatre zones de bureaux. Son garde-corps reprend l'horizontalité du clin. Les portes et les fenêtres viennent rythmer cette façade. Côté SUD, on trouve des fenêtres de taille plus importantes donnant vue sur l'espace naturel de la Raise de Gros Jonc. La toiture est composée de deux versants, faitage parallèle à la voie.

L'ensemble des murs en RDC seront enduits dans une teinte « naturelle ». Les menuiseries seront en bois et en serrureries. L'ensemble des teintes respecteront la réglementation en vigueur. La couverture sera en tuiles « tiges de botte ».

Les arbres d'essence locales seront, quand ils le peuvent, préservés.

La parcelle sur sa périphérie ne sera pas clôturée permettant une meilleure visibilité sur l'espace naturel de la Raise du Gros Jonc. Cinq places de stationnements pour la construction se situent sur la parcelle. On y accède depuis la voie nouvellement créée de la ZAC.

# LES MIRAMBELLES - Plan réglementaire

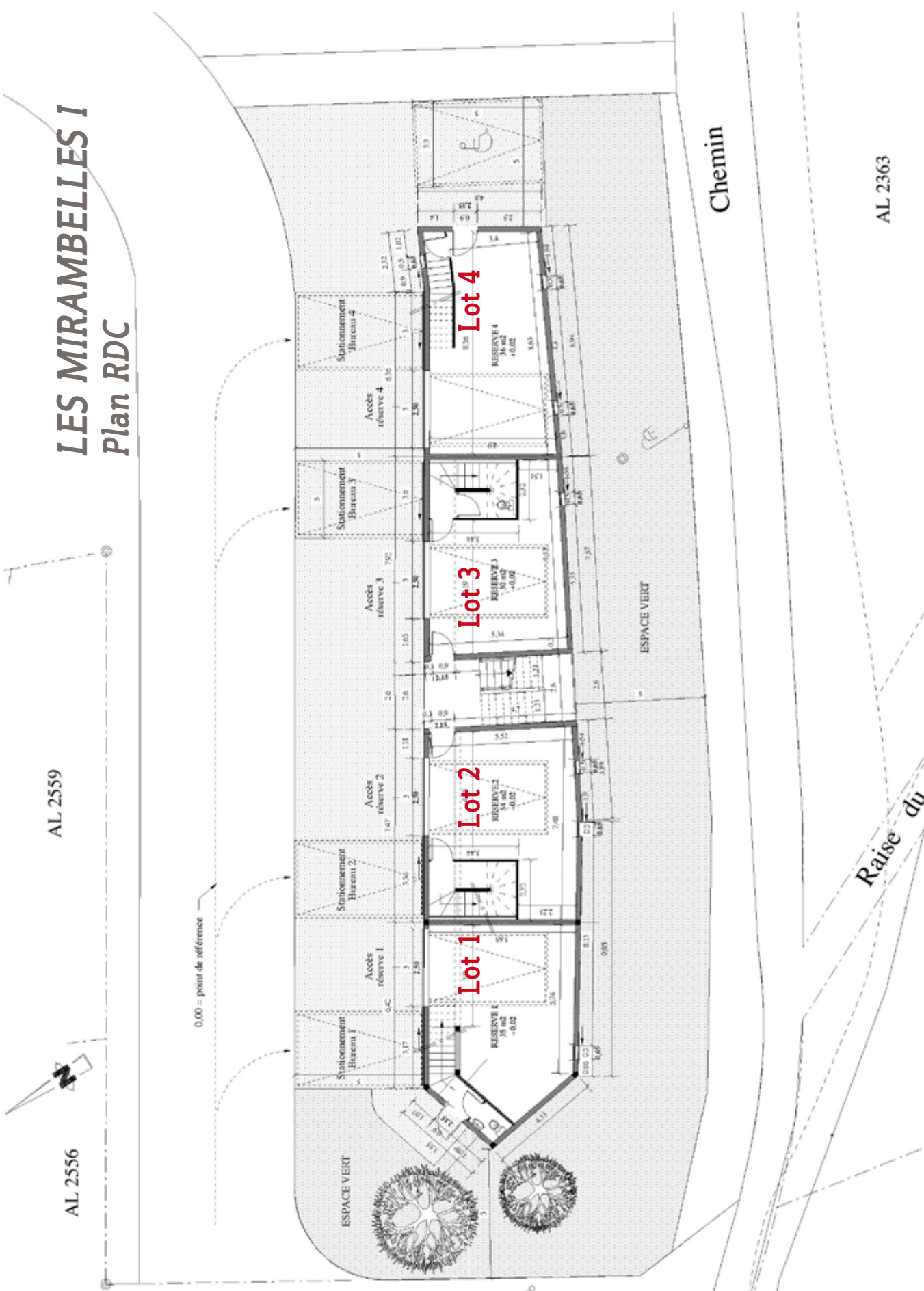


Les éléments descriptifs et plans sont tels que connus en l'état actuel du projet et susceptibles de subir des évolutions mineures tout en respectant la qualité des matériaux initialement sélectionnés. Voiture, sanitaire, mobilier et équipement hors cahier descriptif, sont représentés à titre d'illustration et non contractuels. Les descriptifs, plans, illustrations, surfaces et côtes sont tels que connus en l'état actuel du projet et non contractuels.

# LES MIRAMBELLES I Plan RDC

AL 2559

AL 2556



Chemin

Raise du C

AL 2363

Les éléments descriptifs et plans sont tels que connus en l'état actuel du projet et susceptibles de subir des évolutions mineures tout en respectant la qualité des matériaux initialement sélectionnés. Voiture, sanitaire, mobilier et équipement hors cahier descriptif, sont représentés à titre d'illustration et non contractuels. Les descriptifs, plans, illustrations, surfaces et côtes sont tels que connus en l'état actuel du projet et non contractuels.

# LES MIRAMBELLES I

## Plan étage



AL 2559

AL 2556

Chemin

Raise

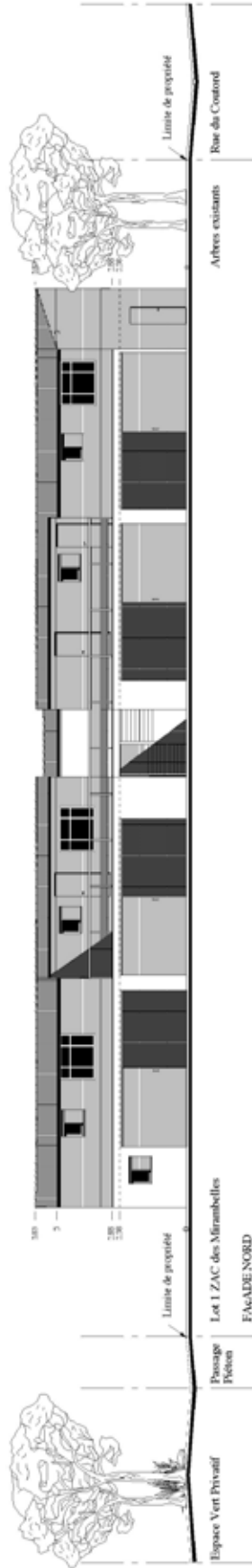
AL 2363

Les éléments descriptifs et plans sont tels que connus en l'état actuel du projet et susceptibles de subir des évolutions mineures tout en respectant la qualité des matériaux initialement sélectionnés. Voiture, sanitaire, mobilier et équipement hors cahier descriptif, sont représentés à titre d'illustration et non contractuels. Les descriptifs, plans, illustrations, surfaces et côtes sont tels que connus en l'état actuel du projet et non contractuels.

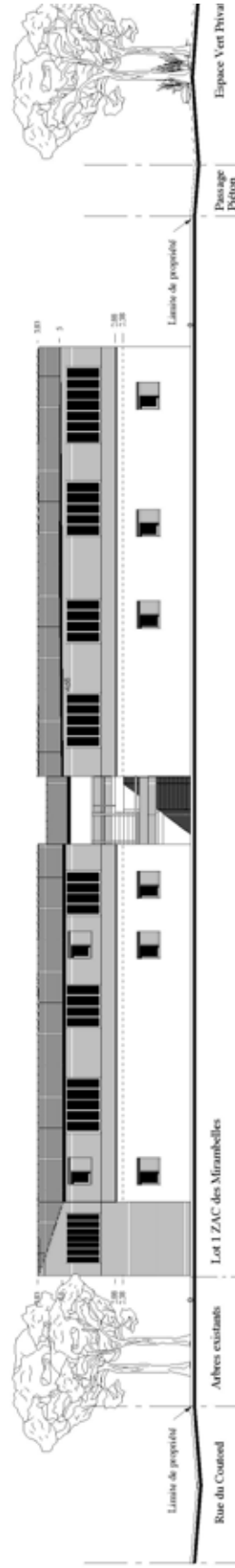
# LES MIRAMBELLES I

## Plans de façades

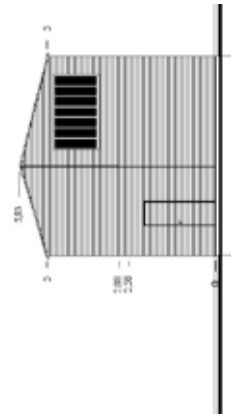
Façade nord



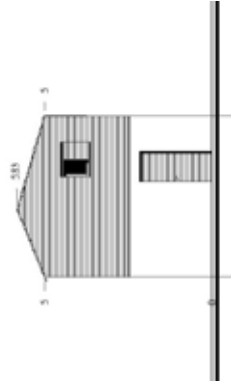
Façade sud



Façade ouest



Façade est





# LES MIRAMBELLES I

## Programme de bureaux avec réserves

N° DE LOT	NIVEAU	SHOB EN M <sup>2</sup>	SHOB TOTAL DU LOT EN M <sup>2</sup>	DESRIPTIF	PRIX HT DU M <sup>2</sup> EN €	PRIX HT DU LOT EN €	PRIX TTC DU LOT EN €	
LOT 1	RDC RESERVE	35,00	71,30	BRUT DE BÉTON cf. NOTICE DESCRIPTIVE	2 500	178 250	213 187	Ⓓ
	ETAGE BUREAU	36,30						Ⓜ
LOT 2	RDC RESERVE	34,00	62,20	BRUT DE BÉTON cf. NOTICE DESCRIPTIVE	2 500	155 500	185 978	Ⓓ
	ETAGE BUREAU	28,20						Ⓜ
LOT 3	RDC RESERVE	30,00	55,90	BRUT DE BÉTON cf. NOTICE DESCRIPTIVE	2 500	139 750	167 141	Ⓓ
	ETAGE BUREAU	25,90						Ⓜ
LOT 4	RDC RESERVE	36,00	72,80	BRUT DE BÉTON cf. NOTICE DESCRIPTIVE	2 500	182 000	217 672	Ⓓ
	ETAGE BUREAU	36,80						Ⓜ

Ⓓ : DISPONIBLE

Ⓜ : RÉSERVÉ

Ⓥ : VENDU

# LES MIRAMBELLES I

ZAC Les Mirambelles  
17 580 Le Bois Plage en Ré

## NOTICE DESCRIPTIVE



*Les éléments descriptifs et plans sont tels que connus en l'état actuel du projet et susceptibles de subir des évolutions mineures tout en respectant la qualité des matériaux initialement sélectionnés.*

**Architecte de conception**  
ANGLE DROIT Sarl d'Architecture  
404 Chemin du casino  
17 590 Saint Clément des Baleines

**Maître d'Ouvrage**  
SCCV ALVI  
60, Boulevard Emile Delmas  
17 000 La Rochelle

## 1 - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

### 1.1 - Infrastructure

#### 1.1.1. - Fouilles

Après décapage, le terrassement sera exécuté en pleine masse pour permettre la réalisation de l'infrastructure. Les terres non utilisées en remblais seront évacuées. Des fouilles en rigoles seront exécutées pour les fondations.

#### 1.1.2. - Fondations

Les fondations seront fondées sur le bon sol. Selon les résultats de la campagne de reconnaissance de sol, les fondations consisteront en semelles superficielles isolées ou filantes, puits ou pieux. Leur définition sera calculée par l'ingénieur béton armé et recevra l'accord du bureau de contrôle.

### 1.2 - Murs et ossatures

#### 1.2.1. - Murs périphérique, murs pignon

Selon nécessités, calculs du bureau d'études techniques et accord du bureau de contrôle, ils seront exécutés :

- Au RDC en parpaings, épaisseurs selon études.
- A l'étage d'un complexe en structure bois, panneaux bois.

#### 1.2.2. - Murs mitoyens

Sans objet.

#### 1.2.3. - Murs refends

Selon nécessités, calculs du bureau d'études techniques et accord du bureau de contrôle, ils seront exécutés :

- Au RDC en parpaings, épaisseurs selon études,
- A l'étage en parpaings, épaisseurs selon études.

#### 1.2.4. - Murs extérieurs divers

Sans objet.

### 1.3 - Planchers

#### 1.3.1. - Planchers du rez-de-chaussée

Selon nécessités, calculs du bureau d'études techniques et accord du bureau de contrôle, ils seront exécutés en dallage en béton armé sur terre plein ou plancher poutrelles/hourdis sur vide sanitaire.

Exécution sur isolant thermique conforme à l'étude thermique selon affectation des locaux.

#### 1.3.2. - Planchers d'étages courants

Réalisés en solivage bois pour structures porteuses (250kg/m<sup>2</sup>), fixé sur lierne ou sabot métallique sur mur pignon ou refends. Panneaux de particules CTBH ou autres. Étude et calculs du bureau d'étude techniques et accord du bureau de contrôle.

## **1.4 - Charpente - Couverture - Pluviales**

### **1.4.1. - Charpente**

Selon nécessités, calculs du bureau d'études techniques et accord du bureau de contrôle, ils seront exécutés :

En fermettes industrielles, avec contreventement et/ou en charpente traditionnelle de type pannes filantes brutes ou rabotées ou de type « Nail Web ».

Débords de toit de type Coyau-chanlattes.

### **1.4.2. - Couverture**

La couverture sera réalisée en tuiles canal de tons mélangés selon le choix de l'architecte et/ou prescriptions du permis de construire.

### **1.4.3. - Chutes d'eaux pluviales**

Les descentes en façades seront uniquement en zinc, ou en alu de même que tous accessoires de raccordement (coudes ou autres). Selon localisation, des pieds de fonte seront positionnés en partie basse sur rue. Elles seront raccordées à l'intérieur des lots à des puisards. Sur rue, l'eau se déversera dans les caniveaux afin de s'écouler vers le réseau pluvial prévu de l'opération.

## **1.5. - Parements de Façades**

Au RDC : Les façades recevront une application d'enduit de type "PRB" en deux couches, une en gris, l'autre de finition.

A l'étage : Les façades seront habillées d'un clin bois posé horizontalement sur la structure bois. Le clin sera laissé brut et/ou peint.

Les tons ou couleurs seront décidés par l'architecte et/ou prescriptions du permis de construire.

## **1.6 - Menuiseries - Fermetures extérieures**

### **1.6.1. - Menuiseries**

Les fenêtres réalisées en bois exotique ou fer seront de type clair de vitrage. Elles comporteront des ouvrants à la française et seront équipées de double vitrages 4/12/4 pour isolations thermique et phonique.

### **1.6.2. - Fermetures extérieures**

Toutes les fenêtres ou porte-fenêtres en bois seront équipées de volets en bois exotique ou Red Cedar. Leur fermeture sera assurée par des crochets ou tringle en acier bichromaté ou de type coulissant. Différents modèles d'arrêt de volets seront posés sur la façade.

## **1.7. - Peintures extérieures**

Préparation avant application de deux couches de peinture satinée ou brillante, en phase aqueuse de norme NF Environnement, selon palette réthaise prescrite au permis de construire.

Clin en bois brut ou peint, menuiseries extérieures, galvanisées, peintes ou thermo-laquées.

## **1.8. - Serrurerie**

### **1.8.1. - Garde-corps et barres d'appui**

Garde-corps des fenêtres, en ferronnerie galvanisée peinte ou thermo-laquée selon choix de l'architecte.

### **1.8.2. - Grilles de protection**

Sans objet.

### **1.8.3. - Ouvrages divers**

Main courante de l'escalier, grilles de ventilation intérieures en métal peint ou galvanisé.

## **2 - LOCAUX PROFESSIONNELS ET LEURS EQUIPEMENTS**

### **2.1. - Portes palières**

Portes en fer galvanisé ou peint, ou portes en bois à âme pleine avec joints iso phoniques, équipées de serrures 3 points ; seuils à la suisse ; microviseurs et poignées de tirage ; finition peinture.

Les portes de garages seront en bois exotique, coulissantes sur galandage.

### **2.2. - Plafonds**

Sans objet.

### **2.3. - Murs périphériques, refends et pignons**

#### **2.3.1. - Murs périphériques**

Sans objet.

#### **2.3.2. - Murs refends et pignons**

Sans objet.

### **2.4. - Cloisons de distribution**

Sans objet.

### **2.5. - Parements sur murs périphériques**

Sans objet.

### **2.6. - Menuiseries intérieures**

Sans objet.

### **2.7. - Revêtement de sol**

Sans objet.

## 2.8. - Peinture

Sans objet.

## 2.9. - Equipements intérieurs

Sans objet.

### 2.9.1 - Escalier intérieur

Réalisé en bois, limon et marche sans contremarche, fixé en partie basse et appui haut. La main courante et garde corps seront en bois.

## 3 - ANNEXES PRIVATIVES

### 3.1. - Emplacement de parking non couvert

Le traitement de sol sera équivalent au traitement de la chaussée roulante.

## 4 - PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE

### 4.1. - Cage et paliers d'escalier

#### 4.1.1. - Sols

AU RDC, en béton désactivé sur la partie de la cage d'escalier.

A l'étage, en caillebotis bois exotique ou fer galvanisé.

Le sol des paliers, marches et contre-marches, sera revêtu de carrelage ; coloris au choix de l'architecte.

#### 4.1.2. - Murs

Au RDC - Les façades recevront une application d'enduit de type "PRB" en deux couches, une en gris, l'autre de finition.

A l'étage - Les façades seront habillées d'un clin bois posé horizontalement sur la structure bois. Le clin sera laissé brut, et/ou peint.

Les tons ou couleurs seront décidés par l'architecte et/ou prescriptions du permis de construire

#### 4.1.3. - Plafond

Revêtement peinture blanche en phase aqueuse NF Environnement sur charpente apparente.

#### 4.1.4. - Chauffage

Sans objet.

#### 4.1.5. - Eclairage

Eclairage par appliques fonctionnant sur minuterie.

#### 4.1.6. - Portes d'accès aux étages

Sans objet.

#### **4.1.7. - Sécurité**

Ventilation et désenfumage selon réglementation.

#### **4.2. - Local ordures ménagères**

Sans objet.

### **5 - EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE**

#### **5.1. - Télécommunications**

Equipement jusqu'aux locaux conforme à la réglementation.

#### **5.2. - Alimentation en eau potable**

##### **5.2.1. - Compteur général**

Compteur principal situé dans un regard ou local équipé selon prescriptions de la société concessionnaire et possibilités techniques.

##### **5.2.2. - Colonnes montantes**

Distribution jusqu'aux locaux en gaines techniques.

##### **5.2.3. - Branchements et comptages**

Compteurs divisionnaires et robinets d'arrêt pour chacun des locaux, situés en gaines palières ou compteurs individuels pour chaque local selon plans.

#### **5.3. - Alimentation en gaz**

##### **5.3.1. - Colonnes montantes**

Sans objet.

##### **5.3.2. - Branchements et comptages**

Sans objet.

#### **5.4. - Alimentation en électricité**

##### **5.4.1. - Colonnes montantes et gaines**

Distribution des locaux dans les colonnes montantes et gaines techniques situées dans les parties communes.

##### **5.4.2. - Branchements et comptages particuliers**

Sans objet.

##### **5.4.3. - Comptages des services généraux**

Comptages séparés, pour escalier, paliers.

## 6 - RESEAUX DIVERS

### 6.1. - Eau potable

Suivant plan technique.

### 6.2. - Gaz

Sans objet.

### 6.3. - Electricité

Suivant plan technique.

### 6.4. - Assainissement

Les canalisations d'eaux usées et d'eaux pluviales seront raccordées aux réseaux publics depuis les limites de l'immeuble.  
Evacuation des eaux de pluie, de ruissellement et des eaux usées selon études.

### 6.5. - Borne d'incendie, extincteurs

Suivant réglementation et prescriptions du lotissement.

## DISPOSITIONS GENERALES

### 1 - CADRE GENERAL DU PRESENT DOCUMENT

Le présent descriptif sommaire est donné sous réserve des prescriptions architecturales, techniques et réglementaires du permis de construire. Il définit les travaux qu'il est envisagé d'exécuter, à l'occasion de la réalisation du bâtiment. Les éléments décrits ci-dessus sont fournis à titre indicatif, les documents contractuels étant ceux qui seront annexés à l'acte de vente authentique.

Sont réputées admises de plein droit toutes modifications de structure, d'aspect, de distribution ou d'agencement intérieur ayant pour but de résoudre un problème technique ou réglementaire, et/ou de compléter ou de parfaire l'image architecturale de l'immeuble, sous le contrôle des Maîtres d'Oeuvre.

### 2 - ECHANTILLONNAGE

Les précisions de marques, de références, d'appareils ou autres spécifications, sont données à titre indicatif. Le Maître de l'Ouvrage se réserve le droit, avec l'accord des Maîtres d'Oeuvre, d'en déterminer le type définitif suivant l'évolution des fabrications et les possibilités d'approvisionnement ou d'importation.

Dans tous les cas, les prestations fournies seront de qualité au moins équivalente à celles décrites au présent document.

L'acquéreur aura la possibilité de choisir la couleur ou la finition de certains ouvrages ou matériaux, conformément aux spécifications du descriptif. Ces choix ne pourront s'exercer que dans la limite des palettes présentées et dans un délai compatible avec la livraison du chantier, lesquels resteront à l'appréciation du seul Maître de l'Ouvrage.

### 3 - TOLERANCES DIMENSIONNELLES

Les tolérances dimensionnelles seront celles admises par les règles de l'art ou l'usage en matière de dimensions, de planéité et de surfaces.

Les conséquences de phénomènes naturels tels que retrait de matériaux, fissurations, tassements, fluages, dilatations ou autres, que connaissent généralement les constructions neuves après livraison des travaux, relèveront de la stricte application des règles de l'assurance légale des constructeurs, et ne pourront en aucun cas être considérées comme vices cachés ou apparents.

### 4 - CONFORMITE REGLEMENTAIRE

Les travaux seront exécutés selon les règles de l'art. Les ouvrages, prestations et mises en oeuvre du présent descriptif sont soumis aux dispositions des D.T.U. (Documents Techniques Unifiés du C.S.T.B.), et aux normes françaises (A.F.N.O.R.).