

**CONSTRUCTION DE 27 LOGEMENTS COLLECTIFS ACCESSION « LES HAUTS DE KERDANNE » - GUIPAVAS**

**NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE**



**Document provisoire**

***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

**Architecte : ARCHIPOLE URBANISME ET ARCHITECTURE**

 21, Quai de la Douane – 29200 BREST

**BET Economie/structure : AUAS INGENIERIE**

 78, Avenue de Keradennec – 29000 QUIMPER

**BET Fluides: BECOME 29**

 54, Impasse Trélivalaire – BP 82 – 29232 QUIMPERLE Cedex

# PRESENTATION DE L’OPERATION – GENERALITES

## PRESENTATION

Construction de 27 Logements – 8 T2 / 16 T3 / 3 T4 – Stationnements de 24 places en sous-sol et 3 places de parkings en aérien libre – accès depuis le RDC par le hall d’entrée ou depuis le sous-sol par le parking – Bâtiment sur 5 niveaux : sous-sol/RDC/R+1/R+2/R+3/Combles techniques sur toiture terrasse – Locaux communs (local vélos à RDC, locaux FO et ménage en sous-sol)

## 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 immobilier.

## 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, aux règlementations thermique (RT 2012) et acoustique en vigueur.

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 SOCOTEC.

Un Dossier d’Intervention Ultérieure sur l’Ouvrage (D.I.U.O) sera réalisé par le coordonnateur sécurité et protection de la santé de SOCOTEC, 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 la maîtrise d’ouvrage.

## Travaux Modificatifs Acquéreurs

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 en retour.

4 possibilités de modifications sont inclues dans notre prestation :

1. Modifications mineures annotées sur le plan de vente, en 1 seule transmission,
2. Modification mineures annotées sur le plan des équipements électriques / chauffage – adaptation éventuelle au plan du cuisiniste,
3. Liste de prestations chiffrées, proposée par le maître d’ouvrage,
4. Devis éventuel lié aux des choix de sols et faïences / calepinage.

Chaque demande de modification en dehors de ces 4 étapes sera facturée 50 €.

Toute demande nécessitant une modification du plan de vente sera facturée 100 € (y compris lors de l’étape 1, si les modifications sont majeures).

Date limite : Pour des raisons techniques, certaines modifications ne seront plus possibles au démarrage du gros-œuvre. La plupart des modifications pourra être prise en compte jusqu’au hors d’eau hors d’air du bâtiment.

# SOLUTIONS CONSTRUCTIVES

## VRD – Aménagements extérieurs

* Raccordement des réseaux du bâtiment aux réseaux concessionnaires
* Réalisation des voiries en enrobés avec bordures en béton
* Cheminements en béton désactivé pour l’accès au collectif
* Cheminements en béton désactivé pour l’accès aux 3 places de stationnements en aérien affectés au bâtiment
* Terrasses/balcons extérieurs au RDC sur sous-sol en dalles préfabriquées en finition gravillons roulés fins 50x50 sur plots
* Clôture de délimitation des terrasses de hauteurs et largeurs variables en bois massif raboté essence Pin
* Clôtures séparatives de hauteurs et largeurs variables en bois massif raboté essence Pin
* Bande gravillonnée en périphérie du collectif au droit des espaces verts suivant plans architecte
* Plantation de pare terres végétalisés suivant plans architecte
* Engazonnement
* Plantation d’arbres suivant plans architecte

## Terrassement – Gros Œuvre

### Terrassements

* Terrassements en pleine masse sur l’emprise du bâtiment
* Réglage des plateformes bâtiment, voiries et espaces verts
* Fouilles en tranchées et en trous isolés
* Remblais – Evacuation des terres excédentaires

### Infrastructure

* Fondations suivant rapport de sol :
	+ Béton de propreté
	+ Semelles filantes et massifs béton
* Plancher bas du Sous-sol :
	+ Dallage sur terre-plein non isolé du parking
* Elévations (façades/refends) en béton armé épaisseur suivant plans de structure :
	+ Poteaux et poutres en béton armé
* Plancher haut du sous-sol en dalle sur prédalle, dimensionnés suivant la loi de masse
* Ventilation des parkings en sous-sol

### Structure

* Elévations (façades/refends) en béton armé épaisseur suivant plans de structure :
	+ Poteaux et poutres en béton armé
* Planchers haut du RdC/R+1/R+2 en dalle sur prédalle, dimensionnés suivant la loi de masse
* Poutres, chaînages, linteaux, relevés, acrotères, bandeaux
* Balcons BA, murets BA extérieurs
* Gaines d’ascenseurs, cages d’escaliers encloisonnées en béton

### Divers

* Seuils PMR, appuis de baies, glacis
* Ventilation de gaines Gaz
* Incorporation des réseaux sous dallage

## Enduit extérieur

* Enduit extérieur décoratif à base de liant hydraulique de type monocouche sur les façades et pignons

## Etanchéité

* Etanchéité terrasses inaccessibles auto protégée en toiture terrasse
* Etanchéité terrasse accessibles dalles sur plots sur les terrasses/balcons à RDC sur sous-sol
* Etanchéité terrasses accessibles piétons sur sous-sol avec protection lourde type béton désactivé
* Etanchéité terrasses accessibles jardins/piétons sur sous-sol avec dalles sur plots pour les terrasses et terres végétales + engazonnement pour les jardins
* Descentes EP en acier laqué, boîtes à eaux
* Etanchéité des parties enterrées

## Charpente bois

* Charpente des locaux technique de la toiture terrasse en bois massif ou lamellé collé support des couvertures en acier laqué type PLX posé en longue bande à « joint debout »
* Ossatures verticales en façades, support des bardages en acier laqué type PLX posé en longue bande à « joint debout »
* Lames bois rainurées en Pin traité autoclave – classe 4 sur balcons

## Couverture

* Volige
* Couverture et bardage en acier laqué type PLX posé en longue bande à « joint debout »
* Châssis de désenfumage sur cages d’escalier

## Menuiseries extérieures

* Logements :
	+ Menuiseries aluminium
	+ Double vitrage avec Uw et facteur solaire performants conforme à l’étude thermique
	+ Ouvrants oscillo-battants, portes fenêtres battantes, portes fenêtres coulissantes, fixes
	+ Volets roulants ouverture électrique avec caissons intégrés au châssis sur les baies coulissantes vitrées. Commande manuelles sur les autres menuiseries.
	+ Entrées d’air neuf pour ventilation
* Cages d’escaliers :
	+ Châssis vitrés en acier laqué E 30 (PF 1/2h)
* Halls d’entrées :
	+ Portes d’entrées vitrées avec châssis fixe latéral en aluminium laqué, platine interphone avec contrôle d’accès, un bouton poussoir côté intérieur
	+ Portes vitrée à l’intérieur des sas

## Cloisons – Doublages

* Cloisons de distribution en plaques de plâtre sur ossature métallique 72/48 avec panneaux semi-rigides de laine de verre PAR ou 98/48 sans isolation
* Cloisons en carreaux de plâtre pour séparation entre gaines techniques
* Doublages collés en Doublissimo Performance R=4,40 m²°K/W de chez PLACO ou équivalent sur les murs extérieurs, avec isolant en polystyrène de 140 mm d’épaisseur et plaque de plâtre sur la face extérieure
* Doublages collés en Doublissimo Performance R=1,90 m²°K/W de chez PLACO ou équivalent sur les murs intérieurs entre gaines ascenseur/escalier et les logements et entre halls/circulations communes et les logements, avec isolant en polystyrène de 60 mm d’épaisseur et plaque de plâtre sur la face extérieure
* Parois EB+ privatif dans les salles de bain
* Isolation thermique des combles techniques sur plancher béton avec 300 mm d’isolation en laine minérale avec un R=7,5m²°K/W
* Plafonds décoratifs acoustique 600x600 sur halls d’entrée, circulations communes, paliers ascenseur et circulations des étages
* Plafonds extérieurs en bacs métalliques aluminium en sous-face des entrées
* Divers : soffites en plaques de plâtre pour passage des réseaux, jouées BA13 pour trappe d’accès aux combles et retombées, et puits de désenfumages pour habillage des châssis de désenfumage

## Menuiseries intérieures

* Portes palières PF 1/2h acoustiques :
	+ Vantail à âme composite avec parement stratifié
	+ Béquilles double et plaque de propreté type JAZZ des Ets VACHETTE ou équivalent finition velours chromée
	+ Serrure 3 points
	+ Cylindre européen sur organigramme
	+ Seuil à la suisse
	+ Microviseur incorporé
	+ Butoirs de porte
* Portes de distributions intérieures :
	+ Isoplanes laquées d’usine
	+ Béquilles double et plaque de propreté type JAZZ des Ets VACHETTE ou équivalent finition velours chromée
	+ Condamnation par clé pour les chambres
	+ Condamnation par bouton et dé-condamnation extérieure pour les portes des Salles de bain et WC
	+ Butoirs de porte
* Portes EI 30-C (CF1/2h) sur SAS parking, locaux ménages, accès celliers, cages d’escalier depuis les sous-sols et les RDC :
	+ Ame pleine prépeinte
	+ Béquilles double et plaque de propreté type JAZZ des Ets VACHETTE ou équivalent finition velours chromée
	+ Serrure bec de cane ou serrure de sureté avec décondamnation intérieur par bouton moleté
	+ Ferme-porte
	+ Butoirs de porte
* Portes E 30 (PF1/2h) sur cages d’escaliers encloisonnées :
	+ Ame pleine prépeinte
	+ Béquilles double et plaque de propreté type JAZZ des Ets VACHETTE ou équivalent finition velours chromée
	+ Ferme-porte
	+ Serrure bec de cane Butoirs de porte
* Portes de gaines techniques EI 15 dans les circulations
* Portes de placard coulissantes ou pivotantes type SOGAL KENDOORS PLUS
* Habillage en lames bois rainurés en Pin sur ossature pour les balcons
* Plinthe SPN 50 mm dans les circulations communes et les logements recevant des revêtements de sols souples
* Escalier escamotable EI 30 d’accès aux locaux techniques combles
* Trappes de visite des combles et gaines techniques
* Coffres intérieurs démontables pour accès aux canalisations sous chaudières
* Habillage bois stratifié autour des boîtes aux lettres dans le hall d’entrée
* Boites aux lettres en acier de chez RENZ ou équivalent
* Miroirs, tableau d’affichage, corbeille dans le Hall au RdC

## Serrurerie

* Porte automatique de parking à ouverture sur ordre de commande et re-fermeture automatique après temporisation.
* Portes métalliques laqués isolées ou non des locaux vélos et techniques en combles :
	+ Huisserie en acier galvanisé laqué
	+ Vantail en acier galvanisé laqué isolé ou non
	+ Serrure 1 point
	+ Cylindre européen sur organigramme
* Portes métalliques laqués des celliers :
	+ Huisserie en acier laqué
	+ Vantail en acier laqué
	+ Serrure 1 point
	+ Cylindre européen sur organigramme
* Balcons/bandeaux :
	+ Garde-corps sur balcons filants ondulé en tôle d’aluminium perforé laqué ou droit en barreaudages en acier galvanisé (hors consoles de fixation des garde-corps sur balcons/ bandeaux)
	+ Bandeaux filants ondulé en tôle d’aluminium perforé laqué (hors consoles de fixation des garde-corps sur balcons/bandeaux
	+ Garde-corps support des clôtures bois en acier galvanisé
* Mains courantes :
	+ Mains courantes sur cages d’escaliers intérieures des sous-sols au R+3
* Grilles en façades en alu laqué :
	+ Grilles de ventilation pour locaux

## Carrelage – Faïence – Revêtement de sol

* Isolant acoustique sous revêtements carrelés sous chape à tous niveaux
* Isolant thermique sous chape au RdC
* Chape sur l’ensemble des planchers
* Enduit de lissage des sols sous revêtements de sols souples
* Carrelage 60x60 cm dans la gamme Standing/Point P dans la cabine d’ascenseur, les halls d’entrée et circulations communes
* Carrelage 45 x 45 cm gamme Standing/Point P pour toutes les pièces compris placard pièces attenantes tous niveaux sauf chambres
* Revêtement de sol PVC acoustique type Sarlon Habitat des Ets FORBO ou équivalent dans les chambres
* Revêtement textile floqué type Flotex des Ets FORBO ou équivalent dans les circulations communes des R+1 à R+3
* Etanchéité sous revêtements muraux SPEC sous faïences des salles de bain
* Faïence 25 x 40 cm gamme Standing/Point P : douches sur toute hauteur

## Peinture

* Travaux de peinture extérieurs :
	+ Peinture sur ouvrage béton à base de résine acrylique des Ets LA SEIGNEURIE-GAUTIER ou équivalent en sous-face des balcons, voile de soutènements
* Travaux de peinture intérieurs :
	+ Peinture acrylique satinée des Ets LA SEIGNEURIE-GAUTIER ou équivalent sur l’ensemble des murs/cloisons
	+ Peinture acrylique mate dans les pièces humides et satinée dans les pièces sèches des Ets LA SEIGNEURIE-GAUTIER ou équivalent avec enduit repassé sur les plafonds béton
	+ Peinture acrylique mate dans les pièces humides et satinée dans les pièces sèches des Ets LA SEIGNEURIE-GAUTIER ou équivalent sur les plafonds plaques de plâtre
	+ Peinture acrylique satinée des Ets LA SEIGNEURIE-GAUTIER ou équivalent sur portes pré peintes des locaux communs (hors logements qui sont laquées), chants des portes ci-avant, ouvrages bois divers
	+ Peinture laque des Ets LA SEIGNEURIE-GAUTIER ou équivalent sur ouvrages métalliques (main-courantes intérieures), canalisation apparentes des lots Fluides
	+ Peinture de sols des Ets PROTEBAT ou équivalent à prévoir au sous-sol pour les celliers/circulations, local ménage, SAS et paliers ascenseurs et escalier sous-sol/RDC ; Tous niveaux : escaliers d’étages
	+ Peinture époxy des Ets ZOLPAN ou équivalent pour les marquages au sol dans le parking du sous-sol
	+ Peinture pour numérotation des niveaux dans les cages d’escaliers
	+ Signalétique pour numérotation des logements, plaque indicative de certains locaux (vélos), gaines techniques palières

## Appareils élévateurs

* Ascenseurs électriques « double face » de service de 630 kg desservant tous les niveaux

## Chauffage – Ventilation – Plomberie

* Le chauffage et la production d’eau chaude sanitaire de chaque logement seront assurés par une chaudière murale GAZ à condensation type THEMAFAST CONDENS F30 de chez SAUNIER DUVAL. Cette chaudière sera associée à un réseau de distribution et radiateurs acier FINIMETAL Reggane ou équivalent et sèche serviettes mixtes à circulation d’eau chaude et électriques dans les salles de bains.

Un thermostat d’ambiance programmable sera positionné dans le séjour.

* La ventilation sera collective et hygroréglable de type B de marque ATLANTIC. Elle sera composée d’un caisson d’extraction de type C4 associé à des bouches d’extraction hygroréglables dans les WC, SDB, et cuisines et des entrées d’air en menuiseries hygroréglables dans les séjours et chambres. Le transfert d’air se fera via le détalonnage des portes.
* Les logements seront alimentés en eau de ville depuis les colonnes montantes placées dans les gaines techniques palières et dimensionnées suivant le nombre de logements à alimenter. L’entrepreneur prévoira une vanne de sectionnement en pied de chaque colonne. Des anti-béliers seront placés en tête de chaque colonne.

Pour chaque logement, il sera prévu une manchette destinée à accueillir un compteur eau froide fourni et posé par le concessionnaire, chacun isolé par des robinets d’arrêt et placé dans les gaines palières.

Depuis les gaines palières jusqu’aux logements, la distribution sera soit en dallage en tube PE-X série 5 sous gaines annelées (résistance à l’écrasement 750N) soit sous dallage en tube PEHD sous fourreaux TPC.

A l’intérieur des logements, la distribution sera réalisée :

* Soit en tube cuivre écroui avec une garantie 30 ans en apparent dans le cas où l’encastrement n’est pas possible,
* Soit en dallage en tube PE-X série 5 sous gaines annelées aux étages et en tube cuivre recuit SANCO estampillé NF et pré-isolé par une gaine en mousse en polyéthylène au rez-de-chaussée.

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.

Les sanitaires, salles de bains, cuisines et celliers devront pouvoir être à minima, isolés par une vanne de façon à permettre une maintenance ultérieure sans isoler totalement le logement.

* Equipement de la cuisine :
* Evier inox 2 cuves et 1 égouttoir sur meuble 3 portes en mélaminé, robinetterie mitigeur de marque ROCA, type Victoria.
* Equipement pour machines à laver :
* 2 Postes pour appareils avec robinet et siphon PVC.
* Equipement de la Salle de bains :
* Mitigeurs chromés à disque céramique de marque ROCA type Victoria ou équivalent.
* Ensemble vasque + meuble à tiroirs + miroir + bandeau lumineux de marque ROCA type Adèle ou équivalent.
* Receveur de douche 120 x 90 cm, ensemble douchette avec flexible et barre.
* Equipement du WC :
* Ensemble WC de couleur blanche, de marque ROCA.
* Cuvette + réservoir à mécanisme silencieux 3/6 L + robinet + abattant double thermodur laqué

## Electricité

* Mise en œuvre de colonnes électriques conformément à la NFC 14-100 permettant la distribution électrique des clients (services généraux, résidents et futures bornes IRVE).
* Création de tableaux service généraux alimentant l’ensemble des équipements électriques situés dans les parties communes des logements.
* L’éclairage intérieur des parties communes, sera réalisé à partir de luminaires 100% LED du type hublot (cage d’escalier), spot encastré (circulation) ou réglette étanche (sous-sol). Ils seront commandés par détecteurs de présence.
* Mise en œuvre d’une colonne fibre optique pour le téléphone
* Mise en œuvre d’une antenne TV collective pour la distribution de l’ensemble des logements
* Mise en œuvre d’un système de contrôle d’accès et d’interphonie pour la porte principale de chaque hall d’entrée (platine de rue) et chaque logement (poste intérieur)
* Réservations et fourreaux pour l’équipement d’éventuelles futures bornes de recharge (IRVE) en sous-sol.
* Mise en œuvre de Gaine Technique de Logement (GTL) dans chacun des logements. Elle regroupera, la platine de comptage, le tableau électrique pour la distribution électrique, le tableau de communication pour la distribution de la télévision / téléphonie. 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. Un éclairage complémentaire par réglette lumineuse sera prévu au-dessus de l’évier en cuisine. La commande sera réalisée par simple allumage.
* De façon générale tous les appareillages seront installés suivant les influences externes qu’ils subiront. Dans les locaux nobles (chambres, salles de bains, séjours, dégagements etc..) ils seront de couleur blanche, placés aux hauteurs conventionnelles tout en respectant les volumes de sécurité ainsi que l’accessibilité, ~~y compris dans les salles de bain et salles.~~

Concernant les locaux techniques, le matériel mis en œuvre sera de type étanche et respectera les hauteurs conventionnelles d’installations.

* Un carillon sera positionné dans chacun des logements.

Équipement électrique de base de chaque logement (appareillage SCHNEIDER ELECTRIC de type ODACE).

Séjour : 1 DCL

 entre 5 et 7 prises de courant suivant la surface de la pièce

 (5 PC pour S entre 20 et 24 m², 6 PC pour S entre 24 et 28 m², 7 PC pour S > 28m²)

 2 prises de courant supplémentaires près des prises RJ45

2 prises RJ45

 1 prise TV

 volet roulant à commande électrique sur baie coulissante

Cuisine : 1 DCL

 1 réglette au-dessus de l’évier

 4 prises de courant hautes

 1 prise de courant basse

 1 prise de courant réfrigérateur

 1 prise de courant spécialisée Four

 1 prise de courant spécialisée Lave-vaisselle

 1 prise de courant spécialisée Lave-linge (ou en salle d’eau ou office)

 1 prise de courant spécialisée Sèche-linge (ou en salle d’eau ou

 office)

 1 prise de courant spécialisée Chaudière

 1 sortie de câble 32A+T pour les plaques de cuisson

 volet roulant à tringle oscillante

Chambre principale : 1 DCL

 4 prises de courant

 1 prise RJ45

 1 prise TV

Chambre secondaire : 1 DCL

 3 prises de courant

 1 prise RJ45

 volet roulant à tringle oscillante

Entrée : 1 ou 2 DCL

 1 prise de courant

Salle d’eau : 1 DCL

 1 alimentation pour le bandeau lumineux du meuble-vasque

 2 prises de courant

 1 sèche serviette mixte

WC : 1 DCL

 1 prise de courant

Office / Cellier : 1 DCL

 1 prise de courant