

LES MIRAMBELLES III



Permis de construire accordé
PC 1705106H 5085

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

Après avoir étudié vos problèmes de stationnements et de rangements - stockages, nous avons imaginé un concept de deux bâtiments comprenant :

- ▶ *Un accès à l'ensemble de la propriété par un porche d'entrée avec portail électrique.*
- ▶ *3 garages de 23 m².*
- ▶ *11 garages avec zone de réserve en mezzanine de 39 à 62 m².*

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 III

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 3, cadastré AL 3065 pour une superficie totale de 861 m².

La propriété prend accès sur la voie nouvellement créée du lotissement par l'accès obligatoire du plan réglementaire de la ZAC.

L'ensemble de la propriété est limitée :

- Au NORD par des parcelles privées en dehors (établissements FETTIG / POINT P),
- À l'EST par la voie nouvellement créée de la ZAC des Mirambelles,
- À l'OUEST par deux parcelles privées en dehors de la ZAC,
- Au SUD par le lot n°2 de la ZAC des Mirambelles.

La parcelle possède une végétation constituée d'arbres de hautes tiges d'essences locales. Elle a fait l'objet, comme l'ensemble de la ZAC, d'une demande de défrichement. La parcelle est dénudée de toute construction.

Le lot n°3 représente la parcelle située à l'angle NORD 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 garages, de réserves et d'ateliers. Il est composé de deux bâtiments. Les deux bâtiments sont séquencés en trois parties avec des décrochés de toitures, d'implantation et de traitement de façades. Sur les garages sont créées des zones de réserves, parfois d'ateliers qui occupent partiellement l'emprise du RDC. On accède à ces zones par des échelles de meunier. L'ensemble du plancher sera en bois.

On accède à l'ensemble de la propriété par un porche d'entrée. Celui-ci jouxte un local technique percé d'une petite fenêtre.

Le premier bâtiment s'implante en retrait obligatoire de 5 mètres de la limite publique constituée par la voie nouvelle de la ZAC. Il s'implante sur l'accrochage obligatoire du plan réglementaire situé à l'angle OUEST de la parcelle. Cette partie, la seule visible depuis la ZAC, sera bardée de clin en bois (pignon intérieur compris) et percée par deux petites fenêtres.

La première partie du premier bâtiment propose un étage éclairé par des petits percements, avec une zone de stockages et d'ateliers. La partie centrale, avancée, est plus haute et bardée de bois comporte garages et réserves. Enfin, un garage plus

bas termine le premier bâtiment.

Le second bâtiment est quant à lui implanté en limite séparative EST et SUD. Ce dernier est terminé par un préau donnant sur une aire de nettoyage.

Le deuxième bâtiment, propose sur une première séquence deux garages avec des petits percements sur l'étage et du clin. Cette première séquence est la plus visible depuis la ZAC. Ensuite, les deux blocs suivant sont décrochés en plan et en hauteur et proposent un garage avec portail coulissant en clin, le second lui étant totalement habillé de clins.

Un étage percé de petites ouvertures offre un espace d'ateliers et de stockages. Enfin la troisième séquence propose du garage enduit avec une zone de réserves non éclairées.

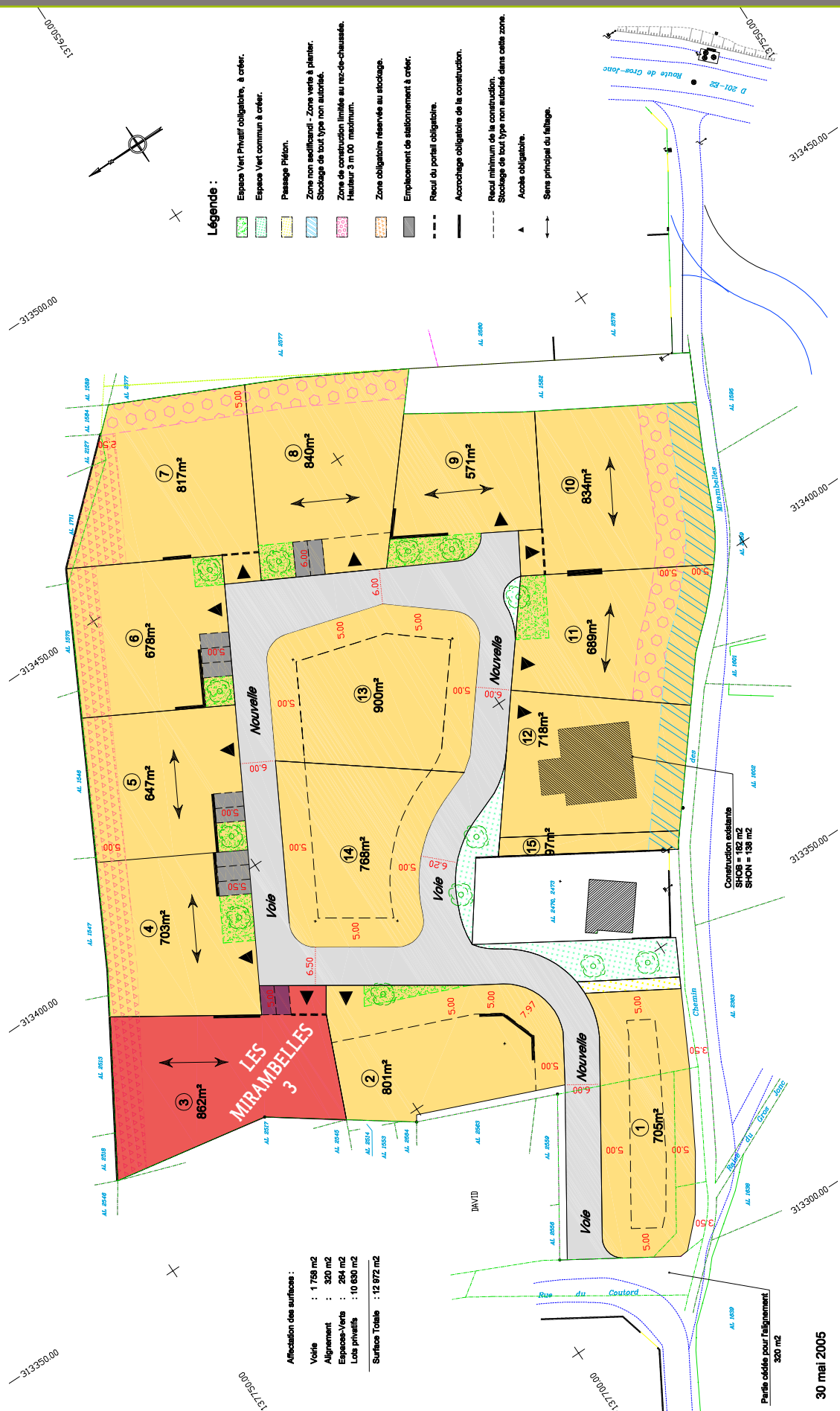
L'ensemble du projet limite sa hauteur en proposant un étage partiel ne dépassant pas 5,48 mètres au faîtage. La grande majorité des toitures est composée de deux versants, pour les deux bâtiments.

L'ensemble des deux bâtiments ainsi que le préau et le porche (local technique) seront enduits. Les toitures seront en tuiles « tige de botte » tons mélangés. Le portail sera en bois.

Les espaces extérieurs seront quant à eux recouverts d'un enrobé. Un réseau pluvial indépendant sera ramené sur un puisard sous voirie. La récupération des eaux de voiries se fera par des avaloirs, débouchant sur un séparateur d'hydrocarbures.

La parcelle sera clôturée au SUD côté lot n°2. La limite Nord sera grillagée. Deux places de stationnement obligatoires donnant sur le voie nouvelle de la ZAC des Mirambelles seront créées dont une handicapée.

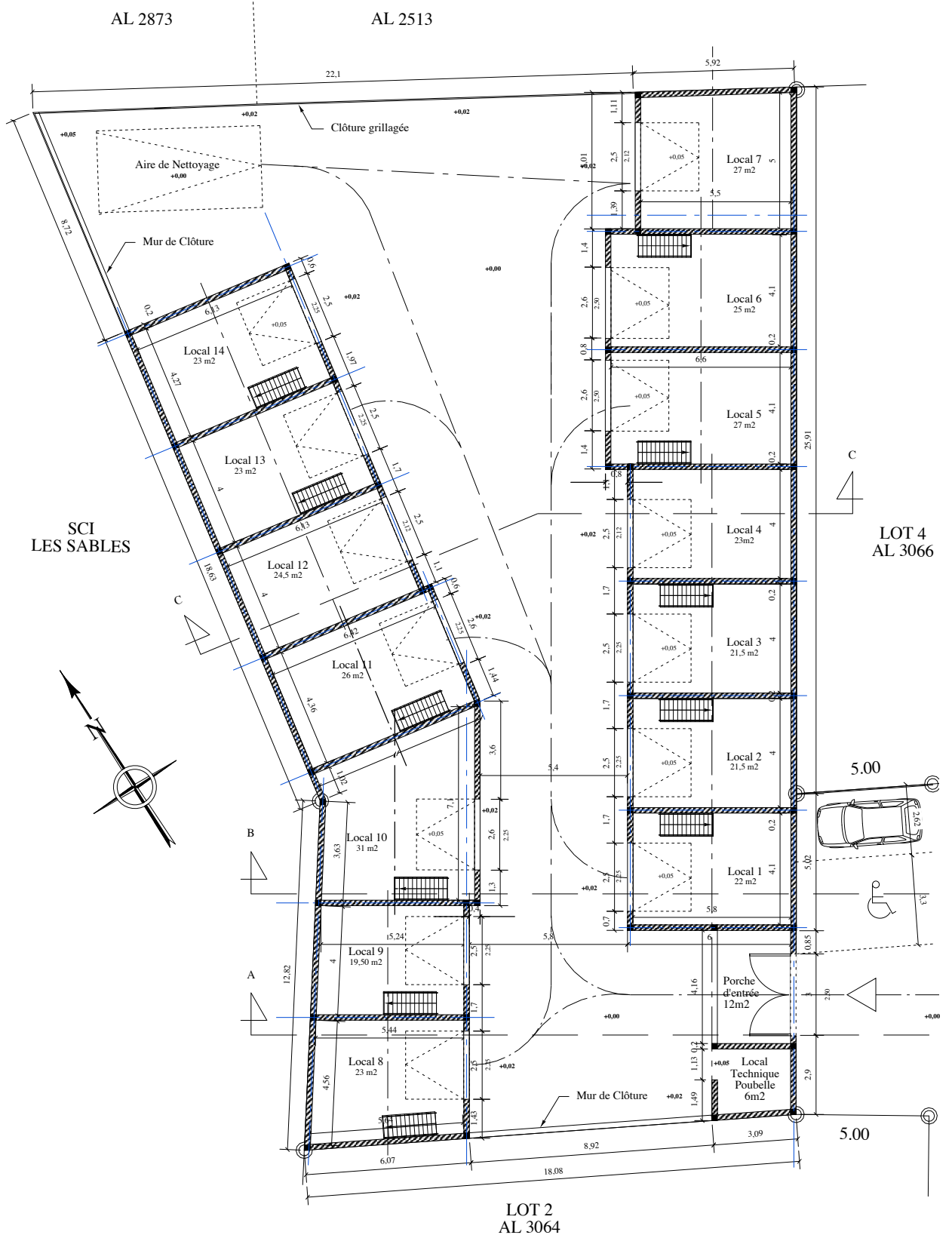
LES MIRAMBELLES - Plan réglementaire



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 III

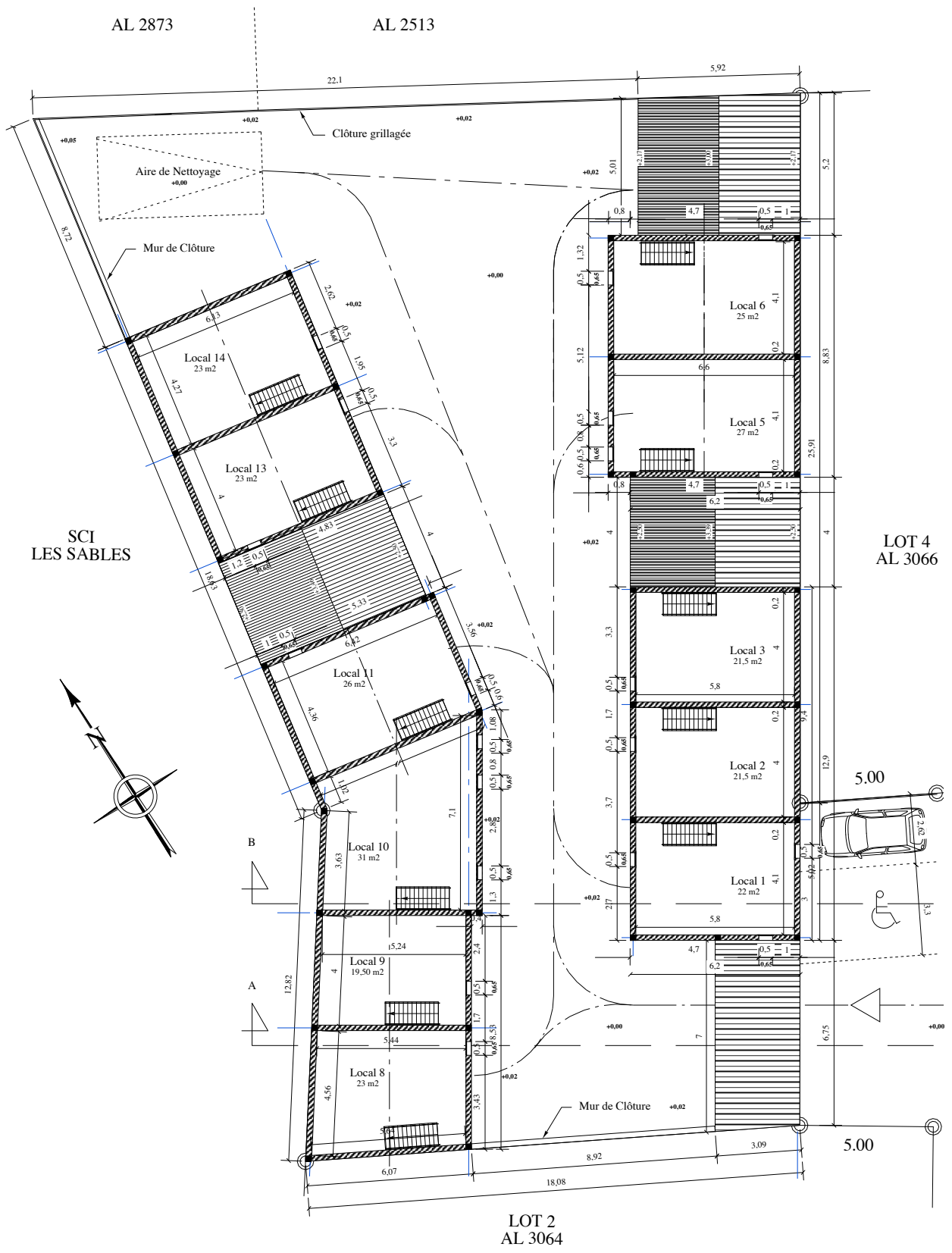
Plan Rez de Chaussée



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 III

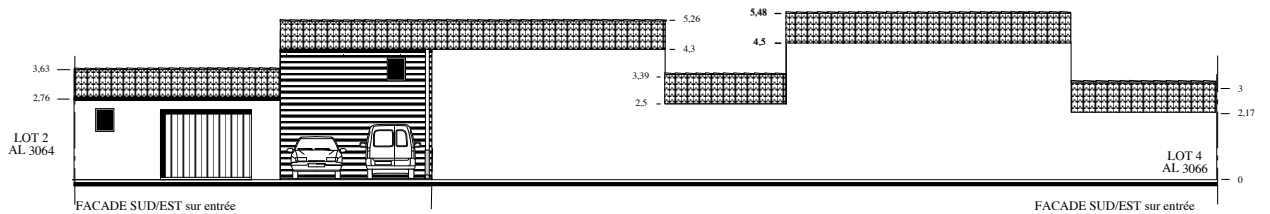
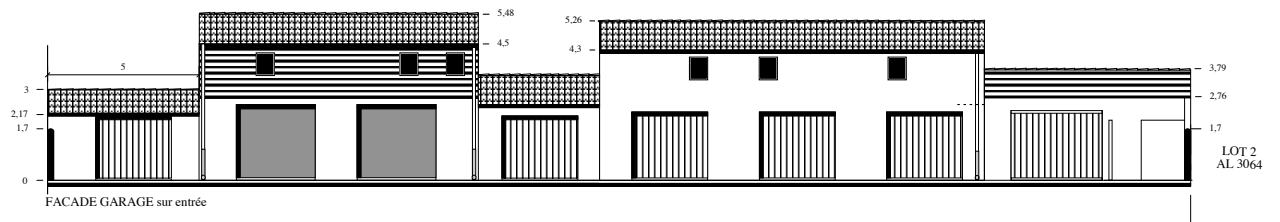
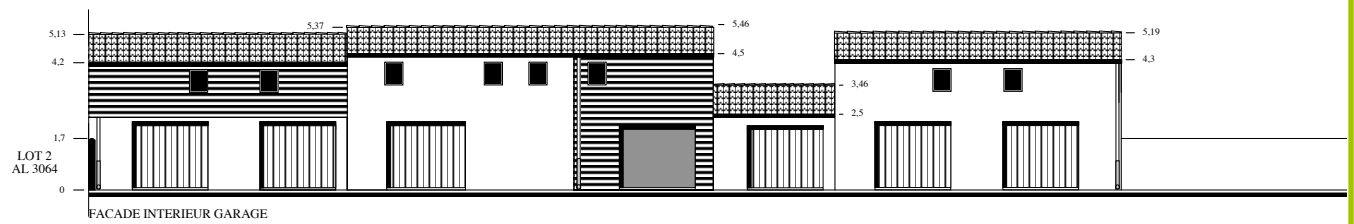
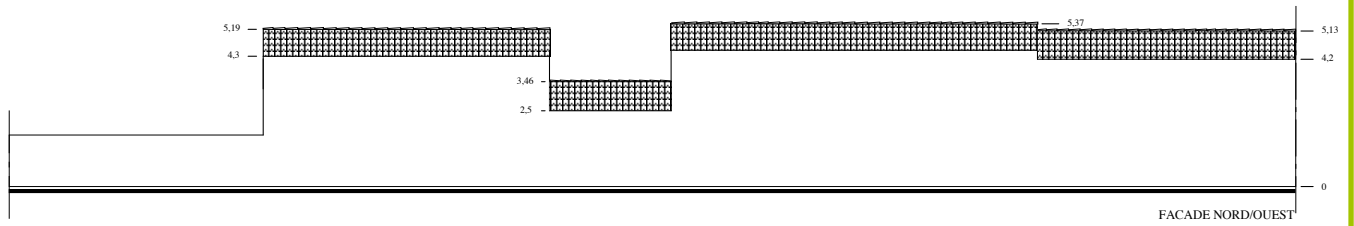
Plan étage



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 III

Plans façades



**PRIX EN BAISSÉ
JUSQU'À -25%**

LES MIRAMBELLES III

Programme de GARAGES et de RESERVES

8

N° DE LOT	TYPE	SURFACE EN M ²	DESCRIPTIF	PRIX HT DU LOT EN €	PRIX TTC DU LOT EN €	
LOT 1	GARAGE ET RESERVE	44	BRUT DE BÉTON cf. NOTICE DESCRIPTIVE	66 890 54 347	80 000 65 000	(D) (R) (V)
LOT 2	GARAGE ET RESERVE	43	BRUT DE BÉTON cf. NOTICE DESCRIPTIVE	66 890 54 347	80 000 65 000	(D) (R) (V)
LOT 3	GARAGE ET RESERVE	43	BRUT DE BÉTON cf. NOTICE DESCRIPTIVE	66 890 54 347	80 000 65 000	(D) (R) (V)
LOT 4	GARAGE	23	BRUT DE BÉTON cf. NOTICE DESCRIPTIVE	41 806	50 000	(D) (R) (V)
LOT 5	GARAGE ET RESERVE	54	BRUT DE BÉTON cf. NOTICE DESCRIPTIVE	83 612 66 889	100 000 80 000	(D) (R) (V)
LOT 6	GARAGE ET RESERVE	50	BRUT DE BÉTON cf. NOTICE DESCRIPTIVE	83 612 66 889	100 000 80 000	(D) (R) (V)
LOT 7	GARAGE	27	BRUT DE BÉTON cf. NOTICE DESCRIPTIVE	41 806	50 000	(D) (R) (V)
LOT 8	GARAGE ET RESERVE	46	BRUT DE BÉTON cf. NOTICE DESCRIPTIVE	66 890 54 347	80 000 65 000	(D) (R) (V)
LOT 9	GARAGE ET RESERVE	39	BRUT DE BÉTON cf. NOTICE DESCRIPTIVE	66 890 54 347	80 000 65 000	(D) (R) (V)
LOT 10	GARAGE ET RESERVE	62	BRUT DE BÉTON cf. NOTICE DESCRIPTIVE	100 334 75 250	120 000 90 000	(D) (R) (V)
LOT 11	GARAGE ET RESERVE	52	BRUT DE BÉTON cf. NOTICE DESCRIPTIVE	83 612 66 889	100 000 80 000	(D) (R) (V)
LOT 12	GARAGE	24,5	BRUT DE BÉTON cf. NOTICE DESCRIPTIVE	41 806	50 000	(D) (R) (V)
LOT 13	GARAGE ET RESERVE	46	BRUT DE BÉTON cf. NOTICE DESCRIPTIVE	75 251 62 709	90 000 75 000	(D) (R) (V)
LOT 14	GARAGE ET RESERVE	46	BRUT DE BÉTON cf. NOTICE DESCRIPTIVE	75 251 62 709	90 000 75 000	(D) (R) (V)

(D) : DISPONIBLE

(R) : RÉSERVÉ

(V) : VENDU

LES MIRAMBELLES III

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 pignons

Selon nécessités, calculs du bureau d'études techniques et accord du bureau de contrôle, ils seront exécutés en parpaings, épaisseurs selon études.

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 finition moyenne.

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 charpente traditionnelle de type pannes brut filantes. 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

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

Elles pourront également être partiellement habillées d'un clin bois posé horizontalement ou verticalement 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 simple vitrage.

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'arrêtoir de volets seront posés sur la façade.

1.6.3 - Portes de garage

Les portes de garages seront basculantes débordantes à tablier métallique. Leur fermeture sera assurée par une tringlerie en acier et barillets.

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.

2 - LOCAUX PROFESSIONNELS ET LEURS EQUIPEMENTS

2.1 - Murs périphériques, refends et pignons

Sans objet.

2.2 - Planchers étages courants

Réalisés en solivage bois pour structures porteuses (250Kg/m²), 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.

2.3 - Echelle de meunier

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

2.4 - Plafonds

Sans objet.

2.5 - Cloisons de distribution

Sans objet.

2.6 - Parements sur murs périphériques

Sans objet.

2.7 - Menuiseries intérieures

Sans objet.

2.8 - Revêtement de sol

Sans objet.

2.9 - Peinture

Sans objet.

2.10 - Equipements intérieurs

2.10.1 - Equipements électriques

Fourreau diam 80 y compris pour cablage 220/240 V + terre en attente à l'intérieur des locaux.

Installations électriques et Consuel à la charge de l'occupant.

Parties communes :

Un comptage EDF avec divisionnaire. Disjoncteur différentiel en tête pour chacun des lots dans tableau.

Éclairage du local commun.

Une alimentation et motorisation du portail d'entrée.

Éclairage des communs extérieurs par cellule de détection.

2.11 - Plomberie

Alimentation d'eau : par penaflex, avec robinet d'arrêt avec purge.

2.11.1 - Assainissement d'évacuations extérieures par assainissement

Canalisations d'évacuations intérieures au sol en PVC, diamètre selon étude.
Evacuation en tuyau PVC diam 100 bouchonnement en attente.

2.11.2 - Canalisations de distribution intérieur de l'eau froide et de l'eau chaude.

Sans objet.

3 - PARTIES COMMUNES**3.1 - Chaussée**

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

3.2 - Menuiseries extérieures**3.2.1 - Portes et portail d'accès sur voirie**

Portail en bois à âme pleine équipé d'un système de fermeture motorisé, déclenchement par télécommande, finition peinture.

3.3 - Électricité**3.3.1 - Éclairage**

Éclairage par appliques ou plafonniers fonctionnant sur minuterie et/ou cellule.

3.4 - Plomberie

Sans objet.

3.5 - Peinture**3.5.1 - Menuiseries extérieurs**

Préparation, et application de deux couches de peinture satinée, en phase aqueuse de norme NF Environnement, coloris choix architecte.

3.5.2 - Sur paroi verticale extérieure

Bardage peint.

3.5.3 - Sur plafond bois

Préparation, application de deux couches de peinture mate, en phase aqueuse de norme NF Environnement.

3.5.4 - Sur menuiseries intérieures et paroi verticale / plafond

Préparation, et application de deux couches de peinture satinée, en phase aqueuse de norme NF Environnement, coloris choix architecte.

4 - EQUIPEMENTS GENERAUX DE LA PARCELLE

4.1 - Alimentation en eau potable.

4.1.1 - Compteur général

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

4.1.2 - Branchements et comptages

Fourreaux entre compteurs général et local pour prévision d'un compteur divisionnaire - penaflex et robinets d'arrêt pour chacun des locaux.

Dans regard isolé compteurs divisionnaires pour chacun des lots.

4.1.3 - Colonnes montantes

Sans objet.

4.2 - Alimentation en électricité

L'appareillage est de type « plexo » de chez Legrand.

Les protections par disjoncteurs de type Merlin Gérin, Hager ou Legrand.

La distribution sera en câble ou fils rigides de section appropriée canalisés sous tubes IRL ou gaines ICT encastrées.

Armoire de comptage dans le local commun avec divisionnaire permettant une alimentation pour chaque lot de 3 500 W maxi.

4.3 - Télécommunications

Sans objet.

4.4 - Assainissement

Les canalisations d'eaux usées seront raccordées aux réseaux publics du lotissement.

4.5 - Gaz

Sans objet.

4.6 - 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.).