

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 ciment + 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 à faux claire-voie, 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 verre épaisseur suivant l'étude thermique + plaques de plâtre
Finition extérieure : bardage bois, pose verticale à faux claire-voie, modèle au choix de l'architecte

Murs à ossature bois avec un bardage bois, pose verticale à claire-voie, 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 ciment + 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 à faux claire-voie, 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 + étanchéité bicouche avec isolation + résilient acoustique + dalles sur plots en grès cérame, modèle au choix de l'architecte pour les coursives
1.4. Cloisons de distribution		
1.4.1.	Cloisons des logements	Cloisons de distribution à ossatures métalliques de 72 mm d'épaisseur
1.4.2.	Cloisons au droit des escaliers des logements duplex	Garde-corps en hévéa dito escaliers
1.5. Escalier		
1.5.1.	Escalier des coursives	Béton armé
1.5.2.	Escaliers des logements duplex	En hévéa lamellé collé abouté, finition lasurée ou produit équivalent recommandé
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 acier 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 ou U3P3 pour l'ensemble des pièces des
logements, plinthes en médium finition prépeinte blanches

Logements BRS 3 :
Sols en revêtement stratifié 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 en médium
finition prépeinte blanches

Sols en carrelage grès émaillé 45 x 45 cm, gamme Priméo des
établissements Bretagne Matériaux pour les salles d'eaux, les
salles de bains, les WC et les celliers, plinthes assorties

Douche à l'italienne logement A02 : carrelage 10 x 10 cm anti-
dérapant et siphon en inox

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 de 20 x 40 cm dans la gamme Priméo des établissements Bretagne Matériaux, 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 métalliques, coefficient Uw suivant l'étude thermique
2.4.1.	Menuiseries extérieures des pièces principales	Menuiseries extérieures mixtes aluminium/PVC avec des doubles vitrages isolants, coefficient Uw suivant l'étude thermique Menuiseries oscillo-battantes avec des vitrages opaques pour les salles d'eau, les salles de bains Menuiseries oscillo-battantes pour les cuisines
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 médium finition prépeinte blanches
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	Pare-vues avec des lames bois pour les balcons
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
	2.8.2.1. 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 : peinture de sol pour le bâtiment A, en béton brut pour le bâtiment B.

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 EFS ; ECS et EU
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.
4.2.2.	Distribution d'eau chaude collective et comptage.	En tube cuivre ou PE pour l'apparent 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 éviers, 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 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 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 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
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	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
5.8.1.	Comptages des services généraux	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

Cheminements piétons : voir suivant les plans architectes

6.1.2. Parking

Accès parking du bâtiment B : voir suivant les plans architectes

Accès au jardin privatif du logement T2 du bâtiment A : 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 :
 - 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. Epuration des eaux

Néant

6.5.6.	Télécommunications	Alimentation depuis le domaine public
6.5.7.	Drainage du terrain	Néant
6.5.8.	Evacuation 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.