

Maître d'ouvrage :
SAS GALLAS
130, rue Guillemare
72 100 LE MANS

Opération :
Construction de 18 logements individuels
Rue Charles Gounod
72 700 ALLONNES

DESCRIPTIF DE VENTE
CONFORME A L'ARRETE DU 10 MAI 1968

Date : 09 Décembre 2019

Maître d'œuvre :
SARL Christophe BAILLEUX et associés, Architecte d.p.l.g .
12-14, rue des Ursulines – 72 100 LE MANS
Tél : 02.43.23.79.79 – Fax : 02.43.87.66.83
Email : lemans@atelier-bailleux.fr



SOMMAIRE

1	AMENAGEMENTS EXTERIEURS.....	3
1.1	Espaces privatifs.....	3
2	STRUCTURE & ENVELOPPE.....	3
2.1	Infrastructures.....	3
2.2	Superstructures élévation RDC & R+1.....	3
2.3	Charpente.....	3
2.4	Couverture.....	3
2.5	Vêtures.....	4
2.6	Etanchéité des toits terrasses inaccessibles.....	4
2.7	Menuiseries extérieures.....	4
3	SECOND-OEUVRE.....	4
3.1	Cloisons – doublages - finition.....	4
3.2	Menuiseries intérieures bois.....	5
3.3	Revêtement sols durs et faïences.....	5
3.4	Revêtement souples.....	5
3.5	Peinture & revêtements muraux.....	6
4	LOTS TECHNIQUES.....	6
4.1	Chauffage/ventilation.....	6
4.2	Plomberie/sanitaire.....	6
4.3	Electricité.....	6
4.4	Equipement extérieur.....	7

DESCRIPTION DES OUVRAGES

1 AMENAGEMENTS EXTERIEURS

1.1 Espaces privatifs

- Allée piétonne de l'entrée principale en enrobé noir,
- Terrasses extérieures en béton surfacé lisse,
- Abri de jardin extérieur en bardage fibro-ciment et couverture en ardoises fibro-ciment,
- Délimitation entre enrobé et espaces vert par des bordures de type P1,
- Bande stérile en gravillons roulés au pourtour des logements,
- Mise en place de la terre végétale, engazonnement des espaces vert et plantation d'arbre,
- Clôture en grillage torsadés d'une hauteur de 1,50m en séparatif des parcelles privatives,
- Portillon pivotant en acier thermolaqué d'une hauteur de 1,00m,

2 STRUCTURE & ENVELOPPE

2.1 Infrastructures

- Adduction AEP, ERDF, GRDF, France Télécom selon le cahier de charges des prestataires,
- Les eaux usées individuelles seront collectées en gravitaire et raccordées sur le réseau public,
- Les eaux pluviales générées par la parcelle seront gérées par infiltration in situ selon le cahier des charges du service assainissement de Le Mans Métropole raccordé gravitairement par des tranchées drainantes et collecter à une noue d'infiltration au NORD de l'opération,
- Terrassements généraux nécessaires à l'édification des maisons, accès et espaces verts,
- Fouilles en rigoles et en trous selon le type de fondations,
- Pour l'ensemble des maisons, fondations descendues hors gel et selon les recommandations du géotechnicien,
- Plancher bas de type dallage ou dalle portée avec isolation thermique RT2012 en sous-face selon les recommandations du géotechnicien et du bureau d'étude thermique,
- Réseau de drainage eaux pluviales en périphérie de chaque maison raccordé sur le réseau public,

2.2 Superstructures élévation RDC & R+1

- Parois extérieures en maçonneries de parpaings, toutes sujétions de poteaux raidisseurs, chaînages, linteaux, coffres tunnels, etc,
- Mur séparatif logement/logement en parpaings pleins ou blocs à bancher,
- Plancher haut RDC en dalle pleine en béton armé pour les volumes habitables et les toits terrasses,
- Enduit étanche sur soubassement contre les longrines périphérique en béton avec peinture de finition pour les parties visible,
- Réseaux d'évacuation intérieurs EU/EV et EP sous bâtiment,
- Ouvrages divers :
 - bandes de dressement, appui, rejingots, seuils, coffrets ERDF & GRDF, acrotères des toits terrasses, etc,

2.3 Charpente

- Charpente bois traditionnelle assemblée en bois massif sous couvertures ardoises toutes sujétions de sablières, pannes, muralières, chevonnages en bois massif ; ou charpente industrielles,
- Versants et jouées de lucarne en bois massif assemblés toutes sujétions de sablières, chevonnages,

2.4 Couverture

- Couverture ventilée de la partie habitation en ardoises fibro-ciment à bords épaufrés toutes sujétions de faîtage à pince, rives d'égout, rives latérales,

- Gouttières en bas de versant et tuyaux de descente en PVC équipé de dauphin fonte d'une hauteur de 1m,
- Egout en caisson PVC blanc,
- Ouvrages de sorties de toiture :
 - pour rejet VMC, ventilation primaire, crochets bas de toit & point d'ancrage,

2.5 Vêtures

- Vêtures rapportées sur les murs périphériques en lames de fibro-ciment coloré aspect bois toutes sujétions de traitement des angles, des cueillies, d'encadrement des menuiseries extérieures,

2.6 Étanchéité des toits terrasses inaccessibles

- Complexe d'étanchéité comprenant une isolation thermique RT2012 revêtu d'une membrane PVC toutes sujétions :
 - D'étanchéité en relevés, de couvertines laquées, de trop-pleins, de descentes d'eaux pluviales à l'intérieur de chaque habitation,

2.7 Menuiseries extérieures

- Les menuiseries extérieures des logements seront réalisés en PVC blanc avec performances AEV, thermiques et acoustiques permettant d'atteindre les exigences réglementaires, menuiseries dormant 60mm (6 chambres) et ouvrant (8 chambres),
- Les vitrages seront traités en lame d'argon et face peu émissive – caractéristique suivant RT2012 – sans retardataire anti-effraction,
- Vitrage imprimé sur châssis des salles de bains et sanitaires,
- Les volets roulants avec coffre demi-linteau PVC/FIBRALITH isolant, volets à tablier PVC pour les baies inférieures à 2m et en aluminium pour les baies supérieures à 2m, les volets roulants seront à commande manuelle pour les fenêtres et motorisée pour les portes fenêtres,
- Vitrage formant garde-corps pour les menuiseries des lucarnes,
- Porte d'entrée métallique thermolaqué avec performances AEV, thermiques et acoustiques permettant d'atteindre les exigences réglementaires, oculus en double vitrage sablée, serrure 5 points à relevage,

3 SECOND-OEUVRE

3.1 Cloisons – doublages - finition

- Ensemble des doublages, des parois donnant sur l'extérieur, réalisé en contre-cloisons isolantes comprenant une ossature métallique, un isolant de type minérale selon les implantations et une plaque de plâtre, complexe d'épaisseur selon les exigences thermiques,
- Cloisons de distribution intérieures des maisons en plaques de plâtre sur ossature de 72mm d'épaisseur avec isolant,
- Encoffrements pour gaines techniques EU, EV,
- Plaque de plâtre hydrofuge sur la face interne des parois des salles de bains,
- Plafond en plaques de plâtre sur ossature métallique pour tous les plafonds droits et rampants du rez de chaussée et de l'étage,
- Soffites pour gaine VMC,
- Isolation thermique en laine minérale déroulée au-dessus du plafond en plaques de plâtre dans les combles perdus,
- Isolation thermique en laine minérale dans les combles aménagés et les lucarnes,
- Cloison en carreaux de plâtre pour le comptoir cuisine,
- Enduit pelliculaire sous plancher béton,

3.2 Menuiseries intérieures bois

- Bloc-portes intérieurs à âme alvéolaire finition isogyl avec huisserie à recouvrement en sapin - béquillages aluminium sur plaques,
- Serrures suivant localisation :
 - A bec de cane à condamnation,
 - A bec de cane simple,
 - 1 point avec pêne dormant et ½ tour à condamnation à clé,
- Façade de gaine technique GTL type battante en mélaminée,
- Plinthes bois en périphérie de tous les locaux prévus en sols souples,
- Butées de portes et cylindres en coordination avec le menuisier extérieur,
- Escalier balancé à 2/4 tournant en bois massif d'essence française, compris garde-corps rampant et d'arrivée à l'étage, mains courante contre les parois, ensemble de l'ouvrage avec vitrification pour les marches de chaque escalier,
- Ouvrages divers :
 - Trappes d'accès sous baignoire, trappes d'accès aux combles perdus, coffres nourrices,
- Façade de placard à portes coulissantes constituées de panneaux de particules surfacés mélaminés dans le cadre acier 6/10è, rail haut et bas, roulettes avec roulement à billes en 2 blocs de roulements,
- Façade de placards à porte pivotantes en panneaux MDF sur huisserie bois à recouvrement – fermeture par deux aimants haut, centrale et basse et poignées de tirage, toutes sujétions de plinthes,
- Tablette du comptoir en stratifié compris chants posé sur cloisons en carreaux de plâtre,
- Platelage en panneaux d'agglomérés dans les combles perdus pour la maintenance des ouvrages,
- Miroirs des salles de bains,
- Boîtes aux lettres extérieurs agréé LA POSTE,
- OPTION : aménagements intérieurs des placards 1/3 penderie et 2/3 tablettes en panneaux mélaminés blanc posées sur tasseaux,

3.3 Revêtement sols durs et faïences

- Grès émaillé en carreaux 400X400mm – classement UPEC requis - en pose collée ou scellée, plinthes assorties, pour :
 - ✓ RDC : Entrée, cuisine, séjour, salon cellier, salle d'eau,
 - ✓ R+1 : Salle de bains,
- Jupe et paillasse de baignoire en polystyrène extrudé à panneaux à carreler,
- Miroir au-dessus de chaque plan de vasque,
- Etanchéité murale sous faïences au droit des receveurs de douches et des baignoires,
- Faïences format 200x310mm, pour :
 - Evier : en dossier de l'évier sur toute la longueur & les retours aux angles sur 4 rangs de haut,
 - Lavabo : en dossier du lavabo sur toute la longueur avec débords de 1 carreaux de chaque côté sur 2 rangs de haut,
 - Douche à l'italienne : en périphérie de la douche à l'italienne sur 0,90m de côté et toute hauteur,
 - Vasque : en dossier de la vasque sur toute la longueur et sur 1 rang,
 - Baignoire : en périphérie de la baignoire et toute hauteur,
- Ouvrages divers : surboux en pied de canalisations, barre de seuil, siphon de sol pour les douches à l'italienne,

3.4 Revêtement souples

- Sols souples en pose collée en lés ou en dalles habillés de plinthes bois peintes,
 - ✓ RDC : Chambre,
 - ✓ R+1 : Chambres,

3.5 Peinture & revêtements muraux

- Barrière contre les remontées d'humidité, ragréage & lissage des supports destinés à recevoir un revêtement de sol souple,
- Revêtement de sol PVC en lés de 2m –classement UPEC U2sP3E2/3C2 – Lw28dB pour l'ensemble des locaux des étages et les chambres situées au RDC des maisons,
- Barre de seuil entre sol PVC et sol carrelage,
- Peinture acrylique sur bloc-portes intérieurs, façades et portes de placard, plinthes, etc,
- Peinture acrylique sur plafond et parois des locaux humides, cuisine, salle de bains, wc et cellier,
- Peinture acrylique sur cloisons et doublage, finition A satiné,
- Peinture de finition sur les canalisations et tuyauteries apparentes des lots techniques, métal et PVC,
- Nettoyage de fin de travaux,

4 LOTS TECHNIQUES

4.1 Chauffage/ventilation

- Le chauffage sera assuré par une chaudière murale individuelle à condensation à haut rendement à production gaz naturel, ventouse verticale en sortie de toiture,
- Distribution par des collecteurs avec sorties pour tube PER (arrivée tube cuivre - départ radiateurs tube cuivre ou tube PER),
- Emetteurs de chauffe par des radiateurs à circuits d'eau chaude en acier revêtu d'une finition en poudre époxy-polyester,
- Radiateurs sèche-serviettes version eau chaude en acier revêtu d'une finition en poudre époxy-polyester,
- Installation des extracteurs centrifuges basse pression hygroréglable B montés en caisson avec accès depuis des trappes en plafond, rejet d'air vicié vers l'extérieur grâce à des chapeaux de toiture,
- Amenés d'air neuf assurée par la mise en place d'entrée d'air hygroréglable au niveau des menuiseries extérieures des chambres et des séjour/salons,
- Extraction d'air vicié assurée par l'installation de bouches d'extraction hygroréglables acoustiques implantées contre les faux-plafonds et les gaines techniques verticales,

4.2 Plomberie/sanitaire

- Distribution et alimentation des appareils sanitaires en EF & EC et production ECS en tube cuivre écroui et recuit sous fourreaux,
- Evacuation des eaux usées et des eaux vannes par l'intermédiaire de canalisations en tube PVC série évacuation,
- Appareils sanitaires :
 - Cuvette wc sur pied support en céramique blanc,
 - Lavabos, lave-mains en céramique blanc sur mitigeur thermostatique monocommande,
 - Receveur douche extra-plat PMR en céramique blanc à encastrer sur mitigeur thermostatique monocommande,
 - Baignoire acrylique sur mitigeur thermostatique monocommande,
 - Meuble évier en résine équipé d'un mitigeur thermostatique monocommande posé sur meuble 3 portes en mélaminés et plinthes réglables,
- Respect de l'accessibilité handicapé pour l'accès aux différents appareils sanitaires,
- Equipements PMR de douche :
 - barre de relèvement pour wc, main courante de maintien pour douche, siège rabattable pour douche,
- Attentes EF pour lave-vaisselle, lave-linge, chaudière de production ECS,

4.3 Electricité

- Distribution électrique :

- Origine du réseau : tarif bleu monophasé pour chaque habitation,
- Tableau électrique avec disjoncteur général à l'intérieur de chaque habitation,
- Installation électrique conforme à la réglementation et aux prescriptions techniques conforme à la norme NFC15-100,
- Appareillage :
 - Points lumineux sur douille DCL en plafond,
 - Interrupteurs mécanique, prises de courant sur plaques pour chaque pièce et 1 PC dans le comble,
 - 2 points lumineux extérieur sur interrupteur mécanique (1 pour entrée principale et 1 abri de jardin),
 - 1 bouton poussoir lumineux extérieur étanche avec porte-étiquette pour sonnerie et carillon 2 tons pour l'entrée,
- Téléphonie :
 - Mise en œuvre selon les normes de communication pouvant accueillir une box, comprenant :
 - 1 joncteur téléphonique RJ45 par chambre, séjour Télévision,
- Télévision :
 - Antenne de réception TNT,
 - Mise en œuvre de 2 prises télévision minimum par logement,
- Installation photovoltaïque :
 - Production autonome d'électricité photovoltaïque par capteur solaire photovoltaïque de type monocristallin cadrés en surtoiture connecté individuellement sur chaque micro-onduleur,
 - Coffret AC de protection,

4.4 Equipement extérieur

- Un robinet de puisage extérieur à bec,
- Une prise de courant 220V,