



33 rue Abbé Garnier – BP 203 - 22002 Saint-Brieuc Cedex



## **LES VILLAS DES ALIZÉS**

### **CREATION DE 7 LOGEMENTS**

ZAC DE MALABRY  
22500 PAIMPOL

### **NOTICE DESCRIPTIVE**

Prévue à l'article R 261-13 du Code de la Construction et de l'Habitation

Conforme à l'Arrêté du 10 mai 1968

Publié au J.O. du 29 juin 1968

-:~::~:~::~-

# **PREAMBULE**

La présente notice descriptive concerne :

**LA CREATION DE 7 LOGEMENTS PSLA.**

- 3 LOGEMENTS Type 3 avec garage et jardin privatif,
- 4 LOGEMENTS Type 4 avec garage et jardin privatif,

**ZAC DE MALABRY  
22500 PAIMPOL**

Réalisé par le Maître d'ouvrage :

**COOPALIS**

33, Rue Abbé Garnier – BP 203  
22002 SAINT-BRIEUC cedex

Suivant projet du Maître d'œuvre :

**SARL TOMMY-MARTIN architecte D.P.L.G.**

9, Rue Blaise Pascal 22300 LANNION - 16, Rue Villeneuve – 29600 MORLAIX  
contact@architommy.fr

# **1 CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DES LOGEMENTS**

## **1.1 INFRASTRUCTURES**

### **1.1.1 Terrassements**

- Décapage de la terre végétale.
- Terrassements en pleine masse sous l'emprise des bâtiments et de leur accès.

### **1.1.2 Fouilles**

- Fouilles en rigoles et en trous pour les semelles et massifs de fondations.
- Evacuation des déblais excédentaires hors du site et remblais périphériques logements et accès.

### **1.1.3 Fondations**

- Massifs, longrines, semelles en béton armé suivant étude et plans du bureau d'étude structure.

### **1.1.4 Tranchées**

- Pour les adductions – eau potable, électricité, gaz, téléphone et les évacuations eaux usées, eaux pluviales entre coffrets & regards des concessionnaires en limite de voirie publique et la façade des logements.

### **1.1.5 Canalisations**

- Incorporées au gros œuvre pour les eaux usées, y compris siphons de sol dans les garages.
- Tous accessoires incorporés au gros œuvre, selon nécessités de l'opération, pour les équipements de chauffage, ventilation,

### **1.1.6 Drainages**

- Sans objet car structure sur vide sanitaire

## **1.2 MURS ET OSSATURES**

### **1.2.1 Murs porteurs**

- Soubassements en agglomérés de ciment pleins ou béton coffré, arase étanche et protection des soubassements par enduit étanche, selon plans et étude structure.
- Elévations en agglomérés de ciment creux.

### **1.2.2 Murets techniques**

- Sans objet

### **1.2.3 Structure porteuse**

- En béton armé pour chainages horizontaux et verticaux, pour les poutres, linteaux, rampannages, acrotères des toitures terrasses suivant plans et étude structures.

### **1.2.4 Seuils et appuis**

- En béton préfabriqué ou en béton armé coulé sur chantier.
- Bande redressement au mortier de ciment.

### **1.2.5 Enduit**

- Enduit monocouche d'imperméabilisation et décoratif sur parements extérieurs des logements et garages. Finition grattée fin.

## **1.3 PLANCHERS**

### **1.3.1 Au RDC des habitations et garages**

- Plancher sur vide technique par poutrelles et entrevous isolants avec dalle de compression armée en béton.
- Plancher sur vide technique par poutrelles et entrevous béton avec dalle de compression armée en béton surfacé pour le garage

### **1.3.2 Sur étages courants**

- Planchers à poutrelles béton suivant plans et étude structure.

## **1.4 CHARPENTE BOIS**

Tous les bois de charpente seront en sapin de catégorie II traité fongicide et insecticide.

### **1.4.1 Charpente assemblée**

- Charpente traditionnelle assemblée support de couverture bac acier, comprenant arbalétriers, sablières, pannes, filières, poinçons, liens de faîtage, entrails, chevonnage et solivage.

*Localisation : Partie habitable logements T3*

### **1.4.2 Charpente non assemblée**

- Charpente non assemblée support d'étanchéité sur bac acier comprenant : poutres portant de murs à murs et fixées sur la maçonnerie par sabots métalliques et chevilles

*Localisation : partie habitable des logements T4*

- Charpente non assemblée support d'étanchéité sur bac acier comprenant : pannes, entraxe 1,20 m, portant de murs à murs et fixées sur la maçonnerie par sabots métalliques et chevilles.

*Localisation : garages des logements*

### **1.4.3 Planches de rive et planches d'égout**

- En sapin de classe 4, fixées sur chevrons.
- Habillage en lames PVC en sous face des débords de toit,

### **1.4.4 Faux solivage bois**

- Solivage avec entretoises fixé sur façades maçonnées pour support de plafonds sous combles.

## **1.5 COUVERTURES - ETANCHEITE**

### **1.5.1 Couverture bac acier sur logements T3**

- Couverture à 40° en bac acier laqué PLX RAL standard, à joint debout sur voligeage jointif épaisseur 18 mm traité classe II, avec habillages des rives
- Fenêtre de toit à rotation 78/98, pose en saillie,
- Gouttières pendantes ½ rondes en zinc naturel  
*Localisation* : partie basse des couvertures,
- Gouttières nantaises en partie basse du versant Sud-Est  
*Localisation* : logements 4 et 5 en limite de propriété,
- Descentes d'eau pluviales en PVC avec coudes et colliers,
- Ventilations de chutes et sortie VMC  
*Localisation* : couverture bacs acier des pavillons T3,

### **1.5.2 Etanchéité sur logements T4 et garages des 7 logements**

- Etanchéité autoprotégée sur bacs acier, isolation en laine de roche, étanchéité bi couche autoprotégée finition ardoisée en partie courante, y compris étanchéité des relevés et bandes solins  
*Localisation* : garage des 7 pavillons
- Etanchéité autoprotégée sur support béton  
*Localisation* : Dessus de chambre 1 au rez-de-chaussée des pavillons T4
- Etanchéité autoprotégée sur bacs acier, avec bacs acier galvanisé, comprenant 1 isolation, étanchéité bi couche autoprotégée y compris étanchéité des relevés et bandes solins  
*Localisation* : Plancher haut séjour RDC et étage des pavillons T4
- Evacuation des eaux pluviales des toitures terrasses et garages, avec crapaudines, trop pleins, déversoirs, Boîtes à eau en PVC et descentes EP en PVC,
- Coiffes en acier laqué plié, fixées en tête de tous les acrotères de toitures terrasses des logements et garages,
- Sorties diverses pour ventilations de chutes et VMC, ventouses de chaudières,

## **1.6 MENUISERIES EXTERIEURES**

### **1.6.1 Portes extérieures**

- Porte d'entrée métallique laquée avec âme isolante, huisserie bois, seuil aluminium conforme à l'accessibilité handicapés ; couleur dans la gamme au choix de la maîtrise d'ouvrage, serrure 3 points compris clés et béquillage,
- Porte de service PVC avec serrure de sûreté 3 points entre garage et jardin des 7 logements.
- Portes de garage basculantes en acier conforme à l'accessibilité PMR, teinte au choix de la maîtrise d'ouvrage,

### 1.6.2 Menuiseries extérieures

- Portes fenêtres PVC double vitrage à deux vantaux ouvrants à la française avec 1 châssis fixe latéral  
*Localisation* : Séjour des 7 logements
- Porte fenêtre PVC double vitrage à un vantail ouvrant à la française  
*Localisation* : séjour des logements T4 et logement T3 n°7.
- Fenêtres oscillo-battantes double vitrage à un vantail avec châssis latéral fixe en PVC blanc  
*Localisation* : cuisine des logements T3.
- Fenêtres oscillo-battantes double vitrage à un vantail en PVC blanc  
*Localisation* : chambres des 7 logements.  
Allège vitrée fixe pour les châssis de la chambre 1 à l'étage des logements T3,
- Fenêtres oscillo-battantes double vitrage à un vantail en PVC blanc finition granitée  
*Localisation* : salle de bains RDC et SDB étage des T4.
- Fenêtres oscillo-battantes double vitrage à un vantail en PVC blanc  
*Localisation* : dégagement à l'étage des logements T4.

### 1.6.3 Occultation des baies et protections

- Volet roulant manuel formant bloc baie avec manœuvre par tringle oscillante  
*Localisation* : ensemble des menuiseries sauf celles des salles de bains (RDC et Etage) et baie du séjour prévue en électrique
- Volet roulant formant bloc baie sur commande électrique  
*Localisation* : baie principale des séjours

## 1.7 PLATRERIE ISOLATION

### 1.7.1 Doublages des murs périphériques

- Doublage en panneaux composites de PMS ULTRA de 120 mm d'épaisseur  
*Localisation* : murs périphériques en contact avec l'extérieur

### 1.7.2 Cloisons de distribution

- Cloisons de 50 mm d'épaisseur à âme alvéolaire avec plaque de plâtre 2 faces pour distribution, plaque de plâtre hydrofuge dans les salles de bains, standard dans les pièces sèches  
*Localisation* : RDC des 7 logements et pour cloisons des chambres à l'étage des logements T4
- Cloisons de 72/48 mm avec parements deux faces en plaques de plâtre fixées sur ossatures métalliques, plâtre hydrofuge dans les pièces humides, standard dans les pièces sèches.  
*Localisation* : étage logements T3 et salles de bains à l'étage des logements T4

### 1.7.3 Plafonds des pièces d'habitation

- Plafonds en plaques de plâtre fixés sur ossature métallique avec isolation conforme à l'étude thermique.

*Localisation : sous couverture avec étanchéité sur bac acier partie habitation des logements T4,*

- Plafonds droits et rampants en plaques de plâtre fixés sur ossature métallique avec isolation  
*Localisation : sous couvertures bac acier à l'étage des logements T3.*
- Enduit plâtre en sous face des planchers béton au RDC des 7 logements.

### 1.7.4 Etanchéité à l'air

- Conforme à la réglementation en vigueur RT 2012, contrôlée par un prestataire agréé en infiltrométrie.

## 1.8 ESCALIERS

### 1.8.1 Escaliers intérieurs.

- Escaliers préfabriqués en bois sans contremarches, avec main courante en bois, remplissage de gardes corps par lisses rampantes et horizontales en inox, l'ensemble vernis d'usine pour les 7 logements.

## 1.9 CONDUITS DE VENTILATION

- Conduit d'évacuation des gaz brûlés de chaudière par ventouse sortie en toiture ou façade.
- Conduits de ventilation en gaines souples PVC isolées, raccordées sur la ventilation mécanique contrôlée individuelle hygroréglable de type B.
- Chutes d'eaux usées en PVC, positionnées en gaines techniques avec isolation phonique réglementaire.

## 2 LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

### 2.1 MENUISERIES INTERIEURES

#### 2.1.1 Blocs portes

- Portes de distribution alvéolaires en bois résineux prépeint entre les pièces de l'habitation. Béquillage, butées de portes, serrure bec de cane à dé condamnation pour WC et salles de bains de chaque logement, clé à gorge pour l'ensemble des autres portes.
- Porte isolante en bois résineux prépeint entre garage et habitation des logements, avec seuil à la suisse, joint d'étanchéité périphérique. Serrure 3 points avec cylindre double fourni avec 2 clés, poignées en aluminium anodisé, butées de portes.

#### 2.1.2 Placards

- Sans objet

### 2.1.3 Plinthes

- Plinthes en sapin de pays 70 x 10 mm peintes dans les pièces avec revêtements de sols souples.
- Plinthes en carrelage dans le séjour, la cuisine, l'entrée et les pièces sanitaires au rez-de-chaussée de chaque logement.

### 2.1.4 Trappes en plafonds

- Trappe en PVC isolée et étanche à l'air pour accès au groupe VMC dans les combles et plénums de plafonds.

### 2.1.5 Meubles vasques

- Meuble vasque stratifié  
*Localisation* : étage des logements.

### 2.1.6 Façades et paillasses de baignoires

- En panneaux faïencés, y compris trappe de visite  
*Localisation* : SDB à l'étage de chaque logement.

### 2.1.7 Miroirs

- Miroirs intégrés au meuble vasque dans la salle de bains à l'étage des logements.
- Miroirs non prévus au-dessus des lavabos dans les salles de bains RDC.

### 2.1.8 Boîtes aux lettres individuelles

- Boîtes aux lettres en tôle acier sur poteau.

## 2.2 REVETEMENTS DE SOLS & DE MURS

### 2.2.1 Revêtements de sols durs

- carrelage 45\*45 gamme Résidentiel Coopalis des Ets POINT P, couleur au choix de l'accédant dans la gamme avec plinthes assorties,  
*Localisation* : entrée, séjour, cuisine, SDB (RDC et étage)

### 2.2.2 Revêtements muraux

- Faïence 20\*40 série PEPS des établissements Point P  
*Localisation* :
  - Douches : Hauteur 2 m sur 2 côtés.
  - Baignoires : hauteur 2,00m au-dessus de la baignoire sur la périphérie, y compris retours et habillage du tablier et de la paillasse
  - Lavabos : hauteur 40 cm adossé au lavabo
  - Cuisine : Néant
- Baguettes de finition en PVC.



### 2.2.3 Revêtements de sol souple

- Revêtement de sol en PVC acoustique de chez TARKETT ou équivalent, couleur au choix de l'accédant dans la gamme proposée au showroom de Coopalis; plinthes périphériques en bois peint.

*Localisation : chambres rez-de-chaussée des T4, chambres des étages et dégagements étages*

## 2.3 PEINTURES

### 2.3.1 Peintures intérieures

Peintures intérieures .Finition C

– Sur menuiseries :

*1 couche d'impression + 2 couches peinture acrylique satinée lessivable, couleur blanc.*

– Sur murs :

*Préparation + 2 couches peinture acrylique satinée lessivable, couleur blanc.*

– Sur plafonds :

*Préparation + 2 couches peinture acrylique satinée lessivable, couleur blanc.*

– Sur canalisations, tuyauteries, chutes, éléments de chauffage et divers :

*1 couche d'impression + 2 couches de peinture glycérophtalique.*

## 2.4 EQUIPEMENTS INTERIEURS

### 2.4.1 Installation de plomberie

- Origine en limite de parcelle, dans le regard de comptage du concessionnaire.
- La distribution d'eau froide et d'eau chaude sera réalisée en tubes PER dans les logements.

### 2.4.2 Equipements ménagers

- Meuble évier : Sans objet.
- Branchements en attente suivant plans.  
Arrivée d'eau froide et évacuation pour lave-vaisselle dans la cuisine et pour lave-linge dans le garage.

### 2.4.3 Equipements sanitaires

- Cuvette WC : au sol, en porcelaine vitrifiée, avec réservoir et mécanisme de chasse, abattant double, commande 3/6 litres.
- Bac à douche : extra plat aux RDC, robinet thermostatique, douchette 3 jets, flexible, barre de 90 cm avec porte savon.
- Baignoires acrylique : 170 x 70 cm à fond anti dérapant à l'étage, mitigeur thermostatique, flexible nylon tressé, accrochage mural.
- Meuble vasque : 2 portes avec miroir et éclairage dans les salles de bains étage.
- Lavabo sur colonne : en porcelaine vitrifiée dans les salles de bains rez-de-chaussée,
- Robinets mitigeurs sur les appareils sanitaires, finition chromée y compris tous accessoires.

- Chutes d'eaux usées par tuyaux PVC qualité sanitaire avec accessoires de raccordement.
- Robinets de puisage spécifiques dans les garages.

#### **2.4.4 Chauffage et production d'eau chaude sanitaire au gaz**

- Chaudières gaz à condensation, conformes à l'étude thermique, avec production d'eau chaude instantanée. Evacuation par ventouse verticale en toiture ou horizontale en façade selon plans.
- Radiateurs en acier munis de robinets thermostatiques dans les pièces de vie ; sèches-serviettes à eau chaude dans chaque salle de bains.
- Thermostat de régulation chaudière : positionnement dans la partie entrée/séjour

#### **2.4.5 Ventilation mécanique contrôlée**

- VMC simple flux hygroréglable de type B dimensionnée suivant étude thermique avec entrées d'air dans pièces suivant réglementation.

#### **2.4.6 Auto production électrique**

- Auto production électrique assurée par des capteurs solaires photovoltaïques dimensionnés suivant étude thermique, fixés sur toiture terrasse des garages et conforme à la norme NF C 15-712.

#### **2.4.7 Installation électrique**

- Installation conforme à la NFC 15-100, conçue dans le respect des dispositions réglementaires.

#### **2.4.8 Equipement électrique**

- Entrée
  - 1 point lumineux DCL en plafond commandé par va et vient.
  - 1 PC 10/16A + T à hauteur d'interrupteur.
  - Carillon 2 tons avec bouton poussoir extérieur.
- Séjour
  - 2 point lumineux DCL en plafond commandés par va et vient.
  - 7 PC 10/16A + T réparties en périphérie (dont 1 à hauteur d'interrupteur).
  - 2 prises de communication type RJ 45.
  - 1 prise de télévision TV/ FM.
  - 1 commande pour volet roulant électrique (baie principale séjour).
  - 1 thermostat programmable.
  - 1 Eco compteur pour affichage des consommations.
- Coin cuisine/repas
  - 2 points lumineux DCL en applique commandés par télérupteur pour logements T3 et 3 points pour logements T4.
  - 1 point lumineux DCL en plafond commandé par va et vient (Pour logements T3).
  - 6 PC 10/16A + T (dont 4 à hauteur de plan de travail).
  - 1 alimentation pour hotte d'extraction.

- 1 alimentation pour plaque chauffante ou four.
  - 1 prise spécialisé 20A + T : lave-vaisselle.
  - 1 alimentation bouche VMC avec interrupteur 2 vitesses.
- Salle d'eau au RDC
- 1 point lumineux DCL en plafond commandé en simple allumage.
  - 1 alimentation en attente pour éclairage futur miroir.
  - 2 PC 10/16 A (dont 2 à hauteur d'interrupteur),
- Salle de bain à l'étage
- 1 point lumineux DCL en plafond en classe 2 commandé en simple allumage.
  - 1 éclairage miroir, commandée en simple allumage.
  - 2 PC 10/16 A (dont 1 à hauteur d'interrupteur).
- Pour chaque chambre
- 1 point lumineux DCL en plafond commandé par va et vient.
  - 3 PC 10/16A + T réparties en périphérie.
  - 1 prise de communication type RJ 45.
  - 1 prise de télévision TV/ FM.
- Cage d'escalier
- 1 point lumineux DCL en plafond commandé par va et vient.
  - 1 PC 10/16 A.
- Dégagement étage
- 1 point lumineux DCL en plafond commandé par va et vient.
  - 1 PC 10/16 A.
  - 1 alimentation pour VMC dans les combles.
- Extérieur
- hublots étanches en applique sur entrée extérieure sur porte de service accès jardin et baie principale du séjour. Commande par simple allumage avec voyant dans les logements.

#### **2.4.9 Equipements de télécommunication**

- Télévision
- 1 prise dans le séjour et dans chaque chambre. Les prises sont raccordées à la gaine technique courants faibles au niveau du tableau électrique.  
NB : Antenne TV non fournie. Fourniture et pose à la charge de l'acquéreur.
- Téléphone
- Câblage effectué jusqu'au DTI depuis regard et chambre de tirage sur rue
  - 2 prises RJ45 dans le séjour, et 1 prise RJ 45 dans chaque chambre.

### **3 ANNEXES**

#### **3.1 GARAGES**

##### **3.1.1 Sol, murs et plafond**

- Sol en béton finition surfacée.
- Murs en agglomérés de ciment creux.
- Porte isolante donnant sur logement et huisserie en bois peint, béquilles et cylindre.

##### **3.1.2 Equipements électriques**

- 1 GTL (gaine technique de logement) conforme à la NFC 15.100 et conçue dans le respect des dispositions relatives à l'accessibilité PMR (handicapés).
- 1 hublot étanche en plafond commandé par va et vient.
- 1 PC 10/16A + T (à hauteur d'interrupteur).
- 3 prises spécialisés : lave-linge, sèche-linge et chaudière (à hauteur d'interrupteur).

#### **3.2 JARDINS PRIVATIFS**

##### **3.2.1 Accès**

- Les cheminements aux entrées des logements et les accès aux garages, comprennent un empièchement compacté et une finition en enrobé noir avec découpes au droit des espaces verts.

##### **3.2.2 Plantation de végétaux**

- Non prévu.

##### **3.2.3 Engazonnement**

- Réalisation de semis de gazon suivant terrain défini au plan de masse.
- Bandes gravillonnées au pourtour des logements et garages

##### **3.2.4 Clôtures grillagées, portillons**

- Clôtures grillagées souples traditionnelles à maille rectangle soudée, hauteur 1,00 m Poteaux et panneaux de couleur au choix de COOPALIS.
- Intégration de portillons d'accès pivotants, type Fortinet, hauteur 1,00 m avec serrure.

Localisation : Maisons 1,2,3,6 et 7.

*Non prévu sur les maisons 4 et 5*