



« MFLA GHT »

10 Bd Charles Gautier
44800 Saint-Herblain
Tél. 02 40 85 46 78

NOTICE DESCRIPTIVE DE VENTE

CONSTRUCTION DE 7 LOGEMENTS

ZAC DE LA COUR DES BOIS_ALVINA
44522 MESANGER



MAITRISE D'ŒUVRE :



ARCHITECTURE FARDIN
20 rue de Terre-Neuve
49300 CHOLET
Tél. 02 41 48 58 32

1. - CARACTERISTIQUES GENERALES

1.1. - INFRASTRUCTURE :

1.1.1. - IMPLANTATION - TERRASSEMENT

a) Implantation :

Délimitation et Document d'Arpentage de la parcelle effectué par le géomètre de l'opération.

Implantation du pavillon par le lot gros œuvre et vérification par un géomètre qualifié.

b) Terrassement - fouilles :

Décapage du terrain sur l'emprise de la construction.

Terrassement en tranchées pour fondations.

Réemploi éventuel des terres sur le terrain.

Evacuation des terres excédentaires.

1.1.2. - FONDATIONS

Fondations selon directives de l'étude géotechnique : fondations superficielles (semelles filantes et/ou isolées, massifs)

1.1.3. - RESEAUX DIVERS

a) Réseaux EU - EV - EP :

Canalisations en PVC de diamètre suivant sections nécessaires depuis la limite de propriété jusqu'à la construction.

Raccordement du réseau EU-EV sur branchement en attente limite de propriété.

Raccordement du réseau EP sur branchement en attente limite de propriété.

b) Réseau eau potable :

Alimentation en eau potable depuis la limite de propriété jusqu'à la construction, le compteur sera posé par le service des eaux après demande d'abonnement du propriétaire du pavillon.

c) E.D.F. :

Alimentation électrique depuis le coffret encastré dans le garage à l'entrée de la parcelle. Le compteur et le disjoncteur sera posé par le fournisseur d'énergie aux frais et après demande d'abonnement du propriétaire du pavillon.

d) P.T.T. :

Alimentation PTT par 2 fourreaux PVC depuis la limite de propriété jusqu'à la construction. Le câblage sera effectué et la ligne téléphonique mise en service par ORANGE-FRANCE TELECOM aux frais et après demande d'abonnement du propriétaire du pavillon.

1.1.4. - ABORDS

a) Le cheminement jusqu'à la porte d'entrée des maisons sera réalisé en enrobé

b) Le stationnement extérieur sera réalisé en enrobé

c) Remise en place des terres

Régilage des terres provenant du décapage sur l'ensemble des parcelles (Non purgées).

1.2. - MURS - OSSATURE :

1.2.1. - SOUBASSEMENTS

Élévation des murs de fondation en béton, de 20 cm d'épaisseurs et de résistances déterminées par le Bureau d'Etudes Techniques de béton armé, compris les raidisseurs horizontaux et verticaux nécessaires aux divers ouvrages.

1.2.2. - ELEVATIONS

a) Murs extérieurs des pavillons, selon localisation sur plans :

Réalisation des murs de façade en maçonnerie de briques avec ossature (poteaux, chaînage...) en béton armés suivant calculs et nécessités du bureau d'étude structure. Ces façades seront doublées d'un complexe isolant de laine de verre, avec parements en plaque de plâtre (épaisseur selon étude thermique) côté intérieur du logement. Le revêtement extérieur en façade est un enduit teinté dans la masse monocouche avec une finition gratté fin.

1.2.3. - MURS MITOYENS

- Mise en œuvre d'un joint de dilatation de polystyrène entre murs mitoyens. (selon plans).
- Mise en œuvre de deux murs en brique ou maçonnerie d'agglos creux de 20 cm d'épaisseur avec un doublage placostyl entre volume chauffé, selon étude thermique.

1.3. - PLANCHERS :

1.3.1. - PLANCHER BAS DU REZ-DE-CHAUSSEE

Dalles en béton armé : épaisseur minimal de 20cm, suivant étude de structure sur panneaux rigides sous dallage (Thermdallage 160mm (KNAUF®) suivant étude thermique.

Réalisation d'une chape flottante sur isolant (type Polyuréthane d'Enertherm ChapeTG (IKO ®) de 100mm suivant étude thermique.

1.3.2. - PLANCHER HAUT DES REZ-DE-CHAUSSEE

Plancher poutrelles hourdis (épaisseur 20+5cm) selon étude de structure

1.4. - CLOISONS DE DISTRIBUTION :

1.4.1. - ENTRE PIECES PRINCIPALES

- Cloisons de type placostyl (ou techniquement équivalent) de 70 mm d'épaisseur, avec panneau isolant de 45 mm intégré selon étude thermique.
- Parement en plaques de plâtre hydrofugé dans les salles de bains, selon plans.

1.4.2. - ENTRE PIECES PRINCIPALES ET GARAGES

- Soit cloisons de 20cm d'épaisseur, composées de deux parements en plaques de plâtre et de laine de verre, posés sur ossature métallique.
- Soit mur de refend en béton avec isolation et parement en plaques de plâtre.

1.5. - ESCALIERS :

Escalier en bois avec contremarches, garde-corps rampant avec poteaux droits, balustres droits, main courante, plinthes et limons.

1.6. - CONDUIT DE FUMEE ET DE VENTILATION :

1.6.1. - CONDUIT DE FUMEE CHEMINEE

Sans objet.

1.6.2. - CONDUIT DIVERS

Entrées d'air incorporées dans les menuiseries extérieures pour les logements

1.7. - CHUTES ET CANALISATIONS :

1.7.1. - CHUTES DES EAUX PLUVIALES

- Gouttières pendante ou chéneau en zinc pour volume principal de l'étage et descentes d'eaux pluviales en zinc, compris coudes, emboîtements, fixations, brides, etc...
- Gouttière intérieure en PVC pour la toiture terrasse (garage)
- Boîte à eaux et desdant en zinc pour les toitures terrasse compris trop plein, crapaudine coudes, emboîtements, fixations, etc...
- Regards béton au pied des descendants.

1.7.2. - CHUTES DES EAUX USEES

Canalisations en P.V.C., qualité NF.

1.7.3. - CANALISATIONS SOUS DALLAGE

Réseaux en P.V.C. sous dallage, qualité NF.

1.7.4. - BRANCHEMENTS AUX EGOUTS

Réseaux en P.V.C., qualité NF.

1.8. - TOITURES :

1.8.1. - CHARPENTE - COUVERTURE - ACCESSOIRES

- Charpente bois en fermettes industrielles ou charpente traditionnelle avec combles perdus.
- Couverture en ardoises de teinte naturelle
- Chêneaux, gouttières et descendants d'eaux pluviales en zinc.

1.8.2. - ETANCHEITE

- Toiture terrasse : étanchéité avec feuille d'étanchéité en bitume élastomère (remonté d'étanchéité et bande solin) et isolant de type ROCKACIER de chez ROCKWOOL® (60mm), selon étude thermique
- Descendants, boîtes à eaux en zinc.
- Couvertines d'acrotère en aluminium

1.8.3. - SOUCHE DE CHEMINEE

Sans Objet.

1.8.4. - ACCESSOIRES

- Chapeaux ventilation P.V.C. pour E.V. et V.M.C., selon normes.
- Chatières de ventilation (ou techniquement équivalent), selon normes.

1.8.5. - CHASSIS de TOIT

Sans objet.

2. - EQUIPEMENTS

2.1. - SOLS ET PLINTHES :

Niveau du rez-de-chaussée et étage :

Chape sur l'ensemble des parties habitables du rez-de-chaussée.

Isolant sous chape sur l'ensemble des parties habitables du rez-de-chaussée, suivant étude thermique.

- a) Carrelage qualité Grés émaillé 30 x 30 cm environ, pose droite, plinthes assorties. (Coloris à choisir parmi 6 à 7 échantillons proposés par le Maître d'Ouvrage)

Localisation : Sur l'ensemble des pièces habitables au RDC sauf chambre n°1 RDC ainsi que WC et Salle de Bains situés à l'étage.

- b) Sol PVC en lés et plinthes bois peintes assorties au mur

Coloris à choisir parmi 3 échantillons proposés par le Maître d'Ouvrage.

Localisation : Chambre n°1 RDC + l'ensemble des pièces à l'étage sauf Salle de Bains et WC.

2.2. - REVETEMENTS MURAUX :

- a) Faïence format 20 x 50 cm pour la salle d'eau et la salle de bain. (Coloris à choisir parmi 6 à 7 échantillons proposés par le Maître d'Ouvrage)

- Baignoire : 1,40m, sur murs verticaux au droit de la baignoire. tablier de baignoire.

- Douche : toute hauteur, sur 3 murs verticaux au droit de la douche.

- Lavabo : au-dessus sur 2 rangs.

- b) Faïence format 20 x 20 cm pour la cuisine. (Coloris à choisir parmi 6 à 7 échantillons proposés par le Maître d'Ouvrage)

- Cuisine : Crédence sur une hauteur de 3 carreaux sur l'ensemble des meubles et espace cuisson compris 1 ou 2 retour au droit du L.V. suivant les plans.

2.3. - PLAFONDS :

2.3.1. - PLAFONDS DES PIECES INTERIEURES PRINCIPALES

- a) Plafonds droits sous charpente bois comprenant 1 plaque de BA 13 fixée sur rails métalliques avec isolation thermique en laine de verre suivant étude thermique.

Localisation : Plafonds étage et RDC (sous toiture terrasse)

- b) Plafonds sous plancher béton en poutrelles hourdis comprenant 1 BA 13 fixée sur rails métalliques.

Localisation : Plafonds des parties habitables au RDC.

2.3.2. - PLAFONDS DES LOCAUX NON CHAUFFES

Sans objet.

2.4. - MENUISERIES EXTERIEURES DES PIECES PRINCIPALES :

- Suivant plans, fenêtres, châssis fixe formant allège garde corps, portes fenêtres en PVC teinte blanche.
 - Fenêtre ouvrant à la française (2 vantaux)
 - Double vitrage.
- Porte d'entrée isolante métallique pleine, serrure de sûreté 3 points, livrée avec 3 clés.
- Porte de service pleine en PVC, serrure de sûreté 3 points.

2.5. - FERMETURES EXTERIEURES :

- Bloc baie avec volets roulant suivant étude thermique, lames en PVC, commandés par motorisation filaire, avec coffre isolé, sur les baies des séjours.
- Bloc baie avec volets roulant suivant étude thermique, lames en PVC, commandés par manœuvre manuelle, avec coffre isolé, sur les autres menuiseries.

2.6. - MENUISERIES INTERIEURES :

2.6.1. - HUISSERIES ET BATIS

Huisseries bois en sapin.

2.6.2. - PORTES INTERIEURES

- Porte isolante 3 points entre garage et habitation
- Portes de distribution isoplane, pré-peintes.
- Porte isoplane avec bequillage, sans serrure, teinte blanche, sous l'escalier
- Garnitures sur plaque, finition chrome ou similaire et techniquement équivalent.
- Butée de porte selon besoins.
- Serrures becs de cane à condamnation pour WC, Toilette et Salle de Bains.
- Serrures pêne dormant ½ tour pour les chambres, 1 clé par serrure.

2.6.3. - MOULURES HABILLAGE

Chants plats, quarts de rond, baguettes selon besoins.

2.6.4. - PLINTHES

Plinthes en bois ou médium 70 x 10 mm :

Localisation : Chambres et palier de l'étage

2.7. - SERRURERIE ET GARDE-CORPS :

2.7.1 - GARDE-CORPS

Sans objet.

2.7.2. - PORTE DE GARAGE

Porte de garage basculante non débordante et métallique, avec rainures verticales.
Manœuvre manuelle. Teinte Gris clair

2.7.3. - OUVRAGES DIVERS

- Boîte aux lettres métallique dans muret collectif à l'entrée de la parcelle
 - serrure aux normes de la Poste.
 - fournie avec 2 clés.

2.8. - PEINTURES :

2.8.1. - PEINTURES EXTERIEURES

Sans objet.

2.8.2. - PEINTURES INTERIEURES

2.8.2.1. : sur ouvrages bois :

Peinture blanche, aspect satinée sur les menuiseries intérieures bois

Lasure sur les marches, rampes et limons de l'escalier bois.

2.8.2.2. : sur murs :

Peinture blanche sur tous les murs des pièces habitables

Aucune prestation de peinture dans les garages.

2.8.2.3. : sur plafonds :

Peinture blanche sur les plafonds des pièces habitables

Aucune prestation de peinture dans les garages

2.8.2.4. : sur canalisations :

Sans objet

2.9. - EQUIPEMENTS INTERIEURS :

2.9.1. - EQUIPEMENTS MENAGERS

Evier en inox 120 x 60 cm, 2 cuves avec 1 égouttoir et posé sur meuble en mélaminé blanc.

Robinetterie mitigeuse chromée EF-EC.

2.9.2. - EQUIPEMENT SANITAIRE ET PLOMBERIE

2.9.2.1. : Distribution eau froide :

La distribution intérieure du pavillon sera réalisée en tube cuivre pour les tuyauteries apparentes et en tube PE pour les tuyauteries incorporées, de diamètre approprié.

2.9.2.2. : Production et distribution eau chaude individuelle :

- a) Chauffage et production d'eau chaude par pompe à chaleur thermodynamique. Emission et régulation de chaleur par radiateur.
- b) La distribution intérieure du pavillon sera réalisée en tube cuivre pour les tuyauteries apparentes et en tube PE pour les tuyauteries incorporées, calorifuge dans les pièces non isolées.

2.9.2.3. : Evacuation :

Les réseaux intérieurs au pavillon seront réalisés en P.V.C.

2.9.2.4. : Réseau gaz :

Sans objet

2.9.2.5. : Branchements en attente :

Evacuation et arrivées d'eau pour LV et LL selon plan.

2.9.2.6. : Appareils sanitaires, selon plan :

Tous les sanitaires seront de couleur blanche.

- a) Lavabo autoportant blanc avec fixation murale et sur colonne salle d'eau du RDC.
- b) Meuble vasque dans la salle de bain de l'étage.
- c) W.C. avec réservoir attenant, abattant double. Robinetterie d'arrêt sur cuvette et double chasse 3/6l.
- d) Baignoire acier. Ensemble douchette, flexible et support mural pour douche.
- e) Douche à l'italienne au RDC avec robinetterie mitigeuse, y compris ensemble de douche (Robinetterie mitigeuse chromée)

Accessoires divers :

- Robinet de puisage, côté jardin.

2.9.3. - EQUIPEMENTS ELECTRIQUES

2.9.3.1. : Type d'installation selon norme en vigueur :

- Installation encastrée, ceinturage pour mise à la terre.
- Prises à éclipses et douilles à fiches.
- 1 antenne de réception individuelle.
- Détecteur Avertisseur Autonome de Fumée.

2.9.3.2. : Equipement de chaque pièce habitable :

Dispositions des appareillages selon l'étude d'ingénierie des fluides.

ELECTRICITE et VMC : installation réalisée suivant les normes actuelles en vigueur.

Extérieurs

Porte d'entrée

- 1 hublot étanche en applique murale ou en plafond,
- Commande sur détecteur de mouvement,

Façade arrière Séjour

- 1 hublot étanche en applique murale ou en plafond,
- Commande sur inter à voyant lumineux,

Intérieurs

Hall

- 1 point de centre, commande en SA,
- 1 PC 16A+T

Séjour

- 2 points de centre, commande en VV,
- 6 PC 16A+T,
- 1 RJ45,
- 2 TV/FM

Cuisine

- 1 point de centre, commande en VV,
- 1 spot au dessus de l'évier en SA,
- 3 PC 16A+T direct tableau
- 4 PC 16A+T à hauteur,
- 2 PC 16A+T, (dont 1 placée à côté de la RJ45),
- 1 alimentation 32A+T pour plaque cuisson (sortie de câble),
- 1 RJ 45
- 1 PC 16A+T ou sortie de câble pour future hotte de cuisine

Garage

- 1 hublot étanche en applique, commande en VV,
- 1 PC 16A+T,
- 2 PC 16A+T direct tableau,

Salle d'eau RDC

- 1 Hublot CHIP TONDO ou techniquement équivalent, commande en SA,
- 2 PC 16A+T,
- 1 spot au dessus du lavabo en SA,

Chambre RDC (U1)

- 1 point de centre, commande en VV avec interrupteur tête de lit
- 4 PC 16A+T, (dont 1 placée à côté de la RJ45),
- 1 RJ45,
- 1 TV/FM,

Escalier d'accès à l'Étage

- 1 point1 de centre, commande en VV,

Palier étage

- 1 ou 2 points de centre, commande en VV,
- 1 PC 16A+T

WC étage

- 1 point de centre, commande en SA,

Salle de Bains

- 1 Hublot CHIP TONDO ou techniquement équivalent, commande en SA,
- 2 PC 16A+T,
- 1 alimentation pour bandeau lumineux vasque.

Chambre 02 et 03 (U3)

- 1 point de centre, commande en VV avec interrupteur tête de lit
- 4 PC 16A+T, (dont 1 placée à côté de la RJ45),
- 1 RJ45,
- 1 TV/FM,

Sonnerie

- 1 sonnette 2 tons dans l'entrée. Bouton poussoir à côté de la porte d'entrée

2.9.2.7. : Installation photovoltaïque

Sans objet

2.9.4. - CHAUFFAGE - VENTILATIONS

a) Températures assurées :

Température à assurer par - 7° C extérieur.

19 ° C pour séjour, salon, cuisine, chambres, salle de bain.

b) Production de chauffage :

Chauffage et production d'eau chaude par pompe à chaleur thermodynamique du type GeniaSet Split 7 de chez Saulnier Duval.

c) Appareils d'émission de chaleur :

Emission et régulation de chaleur par radiateur acier du type Reggane de Finimetal

Régulation par télécommande utilisateur

Radiateur sèche-serviette dans salle de bains à l'étage et salle d'eau RDC.

d) Ventilation :

Ventilation Mécanique Contrôlée simple flux Hygroréglable de Type B, composée d'un extracteur basse consommation individuel, de gaines d'extraction, de bouche d'extraction dans les pièces humides et de grilles d'entrée d'air dans les pièces sèches.

Débit d'air selon norme en vigueur.

3. - AMENAGEMENTS EXTERIEURS - PLANTATIONS

3.1. - CLOTURES :

Selon plan masse :

- a) Les clôtures des jardins arrières seront en grillage en mailles soudées. Elles seront agrémentées de haies mixtes.
- b) Les clôtures seront en claustra bois à lames verticales au niveau des terrasses
- c) Les coffrets techniques encastrés dans le garage à l'entrée de la parcelle selon plan

3.2. - ENGAZONNEMENT:

Apport de terre végétale, réglée, non purgée, sans réalisation des pelouses. Les engazonnements restent à la charge de l'aqureur.

Localisation : Suivant plan masse.

