



COOPALIS
33, Rue Abbé Garnier – CS 20203
22002 SAINT BRIEUC

« LES JARDINS DE MABILIES »
Lotissement « Allée des Roses »
22700 LOUANNEC

- :: :: :: -

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 4 LOGEMENTS INDIVIDUELS
« Les Jardins de Mabiliès » - Lotissement « Allée des Roses »
22700 LOUANNEC

Réalisés par le Maître d'ouvrage :

COOPALIS
33, Rue Abbé Garnier
CS 20203
22002 SAINT BRIEUC

Suivant projet du Maître d'œuvre (conception) :

Thierry CASTEL
ARCHITECTE DPLG
INGENIEUR E.N.S.P
9, rue de Rennes
22360 LANGUEUX

SOMMAIRE

01. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DES LOGEMENTS

02. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

03. ANNEXES PRIVATIVES

1 - CARACTERISTIQUES GENERALES DES PAVILLONS

1.1 – INFRASTRUCTURE

1.1.1 – Fouilles

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

1.1.2 – Fondations

- Semelles filantes en béton armé suivant étude. (lots 11 et 12)
- Puits / massifs isolés + longrines (lots 13 et 14)

1.1.3 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.

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, ventilation, ...

1.2 – MURS ET OSSATURE

1.2.1 – Murs en élévation (à Rez-de-chaussée et étage)

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

1.2.2 Structure porteuse

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

1.2.3 Seuils et appuis

- En béton préfabriqué ou en béton armé coulé sur chantier suivant cas.
- Bande redressement au mortier de ciment.

1.2.4 Enduit

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

1.3 – PLANCHER – DALLAGE

1.3.1 – Plancher RDC

- Plancher sur vide sanitaire suivant prescriptions de l'étude béton

1.3.2 – Plancher étage

- Plancher béton poutrelles + hourdis polystyrène

1.4 – CLOISONS – DOUBLAGES – ISOLATION

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

- Doublage collé avec isolant et plaque de plâtre
- Parement hydrofuge et traitement en pieds dans les pièces humides.

1.4.2 Cloisons de distribution

- 2 plaques de plâtre sur ossature métallique type placostil
- Parement hydrofuge et traitement en pieds des pièces humides à prévoir.

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

- Laine déroulée dans les combles perdus (sur plafond droit sous toiture ardoise) + BA 13 sur ossature métallique suivant étude thermique
- Laine déroulée sous plafond droit sous toiture bac acier + BA 13 sur ossature métallique,

1.4.4 Etanchéité à l'air

- Conforme à la réglementation en vigueur RE 2020, contrôlée par un prestataire agréé en infiltrométrie.

1.5 – ESCALIER INTERIEUR

1.5.1 – Escalier et garde-corps

- En bois vernis d'usine compris garde corps

1.6 – EVACUATION DES EAUX PLUVIALES

1.6.1 – Chutes d'eaux pluviales

- Descentes Eaux Pluviales en PVC

1.6.2 – Gouttières
- gouttières en zinc dites à la « nantaise » suivant plans du Permis de construire

1.6.3 – Boîtes à eau
- en PVC

1.7 – TOITURES

1.7.1 – Charpente, couverture et accessoires

1.7.1.1 – Charpente:

- charpente bois traitée classe 2 et anti nuisibles
Localisation : partie couverture en ardoises

- ossature recevant étanchéité sur bac acier pour les toitures terrasse

1.7.1.2 – Couverture:

- Double pente (volumes principaux) : En ardoises synthétiques
- Toiture plate (volume cellier, salle d'eau, wc, chambre1) : Etanchéité sur support bac acier fixée sur charpente bois

1.7.2 – Ouvrages sortants en toiture

1.7.2.1 – Sortie de cheminée : Sans objet

1.7.2.2 – Ventilations :
- sortie diam 100 pour ventilation de chutes
- sortie diam 160 pour VMC

1.7.3 – Fenêtres de toit

- sans objet

1.8 CONDUITS

1.8.1 Conduits de ventilation

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

1.8.2 Chutes d'eaux usées

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

2 - DESCRIPTION DES LOCAUX DES PAVILLONS

2.1 – SOLS ET PLINTHES

- **RDC** : Carrelage dimension 45x45 avec couleur au choix dans la gamme proposée au showroom de Coopalis
Localisation : Entrée, séjour, cuisine, dégagement RDC, WC RDC et SDB RDC
- **ETAGE** : Revêtement de sol PVC sur ragréage avec couleur au choix dans la gamme proposée au showroom de Coopalis.
Localisation : Chambres étage, dégagement étage et SDB Etage
- **Plinthes** :
 - En bois peintes
 - *Localisation : Entrée, séjour, cuisine, dégagement RDC, chambre RDC, dégagement étage, chambres étage et SDB Etage*
 - En carrelage :
 - *Localisation : SDB RDC et WC RDC*

2.2 – REVETEMENTS MURAUX HORS PEINTURE

2.2.1 – Faïence

- ☐ Cuisine : Sans objet
- ☐ Douche – baignoire :
- Baignoire : dimension 20/40 ou 25/40 suivant choix proposé au showroom de Coopalis + tablier de baignoire
- Douche : dimension 20/40 ou 25/40 suivant choix proposé au showroom de Coopalis sur 2 côtés de l'espace douche

2.3 – PLAFONDS

2.3.1 – Plafonds des pièces intérieures

- Plafond du rez-de-chaussée:
 - enduit plâtre sur plancher béton (volume entrée/séjour/cuisine)
 - placoplâtre BA 13 sur volume chambres/SDB/WC/Dégagement
- Etage :
 - plafonds placoplâtre BA 13

2.4 – MENUISERIES EXTERIEURES

2.4.1 – Portes extérieures

☐ Entrée:

Porte métallique sur huisserie suivant étude thermiques finition thermolaqué à âme pleine compris isolation thermique

☐ Porte de service cellier donnant sur l'extérieur :

Portes PVC avec vitrage

2.4.2 – Localisations

Toutes les menuiseries sont de couleur blanche sauf porte d'entrée principale.

REZ DE CHAUSSEE :

1 ensemble OF 90/215 (cuisine)

1 ensemble 1 OF + 1 Fixe suivant plan 240/215 (séjour)

1 OB 90/215 (chambre 1)

ÉTAGE:

. 2x 1OB 90/110 sur allège fixe 105 formant garde-corps (vitrage feuilleté 44.2)

Localisation : chambres

. 1 OB 70/95 vitrage opale

Localisation : SDB étage

2.5 – FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATION

2.5.1 – Fermetures extérieures

☐ Volets roulants :

- Volets roulants monobloc PVC incorporés à la menuiserie + manœuvre par tringle manuelle oscillante

2.6– MENUISERIES INTERIEURES

2.6.1 – Huisseries et bâti :

☐ Huisserie : bois peintes, 3 paumelles.

2.6.2 – Portes intérieures :

☐ Portes : Portes alvéolaires peintes 2 faces, 3 paumelles, chant droit.

☐ Porte isotherme : passage entre cellier et habitation compris seuil

2.7- PEINTURES

2.7.1 – Peintures intérieures.

2.7.1.1 – Sur menuiseries

☐ menuiseries bois : Brossage, 1 couche d'impression, rebouchage et ponçage, 2 couches de peinture sur menuiseries bois dont plinthes bois

2.7.1.2 – Sur murs

☐ Préparations + mise en peinture velours lessivable - finition de type B.

2.7.1.3 – Sur plafonds

☐ Rebouchage, ponçage, 2 couches de peinture acrylique, finition lisse mate.

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

- dégraissage et 1 couche de primaire sur métaux non ferreux et PVC, brossage de rouille et couche d'anti-rouille, accrochage ou retouches sur métaux ferreux, 2 couches de laque glycéro.

2.7.2 – Peintures extérieures.

Sans objet

2.8 - EQUIPEMENTS INTERIEURS

2.8.1 – Equipements ménagers

2.8 ;1.1 – Bloc évier, robinetterie

Sans objet – attentes eau et évacuations prêtes pour aménagement de la cuisine à la charge du client

2.8.1.2 – Appareils et mobilier

☐ Meuble évier : Sans objet

2.8.2 – Equipements sanitaire et plomberie.

2.8.2.1 – Distribution d'eau froide :

Alimentations encastrées ou apparentes, PE, PER ou multicouche.
Arrivée avec coupure générale dans le cellier.

2.8.2.2 – Distribution d'eau chaude :

La distribution sera posée en encastré ou apparente, en cuivre, PE, PER ou multicouche suivant cas.

2.8.2.3 – Evacuations des eaux usées : Par des canalisations PVC en vide sanitaire

2.8.2.4 – Branchements en attente

Alimentation et évacuation lave-vaisselle en cuisine et lave-linge dans cellier.

2.8.2.5 – Appareils sanitaires

- Baignoire Etage :
vidage automatique. + mitigeur thermostatique
 - Douche RDC : Mitigeur de douche, ensemble flexible et pommeau 3 jets
 - Douche à l'italienne avec siphon de sol (pour salle d'eau au RDC)
Carreaux de sol dans emplacement douche au choix de l'acquéreur dans la gamme proposée par Coopalis.
-
- ☐ Meuble vasque :

1 plan vasque avec meuble 2 portes laquée blanc ou mélaminé
 - ☐ Ensemble pack WC avec cuvette en porcelaine vitrifiée et abattant en résine double blanc, réservoir 3/6 litres,
 - ☐
 - ☐ Tous les appareils seront de couleur blanche.

2.8.3 – Equipements électriques

2.8.3.1 – Type d'installation

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

2.8.3.2 – Equipement de chaque pièce

Appareillage de couleur blanche conforme à la NFC 15-100

2.8.3.3 – Sonnerie de porte d'entrée

- ☐ 1 carillon 2 tons sur transformateur ou sur 220V dans l'entrée.
- ☐ Poussoir étanche avec porte étiquette

2.8.4 – Chauffage, ventilations

2.8.4.1 – Type d'installation

- installation d'une Pompe à chaleur double service (dans le cellier) avec unité extérieure suivant plan

-ventilation : VMC type HYGRO B .

2.8.4.2 – Températures garanties dans les diverses pièces par température minima extérieures de – 5°C

- ☐ 20 ° dans les pièces principales et cuisine
- ☐ 22 ° en salle de bains.

2.8.4.3 – Appareils d'émission de chaleur

- radiateurs métalliques basse température + purgeur d'air à vis, coloris blanc RAL 9010, avec robinets thermostatiques

2.8.4.4 – Conduits et prises de ventilation :

- L'extraction entre la salle de bains, le WC, la cuisine, et la buanderie et le réseau sera constitué par des gaines souples de section constante sur toute la longueur.

- Prises d'air frais HYGRO B

- Bouches d'extraction HYGRO B

2.85.1 – Equipement communication :

. Branchement depuis regard du concessionnaire extérieure jusqu'au boîtier de communication puis répartition vers les différentes pièces sous-fourreau depuis la GTL vers les prises RJ45 (répartition des prises téléphone et TV).

Antenne TV : sans objet – charge client

3 - ANNEXES PRIVATIVES

3.1 – CELLIER

Cellier accolé à la partie habitation du pavillon

3.1.2 – Couverture : étanchéité sur bac acier + isolation laine de roche

3.1.3 – Sols : dallage béton surfacé

3.1.7 – Equipement plomberie : robinet de puisage + alimentation Lave linge et évacuation

3.2 – AMENAGEMENTS EXTERIEURS

3.2.1 – Sol accès principal au logement : cheminement sol stabilisé

3.2.2 – Bande gravillonnée autour de l’habitation

3.3 – ESPACES VERTS

3.3.1 – Engazonnement des parcelles : semis de pelouse

Nota important : chaque parcelle bénéficie d’un « Jardin de Pluie » servant à l’infiltration des eaux pluviales conformément au permis d’aménager et au permis de construire. Ces jardins de pluie sont à entretenir pour la bonne gestion de l’infiltration des eaux de pluie et de ruissellement.

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.

3.4 – CLOTURES

Clôtures type Ganivelle en bois avec lien métallique:

- Hauteur : 1,00 m compris piquet bois de fixation

portillon bois ganivelle sur 2 poteaux châtaignier avec loquet simple – hauteur : 100cms

3.4.1 – BOITES à LETTRES : Conformes aux normes P.T.T. en polyester armé de fibres de verre sur pied central

3.5 – RESEAUX DIVERS

3.5.1 – Alimentation d’eau potable : canalisations d’eau potable (plimouth 19/25 engainé)

3.5.2 – Alimentation électrique : depuis le coffret, le branchement sera souterrain jusqu’au tableau électrique situé à l’intérieur des logements, dans le garage.

3.5.4 – Egouts : réseau extérieur EU diamètre 125

3.5.5 – Télécommunications : fourreaux PVC lisses 42/45 et pénétrations dans logements avec coudes règlementaires et arrivées en garage.

3.5.6 – Evacuation des eaux pluviales : canalisations EP seront en PVC type assainissement de diamètre 100 - acheminement vers jardin de pluie

Fait à Saint Brieuc
Le 29 octobre 2024