
SCCV POULAFRET

33, rue Abbé Garnier
CS 20203
22000 SAINT-BRIEUC

« DOMAINE DE POULAFRET »

PAIMPOL

LOTS 2 à 24
CONSTRUCTION DE 23 MAISONS INDIVIDUELLES

NOTICE DESCRIPTIVE

❖ ❖ ❖ ❖

ARCHITECTE :

LAAB
architectes

1, rue de Crec'h Tanet / 22 300 LANNION

❖ ❖ ❖ ❖

PREAMBULE

La présente notice descriptive concerne :

**LOTS N°2 à N°24 - CONSTRUCTION DE 23 MAISONS INDIVIDUELLES
« DOMAINE DE POULAFRET » A PAIMPOL**

Réalisés par le Maître d'ouvrage :

SSCV POULAFRET
33, Rue Abbé Garnier
CS 20203
22002 SAINT BRIEUC

Suivant projet du Maître d'œuvre (conception) :

LAAB ARCHITECTES
1, rue de Crec'h Tanet / 22300 LANNION
contact@laab.bzh
TEL : 02 96 37 18 31

SOMMAIRE

01. CARACTERISTIQUES GENERALES DES LOGEMENTS

02. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

03. ANNEXES PRIVATIVES

1 - CARACTERISTIQUES GENERALES DES MAISONS

1.1 – INFRASTRUCTURE

1.1.1 Fouilles :

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

1.1.2 Fondations :

- Semelles filantes ou isolées en béton armé suivant étude, en général.
- Fondations par pieux pour les lots 10-11-15-16

1.1.3 Tranchées :

- Pour les adductions – eau potable, électricité, télécommunication, 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 en agglomérés de ciment pleins 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 suivant plans et étude structure.

1.2.3 Seuils et appuis :

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

1.2.4 Enduit / Finitions:

- Enduit extérieur d'imperméabilisation et décoratif sur parements extérieurs des bâtiments. Finition grattée fin.
- Enduit intérieur d'étanchéité à l'air, finition talochée, uniquement sur mur entre garage et partie habitable le cas échéant.

1.3 – PLANCHER – DALLAGE

1.3.1 – Plancher bas du rez-de-chaussée :

- Plancher béton poutrelles + hourdis isolants sur vide sanitaire
- Ventilations vide sanitaire : grilles de ventilation

1.3.2 – Plancher haut :

- plancher béton poutrelles + hourdis + rupteurs thermiques

1.4 – CLOISONS – DOUBLAGES – ISOLATION

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

- Doublage en panneaux 140 mm d'épaisseur + plaques de plâtre ; hydrofugées dans les pièces humides, standard dans les pièces sèches.

1.4.2 Cloisons de distribution :

- Cloisons de 70 mm d'épaisseur entre locaux chauffés, en plaques de plâtre hydrofugée 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, épaisseur selon étude thermique.

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 ET GARDE-CORPS

- Escaliers préfabriqué en bois, vernis usine, bicolore, marches ton bois, double limon bois.
- Sans contremarches dans le cas courant (**sauf sur les Lots 13-18-23** dont les escaliers seront livrés avec des contremarches)
- Garde-corps formant main courante.

1.6 – EVACUATION DES EAUX PLUVIALES

1.6.1 – Chutes d'eaux pluviales :

- Descentes eaux pluviales et boites à eau en zinc.

1.6.2 – Gouttières :

- Gouttières en zinc

1.7 – TOITURE – ETANCHEITE - BARDAGE

1.7.1 – Charpente:

- charpente bois traitée
- solivage support de plafonds.

1.7.2– Couverture:

- Couverture et bardage en acier aspect joint debout, type PLX
- Fenêtre de toit à rotation (Uniquement salles d'eau des logements T4), dimensions selon plans.

1.7.3 – Ouvrages sortants en toiture :

- Sortie de poêle : acier laqué type Therminox de chez Poujoulat ou équivalent, concerne les T4, les T5, et les T3 de plain-pied
- Ventilations :
 - sortie diam 100 pour ventilation de chutes
 - sortie diam 160 pour VMC

1.7.4– Etanchéité

- Selon plan, concerne les toitures terrasses (non accessibles) : soit l'ensemble des garages, et une partie des logements.

1.7.5 – Bardage

- Selon expression des façades : Bardage bois composite, teinte brun clair.

1.8 CONDUITS INTERIEURS

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

2 - LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

2.1 – SOLS ET PLINTHES

2.1.1 Sols et plinthes des pièces principales

- Carrelage grés cérame fin vitrifié 60x60 dans Entrée, séjour, cuisine, salle d'eau en RDC et dans le cellier des logements T5
- Format carreaux 10x10 dans les douches à l'italienne du Rez de Chaussée.
- Plinthes Bois dans l'entrée, le séjour, la cuisine de tous les logements et le cellier pour les T5.
- Plinthes assorties au carrelage dans la salle d'eau en RDC
- Caniveau inox et forme de pente pour les salles d'eau en RDC
- Couleurs sur proposition de la SCCV POULAFRET dans la gamme du fabricant.

2.1.2 Sols et plinthes des chambres, palier étage et SDB étage

- Revêtement de sol souple PVC + plinthes bois sur ragréage dans Chambres, palier étage et SDB Etage

2.2 – REVETEMENTS MURAUX HORS PEINTURE

2.2.1 – Faïence : Modèle de faïence proposée par la SCCV Poulafret

- Cuisine : Sans objet
- Baignoire : 1,80m de hauteur sur emprise baignoire + tablier
- Douche : 2,10 m de hauteur sur espace douche
- Lavabos : sans objet

2.3 – PLAFONDS

2.3.1 – Plafonds des pièces intérieures

- Rez-de-chaussée : plafonds Placoplâtre BA 13
- Etage : plafonds Placoplâtre BA 13

2.4 – MENUISERIES EXTERIEURES

2.4.1 – Portes extérieures

- Entrée:
 - Porte métallique laquée à âme pleine compris isolation thermique
 - Dimensions suivant plans
- Garage vers jardin (T3 uniquement):
 - Porte métallique laquée
 - Dimensions suivant plans
- Garage:
 - Porte métallique laquée, basculante
 - Dimensions suivant plans

2.4.2 – Pièces principales

- Type : menuiseries ALUMINIUM laqué blanc intérieur, Gris extérieur.
- Vitrages faible émissivité

Localisation, type et dimensions :

LOTS 2-6-10-16-21 (T3 rdc)

Séjour : Une baie coulissante, dimension L270cmxH215cm

Cuisine : Une fenêtre oscillo-battante, dimension L100cmxH105cm

Chambre 1 : Une fenêtre oscillo-battante, dimension L100cmxH115cm

Chambre 2 : Une fenêtre oscillo-battante, sur allège fixe vitrée, dimension L100cmxH215cm

Salle d'eau : Une fenêtre oscillo-battante, vitrage opale, dimension L70cmxH115cm

LOTS 3-5-11 (T3 duplex)

Séjour : Une baie composée d'un ouvrant à la française et d'un fixe, dimension L270cmxH215cm

Cuisine : Une fenêtre oscillo-battante, dimension L100cmxH105cm

Chambre 1 : Une fenêtre oscillo-battante, dimension L90cmxH115cm

Chambre 2 : Une fenêtre oscillo-battante, sur allège fixe vitrée, dimension L95cmxH215cm

Salle d'eau 1: Une fenêtre oscillo-battante, vitrage opale, dimension L70cmxH115cm

Salle d'eau 2: Une fenêtre oscillo-battante, vitrage opale, dimension L70cmxH105cm

LOTS 4-7-8-12 (T4)

Séjour : Une baie composée d'un ouvrant à la française et d'un fixe, dimension L250cmxH215cm

Séjour : Une fenêtre oscillo-battante, sur allège fixe vitrée, dimension L100cmxH215cm

Cuisine : Une fenêtre oscillo-battante, dimension L100cmxH105cm

Chambre 1 : Une fenêtre oscillo-battante, sur allège fixe vitrée, dimension L100cmxH215cm

WC 1: Une fenêtre oscillo-battante, vitrage opale, dimension L70cmxH95cm

Chambre 2 : Une fenêtre oscillo-battante, sur allège fixe vitrée, dimension L90cmxH215cm

Chambre 3 : Une fenêtre oscillo-battante, sur allège fixe vitrée, dimension L100cmxH215cm

Salle d'eau 2: Une fenêtre de toit type vélux.

LOTS 9-17-22 (T5)

Séjour : Une baie composée d'un ouvrant à la française et d'un fixe, dimension L270cmxH215cm

Séjour : Une fenêtre oscillo-battante, sur allège fixe vitrée, dimension L100cmxH215cm

Cuisine : Une fenêtre oscillo-battante, dimension L100cmxH105cm

Chambre 1 : Une fenêtre oscillo-battante, sur allège fixe vitrée, dimension L100cmxH215cm

Salle d'eau 1: Une fenêtre oscillo-battante, vitrage opale, dimension L70cmxH95cm

Chambre 2 : Une fenêtre oscillo-battante, sur allège fixe vitrée, dimension L100cmxH215cm

Chambre 3 : Une fenêtre oscillo-battante, sur allège fixe vitrée, dimension L100cmxH175cm

Chambre 4 : Une fenêtre oscillo-battante, sur allège fixe vitrée, dimension L100cmxH215cm

Salle d'eau 2 : Une fenêtre oscillo-battante, sur allège fixe vitrée, vitrage opale, dimension L70cmxH215cm

LOT 13-18-23 (T5)

Séjour : Une baie composée d'un ouvrant à la française et d'un fixe, dimension L270cmxH215cm

Séjour : Une fenêtre oscillo-battante, dimension L100cmxH215cm

Cuisine : Une fenêtre oscillo-battante, dimension L100cmxH105cm

Chambre 1 : Une fenêtre oscillo-battante, sur allège fixe vitrée, dimension L100cmxH215cm

Salle d'eau 1: Une fenêtre oscillo-battante, vitrage opale, dimension L70cmxH95cm

Chambre 2 : Une fenêtre oscillo-battante, sur allège fixe vitrée, dimension L100cmxH215cm

Chambre 3 : Une fenêtre oscillo-battante, sur allège fixe vitrée, dimension L100cmxH215cm

Chambre 4 : Une fenêtre oscillo-battante, sur allège fixe vitrée, dimension L100cmxH215cm

LOT 14-19 (T4)

Séjour : Une baie composée d'un ouvrant à la française et d'un fixe, dimension L250cmxH215cm

Séjour : Deux fenêtres oscillo-battante, sur allège fixe vitrée, dimension L100cmxH215cm

Cuisine : Une fenêtre oscillo-battante, dimension L100cmxH105cm

Chambre 1 : Une fenêtre oscillo-battante, sur allège fixe vitrée, dimension L100cmxH215cm

WC 1: Une fenêtre oscillo-battante, vitrage opale, dimension L70cmxH95cm

Chambre 2 : Une fenêtre oscillo-battante, sur allège fixe vitrée, dimension L90cmxH215cm

Chambre 3 : Une fenêtre oscillo-battante, sur allège fixe vitrée, dimension L100cmxH215cm

Salle d'eau 2: Une fenêtre de toit type vélux.

LOTS 15-20-24 (T3 duplex)

Séjour : Une baie composée d'un ouvrant à la française et d'un fixe, dimension L270cmxH215cm

Séjour : Une fenêtre oscillo-battante, dimension L100cmxH115cm

Cuisine : Une fenêtre oscillo-battante, dimension L100cmxH105cm

Chambre 1 : Une fenêtre oscillo-battante, dimension L100cmxH115cm

Chambre 2 : Une fenêtre oscillo-battante, sur allège fixe vitrée, dimension L95cmxH215cm

Salle d'eau 1: Une fenêtre oscillo-battante, vitrage opale, dimension L70cmxH105cm

Salle d'eau 2: Une fenêtre oscillo-battante, vitrage opale, dimension L70cmxH105cm

2.5 – FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATION

2.5.1 – Fermetures extérieures

- Volets roulants bloc apparent :

- Volets roulants monobloc PVC intégrés à la menuiserie avec manœuvre par tringle manuelle, motorisation pour la grande baie du séjour uniquement.

2.6– MENUISERIES INTERIEURES

2.6.1 – Portes intérieures :

- Portes pré peintes Isoplanes 2 faces, 3 paumelles, chant à recouvrement. Huisseries bois à peindre, butoir de porte.
- Porte isolante : passage entre garage et habitation avec béquillage et serrure

2.6.2 – Trappes de visite : en PVC + isolant

2.6.3 – Plinthes: en bois à peindre

2.7– PEINTURES

2.7.1 – Peintures intérieures.

– Sur menuiseries

- menuiseries bois non prépeintes : Brossage, 1 couche d'impression, rebouchage et ponçage, 2 couches de peinture acrylique sur menuiseries bois dont plinthes bois
- menuiseries bois prépeintes : Brossage, rebouchage et ponçage, 2 couches de peinture acrylique satinée sur portes isoplanes.

– Sur murs

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

– Sur plafonds

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

– 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'antirouille, accrochage ou retouches sur métaux ferreux, 2 couches de laque glycéro.

2.8 - EQUIPEMENTS INTERIEURS

2.8.1 – Equipements ménagers

- Bloc évier, robinetterie : Sans objet
- Appareils et mobilier : Meuble évier : Sans objet

Branchements en attente, prêt pour aménagement d'une cuisine à la charge du client

L'acquéreur se réserve l'installation de l'évier et du meuble évier dans le cas où il ne réaliserait pas de cuisine aménagée conformément à l'article 1^{er} de l'arrêté du 28 octobre 2019 (JORF n°259 du 07/11/2019) concernant lesdits travaux conservés par l'acquéreur.

2.8.2 – Equipements sanitaire et plomberie.

– Distribution d'eau froide :

- Alimentations encastrées ou apparentes, en cuivre, PE, PER ou multicouches suivant cas.
- Arrivée avec coupure générale dans le garage

– Distribution d'eau chaude :

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

– Evacuations des eaux usées : Par des canalisations PVC sous dallage

– Branchements en attente

- Alimentation et évacuation lave-vaisselle en cuisine et lave-linge dans le Garage.

– Appareils sanitaires

- BAIGNOIRES (Etage) : 170*70 (en acier émaillé ou acrylique), vidage automatique + mitigeur thermostatique. Pare baignoire pivotant : en verre trempé, dimension 70x100cm
- DOUCHES (rdc) : douche à l'italienne (siphon au lot carrelage) , colonne douche, flexible et douchette, mitigeur thermostatique.
- Paroi de douche suivant dimension espace douche
- MEUBLES VASQUE : Plans vasque avec meuble 2 portes, largeur 70 cm avec robinetterie + miroir et applique LED
Localisation : Salle d'Eau RDC et ETAGE
- WC : Cuvettes suspendues avec bati-support, 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

– Type d'installation

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

– Equipement de chaque pièce

- Appareillage électrique de couleur blanche.
 - Garage:
 - Tableau en GTL.
 - Equipements conformes à la NFC 15-100 (prises spécialisées pour lave linge, ...)
 - Pièces de vie (séjour, chambres, salle de bains, dégagements)
 - Conforme à la NFC 15-100 pour l'ensemble des appareillages et positionnement par pièce
 - Spots encastrés en plafond dans les entrées et les salles d'eau, Douilles DCL avec ampoule basse consommation dans les autres pièces.
 - Extérieur:
 - 1 hublot étanche à l'entrée principale et baie séjour.

– Sonnerie de porte d'entrée

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

– Comptage énergétique

- Suivi des consommations : affichage sur boîtier à proximité du thermostat.

2.8.4 – Chauffage, ventilation

– Type d'installation

- PAC air-eau double service avec radiateurs .et production eau chaude

– Ventilation : VMC simple flux hygro B type HYGROCOSY BC de chez Atlantic ou équivalent.

- Conduits et prises de ventilation :
 - L'extraction entre les salles de bains, wc et la cuisine. Le réseau sera constitué par des gaines souples de section constante sur toute la longueur.
 - Entrées d'air dans les pièces à vivre.
 - Prises d'air frais HYGRO B
 - Bouches d'extraction HYGRO B

2.8.5 – Equipement communication :

La liaison sous fourreau de 15 mm de diam. minimum depuis la GTL (répartition des prises téléphone et TV).

Câblage homologués compatible avec les réseaux Internet haut débit, les réseaux informatiques et TV numérique (prévoir liaison sous gaine GTL – combles perdus). L'équipement proprement dit se fera avec prises RJ45.

3 - ANNEXES PRIVATIVES

3.1 – AMENAGEMENTS EXTERIEURS

- Sol accès principal au logement : stationnement et cheminement en stabilisé
- Protection basse des façades : Bande gravillonné autour de l'habitation

3.2 – ESPACES VERTS

- Engazonnement des parcelles : gazon semé après préparation de terrain

LOT 11 et LOT 12 : Une haie classée au PLU est à conserver en l'état sur le fond de la parcelle (matérialisée sur les plans de vente en damier vert)

LOT 10 et LOT 11 : Une haie en fond de parcelle est créée. Obligation en mesure compensatoire dans le PLU. Celle-ci est à conserver et à entretenir (emplacement notifié sur le plan)

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.

Gestion des eaux pluviales

Depuis descente d'eaux pluviales infiltration via des noues aériennes puis dans une tranchée drainante. Le principe est matérialisé sur les plans

Installation visant à respecter les exigences de la loi sur l'eau.

3.3 – CLOTURES

- Clôture ganivelles fixée sur poteaux châtaignier
- Portillons pour accès jardin.
- Boîte aux lettres : Conformes aux normes P.T.T., individuelles

3.4 – RESEAUX DIVERS

- Alimentation d'eau potable : canalisations d'eau potable (plymouth 19/25 engainé)
- Alimentation électrique : depuis le coffret, le branchement sera souterrain jusqu'au tableau électrique situé à l'intérieur des logements, dans le garage
- Egouts : réseau extérieur EU diamètre 125
- Télécommunications : fourreaux PVC lisses 42/45 et pénétrations dans logements avec coudes règlementaires et arrivées en Cellier.
- Evacuation des eaux pluviales : canalisations EP seront en PVC type assainissement de diamètre 100

Fait à
Le