



LE BELVEDERE - BREST (29)

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

BET :

SOBRETEC
5, rue de Kervézennec - BP 10044 - 29801 BREST Cedex 9

Architecte :

COLLECTIF D'ARCHITECTES
20, quai du Commandant Malbert - 29200 BREST

1. PRESENTATION DE L'OPERATION - GENERALITES

1.1. PRESENTATION

Construction de 30 appartements au total répartis dans 2 bâtiments à R+4 composés de 15 appartements chacun - 2 T2 / 22 T3 / 6 T4 - Stationnements aériens.

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 immobilier.

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 SOCOTEC.

Un Dossier d'Intervention Ulérieure 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 les différents services administratifs impliqués.

1.4. TRAVAUX MODIFICATIFS ACQUEREURS

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. Les éléments validés par l'acquéreur seront ensuite transmis aux entreprises concernées, qui mettront à jour leurs plans pour éviter par la suite tout risque d'erreur lors de la mise en œuvre de leur prestation (déplacement d'une prise, d'un évier, modification de sens d'ouverture d'une porte...). Toute modification nécessitant une mise à jour des plans sera facturée 200 €.

Date limite : Pour des raisons techniques, certaines modifications ne seront plus possibles au démarrage du gros-œuvre.

2. SOLUTIONS CONSTRUCTIVES

2.1. VRD - Espaces verts

2.1.1. Terrassements

- Terrassements en pleine masse sur l'emprise des bâtiments, voirie
- Forme sous bâtiment, couche de fondation sous voirie
- Reprofilage des abords de voirie et cheminement
- Remblais périphériques - Evacuation des terres excédentaires

2.1.2. Voirie

- Revêtement en enrobé pour parking
- Revêtement en béton micro désactivé pour cheminement piéton
- Dalles béton 50 x 50 cm de type Marlux pour terrasses des logements
- Bande stérile en dalle béton contre bâtiment
- Marquage au sol pour délimitation places de parking et marquage place PMR
- Panneaux place PMR
- Bordures bloc roue

2.1.3. Réseaux

- Raccordement des réseaux du bâtiment aux réseaux concessionnaires

2.1.4. Eclairage

- Eclairage encastré au sol LED orientable

2.1.5. Espaces verts

- Plantation d'arbres, de haies, massifs couvre sol
- Paillage
- Engazonnement
- Plantation de plantes grimpantes entre terrasses sur clôture en fil inox

2.2. Gros Œuvre

2.2.1. Terrassements

- Terrassements complémentaires ponctuels
- Fouilles en tranchées et en trous isolés

2.2.2. Infrastructure

- Fondations suivant rapport de sol :
 - Pieux
 - Massifs béton
- Soubassements :
 - Longrines béton
- Plancher bas du RdC :
 - Dalle portée

2.2.3. Structure

- Elévations RDC
 - Façade en voile béton matricé
 - Refend en voile béton
 - Poteaux et poutres béton
- Elévations étages
 - Façade en agglo creux de 20 cm
 - Refend en voile béton
 - Poteaux et poutres béton
- Gaine ascenseur en voile béton
- Planchers intermédiaires et toitures-terrasses en béton
- Balcons, casquettes en béton
- Escaliers en béton
- Relevés, acrotères en béton
- Muret de clôture en béton

2.2.4. Divers

- Etanchéité des ouvrages enterrés
- Drainage périphérique
- Dressement des tableaux et voussures, seuils PMR, appuis de baie
- Réseaux sous dalle

2.3. Ravalement

- Enduit monocouche sur les façades et muret de clôture (hors voile béton matricé au RDC et bardage au R+4)
- Isolation Thermique par l'Extérieur sur édicule ascenseur en toiture, finition enduit

2.4. Etanchéité - Bardage

2.4.1. Etanchéité

- Etanchéité multicouche bitumineuse avec protection lourde par gravillons sur les toitures terrasses inaccessibles des édicules ascenseur
- Etanchéité multicouche bitumineuse avec végétalisation extensive sur les toitures terrasses inaccessibles (hors édicules ascenseur)
- Etanchéité multicouche bitumineuse avec protection lourde par dalles sur plots en béton sur les toitures terrasses accessibles
- Système d'Etanchéité Liquide circulaire sur les balcons
- Système d'Etanchéité Liquide non circulaire sur les casquettes

2.4.2. Bardage

- Panneaux de type Myral posés en vêtue sur les façade au R+4
- Plafond en lames d'aluminium thermolaqué en sous face du plancher haut RDC donnant sur l'extérieur et le local cycles

2.4.3. Divers

- Lanterneau de désenfumage sur les cages d'escalier
- Naissance EP, boîtes à eau, descentes EP en zinc, dauphins en fonte, trop plein, garde grève

2.5. Menuiseries extérieures aluminium et PVC

- Ensemble menuisé et bloc-portes en aluminium sur le hall :
 - Double vitrage avec Uw et facteur solaire performants conforme à l'étude thermique
 - Porte grand trafic
 - Condamnation par ventouses électromagnétiques
- Châssis coulissants en aluminium sur les séjours (accès balcon) :
 - Double vitrage avec Uw et facteur solaire performants conforme à l'étude thermique
 - Double vitrage acoustique suivant étude acoustique
 - Volets roulants bloc baie PVC, manœuvre électrique
- Châssis et ensembles menuisés en PVC sur les logements (hors accès balcon séjour):
 - Double vitrage avec Uw et facteur solaire performants conforme à l'étude thermique
 - Double vitrage acoustique suivant étude acoustique
 - Ouvrants oscillo-battants et ouvrants à la française
 - Volets roulants bloc baie PVC, manœuvre électrique

2.6. Serrurerie

- Garde corps des terrasses et balcons des logements en acier galvanisé thermolaqué
- Main courante dans les cages d'escalier en acier galvanisé
- Celliers et local cycles :
 - Structure en acier galvanisé
 - Panneaux métal déployé en acier galvanisé thermolaqué
 - Bloc porte battante en acier galvanisé thermolaqué sur local cycles
 - Portes coulissantes en acier galvanisé thermolaqué sur celliers
- Clôture en acier galvanisé thermolaqué fixée sur muret de clôture
- Edicule technique en toiture terrasse :
 - Poteaux en acier galvanisé
 - Panneaux métal déployé en acier galvanisé thermolaqué
- Pare vue vitrage sablé en séparatif de balcon
- Supports vélos en acier galvanisé dans local cycles
- Plaque signalétique extérieure en acier émaillé à l'entrée d'immeuble

2.7. Menuiseries intérieures

- Bloc-portes palières EI30 acoustique de type Isaclub Huet ou équivalent :
 - Huisserie métallique
 - Parement en fibre de bois prépeint
 - Serrure à larder 3 points

- Entrebâilleur à lame
- Microviseur
- Bloc-portes de distribution intérieure des logements :
 - Huisserie métallique
 - Ame alvéolaire
 - Parement lisse laqué d'usine
 - Béquilles double en aluminium sur plaque de propreté
 - Condamnation par bouton condamnation, dé-condamnation et décondamnable de l'extérieur pour les portes des Salles de bain et WC
 - Condamnation par clé pour les autres pièces
 - Butoirs de porte
- Bloc-portes de distribution intérieure des parties communes :
 - Huisserie métalliques
 - Parement lisse prépeint
 - Degré CF suivant réglementation
 - Béquilles double en acier inox sur plaque de propreté
 - Ferme-portes
 - Butoirs de porte
- Façades de gaine technique
- Façades de placard coulissantes (coloris blanc) ou battantes suivant plans
- Plinthe en SDN 70 mm dans l'ensemble des pièces des logements et les circulations communes à l'étage
- Plinthe verticales en SDN au droit des façades de placard
- Miroir de 1.00 x 2.00 m, tableau d'affichage dans le hall
- Boîtes aux lettres collectives en acier galvanisé laqué de type Leabox
- Corbeille murale en acier laqué de type Leabox dans le hall
- Option : choix entre 5 tons bois et miroir pour les façades de placard coulissantes
- Option : aménagement de placard comprenant une tablette haute, une colonne de 4 étagères (2/3) et une barre penderie (1/3)

2.8. Cloisons - Doublages

- Complexe de doublage 120+13 mm en polystyrène, performance suivant étude thermique sur les parois extérieures
- Complexe de doublage 60+13 mm en polystyrène contre la gaine ascenseur suivant étude acoustique
- Isolation acoustique en laine de verre sur plafond au droit des receveurs de douche
- Cloisons de distribution en plaques de plâtre sur ossature métallique 72/48
- Cloisons en carreaux de plâtre pour séparation entre gaines techniques
- Plafonds en plaques de plâtre suivant plans
- Gainés techniques verticales et soffites EI60, acoustique, en plaques de plâtre pour passage des réseaux
- Faux plafond démontable acoustique de type Rockfon Ekla dans les parties communes

2.9. Revêtements de sol - Faïence

- Chape sur isolation thermique et acoustique au RdC
- Ragraéage des planchers

- Carrelage 30 x 60 cm de type Grespor série Rayon Mat ou Lappato dans les parties communes au RDC, y compris plinthes droites
- Siphon de sol dans locaux ménage et poussettes
- Revêtement de sol PVC en lames de type Allura Décibel de chez Forbo dans l'ensemble des pièces des logements, y compris barre de seuil
- Revêtement de sol textile en lès de type Flotex de chez Forbo dans les circulations communes à l'étage
- Système de Protection à l'Eau sous Carrelage au droit des douches
- Faïence 20 x 40 cm de type Leroux dans les salles de bain au niveau des douches
- Tapis souple de propreté de type 3M Nomad Aqua 45
- Bande d'éveil à la vigilance PVC en haut des volées d'escalier
- Option : revêtement PVC en lames de type Home Clic Acoustic de chez Gerflor dans l'ensemble des pièces des logements en remplacement du revêtement de type Allura Décibel de chez Forbo.

2.10. Peinture

- Peinture acrylique finition B sur les plafonds béton et plaques de plâtre
- Peinture acrylique finition B sur l'ensemble des murs béton et plaques de plâtre
- Peinture sur les blocs-portes palières, bloc-portes des parties communes, façades gaine technique, plinthes
- Lasure sur façade en voile béton matricié
- Peinture D2 sur ouvrages béton extérieurs au RDC (hors voile béton matricié)
- Peinture sur première et dernière contremarche des volées d'escalier et marquage des numéros d'étage dans les cages d'escalier
- Nettoyage de livraison

2.11. Ascenseur

- Ascenseur :
 - 630 Kg, 8 personnes
 - 5 niveaux desservis (RDC, R+1, R+2, R+3 et R+4)
 - Simple face
 - Revêtement de sol caoutchouc
 - Parois panneaux stratifiés
 - Plafond acier inox
 - Portes acier inox
 - Main courante acier inox
 - Miroir

2.12. Chauffage - Ventilation - Plomberie

2.12.1. Production d'énergie

- Production d'énergie : Réseau de chaleur
- Production de chauffage et d'eau chaude sanitaire : Module d'appartement de marque OVENTROP type REGUDIS W-HTE
- Thermostat d'ambiance programmable : marque OVENTROP de type digitale.
- Local ménage : Ballon électrique type micro-accumulation

2.12.2. Emetteur de chaleur

- Emetteurs de chaleur : type radiateur de marque FINIMETAL type REGGANE 3000
- Robinet thermostatique : marque OVENTROP type AV9
- Tête thermostatique : marque OVENTROP type Uni LH.

2.12.3. Ventilation

- La ventilation sera de type collective et hygroréglable de type B, de marque ALDES de type Easyvec C4 micro watt 3000 pour chaque plot (Plot A et Plot E).
- Bouches d'extraction :
 - Dans les cuisines : Modèle hygro réglage temporisé électrique- module Curve S PUSH - C32-C33-C34
 - Dans les salles de bains avec WC : Modèle Curve S PRES - BW31-BW32
 - Dans les salles de bains sans WC : Modèle Curve S - W13 PRES
- *Entrées d'air* :
 - En coffre de volet roulant de marque ALDES type kit EHL acoustique, modèle kit EHL 6-44 Dnew 42

2.12.4. Appareils sanitaires

- *Equipement de la cuisine* :
 - Evier 1 cuve et égouttoir en inox du type 18/10 de chez MODERNA sur meuble 2 portes en mélaminé, robinetterie mitigeur de type Victoria
 - Meuble cuisine de marque NEOVA type SIM'NF 2 portes
- *Equipement de la Salle de bains* :
 - Receveur de douche marque ROCA de type Aquos - ultraplat et antidérapant - résine de polyester avec charge minéral à résistance longue durée - (1200 x 900 mm) + robinetterie de type mitigeur thermostatique
 - Meuble lavabo de marque ROCA type Adèle, comprenant meuble 2 tiroirs, un lavabo céramique et un miroir. La robinetterie de type mitigeur Victoria avec tirette laiton (600 x 460 x 740 mm)
- *Equipement du WC* :
 - Pack WC de marque ROCA type Debba Square Rimless (370 x 665 x 780 mm) - abattant double thermotur laqué frein de chute "Silencio" déclinable
- *Equipement machine à laver* :
 - Attente eau froide sur robinet ¼ tour et siphon spécifique machine à laver bouchonnée
- *Equipement lave vaisselle* :
 - Attente eau froide sur robinet ¼ tour siphon spécifique machine à laver bouchonnée
- *Equipement paroi de douche* :
 - marque ROTHALUX type EI PI2-700+ EI FXO-500 couleur : argent poli (700*2000*6)

2.13. Electricité

2.13.1. Eclairage

- Les éclairages dans les pièces :

- Dans les circulations communes : Downlight de marque PHILIPS type Coreline LED
- Dans le local poussette, extérieur, local fibre, local ménage etc. : Hublot de marque LUCIBEL de type MOONLED V2 LED
- Dans le local vélo : Etanche de marque PHILIPS de type Coreline
- Dans les escaliers : Détecteur de présence escalier
- Appartements : Point DCL + Ampoule de marque PHILIPS type EASY confort LED
- Les détecteurs de présence sont :
 - Circulation : Marque BEG type PD4-M-DIM-C-FP
 - Escaliers : Marque BEG type LUXOMAT® LC-plus 280

2.13.2. Chauffage

- Chauffage électrique des salles de bains : sèche-serviettes de marque ATLANTIC de type 2012 Etroit (P=300W)

2.13.3. Télévision

- Système de diffusion de télédistribution par plot comprenant une antenne de réception type TNT, une antenne de réception type UHF, , une centrale TNT HD.

2.13.4. Détecteur incendie

- Un détecteur avertisseur autonome de fumée (DAAF) de marque DEF est prévu dans chacune des chambres.

2.13.5. Interphone

- A l'entrée de chaque bâtiment : platine de rue type INTERTONE série spécial PMR.
- Principe fonctionnement :
 - Les visiteurs contactent les résidents depuis le visiophone,
 - Les résidents ouvrent le hall et le SAS (en même temps) avec la touche * de leur téléphone.

2.13.6. Equipement de base

Équipement de base de chaque logement: il est figuré dans le tableau ci-dessous :

Prise de courant (suivant NF C15-100-10)	
Pièce	Equipements
Cuisine	<ul style="list-style-type: none"> - 6 PC non spécialisés mini dont 4 sur le plan de travail, - 1 PC supplémentaire pour la hotte possible. ▪ <u>Nota</u> : si surface de la cuisine inférieure ou égale à 4m² alors prévoir 3 socles de PC.
Séjour	<ul style="list-style-type: none"> - 1 PC tout les 4m² avec un mini de 5 socles, - 7 socles mini pour un séjour supérieur à 28m² ▪ <u>Nota</u> : si cuisine ouverte, la surface du séjour est égale à la surface totale du local moins 8m².
Chambre	<ul style="list-style-type: none"> - 3 socles répartis dans la pièce.
Autres pièces	<ul style="list-style-type: none"> - 1 socle au moins dans les pièces de surface supérieur à 4m².

Circuits spécialisées	<ul style="list-style-type: none"> - 1 alim pour la plaque de cuisson, - 3 circuits spécialisés au moins (LL, LV, SL, four), - Circuits spécialisés à mettre en œuvre si prévu (chauffe-eau, chaudière, clim, émetteur élec, ...). ▪ <u>Nota</u> : pour un T1 trois circuits spécialisés au moins (1 socle 32A et 2 socles 16A).
Norme PMR	<ul style="list-style-type: none"> - 1 PC supplémentaire à côté de l'interrupteur principal dans chaque pièce de vie (cuisine, séjour, WC, chambre, salle d'eau).

RJ 45 (suivant NF C15-100-10)	
Pièce	Equipements
T1	- 2 prises juxtaposées dans le séjour
T2	- 2 prises juxtaposés dans le séjour + 1 prise dans une autre pièce
T3 ou plus	- 2 prises juxtaposés dans le séjour + 2 prises desservant deux autres pièces

Point d'éclairage	
Pièce	Equipements
Cuisine	<ul style="list-style-type: none"> - 1 point d'éclairage DCL en plafond, - 1 point d'éclairage DCL en applique.
Séjour	- 2 points d'éclairage DCL en plafond.
Salle de bain	<ul style="list-style-type: none"> - 1 point d'éclairage DCL en plafond, - 1 point d'éclairage DCL en applique.
Autres pièces	- 1 point d'éclairage DCL en plafond.

Nota : Le Syndic provisoire souscrira un contrat pour l'entretien de l'ensemble des chaudières, des conduits 3CE, des bouches VMC et des conduits VMC.