



# COOPALIS

33, Rue Abbé Garnier – CS 20203  
22002 SAINT BRIEUC



**"VILLAS PHACELIES"**  
**Lotissement des Rochettes**  
Rue des Rochettes  
22430 ERQUY

- : - : - : -

## **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 10 LOGEMENTS INDIVIDUELS**

#### **« VILLAS PHACELIES »**

Lotissement des Rochettes

Rue des Rochettes

22430 ERQUY

Réalisés par le Maître d'ouvrage :

### **COOPALIS**

33, Rue Abbé Garnier

CS 20203

22002 SAINT BRIEUC



Suivant projet du Maître d'œuvre (conception) :

LAAB ARCHITECTES

6, rue Jeanne d'Arc

22300 LANNNION

[contact@fauquertarchitectes.com](mailto:contact@fauquertarchitectes.com)

TEL : 02 96 37 18 31

## SOMMAIRE

---

- 1. CARACTERISTIQUES GENERALES DES LOGEMENTS**
- 2. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS**
- 3. ANNEXES PRIVATIVES**

# **1 - CARACTERISTIQUES GENERALES DES PAVILLONS**

## **1.1 - INFRASTRUCTURE**

### **1.1.1 Fouilles :**

- Terrassement en rigoles et en trous pour semelles filantes et isolées
- Evacuation des déblais excédentaires hors du site ou pour remblais périphériques

### **1.1.2 Fondations :**

- Semelles filantes ou isolées en béton armé suivant étude

### **1.1.3 Tranchées :**

- Pour les adductions (eau potable, électricité, téléphone)
- Pour les évacuations (eaux usées, eaux pluviales)
- Entre coffrets réalisés par la commune et regards des concessionnaires, en limite de voie publique

### **1.1.4 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, de ventilation, ...

## **1.2 - MURS ET OSSATURE**

### **1.2.1 Murs en élévation (Rez-de-chaussée et étage) :**

- Soubassements en agglomérés de ciment selon plans et étude structure
- Elévations en agglomérés de ciment creux

### **1.2.2 Structure porteuse :**

- En béton armé pour chainages horizontaux et verticaux selon plans et étude structure
- En béton armé pour les poutres, linteaux, rampanages selon plans et étude structure

### **1.2.3 Seuils et appuis :**

- Appuis en béton
- Seuils au mortier de ciment hydrofuge
- Bande redressement au mortier de ciment hydrofuge

### **1.2.4 Enduit extérieur :**

- Enduit extérieur d'imperméabilisation et décoratif sur parements extérieurs des bâtiments
- Finition grattée fin

### **1.2.5 Enduit intérieur :**

Sans objet

### **1.2.6 Pierres de parement extérieur**

- Parement mural extérieur suivant prescription définie au permis de construire – calepinage suivant plans architecte au niveau des portes d'entrées

### 1.3 - PLANCHER - DALLAGE

#### 1.3.1 Plancher bas du rez-de-chaussée :

- plancher béton suivant étude béton
- ventilations vide sanitaire : Dispositif de ventilation avec grille de protection au ras du sol.

#### 1.3.2 Plancher haut :

- Plancher béton suivant étude structure

### 1.4 - CLOISONS - DOUBLAGES - ISOLATION

#### 1.4.1 Cloisons de doublage en périphérie des murs extérieurs de la partie habitable :

Doublage en panneaux polystyrène collé avec épaisseur suivant étude thermique + plaques de plâtre

Plaques de plâtre hydrofugées dans les pièces humides, standard dans les pièces sèches

#### 1.4.2 Cloisons de distribution :

Cloisons sur ossatures métalliques en plaques de plâtre hydrofugées dans les pièces humides, standard dans les pièces sèches.

#### 1.4.3 Isolation de l'ensemble des combles de la partie habitable des pavillons :

- Placoplâtre BA 13 + isolation laine de verre

#### 1.4.4 Etanchéité à l'air :

Conforme à la réglementation en vigueur, contrôlée par un prestataire agréé en infiltrométrie

### 1.5 - ESCALIER INTERIEUR ET GARDE-CORPS

- Préfabriqué en bois vernis d'usine et sans contremarche
- Garde-corps en bois

### 1.6 - EVACUATION EAUX PLUVIALES

#### 1.6.1 Chutes d'eaux pluviales :

- Descente Eaux pluviales et boîtes à eau en PVC teinte suivant permis de construire.

#### 1.6.2 Gouttières :

- gouttières pendantes en PVC teinte suivant permis de construire

### 1.7 - TOITURES

#### 1.7.1 Charpente :

- charpente traditionnelle bois traitée classe 2, pour couverture ardoises et lucarne zinc
- solivage bois en support de plafonds

#### 1.7.2 Couverture ardoises et zinc :

- selon plan : couverture double pente en ardoises synthétiques sur liteaux bois classe 2
- selon plan : lucarne d'étage : habillage métallique des côtés et du dessus avec joints debout, sur voliges bois. La face extérieure avant est en enduit finition gratté.

### 1.7.3 Toiture-terrasse :

- selon plan : étanchéité + isolant laine de roche sur bac acier
- couvertines en acier laqué teinte grise

### 1.7.3 Ouvrages sortants en couverture et/ou en toiture-terrasse :

- Sortie de cheminée : sans objet
- Ventilations : - sortie diam 100 mm pour ventilation de chutes  
- sortie diam 125 mm pour VMC

## 1.8 - CONDUITS

### 1.8.1 Conduits de ventilation

- Gaines souples raccordées sur la ventilation mécanique contrôlée individuelle hygroréglable B

### 1.8.2 Chutes d'eaux usées

- En PVC, positionnées en gaines techniques

## **2 - LOCAUX PRIVATIFS ET EQUIPEMENTS**

### 2.1 - SOLS ET PLINTHES

#### 2.1.1 Sols et plinthes de pièces principales

- Carrelage grés cérame format 45 x 45 cm couleur au choix de l'acquéreur dans la gamme proposée au showroom de Coopalis

Localisation :

- T4 : Entrée, séjour/cuisine, SDB RDC
- T3 : Entrée, séjour/cuisine, SDB

- Caniveau de douche inox et forme de pente dans douche à l'italienne

Localisation : SDB RDC des T4 et SDB des T3

- Carreaux 10x10 pour douche à l'italienne : choix dans la gamme proposée au showroom de Coopalis

Localisation : Douches à l'italienne des SDB RDC des T4 et SDB des T3 plain-pied.

- Plinthes bois peintes en blanc

Localisation :

- T4 : Entrée, séjour/cuisine, chambre RDC et ensemble de l'étage y compris SDB R+1
- T3 : Entrée, séjour/cuisine, chambres

- Plinthes carrelage assorties au sol

Localisation :

- T4 : SDB RDC
- T3 : SDB

- Revêtements de sols souples vinyliques + plinthes bois peintes

Localisation :

- T4 : Chambre en RDC et ensemble de l'étage y compris SDB
- T3 : Chambres 1 et 2

## 2.2 - REVETEMENTS MURAUX HORS PEINTURE

### 2.2.1 Faïence

- Cuisine : sans objet
- Douche, baignoire : choix dans la gamme proposée au showroom de coopalis

- Baignoire : Faïence 25x40 ou 20x40 cm suivant gamme proposée au showroom, Hauteur 180 cm du fond de baignoire

Localisation : SDB Etage des logements T4

- Douche : sur 2 côtés : format 25x40 cm ou 20 x 40 cm, hauteur 200 cm sur 2 côtés suivant gamme proposée au showroom de coopalis

Localisation : SDB RDC T4 et SDB T3

## 2.3 - PLAFONDS

### 2.3.1 Plafonds des pièces intérieures

- Plafond du rez-de-chaussée :
  - enduit plâtre sous plancher béton (T4)
  - plafonds Placoplâtre (T3) et pour les salles de bains
- Etage des T4 : plafonds et rampants en Placoplâtre BA 13

## 2.4 - MENUISERIES EXTERIEURES

### 2.4.1 Portes extérieures

- Entrée :  
Porte métallique à parements tôle d'acier galvanisé laquée à âme isolante thermique – couleur suivant permis de construire – béquillage et cylindre
- Cellier :  
Porte métallique couleur suivant permis de construire – verrouillage par cylindre sur la porte extérieure

### 2.4.2 Pièces principales logement T3

Type : menuiseries PVC blanc à étanchéité renforcée

- Séjour repas :
  - Baie vitrée : 1 partie fixe et 1 porte vitrée
  - Fenêtre : 1 ouvrant avec une allège vitrée fixe
- Chambre 1 (sur jardin) : 1 OB sur 1 allège vitrée fixe
- Chambre 2 (sur rue) : 1 OB sur 1 allège maçonnée

### 2.4.3 Pièces principales logement T4

Type : menuiseries PVC blanc à étanchéité renforcée

RDC

- Cuisine : 1 OB sur allège maçonnée
- Séjour repas : 1 partie fixe et 1 porte vitrée
- Chambre 1 : 1 OB sur allège fixe

## ETAGE

- Chambre 2 : 1 OB sur 1 allège vitrée fixe
- Chambre 3 : 1 OB sur 1 allège vitrée fixe
- Salle de bains : 1 OB avec verre opaque

## 2.5 - FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATION

### 2.5.1 Fermetures extérieures

- Volets roulants :  
Monobloc PVC, teinte blanc, intégrés à la menuiserie, manœuvre par tringle manuelle sur fenêtres tous locaux hors SDB  
Pas de volets dans les SDB

## 2.6 - MENUISERIES INTERIEURES

### 2.6.1 Portes intérieures :

- Portes alvéolaires : pré peintes isoplanes 2 faces, 3 paumelles, chant à recouvrement
- Huisseries sapin à peindre, butoir de porte
- Porte à âme isolante : passage entre cellier et habitation avec béquillage

### 2.6.2 Trappes de visite VMC : en PVC blanc

### 2.6.3 Plinthes : en sapin du nord à peindre

### 2.6.4 Placards

- Façades coulissantes en panneau de contreplaqué mélaminé blanc encadré d'un profilé métallique laqué pour placard non aménagé uniquement dans les halls d'entrée.

## 2.7 – PEINTURES

Toutes les peintures intérieures sont de couleur blanche - Finition C (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.

## 2.8 - EQUIPEMENTS INTERIEURS

### 2.8.1 Equipements ménagers :

– Evier de cuisine, robinetterie : SANS OBJET

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

**Aucune modification ne sera acceptée dans l'organisation du plan plomberie et électricité.**

## 2.8.2 Equipements sanitaire et plomberie :

- Distribution d'eau froide : alimentations encastrées ou apparentes suivant les cas
- Arrivée avec coupure générale dans le cellier
- Distribution d'eau chaude : posée en encastré ou apparente suivant les cas
- Evacuations gravitaires des eaux usées : canalisations PVC sous dallage
- Branchements en attente : alimentations et évacuations lave-vaisselle en cuisine, lave-linge dans le cellier

## 2.8.3 Appareils sanitaires :

- Baignoire Etage T4 :  
Acier ou acrylique blanc suivant modèle proposé, avec vidage automatique et mitigeur
- Douche RDC :  
Carrelage 10 x 10 cm en forme de pente et siphon d'évacuation (accessible PMR), avec ensemble de barre de douche (barre + flexible + douchette réducteur) et mitigeur
- Paroi de douche : SANS OBJET
- Meuble vasque : avec plan vasque, meuble blanc 2 portes sur pieds, robinetterie, miroir et applique LED – *SDB RDC des T4 uniquement et SDB des T3*
- Lavabo sur colonne (pour les SDB en étage des logements T4) : vidage avec tirette, bonde chromée et mitigeur monocommande
- Ensemble pack WC avec cuvette en porcelaine vitrifiée et abattant en résine double blanc, réservoir silencieux 3/6 litres
- Tous les appareils seront de couleur blanche

## 2.8.4 Equipements électriques

- Type d'installation : conforme à la norme NF C 15-100 avec tableau de protection, disjoncteur et mise à la terre
- Equipement de chaque pièce : appareillage de couleur blanche
- Coffret GTL : situé dans les celliers
- Suivi des consommations sur plateforme en ligne : identifiants et codes fournis par COOPALIS
- Equipements conformes à la NFC 15-100 : pour l'ensemble des appareillages et leur position
- Hublot étanche : sur entrée principale, sur baie séjour et dans cellier
- Sonnerie de porte d'entrée avec carillon 2 tons

## 2.8.5 Chauffage et production d'eau chaude sanitaire

- Type d'installation :  
Pompe à chaleur électrique double service air/eau avec unité extérieure et unité intérieure
- Appareils d'émission de chaleur :  
Radiateurs moyenne température de type REGGANE FINIMETAL ou équivalent, avec té de réglage,

purgeur d'air à vis ou similaire, coloris blanc, avec robinets thermostatiques

#### 2.8.6 - Ventilation :

VMC simple flux hygro-B

- Conduits et prises de ventilation :

- Extraction depuis la salle d'eau, la salle de bain (logement T4), le WC et la cuisine
- Réseau constitué par des gaines souples de section constante sur toute la longueur
- Bouches d'extraction HYGRO B

#### 2.8.7 Equipement communication :

- Liaison sous fourreaux depuis la GTL

- Répartition des prises RJ45 et TV suivant norme NFC15-100

- Câblage homologués compatible avec les réseaux Internet haut débit, les réseaux informatiques et TV numérique

- Antenne TV : Sans objet – à la charge de l'acquéreur

### **3 - ANNEXES PRIVATIVES**

#### 3.1 – Celliers

Celliers non isolés accolés à la partie habitation du pavillon

- Toiture-terrasse avec étanchéité

- Plancher dalle béton finition surfacée

- Equipements : tableau GTL, unité intérieure de la pompe à chaleur + Prises, arrivées d'eau et évacuations pour Lave linge

#### 3.2 - AMENAGEMENTS EXTERIEURS

- Revêtement enrobé : conformément au permis de construire délivré par la commune

- Place de stationnement + allée piétonne entrée logement et voie d'accès au cellier : enrobé.

- Parterre paysager gravillons sur façades avant des maisons : parterre en gravillons et plantation d'hortensias suivant plan

- Bande gravillonnée en protection basse des façades autour de l'habitation sauf en cas de mitoyenneté de mur.

- Grille caillebotis accessible PMR : devant entrée logement

#### 3.3 - ESPACES VERTS

- Engazonnement des parcelles : gazon semé après préparation de terrain

- Plantation de végétaux en haies : disposés suivant prévision au permis de construire

- 1 arbre de haute tige par terrain

*Les haies sont propriété exclusive des acquéreurs sur le long de leur terrain. L'entretien de celles-ci est donc de leur responsabilité pleine et entière.*

- Puit d'infiltration des eaux pluviales en partie avant de la maison dans espace vert – entretien à la charge du client.

**Note importante : Sur les lots 8/9 et 10 un espace vert notifié au plan masse et sur le plan de vente est à conserver impérativement car inscrit au PLU. Il conviendra donc au client de le conserver.**

### 3.4 - CLOTURES

- Clôture grillagée, en rouleau, fixée sur potelets. Teinte Gris foncé
- Portillons pour accès jardin. Teinte Gris foncé – Emplacement suivant plan (uniquement pour les maisons 4/5/8 et 10)
- Boîte aux lettres : conforme aux normes, en acier laqué
- 1 claustra bois séparatif traité extérieur entre chaque lot sur la partie jardin

***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 - RESEAUX DIVERS

- Alimentation d'eau potable : canalisations d'eau potable
- Alimentation électrique : depuis le coffret, le branchement sera souterrain jusqu'au tableau électrique situé dans le cellier.
- Eaux usées et eaux pluviales : réseau gravitaire enterré PVC
- Télécommunications : fourreaux PVC lisses et rigides

Fait à

Le

LE CLIENT