

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



# VILLAS DES BOUVREUILS

## CONSTRUCTION DE 7 PAVILLONS

LOTISSEMENT LES BOUVREUILS

22940 PLAINTEL

## 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 création de 7 pavillons PSLA type 4 avec garage et jardin privatif,  
LOTISSEMENT LES BOUVREUILS - 22940 PLAINTEL.**

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 pavillons 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, téléphone et les évacuations eaux usées, eaux pluviales entre coffrets & regards des concessionnaires en limite de voirie publique et la façade des logements.
- Fouilles en trous, radier béton pour mise en place d'une cuve gaz enterrée dans l'emprise de la parcelle privative, avec tranchées pour alimentation du pavillon.

### **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 plomberie, chauffage, ventilation.

## **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, rampagements des pignons suivant plans et étude de structure.

### **1.2.4 Seuils et appuis**

- En béton préfabriqué ou en béton armé coulé sur chantier.
- Bandes de redressement au mortier de ciment pour pose des menuiseries extérieures.

### **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**

- Planchers à poutrelles hourdis isolants et dalle de compression en béton sur la partie habitation du pavillon suivant plans et étude de structure. Ensemble conforme à l'étude thermique du projet.
- Planchers à poutrelles hourdis agglomérés et dalle de compression en béton sur la partie garage du pavillon suivant plans et étude de structure.

### **1.3.2 Sur étages courants**

- Planchers à poutrelles hourdis et dalle de compression en 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, comprenant arbalétriers, sablières, pannes, filières, poinçons, liens de faîtage, entrails, chevrons et solivage.

*Localisation : Pour support de couverture ardoises sur partie habitation et garage du pavillon,*

- Création de lucarnes à 2 pentes support de couverture ardoises avec fronton maçonné

*Localisation : fenêtre chambre 3 étage.*

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

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

## **1.5 COUVERTURES - ETANCHEITE**

### **1.5.1 Couverture ardoise**

- Couverture à 45° en ardoises fibre ciment posées au crochet sur liteaux bois, avec habillages des rives et faîtage en terre cuite.
- Fenêtre de toit à rotation, pose encastrée pour chambre 2 à l'étage du pavillon,
- Fenêtre de toit à rotation, pose encastrée pour la salle de bain à l'étage du pavillon,

- Gouttières pendantes ½ rondes en zinc naturel  
*Localisation* : partie basse des couvertures ardoises,
- Descentes d'eau pluviales en zinc naturel avec coudes et colliers,
- Ventilations de chutes, sortie VMC et sorties supports de panneaux photovoltaïques  
*Localisation* : sur couverture ardoise du pavillon

## **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 à nervures verticales, teinte au choix de la maîtrise d'ouvrage. Porte verrouillables par clé.

### **1.6.2 Menuiseries extérieures**

Menuiseries extérieures en PVC blanc à double vitrage isolant :

- 1 Porte fenêtre à deux vantaux ouvrants à la française dans le Séjour.
- 1 baie vitrée à un vantail fixe dans le Séjour.
- 1 Fenêtre à un vantail oscillo-battant dans la cuisine avec vitrage translucide ou granité lorsque celle-ci est positionnée en limite de propriété (lot 22).
- 1 Fenêtre à un vantail oscillo-battant dans la chambre 1 au RDC.
- 1 Fenêtre à un vantail oscillo-battant dans la salle de bains du RDC avec vitrage granité.
- 1 Fenêtre à un vantail oscillo-battant dans la chambre 3 à l'étage.

### **1.6.3 Occultation des baies et protections**

- Volet roulant manuel formant bloc baie avec manœuvre par tringle oscillante pour l'ensemble des menuiseries sauf celles des salles de bains au RDC.

## **1.7 PLATRERIE ISOLATION**

### **1.7.1 Doublages des murs périphériques**

- Doublage en panneaux composites avec 120 mm d'épaisseur d'isolant sur l'ensemble des murs périphériques en contact avec l'extérieur et le garage de la partie habitation du pavillon.

### **1.7.2 Cloisons de distribution**

- Cloisons de distribution en ossature métallique avec incorporation d'une laine de verre de 45 mm d'épaisseur et avec parements aux deux faces en plaques de plâtre fixées sur l'ossature, plaques de plâtre hydrofuges dans les pièces humides et de type standard dans les pièces sèches.

*Localisation : pour distribution de toutes les pièces sèches et humides au rez-de-chaussée et à l'étage du pavillon.*

### **1.7.3 Plafonds des pièces d'habitation**

- Enduit plâtre projeté en sous face du plancher haut RDC dans la partie habitation du pavillon.
- Plafonds droits et rampants en plaques de plâtre fixés sur ossature métallique avec isolation conforme à l'étude thermique à l'étage du pavillon.

### **1.7.4 Etanchéité à l'air**

- Conforme à la réglementation en vigueur RT 2012 et 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 accès à l'étage du pavillon.

## **1.9 CONDUITS DE VENTILATION**

- Conduit d'évacuation des gaz brûlés de chaudière par ventouse sortie en 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 placées 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**

- Façade pivotante en panneau de contreplaqué mélaminé blanc encadré d'un profilé métallique laqué pour placard non aménagé dans le hall d'entrée.

#### **2.1.3 Plinthes**

- Plinthes en sapin de pays 70 x 10 mm peintes dans toutes les chambres le dégagement et la salle de bains d'étage revêtus d'un revêtement 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 direct au groupe VMC dans les combles du pavillon.

#### **2.1.5 Meubles vasques**

- Meuble vasque stratifié dans la salle de bains à l'étage du pavillon.

#### **2.1.6 Façades et paillasse de baignoires**

- Paillasse de baignoire réalisée en panneaux durs revêtus de faïence avec trappe de visite incorporée dans la salle de bain d'étage.

#### **2.1.7 Miroirs**

- Miroir intégré au meuble vasque dans la salle de bains à l'étage du pavillon
- Miroir à la charge de l'acquéreur au-dessus du lavabo dans la salle de bains RDC.

#### **2.1.8 Boîtes aux lettres individuelles**

- Boîtes aux lettres en tôle acier fourni et posée sur poteau métallique en limite de propriété sur rue du pavillon.

## **2.2 REVETEMENTS DE SOLS & DE MURS**

### **2.2.1 Revêtements de sols durs**

- Réalisation d'une chape ciment sur 5 cm d'épaisseur sur toute l'emprise du rez-de-chaussée sauf garage.
- 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, salle de bains du rez-de-chaussée,

### **2.2.2 Revêtements muraux**

- Faïence 20\*40 série PEPS des établissements Point P  
*Localisation* :
  - o Douches : Hauteur 2 m sur 3 côtés.
  - o Baignoires : hauteur 2,00m au-dessus de la baignoire sur la périphérie, y compris retours et habillage du tablier et de la paillasse
  - o Lavabos : hauteur 40 cm adossé au lavabo
  - o Cuisine : Néant
- Baguettes de finition en PVC.

### **2.2.3 Revêtements de sol souple**

- Revêtement de sol en PVC acoustique, couleur au choix de l'accédant dans la gamme proposée au showroom de COOPALIS ; plinthes périphériques en bois peint.  
*Localisation* : dans les 3 chambres, le dégagement et la salle de bains de l'étage.

## **2.3 PEINTURES**

### **2.3.1 Peintures intérieures**

- Toutes les peintures intérieures sont de couleur blanche - Finition B (DTU).
- Sur menuiseries intérieures bois : 1 couche d'impression + 2 couches peinture acrylique satinée lessivable.
  - Sur parois et plafonds : Préparation + 2 couches peinture acrylique satinée lessivable.
  - Sur alimentations et évacuations des appareils sanitaires et de chauffage : 1 couche d'impression + 2 couches de peinture glycérophtalique.

## **2.4 EQUIPEMENTS INTERIEURS**

### **2.4.1 Installation de plomberie**

- Alimentation générale du pavillon en tube polyéthylène depuis le regard de comptage concessionnaire situé en limite de parcelle,
- La distribution d'eau froide et d'eau chaude des appareils sanitaires du pavillon sera réalisée en tubes PER non apparent.

### **2.4.2 Equipements ménagers**

- Branchements en attente suivant plans séjour cuisine

**Nota : Les meubles évier ne sont pas fournis. Ils sont à la charge de l'acquéreur comme l'autorise la réglementation.**

Arrivées d'eau froide et évacuations positionnées dans la cuisine pour le lave-vaisselle et dans le garage pour lave-linge.

### **2.4.3 Equipements sanitaires**

- Cuvettes WC rez-de-chaussée et étage, posées au sol, en porcelaine vitrifiée, avec réservoir et mécanisme de chasse, abattant double, commande 3/6 litres.
- Bac à douche extra plat posé dans la salle de bains RDC et équipé d'un robinet thermostatique, douchette 3 jets, flexible, barre de 90 cm avec porte savon.
- Baignoire en acrylique de 170 x 70 cm à fond anti dérapant posée dans la salle de bains à l'étage. Ensemble équipé d'une robinetterie chromée comprenant mitigeur bain/douche, flexible nylon tressé, accroche murale.
- Vasque en porcelaine vitrifiée encastrée sur meuble à 2 portes, ensemble comprenant mitigeur chromé, vidage complet, miroir avec éclairage dans la salle de bains d'étage.
- Lavabo sur colonne en porcelaine vitrifiée équipé d'un mitigeur chromé dans la salle de bains rez-de-chaussée,
- Chutes d'eaux usées par tuyaux PVC qualité sanitaire avec accessoires de raccordement.
- Robinet de puisage spécifique au jardin positionné dans le garage.

Nota : Tous les éléments sanitaires sont de couleur blanche

### **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 horizontale sortant en façade selon plans.

*NOTA : Le gaz est issu de la cuve de stockage installée en terre dans le jardin et matérialisée sur les plans de vente. Réapprovisionnement automatique par le fournisseur car pas de gaz disponible autrement sur le lotissement.*

- 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 en surimposition de la couverture en ardoises 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 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 gris finition surfacée.
- Murs apparents en agglomérés de ciment creux.
- Porte isolante donnant sur logement avec 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 empièrrement compacté et une finition en enrobé noir avec bordures solin au droit des espaces verts.

### 3.2.2 Plantation de végétaux

- Plants disposés tous les 1,00 sur les limites de propriété donnant sur le lotissement.
- ***Pas de plants en séparation entre les lots***

### 3.2.3 Engazonnement

- Réalisation de semis de gazon suivant terrain défini au plan de masse.
- Bande gravillonnée en pieds des façades en contact avec de la terre végétale sur la périphérie des pavillons et garages.

### 3.2.4 Clôtures grillagées, portillons

- Clôtures grillagées rigides à maille rectangle soudée, hauteur 1,00 m Poteaux et panneaux de couleur conforme au règlement de lotissement.
- Intégration de portillons d'accès pivotants, hauteur 1,00 m avec serrure pour accès extérieur aux jardins des pavillons 8, 9, 10 et 21.  
*NOTA : Pas de portillon prévu pour les maisons 22, 33 et 34.*

**NOTE IMPORTANTE** : *La réalisation des jardins tiendra compte des aléas météorologiques mais également de la saison. En effet, le promoteur a un délai de 1 an maximum pour faire réaliser les espaces extérieurs (gazon, plantations et clôtures,...) ceux-ci n'entrant pas en compte dans la prise de possession du logement. Aussi, à la remise des clés si les jardins n'étaient pas réalisés il ne pourra pas être demandé de compensation de la part des acquéreurs dans la mesure où leur non réalisation relève des aléas évoqués ci-dessus.*