

# « ILEO »

ZAC ARMORIQUE – ILOT D  
RUE DES FOLIES A RENNES

## NOTICE DESCRIPTIVE

**BATIMENTS A ET B  
CONSTRUCTION DE 30 LOGEMENTS EN ACCESSION SOCIALE BRS**

**Maître d'ouvrage :**



Coop Habitat Bretagne  
93, rue de Lorient  
CS 66432  
35064 RENNES CEDEX  
Tél. : 02.99.65.41.65

**Architectes :**

Marian RUBIO  
21, rue Michelet  
35700 RENNES  
Tél. : 02.99.27.28.28

Atelier L2  
3, rue d'Espagne  
35200 RENNES  
Tél. : 02.23.45.68.58

Notice descriptive établie conformément aux dispositions de l'arrêté du 10 mai 1968

Le projet respecte le niveau E3C2 de l'expérimentation E+C-

Le projet respecte une production minimale d'énergie renouvelable sur site de 20 kWhep/m<sup>2</sup>/an via le combustible bois.

Le projet respecte le niveau 3 du label biosourcé

Le projet est labellisé NF HABITAT HQE 1 point (6 étoiles) - en cours de certification et respecte la RT 2012 – 20%

## CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES

### INFRASTRUCTURE

- Fondations de type pieux et longrines suivant l'étude de sol et l'étude structure
- Soubassements en béton banché suivant l'étude de structure
- Drainage périphérique raccordé sur puisard

### STRUCTURE

#### Murs de façades et murs intérieurs

- Murs de façades en ossature bois suivant l'étude de structure comprenant une isolation incorporée en ouate de cellulose et recevant un bardage bois extérieur suivant les plans
- Murs de refends intérieurs en ossature bois suivant l'étude de structure comprenant une isolation incorporée en laine de bois

#### Planchers

- Dalle portée pour le plancher bas du rez-de-chaussée suivant l'étude de sol et l'étude de structure avec un isolant sous chape
- Planchers intermédiaires des étages en bois composés de solives en bois lamellé-collé et de panneaux en OSB suivant l'étude de structure avec un isolant acoustique sous chape

#### Charpente

- Charpente traditionnelle assemblée et non assemblée en sapin du Nord traité composée de fermes, de pannes et d'un chevronnage, servant de support aux couvertures en bac acier
- Celliers extérieurs avec porte, en ossature bois et bardage bois

#### Coursives, balcons et pergolas

- Poteaux et poutres en acier laqué suivant l'étude de structure
- Plancher des coursives en béton
- Plancher des balcons en bacs acier et lames en Pin rainurées traitées classe 4 fixées sur des lambourdes
- Habillages métalliques en rives

#### Paliers extérieurs

- Dalles pleines en béton armé

#### Escaliers extérieurs

- Escaliers d'accès extérieurs du rez-de-chaussée aux étages réalisés en béton armé

## **Chutes et canalisations**

- Descentes d'eaux pluviales en PVC pour toutes les chutes à l'intérieur des bâtiments, descentes en acier laqué pour toutes les chutes extérieures
- Canalisations EP sous dallage et extérieures en PVC rigide
- Chutes EU/EV en PVC rigide passant dans les gaines techniques verticales et recevant les branchements d'évacuation des appareils sanitaires
- Canalisation EU sous dallage et extérieures en PVC rigide
- Les eaux usées, eaux vannes et les eaux pluviales sont raccordées aux réseaux publics

## **COUVERTURE**

- Couverture en bac acier laqué avec crochets de sécurité
- Gouttières et descentes d'eaux pluviales extérieures en acier laqué.

## **MENUISERIES EXTÉRIEURES**

### **Porte d'entrée**

- Portes d'entrées en acier laqué à âme isolante et huisserie en bois, avec une serrure trois points à cylindre européen

### **Menuiseries extérieures**

- Menuiseries de type bloc-baies mixtes bois/aluminium, teinte au choix de l'architecte avec un double vitrage suivant l'étude thermique
- Volets roulants en PVC, manœuvre motorisée pour les séjours et manœuvre manuelle pour tous les autres volets

### **Portes des locaux communs**

- Portes métalliques extérieures en acier laqué, pour l'ensemble des locaux communs et les gaines techniques palières

## **SERRURERIE**

### **Garde-corps**

- Garde-corps en aluminium thermolaqué avec un remplissage par un vitrage clair 44-2 (suivant plans)
- Garde-corps en aluminium thermolaqué avec un remplissage par un barreaudage vertical (suivant plans)

### **Ouvrages métalliques**

- Casquettes métalliques en acier laqué
- Pare-vue en acier laqué avec remplissage en lames bois
- Echelle de maintenance extérieure en acier laqué avec ligne de vie et capotage de condamnation

### CLOISONS SECHES – PLAFONDS ET ISOLATIONS

#### Cloisons de doublage

- Doublage des parois extérieures réalisé en plaques de plâtre sur ossature métallique et isolation en laine de bois de 45 mm
- Doublage des 2 côtés des murs intérieurs réalisé en plaques de plâtre sur ossature métallique et isolation en laine de bois de 45 mm

#### Cloisons de distribution

- Cloisons de distribution à âme nid d'abeille et parements plaques de plâtre de type Placopan de 50 mm d'épaisseur ou équivalent.
- Cloisons de distribution à ossature métallique d'épaisseur 72/48 mm avec une isolation en laine minérale de 45 mm au droit des escaliers et des salles de bains et salles d'eau
- Gaines techniques avec un affaiblissement acoustique réglementaire

#### Plafonds

- Isolation en laine de bois de 200 mm dans les planchers entre les logements
- Isolation en laine de bois de 280 mm pour les planchers sous les combles
- Plafonds suspendus en plaques de plâtre avec isolation en laine de bois de 45 mm

### MENUISERIES INTÉRIEURES

#### Portes de distributions

- Bloc-porte type isoplane à âme alvéolaire prépeintes d'usine sur huisserie en Sapin, béquille et garniture en aluminium sur rosaces
- Pour les portes des WC et des salles de bains et salles d'eau, serrure à condamnation et décondamnation extérieure

#### Plinthes droites

- Plinthes en sapin du Nord finition peinture, en périphérie des pièces recevant un revêtement de sol en PVC

#### Trappes de visites

- Trappes verticales isolées sur cadre bois suivant réglementation

#### Placards

- Portes coulissantes ou pivotantes suivant dimensions de couleur blanche

#### Escalier bois

- Escalier balancé sans contremarche, garde-corps et mains courantes en Hévéa, recevant une finition lasurée.

## REVÊTEMENTS DE SOLS

### Chapes

- Chape sur isolant thermique pour les logements du rez-de-chaussée
- Chape sur isolant acoustique pour les logements des étages
- Préparation des supports suivant réglementation

### Sols souples

- Revêtement de sol PVC U2SP3 pour l'ensemble des pièces des logements sauf celles avec un accès sur l'extérieur et les salles d'eau et les salles de bains des logements du rez-de-chaussée
- Revêtement de sol PVC U3P3 pour les pièces avec un accès sur l'extérieur
- Revêtement de sol PVC U3P3 avec remontées en plinthes pour les salles d'eau et les salles de bains des étages

### Carrelage

- Carrelage en grès émaillé 45 x 45 cm U3 P3 E2 C0 (compris plinthes assorties) dans la gamme Prestige des établissements BRETAGNE MATERIAUX ou équivalent, pour les salles d'eau et les salles de bains des logements du rez-de-chaussée
- Douche à l'italienne en carrelage anti-dérapant en grès cérame U4 P4 E3 C2 pour les salles d'eau et les salles de bains des logements du rez-de-chaussée

## REVETEMENT DE PLAFOND

- Travaux préparatoires et 2 couches de peinture mate blanche, finition B

## REVÊTEMENTS MURAUX

### Faïences

- Revêtement faïence 20 x 50 cm de couleur la gamme Prestige des établissements BRETAGNE MATERIAUX ou équivalent, toute hauteur au droit des baignoires et des douches dans les salles de bains et les salles d'eau

### Peinture sur les murs

- Travaux préparatoires et 2 couches de peinture mate-velouté blanche, finition B

### Peinture sur les portes de distribution et les huisseries en bois

- Travaux préparatoires et 2 couches de peinture satinée

### Peinture sur ouvrages bois

- Travaux préparatoires et 2 couches de peinture satinée

### Lasure sur ouvrages bois

- Travaux préparatoires et 2 couches de lasure acrylique sur les escaliers et les garde-corps

### Peinture sur PVC et cuivres

- Travaux préparatoires et 2 couches de peinture sur les tuyauteries apparentes

## COURSIVES ET BALCONS

- Voile d'ombrage en tissus pour les logements des étages
- 1 point lumineux sur SA avec voyant en séjour

# ELECTRICITÉ

## Courants Forts

- Alimentation depuis les coffrets en limite de propriété. Pour les collectifs, la distribution générale de l'électricité se fait par l'intermédiaire de colonnes intégrées dans chaque local technique ENEDIS.
- Installations électriques conformes à la NFC 15-100 Amendement 5
- L'appareillage électrique est de couleur blanche. Sortie de fil du type DCL (Dispositif de Connexion de Luminaires) prises de courant avec répartition suivant la norme NFC 15-100.
- Appareillage type DOOXIE de marque LEGRAND ou similaire

### Entrée

- 1 ou 2 points lumineux type DCL commandé S.A., va et vient ou BP.
- 1 PC 10/16 A + T.
- 1 carillon 2 tons avec bouton poussoir lumineux et porte-nom.

### Séjour

- 1 ou 2 points lumineux type DCL commandé sur S.A., va et vient ou BP.
- 5 PC 10/16 A + T minimum selon NF-C15100 (fonction de la taille de la pièce).
- 2 PC 10/16 A + T pour les équipements multimédia.
- 2 prises RJ45 et 1 prise TV

### Terrasse

- 1 applique pour éclairage extérieur commandé par simple allumage équipé d'un voyant lumineux.

### Cuisine

- 1 point lumineux type DCL en plafond commandé par simple allumage (selon logement).
- 1 réglette lumineuse au-dessus de l'emplacement du futur meuble évier commandée par simple allumage.
- 4 PC 10/16 A + T réparties au-dessus du plan de travail.
- 2 PC 10/16 A + T en plinthes.
- 1 PC 10/16 A + T pour la hotte
- 1 boîtier sortie de câble 32 A + T spécialisé cuisson.

### WC

- 1 point lumineux type DCL en plafond ou en applique commandé par simple allumage.
- 1 PC 10/16 A + T.

### Salle de bains ou salle d'eau

- 1 point lumineux type DCL en plafond commandé par simple allumage.
- 1 réglette lumineuse au-dessus du lavabo commandée par simple allumage.
- 1 PC 10/16 A + T à proximité du lavabo.
- 1 PC 10/16 A + T à l'entrée de la salle de bains.

### Cellier (selon logements)

- 1 point lumineux type DCL en plafond commandé par simple allumage.
- 1 PC 10/16 A + T.

### Chambre (Principale)

- 1 point lumineux type DCL en plafond commandé par simple allumage.
- 4 PC 10/16 A + T.
- 1 prise RJ45 et 1 prise TV

### Chambres (Autres)

- 1 point lumineux type DCL en plafond commandé par simple allumage.
- 3 PC 10/16 A + T.
- 1 prise RJ45

Prises de courant spécialisées

- 3 prises PC 20 A + T spécialisées lave-vaisselle / lave-linge / sèche-linge / four réparties dans le logement

## Courants Faibles

- Téléphone :
  - L'équipement téléphonique de chaque logement se compose d'un coffret de communication placé dans gaine technique logement (GTL) et des joncteurs téléphoniques de type RJ45 placés dans le séjour et dans chaque chambre, suivant la norme NFC 15-100 amendement 5.
- Fibre optique:
  - Mise en place d'un coffret de répartition dans la gaine FT des bâtiments collectifs. Distribution d'une fibre optique vers la gaine GTL de chaque logement collectif via la gaine FT de chaque bâtiment collectif.
- Télévision:
  - La desserte générale de chaque bâtiment sera assurée par des antennes hertziennes.
  - L'équipement télévisuel de chaque logement se compose d'une prise TV en séjour et d'une prise TV dans la chambre principale.
- Protection incendie:
  - DAAF dans chaque logement

## PLOMBERIE SANITAIRE / CHAUFFAGE GAZ / VMC

### Plomberie

- Origine AEP : citerneau ou fosse AEP près du bâtiment C avec comptage général et réseaux principaux passant en extérieur vers locaux AEP du RdC.  
Pour chaque bâtiment, chaque logement sera alimenté à partir du local AEP au RdC avec colonne en tube cuivre ou PVC pression et compteur individuel de logement. Le compteur individuel sera fourni et posé par le distributeur d'eau et à la charge de l'acquéreur.  
Entre local A.E.P. et logements passage en enterré sous dallage et gaine verticale logements
- Production ECS individuelle depuis module thermique d'appartement (M.T.A.) équipé d'un échangeur de chaleur adapté aux besoins du logement avec priorité ECS. Raccordement du MTA sur réseau primaire provenant de la chaufferie centrale bois-granulés/gaz (chaufferie située dans bâtiment D de l'îlot).  
Après MTA la distribution d'eau chaude sera réalisée en tube cuivre ou PER à l'intérieur des logements.
- Évacuation E.U. et E.P. de type gravitaire vers chutes verticales en tube P.V.C. M1 rigide (Chutes Eaux Usées et Eaux Vannes de type séparatives ou CHUTUNIC en gaines techniques raccordée sur attente au sol (réseaux EU sous dallage).
- Distribution cuivre et (ou PER) ou multicouche
- Sanitaires de teinte blanche implantation, type, dimensions et nombre selon plans
- Lavabo sur colonne type ULYSSE de PORCHER ou équivalent avec miroir, mitigeur mécanique monotrou NF conformes normes ECAU (réf. OLYOS de chez PORCHER ou équivalent) avec vidange.
- Baignoire en acrylique blanc de 170 x 70 cm type BAHAMA blanche de IDEAL STANDARD ou équivalent selon plans avec robinetterie mitigeuse mécanique bains/douche NF conformes normes ECAU de chez PORCHER ou IDEAL STANDARD ou équivalent ensemble de douche avec flexible et douchette + barre verticale murale

- Receveur de douche posé sur plancher bois aux étages en acrylique blanc, dimensions selon plans, avec bonde siphonoïde raccordée sur chute (au dessus relevés étanchéité), robinetterie de douche murale mitigeuse mécanique conformes normes ECAU . de chez PORCH, IDEAL STANDARD ou équivalent, ensemble de douche avec flexible et douchette + barre verticale murale et pare douche en verre sécurit. Hauteur bac à douche entre 15 et 18 cm
- Douche à l'italienne au RdC, dimensions selon plans, avec siphon de sol, robinetterie murale mitigeuse mécanique conformes normes ECAU, de chez PORCHER IDEAL STANDARD ou équivalent, ensemble de douche avec flexible et douchette + barre verticale murale et pare douche en verre sécurit.
- Cuvette posée au sol en porcelaine, réservoir NF équipé d'un mécanisme à bouton poussoir double chasse 3/6 litres et double abattant.
- Attentes EF, ECS et EM pour futur évier dans cuisine
- Robinet EF et siphon pour lave-vaisselle.
- Robinet EF et siphon pour lave-linge.

## Chauffage

- Les installations de chauffage dans les logements sera de type chauffage individuel centralisé (C.I.C) avec chaufferie centrale bois-Granulés/gaz dans bâtiment D de l'ilot, réseaux de chaleur raccordés à des modules thermiques d'appartement (MTA) permettant le chauffage indépendant du logement avec régulation par thermostat d'ambiance avec programmation actionnant une vanne 2 voies. Manchettes pour futurs compteurs thermiques individuels permettant la facturation de l'énergie consommée (compteurs à la charge de l'acquéreur via le syndic).
- Températures garanties dans les diverses pièces par température minimale de -4°C : 19° C d'une manière générale, 20°C dans la salle de bains.
- Dans toutes les pièces principales sauf salles de bains, radiateurs panneaux acier blanc référence Reganne de chez FINIMETAL ou équivalent équipés de robinets thermostatiques (sauf pièce avec thermostat programmateur).
- Dans les salles de bains et salles d'eau des logements, radiateurs à eau chaude type sèche serviette, teinte blanche avec robinets simple réglage.

*Nota : pas de raccordement gaz naturel dans les logements*

## VMC

- Pour les logements, la ventilation sera de type collective simple flux hygroréglable B
- Dans les pièces humides des logements les bouches d'extraction d'air hygroréglables. Dans les Cuisines et les WC seront de type à 2 débits avec commande sur secteur ou à piles.
- Dans les pièces principales des logements entrées d'air hygroréglables.

*Nota : ventilateurs en combles perdus à sortie horizontale*



## **PARTIES COMMUNES**

### **CIRCULATIONS COMMUNES EXTERIEURES**

- Sol en béton balayé au rez-de-chaussée
- Coursives extérieures au R+1 et R+2 : sol en béton armé sur structure métallique
- Eclairage par luminaires led sur détection de présence
- PC dans les gaines SG

### **LOCAL ENCOMBRANT**

- Peinture de sol anti poussière
- Plafonds suspendus en plaques de plâtre avec isolation en laine de bois de 45 mm et 2 couches de peinture de propreté
- Doublage des parois extérieures réalisé en plaques de plâtre sur ossature métallique et isolation en laine de bois de 45 mm et 2 couches de peinture de propreté
- Portes métalliques extérieures en acier laqué, remplissage en tôle pleine
- Ventilation naturelle
- Eclairage par luminaires étanche à led sur détection de présence
- Contrôle d'accès

### **LOCAL ENEDIS**

- Peinture de sol anti poussière
- Plafonds suspendus en plaques de plâtre avec isolation en laine de bois de 45 mm et 2 couches de peinture de propreté
- Doublage des parois extérieures réalisé en plaques de plâtre sur ossature métallique et isolation en laine de bois de 45 mm et 2 couches de peinture de propreté
- Portes métalliques extérieures en acier laqué, remplissage en tôle pleine
- Ventilation naturelle
- Eclairage par luminaires étanche à led sur détection de présence

### **LOCAL AEP**

- Peinture de sol anti poussière
- Plafonds suspendus en plaques de plâtre avec isolation en laine de bois de 45 mm et 2 couches de peinture de propreté
- Doublage des parois extérieures réalisé en plaques de plâtre sur ossature métallique et isolation en laine de bois de 45 mm et 2 couches de peinture de propreté
- Portes métalliques extérieures en acier laqué, remplissage en tôle pleine
- Ventilation naturelle
- Eclairage par luminaires étanche à led sur détection de présence

### **LOCAL VELOS**

- Peinture de sol anti poussière
- Plafonds suspendus en plaques de plâtre avec isolation en laine de bois de 45 mm et 2 couches de peinture de propreté
- Doublage des parois extérieures réalisé en plaques de plâtre sur ossature métallique et isolation en laine de bois de 45 mm et 2 couches de peinture de propreté
- Portes métalliques extérieures en acier laqué, remplissage en tôle pleine
- Ventilation naturelle
- Eclairage par luminaires étanche à led sur détection de présence
- Contrôle d'accès

## **BOITES AUX LETTRES**

- Boites aux lettres collectives extérieures

## **SERVICES GENERAUX**

- 1 comptage eau, électricité et thermique par logement
- Les frais de mise en service et réseaux concessionnaires sont à la charge du locataire
- Les compteurs électricité services généraux pour les parties communes de chaque bâtiment (à la charge de la copropriété)

## **AMENAGEMENTS EXTERIEURS**

- Cheminement piéton extérieur en cœur d'îlot en béton balayé
- Stationnement PMR en béton balayé
- Stationnement extérieur privatif en pavés joint gazon avec éclairage par luminaires à source LED et arceaux de stationnement pour vélos pour le bâtiment B
- Autres stationnements extérieurs : publics

### **Aménagements paysagers**

- L'implantation et la nature des arbres, arbustes et couvre-sol sont définis sur le plan masse paysager.
- Bancs en bois

## **VRD**

- Terrassement des plates-formes bâtiments, mise en remblais des terres disponibles nécessaires et évacuation des terres excédentaires
- Les Eaux Usées sont collectées par une canalisation Ø200 sur la parcelle pour se raccorder au nord, sur la Rue du Belvédère
- Les eaux pluviales seront régulées dans 2 bassins de 54 et 57 m<sup>3</sup>, régulés à 3.5 et 4.0 l/s avant d'être rejetées au réseau communal, conformément au PLUi de Rennes Métropole
- Les bâtiments A et B sont raccordés au réseau Eau Potable depuis la rue des Folies. Chaque bâtiment possèdera son citerneau en limite de propriété.
- Le réseau télécom est raccordé rue des Folies et distribue les programmes A, B, et C-D-E depuis une chambre L2T en limite de propriété
- Les bâtiments A et B sont raccordés au réseau Basse Tension depuis la rue des Folies. Chaque bâtiment possèdera son coffret en limite de propriété
- Les bâtiments seront raccordés en canalisations de chauffage calorifugées depuis le parking souterrain jusque sous le dallage des 2 programmes
- L'éclairage extérieur du site sera fait par des mâts d'éclairageLed. Ce réseau sera raccordé aux services généraux. Un allumage par détection de mouvement par zones sera appliqué.

□□□□ FIN DE NOTICE □□□□