



« JARDIN D'EPONA »

avenue de l'Hippodrome
avenue de Saint Sébastien
44 380 PORNICHET

Notice descriptive sommaire MAISONS INDIVIDUELLES

Notice descriptive prévue par l'article R361.13 du code de la construction et de l'habitation

24/07/2023



SNC PORNICHET HIPPODROME

SNC au capital de 1000 € - RCS LILLE
Siège social : 594 Avenue Willy Brandt
59777 EURALILLE

Correspondances C/O

NACARAT

Agence Nantes Pays de la Loire
3 Place Albert Camus - BP 10134
44201 NANTES CEDEX 2 - France
Tel : 02 28 07 34 33

CONTENU

| | |
|--|-------------------|
| Généralités..... | page 4/15 |
| I - Caractéristiques des maisons | page 6/15 |
| Infrastructure | page 6/15 |
| Murs et ossature | page 6/15 |
| Charpente | page 7/15 |
| Toiture | page 7/15 |
| Étanchéité | page 7/15 |
| Planchers | page 7/15 |
| Cloisons | page 7/15 |
| Télécommunications | page 7/15 |
| Chutes et grosses canalisations EU EV EP | page 7/15 |
| Alimentation en eau | page 8/15 |
| Alimentation électrique | page 8/15 |
| Alimentation gaz | page 8/15 |
| II - Equipements intérieurs des maisons..... | page 9/15 |
| 2.1. Prestations intérieurs et techniques | page 9/15 |
| Sols et plinthes | page 9/15 |
| Revêtements muraux | page 9/15 |
| Plafonds..... | page 9/15 |
| Menuiseries extérieures | page 9/15 |
| Cloisons | page 10/15 |
| Menuiseries intérieures..... | page 10/15 |
| Chauffage et production d'eau chaude sanitaire | page 10/15 |
| Équipements intérieurs..... | page 10/15 |
| Equipements des télécommunications téléphone | page 13/15 |
| 2.2 Annexes privatives | page 13/15 |
| Garages | page 13/15 |
| Jardins et Terrasses..... | page 13/15 |
| III - Equipements généraux | page 14/15 |
| 3.1. Locaux communs | page 14/15 |
| Aire de présentation des ordures ménagères | page 14/15 |

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| 3.2. Espaces extérieurs | page 14/15 |
| Voiries, espaces verts et mare | page 14/15 |
| Éclairage extérieur | page 14/15 |
| Stationnements | page 14/15 |
| Boites aux lettres | page 14/15 |
| Réseaux divers | page 14/15 |

Généralités

La présente notice est une notice technique prévue à l'article R.261 - 13 du C.C.H. et publiée en annexe à l'arrêté du 10 mai 1968 (J.O. du 29 juin 1968).

La construction sera conforme :

- Aux prescriptions techniques des documents techniques unifiés (DTU) établis par le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment ;
- Aux règles de construction et de sécurité en vigueur lors de l'obtention du Permis de Construire ;
- Aux prescriptions du Permis de Construire et notamment celles émanant des services de sécurité ;
- Aux exigences de la réglementation thermique RE2020 ;

L'opération « Jardin d'Epona » est une résidence de 88 logements collectifs et 2 maisons individuelles située avenue de l'Hippodrome et avenue de Saint Sébastien à PORNICHET (44 380) répartis sur 4 bâtiments et 2 maisons :

- Bâtiment A : 14 logements sur un bâtiment en R+2+Attique
- Bâtiment B : 35 logements sur un bâtiment en R+2+Attique
- Bâtiment C : 12 logements sur un bâtiment en R+1+Attique
- Bâtiment D : 27 logements en accession abordable sur un bâtiment en R+2+Attique (bâtiment réalisé sous la Maîtrise d'Ouvrage de Maison Familiale de Loire-Atlantique)
- 2 maisons individuelles en R+1

Le bâtiment A est composé de :

- 14 logements en accession libre répartis du niveau RDC au R+2+Attique,
- Un hall d'entrée sécurisé,
- Divers locaux techniques nécessaires au fonctionnement de la résidence,
- Une rampe d'accès au sous-sol,
- Un poste transfo,

Le bâtiment B est composé de :

- 35 logements en accession libre répartis du niveau RDC au niveau R+2+Attique,
- Un hall d'entrée sécurisé,
- 8 locaux privatifs indépendants,
- Un local vélos sécurisé,
- Un local « retour de plage »
- Divers locaux techniques nécessaires au fonctionnement de la résidence,

Le bâtiment C est composé de :

- 12 logements répartis du niveau RDC au niveau R+1+Attique,
- Un hall d'entrée sécurisé,
- Un local vélos sécurisé,
- Divers locaux techniques nécessaires au fonctionnement de la résidence,

Le bâtiment D est réalisé sous la maîtrise d'ouvrage de la Maison Familiale de Loire-Atlantique. Il se compose de :

- 27 logements en accession abordable répartis du niveau RDC au R+2+Attique,
- Un hall d'entrée sécurisé,
- Divers locaux techniques nécessaires au fonctionnement de la résidence.

Ainsi que 136 emplacements de stationnements dont 107 places situées sur un niveau de sous-sol desservant les bâtiments A, B et D, 25 places situées en surface desservant le bâtiment C et 4 en surface pour les maisons individuelles.

Les matériaux ont été choisis en fonction des qualités spécifiques du site.

Ce programme est conçu pour répondre aux exigences de la RE2020.

N.B. : Les appellations commerciales des produits et appareils cités ci-après ne sont données qu'à titre indicatif afin d'en définir le niveau de qualité ou de standing, le vendeur se réservant la faculté de les remplacer par d'autres marques présentant des caractéristiques équivalentes.

Également, la rédaction du présent document étant antérieure à la construction de l'immeuble, le vendeur se réserve la possibilité d'apporter aux prestations décrites dans la présente notice descriptive, telles modifications qui lui seraient imposées ou lui paraîtraient nécessaires en raison d'impératifs techniques apparaissant lors de la réalisation des travaux, sous réserve que les nouveaux ouvrages soient de qualité comparable à ceux prévus à l'origine.

Caractéristiques des maisons

1.1. Infrastructure - Gros œuvre - Maçonnerie

1.1.1. Fouilles

- Les fouilles se feront en excavation générale en pleine masse.

1.1.2. Fondations

- Le bâtiment sera fondé sur semelles superficielles, puits ou pieux selon l'étude de structure.

1.2. Murs et ossature

1.2.1. Murs de façades et des pignons

- Les façades et les pignons seront réalisés en maçonnerie de briques ou parpaings agglomérés creux et/ou voile béton, selon étude de structure.

1.2.2. Ravalement et Bardage

- Il sera réalisé en enduit blanc ou/et en enduit brun ou/et en enduit matricé beige, référence et teinte selon le choix de l'architecte et suivant prescriptions du permis de construire.

1.2.3. Serrurerie et garde-corps

- Les garde-corps sont métalliques et exécutés selon les croquis de détails des plans de l'architecte

1.3. Charpente

- Elle sera réalisée en bois massif et/ou en bois lamellé collé. Section des bois selon calcul de l'étude de structure.

1.4. Toiture

1.4.1. Couverture des maisons

- La couverture sera en acier joint debout de teinte gris foncé ou en zinc (teinte et dimensions suivant exigences du permis de construire).

1.4.2. Souches - Ventilation

- Les ventilations des chutes sont en matériaux de synthèse dans le ton de la couverture. Les sorties de VMC sont galvanisées.
- Conduits de chaudière étanche sur lequel sont raccordés les appareils fonctionnant au gaz.

1.5. Étanchéité

1.5.1. Terrasses inaccessibles

- Sans objet

1.5.2 Terrasses accessibles

- Les terrasses accessibles du rez-de-chaussée, selon plan, sont constituées de dalles sur plots selon plan architecte posées sur plots béton avec ou sans grille caillebotis au droit des seuils des portes fenêtres selon réglementation en vigueur.

1.6. Planchers

1.6.1. Planchers sur étages courants

- Les planchers seront de type prédalles ou dalles pleines ou plancher hourdis.
- Les planchers des locaux non chauffés recevront une isolation vis-à-vis des locaux chauffés, épaisseur selon étude thermique.

1.6.2. Rez-de-chaussée

- Au rez-de-chaussée, le plancher sur terre-plein recevra une isolation thermique sous chape rapportée, épaisseur selon étude thermique.

1.7. Cloisons

1.7.1. Doublage

- Doublage thermique sur mur périphérique sur face intérieure des parois par complexe comprenant un isolant d'épaisseur conforme aux prescriptions de l'étude thermique et un parement en plaque de plâtre.

1.8. Télécommunications

1.8.1. Téléphonie

- L'installation en attente des raccordements est assurée jusqu'aux connecteurs.

1.8.2. Antennes TV

- Les maisons sont équipées d'une antenne individuelle.
- Les maisons sont pré-équipées pour un raccordement pour fibre optique.

1.9. Chutes et grosses canalisations EU EV EP

1.9.1. Branchement Eaux Pluviales

- Les chutes d'eaux pluviales sont en PVC, en zinc et/ou en Alu suivant prescriptions PC.

1.9.2. Branchement à l'égout/Eaux Usées et Eaux Vannes

- Les maisons seront raccordées sur le réseau public.
- Les chutes d'eaux usées seront en PVC ou en zinc et seront situées en gaines techniques avec isolation phonique.
- Ces chutes peuvent faire l'objet de dévoiements horizontaux en plafond de certaines pièces avec encoffrement dans les soffites ou des faux plafonds en plaques de plâtres.

1.9.3. Canalisation

- Les canalisations situées en sous face du plancher du rez-de-chaussée et sous-sol seront en PVC.

1.10. Alimentation en eau

- Chaque maison est équipée d'une manchette. Le citerneau est positionné à l'entrée de la parcelle.

1.11. Alimentation électrique

- Les maisons sont raccordées au réseau EDF.
- Les branchements « particuliers » seront situés en coffret positionné en façade ou en limite de parcelle.
- Les comptages seront situés dans les ETEL (GTL) dans les maisons

1.12. Alimentation gaz

Sans objet

Equipements intérieurs des maisons

2.1. Prestations intérieures et techniques

2.1.1. Sols et plinthes

2.1.1.1 Revêtement stratifié

- Revêtement de type revêtement stratifié à choisir parmi un éventail de coloris selon harmonies proposées dans la gamme, de chez Quick Step ou Berry Alloc ou équivalent.
- Les plinthes sont en médium ou en sapin peintes en blanc.

Localisation : Chambre du RDC, Ensemble du R+1 à l'exception des pièces humides.

2.1.1.2 Carrelage

- Carrelage 43*43 de la gamme ETHOS, AKRON ou OMNIUM de chez SALONI ou équivalent disposé en pose droite.
- Le carrelage sera à choisir parmi un éventail de coloris selon harmonies proposées.
- Les plinthes seront de même nature.

Localisation : Ensemble du RDC à l'exception de la chambre du RDC et du garage, pièces humides à l'étage

NB : Une barre de seuil est prévue entre les pièces en cas de revêtements de sols de natures différentes.

NB : Les revêtements de sol des placards est identique à celui de la pièce attenante

2.1.2. Revêtements muraux

2.1.2.1 Pièces sèches et humides

- L'ensemble des pièces ainsi que l'intérieur des placards recevront deux couches de peinture blanche.

2.1.2.2 Cuisine, Salle de bain, salle d'eau

- En plus des revêtements des pièces humides, les salles de bain et salles d'eau recevront une faïence toute hauteur autour des douches et des baignoires, format 25 x 40, à choisir parmi un éventail de coloris selon harmonies proposées gamme ETHOS, AKRON ou OMNIUM de chez SALONI ou similaire.
- Les tabliers de baignoire seront revêtus de faïence.
- Lave mains : un rang de faïence au-dessus du lave-mains, selon plan.
- Cuisine : sans objet

2.1.3. Plafonds

- Les plafonds des pièces intérieures reçoivent 2 couches de peinture blanche sur subjectile béton ou plâtre.

2.1.4. Menuiseries extérieures

- Les châssis sont en PVC et équipés de double vitrage thermique + vitrage translucide/ granité dans les salles d'eau/salle de bains
- Les fenêtres et portes fenêtres sont de type coulissant ou ouvrant à la française, selon plan, et oscillo-battante pour les SDB ou SDE selon plan.
- Le coffre volet roulant vient en surépaisseur suivant plans.
- Les menuiseries extérieures sont équipées de volets roulants en PVC commandés électriquement (sauf sur les fenêtres des salles d'eau/salle de bains, WC et palier étage).
- Vitrage Stadip pour la fenêtre des WC au RDC ainsi que celle du palier donnant sur la toiture terrasse à l'étage

2.1.5. Cloisons

- Les cloisons de distribution à l'intérieur des logements sont en plaque de plâtre.

2.1.6. Menuiseries intérieures

2.1.6.1. Portes d'entrée

- Les portes d'entrée sont équipées de serrure de sécurité 3 points A2P* de chez Vachette ou équivalent.
- Les portes sont en métal ou en bois selon choix de l'architecte et disposeront d'un seuil suisse.
- Garniture par béquille double sur plaque.

2.1.6.2. Portes intérieures logement

- Les blocs portes sont de type alvéolaire pré-peintes ou laquée usine.
- La quincaillerie est composée d'une béquille double (poignée) avec rosace de type Muze de chez VACHETTE ou similaire.
- Verrou de condamnation pour les WC, salles de bains et salles d'eau.

2.1.6.3. Placards

- Les portes coulissantes sont de type Kendoors ou similaire, et ouvrant à la française si leur largeur est inférieure à 100 cm.

2.1.6.4. Huisseries et bâtis

- Ils sont en bois ou métal et reçoivent une peinture.

2.1.6.5. Escaliers

- Ils sont en bois, avec une finition vernis ou lasure incolore.

2.1.7. Chauffage et production d'eau chaude sanitaire

- La production de chauffage et d'eau chaude sanitaire s'effectuera par pompe à chaleur collective et/ou des pompes à chaleur individuelles et/ou des ballons d'eau chaude thermodynamiques, selon préconisation de l'étude thermique.
- Les salles d'eau sont équipées de sèches serviettes chauffant murales électriques ou eaux chaudes ou mixte.

2.1.8. Équipements intérieurs

2.1.8.1. Équipement et appareillage électrique (conformes aux normes VIVRELEC (NFC 15100))

- Type d'installation
 - Alimentation des appareils par canalisations électriques encastrées dans la structure et les cloisons.
 - Les points lumineux sont livrés avec un dispositif normalisé de connexion pour luminaires (DCL)
 - L'appareillage est de la série Odace de chez SCHNEIDER ou équivalent.
 - Chaque logement est équipé d'un détecteur de fumée et d'ampoules
- Equipement de chaque pièce
 - Equipement selon schéma d'implantation d'électrique

| | <i>Point lumineux</i> | <i>Prises</i> | <i>Observations</i> |
|----------------------|---|--|--|
| Entrée | 1 point lumineux en plafond | 1 PC 16A+T à 1,20m de haut | |
| Séjour | 1 ou 2 selon la surface | 5 PC 16A+T dont 1 à proximité de la commande d'éclairage à 1,20m de haut +2 prises de communication | |
| Chambres | 1 | 3 PC 16A+T+ 1 prise de communication + 1 PC 16A+T située à proximité de la commande d'éclairage dans la chambre principale | |
| Cuisine | 1 DCL en applique 1 point lumineux en plafond | 4 PC 16A+T 1 PC 32A+T 1 PC 20A+T 1 PC 16A+T 1 PC 16A+T | 1,2m de hauteur Pour cuisson Pour four Pour réfrigérateur Pour lave-vaisselle (suivant emplacement et typologie) Pour Hotte |
| SDE SDB | 1 point lumineux en plafond 1 point lumineux en applique | 1 PC 16A+T + 1 PC 16A+T située à proximité de la commande électrique à 1,20m de haut | |
| WC | 1 point lumineux en plafond | 1 PC 16A+T à 1,20m de haut | |
| Espace Bureau | 1 point lumineux en plafond | 1 PC 16A+T | |
| Garage | 1 point lumineux en plafond | 1 PC 16A+T 1 PC 20A+T 1 PC 20A+T | Pour lave-linge et sèche-linge selon plan |
| Extérieur | 1 par logement | 1 PC 16A étanche | |

- Puissances desservies
 - Selon type de maisons et normes réglementaires.

2.1.8.2. Équipements de cuisine

- Sans objet, alimentations en attente.

2.1.8.3. Equipements sanitaires et plomberie

- Distribution d'eau froide
 - Alimentation AEP en PVC pression, depuis le compteur en limite de parcelle. Raccordement des appareils en apparent par tube cuivre, PER ou multicouche.
 - Les raccords entre canalisations enterrées et plinthes seront apparents.
- Evacuations
 - Réalisées par tuyaux PVC en apparent, jusqu'aux chutes verticales dans les gaines techniques.
- Branchements en attente
 - Attente pour lave-linge comprenant robinet d'arrêt d'eau froide et attente siphon PVC sur l'évacuation, localisation suivant plan.
 - Et attente pour lave-vaisselle comprenant robinet d'arrêt d'eau froide et attente siphon PVC sur l'évacuation, localisation suivant plan.
- Appareils sanitaires
 - WC :
 - ✓ Cuvette en porcelaine vitrifiée avec réservoir à mécanisme bouton-poussoir double débit et abattant
 - ✓ Lave main eau froide, localisation selon plan.
 - Dans la salle de bains, suivant plan :
 - ✓ Baignoire acier ou acrylique 170*70 blanche à encastrer, dimensions suivant plan.
 - ✓ Meuble double vasque ou plan vasque avec plan vasque céramique ou résine encastré, miroir et luminaire intégré, gamme TEO de chez CHENE VERT ou équivalent, dimensions selon plan
 - Dans la salle d'eau suivant plan de vente :
 - ✓ Receveur de douche plat anti dérapant acrylique renforcé ou céramique, dimensions suivant plan.
 - ✓ Porte de douche.
 - ✓ Meuble vasque ou plan vasque avec plan vasque céramique ou résine encastré, miroir en crédence, applique, gamme TEO de chez CHENE VERT ou équivalent, dimensions selon plan
- Robinetterie
 - L'ensemble de la robinetterie des salles de bains ou salle d'eau est du type mitigeurs chromés marque HANSGROHE ou équivalent.
 - Baignoire / douche : Robinetterie avec inverseur équipé d'un flexible, support de douche avec barre et pommeau 1 jet.

2.1.8.4. Carillon

- Le carillon commandé par un bouton poussoir situé à proximité de la porte d'entrée.

2.1.8.5. VMC

- Arrivée d'air frais par bouches situées en traverse des châssis, dans les coffres de volets roulants suivant réglementation calcul thermique et réglementation acoustique.
- Extraction d'air vicié par bouches situées dans les pièces humides. Ces bouches sont raccordées par des gaines individuelles jusqu'au groupe de ventilation mécanique.
- La nature des bouches et leur débit seront déterminés par les calculs thermiques.
- Evacuation de l'air vicié par ventilation mécanique contrôlée, par l'intermédiaire de conduits PVC souples disposés dans les gaines techniques ou en faux plafond des maisons.
- Suivant la disposition des pièces, les raccordements éventuels entre les conduits verticaux et les bouches d'extraction sont assurés par des conduits horizontaux habillés par des soffites ou des faux-plafonds.
- Les bouches d'extraction seront réglables selon l'hygrométrie automatique ou avec une fonction grand débit sur détection de présence ou par interrupteur sur raccordement électrique.

2.1.8.6. Branchements et distributions divers

Eau potable :

- Chaque maison est doté d'une vanne d'isolement posée en amont de l'installation installé sous la chaudière gaz.

Distribution eau chaude et eau froide :

- Le réseau privatif s'effectue en tube cuivre et/ou polyéthylène.
- Les évacuations des eaux usées sont en PVC sur siphon.

2.1.9. Equipement des télécommunications téléphone

- Une prise de type de type RJ45 dans le séjour, dans toutes les chambres et en cuisine.

2.2. Annexes privatives

2.2.1 Garages

- Dalle béton brute au sol, finition brute des murs
- Un point lumineux et une prise

2.2.2. Jardins et terrasses

2.2.2.1 - Jardins

- Un robinet de puisage par maison sera installé suivant plans

2.2.2.2 - Terrasses

- Les terrasses reçoivent des dalles posées sur plots béton

2.2.2.3 - Clôture

- Les limites séparatives seront constituées d'une clôture ganivelle avec haie arbustive, selon plan

Equipements généraux

3.1. Locaux communs

3.1.1. Aire de présentation des ordures ménagères

- L'aire reçoit un revêtement bitumineux

3.2. Espaces extérieurs

Les espaces communs et espaces verts seront gérés par l'Association Syndicale Libre (ASL).

3.2.1. Voiries, espaces verts

- Les espaces verts seront aménagés selon plan VRD du permis de construire.
- La voirie d'accès aux stationnements sera traitée en enrobé, enrobé grenailé et béton balayé

3.2.2. Éclairage extérieur

- Ils seront commandés par interrupteur lumineux.

3.2.3. Stationnements

- Les parkings extérieurs recevront un revêtement de type pavés engazonnés ou mélange terre/pierre.

3.2.4. Boîtes aux lettres

- Les boîtes aux lettres respectent les normes « PTT » et sont positionnées en extérieur.

3.2.5 Réseaux divers

3.2.5.1. Eau

- L'alimentation de l'ensemble sera effectuée par le service des eaux.

3.2.5.2. Électricité

- L'alimentation de l'ensemble sera effectuée par ENEDIS.

3.2.5.3. Télécommunication

- L'alimentation de l'ensemble sera effectuée par France Télécom/ORANGE.

Les travaux modificatifs

L'acquéreur aura la possibilité de faire une demande de travaux modificatifs selon le calendrier ci-après. Cette demande sera examinée par le maître d'œuvre d'exécution de l'opération. Si cette demande est réalisable, elle fera l'objet d'un devis émis par la **SCCV GUERANDE 19 MARS**. En cas d'acceptation du devis, l'acquéreur devra verser un acompte de 50 % afin de valider sa demande. Le solde sera versé avec l'appel de fonds « achèvement des travaux ».

Compte tenu des impératifs du chantier, il est précisé les dates butoirs pour les demandes :

- Travaux de modifications électriques, travaux de modifications de plomberie, travaux de modifications des cloisons : achèvement des fondations
- Travaux de modifications des revêtements de sols et murs et travaux de modifications peinture : achèvement gros-œuvre.

NB : le total des travaux modificatif ne pourra être négatif.

Chaque fois que le nom d'un produit, d'une appellation commerciale ou qu'un modèle de série est donné en référence, il est bien entendu que tout autre produit pourra être utilisé, pour autant qu'il soit équivalent quant aux types de matériaux employés, aux applications ou à l'aspect.
