



L'habitat qui vous ressemble

33 rue Abbé Garnier  
BP 203  
22002 Saint-Brieuc Cedex

## **« LES VILLAS DE BOISGELIN »**

# 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 CRÉATION DE 9 LOGEMENTS RT 2012 EN VEFA**

9 logements Type 4 avec garage.

### **« LES VILLAS DE BOISGELIN »**

22590 PORDIC

Réalisé par le Maître d'ouvrage :

#### **COOPALIS**

33 RUE ABBE GARNIER BP 203  
22000 SAINT-BRIEUC



Suivant projet du Maître d'œuvre :

#### **AGENCE THIERRY CASTEL**

Rue de Rennes  
22360 LANGUEUX

Thierry.castel@wanadoo.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.
- 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.

#### **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 traitée 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.
- Rives latérales en ardoises pointées sur chevrons.

*Localisation : toiture volume principal et volume secondaire sur une partie du garage et de la salle de bains en RDC*

#### **1.5.2 Etanchéité sur logements.**

- Isolation en laine de roche suivant étude thermique fixée sur support bac acier (pour partie située au-dessus de locaux chauffés). Les toitures terrasses au-dessus des garages ne sont pas isolées.
- Etanchéité par 2 membranes bitumineuses soudées à chaud.
- Relevés en périphérie et couvertines en metal laqué sur acrotères.

*Localisation : toitures terrasses non accessibles sur partie avant des garages et sur partie chambre et SDB en RDC*

- *Partie au-dessus des garages : non isolée*
- *Parties au-dessus des salles de bains et chambres RDC : isolation avec complexe déroulé en faux plafond*

#### **1.5.3 Accessoires d'évacuation des eaux pluviales**

- En PVC en extérieur.

### **1.6 MENUISERIES EXTERIEURES**

#### **1.6.1 Portes extérieures**

- Porte d'entrée métallique peinte avec âme isolante, seuil conforme à l'accessibilité handicapé ; couleur dans la gamme au choix de la maîtrise d'ouvrage
- Serrures de sûreté 3 points sur la porte d'entrée.
- Portes de garage basculante en acier conforme à l'accessibilité PMR.

#### **1.6.2 Menuiseries extérieures**

- Portes fenêtre 1 ouvrant à la française et une partie fixe en PVC blanc dans les séjours salons.
- Fenêtres à un vantail en PVC blanc sur cuisine et chambre n°2 suivant plans.
- Fenêtre à un vantail en PVC blanc avec allège vitrée dans chambre n°3.
- Porte fenêtre PVC blanc ouvrant à la française dans chambre en RDC suivant plans.

- Châssis fixe PVC dans séjour entre escalier et cuisine.
- 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.
- Volet roulant manuel sur la baie principale du séjour, fenêtre de la cuisine et sur les chambres.

## **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.

### **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**

- Gaines souples raccordées sur la ventilation mécanique contrôlée individuelle hygro-réglable 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 entre les pièces de l'habitation.
- Quincaillerie et butées de portes.

#### **2.1.2 Placards**

- Sans objet

#### **2.1.3 Plinthes**

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

#### 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 hydrofuges faïencés, y compris trappe de visite dans les SDB aux R+1.

#### 2.1.6 Miroirs

- Miroir dans l'ensemble des SDB intégré au meuble vasque.

#### 2.1.7 Boîtes aux lettres individuelles

- Boites aux lettres en tôle acier conformes aux normes NF posées sur pied

### 2.2 REVETEMENTS DE SOLS & DE MURS

#### 2.2.1 Revêtements de sols durs

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

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

#### 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 espace douche hauteur 2.10 ml, y compris retours éventuels.
- Faïence espace baignoire hauteur 2.00 ml, y compris retours et tablier.

Localisation :

- Salle de bain en RDC et Etage
- 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 ainsi que dégagement au R+1 des logements et Salle de bain 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 de cuisine : Sans objet
- Branchements en attente (positionnement selon plans). Arrivée d'eau froide et évacuation pour lave vaisselle (cuisine) et lave-linge (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, 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.

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

#### 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.

#### 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.

**Nota :** Les RJ 45 sont à connecter dans le tableau de communication en fonction de la pièce souhaitée.



## **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, béquillage.
- Portails métalliques sur garages

#### **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).

### **3.2 JARDINS PRIVATIFS**

#### **3.2.1 Accès**

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

#### **3.2.2 Plantation de végétaux**

Sans objet

#### **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 et couleur suivant permis de construire.
- Intégration de portillon d'accès pivotants, type Axor.  
Localisation : tous les logements

*Nota : Suivant la période de livraison la réalisation des espaces verts extérieurs (clôtures et pelouses) peut être décalée et réalisée ultérieurement par rapport à la remise des clés. Le délai de réalisation de ces espaces verts est de 1 an à compter de la remise des clés.*