

# LEDERZEELE

Chemin de la pâture

## Construction d'un béguinage de 9 logements LE CLOS DES AUBEPINES



### NOTICE DESCRIPTIVE VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

Conforme à l'article R.261-13 du code de la construction et de l'habitation, et à l'annexe de l'arrêté du  
10 mai 1968

#### Maitre d'Ouvrage

SCCV LES AUBEPINES  
68 rue de la Placette  
62142 BOUQUEHAULT  
Siret : 82497519700016



## NOTE PRELIMINAIRE

Il est précisé qu'aux termes de ladite notice, il a été notamment stipulé :  
Les caractéristiques techniques sont définies par :

- La présente notice.
- Les règles de construction et sécurité

Seront admises de plein droit, toutes modifications de structure et de l'agencement intérieur et extérieur (tel que déplacement de gaine technique, soffite ou faux-plafond, etc.) ayant pour but de résoudre un problème technique ou de compléter ou de parfaire, soit l'effet architectural, soit l'harmonie de l'immeuble et qui seraient apportées en cours de travaux par le constructeur, en accord avec l'Architecte.

Le constructeur pourra être amené à modifier les prestations énumérées dans la présente notice et à les remplacer par des prestations globalement équivalentes dans le cas d'apparition d'un matériel nouveau, ou en cas de force majeure ou cause légitime, notamment :

- Règle administrative contraignante.
- Règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation d'activité d'entreprise ou de fournisseur.
- Arrêt de fabrication, défaut d'approvisionnement ou retard d'approvisionnement d'un matériau.
- Qualité insuffisante du matériau prévu ou livré, etc.
- Et plus généralement, si les impératifs techniques ou réglementaires le mettaient dans l'obligation de renoncer définitivement à telle ou telle disposition de prestations prévues.
- Conditions sanitaires (confinement) occasionnant le manque de fabrication d'un produit.

Le tout, à condition qu'il n'en résulte ni augmentation de prix, ni altération de qualité pour l'acquéreur.

En outre, l'acquéreur ne pourra, en aucun cas, ce qu'il reconnaît expressément, réclamer, au cas où il est écrit qu'une prestation est prévue avec une variante, l'une ou l'autre de la prestation ; car si cette disposition a été exprimée, c'est qu'elle correspond à un impératif technique,

Le client reconnaît cette clause comme étant essentielle, sans laquelle le constructeur n'aurait pas contracté.

## Sommaire

1	CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DU BEGUINAGE .....	6
1.1	INFRASTRUCTURE .....	6
1.1.1	Fouilles .....	6
1.1.2	Fondations .....	6
1.2	MURS ET OSSATURE .....	6
1.2.1	Murs de façades .....	6
1.2.2	Murs de refend .....	6
1.2.3	Murs séparatifs .....	6
1.3	PLANCHERS .....	6
1.3.1	Plancher RDC .....	6
1.3.2	Planchers des terrasses étanches .....	6
1.4	ISOLATION THERMIQUE .....	6
1.4.1	Isolation des murs en façade .....	6
1.5	CLOISONS .....	6
1.5.1	Cloisons de distribution .....	6
1.6	VENTILATION .....	6
1.6.1	Ventilation Mécanique Contrôlée .....	6
1.6.2	Conduit d'air frais .....	7
1.7	CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS .....	7
1.7.1	Chutes d'eau pluviales .....	7
1.7.2	Chutes d'eau usées .....	7
1.7.3	Branchement aux égouts .....	7
1.8	TOITURES .....	7
1.8.1	Charpente .....	7
1.8.2	Couverture .....	7
1.8.3	Toiture plate .....	7
2	LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS .....	7
2.1	SOLS ET PLINTHES .....	7
2.1.1	Sols et plinthes des pièces principales des logements (Hors salle de bain et WC) .....	7
2.1.2	Sols et plinthes des pièces de service (salles de bains et WC) .....	7
2.2	REVETEMENTS MURAUX .....	7
2.2.1	Peinture .....	7
2.2.2	Faïence .....	8
2.3	MENUISERIES EXTERIEURES .....	8
2.3.1	Menuiseries .....	8
2.3.2	Fermetures .....	8
2.4	MENUISERIES INTERIEURES .....	8
2.4.1	Portes intérieures .....	8
2.4.2	Portes palières .....	8

2.4.3	Placards.....	8
2.5	EQUIPEMENTS INTERIEURS.....	8
2.5.1	Equipement ménager en cuisines.....	8
2.5.2	Equipements sanitaires et plomberie.....	8
2.5.3	Equipements électriques.....	9
2.5.4	Chauffage.....	9
3	PARTIES COMMUNES EXTERIEURES .....	9
3.1	VOIRIES ET PARKINGS.....	9
3.2	ESPACES VERTS .....	9
3.3	CLOTURES .....	9
4	EQUIPEMENTS GENERAUX DU BEGUINAGE.....	9
4.1	LOCAL COMMUN RESIDENTIEL.....	9
4.2	LOCAL POUBELLES ET LOCAL VELOS.....	9
4.3	VENTILATION MECANIQUE DES LOCAUX.....	9
4.4	ALIMENTATION EN EAU.....	10
4.5	ALIMENTATION EN GAZ.....	10
4.6	ALIMENTATION EN ELECTRICITE.....	10

- **Projet architectural**

Le projet de béguinage consiste en la création de neuf logements en simple rez-de -chaussée allant du type 1 au type 3, d'un local résidentiel commun et d'un espace couvert.

L'ensemble des logements sera adapté pour les personnes à mobilité réduite permettant d'accueillir tout public.

Il y aura deux studios, quatre logements de type 2 et trois logements de type 3.

Les logements seront tous au minimum traversant et seront équipés d'une terrasse (en option) et d'un jardin.

Le bâtiment se développera en forme de U avec en son centre un espace partagé entièrement piétonnier.

Chaque entrée de logement est individualisée vers la cour intérieure.

Chaque logement sera séparé par un mur d'intimité aux niveaux des terrasses et les jardins seront séparés par une clôture

- **Accès**

L'accès à la parcelle se fait depuis la limite sud dans l'alignement du chemin de la pâture.

- **Stationnement**

Un parking sera créé permettant d'accueillir l'ensemble des véhicules des résidents et visiteurs. Les places seront pré-équipées pour permettre la recharge des véhicules électriques.

Le parking sera également équipé d'un espace de stationnement couvert et non clos pour les deux roues ainsi qu'un local pour les poubelles.

# 1 CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DU BEGUINAGE

## 1.1 INFRASTRUCTURE

### 1.1.1 Fouilles

- Réalisation des fouilles appropriées selon étude géotechnique.

### 1.1.2 Fondations

- Réalisation des fondations en béton armé de dimensions appropriées selon étude géotechnique.

## 1.2 MURS ET OSSATURE

### 1.2.1 Murs de façades

- En béton armé ou en maçonnerie.
- Revêtements extérieurs : Plaquette de parement brique ou enduit et panneaux composites pour les auvents.
- Revêtement intérieur : complexe de doublage avec plaques de plâtre peintes / isolant, épaisseur selon étude thermique.

### 1.2.2 Murs de refend

- En béton armé ou en maçonnerie.

### 1.2.3 Murs séparatifs

- En béton armé ou en maçonnerie.

## 1.3 PLANCHERS

### 1.3.1 Plancher RDC

- Dalle pleine ou réalisée par prédalles en béton armé sur vide sanitaire.

### 1.3.2 Planchers des terrasses étanches

- En béton ou bois avec étanchéité.

## 1.4 ISOLATION THERMIQUE

### 1.4.1 Isolation des murs en façade

- Une isolation thermique intérieure sera réalisée par doublage de type complexe isolant posé en applique sur les murs périphériques.

## 1.5 CLOISONS

### 1.5.1 Cloisons de distribution

- Cloisons sèches du type Placopan, Placostil ou similaire, épaisseur suivant plan.

## 1.6 VENTILATION

### 1.6.1 Ventilation Mécanique Contrôlée

- Ventilation des logements par groupe VMC hygro B.

### 1.6.2 Conduit d'air frais

- Les entrées d'air frais nécessaires au fonctionnement de la ventilation mécanique contrôlée sont prévues en menuiserie ou dans les caissons de volet roulant suivant les résultats de l'étude thermique.

## 1.7 CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

### 1.7.1 Chutes d'eau pluviales

- Descentes d'eaux pluviales PVC.
- Evacuation par raccordement sur regards et collecteurs.
- Dauphin en fonte en pied de chaque descente.

### 1.7.2 Chutes d'eau usées

- Chutes PVC dans les gaines techniques des étages.

### 1.7.3 Branchement aux égouts

- Installation des réseaux, compris toutes sujétions jusqu'aux limites de propriété et jusqu'au rejet à l'égout.

## 1.8 TOITURES

### 1.8.1 Charpente

- Charpente en fermettes bois industrialisées.

### 1.8.2 Couverture

- La toiture 2 pans, couverture tuiles de teinte foncée au choix de l'architecte.

### 1.8.3 Toiture plate

- Etanchéité bitumineuse, isolation suivant étude thermique, couvertines laquées.

## 2 LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

### 2.1 SOLS ET PLINTHES

#### 2.1.1 Sols et plinthes des pièces principales des logements (Hors salle de bain et WC).

- Revêtement de sol lame PVC à clipser.
- Plinthes bois peinte.

#### 2.1.2 Sols et plinthes des pièces de service (salles de bains et WC)

- Revêtement de sol carrelage 45x45cm la gamme proposée par le maître d'ouvrage.
- Pose droite collée ou scellée sur résilient phonique.
- Plinthes assorties.

### 2.2 REVETEMENTS MURAUX

#### 2.2.1 Peinture

- Sur mur, Pièces sèches : peinture blanc mat - prêt à décorer finition B\*.
- Pièces humides : peinture blanche satinée- prêt à décorer finition B\*.
- Sur boiseries et métallerie Peinture glycérophtalique - prêt à décorer finition B\*.
- Sur plafonds Pièces sèches : peinture blanc mat - prêt à décorer finition B\*.
- Sur canalisations, tuyauteries, chutes et divers, peinture glycérophtalique- prêt à décorer finition B\*.

\*Finition B : La planéité générale initiale du subjectile n'est pas modifiée, les altérations accidentelles sont corrigées, la finition B est d'aspect poché, quelques défauts d'épiderme et quelques traces d'outils

d'application sont admises.

### 2.2.2 Faïence

- Revêtement en faïence 20x30 dans la gamme proposée par le maître d'ouvrage au droit des lavabos (hauteur 60cm) et en périphérie de douche (toute hauteur).

## 2.3 MENUISERIES EXTERIEURES

### 2.3.1 Menuiseries

- Menuiseries extérieures en PVC ton gris terre d'ombre, selon plans du Permis de Construire.
- Ouvrants 1 ou 2 vantaux à la française et/ou oscillo-battants OU coulissant selon plans de l'architecte.
- Classement AEV dans le respect de la réglementation en vigueur.

### 2.3.2 Fermetures

- Occultation par volets roulants électriques en PVC ton gris suivant plan.
- Coffres intérieurs apparent avec gaines pour motorisation sur tous les châssis.

## 2.4 MENUISERIES INTERIEURES

### 2.4.1 Portes intérieures

- Portes de distribution intérieure à âme alvéolaire post-formées.
- Verrou pour salle de bains et WC.
- Serrures pour chambres.
- Quincaillerie dans la gamme du maître d'ouvrage.
- Butoir si nécessaire.

### 2.4.2 Portes palières

- Vantail bois à âme pleine, couleur au choix de l'architecte.
- Joint acoustique sur la périphérie.
- Serrure de sécurité trois points.

### 2.4.3 Placards

- Portes coulissantes mélaminées épaisseur 10mm (ouverture battante pour les largeurs inférieures à 90 cm), localisation : suivant les plans architecte, placards non aménagés.

## 2.5 EQUIPEMENTS INTERIEURS

### 2.5.1 Equipement ménager en cuisines

- 1 bouche d'extraction VMC hygroréglable.
- Attente eau chaude, eau froide, évacuation.
- Branchements en attente pour le lave-vaisselle et ou lave-linge suivant plan et typologie.

### 2.5.2 Equipements sanitaires et plomberie

- Pompe à Chaleur + ballon thermodynamique pour l'eau chaude sanitaire et le chauffage.
- Distribution d'eau froide par tubes encastrés type PE et ou cuivre.
- Distribution d'eau chaude par tubes encastrés type PE et ou cuivre.
- Evacuations par tuyaux PVC jusqu'aux chutes collectives.
- Appareils sanitaires (suivant plan de vente).
- Receveur de douche extra-plat 90 x 120 cm de couleur blanche avec parois
- Robinetterie type mitigeur de douche avec douchette et barre de support, mitigeur lavabo.
- 1 meuble vasque stratifié hydrofuge, miroir, éclairage.
- 1 cuvette WC suspendue, coloris blanc avec abattant double et réservoir attenant caché, mécanisme de



réservoir est doté d'une commande à deux débits pour économiser l'eau. Une trappe d'accès sera accessible afin de faciliter l'entretien.

Dans le cas des T2, et dès lors que le logement le prévoit, il est possible de séparer les WC de la salle de bain par une cloison.

### 2.5.3 Equipements électriques

- Conforme à la norme NF C15-100.
- L'installation sera monophasée 220 Volts.
- Filerie encastrée sous fourreaux dans planchers, cloisons, murs.
- Equipement en logement :
  - Appareillage couleur blanche gamme Legrand ou équivalent ;
  - Eclairage en attente en plafond, connecteurs type DCL ;
  - 1 luminaire extérieur par point de sortie.
- Téléphonie : raccordement du logement à la fibre optique.
- Fibre et télévision par antenne râteau en sus.

### 2.5.4 Chauffage

- Type d'installation : Pompe à chaleur Air / Air.
- Radiateurs électriques en chambres.
- Sèche serviette en Salle d'eau.
- Air frais :
  - Ventilation mécanique contrôlée et extraction de l'air vicié dans les pièces humides (salles de bains, WC, cuisines) de type hygroréglable.
  - Bouches d'entrées d'air des pièces principales ou dans les caissons des volets roulants suivant étude thermique.

## 3 PARTIES COMMUNES EXTERIEURES

### 3.1 VOIRIES ET PARKINGS

- Enrobés et ou dalles drainantes type EVERGREEN ou similaire.
- Revêtement enrobé ou revêtement stabilisé sur couche de forme et bordures suivant localisation pour parking extérieurs, revêtement enrobé ou béton sur les places de parking PMR.
- Eclairage du parking suivant réglementation en vigueur.

### 3.2 ESPACES VERTS

- Engazonnement et diverses plantations de massifs arbustifs.
- La tonte du gazon des jardins privatifs du rez-de-chaussée sera effectuée par l'ASL si constituée.
- La tonte du gazon des espaces communs sera aussi effectuée par l'ASL si constituée contre cotisation ou par les services communal.

### 3.3 CLOTURES

- Clôtures en limites séparatives du domaine public - privé de l'opération.
- Clôtures entre jardins privatifs.

## 4 EQUIPEMENTS GENERAUX DU BEGUINAGE

### 4.1 LOCAL COMMUN RESIDENTIEL

- Une cellule qui sera acheté par la commune avec un espace couvert.

### 4.2 LOCAL POUBELLES ET LOCAL VELOS

- Local poubelle et local vélo couverts et non clos situés à l'entrée du béguinage.

### 4.3 VENTILATION MECANIQUE DES LOCAUX

- Groupe extracteur en toiture ou en combles.

#### 4.4 ALIMENTATION EN EAU

- Comptages particuliers, mise en place des compteurs individuels dans les gaines techniques des paliers par le concessionnaire.

#### 4.5 ALIMENTATION EN GAZ

- Sans objet.

#### 4.6 ALIMENTATION EN ELECTRICITE

- Comptage des logements en placard technique des logements.

Date :

Signature des réservataires :