



41bis, boulevard de la Paix
56000 VANNES
Maître d'ouvrage



78, Allée du bois du Vincin
56003 VANNES cedex
Maître d'œuvre



Notice Descriptive Sommaire Provisoire

Environnement
Caractéristiques techniques
Dispositions constructives propres aux logements
Parties communes intérieures
Equipements généraux des bâtiments
Parties communes extérieures
Note générale

Réservation en date du :

Le Représentant de la :
« Le Réservant »

L'Acquéreur :
« Le Réservataire »

Nom du client :
N° du lot :
N° du Parking :

LE CONCEPT DU 103

Le 103 s'impose tout naturellement dans ce quartier de Vannes en pleine régénération. Nous l'avons résolument voulu contemporain, avec des lignes et des couleurs très actuelles.

Mais au delà de la pureté de ses façades, c'est sur l'aspect environnemental que nous avons accentué notre réflexion.

Grâce à ses expositions, à son isolation renforcée, à sa conception technique, nous commercialisons aujourd'hui un lieu de vie intime, sécurisé, confortable et peu coûteux en charges communes et en consommation d'énergie individuelle.

De même, vous trouverez dans le quartier de la Résidence de nombreux commerces et services à la personne.

Vos véhicules pourront rester stationnés dans le parking fermé.

Les transports en commun sont au pied du 103, et un vaste local vélo a été créé pour encourager les résidents au mode de déplacement doux. Vous serez ainsi à quelques minutes de la gare, de l'hyper centre ou du vaste centre commercial du Pouffanc !

Adoptez dès aujourd'hui un style de vie axé sur l'avenir.

Un bâtiment BBC

PRELIMINAIRE IMPORTANT

Le 103 fait l'objet d'une attention particulière en matière d'environnement et d'économie individuelle, par la demande de labellisation BBC Effinergie (Bâtiment Basse Consommation) auprès de l'organisme PROMOTELEC.

Grâce à cette démarche, la conception du bâtiment permettra d'abaisser considérablement les consommations d'énergie.

Le choix d'Albert 1er s'est porté sur du matériel à faible consommation d'énergie afin d'assurer un bon niveau de confort et un faible montant de charges.

De même, les matériaux constructifs (briques, isolation thermique en façade et en toiture, performance des menuiseries extérieures et des vitrages...) font l'objet d'un choix spécifique.

L'étanchéité à l'air est maîtrisée au mieux, et vérifiée par une série de tests in situ.



Un DPE (Diagnostic de Performance Energétique), affichant le niveau de performance du bâtiment sera produit en fin de construction et transmis à chaque acquéreur.

L'objectif de cette labellisation BBC est d'obtenir :



-une consommation primaire (chauffage, eau chaude, ventilation, éclairage), inférieure, dans notre région Bretagne, à 55 kwhep/m² SHON /an pour l'ensemble du bâtiment,

-une production de CO₂, gaz à effet de serre, très réduite.

LES AVANTAGES DE VOTRE APPARTEMENT BBC

- Réaliser de véritables économies d'énergie,
- baisser considérablement le montant de vos factures de chauffage,
- Respecter l'environnement grâce à la diminution de vos consommations d'énergies primaires et réduire le taux de CO2 ,
- Obtenir des aides financières,
- Valoriser votre patrimoine immobilier,
- Avoir la qualité d'une construction certifiée,
- Permettre de louer votre bien plus facilement si vous êtes investisseur.

De plus, le 103 bénéficiera :

- D'installations sanitaires équipées de systèmes de limitation des consommations,
- De logements particulièrement bien isolés, bien ventilés et confortables, été comme hiver,
- D'une isolation phonique particulièrement traitée vis-à-vis des bruits extérieurs et intérieurs
- D'une meilleure valorisation du traitement des ordures ménagères par un tri sélectif.

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DU BATIMENT

1. TERRASSEMENT-ADAPTATION AU TERRAIN

- Implantation par géomètre.
- Terrassement préparatoire des plateformes sous l'emprise des constructions et des voiries.
- Fouilles en déblais pour adaptation au terrain.

2. OSSATURE et MURS

2.1 STRUCTURE GENERALE DU BATIMENT

- Fondation des bâtiments par puits et semelles filantes suivant étude de sol et étude de structure.
- Plancher bas du Rez-de-chaussée en béton armé ou béton précontraint ou plancher hourdis ou dallage.
- Ce plancher est isolé par-dessous et par-dessus.
- Plancher d'étage en dalle pleine béton armé type Loi de Masse (Plancher acoustique) ou sur prédalles.
- **Plancher sous comble (haut 1^{er} étage et haut 2^{ème} étage en dalle pleine béton armé ou sur prédalles, améliorant ainsi sensiblement le confort thermique d'été par son inertie, et la performance acoustique des bâtiments.**
- Murs extérieurs en brique de 20 cm, type Costobric ou équivalent.
- Parois séparatives entre logements en béton banché (voiles porteurs) de 18cm d'épaisseur minimum (ou ponctuellement, cloison acoustique spécifiquement adapté).
- Escalier commun intérieur en béton avec contremarche.
- Eléments de structure divers selon nécessité : relevés, becquets, linteaux, chaînages, raidisseurs...

2.2 FINITION DES PAROIS EXTERIEURES

Les parois en brique recevront un enduit monocouche projeté, à peindre avec un revêtement type D2 ou D3. Les couleurs des façades se feront suivant le choix de l'architecte.

3. ETANCHEITE DES TERRASSES

Etanchéité des terrasses accessibles par bi- couche élastomère avec protection par dalles ciment 50*50 sur plots, sur isolation thermique polyuréthane et pare vapeur.
Etanchéité des terrasses inaccessibles par bi- couche élastomère auto protégé ou protégé par gravillons, sur isolation thermique polyuréthane et pare vapeur.

4. COUVERTURE et BARDAGE

- Bardage zinc sur l'avancée de façade EST et couverture en bac acier.

DISPOSITIONS PROPRES AUX LOGEMENTS

NOTE PRELIMINAIRE :

Les équipements de chauffage, de ventilation, de production d'eau chaude, les ouvrages d'isolation thermique d'hiver et d'été, et les installations électriques répondent aux prescriptions de PROMOTELEC, BBC Effinergie.

5. MENUISERIES

5.1 MENUISERIES EXTERIEURES

- Ensemble des menuiseries ouvrant à la française en PVC blanc pour les fenêtres et Portes Fenêtre.
- Menuiseries monocolores (blanches).
- Fenêtres à ouverture de type Oscillo-battante.
- Certaines menuiseries, suivant façade, comportent une allège vitrée avec verre sécurit.
- Les Portes Fenêtres sont à ouverture « à la Française » afin de profiter des meilleures performances acoustiques et thermiques de ces ensembles.
- Coefficient thermique des menuiseries, double vitrages et fermetures (volets roulants) suivant exigences BBC.
- Les menuiseries bénéficieront des performances réglementaires exigées.
- Motorisation des volets roulants par dispositifs de commande individuelle de type inverseur sur les baies des séjours et dans le cas des cuisines ouvertes sur séjours.
- Coffres de volet roulant en PVC, intégrés aux menuiseries (de Type bloc baies) afin de bénéficier de la meilleure performance thermique et d'étanchéité à l'air, avec isolation thermique et phonique adaptées.
- Appui de baies en aluminium laqué de couleur blanche.

5.2 MENUISERIES INTERIEURES

- Portes palières isolantes, âme pleine, huisserie métallique ou bois, joint isophonique, équipée d'une serrure 3 points, seuil à la suisse, judas optique, 3 clés.
- Classement acoustique des portes palières suivant exigence réglementaire et configuration des appartements.
- Huisseries métalliques pour les portes intérieures.
- Portes de communication intérieure décorative, de type postformée, finition peinture blanche.
- Quincaillerie (poignée, plaque...) finition anodisée argent ou bronze.
- Condamnation intérieure pour WC et salles de bains, et condamnation à clef pour portes de chambres.
- Butoirs de portes fixés au sol.
- Placards suivant plans, avec portes coulissantes, ou ouvrant à la française selon plan, type Kendoor ou similaires, avec aménagement par étagères en mélaminé et espace penderie et tringle.

6. SERRURERIE et GARDE CORPS

- Garde-corps sur balcon en acier anodisé naturel.
- Porte métallique (avec serrure sur organigramme) pour le local vélo.
- Séparatifs, entre logements, sur les terrasses privatives du Rez-de-chaussée et sur balcons, en panneaux verrier.

7. ISOLATION THERMIQUE

- Isolation périphérique intérieure des parois extérieures brique par doublage thermique, type Doublissimo TH 30, d'épaisseur suivant nécessité réglementaire.
- Isolation polyuréthane ou polystyrène extrudé sous chape sur plancher bas du Rez-de-chaussée.
- Laine minérale en sous face de plancher dans les cas de logement sur volume non chauffé
- Laine minérale d'épaisseur 300 mm sur les planchers béton des combles.

8. CLOISONS de DISTRIBUTION et FAUX PLAFONDS

- Cloisons sèches, entre pièces d'un même appartement, type PLACOSTIL de 72 mm d'épaisseur.
- Faux plafonds BA 13 dans certains dégagements et/ou pièces pour permettre le passage de gaines de ventilation et de canalisations diverses. Isolation si nécessité réglementaire.
- Constitution des gaines du point de vue acoustique et du point de vue tenu au feu, selon réglementation en vigueur.

9. CONFORT D'HIVER/CHAUFFAGE

NOTE PRELIMINAIRE ENVIRONNEMENTALE

La conception des bâtiments et des logements, ainsi que le choix des équipements de production de chauffage a été étudié pour permettre d'obtenir un niveau de consommation d'énergie optimisé suivant exigences du label BBC.

- Chaudière murale gaz individuelle à condensation.
- Chauffage par radiateur à eau chaude dans toutes pièces chauffées.
- Vitrage isolant à faible émissivité.
- Radiateur sèche serviette type ACOVA Atoll Spa ou équivalent dans les salles de bains.
- Température intérieure garantie à 19 ° par température extérieure de - 4°.

10. CONFORT D'ETE

NOTE PRELIMINAIRE ENVIRONNEMENTALE

Le confort thermique d'été est amélioré en augmentant l'inertie thermique des logements.

- Dalle béton, y compris en plancher haut du 1^{er} étage ou 2^{ème} étage sous toiture, suivant plan.
- Occultation extérieure de toutes les pièces par volets roulants.
- Vitrage à faible facteur solaire suivant nécessité.

11. VENTILATION MECANIQUE

- Ventilation mécanique contrôlée, simple flux, hygroréglable, conforme à la réglementation en vigueur.
- Entrée d'air frais en pièces principales. Ces grilles sont placées dans les coffres des volets roulants.
- Les bouches d'extraction, hygroréglables, sont situées dans les salles de bains, WC, cuisines et offices si présence d'un point d'eau.

12. ÉLECTRICITÉ

12.1 DISPOSITIONS GENERALES

- Nombre de prises et prestations électriques correspondant à la norme NF C 15-100.
- Installation électrique de type encastrée conforme aux normes en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.
- Disjoncteurs divisionnaires à l'origine des circuits.
- Conformément aux exigences ErDF, l'installation intègre le téléreport permettant le relevé des compteurs sans entrer dans les appartements.

12.2 EQUIPEMENT DE CHAQUE PIECE

Entrée- Circulation

- 1 point d'éclairage en plafond ou en applique, équipé d'une douille DCL.
- 1 prise de 16 A + T.
- Interphone : pour ouverture de la porte du hall d'entrée.

- 1 Point d'éclairage en plafond équipé d'une douille DCL.
- 1 PC 16 A + T pour Lave Linge.
- 1 PC 16 A + T pour Sèche Linge
- 1 PC 16 A + T.

Cuisine

- 1 point d'éclairage équipé d'une douille DCL.
- 6 P.C 16 A + T, dont 4 au dessus du plan de travail.
- 1 prise 16 A + T pour lave vaisselle.
- 1 prise pour four 20A + T.
- 1 prise supplémentaire.
- 1 prise ou boîte ou cache fils 32 A + T.
- 1 prise pour hotte à recyclage.
- 1 prise téléphone.

Salon - Séjour

- 1 point d'éclairage en plafond équipé d'une douille DCL.
- Nombre de PC 16 A + T suivant norme (5 au minimum + 1 pour 4 m²).
- 1 prise télévision.
- 1 prise téléphone.

W.C.

- 1 point d'éclairage en plafond équipé d'une douille DCL.

Office (le cas échéant)

Salle d'eau ou / et Salle de bains

- 1 point d'éclairage incorporé au meuble vasque.
- 1 P.C 16 A + T.
- PC Lave Linge le cas échéant.

Chambre 1

- 1 prise téléphone.
- 1 prise télévision.
- 1 point d'éclairage en plafond équipé d'une douille DCL.
- 3 P.C 16 A + T.

Autres chambres

- 1 point d'éclairage en plafond équipé d'une douille DCL.
- 3 P.C 16 A + T.
- 1 prise téléphone.

13. PLOMBERIE-SANITAIRES- PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE

NOTE PRELIMINAIRE ENVIRONNEMENTALE

**Une attention particulière est faite sur la nécessité d'économie d'eau.
De fait, les comptages seront de classe C, c'est-à-dire au litre près (meilleure suivi des consommations).**

La pression d'alimentation sera inférieure à 3 bars.

Toutes les robinetteries seront certifiées « NF- Robinetterie Sanitaire ».

Les mitigeurs auront une butée « éco ».

13.1 PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE

Pour l'ensemble des appartements :

- Production d'eau chaude sanitaire par chaudière gaz individuelle étanche, à condensation, avec micro accumulation,
- Amenée d'air frais et extraction par conduit type 3 CE ou « ventouse » en façade, suivant les cas.

13.2 DISTRIBUTION EAU FROIDE

- Par tubes encastrés dans les planchers ou remontés au droit des appareils, ou en apparent suivant proximité des appareils.

13.3 EQUIPEMENT DES CUISINES

- Alimentation EF, EC et vidange en attente.
- Equipement de cuisine non prévu.
- Alimentation et vidange pour lave-vaisselle en attente.

13.4 INSTALLATION SALLE D'EAU OU DE BAINS

- Appareils sanitaires de couleur blanche.
- Meuble de salle de bains avec vasque, type Chêne Vert Astragal dimension suivant plan et comprenant 1 meuble bas avec rangement, plan de vasque, miroir et éclairage.
- Bac à douche 80*80 en céramique sanitaire, suivant plan d'appartement.
- Bac à douche encastré pour les appartements du Rez-de-chaussée.
- Ou baignoire acrylique qualité sanitaire (4 pieds réglables - 170 x 0.70), couleur blanche, avec flexible, pomme de douche,
- Robinetterie mitigeur avec limiteur de température, en laiton chromé, type Grohé ou similaire, cartouche à disques céramiques, avec inverseur bain/douche et douchette chromée pour baignoire et robinetterie idem avec barre de douche avec flexible chromé et douchette pour bac à douche.

•

13.5 WC

- Cuvette en céramique sanitaire émaillée avec réservoir, chasse attenante réservoir 2 contenances (3 et 6 litres).
- Abattant double.

13.6 EVACUATION

- Par canalisations PVC apparentes ou non suivant localisation.

13.7 BRANCHEMENTS EN ATTENTE

- Pour machines à laver le linge avec évacuation dans l'office ou la cuisine ou la Salle de Bain suivant le type d'appartement.

14. REVETEMENTS

14.1 REVETEMENTS DE SOL

Généralités :

- Une chape traditionnelle (ou de type fluide), sur sous couche acoustique, est prévue généralisée sur l'ensemble de la surface du Rez-de-chaussée (logements et circulation commune).
- Plinthes en bois, peint en blanc.
- Les sols des placards recevront le revêtement de sol correspondant à la pièce dont ils dépendent.

Entrée, dégagement, séjour, salon, cuisine, office, WC

- Revêtement de sol souple décoratif sur sous couche acoustique, type PVC Tarkett ou équivalent.
- Barre de seuil au changement de nature de sol.
- Plinthes bois dans toutes pièces, peintes en blanc.

Salle de Bain

- Revêtement de sol souple décoratif acoustique PVC.
- Faïence 20*20 à 20*30 selon choix proposé, en salle de bains, sur une hauteur de 1.80m, au dessus du bac à douche ou du fond de baignoire.
- Façade de baignoire en panneau mélaminé blanc hydrofugé.

Chambres

- Revêtement de sol PVC ou moquette aiguilleté en lés, selon choix proposé.
- Plinthes bois dans toutes pièces, peintes en blanc.
- Barre de seuil aux changements de nature de sol.

Balcons

- Finition béton surfacé, y compris accessoire (pente, prise d'eau, etc....).

14.2 REVETEMENTS MURAUX ET PLAFONDS

- Peinture blanche pour portes et ouvrages bois intérieurs.
- Peinture finition satinée sur paroi verticale de toutes les pièces humides ou sèches, ou papier peint vinyl. 250 g.
- Peinture finition mat ou papier peint 150 g sur toutes parois verticales des pièces sèches.
- Teinte identique sur toutes les parois d'une même pièce
- Peinture en plafond : peinture blanche finition mat.

PARTIES COMMUNES INTERIEURES

NOTE PRELIMINAIRE

Afin de limiter les consommations d'énergie électrique, les parties communes seront équipées d'un éclairage non permanent, avec temporisation réglable pour les escaliers.

Les éclairages seront commandés par détecteurs de présence.

Les locaux de service seront équipés d'une minuterie.

15.1 HALL D'ENTREE

Sol

- Sol carrelé, et plinthes assorties suivant plan de décoration de l'architecte, avec tapis brosse.

Parois

- Finition suivant plan de décoration de l'architecte.

Plafond

- Finition peinture et faux plafond acoustique absorbant suivant plan de décoration de l'architecte.

Porte d'accès extérieur

- Sas thermique d'entrée avec ensemble menuisé constitué d'une porte en alu laqué et vitrage de sécurité et paroi intérieure en verre sécurité.
- Condamnation par gâche électromagnétique.
- Interphone sur la 1^{ère} porte.

Boîtes aux lettres et tableau d'affichage

- Une boîte aux lettres par logement.
- Tableau d'affichage à proximité des boîtes à lettres.

Equipement électrique

- Appareillage décoratif et éclairage par spot incorporé dans le faux plafond suivant plan de décoration de l'architecte.

15.2 ESCALIER DESSERVANT LES ETAGES

Sols de l'escalier et des paliers d'étage

- Sols avec revêtement aiguilleté à performance élevée et coefficient d'absorption acoustique (α_w) de 0.25 minimum.

Murs

- Finition peinture ou revêtement PVC expansé, enduit sur support tissé, type Bufflon.

Plafond

- Sous face béton avec revêtement peinture blanc mat.

Mains courantes escalier

- Main courante en aluminium.

Chauffage, Ventilation

- Sans objet.

Eclairage

- Appareillage par appliques décoratives ou plafonniers suivant plans architecte.

16. EQUIPEMENTS GENERAUX

16.1 ECLAIRAGE Du BLOC CELLIER au 1^{er} étage)

- Eclairage par hublots dans la circulation commune des celliers, sur minuterie raccordée aux Services Généraux.

16.2 TELEVISION

- Une prise TV/FM est prévue dans les séjours et dans la chambre principale. La réception se fait par une antenne collective hertzienne et une station rattachée aux satellites ASTRA et Eutelsat Hot Bird.
- La prise principale est de type TV + FM + SAT. La seconde prise est de type TV + FM.
- La distribution est prévue en bis commutée permettant l'accès à de très nombreuses chaînes. Le décodeur et les abonnements sont à la charge de l'acquéreur.

17. PARTIES COMMUNES EXTERIEURES AUX BATIMENTS

NOTE PRELIMINAIRE ENVIRONNEMENTALE

L'ensemble des espaces extérieurs de la résidence fera l'objet d'un traitement particulièrement soigné, suivant le plan masse et choix architecte.

Les éclairages extérieurs seront équipés, dans la mesure du possible, de lampes « basse consommation » en fonction des niveaux d'éclairage nécessaires, avec détecteur crépusculaire pour la gestion de l'allumage et l'extinction de l'éclairage.

17.1 VOIRIE ET PARKINGS

- Voirie d'accès et place de stationnement, suivant plan masse, en asphalte noir avec marquage privatif des places de stationnement.
- Portail d'accès à la résidence à télécommande.

17.2 CHEMINS D'ACCES AUX ENTREES

- Circulations piétonnes traitées en stabilisé sablé, suivant plan.
- Eclairage sur candélabres, sur horloge inter-crépusculaire.

17.3 ESPACES VERTS

- Hors parties construites ou voirie, étalage des terres végétales.
- Traitement paysagé avec plantation d'arbustes (haies), engazonnement, et fleurs suivant choix architecte.
- Haies vives plantées (avec différentes variétés) et clôture suivant plan masse, entre espaces communs et espaces privatifs.

- Portillons, suivant plan masse, pour accès d'entretien vers les espaces verts privatifs.

17.4 LOCAUX COMMUNS EXTERIEURS (LOCAL POUBELLES)

- Espace containers fermé par panneaux décoratif végétalisé, avec tri sélectif.

18. RESEAUX DIVERS

- Eau : branchement sur le réseau public conformément aux normes en vigueur.
- Electricité : branchement réalisé conformément aux normes en vigueur.
- Poteau incendie : existant à moins de 200 m.
- Eaux usées : raccordement au réseau public.
- Eaux pluviales : raccordement au réseau public.
- Télécommunications : raccordement au réseau.

OPTIONS PROPOSEES

- Motorisation des Volets Roulants autres que séjour cuisine ouverte.
- Laine minérale dans cloisons séparatives entre pièces d'un même logement
- Terrasses en Rdc et balcon 1 point d'éclairage en applique avec luminaire étanche et PC étanche 16 A + T.
- Pare douche sur baignoire et douche en option.
- Pour les terrasses en Rez-de-chaussée ou en étage fourniture et pose d'un robinet de puisage extérieur en option.
- Parquet stratifié type Quick Step Classic 700 ou similaire sur sous couche adaptée, avec plinthes assorties dans chambre et séjour.
- Faïence sur la totalité des surfaces des parois des salles de bains
- Panneau faïencé en façade de baignoire, avec trappe d'accès.
- Clôture avec portillon en périphérie des jardinets du RdC.

19. NOTE GÉNÉRALE

- Le constructeur pourrait être contraint, pour des cas de force majeurs (cessation de fabrication, nouvelle réglementation...) à modifier les prestations énumérées ci-dessus. Elles seraient dans ce cas, remplacées par des prestations équivalentes.
- Les dimensions portées sur plans sont susceptibles de légères modifications en plus ou en moins.

20. INTERVENANTS

Maître d'Ouvrage : SCCV de la Lande, représentée par Albert 1^{er} Investissement.

Maître d'œuvre, Architecte de conception et d'opération : Cabinet ALINEA, Vannes.

Bureau de Contrôle: BUREAU VERITAS, Vannes.

Assurance Dommage Ouvrage : MMA.

Economiste : ALINEA, Vannes.

Bureau d'Etude Structure : AREST, Vannes.

BET Fluides : BECOME, Vannes.

BET Voiries - Réseaux : ALINEA, Vannes.

Géomètre : Géo Bretagne Sud, Vannes.

Coordination SPS: Bureau Veritas.

Etude Géotechnique : ABROTEC, Vannes.
Entreprises qualifiées QUALIBAT.