



RESIDENCE « LE BYRON »

NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE



La notice descriptive contractuelle sera celle déposée au rang des minutes du Notaire, lors de la signature de l'acte de vente.

Maitre d'Ouvrage :

LE LOGIS BRETON

58, rue de la Terre Noire 29334 QUIMPER Cedex

Tél : 02 98 55 81 91

Architecte :

Perspectives Atelier d'Architectures

16 rue de Bourgogne 29490 GUIPAVAS

Tél : 02 98 32 13 39

Bureau d'études –

Maitre d'œuvre d'exécution :

IDEA Ingénierie

12 rue Amiral Romain Desfossés 29200 BREST

Tél : 02 98 45 00 66

1. PRESENTATION DE L'OPERATION – GENERALITES

1.1. PRESENTATION

Le présent projet a pour objet la construction de 11 logements collectifs – Résidence « Le Byron » au Relecq Kerhuon avec stationnement extérieurs privatifs ainsi que locaux communs.

1.2. OBJET DE LA NOTICE DESCRIPTIVE

La présente notice descriptive a pour objet de définir les conditions techniques générales et les prestations envisagées pour le programme de construction des logements neufs de la Résidence « Le Byron » au Relecq Kerhuon.

1.3. NOTE GENERALE

Les caractéristiques générales de l'immeuble sont définies par la présente notice. La construction se conformera :

- aux lois, normes et réglementations en vigueur (AFNOR, etc.),
- aux D.T.U à caractère obligatoire, établis par le C.S.T.B.,
- aux règles de construction et de sécurité.

En particulier, la construction sera conforme aux règles d'accessibilité handicapés, à la réglementation thermique en vigueur (RT 2012).

Le dimensionnement des stationnements sera conforme aux règles d'urbanisme et de sécurité, sans qu'il soit fait référence à une norme dimensionnelle.

Les dispositions constructives seront définies par des bureaux d'études spécialisés.

La conformité de la construction sera tout au long de sa mise en œuvre vérifiée par le bureau de contrôle agréé APAVE.

Un Dossier d'Intervention Ultime sur l'Ouvrage (D.I.U.O) sera réalisé par le coordonnateur sécurité et protection de la santé de l'APAVE, désigné par le Maître d'Ouvrage, et sera remis à la copropriété à la livraison du bâtiment.

Il est expressément prévu que, dans le cas où pendant la construction, la fourniture ou la mise en œuvre de certains matériaux, équipements ou matériels se révélerait impossible, difficile ou susceptible d'entraîner des désordres ou retards et ce, pour un motif quelconque (exemple : respect de la labellisation, réglementation administrative, retards d'approvisionnements, défauts de fabrication, difficultés d'importation, impératifs techniques ou en cas d'apparition de matériel nouveau), le Maître d'Ouvrage pourra remplacer ces matériaux, équipements ou appareils, par d'autres de qualité au moins équivalente. Il pourra également améliorer la qualité ou la présentation de tout ou partie de la construction. L'évolution du marché pouvant faire disparaître certains articles, les marques et références ne sont données que comme base de comparaison de qualité.

De même, il est précisé que les côtes et les surfaces mentionnées sur les plans, sont indiquées sous réserve des tolérances de construction telles que définies dans l'acte de vente. Les exigences d'exécution peuvent faire varier les côtes de 4 % en plus ou en moins. L'implantation des équipements ou appareils y est par ailleurs figurée à titre indicatif et les retombées, soffites, faux plafonds ou canalisations, ne sont pas systématiquement figurés. Leur nombre, positions et dimensions peuvent varier en fonction des impératifs techniques. De même pour les dimensions des gaines techniques des logements qui sont susceptibles de varier.

Les teintes, coloris et finitions des façades et des revêtements des parties communes de l'immeuble seront choisis par l'Architecte en accord avec les différents services administratifs impliqués.

Toute modification apportée au projet devra faire l'objet d'une demande écrite au Maître d'Ouvrage et d'un accord écrit de ce dernier avant réalisation.

2. SOLUTIONS CONSTRUCTIVES

2.1. Terrassement – VRD

- Terrassement en pleine masse pour mise à niveau des fonds de forme pour bâtiment, voirie et espace verts.
- Réalisation des plateformes bâtiment et voirie (cheminements piétons, parkings).
- Remblais et évacuations des terres excédentaires.

- Réalisation des réseaux d'assainissement EU/EV depuis attentes du bâtiment et raccordement sur l'attente du concessionnaire.
- Réalisation des réseaux d'assainissement EP des surfaces imperméabilisées des aménagements extérieurs créés et attentes des réseaux EP du bâtiment :
 - Traitement de la récupération des EP du bâtiment et raccordement au réseau.
 - Traitement de la récupération des EP de voirie et raccordement au réseau.
 - Drainage périphérique du bâtiment et raccordement au réseau.
- Mise en œuvre de regards et tampons pour réseaux d'assainissement EU/EV et EP.
- Mise en œuvre des fourreaux d'alimentation depuis les attentes concessionnaires (AEP, Gaz, FT, ENEDIS).

2.2. Aménagements extérieurs

- Aménagements de voirie suivant plan de masse :
 - Mise en œuvre de bordures béton :
 - En séparation entre surface enrobé et espaces verts.
 - Bordure P1 en périphérie du bâtiment.
 - Enrobé BB 0/10 à 120 kg/m² pour les voiries et les cheminements piétons.
 - Terrasse béton désactivé pour les logements situés au RDC compris sujétions d'accessibilité avec grilles caillebotis.
 - Marquage au sol sur les parkings.
 - Cheminements PMR par bandes pépite et signalisation.
- Aménagements des espaces verts :
 - Bandes gravillonnées dans les espaces verts en pied de bâtiment.
 - Sujétions de talutage suivant plans masse projet avec plantes couvre sol.
 - Engazonnement.
 - Plantations arbres et arbustes suivant plan de masse.
 - Clôture en lisses bois sur les murs de soutènements en limite de propriété Nord-Ouest et Sud-Est.
- Nettoyage de chantier.

2.3. Gros Œuvre

- Fondations superficielles et semi-profondes suivant étude structure et rapport de l'étude géotechnique :
 - Terrassements complémentaires compris fouilles en tranchées et en trous isolés pour réalisation des fondations et passage des réseaux sous dalle du RDC.
 - Gros béton.
 - Massifs BA.
 - Longrines BA.
 - Semelles filantes et ponctuelles.
 - Remblais.
 - Évacuation des terres excédentaires.
- Ouvrages horizontaux suivant étude structure :
 - Dallage sur terre-plein et isolant sous dallage épaisseur suivant étude thermique avec réservation pour réalisation d'une chape sur isolant au Rez-de-chaussée.
 - Dalle BA sur prédalle béton avec rupteurs thermiques suivant étude thermique pour les planchers des logements au R+1 et R+2.
 - Dalle BA sur prédalle béton ou dalle BA pleine pour les coursives et les balcons bétons.

- **Élévations :**
 - Poteaux, poutres et acrotères en béton armé suivant étude béton.
 - Elévations en maçonnerie d'agglos creux épaisseur suivant étude pour l'ensemble des élévations du bâtiment hors séparations entre logements.
 - Elévations en maçonnerie d'agglos pleins perforés épaisseur 20 cm pour les parois séparatives entre logements.
- Muret de soutènements en maçonnerie d'agglos pleins perforés ou creux pour les murets en limite de propriété Nord-Ouest et Sud-Est.
- Escaliers BA préfabriqués ou coulés en place.
- Ouvrages divers :
 - Incorporation des réseaux sous dalle au RDC.
 - Drainage périphérique du bâtiment et attente pour raccordement au réseau.
 - Seuil, appuis, glacis...
 - Calfeutrements.

2.4. Enduits extérieurs

- Enduit extérieur monocouche d'imperméabilisation teinté dans la masse pour les façades logements hors zones avec habillage en bardage et les murets de clôture.
- Enduit ciment extérieur sur les façades avec habillage bardage.
- Enduit ciment intérieur pour les locaux Cycles/Poubelles/Ménage/Caves au RDC.

2.5. Charpente bois

- Charpente bois :
 - Classe de traitement : classe 2.
 - Poutres maitresses, arbalétriers, en bois massif ou lamellé collé suivant portées.
 - Pannes en bois massif.
 - Faux solivage support de plafonds des logements.
 - Connecteurs métalliques en acier galvanisé.
- Volige bois support de couverture à joint debout.
- Ossature et volige bois support de bardage à joint debout.

2.6. Couverture – Etanchéité – Bardage

- Couverture zinc à joint debout pour les toitures sur charpente bois.
- Bardage zinc à joint debout pour façades avec habillages bardage suivant plans de façade.
- Etanchéité des soubassements :
 - EIF.
 - Feuille de bitume modifié SBS monocouche traité anti-racines.
 - Nappe à excroissances en polyéthylène haute densité, résistant aux chocs dus aux remblais, et insensible aux agents chimiques.
 - Bande solin aluminium sous avis technique et cordon de mastic première catégorie.
- Traitement avec relevé d'étanchéité pour les liaisons entre balcon béton et façade des logements pour les balcons des logements R+1.
- Etanchéité bicouche élastomère auto-protégée sur support béton pour les toitures terrasses non accessibles au droit des balcons et de la coursive du R+2 du bâtiment :
 - Ecran pare vapeur.
 - Isolant thermique polyuréthane épaisseur réduite.
 - Etanchéité bicouche élastomère auto-protégée par paillette ardoise.
 - Relevés d'étanchéité.
 - Départs EP pour descentes EP intérieures et/ou boîtes à eau et descentes EP extérieures suivant plan.
 - Trop pleins.
- Etanchéité bicouche élastomère avec protection lourde sur support béton pour le balcon du logement 1.1 au R+1 donnant sur celliers RDC et pour la coursive R+1 donnant sur logements 0.1 et 0.2 du RDC :
 - Ecran pare vapeur.

- Isolant thermique polyuréthane épaisseur suivant étude thermique.
- Etanchéité bicouche élastomère.
- Protection lourde de type dalles en bois exotique 50 x 50 cm posées sur plots PVC.
- Relevés d'étanchéité.
- Départs EP pour descentes EP intérieures et/ou boîtes à eau et descentes EP extérieures suivant plan.
- Trop pleins.
- Revêtement des coursives d'accès aux logements au R+1 et R+2 de type dalles en bois exotique 50 x 50 cm posées sur plots PVC.
- Coiffes d'acrotère en acier laqué.
- Potelets d'ancrage pour interventions ultérieures sur les toitures terrasses.
- Lanterneaux d'accès à la toiture de la coursive.

2.7. Menuiseries extérieures aluminium

- Portes palières d'entrée des logements en acier laqué avec degré PF ¼ h minimum.
 - Huisserie acier laqué
 - Vantail acier laqué avec âme isolante
 - Serrure 3 points et cylindre européen
 - Seuil PMR
- Portes métalliques avec degré CF ½ h au RDC pour :
 - Accès aux locaux Poubelles et Cycles en façade Nord
 - Accès extérieur Sas
 - Local ELEC
- Portes-fenêtres coulissantes 2 vantaux 2 rails des Séjours/Cuisines et Chambres sur terrasses ou balcons suivant plans en aluminium en profilés à rupture de ponts thermiques de chez K-Line :
 - Bloc-baies
 - Teinte bicolore
 - Coefficient Uw suivant étude thermique
 - Facteur solaire et transmission lumineuse suivant étude thermique
 - Menuiseries avec affaiblissement acoustique suivant réglementation
 - Double vitrages 4/16/4 minimum avec âme argon
 - Facteur solaire FS et Transmission lumineuse TL suivant étude thermique
 - Entrée d'air pour ventilation
 - Volets roulants intégrés :
 - Volets roulants PVC avec coffre positionné en arrière linteau
 - Manœuvre électrique dans les Séjours et manœuvre manuelle dans les autres pièces
- Châssis oscillo-battant 1 vantail des Chambres, Séjours, Salles d'eau suivant plans en PVC de chez Menuiseries de l'Atlantique :
 - Bloc-baies
 - Teinte bicolore
 - Coefficient Uw suivant étude thermique
 - Facteur solaire et transmission lumineuse suivant étude thermique
 - Menuiseries avec affaiblissement acoustique suivant réglementation
 - Double vitrages 4/16/4 minimum avec âme argon
 - Facteur solaire FS et Transmission lumineuse TL suivant étude thermique
 - Entrée d'air pour ventilation
 - Volets roulants intégrés :
 - Volets roulants PVC avec coffre positionné en arrière linteau
 - Manœuvre manuelle

2.8. Serrurerie

- Balcons en ossature métallique et platelage en lames bois rainurées sur lambourdes pour les balcons des logements du R+2
- Platelages en lames bois rainurées sur lambourdes pour les balcons béton des logements du R+1 hors logement 1.1 avec étanchéité.
- Façades et portes des gaines techniques palières en acier.
- Lisses garde-corps en acier galvanisé au-dessus des relevés bétons formant garde-corps pour les coursives au R+1/R+2
- Garde-corps extérieur en acier galvanisé avec remplissage tôle perforée pour :
 - Escaliers d'accès aux R+1/R+2
 - Coursives au R+1/R+2
 - Balcons au R+1/R+2
- Mains courantes extérieures en acier galvanisé pour les escaliers d'accès aux étages.
- Grille extérieure pare pluie en aluminium laqué pour ventilations hautes et basses des locaux Poubelles et Cycles en façade Nord.
- Numéros des logements et numéro de rue.
- Ensemble boîtes aux lettres.
- Panneau d'affichage.
- Poubelle.

2.9. Doublages – Cloisons – Plafonds

- Doublages :
 - Doublage thermique des parois des logements donnant sur l'extérieur et sur locaux communs de type doublages sur fourrures métalliques et isolation en laine minérale ; épaisseur suivant étude thermique.
 - Doublage sur ossature métallique avec isolation laine minérale faible épaisseur sur les parois séparatives entre logements.
- Cloisons :
 - Cloisons en plaques de plâtre sur ossature de type 72/48 pour distribution intérieures des logements.
 - Cloison de séparation des gaines techniques palières en carreaux de plâtre de 5 cm d'épaisseur.
- Gaines techniques avec degré CF 1h en plaque de plâtre sur ossature.
- Plaques de plâtre de moyenne hygrométrie de type BA13 PLACOMARINE pour les locaux EB+ privatif.
- Plafonds intérieurs :
 - Plafonds droits sous combles en plaques de plâtre 2 BA13 standard sur ossature métallique (suspenes et fourrures) pour degré coupe-feu E30 sous charpente bois avec membrane d'étanchéité à l'air et isolation en laine minérale ; épaisseur suivant étude thermique.
 - Soffites plaques de plâtre CF ½ h pour passage des réseaux de ventilations.
- Isolation en sous face de plancher béton pour dans locaux Poubelles/Cycles/Celliers au droit des logements du R+1

2.10. Menuiseries intérieures

- Blocs portes coupe-feu ½ h d'accès aux locaux Poubelles/Cycles/Celliers :
 - Huisseries bois.
 - Vantail âme pleine avec finition prépeinte.
 - Degré coupe-feu : CF ½ h.
 - Béquillage inox brossé sur plaques.
 - Serrure avec cylindre européen.
 - Butoir de porte.
- Blocs portes d'accès aux Celliers :
 - Huisseries bois.
 - Vantail âme pleine avec finition prépeinte.
 - Béquillage inox brossé sur plaques.
 - Serrure avec cylindre européen.
 - Butoir de porte.
- Blocs portes intérieurs des logements :
 - Huisseries bois à peindre.

- Isoplanes finitions laqué d'usine.
- Béquillage chromée velours sur plaques.
- Condamnation à clé pour les chambres.
- Condamnation type bouton et décondamnation extérieure pour les WC et les SdB.
- Butoirs de portes.
- Façades de placard suivant plans projet :
 - Façade en panneaux mélaminé stratifié.
- Plinthes bois Sapin du Nord pour l'ensemble des pièces des logements.

2.11. Carrelage – Faïence – Revêtements de sol souple

- Travaux préparatoires :
 - Chapes avec isolant sous chape sur toute la surface des logements au RDC ; isolant polystyrène ou polyuréthane épaisseur suivant étude thermique.
 - Ragréage sous revêtement de sol PVC.
 - Sous couche acoustique sous chape pour les locaux avec carrelage.
 - Systèmes de Protection à l'Eau sous faïence des locaux humides.
 - Siphon de sol pvc dans les locaux Poubelles et Cycles au RDC.
- Carrelages :
 - Grès cérame 30 x 30 U4P3E2C1 pour les locaux Poubelles/Cycles/Ménage/Celliers au RDC.
 - Plinthes assorties.
- Faïences 25 x 40 :
 - Toute hauteur en pourtour des espaces des douches des logements
 - Crédences des cuisines.
- Revêtement de sols PVC :
 - Revêtement de sol acoustique en lames ou dalles pour l'ensemble des pièces des logements.
- Barres de seuil et profils de finition.

2.12. Peinture – Nettoyage

2.12.1. Travaux de peinture

- Peintures intérieures (Peinture limitée en COV) :
 - Peintures intérieures des logements :
 - Préparation des supports.
 - Peinture « Prêt à finir » sur l'ensemble des parois verticales avec enduit repassé sur béton apparents.
 - Enduit repassé et peinture sous plafonds béton.
 - Peinture sur plafonds et soffites en plaques de plâtre.
 - Peinture sur les huisseries et plinthes bois.
 - Peinture sur métaux non ferreux.
 - Peinture sur plastiques PVC.
 - Joints acryliques de finition.
 - Peinture de propreté des parois et plafond des locaux Poubelles/Cycles/Ménage/Caves au RDC.
- Peintures extérieures :
 - Peinture de ravalement sur escaliers béton, sous-face de coursives béton.
 - Peinture sur portes métalliques.

2.12.2. Travaux de nettoyage

- Nettoyage de fin de chantier
- Nettoyage de livraison des logements

2.13. Chauffage – Ventilation – Plomberie

- Chauffage :
 - Chaudières gaz à condensation type THEMPLUS CONDENS de chez SAUNIER DUVAL ou équivalent.

- Thermostat d'ambiance programmable positionné dans les Séjours.
 - Réseau de distribution de chauffage en dalle avec sorties au droit des appareils de chauffage.
 - Radiateurs à panneaux acier à circulation d'eau chaude avec robinet thermostatique de variation temporelle de 0.4°C (hors dégagement et sdb) type Reggane de chez FINIMETAL ou équivalent.
 - Sèche serviettes mixtes de type Doris Mixte de chez ATLANTIC ou équivalent dans les Salles d'eau.
- Ventilation :
 - La ventilation sera collective et de type Hygro B de marque ATLANTIC ou équivalent. Les caissons d'extraction seront à basse consommation. Le réseau aéraulique sera réalisé avec des accessoires à joint permettant de limiter le débit de fuite de l'installation (5 à 10% de fuite seulement). La gamme d'accessoire à joint sera certifié classe C selon la norme EN12237 afin de respecter la classe B du réseau au sens de la RT2012.
 - Plomberie :
 - AEP : Les logements seront alimentés en EF depuis les colonnes montantes placées dans les gaines palières et dimensionnées suivant le nombre de logements à alimenter.
Pour chaque logement, il sera prévu une manchette destinée à accueillir un compteur eau froide (hors fourniture), chacun isolé par des robinets d'arrêt et placé dans les gaines palières.
Depuis les gaines palières jusqu'aux logements, la distribution sera en dallage en tube PER-BAO sous fourreaux cintrables.
A l'intérieur des logements la distribution sera réalisée soit en tube cuivre écroui garantie 30 ans en apparent dans le cas où l'encastrement n'est pas possible soit en dallage en tube PER-BAO sous fourreaux cintrables.
Les départs multiples seront réalisés par l'intermédiaire de collecteurs positionnés sur des supports ad hoc. Les piquages multiples sur une même canalisation seront proscrits.
 - GAZ : Les logements seront alimentés en gaz depuis les colonnes montantes placées dans la gaine palière et dimensionnée suivant le nombre de logements à alimenter.
Pour chaque logement, il y aura un robinet d'avant compteur, les crosses et raccords ainsi qu'une manchette permettant l'installation par le concessionnaire d'un compteur GAZ. Depuis les gaines palières jusqu'aux logements, la distribution sera réalisée en dallage en tube cuivre recuit sous gaines annelées (résistance à l'écrasement 750N).
 - Equipement de la cuisine :
 - Evier 2 bacs en inox sur meuble 3 portes en mélaminé, robinetterie mitigeur de type Kheops de chez IDEAL STANDARD.
 - Attente lave-linge :
 - Robinet pour machine à laver et siphon
 - Attente lave-vaisselle :
 - Robinet pour lave-vaisselle et siphon
 - Equipement de la Salle d'eau :
 - Ensemble meuble sur pieds de chez ROCA avec rangement bas, vasque, miroir intégrée (y compris robinetterie).
 - Receveur de douche extra-plat en céramique de chez PORCHER avec robinetterie mitigeur de type T500 de chez ROCA et ensemble douche agrafage lg 175 (1 jet).
 - Equipement du WC :
 - Ensemble WC de couleur blanche, de marque ROCA
 - Cuvette + réservoir à mécanisme silencieux GROHE ou équivalent 3/6 L + robinet + abattant double en résine.

2.14. **Electricité**

- Mise en œuvre de colonne électrique conformément à la NFC 14-100 permettant la distribution électrique aux abonnés.
- Création d'un tableau service généraux, alimentant l'ensemble des équipements électriques communs des logements ainsi que l'éclairage des coursives et des cheminements piétons extérieurs (hors parkings).

- L'éclairage intérieur des parties communes, sera réalisé par des lampes LED commandée par détecteur de présence.
- Concernant les locaux techniques, le matériel mis en œuvre sera de type étanche et respectera les hauteurs conventionnelles d'installations.
- Mise en œuvre de Gaine Technique de Logement (GTL) dans chacun des logements regroupant le disjoncteur d'abonné, le tableau électrique, le tableau de communication, ainsi que la distribution de la télévision. Elle respectera l'ensemble des prescriptions de la NFC 15-100 y compris l'ensemble des prérogatives des règles d'accessibilités
- L'éclairage des appartements sera réalisé par point DCL conformément à la norme NFC 15-100. L'éclairage des salles bains et éviers seront réalisés par des réglettes lumineuses de classe II, équipées de LED et commandées par simple allumage.
- De façons générales tous les appareillages seront installés suivant les influences externes qu'ils subiront. Dans les locaux nobles (chambres, salles de bains, séjour, dégagement etc..) ils seront de couleur blanche, placés aux hauteurs conventionnelles tout en respectant les volumes de sécurité des salles de bains ainsi que l'accessibilité handicapée.
Concernant les locaux techniques, le matériel mis en œuvre sera de type étanche et respectera les hauteurs conventionnelles d'installations.
- Un carillon sera positionné pour chacun des logements.
- Il sera réalisé un comptage réel des consommations électriques des logements. Les utilisateurs pourront consulter leurs consommations via une application ou bien le thermostat d'ambiance.
- Distribution de la télévision par câble coaxial via une antenne râteau.
