

NOTICE DESCRIPTIVE

Conforme à l'arrêté du 10 mai 1968

Le Clos Du Bétin

Rue du Bétin
86170 NEUVILLE DE POITOU

28 MAISONS INDIVIDUELLES



SOMMAIRE

1.	CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DES MAISONS	3
2.	LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS	4
3.	ANNEXES PRIVATIVES	8
4.	EQUIPEMENTS GENERAUX	9
5.	NOTA BENE	10

PRESENTATION

La société VIVAPROM porte le projet de construction de 28 logements sur un terrain situé au lieu-dit « Le Clos du Bétin » à Neuville-de-Poitou.

Ces logements se présenteront sous la forme de maisons traditionnelles avec garages clos et couvert incorporés et seront de typologie variée : 8 logements de type II, 16 logements de type III et 4 logements de type IV.

OBJET DE LA NOTICE DESCRIPTIVE

La présente notice descriptive a pour objet de définir les conditions techniques et les prestations avec lesquelles sera construit le programme des maisons individuelles Le Clos Du Bétin, situé rue du Bétin à Neuville de Poitou.

NOTE GENERALE

Les caractéristiques techniques des maisons sont définies par la présente notice.

La construction sera conforme aux prescriptions techniques de construction et règles en vigueur.

La conformité de la construction sera vérifiée tout au long de sa mise en œuvre par un bureau de contrôle agréé et titulaire d'une mission étendue.

Les maisons seront soumises à la réglementation thermique RT 2012.

L'ensemble des règles d'accessibilité aux personnes à mobilités réduites sera respecté.

Il est expressément prévu que, dans le cas où pendant la construction, la fourniture ou la mise en œuvre de certains matériaux, équipements ou matériels se révélerait impossible, difficile ou susceptible d'entraîner des désordres et ce, pour un motif quelconque (exemple: réglementation administrative, retards d'approvisionnements, défauts de fabrication, difficultés d'importation, impératifs techniques ou en cas d'apparition de matériel nouveau.....), le Maître d'Ouvrage pourra remplacer ces matériaux, équipements ou appareils, par d'autres de qualité au moins équivalente.

Le Maître d'Ouvrage pourra également améliorer la qualité ou la présentation de tout ou partie de la construction.

De même, il est précisé que les cotes et les surfaces mentionnées sur les plans sont indiquées sous réserve des tolérances de construction, telles que définies dans l'acte de vente. L'implantation des équipements ou appareils y est par ailleurs mentionnée à titre indicatif et les retombées, soffites, faux-plafonds, canalisations ne sont pas obligatoirement indiqués.

Les teintes, coloris et finitions des parties communes (intérieures et extérieures), des façades, des revêtements des différents bâtiments et ses dépendances, seront choisis par l'Architecte en accord avec les différents services administratifs impliqués.

1. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DES MAISONS

1.1 FONDATIONS

1.1.1 Fouilles

Fouilles en excavation avec évacuation des terres extraites.

1.1.2 Fondations

Fondations en béton armé, semelles filantes ou isolées, suivant rapport d'étude de sol et études structure et validation du bureau de contrôle,

1.2 MURS ET OSSATURES

1.2.1 Murs de façades et murs des pignons

Murs : en blocs agglomérés de ciment ou briques, selon étude de structure et étude thermique.

Doublage : Isolation thermique par l'intérieur avec laine de verre ou équivalent (épaisseur 120 + 13 mm)

Parements extérieurs : Toutes les façades recevront conformément au projet de l'architecte, un enduit en 2 passes finition grattée teintée, blanc cassé référencé pour les surfaces courantes ou ton gris clair pour certains volumes en extension du corps de bâtiment principal.

Couvre joint de dilatation suivant nécessités

1.2.2 Murs intérieurs, refends porteurs, mitoyens

Entre locaux privatifs contigus :

Murs en béton armé ou blocs agglomérés de ciment selon besoins structurels et conformément à la réglementation acoustique intérieure.

1.2.3 Isolation thermique

Doublages selon nécessité (complexe isolant et parement plaque de plâtre de 13 mm à peindre).

1.3 PLANCHERS

1.3.1 Planchers Haut du Rez-de-chaussée

Sans objet.

1.3.2 Planchers bas du rez-de-chaussée

Dalle portée en béton armé, épaisseur selon étude ou plancher préfabriqué type poutrelles hourdis. Ce plancher sera isolé thermiquement suivant étude thermique de l'entreprise.

1.3.3 Plafond du 1^{er} étage

Plaque de plâtre sur ossature métallique.

Ce plancher sera isolé thermiquement suivant étude thermique de l'entreprise

1.4 CLOISONS ET DISTRIBUTION

1.4.1 Entre pièces principales

Cloisons de distributions de type PLACOSTIL 72/48 (pour renfort) avec isolation, parement plaque à peindre de 13 mm d'épaisseur sur chaque face de l'ossature métallique.

1.4.2 Entre pièces principales et pièces humides

Cloisons de distributions de type PLACOSTIL 72/48 (pour renfort) avec isolation P.A.R., parement HYDRO pour pièces humides à peindre de 13 mm d'épaisseur sur chaque face de l'ossature métallique.

1.5 ESCALIERS

1.5.1 Escaliers intérieurs des maisons

Sans Objet

1.6 CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

1.6.1 Chutes d'eaux pluviales

Les chutes d'eaux pluviales seront en aluminium, PVC ou zinc suivant choix de l'architecte.

Les chutes extérieures seront en façade. Toutes les chutes seront raccordées au réseau d'eaux pluviales.

1.6.2 Chutes d'eaux usées et d'eaux vannes

Les chutes d'eau usées seront en PVC rigide placé en gaine et désolidarisé des planchers selon étude structurelle de l'entreprise et conformément à la réglementation acoustique intérieure.

Tuyaux en PVC prolongés en toiture pour ventilation réglementaire et raccordement sous dalle.

1.6.3 Canalisations sous-dallages

Les canalisations sous-dallages seront en PVC rigide raccordées au réseau extérieur.

1.6.4 Branchements aux égouts

Les eaux usées, les eaux vannes et les eaux pluviales seront raccordées aux réseaux publics.

1.7 TOITURES

1.7.1 Charpente, couverture

Charpente industrialisée (fermettes) compris contreventements, étrésoillonnage et Couverture tuiles, de type romane et de ton mêlé.

1.7.2 Toitures terrasses

Sans objet.

1.7.3 Souches de cheminée, ventilations et conduits divers

En toiture, sortie des ventilations primaires et sorties de ventilation.

2. LOCAUX PRIVATIFS ET EQUIPEMENTS DES MAISONS

2.1 SOLS ET PLINTHES

A chaque changement de nature de revêtement de sol, il sera posé un profilé d'arrêt ou une barre de seuil compensée ou non.

2.1.1 Sols et plinthes des pièces principales

Le séjour, l'entrée, les dégagements et les placards attenants seront revêtus :

D'un carrelage, format 45*45 de chez PORCELANOSA ou CORONNA ou équivalent. Coloris au choix dans la gamme proposée par le Maître d'ouvrage.

Les plinthes seront en carrelage assorti.

Les chambres et placards attenants seront revêtus :

D'un stratifié de 8mm d'épaisseur (10 avec sous couche) U3P3, lames, de chez BERRY FLOOR collection LOFT ou équivalent ou sol souple imitation parquet.

Essences au choix dans la gamme proposée par le Maître d'ouvrage.

Les plinthes seront en bois peint au choix de l'architecte.

2.1.2 Sols et plinthes des pièces humides (salle d'eau et WC)

Les sols de la cuisine seront revêtus :

D'un carrelage, format 45*45 de chez PORCELANOSA ou CORONNA ou équivalent. Coloris au choix dans la gamme proposée par le Maître d'ouvrage.

Les plinthes seront en carrelage assorti.

Les sols des W-C, des salles de bains et des salles d'eau seront revêtus :

D'un carrelage, format 45*45 de chez PORCELANOSA ou CORONNA ou équivalent. Coloris au choix dans la gamme proposée par le Maître d'ouvrage. Les plinthes seront en carrelage assorti.

2.1.3 Sols des terrasses jardin, non étanchées

Dalles gravillonnées posées sur lit de sable ou sur plot.

Coloris au choix de l'architecte.

2.2 REVETEMENTS MURAUX (autres que enduits, peintures, papiers peints, tentures)

2.2.1 Revêtements muraux des pièces humides

Pour les Salles d'eau, il sera posé de la faïence murale, toute hauteur au droit du receveur de douche.

Au niveau du meuble de meuble vasque, faïence murale selon calepinage et harmonies prédéfinies par l'architecte.

Faïence de format : 20*30 de marque, collection PORCELANOSA, ou collection ARISTEA ou équivalent avec le listel assorti collection.
Les joints seront réalisés au ciment blanc.

Pour la cuisine, il sera posé de faïence de marque SALONI, collection EMOCION ou équivalent, coloris Blanc de format 20*20 au-dessus de l'évier selon la réglementation NF.
Les joints seront réalisés au ciment blanc.

2.3 PLAFONDS (sauf peintures, tentures)

2.3.1 Plafond des pièces intérieures

Conformément aux indications des plans, certaines zones sont traitées en faux-plafond plaques à peindre ou enduit pelliculaire.

2.4 MENUISERIES EXTÉRIEURES

2.4.1 Menuiseries extérieures des pièces principales

Les menuiseries extérieures seront en aluminium laqué, thermo-laqué ou en PVC, RAL 7016 extérieur blanc ou 7016 intérieur gris anthracite, à rupture de pont thermique, équipées de double vitrage acoustique et thermique, de type coulissant et/ou ouvrant à la française selon localisation sur les plans d'architecte et conformément à la réglementation en vigueur.

2.4.2 Menuiseries extérieures des pièces principales

Porte d'entrée en aluminium de type Dorval de chez Bel'M ou équivalent, faces intérieures et extérieures en RAL 7016.

Elles seront équipées de serrures de sûreté 3 points, répondront aux normes d'isolation phonique en vigueur, et seront munies de joints iso phoniques, cylindre avec clés incopiables (A2P*)

Accessoires : butoir, judas optique.

2.5 FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS, PROTECTION ANTI SOLAIRE

2.5.1 Pièces principales

Volets roulants à lames Alu ou PVC sur toutes les baies, commande à manœuvre électrique.

2.5.2 Pièces humides

Volets roulants à lames PVC sur toutes les baies, commande à manœuvre électrique.

2.6 MENUISERIES INTERIEURES

2.6.1 Portes intérieures

Les portes de distribution intérieure seront de type post-formé ou gravé à âme alvéolaire pré-peintes avec huisserie bois. Garnitures : ensemble Golf BEZAULT ou similaire,

Accessoires : butoir de portes.

2.6.2 Portes de placards

Les portes des placards seront coulissantes ou battantes de type SOGAL ou similaire, gamme classique panneaux de 10 mm, coloris blanc, profil laqué blanc,

2.7 SERRURERIE ET GARDE-CORPS

2.7.1 Barreaudage de protection des baies

Sans objet

2.7.2 Garde-corps (géométrie suivant plans)

Sans objet

2.8 PEINTURES, PAPIERS PEINTS, TENTURE

2.8.1 Peintures extérieures

2.8.1.1 Sur serrurerie

Sans objet

2.8.2 Peintures intérieures

2.8.2.1 Sur menuiseries

Impression si nécessaire + 2 couches de peinture de finition satinée de teinte claire Alkyde ou équivalent.

2.8.2.2 Sur murs

Tous les murs des logements recevront deux couches de peinture de finition veloutée, Alkyde ou équivalent

2.8.2.3 Sur plafonds y compris rampants (Pièces sèches et humides)

Tous les plafonds recevront une couche de finition mate blanche, Alkyde ou équivalent

2.8.2.4 Sur canalisations, tuyauteries, chutes, éléments de chauffage et divers

Les canalisations apparentes recevront une couche de laque type Alkyde ou similaire de finition satinée blanche

2.9 EQUIPEMENTS INTERIEURS

2.9.1 Equipements ménagers.

2.9.1.1 Blocs évier, robinetterie

Un meuble bas avec 2 portes pour recevoir l'évier, un évier avec mitigeur à bec chromé.

2.9.1.2 Appareils sanitaires : implantation et nombre suivant plans

Tous les appareils sanitaires seront de couleur blanche.

Les salles de bains seront équipées selon plans d'un bac à douche selon les obligations liées à la réglementation Handicapés en céramique, de 120x90cm, de chez IDEAL STANDARD ou PORCHER ou équivalent,

Les salles de bains seront équipées selon plans d'un meuble vasque de 0,70 de large minimum, de marque CHENE VERT modèle TEO ou équivalent, avec amortisseurs de portes, Monoplan « Matrix », vasque intégrée modèle « XAO » ou équivalent et, un miroir 5mm, hauteur 1050mm et bandeau type « B3 ».

Les WC de marque GROHE ou équivalent seront équipés en cuvette, réservoir, réservoir à alimentation latérale, mécanisme de chasse à économie d'eau 3/6 équivalent.

2.9.2 Equipements sanitaires et plomberie

2.9.2.1 Distribution d'eau froide

Canalisation en cuivre et (ou) P.E.R. selon situation.

2.9.2.2 Production et distribution d'eau chaude individuelle

La production et la distribution d'eau chaude individuelle seront réalisées par une chaudière murale mixte THEMPLUS de SAUNIER DUVAL ou CHAFFOTEAUX & MAURY ou équivalent assurant le chauffage central et le chauffage de l'eau sanitaire.

2.9.2.3 Evacuations Eau Usées – Eaux Vannes

Canalisations d'évacuation des appareils sanitaires en PVC M1 NF.

Colonnes d'évacuations en PVC M1 NF et de Type Chutunic ou équivalent selon besoin pour les évacuations mixtes.

Collecteurs d'évacuations en PVC M1 NF de type gravitaire.

2.9.2.4 Branchements en attente

Pour un lave-linge : 1 arrivée d'eau froide et 1 évacuation, positionnement selon plan et pouvant être modifié sous réserve de contrainte technique.

Pour un lave-vaisselle : 1 arrivée d'eau froide et 1 évacuation.

2.9.2.5 Robinetteries

La vasque sera équipée d'une robinetterie mitigeuse mono-commande de marque GROHE ou équivalent.

Le receveur de douche sera équipé d'une colonne de douche à effet de pluie de marque JACOB DELAFON ou équivalent, avec mitigeur thermostatique à limiteur de température, et avec un support douchette coulissant, et une douchette anticalcaire.

2.9.2.6 Accessoires divers

Douchette et flexible de marque GROHE ou équivalent, avec barre de douche.

2.9.3 Equipements électriques

2.9.3.1 Type d'installation

Encastrée, tableau d'abonné positionné en gaine technique fermée.

2.9.3.2 Puissance à desservir

Selon type de maisons et normes en vigueur, courant monophasé

2.9.3.3 Equipement de chaque pièce :

Suivant la norme NFC 15 100 et les prescriptions du label PROMOTELEC Performance :

Entrée - 1 DCL sur S.A. ou va et vient -- 1 P.C. 16 A+T ,

Dégagement - 1 DCL sur S.A. ou va et vient - - 1 P.C. 16 A+T

Séjour - 1 DCL sur S.A. ou va et vient - 1 P.C. 16 A+T par unité de surface de 4 m²

Chambre - 1 DCL sur S.A - 3 P.C. 16 A+T

Salle d'eau - 1 DCL sur S.A - -1 alimentation pour bandeau lumineux et commande sur S.A - - 1 P.C. 16 A+T

Cuisine - 1 DCL sur S.A. ou va et vient - 1 applique sur évier - 2 P.C. 16 A+T, dont une pour alimentation réfrigérateur - 2 P.C. 16A + T à hauteur

WC - 1 DCL en S.A.

Terrasse - 1 hublot étanche type TONDO sur S.A. avec voyant dans le séjour + PC + attente pour store banne.

DCL : boîtiers avec dispositif de Connexion de Luminaires

P.C. : Prise de Courants

2.9.3.4 Sonnerie de porte palière

1 carillon dans le tableau électrique et un bouton poussoir lumineux avec porte étiquette incorporé, encastré près de la porte palière.

2.9.3.5 Eclairage de la porte palière

1 hublot étanche type TONDO sur S.A. avec voyant dans l'entrée

2.9.4 Chauffage, ventilation

2.9.4.1 Type d'installation

Production de chauffage individuel réalisée par une chaudière murale mixte THEMPLUS de SAUNIER DUVAL ou CHAFFOTEAUX & MAURY ou équivalent assurant le chauffage central et le chauffage de l'eau sanitaire.

Installation de panneaux photovoltaïque **SYSTOVI V-SYS on top**, conforme à la réglementation thermique.

2.9.4.2 Chauffage électriques

Sèche-serviette électrique type 2012 Blanc de chez Atlantic ou équivalent dans SDE.

2.9.4.3 Températures garanties des pièces

Par -5°C à l'extérieur : 19°C dans les locaux.

2.9.4.4 Appareils d'émission de chaleur

Le chauffage, à l'exception des SDE et SDB, sera assuré par des radiateurs constitués de panneaux en acier peint en usine, fixés par consoles sur les parois.

Régulation par robinet thermostatique sur chaque radiateur sauf dans la pièce qui dispose du thermostat d'ambiance et les pièces humides.

2.9.4.5 Conduits et bouches d'extraction VMC

Ventilation type ventilation mécanique contrôlée.

Installation de VMC comprenant : Bouches d'extraction hygroréglables dans les pièces humides : salle de bains, salle d'eau, cuisine, WC.

Raccordement jusqu'aux extracteurs mécaniques situés dans les combles.

2.9.4.6 Conduits et prises d'air

Grilles d'entrée d'air frais dans les menuiseries extérieures des séjours et chambres ou dans maçonnerie suivant réglementation acoustique.

2.9.5 Equipements intérieurs des placards

2.9.5.1 Placards

Aménagement : 2/3 penderie et 1/3 rangement avec 3 tablettes.

2.9.6 Equipements de télécommunication

2.9.6.1 T.V.

Installation d'une antenne terrestre hertzienne.
1 prise dans le séjour et dans la chambre.

2.9.6.2 Téléphone

Chaque logement sera équipé d'un pré câblage téléphonique issu directement de la réglette DTI.
Le DTI sera inclus dans le coffret de communication.
1 prise dans le séjour, dans la cuisine et dans chacune des chambres.

3. ANNEXES PRIVATIVES

3.1 PARKINGS EXTERIEURS PRIVATIFS

3.1.1 Sol

Places de stationnement devant les maisons constituées d'enrobé bitumineux noir.

3.1.2 Cheminement piéton

Sol en béton désactivé avec forme de pente suivant projet d'aménagements extérieurs architecte.

3.2 VOIRIE ET PARKINGS VISITEURS

3.2.1 Voirie d'accès

En enrobé bitumineux noir avec forme de pente délimité par des bordures béton.

3.2.2 Revêtements parking visiteur

Sans Objet.

3.2.3 Delimitation au sol, marquage

Sans Objet.

3.2.4 Accès aux parkings des maisons

Sans Objet.

3.3 JARDINS A JOUISSANCE PRIVATIVE (suivant plan masse)

3.3.1 Plantations

Une haie vive sera plantée en saison.

Localisation : localisation selon plan masse du projet d'aménagement architecte en limite séparative entre les parcelles des maisons côté jardin privatif.

3.3.2 Engazonnement

Les parcelles seront en gazon.

3.3.3 Arrosage

Robinet de puisage sur la façade de chaque maison côté jardin.

3.4 CLOTURES (suivant plan masse)

3.4.1 Clôtures sur partie commune ou allée piétonne

Les clôtures séparatives des jardins privatifs seront réalisées par grillage de type NYLOFLOR plastifiée de couleur gris anthracite de 1.20 m de hauteur.

3.4.2 Clôture séparative entre jardin privé

La séparation des jardins privés sera constituée par grillage de type NYLOFLOR plastifiée de couleur gris anthracite de 1.20 m de hauteur.

3.4.3 Clôtures en limite séparative des propriétés voisines de l'emprise de l'opération

Clôture mitoyenne avec la parcelle cadastrale CX 31 situés à l'Ouest de la résidence en treillis soudé La séparation des jardins privés sera constituée par grillage de type NYLOFLOR plastifiée de couleur gris anthracite de 1.20 m de hauteur.

3.5 BOITE AUX LETTRES

Un ou plusieurs ensembles, situés en limite de propriété coté rue, des Etablissements RENZ série extérieure ou équivalent avec portes grade 3 conformes au règlement de la poste.

4. EQUIPEMENTS GENERAUX

4.1 VOIRIES ET PARKINGS COMMUNS AUX MAISONS ET AU BATIMENT

4.1.1 Evacuation des eaux de pluie et de ruissellement

Sans objet.

4.2 RECEPTION, STOCKAGE, EVACUATION DES ORDURES MENAGERS

La collecte des ordures ménagères se fera aux portes à portes sur les acquéreurs devront sortir leurs ordures ménagères le jour de la collecte.

4.3 RESEAUX DIVERS

4.3.1 Eau potable

Raccordement au réseau de distribution public.

Le comptage individuel sera encastré dans le muret technique en accord avec le concessionnaire.

Abonnement à souscrire, au nom du maître d'ouvrage, pour la livraison des logements pour essai et mise en service des installations et frais correspondants à la charge de l'entreprise jusqu'à réception.

4.3.2 Gaz

Raccordement au réseau de distribution public.

Le coffret et le compteur gaz, positionnés en limite de terrain de chaque maison, seront fournis et posés par GRDF. Réalisation des travaux jusqu'en limite de propriété par GRDF : amenée du gaz et travaux sur domaine public.

Abonnement à souscrire, au nom du maître d'ouvrage, pour la livraison des logements pour essai et mise en service des installations et frais correspondants à la charge de l'entreprise jusqu'à réception

4.3.3 Electricité

Branchement sur le réseau public.

Réalisation des travaux de basse tension en aval du coffret de fausse coupure, mis en place par ERDF en limite de propriété. Le tableau d'abonné avec compteur à l'intérieur des maisons sera posé et fourni par ERDF. Les autres travaux sur domaine public seront réalisés par ERDF.

Abonnement à souscrire, au nom du maître d'ouvrage, pour la livraison des logements, après fourniture des consuels, pour essai et mise en service des installations et frais correspondants à la charge de l'entreprise jusqu'à réception.

4.3.4 Egouts

Raccordement sur réseaux existants de la commune.

Réalisation du réseau d'assainissement unitaire

EU/EV en canalisations PVC.

4.3.5 Evacuation des eaux pluviales et de ruissellement sur le terrain

Canalisations en PVC enterrées, raccordement au réseau sous la voie d'accès de la résidence.

5. NOTA BENE

La présente notice descriptive est susceptible d'être modifiée en fonction *des impératifs techniques liés à la construction de l'immeuble.*

Le Maître d'Ouvrage et l'Architecte se réservent la possibilité d'apporter certaines modifications sans affecter pour autant la qualité de la construction.

Les marques des matériaux, matériels et revêtements précisés dans le présent document qui définissent leurs qualités propres (fonctionnelles, esthétiques, etc.) ne sont données qu'à titre indicatif et ne sont pas contractuelles en particulier dans le cas où celles-ci ne seraient plus sur le marché ou ne pourraient pas être mises à temps à la disposition des entreprises pour l'exécution de la construction.

Certains matériaux permettent le choix du coloris par l'acquéreur à la signature de l'acte de vente pour autant que cela soit encore possible en fonction de l'avancement du chantier.

Les acquéreurs sont avisés directement par le Maître d'Ouvrage de la date limite relative aux choix des coloris. Lorsque l'acquéreur n'est pas connu à cette date, les choix sont faits par l'Architecte et/ou le Maître d'Ouvrage.

Le Maître d'Ouvrage et l'Architecte se réservent le droit, en fonction d'impératifs techniques liés à la réalisation du chantier ou à l'approvisionnement de certains matériaux ou matériels, de modifier certaines prestations en respectant une qualité équivalente à celle indiquée dans cette notice.

Signature du RESERVATAIRE

Signature du RESERVANT