

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



« Les Villas du Clos Pasteur »

CONSTRUCTION DE 8 LOGEMENTS

Lotissement Hameau du Clos Pasteur
22590 PORDIC

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 CONSTRUCTION DE 8 LOGEMENTS.

- 2 LOGEMENTS Type 4 avec 2 places de stationnement privatives avec stop park, un cellier et jardin privatif,
- 6 LOGEMENTS Type 3 avec 2 places de stationnement privatives avec stop park, un cellier et jardin privatif,

**Rue PASTEUR
22590 PORDIC**

Réalisé par le Maître d'ouvrage :

COOPALIS

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

Suivant projet du Maître d'œuvre :

AD&A – Architecture Dunet et associés

6, Rue du Combat des Trente
22 000 SAINT-BRIEUC
architecture.ada@orange.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. Coffrets concessionnaires électricité incorporés en façades pour les lots 3 à 8

1.1.5 Canalisations

- Incorporées au gros œuvre pour les eaux usées.
- Tous accessoires incorporés au gros œuvre, selon nécessités de l'opération, pour les équipements de chauffage, ventilation,

1.1.6 Drainages

- En périphérie des maisons.

1.2 MURS ET OSSATURES

1.2.1 Murs porteurs

- Soubassements rigidifiés en agglomérés de ciment creux, arase étanche et protection des soubassements, selon plans et étude structure.
- Elévations en agglomérés de ciment creux.

1.2.2 Murets techniques

- En bois à la charge exclusive de l'aménageur du lotissement.

1.2.3 Structure porteuse

- En béton armé pour chainages horizontaux et verticaux, pour les poutres, linteaux, rampantages, 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 celliers. Finition grattée fin. Coloris suivant ceux définis au permis de construire.

1.3 PLANCHERS

1.3.1 Au RDC des habitations et celliers

- Plancher sur vide technique par poutrelles et entrevous béton avec dalle de compression armée en béton.

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 ardoise synthétique, comprenant arbalétriers, sablières, pannes, filières, poinçons, liens de faîtage, entrails, chevronnage et solivage.

Localisation : Partie habitable au R+1 des logements T3 et T4,

1.4.2 Charpente non assemblée

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

*Localisation : Partie chambre au RDC des logements T4
Celliers des T3 et T4*

1.5 COUVERTURES - ETANCHEITE

1.5.1 Couverture ardoise sur logements T3 et T4

- Couverture en ardoise synthétiques pose sur liteaux
- Compris faitages en terre cuite, habillage de chevron de rives en ardoises.

Localisation : Partie habitation R+1 des logements T3 et T4,

- Gouttières ½ ronde en zinc naturel
- Cheneau en zinc naturel entre toiture des logements

Localisation : Couverture ardoises synthétiques

- Descentes d'eau pluviales en PVC avec coudes et colliers.

Localisation : pour toutes descentes EP des couvertures ardoises synthétiques.

- Ventilations de chutes et sortie VMC

Localisation : couverture des T3 et T4.

1.5.2 Etanchéité sur chambre 01 au RDC des T4 et sur celliers des T3 et T4.

- Etanchéité autoprotégée sur bacs acier, isolation en polyuréthane, étanchéité bi couche autoprotégée, y compris étanchéité des relevés et bandes solins

Localisation : Chambre 01 des T4 et celliers des T3 et T4

- Evacuation des eaux pluviales des toitures terrasses, avec crapaudines, trop pleins, déversoirs, Boîtes à eau en PVC et descentes EP en PVC,

- Coiffes en metal laqué plié, fixées en tête de tous les acrotères de toitures terrasses des logements et celliers,

- Sorties crosse câble pour alimentation panneaux solaire,

1.6 MENUISERIES EXTERIEURES

1.6.1 Portes extérieures

- Porte d'entrée métallique peinte avec âme isolante, huisserie bois, seuil aluminium conforme PMR ; couleur au choix de la maîtrise d'ouvrage, serrure 3 points compris clés et béquillage,
- Portes de celliers en PVC blanc serrure 3 points.

1.6.2 Menuiseries extérieures

- Porte fenêtre avec un vantail ouvrant à la française et 1 châssis fixe latéral en PVC blanc double vitrage.
Localisation : Séjour des logements,
- Fenêtres à un vantail oscillo-battant et un vantail latéral fixe en PVC blanc double vitrage,
Localisation : Cuisine des logements,
Chaque chambre à l'étage (sans dressing) dans les logements,
- Fenêtres à un vantail oscillo-battant avec allège fixe vitrée en PVC blanc double vitrage,
Localisation : Cuisine des logements 03, 05, 06 et 08, en pignon.
Chaque chambre (avec dressing) à l'étage des logements,
Chambre au RDC des T4
- Fenêtres à un vantail oscillo-battant en PVC blanc double vitrage,
Localisation : Dégagement à l'étage des logements,

1.6.3 Occultation des baies et protections

- Volet roulant manuel formant bloc baie avec manœuvre par tringle oscillante
Localisation : Pour toutes les menuiseries extérieures sauf portes d'entrées, portes de celliers et dégagement étage.

1.7 PLATRERIE ISOLATION

1.7.1 Doublages des murs périphériques

- Doublage en panneaux composites isolants de 140 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 : Cloisons des chambres et des dressings.
- 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 : Cloisons salle d'eau du RDC, placard au RDC et placard électrique.
Cloisons salle de bains des T4 au R+1.
Cloisons WC des T3 au R+1

1.7.3 Plafonds des pièces d'habitation

- Plafonds droits en plaques de plâtre fixés sur ossature métallique.
Localisation : Chambre au RDC des T4.

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

Localisation : Ensemble des étages des logements,

- Enduit plâtre sur plancher bétons haut RDC

Localisation : Ensemble des plancher bétons du RDC des 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 gardes corps en bois, remplissage de gardes corps par lisses rampantes et horizontales en inox, l'ensemble vernis d'usine.

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 hygro-réglable 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 laqué d'usine 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.

2.1.2 Placards

- Façades de placard en panneaux mélaminé blanc

Localisation : façades placard GTL dans entrée des logements

2.1.3 Plinthes

- Plinthes en sapin de pays 70 x 10 mm peintes en périphérie de toutes les pièces RDC et étage des logements sauf salle de bain RDC.
- Plinthes en carrelage dans la salle de bains RDC 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 de chaque logement.

2.1.5 Meubles vasques

- Plan vasque stratifié

Localisation : Dans la salle de bains au RDC des logements.

2.1.6 Façades et paillasses de baignoires

- En panneaux faïencés, y compris trappe de visite
Localisation : Dans la salle de bains à l'étage des logements T4,

2.1.7 Miroirs

- Miroir intégré au meuble vasque dans la salle de bains à l'étage des logements T4.
- Miroir au-dessus des plans vasques dans les salles de bains RDC.

2.1.8 Boîtes aux lettres individuelles

- Boîtes aux lettres en tôle d'acier.

2.2 REVETEMENTS DE SOLS & DE MURS

2.2.1 Chape + isolation

- Chape liquide sur isolation en polyuréthane conforme à l'étude thermique.
Localisation : RDC de chaque logement (Hors cellier).

2.2.2 Revêtements de sols durs

- Carrelage 45*45 des établissements POINT P, couleur au choix de l'accédant dans la gamme PSLA, plinthes bois peint sur la périphérie,
Localisation : Ensemble des RDC sauf chambre RDC T4 et celliers.
- Carrelage 10*10, couleur au choix de l'accédant dans la gamme.
Localisation : Espace douche italienne Salle d'eau au RDC de chaque logement

2.2.3 Revêtements muraux

- Faïence 20*40 des établissements POINT P couleur au choix de l'acquéreur dans la gamme PSLA
Localisation :
 - o Douches : Hauteur 2 m sur 2 côtés.
 - o Baignoires : hauteur 2,00m sur 3 côtés de la baignoire à l'étage des logements T4, y compris retours et habillage du tablier et de la paillasse,
 - o Plan vasque : hauteur 20 cm dans salle d'eau RDC des logements,
 - o Cuisine : Néant
- Baguettes de finition en PVC.

2.2.4 Revêtements de sol souple

- Revêtement de sol en PVC acoustique de chez GERFLOR ou équivalent, couleur au choix de l'accédant dans la gamme proposée; plinthes périphériques en bois peint.
Localisation : Chambres au RDC des logements T4,
Ensembles des pièces et dégagements à l'étage de chaque logement y compris dans SDB et WC étage.

2.3 PEINTURES

2.3.1 Peintures intérieures

Peintures intérieures. Finition B

- Sur menuiseries :
1 couche d'impression + 2 couches peinture acrylique satinée lessivable, couleur blanc.
- Sur murs :
Préparation + 2 couches peinture velours lessivable, couleur blanc.
- Sur plafonds :
Préparation + 2 couches peinture velours lessivable, couleur blanc.
- Sur canalisations, tuyauteries, chutes, éléments de chauffage et divers :
1 couche d'impression + 2 couches de peinture glycérophthalique.

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
 - Pour lave-linge
 - Dans la salle de bain R+1 des T4
 - Dans WC en R+1 des T3.
- Robinet de puisage dans chaque cellier

2.4.3 Equipements sanitaires

- Cuvette WC : au sol, en porcelaine vitrifiée, avec réservoir et mécanisme de chasse, abattant double, commande 3/6 litres.
- Douche : douche à l'italienne avec forme de pente, siphon de sol inox et carrelage anti-dérapant 10x10 cm AD série FINO des établissements PAVIGRES, équipement de douche avec robinet thermostatique, douchette 3 jets, flexible, barre de 90 cm avec porte savon.
Localisation : SDE des logements au RDC
- Baignoires acier émaillé : 170 x 70 cm à fond anti dérapant à l'étage des logements T4, mitigeur thermostatique, flexible nylon tressé, accrochage mural.
Localisation : SDB des T4
- Meuble vasque : 2 portes avec miroir et éclairage
Localisation : SDB à l'étage des logements T4.
- Vasque sur plan de travail : en porcelaine vitrifiée
Localisation : SDE rez-de-chaussée de chaque logement,
- Robinets mitigeurs sur les appareils sanitaires installés, finition chromée y compris tous accessoires.

- Chutes d'eaux usées par tuyaux PVC qualité sanitaire avec accessoires de raccordement.
- Robinets de puisage
Localisation : celliers.

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 celliers 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.
- 1 ETEL (gaine technique de logement) conforme à la NFC 15.100 et conçue dans le respect des dispositions relatives à l'accessibilité PMR (handicapés).

2.4.8 Equipement électrique

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

2.4.9 Equipements de télécommunication

- Télévision
 - 1 prise dans le séjour et dans les chambres de chaque logement. 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
 - 1 prise RJ45 dans le séjour et 1 dans cuisine, 1 prise RJ 45 dans chaque chambre des logements.

3 ANNEXES

3.1 CELLIERS

3.1.1 Sol, murs et plafond

- Sol en béton finition surfacée.
- Murs en agglomérés de ciment creux.
- Porte pvc blanches.

3.1.2 Equipements électriques

- 1 hublot étanche en plafond commandé par va et vient.
- 1 PC 10/16A + T (à hauteur d'interrupteur).
- 2 prises spécialisées : lave-linge, sèche-linge (à hauteur d'interrupteur).

3.2 JARDINS PRIVATIFS

3.2.1 Parking

- 2 places de parking privatives avec système STOP PARK traités par de l'enrobé noir sur empierrement compacté.

3.2.2 Accès des maisons côté rue

- Les accès aux entrées des logements seront traités par de l'enrobé noir sur empierrement compacté, sans bordures
- Ces cheminements sont prévus en Association Syndicale Libre.

3.2.3 Aménagements paysager

- 1 arbres dans chaque jardin privatif.
- Pas de haies végétales

3.2.4 Engazonnement

- Réalisation de semis de gazon suivant terrain défini au plan de masse,
- Bandes gravillonnées entre gazon et pieds de façades de chaque logement,

3.2.5 Clôtures grillagées,

- Clôtures grillagées souples, hauteur 1,00 m Poteaux et panneaux de couleur au choix de COOPALIS.

Localisation : Entre jardins privatifs accolés

- Clôtures grillagées souples, hauteur 1,00 m Poteaux et panneaux de couleur au choix de COOPALIS.

*Localisation : Entre jardins privatifs et cheminements collectif
En périphérie des jardins privatifs*