



L'habitat qui vous ressemble

33 rue Abbé Garnier
BP 203
22002 Saint-Brieuc Cedex

« LES VILLAS DE KERWEGAN »
SERVEL
22300 LANNION

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 25 LOGEMENTS RT 2012 EN PSLA

20 logements Type 4 avec garage et 5 logements type 3 avec garage.

« LES VILLAS DE KERWEGAN »

22300 SERVEL - LANNION

Réalisé par le Maître d'ouvrage :

COOPALIS

33 RUE ABBE GARNIER BP 203
22000 SAINT-BRIEUC



Suivant projet du Maître d'œuvre :

AGENCE D'ARCHITECTURE TOMMY-MARTIN

9 rue Blaise Pascal
22300 LANNION

contact@architommy.fr

SOMMAIRE

01. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DES LOGEMENTS

02. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

03. ANNEXES PRIVATIVES

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 pour les semelles.
- Evacuation des déblais excédentaires hors du site et remblais périphériques bâtiments et accès.

1.1.3 Fondations

- Semelles filantes avec soubassement en béton suivant étude de sol et plans.

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

1.2 MURS ET OSSATURES

1.2.1 Murs porteurs

- Soubassements en parpaings pleins, arase étanche et protection des soubassements par enduit étanche, selon plans.
- 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 selon plans et étude structure.
- En béton armé pour les poteaux, poutres, linteaux, rampannages 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 d'imperméabilisation et décoratif sur parements extérieurs des bâtiments. Finition grattée fin.

1.3 PLANCHERS

1.3.1 Au RDC des habitations et garages

- Dallages portés pour habitations et garages en béton.

1.3.2 Sur étages courants

- Planchers en béton épaisseur suivant étude structure

1.4 CHARPENTE BOIS

1.4.1 Charpente assemblée et non assemblée

- Charpente assemblée formée par fermes en sapin du nord traité de classe 2 ou 3 suivant localisation, traitées fongicide et insecticides fixés sur la maçonnerie par sabots métalliques et chevilles.

1.4.2 Planches de rive et planches d'égout

- En sapin de classe 4, fixées sur chevrons

1.4.3 Faux solivage bois

- Solivage avec entretoises en sapin de classe 2, fixé sur pignons maçonnés.

1.5 COUVERTURES

1.5.1 Couverture en ardoise synthétique

- Couverture 2 pentes en ardoise synthétique posée par crochets à pointer sur support volige en SDN traité
- Faitage en terre cuite.

Localisation : Toiture volume principal T4
Toiture garage des T4 (lots 1,2,5,6,9,10,18,19)
Toiture volume principal des T3 plain-pied

1.5.2 Etanchéité sur logements.

- Isolation en laine de roche suivant étude thermique fixée sur support bac acier.
- Etanchéité par 2 membranes bitumineuses soudées à chaud.
- Relevés en périphérie et couvertines en métal laqué sur acrotères.

Localisation : Toiture volumes habitables en RDC des logements T4
Toiture garages des lots 7,8,11,12,13,17,20,21,22,23,24,25
Toiture garages des T3 de plain-pied
Toiture sur une partie des volumes habitables (cuisine et chambre 1 des T3 n°3 et n°4)

1.5.3 Accessoires d'évacuation des eaux pluviales

- En PVC en extérieur.

1.6 MENUISERIES EXTERIEURES

1.6.1 Porte extérieures

- Porte d'entrée métallique avec âme isolante, seuil aluminium conforme à l'accessibilité handicapés ; couleur dans la gamme au choix de la maîtrise d'ouvrage
- Portes de service PVC (pour les logements avec garages donnant sur le jardin)
- Serrures de sûreté 3 points sur les portes extérieures.
- Portes de garage basculantes en acier conforme à l'accessibilité PMR.

1.6.2 Menuiseries extérieures

- Porte fenêtre 2 ouvrants à la française en PVC blanc dans les séjours.
- Fenêtres à un vantail en PVC blanc sur chambres RDC et étage suivant plans.
- Fenêtre de toit dans chambres et SDB suivant plans de vente.
- Vitrage double épaisseur argon 4/16/4

1.6.3 Occultation des baies et protections

- Coffres de volets roulants formant bloc-baie avec les châssis posés en applique sur la maçonnerie.
- Volets roulants sur la baie principale du séjour
- Volets roulants manuels en PVC blanc sur les chambres.
- Pas d'occultation dans les salles de bains

1.7 PLATRERIE ISOLATION

1.7.1 Doublages des murs périphériques

- Doublage en panneaux composites de PSE de 120 mm d'épaisseur R suivant étude thermique + plaques de plâtre ; hydrofugées dans les pièces humides, standard dans les pièces sèches.

1.7.2 Cloisons de distribution

- Cloisons alvéolaires entre locaux chauffés, en plaques de plâtre hydrofugées dans les pièces humides, standard dans les pièces sèches.
- Tasseaux de renfort selon nécessités pour fixation d'équipements.

1.7.3 Plafonds des pièces d'habitation

- Sous rampants de la couverture ardoise : en plaques de plâtre standard sur ossature métallique + isolant en laine minérale, R suivant étude thermique.
- Enduit plâtre en sous face des planchers béton des logements étage.

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.

- Préfabriqués en bois avec main courante en bois sur remplissage de garde-corps par lisses inox, le tout en bois vernis d'usine

1.9 CONDUITS DE VENTILATION

1.9.1 Conduits de ventilation

- Gains souples raccordées sur la ventilation mécanique contrôlée individuelle hygroréglable de type B.

1.9.2 Chutes d'eaux usées

- En PVC, positionnées en gaines techniques, isolation acoustique réglementaire.

2 LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

2.1 MENUISERIES INTERIEURES

2.1.1 Blocs portes

- Portes alvéolaires rainurées en bois résineux prépeintes entres les pièces de l'habitation.
- Quincaillerie et butées de portes.

2.1.2 Placards

Façades pivotantes dans les entrées de certains logements

Localisation : suivant plans de vente individuels car ne concerne pas tous les logements

2.1.3 Plinthes

- En MDF (médium) à peindre dans les pièces avec revêtements de sols souples.
- En MDF à peindre dans le séjour et entrée
- En carrelage dans la salle de bains du rez-de-chaussée.

2.1.4 Trappes en plafonds

- Trappe en MDF (médium) isolée et étanche à l'air pour accès au VMC dans combles.

2.1.5 Façades et paillasses de baignoires

- En panneaux faïencés, y compris trappe de visite dans les SDB aux R+1.

2.1.6 Boîtes aux lettres individuelles

- Boîtes aux lettres en tôle acier conformes aux normes NF

2.2 REVETEMENTS DE SOLS & DE MURS

2.2.1 Revêtements de sols durs

- Maison de type T4

Carrelage dimensions 45x45, couleur au choix de l'accédant dans la gamme Résidentiel de chez Point P, Choix à réaliser au showroom de COOPALIS

Plinthes bois peintes hors SDB RDC

Localisation : entrée, séjour/cuisine, salles de bains RDC

- Maison de type T3

Carrelage dimensions 45x45, couleur au choix de l'accédant dans la gamme Résidentiel de chez Point P, Choix à réaliser au showroom de COOPALIS

Plinthes bois peintes hors SDB RDC

Localisation : entrées, séjour/cuisine, salle de bains

2.2.2 Revêtements muraux

Faïence murale dimension 20x40 cm de chez Point P, couleur au choix de l'accédant dans la gamme proposée au showroom de Coopalis.

- Faïence douche hauteur 2.10 ml, y compris retours éventuels.
- Faïence baignoire hauteur 2.00 ml, y compris retours et tablier.
- Baguettes de finition.

Localisation :

- Salle de bain en RDC et Etage pour les logements T4
- Salle de bain rdc logement T3
- Cuisine : Sans objet

2.2.3 Revêtements de sol souple

- revêtement de sol en PVC acoustique multicouche, couleur au choix de l'accédant dans la gamme ; plinthes en MDF (médium) peintes.

Localisation : sol des chambres dans T4 (RDC et étage) et T3 (chambres) ainsi que dégagement au R+1 des logements T4 et Salle de bain des T4 à l'étage.

2.2.4 Système de protection à l'eau sous carrelages

- Etanchéité liquide appliquée en 2 couches sous carrelages des baignoires et douches à l'italienne.

2.3 PEINTURES

2.3.1 Peintures intérieures

- Sur l'ensemble des parois en plaques de plâtre, réalisation de 2 couches croisées de peinture acrylique mate ou satinée sans COV, teinte au choix de la maîtrise d'exécution. Finition C.
- Sur les portes intérieures et tous les ouvrages en bois (plinthes, huisseries,...), couche d'impression et couche de finition acrylique mate ou satinée sans COV, teinte au choix de la maîtrise d'exécution. Finition C.
- Sur les canalisations apparentes, couche préparation & fixation et deux couches de peinture acrylique satinée sans COV, teinte au choix de la maîtrise d'exécution. Finition C.

2.4 EQUIPEMENTS INTERIEURS

2.4.1 Installation de plomberie

- Ayant son origine en limite de parcelle, dans le regard de comptage à la charge du concessionnaire.
- La distribution d'eau froide et d'eau chaude sera assurée dans les bâtiments en tube PER.
-

2.4.2 Equipements ménagers

- Meuble et évier : Sans objet

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

- Branchements en attente (positionnement selon plans). Arrivée d'eau froide et évacuation pour lave-vaisselle. Arrivée et évacuation pour lave-linge placées dans le garage.

2.4.3 Equipements sanitaires

- Blocs-cuvette WC au sol, en porcelaine vitrifiée, avec réservoir et mécanisme de chasse, abattant double, commande 3/6 litres
- Douches à l'italienne adaptée PMR aux RDC, robinet thermostatique, douchette 3 jets, flexible
- Baignoires en acier émaillé ou acrylique 170 x 70 cm à fond anti dérapant au R+1, mitigeur thermostatique bain/douche sur gorge, flexible nylon tressé, accrochage mural à rotule.
- Meuble vasque sur pied dimension 60 cm avec miroirs et éclairage y compris robinetterie aux RDC et R+1.
- Chutes d'eaux usées par tuyaux PVC qualité sanitaire, y compris tous accessoires de raccordement.
- Alimentations eau froide pour lave-linges dans les garages.

2.4.4 Chauffage et production d'eau chaude sanitaire

- Chaudière gaz, conformes à l'étude thermique, avec production d'eau chaude sanitaire.
- Radiateurs en acier munis de robinets thermostatiques dans les pièces de vie ; sèche-serviettes à eau chaude dans les salles de bains.
- Thermostat d'ambiance situé dans séjour

2.4.5 Ventilation mécanique contrôlée

- VMC simple flux hygro-réglable de type B dimensionnée suivant étude thermique.
- Entrées d'air hygro-réglable dans les menuiseries des pièces sèches.
- Bouches d'extraction en partie haute dans les cuisines, bains, WC.
- Gains de raccordement au groupe d'extraction qui sera raccordé sur une sortie en toiture.

2.4.6 Installation électrique

- Installation conforme à la NFC 15-100, conçue dans le respect des dispositions relatives à l'accessibilité PMR (handicapés).
- Prise de terre générale et liaisons équipotentielles, tableau divisionnaire équipé de disjoncteurs et différentiels adaptés aux installations.
- Réseaux de prises de courant, joncteurs, prises spécifiques selon nécessité.
- Panneaux solaires Photovoltaïques en auto consommation pour la partie énergie renouvelable. Pas de revente possible.

2.4.7 Equipement électrique

Conforme à la réglementation NFC 15-100 et aux obligations réglementaires

2.4.8 Equipements de télécommunication

- Télévision
 - 1 prise dans le salon 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. Réception TV par Box internet ou pose de l'antenne à la charge de l'acquéreur.

- Téléphone
 - Installation (colonnes et câblages), en attente de raccordement par France-Télécom/Orange.
 - 1 prise RJ45 dans le salon séjour, et dans chaque chambre.

3 **ANNEXES**

3.1 **GARAGES**

3.1.1 Sol, murs et plafond

- Sol en béton surfacée
- Murs en agglomérés de ciment creux.
- Porte isolante donnant sur logement et huisserie en bois peint, béquilles.
- Portails métalliques sur garages
- Portes de service en PVC sur accès jardins.

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 luminaire en plafond commandé par SA.
- 1 PC 10/16A + T (à hauteur d'interrupteur).
- 3 circuits électriques spécialisés : lave-linge, sèche-linge.

3.2 **JARDINS PRIVATIFS**

3.2.1 Accès

- Les cheminements aux entrées des logements et les accès aux garages, comprennent un empierrement compacté avec une finition en groux stabilisé.

3.2.2 Plantation de végétaux

Suivant plan masse du lot

3.2.3 Engazonnement

- Réalisation de semis de gazon à selon plan de masse.
- Bandes gravillonnées de 30 cm de largeur au pourtour des bâtiments suivant plan masse.

3.2.4 Clôtures grillagées, portillons

- Clôtures grillagées souples traditionnelles, hauteur 1.00 m couleur suivant permis de construire.

- Intégration de portillon d'accès pivotants, type Axor, hauteur 1.00 m avec serrure.
Localisation : tous les logements

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 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 pourrait pas être demandé de compensation de la part des acquéreurs dans la mesure ou leur non réalisation relève des aléas évoqués ci-dessus.