NOTICE DESCRIPTIVE

Établie conformément à l'article R.261-13 du Code de la construction et de l'habitation

OPÉRATION

- Nom de l'opération : **TY MES**
- Adresse : ILOT A2 de la ZAC Maison Neuve ,Rue Maison Neuve / Allée des tennis
- Commune : GUERANDE
- Maître d'ouvrage : AH et MFLA
- Architecte : ATELIER CARTOUCHE
- Date : 16/09/2026

NOTE GÉNÉRALE

La présente notice descriptive, établie conformément à l'article R.261-13 du Code de la construction et de l'habitation et à l'arrêté du 10 mai 1968 (JO du 29 juin 1968), définit les caractéristiques techniques et les prestations prévues pour la réalisation de l'opération.

Les travaux seront exécutés conformément :

- à la présente notice descriptive ;
- aux normes AFNOR et Documents Techniques Unifiés (DTU) en vigueur ;
- aux règles de construction, de sécurité et aux réglementations applicables à la date du dépôt du permis de construire, ainsi qu'aux prescriptions réglementaires en vigueur lors de la réalisation de l'opération.

Le Maître d'Ouvrage se réserve le droit d'apporter, en cours d'exécution, toute modification rendue nécessaire par des contraintes techniques, architecturales, réglementaires ou administratives. Ces adaptations pourront notamment concerner la structure de l'ouvrage, les réseaux, les gaines techniques, les faux-plafonds, les soffites, les équipements ou l'agencement des locaux, sans que cela n'altère la qualité ou la destination de l'immeuble.

De même, le Maître d'Ouvrage pourra substituer les matériaux, équipements ou appareils prévus par des produits de qualité et de performances équivalentes, notamment en cas d'évolution technique, d'arrêt de fabrication, de difficultés d'approvisionnement, de défaut de fabrication ou de toute autre cause légitime. Les marques citées dans la présente notice le sont uniquement à titre indicatif et pourront être remplacées par des références équivalentes.

Ces modifications ne pourront entraîner ni diminution de la qualité de l'ouvrage, ni augmentation du prix de vente pour l'acquéreur. Lorsque plusieurs variantes sont mentionnées, leur choix relève exclusivement du Maître d'Ouvrage et ne pourra donner lieu à aucune réclamation.

Les plans de vente, les cotes et les surfaces sont établis sous réserve des tolérances normales d'exécution prévues par la réglementation et l'acte de vente. Les dimensions des gaines techniques, soffites, faux-plafonds et encoffrements sont données à titre indicatif et pourront évoluer en fonction des impératifs de réalisation. Des réseaux techniques pourront également traverser certaines parties privatives ou communes lorsque cela sera nécessaire à la bonne exécution de l'ouvrage.

Les teintes, matériaux de finition et aménagements des façades, des parties communes et des espaces extérieurs seront déterminés par l'Architecte, en accord, le cas échéant, avec les services administratifs compétents.

Un Dossier d'Intervention Ultérieure sur l'Ouvrage (DIUO) sera établi par un coordonnateur Sécurité et Protection de la Santé (SPS) désigné par le Maître d'Ouvrage et remis à la copropriété lors de la livraison de l'immeuble.

1. CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES GÉNÉRALES DE L'IMMEUBLE

1.1. INFRASTRUCTURES

1.1.1. Fouilles

Terrassement et fouilles en rigole pour coulage des fondations.

1.1.2. Fondations

Fondations en massifs isolés avec rattrapage gros béton au bon sol d’ancrage suivant préconisation de l’étude géotechnique G2-PRO de l’entreprise APC Ingénierie n°A26.0323 indice A du 10/09/2026.

1.1.3. Soubassements

Longrines BA reprisent sur massifs isolés.

1.2. MURS ET OSSATURE

1.2.1. Murs de façade

Murs en brique

1.2.2. Murs pignons

Murs en brique

1.2.3. Murs séparatifs entre logements

Voiles en béton armé

1.2.4. Murs séparatifs entre logements et parties communes

Voiles en béton armé

1.2.5. Poteaux, poutres et voiles porteurs

Poteaux et poutres de structures porteuses en béton armé

1.3. PLANCHERS

1.3.1. Planchers bas

Dalles en béton armé, portées par les fondations.

1.3.2. Planchers courants

Dalles pleines en béton armé.

1.3.3. Planchers hauts

Dalles pleines en béton armé.

1.4. CLOISONS DE DISTRIBUTION

1.4.1. Cloisons entre pièces

Cloisons de distribution sur ossature métallique suivant plan

Plaque hydrofuge pour les pièces humides.

Cloison en briques d'adobe : Pour certains logements, certaines cloisons pourront être en cloisons de brique d'adobe (brique de terre crue).

Les logements présentant ce cas de figure sont indiqués sur les plans des logements. Cette cloison devra faire l'objet de préconisations spécifique (fixation d'éléments rapportés, entretien...) par l'acquéreur. Ces préconisations seront listées sur un document récapitulatif et pédagogique qui sera remis à l'acquéreur

1.4.2. Gaines techniques

Cloisons des gaines techniques avec isolant et plaques de plâtre type BA 13 ou équivalent.

1.5. ESCALIERS

1.5.1. Escaliers des parties communes

Escaliers extérieurs en béton armé

1.5.2. Escaliers privatifs (le cas échéant)

Escalier intérieur en bois vernis avec balustre et / ou garde-corps en panneaux pleins selon plan.

1.6. TOITURES

1.6.1. Charpente

- Contre chevronnage Bois Massif
- Pare pluie Haute Perméance à la Vapeur d'eau.
- Chevron Bois Massif
- Pannes Bois Lamellé Collé (BLC) ou Bois Massif (BM) suivant localisation sur plan
- Contreventement BLC
- Chevêtres de fenêtres de toit

Locaux vélos :

- Chevrons porteurs Bois Massif
- Contreventement BM

1.6.2. Couverture

Couverture en ardoise naturelle, avec des crochets en acier inoxydable compris écran de sous-toiture. Traitement des rives par profilé en zinc naturel

Locaux vélos :

Couverture simple peau en bac acier. Traitement des rives par profilé en zinc naturel

1.6.3. Étanchéité

Complexe d'étanchéité de type bicouche. Finition du complexe d'étanchéité : auto-protégée

1.6.4. Isolation

Isolation des combles en fibre de bois et ouate pulsée y compris membrane d'étanchéité à l'air

2. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS ÉQUIPEMENTS

2.1. SOLS

2.1.1. Entrée et dégagement

Revêtement de sol PVC en lès, Type sarlon trafic de chez FORBO ou équivalent selon choix maitre d'Ouvrage

2.1.2. Séjour

Revêtement de sol PVC en lès, Type sarlon trafic de chez FORBO ou équivalent selon choix maitre d'Ouvrage

2.1.3. Chambres

Revêtement de sol PVC en lès, Type sarlon trafic de chez FORBO ou équivalent selon choix maitre d'Ouvrage

2.1.4. Cuisine

Revêtement de sol PVC en lès, Type sarlon trafic de chez FORBO ou équivalent selon choix maitre d'Ouvrage

2.1.5. Salle de bains

Revêtement de sol PVC en lès, Type sarlon trafic de chez FORBO ou équivalent selon choix maitre d'Ouvrage

Carrelage grès émaillé 10 x 10 cm anti-dérapant fini mat dans les zones de douches italiennes

2.1.6. WC

Revêtement de sol PVC en lès, Type sarlon trafic de chez FORBO ou équivalent selon choix maitre d'Ouvrage

2.1.7. Cellier

Revêtement de sol PVC en lès, Type sarlon trafic de chez FORBO ou équivalent selon choix maitre d'Ouvrage

2.2. REVÊTEMENTS MURAUX

2.2.1. Salle de bains

Revêtement mural en faïence blanche format 20 x 40 ht sur les 3 parois de l'espace douche / baignoire selon plan toute hauteur.

2.2.2. Cuisine

Sans objet

2.2.3. WC

Sans objet

2.3. PLAFONDS

2.3.1. Finition

Sous face des planchers béton, ragréés si nécessaire, avec enduits de surfaçage. Localement, suivant les dispositions techniques,

2.3.2. Faux-plafonds

Faux plafonds ou caissons suspendus en plaques de plâtre à peindre.

2.4. MENUISERIES EXTÉRIEURES

Bloc-baies composés de :

2.4.1. Fenêtres

Les fenêtres oscillo- battantes ou ouvrant à la française seront en PVC teinte blanc sur les deux faces suivant plan du permis de construire, avec une étanchéité à l'air, à l'eau et au vent, conforme à la réglementation en vigueur.

2.4.2. Portes-fenêtres

Les portes-fenêtres ouvrant à la française seront en PVC teinte blanc sur les deux faces suivant plan du permis de construire, avec une étanchéité à l'air, à l'eau et au vent, conforme à la réglementation en vigueur.

2.4.3. Châssis fixes

Le châssis fixe sera en PVC teinte blanc sur les deux faces suivant plan du permis de construire, avec une étanchéité à l'air, à l'eau et au vent, conforme à la réglementation en vigueur.

2.4.4. Volets et occultations

Volet roulant lames et caisson PVC manuel pour l'ensemble des baies hors porte-fenêtre deux vantaux et châssis fixe des séjours (selon plan)

Volets roulant lames et caisson PVC motorisé pour les portes-fenêtres deux vantaux des séjours et le châssis fixe (selon plan)

2.4.5. Portes palières extérieures

Porte à âme pleine de type LYRA de chez K.LINE ou techniquement équivalent au choix du Maître d'ouvrage. Ouvrant et dormant en aluminium finition laquée. Teinte selon plans permis de construire

2.5. MENUISERIES INTÉRIEURES

2.5.1. Porte palière

Sans objet portes palières extérieures

2.5.2. Portes intérieures

Bloc porte de distribution intérieure à âme alvéolaire à chant droit finition peinte

Béquillage en aluminium anodisé naturel sur plaque sur chaque face des portes.

2.5.3. Portes de placards

Sans objet

2.5.4. Plinthes

Fourniture et mise en oeuvre de plinthes droites en bois de type pin ou sapin du Nord peinte

2.6. SERRURERIE

2.6.1. Garde-corps

Pour les escaliers et coursives suivant plans de façade de l'Architecte, garde-corps décoratifs en acier galvanisé, remplissage en tube métallique verticaux suivant le projet architectural et les indications du Permis de Construire. Finition de l'ensemble galvanisé

Pour les balcons suivant plans de façade de l'Architecte, ossature en acier galvanisé, remplissage en lames et tasseaux bois suivant le projet architectural et les indications du Permis de Construire. Finition de l'ensemble galvanisé

2.6.2. Mains courantes

Sans objet

2.7. PEINTURES

2.7.1. Murs

Après préparation des supports, application de deux couches d'une peinture blanche.

2.7.2. Plafonds

Après préparation des supports, application de deux couches d'une peinture blanche.

2.7.3. Menuiseries

Après préparation des supports, application de deux couches d'une peinture blanc satiné

2.8. ÉQUIPEMENTS SANITAIRES

2.8.1. Appareils sanitaires

Pour Le Bâtiment B : WC suspendu avec bâti support autoportant
Un ensemble meuble vasque avec mitigeur est prévu avec miroir et une applique LED installé en partie haute du miroir.
Douche mitigeur thermostatique avec receveur encastré.
Pour les logements PMR des douches à l'italienne sont prévues
Evier 2 cuves sur meuble placard
Robinet machine à laver prévus par logement

2.8.2. Robinetterie

Les robinetteries sont chromées et équipées de disque en céramique. Chaque typologie de robinetterie est présentée au maître d'ouvrage avant la commande.

2.8.3. Production d'eau chaude

La production d'eau chaude est réalisée par l'intermédiaire des pompes à chaleur.

2.9. INSTALLATION ÉLECTRIQUE

2.9.1. Tableau électrique

Tableau Electrique des logements en Bac encastré avec porte pour l'esthétique. Le tableau électrique et ses protections seront de marque qualitative, Type SCHNEIDER ou Equivalent

2.9.2. Appareillage

L'appareillage général des logements sera encastré, de finition blanche, avec clips d'obturation de marque SCHNEIDER Odace ou équivalent

2.9.3. Éclairage

Les équipements d'éclairage des logements seront de type DCL avec Ampoule LED pour l'ensemble des pièces complétée par des réglettes LED dans les salles de bains et Cuisines, au-dessus des lavabos et éviers. Pour les entrées de logements, des luminaires avec platine LED intégrée et détecteurs intégrés seront mis en place et des luminaires LED seront prévus pour les terrasses extérieures

2.9.4. Courants faibles

La réception TV dans les logements se fera sur antenne TNT avec câblage Coaxial.

Le réseau Ethernet se fera depuis un coffret de communication grade 3 et en câblage Rj45 Grade 3.

2.10. CHAUFFAGE - RAFRAÎCHISSEMENT

2.10.1. Production

Le chauffage, la production d'ECS et la ventilation seront assurés par un système de pompe à chaleur air/eau de marque NIBE ou techniquement équivalent.

2.10.2. Émetteurs

Radiateur à eau chaude de marque finimetal ou techniquement équivalent, de type vertical dans les séjours et horizontal dans les chambres.

Pour les salles de bain, des sèche serviette électrique sont prévus de marque Finimetal modèle BANGA cintre ou techniquement équivalent.

2.10.3. Régulation

Sans objet.

2.11. VENTILATION

2.11.1. Type de ventilation

Ventilation Individuelle autoréglable réaliser depuis la PAC Triple service de la marque NIBE de type S735

2.11.2. Bouches d'extraction

Bouche d’extraction autoréglable fonctionnant en débit constant de marque ALDES ou équivalent

3. ANNEXES PRIVATIVES

3.1. BALCONS

Cunette pour la collecte des EP et caniveaux avec grille caillebottis acier galvanisé au droit des accès.

3.2. TERRASSES

Pavés à joints engazonnés

3.3. JARDINS PRIVATIFS

Clôtures de type ganivelle sauf lorsqu’un mur est déjà existant, et portillons métal habillage bois

Plantations en limite : plantes grimpantes

3.4. CAVES

Sans objet

3.5. CELLIERS

Elévations maçonnées avec enduit sur la face extérieure.

Sol en béton brut

3.6. GARAGES

Sans objet

3.7. PLACES DE STATIONNEMENTS

Places de stationnement en pavés béton à joints gazon, sauf place PMR réalisé en enrobé noir.

4. PARTIES COMMUNES

4.1. HALL D'ENTREE

Sans objet

4.2. PALIERS ET CIRCULATIONS

Caniveaux avec grille caillebottis acier galvanisé au droit des accès.

4.3. ESCALIERS

Escalier en béton armé préfabriqué ou coulé en place avec stries anti-dérapantes pour les nez de marches

4.4. ASCENSEURS

Sans objet

4.5. LOCAL VELOS

Sans objet

4.6. LOCAL DECHETS

Sans objet

4.7. LOCAUX TECHNIQUES

Sans objet

4.8. ESPACES VERTS

Terre végétale épaisseur 30cm, plantation gazon, végétaux, selon plan

4.9. VOIRIES ET CHEMINEMENT

Accès au logement en sable stabilisé renforcé et grille caillebotis polyester

Places de stationnement en pavés béton à joints gazon, sauf place PMR réalisé en enrobé noir.

5. ÉQUIPEMENTS GÉNÉRAUX

5.1. RESEAU ELECTRIQUE

Adduction électrique de type Individuel pour le bâtiment B

5.2. RESEAU DE TELECOMMUNICATIONS

Adduction Fibre Optique pour l'ensemble des logements.

5.3. RESEAU INCENDIE

Les logements seront tous équipés de DAAF avec autonomie de 10 ans conforme à la norme EN 14604 certifié NF.

6. OBSERVATIONS GÉNÉRALES

Réserves techniques, substitutions de matériaux, tolérances d'exécution, modifications rendues nécessaires en cours de chantier et dispositions générales figurant dans la note introductive.

Fait à
Le

Le Maître d'ouvrage