



NOTICE DESCRIPTIVE

(Conforme à l'arrêté du 10 Mai 1968)

MAITRE D'OUVRAGE

MORBIHAN HABITAT

6 Avenue Edgar Degas
56000 VANNES

OPERATION

LES TERRASSES DU GOLFE

Lotissement Terrasse du Golfe
56 740 LOCMARIAQUER

Nom du Client :

Adresse du Client :

.....

0 – GENERALITES

01 – PRESENTATION DE L'OPERATION

- Le projet s'implante sur le Lot 13 du Lotissement Terrasse du Golfe, Rue Kercadoret. Ce dernier représente une surface de 350 m² suivant le plan de composition de l'aménageur.
- Le projet comprend la réalisation d'une Maison individuelle de 1 étage sur rez-de-chaussée avec garage
- La présente opération représente une SHAB totale de 80.47 m².
- Le Maître d'Ouvrage est MORBIHAN HABITAT ou toute société se substituant à elle.

02 – CRITERES QUALITATIFS

- D'une manière générale, les prestations sont très soignées et correspondent aux règles de la construction et au DTU ;
- D'autre part, en complément des exigences générales du Code de la Construction (acoustique, sécurité, incendie, etc.), cette opération s'inscrit dans le cadre du corpus réglementaire visant notamment :

I - Les économies d'énergie, c'est à dire la conformité à la réglementation dite RE 2020, qui fixe 4 exigences :

a) $B_{bio} \leq B_{bio\ max}$.

b) $C_{ep} \leq C_{ep\ ref}$.

- C_{ep} = consommation conventionnelle d'énergie primaire relative à chauffage + ECS + ventilation + éclairage,

- $C_{ep\ ref}$ = la consommation de référence autorisée.

c) $T_{ic} \leq T_{ic\ ref}$

- La T_{ic} étant la température intérieure de confort.

d) Energie renouvelable

Recours pour partie à au moins une énergie renouvelable

N.B. :

- Dans le prolongement de ces exigences, il sera établi en fin de travaux par un diagnostiqueur agréé un "DPE" (Diagnostic de Performance Energétique) dont l'objectif est, entre autres, de permettre l'étiquetage "énergétique et environnemental" de chaque logement sur 2 échelles de référence échelonnées de A à G :

- L'une relative aux consommations (chauffage + ECS) exprimées en kWep/m²/an ;

- L'autre relative à l'émission de GES (Gaz à Effet de Serre) exprimée en kg eq CO₂/m²/an.

II - L'accessibilité aux personnes handicapées des logements, conformément à l'arrêté technique définissant ces règles (24/12/2015). En fin de chantier, une attestation certifiant que les règles précitées sont respectées, sera établie par un organisme agréé pour transmission à l'administration ayant délivré le permis de construire.

N.B. :

- S'agissant de maisons individuelles à 2 niveaux avec une salle de bains, l'unité de vie accessible au niveau 0 est constituée de cuisine, séjour, 1 salle d'eau avec W.C. La salle de bains d'étage du T4 est prévue équipée d'une baignoire.

03 - SOMMAIRE

- La présente notice est rédigée selon les chapitres suivants :
 - A - INFRASTRUCTURE**
 - B - STRUCTURE**
 - C - PAROIS EXTERIEURES**
 - D - ETANCHEITE**
 - E - AMENAGEMENTS INTERIEURS**
 - F - REVETEMENTS INTERIEURS DE FINITION**
 - G - CHAUFFAGE - VENTILATION**
 - H - EQUIPEMENTS PARTICULIERS**
 - I - ELECTRICITE**
 - J - COURANTS FAIBLES**
 - K - EQUIPEMENT MENAGER SANITAIRE**
 - L - TRAITEMENT DES ABORDS**

04 - REMARQUE A PROPOS DES MARQUES COMMERCIALES

- Sauf stipulation contraire, les marques éventuelles (de matériau, matériel ou équipement) figurées dans le présent document n'y sont indiquées qu'à titre indicatif, de manière à définir le niveau de qualité fonctionnel et esthétique recherché. Il pourra naturellement être utilisé d'autres références, d'où la mention « ou similaire » dans la présente notice.

A - INFRASTRUCTURE

- Suivant l'étude de sol réalisé il a été défini les principes suivants :
 - Fondation de type semelles filantes
 - Réseaux divers d'évacuation enterré sous plancher bas (EU/EP). Contrôle par passage de caméra à la fin des travaux.
 - Soubassement B.A. ou maçonné associé à un plancher
 - Pénétration des réseaux divers (LST, AEP, BT).

B - STRUCTURE

- Mur refend entre logement en béton armé banché.
 - N.B. : 1) Il sera prévu un double mur en mitoyenneté des maisons individuelles.
- Plancher type dalle portée en plancher bas du rez-de-chaussée
- Plancher type dalle pleine en plancher haut rez-de-chaussée
- Façades porteuses en maçonnerie de parpaings, compris agglomérés isolants en rive des planchers
- Ossatures diverses en béton armé selon plan.
- Appuis de fenêtres, seuils de portes et portes fenêtres en béton

C – PAROIS EXTERIEURES

- Partie pleine :
 - . Enduit monocouche projeté, aspect gratté fin de teinte blanche type Blanc Kaolin 500 de chez Weber

- Baies verticales :
 - . Sur la baie principale du séjour, un châssis à rupture thermique ouvrants à frappe en aluminium de teinte gris clair, compris volets roulants électrique du type bloc-baie (coffre PVC intérieur).
 - . Sur les autres baies, châssis en aluminium de teinte gris clair à rupture thermique ouvrants à frappe compris volets roulants électrique du type bloc-baie (coffre PVC intérieur). Les fenêtres des SDB, ainsi que toutes les cuisines, et chambres seront équipées d'un système oscillo-battant.
 - . Double vitrage sur l'ensemble des baies.
- Porte d'entrée de type MPC43 des Ets. MALERBA ou équivalent, Teinte gris clair. Serrure 3 points A2P à relevage.

D – CHARPENTE – COUVERTURE

- Charpente traditionnelle en Sapin du Nord associant ferme, panne, chevron ou de type fermette suivant solution technique retenu par le maître d'ouvrage
- Couverture ardoise naturelle 32/22 en 4mm d'épaisseur ou équivalent, sur liteaux en sapin du Nord.
- Accessoires correspondants : gouttières DEP alu, faîtage Zinc, déversée, etc.
- Plafond droit avec isolation par laine de verre (épaisseur selon étude thermique).

E - AMENAGEMENTS INTERIEURS

E1 - MENUISERIES

- Portes de distribution intérieure : huisserie bois + porte isoplane à âme pleine, isolante ou alvéolaire à recouvrement, finition prépeinte avec ensemble béquillage sur plaque, de type « Jazz » des Ets Vachette
- Escalier en hêtre (avec contremarches) d'accès à l'étage, main courante en bois. Finition vernis.
- Trappe d'accès aux combles dimension d'environ 70*70cm
- A l'étage (sauf SDB) : Plinthe sapin du nord à peindre
- Placard aménagé dans hall d'entrée et dans une chambre
 - N.B. : - au droit des portes fenêtres, la plinthe sera surbaissée.
 - N.B. : - Les petites évacuations (jusqu'à la gaine), ainsi que les alimentations terminales sont apparentes.

E2 - CLOISONS – PLAFOND

. **Doublage** de type Doublissimo des ets BPB PLACO ou équivalent d'épaisseur 140 d'isolant et 13mm de plaque de plâtre, parement hydrofuge selon nécessité du local

Plafond sous combles, il sera prévu un plafond de type « Placostil » en BA13 standard vissés sur F530, isolation en laine de verre de chez Isover. Résistance thermique et épaisseur suivant étude thermique.

- **Cloisons de distribution** 72/48 (autres que les murs porteurs) de type placostil. Comprenant plaques de plâtre BA13 standard simples parements vissés sur rails et montants M48 axés et doublés tous les 60cm ; Isolation en laine de verre de 45mm d'épaisseur, Renforcement des gaines du point de vue acoustique et tenue au feu selon la réglementation en vigueur.
- Soffites ou faux plafond (BA13 sur ossature métallique) selon tracé des réseaux
- Parement hydrofuge en périphérie des pièces humides
- Traitement des joints et bandes armés sur tous les ouvrages en plaques de plâtre

F - REVETEMENTS INTERIEURS DE FINITION

Rez de chaussée

Cuisine, WC PMR

- Sol : - Carrelage grès émaillé (U3 P3 E3 C2) dimensions 40x40cm collé ou scellé avec plinthes assorties
 - Mur : - Peinture velours blanche
 - Faïence Everest en 20x50cm ou similaire
- Localisation :
. 0,40 m de hauteur en cuisine sur l'ensemble des éléments de cuisine y compris retours de 0.40m s'il en est (en fonction de la configuration du coin cuisine)
- Plafond : - Peinture velours blanche.

Séjour, entrée:

- Sol : - Carrelage grès émaillé (U3 P3 E3 C2) collé ou scellé avec plinthes assorties
- Mur : - Peinture acrylique blanche velours (2 couches).
- Plafond : - Peinture acrylique blanche mat (2 couches).

Etage :

Chambres

- Sol : - Revêtement PVC (U3P3)
- Mur : - Peinture velours blanche.
- Plafond : - Peinture velours blanche.

SDB :

- Sol : - Carrelage grès émaillé (U3 P3 E3 C2) collé ou scellé avec plinthes assorties
- Mur : - Peinture velours blanche
- Faïence 20x50cm, localisée comme suit :
 - Tablier des baignoires
 - Toute hauteur en pourtour des douches
 - Un rang derrière lavabo de la SDB
- Plafond : - Peinture velours blanche.

WC :

- Le WC de l'étage est installé dans la salle de bain

Garage :

- Sol : brut
- Mur : brut
- Sous-face de plafond : brut

G – CHAUFFAGE - VENTILATION

G1 - CHAUFFAGE

- 1) Pompe à chaleur AIR/EAU, pour l'eau chaude sanitaire et le chauffage, dimensionnement suivant préconisation du bureau d'étude thermique.
- 2) La distribution soit en hydrocâblé, soit en tube cuivre, compris fourreaux, isolation, etc. vers chaque radiateur.
- 3) Les radiateurs panneau blanc avec robinet thermostatique, dont l'implantation sera précisée sur les plans techniques de l'opération. Sèche-serviette à eau chaude dans les SDB.
- 4) Un thermostat qui indiquera les consommations énergétiques pour le chauffage et l'ECS conformément à l'article 23 de la réglementation RE 2020.

N.B. : - Il est prévu des radiateurs dans chacune des pièces "chauffées" sauf WC et petites pièce ≤ 3 à 4 m².

G2 - VENTILATION

- Une ventilation de type Ventilation Mécanique Contrôlée est assurée dans chaque maison. Celle-ci fonctionne par extraction mécanique de l'air vicié dans les cuisines, W.C., salles de bains, cellier, l'arrivée d'air neuf s'effectuant dans les séjours et chambres par l'intermédiaire de grilles d'entrée d'air.
- L'extracteur, situé dans les combles, unique par logement.
- Exemple de référence : VMC simple flux hygroréglable B associant :
 - . 1 ventilateur 1 vitesse avec régulation des débits par les bouches,
 - . Le réseau de gaine,
 - . Les bouches d'extraction et grille d'entrée d'air correspondantes (type hygro B).
- .

H – EQUIPEMENTS PARTICULIERS

Sans objet.

I – ELECTRICITE

- Les maisons bénéficient d'un équipement électrique conforme aux spécifications de la norme C15.100 (édition en vigueur à la signature des marchés).
- L'appareillage électrique sera du type Odace de chez SCHNEIDER ou similaire.
- Chaque maison est prévue équipée comme suit :
 - . 1 coffret de coupure genre CIBE intégré en façade et raccordé au réseau extérieur d'une part, au tableau dans l'entrée d'autre part.
 - . 1 « Gaine Technique Logements » (GTL) regroupant en un seul emplacement toutes les arrivées courants forts, courants faibles et Signaux (VDI), et pouvant recevoir une box internet.
 - N.B. : - Ce coffret est implanté sur les plans au 1/50ème et contient les tableaux de commande, de protection et répartition des courants forts ainsi que les coffrets de distribution des courants faibles.
 - . 1 tableau de contrôle recevant le disjoncteur de branchement et le compteur électronique d'Enedis (Linky).
 - . 1 tableau de répartition associé comportant :
 - Un disjoncteur de branchement différentiel 500 mA sélectif (type S) associé à un panneau de contrôle tarif bleu pour compteur électronique (cf ci-après),

- Des DDR (Dispositifs Différentiels Résiduels) 30 mA protégeant tous les circuits de distribution (4 U car SH \geq 100 m²)
- Des disjoncteurs divisionnaires unis + neutre type C à l'origine de chaque circuit,
- Une réserve d'extension de 20 % mini,
- 2 socles de P.C. sur un circuit dédié.

N.B. :

- En application de la norme précitée, chaque point de centre sera équipé d'un terminal permettant la mise en place ultérieure de luminaire sans dégrader l'installation et en toute sécurité (comme sur une prise) [Equipement nommé DCL : Dispositif de Connexion de Luminaire].
- Le tableau ci-dessous intègre les nouvelles dispositions relatives au PMR (unité de vie, comprenant W.C., séjour et cuisine).

- Equipement de base. Il est figuré dans le tableau ci-dessous :

Pièces ou fonctions	Eclairage	Prise 16 A non spécialisée	4 circuits spécialisés au moins		Prise téléphone	Prise T.V.
			Prise 16 A	Prise 32 A		
Séjour	1 DCL en plafond	1 socle par tranche de 4 m ² avec mini de 5 dont 1 respectant les règles PMR			2 prises	1 prise
Chambre (s)	1 DCL en plafond 1 va & vient dans la chambre principale	3 socles			1 prise par chambre	1 prise dans la Chambre principale
Cuisine	1 DCL en plafond + applique	6 socles dont 3 au-dessus du plan de travail et dont 1 respectant les règles PMR.	1 socle (lave-vaisselle) + 1 socle (si four indépendant) + 1 socle hotte	1 boîte de connexion ou socle (cuisinière ou plaque de cuisson)		
Salle de bains, coin toilette	1 DCL + 1 applique	1 socle				
Circulations	1 DCL en plafond ou applique	1 socle				
W.C.	1 DCL	1 socle dans W.C. RdC (PMR)				
Lave-linge			1 socle			
Equipement genre sèche-linge congélateur, etc.			1 socle			
Extérieur devant entrée et sur terrasse	1 applique extérieure	1 socle avec terre sur terrasse				

- Points singuliers :

- . Autres circuits spécialisés ou non selon les applications prévues (alimentation chaudière individuelle, alimentation extracteur, etc.).

COMPTAGE/TELEREPORT

- Conformément aux exigences d'Enedis, l'installation prévue intègre le téléreport permettant le relevé des compteurs à partir du coffret de coupure extérieur.
- Chaque maison sera donc équipée par Enedis d'un compteur électronique situé dans sur le tableau électrique, ce système permet de nouvelles fonctionnalités en particulier toutes les données relatives à la consommation et au contrat (système par bouton-poussoir).

- Le fournisseur d'énergie sera désigné dans un premier temps par MORBIHAN HABITAT (procédure de mise sous tension groupée). Les acquéreurs auront la possibilité de changer de fournisseur après la livraison.
N.B. : Le compteur et la mise en service sont à la charge du vendeur.

- Installation d'un seul DAAF par maison. Positionnement suivant les prescriptions du fabricant.

J - COURANTS FAIBLES

J1 - TELEPHONE

- L'équipement téléphonique se compose pour chaque maison :
 - . D'un DTI (Dispositif de Terminaison Intérieur) et d'une réglette implantée dans la GTL,
 - . Des prises terminales de téléphone type en RJ45 localisées dans le tableau précédent de l'article I1,
 - . Des canalisations de liaison 4P entre chaque prise et la GTL.
- L'ensemble est précâblé depuis la GTL jusqu'à la chambre extérieure selon les spécifications TELECOM.

N.B. :

- Le DTI est un nouveau dispositif développé par les TELECOM pour mieux satisfaire les réclamations des clients car il permet (entre autres) de situer plus facilement un défaut éventuel.
- Le contrat d'entretien/gestion du câblage interne tel que défini à l'article D407.3 du code des P et T sera à charge de l'acquéreur.

J2 - TELEVISION

- Comme l'indique le tableau précédent :
 - . Une prise TV/FM est installée dans le séjour à proximité immédiate d'une prise de courant et la réception des émissions est faite à partir d'une antenne commune à plusieurs maisons située en toiture.
 - . une seconde prise sera placée dans la chambre principale.

N.B. : - Il est prévu la desserte du service de base de la TNT (modem à charge de l'acquéreur).

J3 - CABLAGE FIBRE OPTIQUE

- Pour mémoire les maisons individuelles ne sont pas concernées par l'évolution réglementaire de ce type de raccordement.

K - EQUIPEMENT MENAGER - SANITAIRE

K1 - EQUIPEMENT PROPREMENT DIT

1) Cuisine :

- Evier de 1,20 ml, 1 bacs et 1 égouttoir en résine posé sur meuble avec 2 portes, incluant un renfort général y compris au droit de la robinetterie. Référence : Neova – Pack Fusion Intégral 19H ou équivalent
- Un siphon et une alimentation E.F. pour lave-vaisselle et pour lave-linge sont également prévus (cf. localisation sur plan).

N.B. : - Dans le cas de contiguïté des attentes, il pourra être réalisé des attentes « doubles ».

- L'équipement proprement dit (lave-vaisselle, lave-linge, réfrigérateur et plaque de cuisson) est figuré sur les plans de vente pour localiser les attentes mais il n'est pas inclus (à charge de l'acquéreur).
- Il n'est pas prévu d'attente pour l'évacuation du sèche-linge, ce dernier devant impérativement être implanté dans un local ventilé.

2) W.C.:

- Lave main
- Bloc cuvette réservoir avec abattant double thermo-dur avec frein de chute et chasse économique (3l/6l) + bouton-poussoir.

3) Salle de bains: 1 U/M.I. à l'étage (appareillage blanc) :

- . Lavabo sur colonne, miroir et applique halogène, mitigeur monotrou,
- . Baignoire acrylique avec robinetterie thermostatique, un flexible de douche, et un habillage de façade carrelé

4) W.C. étage (appareillage blanc) :

- Bloc-cuvette réservoir avec abattant double + bouton poussoir.
- N.B. : - le WC pourra se situer dans la salle de bain d'étage.

5) Robinetterie :

- Gamme ROCA ou similaire. Mitigeur mono commande.
 - . Bain : mitigeur thermostatique
 - . Lavabo : mitigeur monotrou, bec fixe avec aérateur cascade.
 - . Evier : mitigeur, bec fondu orientable avec aérateur cascade.
 - . Robinets à nez fileté, plus siphon d'évacuation pour machine à laver le linge dans les celliers, pour machine à laver la vaisselle dans les cuisines. Les évacuations seront munies de bouches anti-odeurs.

K2 - ALIMENTATION EAU FROIDE

- Citerneau de comptage commun sur voirie ou trottoir en limite de propriété.
- Raccordement de chaque maison.
- Distribution intérieure à chacun des équipements à partir d'un robinet d'arrêt.
- Droits de compteur à charge de l'acquéreur.
- Mise en eau et pose des compteurs demandés

K3 - PRODUCTION ECS

- Comme indiqué précédemment, la pompe à chaleur assure en même temps la production d'ECS.
- Distribution depuis la PAC à chacun des équipements prévus être raccordés.

K4 – RESEAUX DIVERS

- Evacuation des E.U. et E.V. jusqu'aux attentes du maçon en sol du RDC. Prolongement en toiture (ventilation primaire).

L – TRAITEMENT DES ABORDS

- Raccordement aux réseaux en limite de propriété (AEP, BT, LST, GAZ, EU et EP), compris le passage de caméra dans le réseau EU avant la livraison.
- Intégration des coffrets gaz et électriques côté façade.
- Aménagement :
 - . Parkings extérieurs, voiries, circulations piétonnes en enrobé noir.
- Boîtes aux lettres sur piètement en limite de voirie ou en encastré en façade de chaque maison individuelle. Avec numéro des maisons sur chaque boîte aux lettres.

N.B. : - Les exigences d'accessibilité pour PMR conduisent parfois à une terrasse (+ une grille devant la porte-fenêtre) en léger surplomb par rapport à la pièce habitable.

Jardinetts privés :

- Côté entrée (rue) Clôture ganivelles en limite séparative des maisons
- Côté arrière des maisons : Jardins engazonnés, Clôture ganivelles (en séparatif des maisons) complétée d'une haie variée
- Terrasse sur lit de sable avec dalles gravillons
- En fond de jardin des maisons clôture ganivelles complétée d'une haie variée