

NOTICE SOMMAIRE

« BE WOOD »

SAINT JACQUES DE LA LANDE

Maisons Individuelles pass foncier

SOMMAIRE

0. GENERALITES
1. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE
2. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS
3. ANNEXES PRIVATIVES
4. PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE
5. EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE
6. PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE

Maître d'Ouvrage

Bouygues Immobilier Atlantique
9 rue François Tanguy Prigent
35011 RENNES CEDEX

Architecte

Agence Devillers
10 Villa Nieuport
75003 PARIS

0. GENERALITES

OBJET DU PRESENT CONTRAT

Le présent contrat descriptif a pour objet de définir les conditions techniques et les prestations suivant lesquelles seront construites à ST JACQUES DE LA LANDE (35) les 19 maisons en pass foncier du programme «Be Wood».

NOTE GENERALE

La construction se conformera :

. Aux cahiers des prescriptions techniques constitués par les documents techniques unifiés, établis par le Centre Scientifique Technique du Bâtiment.

. Aux règles de construction et de sécurité.

La conformité de la construction sera soigneusement vérifiée par un bureau de contrôle agréé et mandaté d'une mission élargie.

Le projet BE WOOD, faisant partie d'un projet d'ensemble sur un ilot complet, la constitution d'un ASL sera nécessaire afin de mettre en place la répartition des charges de chacun des propriétaires.

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 : retard d'approvisionnements, défauts de fabrication; difficultés d'importation), 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.

Les teintes, coloris et finitions des façades, des revêtements des parties communes de l'immeuble et de ses dépendances seront choisis par l'architecte en accord avec les instances administratives compétentes.

1. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

1.1 INFRASTRUCTURES

1.1.1 Fouilles

Décapage de la terre végétale.
Evacuation des terres excédentaires à la décharge publique.

1.1.2 Fondations

Suivant sondages et accord du bureau de contrôle, fondations réalisées par semelles filantes ou isolées.

1.2 MURS ET OSSATURES

1.2.1 Murs du sous-sol (périphérique et refend)

Sans objet.

1.2.2 Murs de façades

Composition des murs de façade
(De l'extérieur vers l'intérieur)

- Bardage bois de type Douglas ou équivalent ép. 21 mm posé sur tasseaux
- Pare pluie
- OSB de 9 mm pour le contreventement
- Structure bois ép. 145 mm + remplissage laine de verre 145 mm
- Laine de verre ép. 80 mm
- Pare vapeur (pour l'étanchéité à l'air)
- Doublage en plaque de plâtre de 13 mm posé sur ossature métallique

Allège et trumeaux : Idem partie courante

Encadrement de baies

- en bois pour les tableaux et le linteau
- bavette alu sur l'appui de fenêtre

1.2.3 Murs pignons

Idem paragraphe 1.2.2.

1.2.4 Murs mitoyens

Composition des murs mitoyens
(De l'extérieur vers l'intérieur)

- Joint de dilatation entre maison ép. 20 mm
- OSB de 9 mm pour le contreventement
- Structure bois ép. 145 mm + remplissage laine de verre 145 mm
- Pare vapeur (pour l'étanchéité à l'air)
- Doublage en plaque de plâtre de 13 mm posé sur ossature métallique

Remarque : ces compositions de mur sont données à titre indicatif, elles sont susceptibles d'être remplacées par un système techniquement équivalent respectant les exigences thermiques liées à l'obtention du label BBC.

1.2.5 Murs extérieurs divers

Murs de soubassement et murs de soutènement,
réalisés en béton banché ou en maçonnerie d'agglomérés.

1.2.6 Murs porteurs à l'intérieur des locaux

Sans objet

1.2.7 Murs séparatifs

Sans objet

1.3 PLANCHERS

1.3.1 Planchers sur terre plein

Composition du plancher bas du rez de chaussée
(Du bas vers le haut)

- Isolant ép. 80 mm
- Dalle béton ép. suivant calcul de structure
- Isolant ép. 60 mm
- Chape ciment ép. 40 mm

1.3.2 Planchers intermédiaires

Composition du plancher haut du rez de chaussée
(Du bas vers le haut)

- Plafond en plaque de plâtre ép. 13 mm fixé sur ossature métallique
- Solivage bois ép. suivant calcul
- Panneau en CTBH ép. 22 mm
- Chape ép. 50 mm

1.3.3 Plafond sous toitures

Composition du plafond sous toiture
(Du bas vers le haut)

- Plafond en plaque de plâtre ép. 13 mm fixé sur ossature métallique
- Pare vapeur (pour l'étanchéité à l'air)
- Solivage bois ép. suivant calcul
- Isolation en laine de verre ép. 300 mm

Remarque : les compositions de plancher sont données à titre indicatif, elle est susceptibles d'être remplacées par un système techniquement équivalent respectant les exigences thermiques, acoustiques et structurelles.

1.4 CLOISONS DE DISTRIBUTION

1.4.1 Entre pièces principales

Cloisons alvéolaires plâtre type Placopan de 50 mm d'épaisseur.

1.4.2 Entre pièces principales et pièces de service

Idem paragraphe 1.4.1.

1.5 ESCALIERS

1.5.1 Escaliers et rambardes intérieurs

Les escaliers, du rez de chaussée aux étages, seront réalisés en bois exotique avec contre marches, finition vernis.

1.6 CONDUITS DE FUMEE ET DE VENTILATION

1.6.1 Conduits de fumée

Sans objet

1.6.2 Conduits de ventilation mécanique

Des conduits seront prévus dans des gaines techniques cloisonnées, reliées d'une part aux bouches d'extraction des pièces humides et d'autre part à un ventilateur d'extraction situé dans les parties combles non habitables ou terrasses inaccessibles pour assurer une ventilation mécanique contrôlée.
Les menuiseries extérieures des pièces sèches seront équipées d'entrées d'air.

1.6.3 Conduits d'air frais

Sans objet.

1.7 CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

1.7.1 Chutes d'eaux pluviales

Les chutes seront en matériau rigide PVC, en apparent sur les façades. Elles seront raccordées au réseau d'assainissement.

1.7.2 Chutes d'eaux usées - eaux vannes

Les chutes seront en PVC rigide.

1.7.3 Canalisation en sous-sol

Sans Objet.

1.7.4 Branchements aux égouts

Eaux usées : Installation des réseaux compris toutes sujétions jusqu'aux limites de propriété conformément aux prescriptions des services municipaux.

Eaux pluviales : Rejet aux réseaux conformément aux prescriptions des services techniques.

1.8 TOITURES

1.8.1 Charpente, couverture et accessoires

Couverture en bac acier type stylinov (aspect zinc) posé sur voliges et charpente bois en sapin traité.

1.8.2 Etanchéité et accessoires

Sans objet

1.8.3 Souches de ventilation et conduits

Sorties extracteur VMC et ventilations diverses en PVC ou en tôle galvanisée.

2. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

2.1 SOLS ET PLINTHES

2.1.1 Sols et plinthes du rez de chaussée

L'ensemble du rez de chaussée sera en PVC U3P3 avec plinthes bois.

2.1.2 Sols et plinthes de l'étage

Le dégagement et la salle de bain seront en PVC U3P3 avec plinthes bois.

Les sols des chambres seront revêtus d'une moquette avec plinthes bois

Un éventail de coloris sera proposé dans la gamme retenue. Les plinthes bois auront une hauteur de 7cm de hauteur.

2.1.3 Sols des garages

Béton taloché

2.1.4 Sols des terrasses accessibles

Dalle béton sur terre plein finition désactivée.

2.2 REVETEMENTS MURAUX

2.2.1 Revêtements muraux des pièces humides

Salles de bains :

Il sera posé une faïence blanche.

Localisation : sur la périphérie de la baignoire, sur une hauteur de 2,00m. Tablier de baignoire mélaminé.

Cuisine :

Il sera posé une faïence blanche sur 0,60 m de hauteur sur la longueur de l'évier et retour attenant si nécessaire.

Les murs non recouverts de faïence recevront les revêtements décrits au chapitre 2.8

2.2.2 Revêtements muraux des autres pièces

Les revêtements sont décrits au chapitre 2.8. : « peintures, papiers peints, tentures ».

2.3 PLAFONDS

2.3.1 Plafonds des pièces intérieures

Travaux décrits au paragraphe 2.8.1.3

2.3.2 Sous-face des balcons

Sans objet.

2.4 MENUISERIES EXTERIEURES

2.4.1 Menuiseries extérieures des pièces principales

Menuiseries en PVC teinte gris clair conforme au permis de construire.

Les châssis seront équipés de double vitrage isolant, et seront conformes à la réglementation acoustique.

Les menuiseries extérieures seront constituées de châssis fixes ou ouvrant à la française selon les plan architectes.

Dans certains cas les châssis des WC, des salles de bains ou de douches seront équipés de vitrage opacifiant

2.5 FERMETURES EXTERIEURES - PROTECTION SOLAIRE

Les baies seront équipées de volets roulant PVC intégrés dans des coffres de type monobloc ou menuisés à manœuvre par tringle suivant plans architecte.

2.6 MENUISERIES INTERIEURES

2.6.1 Huisseries et bâtis

Huisseries et bâtis métalliques ou bois.

2.6.2 Impostes en menuiserie

Les impostes seront réalisées dans le même matériaux que les cloisonnements.

2.6.3 Portes palières et portes intérieures

La porte palière des logements sera du type bloc porte iso phonique 3 points avec huisserie métallique. Elle sera de qualité extérieure Type VILLA 31 des établissements BATIMETAL ou équivalent peinte en blanc côté logement et teinte au choix de l'architecte côté extérieur. Serrure trois points à combinaison, butoir.

Les portes intérieures seront de type isoplanes pré-peintes. Les portes seront équipées de poignées avec verrouillage pour les salles d'eau, salles de bains et WC.

2.6.4 Portes du placard

Portes coulissantes, coloris blanc, ossature acier prélaqué, panneaux en mélaminé. Ouverture de type battant un vantail toute hauteur pour largeur inférieure à 0,90 m, type coulissant pour largeur supérieure à 0,90 m suivant localisation.

2.6.5 Equipements intérieurs des placards

Sans objet

2.6.6 Escalier

Voir 1.5.1.

2.6.7 Boites aux lettres

Implantation suivant exigence de la ville et plan d'aménagement

2.7 SERRURERIE ET GARDE-CORPS

2.7.1 Garde-corps et barres d'appui

Sans objet.

2.7.2 Ouvrages divers

Grilles de ventilation diverses (suivant nécessité).

2.8 PEINTURES, PAPIERS PEINTS, TENTURES

2.8.1 Peintures intérieures

2.8.1.1 Sur menuiseries

Brossage, impression, rebouchage, ponçage, application de deux couches de peinture satinée blanche.

2.8.1.2 Sur murs

2 couches croisées d'impression de peinture « blanc mat » sur tous les supports pour l'ensemble des pièces.

L'état de finitions des supports permettra la mise en œuvre ultérieure d'un revêtement mural.

Peinture « blanc mat » sur les parois intérieures des placards

2.8.1.3 Sur plafonds

a) WC, bains et cuisines :
Enduit pelliculaire, ponçage, époussetage et application de deux couches de peinture, finition mate blanche.

b) Pièces sèches :
Brossage, enduit pelliculaire, impression, rebouchage, ponçage et application d'une couche de peinture vinylique mate blanche.

2.8.1.4 Sur canalisations, tuyauteries apparentes

Brossage et dégraissage si nécessaire, peinture antirouille en raccord et application de deux couches de peinture blanche, finition satinée.

2.8.2 Papiers peints

sans objet

2.9 EQUIPEMENTS INTERIEURS

2.9.1 Equipements ménagers

2.9.1.1 Blocs éviers, robinetterie

Pour tous les appartements, suivant plans, évier inox 18/10^{ème}, avec deux cuves et un égouttoir sur meuble mélaminé blanc deux portes et une étagère, robinetterie mitigeur.
Type TARTROU ou équivalent.

2.9.1.2 Evacuation des déchets

Le ramassage des ordures ménagères est prévu par un apport volontaire, l'emplacement se trouvant le long des voies et définies par la mairie de Saint Jacques de la lande

2.9.2 Equipements des sanitaires et plomberie

2.9.2.1 Distribution d'eau froide

Distribution d'eau froide en tube acier ou PVC comptage au droit de chaque villa. Chambre comptage sera équipée de manchettes en attente pour pose de compteurs divisionnaires individuels posés par le concessionnaire aux frais de l'acquéreur.

2.9.2.2 Production et distribution d'eau chaude individuelle

Distribution en cuivre ou PER encastré sous fourreaux dans plancher ou apparent pour alimentation des divers appareils.
Chaudière gaz individuel à condensation

2.9.2.3 Evacuations

Réalisées en PVC apparent.

2.9.2.4 Branchements en attente

Alimentations et vidange en attente pour lave-vaisselle et/ou lave linge positionnés selon plans architecte.

2.9.2.5 Appareils sanitaires

L'ensemble des appareils sanitaires sera de couleur blanche :

Les salles de bains seront équipées d'une baignoire en acrylique, de longueur de 1,70 m avec tablier mélaminé

Lavabo sur colonne avec robinetterie mitigeuse , 3 rang de faïence et 1 miroir sur la largeur du lavabo. Réglette électrique au-dessus du miroir.

Les WC seront équipés de cuvettes avec abattant double et chasse 3/6 l.

2.9.2.6 Robinetterie

Robinetterie avec mitigeur.

2.9.3 Équipements électriques

2.9.3.1 Type d'installation

Encastrée conformément aux normes. Tableau électrique semi-encastré avec portillon de fermeture.

2.9.3.2 Puissance à desservir

Selon réglementation et normes.

2.9.3.3 Equipement de chaque pièce

Equipement suivant dernière réglementation en vigueur (Norme NF C 15-100).

2.9.4 Chauffage ventilation

2.9.4.1 Type d'installation

Chauffage gaz par chaudière individuelle à condensation avec ventouse en façade

2.9.4.2 Appareils d'émission de chaleur

Radiateur acier type REGANE de chez FINIMETAL. Disposition et dimension suivant plans et calculs thermiques.

2.9.4.3 Ventilation

Installation de ventilation simple flux avec entré d'air hygroréglable (type B).

2.9.6 Equipements de télécommunication

2.9.6.1 Télévision - Radio

Installation suivant normes avec deux ou trois prises par maison. Réseau de distribution collectif dont la gestion et l'abonnement sera géré par l'ASL mis en place et selon le cahier des charges de la ZAC (NC Numéricable) permettant la réception des 5 chaines habituelles (1, 2, 3, 4, 5 et 6) et la souscription d'abonnement individuel pour accès au bouquet numérique.

2.9.6.2 Téléphone

Mise en place de fourreaux, câbles et prises conformément à la nouvelle réglementation en vigueur.

2.9.6.3 Interphone

Sans objet

3 - ANNEXES PRIVATIVES

3.1 CAVES

Sans objet

3.2 GARAGES CELLIERS

3.2.1 Murs

Structure en ossature bois recouverte de bardage posé horizontalement (de même nature que la maison).
il n'est pas prévu a pas de finitions intérieures, structure et bardage apparent.

3.2.2 Plafonds

Sans objet : la charpente et la couverture restent apparentes
Couverture en bac acier type stylinov (aspect zinc).

3.2.3 Sols

Suivant article 2.1.3.

3.2.4 Portes d'accès

Elles seront composées d'une ossature métallique recouverte de bois identique à la façade.
Elles seront à ouverture manuelle.
Dans certain cas une porte de service PVC en fond de garage est prévu pour sortie suivant plan .

3.2.5 Ventilation

Ventilation naturelle des garages.

3.3 JARDINS ET TERRASSES PRIVATIVES

3.3.1 Clôtures

Les jardins d'entrée situés le long des voiries extérieures seront clos par un mur de soubassement en béton relevé d'une clôture bois et prolongés par un portillon.

Les jardins d'entrée situés le long des voiries intérieures du projet ne seront pas clos.

Les jardins situés à l'arrière des maisons seront clos en périphérie par un ou deux pare vue en bois sur les deux premiers mètres puis par un grillage ou un mur (suivant plan).

Une haie végétale sera plantée selon les dispositions des plans.

3.3.2 Sols

Les jardins privatifs seront engazonnés suivant plans.
L'accès à la maison sera réalisé en dalles de béton.
La terrasse du jardin sera en béton finition désactivé

3.3.3 Equipement électrique

Deux hublots seront prévus ; l'un coté jardin, l'autre à l'entrée de la maison.

4. EQUIPEMENTS DIVERS

4.1 Téléphone

Installations en attente de raccordement par le service France TELECOM.

Distribution conforme aux prescriptions du concessionnaire.

4.2 Comptage EAU

Comptages individuels situés dans un regard extérieur au droit de chaque maison. Emplacement à définir avec le service des eaux.

4.3 Branchements particuliers

Raccordements en attente pour pose de compteurs à la charge des propriétaires.

4.4 Branchements et comptages particuliers

Un compteur électricité pour chaque maison à la charge de l'acquéreur.

Un disjoncteur pour chaque maison placé suivant plans.

4.5 Comptage gaz

Un comptage pour chaque maison à la charge de l'acquéreur.