

COOPALIS

33, Rue Abbé Garnier – BP 203
22002 SAINT BRIEUC



« LE CLOS DES ORCHIDEES »

22360 LANGUEUX

**CONSTRUCTION DE 3 PAVILLONS
INDIVIDUELS GROUPES 3 T4**

- : - : - : - :

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 :

**« Le Clos des ORCHIDEES »
2 rue de la Pigeonnière 22360 LANGUEUX**

**LA CONSTRUCTION DE 3 PAVILLONS INDIVIDUELS
GROUPES**

Réalisés par le Maître d'ouvrage :

COOPALIS
33, Rue Abbé Garnier
BP 203
22002 SAINT BRIEUC

Suivant projet du Maître d'œuvre :

Cabinet GROSS-QUELEN Architecte D.P.L.G.
1 bis Rue Abbé Fleury
22000 SAINT BRIEUC

1. - CARACTERISTIQUES GENERALES DES PAVILLONS

1.1 – INFRASTRUCTURE

1.1.1 - Fouilles

- En rigoles et en trous.

1.1.2 – Fondations

- Semelles filantes en béton armé et soubassements en aggloméré de ciment pleins revêtus d'un produit d'étanchéité, suivant étude structure

1.2 – MURS ET OSSATURE

1.2.1 – Murs en élévation

- En maçonnerie d'agglomérés de 20 creux, hourdées au mortier de ciment et revêtus d'un enduit mono couche (sous avis technique en cours de validité), formant finition et assurant l'étanchéité. Pour élévation de la partie habitation et partie garage de chaque pavillon suivant les cas, y compris refends, jouées.

1.3 – PLANCHERS – DALLAGES PARTIE HABITATION

1.3.1 – Plancher préfabriqué sur dalle portée suivant étude béton, recevant une chape armée sur isolation

- Pour plancher bas du rez-de-chaussée de chaque pavillon.

1.3.2 – Plancher haut : Béton armé coulé sur place

- Pour plancher haut de la partie habitable de chaque pavillon.

1.4 – CLOISONS – DOUBLAGES – ISOLATION

1.4.1 – Cloisons de distribution

- Cloisons placo type Placopan épaisseur 5cm ou Placostil 7 cm suivant cas

1.4.2 – Cloisons de doublage en périphérie des murs extérieurs de la partie habitable

- Complexe isolant par doublage collé pour l'ensemble du rez-de-chaussée (suivant étude thermique).

1.4.3 – Isolation de l'ensemble de la partie habitable des pavillons

Type ISOVER Isoconfort 35, deux couches croisées en rampant à l'étage.

Type Isovert IBR, en plafond droit

Type ISOVER Isoconfort 35 en toiture terrasse

- Conforme à la réglementation en vigueur, contrôlée par un bureau d'études thermiques.

1.5 – ESCALIER INTERIEUR

1.5.1 – Escalier et garde-corps

- En bois vernis d'usine avec marches et gardes corps de protection de chute.

1.6 – EVACUATION DES EAUX PLUVIALES

1.6.1 – Chutes d'eaux pluviales

- Gouttières section demi ronde en zinc en bas de pente.

- Descentes extérieures en PVC.

1.7 – TOITURES

1.7.1 – Charpente, couverture et accessoires

1.7.1.1 – Charpente :

De type traditionnelle en sapin de catégorie II traité fongicide et insecticide, comprenant : arbalétriers, sablières, pannes, filières, poinçons, liens de faitage, entrails et jambe de force, chevronnage et faux solivage (selon les cas)

1.7.1.2 – Sous face extérieure des débords de toit :

En lambris PVC blanc suivant les cas.

1.7.1.3 – Couverture:

Volume principal en étage : Ardoises en fibre de ciment type KERGOAT ou équivalent, avec crochets inox appropriés, gouttières demi rondes en zinc, faîtage en élément manufacturés de terre cuite vieillies, tuyaux de descente en PVC.

Volume secondaire en rez de chaussée : toiture terrasse non accessible en bac étanché avec complexe étanchéité/isolation conforme à la réglementation. Descente EP connectés au réseau EP et trop plein.

1.7.2 – Ouvrages sortants en toiture

1.7.2.2 – Ventilations :

-Châtières en zinc naturel, chapeau de ventilation aéraulique pour VMC et en zinc naturel diamètre 100 mm pour ventilation de chute des WC.

2. - DESCRIPTION DES LOCAUX DES PAVILLONS

2.1 – SOLS ET PLINTHES

2.1.1 – Sols et plinthes de pièces principales

- Carrelage en grès 45x45 sur chape ciment avec plinthes bois, gamme "PSLA les résidentiels d'armor" choix au showroom de COOPALIS

Localisation : Entrée, séjour/cuisine, SDB RDC et WC RDC

- Revêtement vinylique PVC en lés sur sous-couche mousse avec plinthes en sapin du Nord, à bords droit, prés peints.

Localisation : Chambre RDC, palier étage, Chambre 2 et Chambre 3.

2.1.2 – Sols et plinthes SdB

- Salle de bain au rez-de-chaussée hors espace douche italienne : Carrelage en grès 45x45 sur chape ciment avec plinthes assorties en carrelage, gamme "PSLA les résidentiels d'armor" choix au showroom de COOPALIS

- Espace douche à l'italienne dans SDB RDC : carrelage 10x10 Pavigrès avec couleur au choix dans la gamme proposée au showroom de COOPALIS

- Salle de bain étage : Revêtement vinylique PVC en lés sur sous-couche mousse avec plinthes en sapin du Nord, à bords droit, pré peintes.

2.1.3 - Celliers extérieurs

- Sol en dalle béton surfacée

- Murs en parpaings apparents

2.2 – REVETEMENTS MURAUX

2.2.1 – Faïence

Faïence format 20x40 selon localisation et quantités suivantes - choix dans la gamme proposée au showroom de COOPALIS :

Cuisine : néant

Baignoire : hauteur 1,80m depuis le fond de la baignoire sur la périphérie sauf rampants, y compris retours et habillage du tablier

Douche : H: 2.00 m sur deux cotés,

2.3 – PLAFONDS

2.3.1 – Plafonds des pièces intérieures

Plafond du rez-de-chaussée : *Enduit plâtre en sous face des planchers hourdis et plaques de plâtre sur ossature métallique+ isolation*

Etage : *plaques de plâtre sur ossature métallique avec doublage en laine de verre (suivant étude thermique)*

2.4 – MENUISERIES EXTERIEURES

2.4.1 – Portes extérieures

Entrée:

- *Bloc porte à recouvrement avec huisserie métallique, porte métallique à peindre isolée et serrure 3 points.*

2.4.2 – Pièces principales

Menuiseries en PVC blanc

Oscillo battant cuisine, chambres et Salle de Bains, *manœuvre manuelle.*

Dimensions: selon les plans

Menuiseries en PVC 1 ouvrant à la française + partie fixe vitrée (Baie principale du séjour)

2.5 – FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATION

2.5.1 – Fermetures extérieures

Sur l'ensemble des fenêtres et portes fenêtres PVC sauf SdB :

- *Volets roulants en lames PVC monoblocs apparents, manœuvre par manivelle.*

Pas d'occultation sur velux SdB

2.6– MENUISERIES INTERIEURES

2.6.1 – Huisseries et bâti :

- *Bois pré peintes ou sapin du nord pré peint à recouvrement*

2.6.2 – Portes intérieures :

- *Portes 1 vantail à âme alvéolaire isoplane prépeinte 2 faces dans ensemble des logements.*

2.6.4 – Moulures et habillages :

- *Moulures en sapin du Nord en périphérie des huisseries et bâtis bois.*

2.7– SERRURERIE ET GARDES CORPS

2.7.1 – Néant

2.8– PEINTURES

2.8.1 – Peintures intérieures .Finition C

2.8.1.1 – Sur menuiseries

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

2.8.1.2 – Sur murs

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

2.8.1.3 – Sur plafonds

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

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

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

2.9 - EQUIPEMENTS INTERIEURS

2.9.1 – Equipements ménagers

2.9.1.1 – Bloc évier, robinetterie

Sans objet

2.9.2 – Equipements sanitaire et plomberie.

2.9.2.1 – Distribution d'eau froide. A partir de l'origine de l'installation

Robinet d'arrêts, distribution aux différents appareils, en tubes de cuivre en apparent et polyéthylène réticulé en encastré.

2.9.2.2 – Production et distribution d'eau chaude sanitaire

Depuis la chaudière gaz à condensation (selon étude thermique)

2.9.2.3 – Evacuations

Par tuyaux en P.V.C. encastrés ou apparents suivant localisation, siphons en sortie d'appareils.

2.9.2.4 – Branchements en attente

*Alimentation et évacuation lave vaisselle dans cuisine,
Alimentation et évacuation lave linge dans cuisine pour lot 1 et dans celliers pour les lots 2 et 3
Chaudière à condensation dans cuisine pour le lot 1, dans les celliers pour les lots 2 et 3*

2.9.2.5 – Appareils sanitaires

Rez de Chaussée

- *Meuble vasque comprenant un meuble double porte, un miroir et un bandeau lumineux vasque en porcelaine vitrifiée,*
- *Ensemble WC avec cuvette en porcelaine vitrifiée type ULYSSE 2 de chez PORCHER ou équivalent et Abattant double blanc OLFA, réservoir silencieux 3/6 litres,*
- *Douche à l'italienne carrelée 90x120*

Etage

- *Fourniture et pose d'une vasque en porcelaine vitrifiée de 63 cm de largeur sur colonne*
- *Baignoire à encastrer type ULYSSE de chez PORCHER ou équivalent 170x70 cm*
- *Ensemble WC avec cuvette en porcelaine vitrifiée type ULYSSE 2 de chez PORCHER ou équivalent et abattant double blanc OLFA, réservoir silencieux 3/6 litres,*

2.9.2.6 – Robinetterie

*Mitigeur chromé de chez PORCHER ou équivalent. Douchette avec flexible sur support mural.
Accessoires divers : Néant.*

2.9.3 – Equipements électriques

2.9.3.1 – Type d'installation

Conforme à la norme NF C 15-100. Tableau de protection avec disjoncteur et mise à la terre.

2.9.3.2 – Equipement de chaque pièce

Appareillage HAGER, Schneider ou équivalent, blanc.

2.9.3.3 – Sonnerie de porte d'entrée

1 sonnerie de marque LEGRAND ou équivalent dans l'entrée.

2.9.4 – Chauffage, cheminées, ventilations

2.9.4.1 – Type d'installation

Chaudière individuelle gaz à condensation, panneaux photovoltaïques en auto consommation en toiture

2.9.4.2 – Températures garanties dans les diverses pièces par température minima extérieures de – 4°

*19 ° dans les pièces principales et cuisine
21 ° en salle de bains.*

2.9.4.3 – Appareils d'émission de chaleur

Radiateurs en acier équipé de robinets thermostatiques
Sèches serviettes à eau chaude dans les Salles de Bains

2.9.4.4 – Conduits de fumée

Néant

2.9.4.5 – Conduits et prises de ventilation

Ventilation mécanique contrôlée simple flux basse consommation, avec groupe d'extraction suspendu en combles perdus et gaine d'extraction raccordées sur bouches des pièces humides.

2.9.4.6 – Conduits et prises d'air frais

Bouches d'entrée d'air frais dans les menuiseries ou coffres vr des pièces sèches.
Bouches d'extraction dans les pièces humides (Cuisine Salle de bains W.C.)

2.9.5 – Equipement intérieur des placards et pièces de rangement

Néant

2.9.6 – Equipements de télécommunication

2.9.6.1 – Radio – Télévision

Conforme NFC 15-100.

NB: Antenne TV non prévue – Charge client

2.9.6.2 – Téléphone

Conforme NFC 15-100.

ANNEXES PRIVATIVES

3.1 – GARAGES (pour le lot 1) / CELLIERS (lot 2 ou lot 3)

- Garages accolés à la partie habitation pour le lot 1 (Pas d'accès direct entre le garage et la maison)
- Celliers des lots 2 et 3 : accolés à la partie habitation avec accès extérieur (pas d'accès entre le cellier et la maison)

3.1.1 – Plafonds

Charpente de mêmes caractéristiques que la partie habitable suivant plans de couverture ; sans entrants ni jambe de force et sans faux solivage

3.1.2 – Couverture

Charpente bois + toiture terrasse avec étanchéité

3.1.3 – Sols garage lot 1 et celliers lot 2 et 3

Dallage béton, finition surfacée.

3.1.4 – Portes d'accès extérieure

Garage lot 1 : Porte de garage métallique basculante, manœuvre manuelle
Porte de service en P.V.C

Celliers lots 2 et 3 : Porte de service en PVC

3.1.5 – Ventilation

Naturelle

3.1.6 – Equipement électrique

1 hublot étanche commandé simple allumage

1 P.C. 10/16 A + T étanche

1 P.C. spécialisée 16A (chaudière) – uniquement pour les celliers des lots 2 et 3

3.2 – AMENAGEMENTS EXTERIEURS

3.2.1 – Sol accès logement depuis la limite séparative
Revêtement en enrobé sur empierrement compacté (parking).

3.2.2 – Sol accès principal au logement
Revêtement en enrobé sur empierrement compacté.

3.2.3 – Délimitation au sol
Bordure en béton préfabriqué pour délimitation entre gazon et enrobé.

3.2.4 – Pergola
Pergola en bois classe IV formée de solives au-dessus des entrées de logements suivant plans

3.3 – ESPACES VERTS

3.3.1 – Engazonnement des parcelles : suivant plan de masse avec bande gravillonnée en pied de murs

3.4 – CLOTURES

3.4.1 – Clôture

Séparation entre les lots 2 et 3 : Clôture grillagée hauteur 1m couleur gris anthracite + haie

Séparation entre lot 2 et accès véhicule : Clôture grillagée hauteur 1m couleur gris anthracite + haie

Séparation entre lot 3 et propriété voisine : Clôture grillagée hauteur 1m couleur gris anthracite + haie

Séparation entre lot 1 et accès véhicule : Clôture grillagée hauteur 1m couleur gris anthracite + haie

Séparation entre lot 1 et propriété voisine : clôture existante conservée

Fond de jardin en limite de rue de la Pigeonnière pour les lots 1,2 et 3 : Muret en maçonnerie enduite hauteur 60

3.4.2 – Boîte aux lettres
Normalisée PTT sur piètement. Emplacement suivant plan masse

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 où leur non réalisation relève des aléas évoqués ci-dessus.

3.5 – LOCAL POUBELLES

Local poubelles en maçonnerie, hauteur des murets : 1.20m
Localisation : à l'entrée de la résidence

3.6 – RESEAUX DIVERS

3.6.1 – Alimentation d'eau potable
Coffret AEP sur chaque parcelle en limite privative et raccordement souterrain à la construction

3.6.2 – Alimentation électrique
Coffret en limite de propriété et raccordement souterrain à la construction

3.6.3 – Egouts
En Regards séparés en limite avant de propriété pour eaux usées et eaux pluviales, et raccordement souterrain à la construction.

3.6.4 – Télécommunications

Regard en limite avant de propriété, 2 fourreaux aiguillés en souterrain jusqu'à la construction, câblage à charge du concessionnaire.

3.6.5 – Télédistribution

Néant.

3.6.6 – Drainage du terrain

Drainage en périphérie des pavillons selon les cas.

3.6.7 – Alimentation gaz

Depuis le coffret gaz en limite de propriété

FAIT

A.....

Le.....