

PROGRAMME ASTELL
ZAC DU HAUT SANCE
ILOT D3
A RENNES

10 Logements en accession – BRS 1 et BRS 3

DESCRIPTIF
Conforme à l'arrêté du 10.05.68

Maître d'Ouvrage
COOP HABITAT BRETAGNE
93 rue de Lorient – CS 66432 – 35064 Rennes Cedex

- 1 Caractéristiques techniques générales du bâtiment
- 2 Locaux privatifs et leurs équipements
- 3 Locaux communs
4. Equipements intérieurs des logements
5. Equipements généraux du bâtiment
6. Parties communes et privatives extérieures du bâtiment

Architecte : Claire Gallais Architectures – 3, rue des Francs Bourgeois – 35000 Rennes

1. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DU BATIMENT

1.1. Infrastructure

1.1.1.	Fouilles	Fouilles en pleine masse. Remblaiement au droit des fondations. Evacuation en décharge des terres excédentaires.
1.1.2.	Fondations	Fondations en béton jusqu'au bon sol.
1.2 Murs et ossatures		
1.2.1.	Murs de façades	Murs du rez-de-chaussée : en maçonnerie de blocs agglomérés de ciment creux + blocs de béton système Easytherm pour le 1^{er} et le dernier rang entre planchers + doublage intérieur par un complexe thermo-acoustique avec un polystyrène expansé épaisseur suivant l'étude thermique + plaque de plâtre, (doublage intérieur uniquement pour le bâtiment A) Finition extérieure : enduit + peinture de finition Murs du R+1 et du R+2 en façade Nord : en maçonnerie de blocs agglomérés de ciment creux + blocs de béton système Easytherm pour le 1^{er} et le dernier rang entre planchers + doublage par un complexe thermo-acoustique avec un polystyrène expansé épaisseur suivant l'étude thermique + plaque de plâtre Finition extérieure : bardage bois, pose verticale, modèle au choix de l'architecte Les autres murs au R+1 et au R+2 en façade Nord et Sud : en façades à ossature bois avec doublage en laine de bois épaisseur suivant l'étude thermique + doublage intérieur en laine de bois épaisseur suivant l'étude thermique + plaques de plâtre Finition extérieure : bardage bois, pose verticale, modèle au choix de l'architecte Murs à ossature bois avec un bardage bois, pose verticale, modèle au choix de l'architecte pour les rangements extérieurs
1.2.2.	Murs pignons	Pignons en façades Ouest et Est du rez-de-chaussée : en maçonnerie de blocs agglomérés de ciment creux + blocs de béton système Easytherm pour le 1^{er} et le dernier rang entre planchers + doublage par un complexe thermo-acoustique avec un polystyrène expansé épaisseur suivant l'étude thermique + plaque de plâtre (doublage intérieur uniquement pour le bâtiment A) Finition extérieure : enduit + peinture de finition Pignons en façades Ouest et Est du R+1 et du R+2 : en maçonnerie de blocs agglomérés de ciment creux + blocs de béton système Easytherm pour le 1^{er} et le dernier rang entre planchers suivant l'étude thermique + doublage par un complexe thermo-acoustique avec un polystyrène épaisseur suivant l'étude thermique + plaque de plâtre, Finition extérieure : bardage bois, pose verticale, modèle au choix de l'architecte
1.2.3.	Murs porteurs à l'intérieur des locaux (refends)	Murs en Béton banché

1.3. Planchers

1.3.1.	Planchers bas	Dalle portée avec une chape thermo-acoustique suivant l'étude thermique pour le bâtiment A Dalle portée pour les locaux gaines techniques Dallage sur terre-plein pour les locaux vélos et le local sous-station
1.3.2.	Planchers intermédiaires des logements Planchers des coursives	Dalle en béton armé avec une chape thermo-acoustique suivant l'étude thermique uniquement pour le plancher haut du rez-de-chaussée du bâtiment B (logements situés au-dessus du parking, pas de chape pour les autres planchers intermédiaires) Dalle béton armé + résilient acoustique + dalles sur plots, modèle au choix de l'architecte pour les coursives

1.4. Cloisons de distribution

1.4.1.	Cloisons des logements	Cloisons de distribution en plaques de plâtre
1.4.2.	Cloisons au droit des escaliers des logements duplex	Cloisons de distribution en plaques de plâtre

1.5. Escalier

1.5.1.	Escalier des coursives	Béton armé
1.5.2.	Escaliers des logements duplex	En hêtre, finition lasurée

1.6. Conduits de fumée et de ventilation

1.6.1.	Conduits de fumée des locaux de l'immeuble	Néant
1.6.2.	Conduits de ventilation des locaux de l'immeuble	Extraction suivant le système ventilation mécanique contrôlée simple flux
1.6.3.	Conduits d'air frais	Entrées d'air frais prévues soit dans les menuiseries extérieures soit dans les coffres de volets roulants.
1.6.4.	Conduits de fumée de chaufferie	Néant
1.6.5.	Ventilation haute de chaufferie	Néant

1.7. Chutes et grosses canalisations

1.7.1.	Chutes d'eaux pluviales	Descentes d'eaux pluviales, voir suivant les plans architectes
1.7.2.	Chutes d'eaux usées	En tuyaux PVC
1.7.3.	Branchements aux égouts	Raccordement sur les réseaux existants

1.8. Toitures

1.8.1.	Etanchéité des toitures terrasses des rangements extérieurs	Voir suivant les plans architectes
1.8.2.	Charpente et couverture des bâtiments	Charpente en sapin du Nord traité pour les 2 bâtiments compris pour les couvertures des coursives Couverture en ardoises pour les 2 bâtiments Couverture en zinc pour les couvertures des coursives Pergolas avec des lames bois pour les balcons Pare-vues avec des lames bois pour les balcons
1.8.3.	Souches de cheminées, ventilations et conduits divers	Néant

2. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

2.1. Sols et plinthes

2.1.1.	Sols et plinthes des logements	Logements BRS 1 : Sols en PVC U2SP3 pour l'ensemble des pièces des logements, plinthes stratifiées Logements BRS 3 : Sols en revêtement stratifié U3P3 pour l'ensemble des pièces (compris pour les cuisines) exceptées pour les salles d'eaux, les salles de bains, les WC et les celliers, plinthes stratifiées assorties Sols en carrelage grès émaillé 33 x 33 cm U3P3 pour les salles d'eaux, les salles de bains, les WC et les celliers, plinthes assorties
2.1.4.	Sols des balcons et des terrasses	Finition en dalles sur plots, modèle au choix de l'architecte, pour les balcons Etanchéité bicouche sans isolant thermique et une protection dalles sur plots, modèle au choix de l'architecte, pour la terrasse située au-dessus du local sous-station

2.2. Revêtements muraux

2.2.1.	Revêtements muraux des salles de bains et salles d'eau	Faïence : Carreaux de faïence dans la gamme du Maître d'ouvrage, pose droite Baignoire : Sur les trois faces au droit de la baignoire, toute hauteur y compris habillage de la façade de baignoire avec trappe de visite. Douche : toute hauteur au droit des receveurs de douche sur toutes les cloisons adjacentes Lavabo : néant Meuble vasque : néant Cuisine : néant
2.2.2.	Revêtements muraux dans autres pièces	Néant

2.3. Plafonds

- 2.3.1. Plafond des pièces intérieures

Faux-plafond en plaque de plâtre avec isolation en laine minérale pour les passages de réseaux VMC

Pour les plafonds des logements sous combles : isolation en laine de bois épaisseur suivant l'étude thermique + plaques de plâtre

2.4. Menuiseries extérieures

- 2.4.1. Portes d'entrées

Portes en acier laqué sur huisseries bois finition laquée, coefficient Uw suivant l'étude thermique

- 2.4.1. Menuiseries extérieures des pièces principales

Menuiseries extérieures avec des doubles vitrages isolants, coefficient Uw suivant l'étude thermique
Menuiseries oscillo-battantes avec des vitrages opalescents pour les salles d'eau, les salles de bains et cuisines selon plans

2.5. Fermetures extérieures et occultations, protection antisolaire

- 2.5.1. Pièces des logements

Volets roulants PVC avec manœuvre motorisée pour les grandes baies des séjours et manœuvre manuelle par treuil et tringle oscillante pour les autres baies

Pas de volets roulants pour l'ensemble des salles d'eau et les salles de bains

2.6. Menuiseries intérieures

- 2.6.1. Huisseries et bâtis

Huisseries en sapin du Nord

- 2.6.2. Portes intérieures

Bloc porte à âme alvéolaire isoplanes prépeinte, béquilles double sur rosaces

- 2.6.3. Portes de placards

Portes coulissantes ou pivotantes suivant dimension

- 2.6.4. Ouvrages Divers

Trappe de visite des gaines
Trappes d'accès aux groupes VMC
Plinthes en stratifié

- 2.6.5. Plafond extérieur situé sous la coursive

2.7. Serrurerie et garde-corps

- 2.7.1. Garde-corps des coursives

En acier thermolaqué, barreaudage vertical

2.7.2.	Garde-corps et mains courantes des escaliers extérieurs	En acier thermolaqué, barreaudage vertical
2.7.3.	Pare-vues extérieurs des balcons	Néant
2.7.4.	Portes extérieures des locaux vélos, du local sous-station et les locaux gaines techniques	Blocs portes métalliques extérieurs en acier thermolaqué
2.8. Peintures		
2.8.1.	<u>Peintures extérieures</u>	
2.8.1.1.	Marquage PMR	Peinture pour marquage PMR des escaliers extérieurs
2.8.1.2.	Sur métaux ferreux	Néant
2.8.1.3.	Sur ouvrages bois	Néant
2.8.2.	<u>Peintures intérieures</u>	
2.8.2.1.	Sur Plafonds	2 couches de peinture mate, finition B
2.8.2.2.	Sur murs	2 couches de peinture mate veloutée, finition B
2.8.2.3.	Sur ouvrages bois (plinthes, trappes, portes, etc.)	2 couches de peinture satinée
2.8.2.4.	Sur canalisations, tuyauteries, chutes, éléments de chauffage et divers	1 couche d'accroche + 2 couches de peinture satinée
3. LOCAUX COMMUNS		
3.1. Local vélos		Sol : béton brut Murs : 2 couches de peinture de propreté Plafonds : isolant en sous-face de dalle pour le local vélos bâtiment A et 2 couches de peinture de propreté pour le local vélos du bâtiment B Dispositif d'accroche de vélos en acier galvanisé
3.2. Local poubelles		Néant
4. EQUIPEMENTS INTERIEURS DES LOGEMENTS		
4.1. Equipements ménagers		
4.1.1.	Blocs-évier, robinetterie	Néant : Uniquement attentes Eau Froide Sanitaire ; Eau Chaude Sanitaire et Eau Usée
4.1.2.	Appareils et mobiliers	Néant
4.1.3.	Evacuation des déchets	Néant
4.1.3.	Armoire sèche-linge	Néant
4.2. Equipements sanitaires et plomberie		
4.2.1.	Distribution d'eau froide	En tube cuivre ou PVC pression pour les colonnes montantes. En tube cuivre encastré sous fourreaux ou PE pour les logements. En tube cuivre ou PE pour l'appareil
4.2.2.	Distribution d'eau chaude collective et comptage.	Néant
4.2.3.	Production d'eau chaude sanitaire	Production d'eau chaude dans les logements depuis MTA (Modules Thermiques d'Appartement) équipés d'un échangeur d'une puissance adaptée aux besoins -

4.2.4.	Distribution d'eau chaude sanitaire	En tube cuivre encastré sous fourreaux ou PE pour les logements
4.2.5.	Evacuations	Par tuyaux en PVC
4.2.6.	Distribution du Gaz	Sans objet
4.2.7.	Branchements en attente	Attentes pour évier, lave-vaisselle et lave-linge dans cuisine ou SDB/ Salle d'eau ou celliers
4.2.8.	Appareils sanitaires	- Appareils de teinte blanche. - Equipement suivant plan et types de logement. - Suivant plan, Baignoire acrylique 170x70 équipée d'une robinetterie thermostatique avec barre de douche et flexible métallique et vidage automatique - Suivant plan receveur de douche céramique, 120x90cm, équipée d'une robinetterie thermostatique avec barre douche et support douchette. - Meuble vasque de dimensions suivant plan architecte avec vasque céramique et meuble en bois mélaminé, équipé d'une robinetterie mitigeuse, d'un miroir et d'un bandeau lumineux. - Suivant plan lave mains dans W-C équipé d'une robinetterie mitigeuse. - Suivant plan cuvette de WC posé en porcelaine vitrifiée équipée d'un mécanisme silencieux double action 3/6 litres, à battant double blanc.
4.2.9.	Robinetterie	Robinetteries thermostatique (NF conformes normes ECAU) pour douche et baignoires appareils ménagers et sanitaires Robinetteries mitigeuses (NF conformes normes ECAU) sur vasque et lave mains (selon plans) Par logement : Attentes robinets +siphons machine à laver la vaisselle et le linge
4.2.10.	Accessoires divers	- Suivant plan pare douche avec porte de face et retour vitré éventuel
4.3. Equipements électriques		
4.3.1.	Type d'installation	Encastrée sous fourreaux dans planchers, murs et cloisons
4.3.2.	Puissance à desservir	3/6/9/12 KVA suivant type de logement

4.3.3. Equipements de chaque pièce

Suivant la norme NFC 15-100 (amendement 5).
L'appareillage électrique est de couleur blanche. : prises de courant
Sortie de fil du type DCL (Dispositif de Connexion de Luminaires)
Appareillage type Dooxie de marque Legrand ou similaire

DAAF dans chaque logement

Porte d'entrée : bouton poussoir porte étiquette appel sonnerie (Sonnerie sur interphone).

Entrée

- 1 point lumineux type DCL en plafond commandé par simple allumage ou par va et vient.
- 1 PC 10/16 A + T.
- 1 carillon 2 tons avec bouton poussoir lumineux et porte-nom.

Séjour

- 1 point lumineux type DCL en plafond commandé sur simple allumage ou va et vient.
- 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.

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 attente éclairage 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 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 alimentation éclairage en applique au-dessus du meuble vasque commandée par simple allumage.
- 1 PC 10/16 A + T à proximité du plan vasque.
- 1 PC 10/16 A + T à l'entrée.

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.

Chambres (Autres)

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

Prises de courant spécialisées

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

4.3.4. Sonnerie de Porte Palière

Sonnerie avec bouton poussoir et carillon.

4.4. Chauffage, cheminées, ventilations

4.4.1. Type d'installation

Les installations de chauffage dans les logements seront de type à eau chaude depuis MTA (Modules Thermiques d'Appartement) équipés d'une régulation individuelle et d'une puissance adaptée aux besoins : Raccordement MTA sur sous-station primaire chauffage Urbain de la ZAC
MTA pré-équipé avec manchette pour futur compteur thermique (chauffage + ECS)

4.4.2.	Températures garanties dans les diverses pièces par température minima extérieure de ...	Autres pièces température ambiante à 19° c par -4°c de température extérieure dans les pièces les autres pièces.
4.4.3.	Appareils d'émission de chaleur	Radiateurs en acier laqués équipés selon étude thermique de robinets thermostatiques et radiateur type sèche serviette dans les salles de bains.
4.4.4.	Conduits de fumée	Sans objet
4.4.5.	Conduits et prises de ventilation	Ventilation individuelle des appartements type simple flux : Ventilateur en faux plafond pièce humique et extraction de l'air vicié dans les pièces humides
4.4.6.	Conduits et prises d'air frais	Entrée d'air frais dans les coffres de volets roulants
4.5. Equipement intérieur des placards et pièces de rangement		
4.5.1	Placards	Aménagements intérieurs en panneaux mélaminés uniquement pour les placards situés dans les entrées, voir localisations suivant les plans architectes Pas d'aménagements intérieurs pour les autres pièces Socles en mélaminé blanc en pied de placards
4.5.2.	Pièces de rangement	Néant
4.6. Equipements de télécommunications		
4.6.1.	Radio - T.V.	Installation conforme aux spécifications et recommandations de la nouvelle NFC 15-100 - La desserte générale du 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. .
4.6.2.	Téléphone	Installation conforme aux spécifications et recommandations de la nouvelle NFC 15-100 amendement 5 - L'équipement téléphonique de chaque logement se compose d'un coffret de communication grade 2 TV placé dans gaine technique logement (GTL) et des connecteurs téléphoniques de type RJ45 placés dans le séjour (2 unités) et dans chaque chambre (1 unité). Mise en place d'un coffret de répartition dans la gaine FT de chaque bâtiment collectif. Distribution d'une fibre optique vers la gaine GTL de chaque logement collectif via la gaine FT du bâtiment collectif

5. EQUIPEMENTS GENERAUX DU BATIMENT

5.1. Chauffage, eau chaude

5.1.1.	Equipement thermique de chauffage	
5.1.1.1.	Production de chaleur	Sous-station chauffage urbain de la ZAC
5.1.1.2.	Régulation automatique	Régulation à température constante du circuit chauffage alimentant les MTA (modules thermiques d'appartement)

5.1.1.3.	Pompes et brûleurs	Pompe double de circulation
5.1.1.4.	Accessoires divers	Accessoires de sécurité et d'isolement
5.1.1.5.	Colonnes montantes	Réseaux chauffage sous dallage et dans gaines techniques logements vers les MTA (modules thermiques d'appartement)
5.2.2.	Service d'eau chaude	
5.2.2.1.	Production d'eau chaude	Sans objet : via MTA
5.2.2.2.	Réservoirs	Sans objet
5.2.2.3.	Pompes et brûleurs	Sans objet
5.2.2.4.	Comptage	Sans objet (Via MTA)
5.2.2.5.	Colonnes montantes	Sans objet
	5.3. Télécommunication	
5.3.1.	Téléphone	La desserte générale des bâtiments sera assurée par des fibre optiques
5.3.2.	Antenne T.V. et radio	La desserte générale des bâtiments sera assurée par des antennes hertziennes
	5.4. Réception, stockage et évacuation des ordures ménagères	Néant
	5.5. Ventilation mécanique des locaux	Néant
	5.6. Alimentation en eau	Néant
5.6.1.	Comptages généraux	1 comptage SG pour sous station dans gaine AEP
5.6.2.	Surpresseurs, réducteurs et régulateurs de pression, traitement de l'eau	Néant
5.6.3.	Colonnes montantes	Dans gaines techniques AEP
5.6.4.	Branchements particuliers	1 comptage eau dans gaine AEP par logement (à la charge des acquéreurs)
	5.7. Alimentation en gaz	Sans objet
5.7.1.	Colonnes montantes	Néant
5.7.2.	Branchement et comptages particuliers	Néant
5.7.3.	Comptages des services généraux	Néant
	5.8. Alimentation en électricité	
5.8.1.	Comptages des services généraux	Alimentation depuis le coffret en limite de propriété. Pour les collectifs, la distribution générale de l'électricité se fait par l'intermédiaire de colonnes intégrées dans des locaux techniques concessionnaires En rez-de-chaussée 1 comptage SG pour l'ensemble des bâtiments pour l'alimentation des services généraux et de l'éclairage extérieur
5.8.2.	Colonnes montantes	Dans gaines techniques ENEDIS
5.8.3.	Branchements et comptages particuliers	Depuis les colonnes montantes ENEDIS 1 comptage électricité par logement (à la charge des acquéreurs)

6. PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES EXTERIEURES

6.1. Voiries et parking

6.1.1.	Voiries d'accès	Chemins piétons : voir suivant les plans architectes
6.1.2.	Parking	Accès parking du bâtiment B : voir suivant les plans architectes Places de stationnement couvertes : places de stationnement en enrobé Places de stationnement extérieures : voir suivant les plans architectes
6.1.3.	Délimitation au sol	Peinture pour le marquage au sol des places de stationnement

6.2. Espaces verts

6.2.1.	Aires de repos	Néant
6.2.2.	Plantations d'arbres, arbustes, fleurs	Arbres, arbustes, couvre-sols Jardinières en bacs métalliques pour les balcons
6.2.3.	Engazonnement	Engazonnement suivant plan
6.2.4.	Arrosage	Néant

6.3. Eclairage extérieur

6.3.1.	Signalisation de l'entrée de l'immeuble	Luminaires en applique dans cages d'escaliers extérieures.
6.3.2.	Eclairage des voiries, espaces verts, jeux et autres	Candélabre et appliques pour l'éclairage du parking et du cheminement.

6.4. Jardin privatif

6.4.1.	Aménagement	Logements du RDC bat A : - Clôtures en ganivelles pour l'accès au jardin privatif du logement T2 - Clôtures séparatives entre jardins privatifs en ganivelles - Portillons métalliques avec habillages ganivelles pour l'accès aux jardins privatifs - Haies séparatives entre jardins privatifs et en limite de parcelle - Engazonnement des jardins privatifs - Dalles gravillonnées, modèle au choix de l'architecte pour les terrasses
--------	-------------	--

6.5. Réseaux divers

6.5.1.	Eau	Alimentation depuis le domaine public
6.5.2.	Gaz	Sans objet
6.5.3.	Electricité	Alimentation depuis le domaine public
6.5.4.	Egouts	Raccordement au réseau public.
6.5.5.	Épuration des eaux	Néant
6.5.6.	Télécommunications	Alimentation depuis le domaine public
6.5.7.	Drainage du terrain	Néant
6.5.8.	Évacuation des eaux de pluie et de ruissellement sur le terrain, espaces verts, chemins, etc.	Dito 6.5.5.

N.B. : Les matériaux et numéros énoncés dans le présent descriptif peuvent changer pour des raisons de faillites industrielles ou autres de toute nature. Dans le cas de changement, ces matériaux seront remplacés par d'autres au moins équivalents.