

**RENNES (35)**  
**ZAC BAUD CHARDONNET – LOT D3**

**Construction de 42 logements collectifs**

**RIVEO**

**Maitre d'Ouvrage**



93, rue de Lorient  
C.S. 66432  
35064 RENNES CEDEX  
Tel : 02.99.65.41.65  
Fax : 02.99.30.94.40

**Architecte**



PAUMIER  
ARCHITECTES  
ASSOCIÉS

20, avenue Henri Fréville  
35200 RENNES  
Tel : 02.23.42.45.45

**NOTICE DESCRIPTIVE**

**ACCESSION LIBRE**

**PROVISOIRE**

## A – CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES GÉNÉRALES DES IMMEUBLES

La présente opération comporte 3 ensembles de bâtiments destinés au logement : 1 bâtiment de logements collectifs, 1 bâtiment de logements intermédiaires et 3 appartements-maisons.

L'opération totalise 42 logements avec deux locaux extérieurs regroupés, destinés à l'implantation de la sous-station d'une part et au rangement des vélos d'autre part.

L'opération sera conforme à la **RT 2012** et bénéficiera du label **NF LOGEMENT HQE**.

### Infrastructures

Les fondations seront réalisées suivant les recommandations du Bureau d'Études structures ARES CONCEPT. Elles seront de type puits/longrines pour les maisons-appartements ou de type fondations profondes par pieux pour les bâtiments collectif et intermédiaire.

Les murs de soubassement périphériques ainsi que les élévations (extérieures et intérieures) des 2 niveaux de parking du bâtiment collectif seront prévus en béton banché.

### Murs et ossatures

Les murs de façade, de refend et de pignon seront en béton banché ou murs ossatures bois (cas des attiques du bâtiment intermédiaire et des maisons-appartements). Certaines façades en béton seront coffrées avec des matrices décoratives (ex : socle du bâtiment collectif, partie en R+6 du bâtiment collectif, parties de façades des maisons-appartements)

L'ensemble des voiles de façade seront doublés d'un isolant dont l'épaisseur et la nature seront calculées dans l'étude thermique.

Les murs entre les logements et entre les parties communes seront également prévus en béton banché.

### Traitement des façades

Les façades béton seront principalement traitées avec une peinture de ravalement destinée à la protection et à la décoration. Les parties de façades traitées en béton matricé recevront quant à elles une lasure destinée également à la protection et à la décoration.

Ponctuellement, certaines parties de façades recevront un habillage métallique en aluminium laqué, rapportés à claire voie verticalement sur les façades, au moyen d'une ossature métallique secondaire.

La façade Ouest du socle du bâtiment collectif sera habillée d'une structure de plante grimpante destinée à la végétalisation de la façade.

### Planchers

Les planchers bas des constructions seront type dallage sur terre-plein, conformément à l'étude géotechnique du projet. Une chape sur sous-couche isolante est prévue dans l'ensemble des pièces habitables et circulations communes en plancher bas des logements. (RDC pour le bâtiment intermédiaire et les maisons/appartements).

Les planchers des étages courants seront réalisés en dalle pleine de béton armé de 20 cm d'épaisseur minimum, à l'exception du plancher haut du parking au R+1 qui fera au minimum 23cm d'épaisseur.

Une chape avec sous-couche acoustique sera prévue sur l'ensemble des revêtements de sol dur des logements ou parties communes.

Une isolation thermique sera prévue en sous-faces des planchers de logements et parties communes qui donnent sur des

volumes intérieurs ou extérieurs non chauffés (ex : parking ou plancher en porte à faux sur extérieur). Les caractéristiques de cet isolant seront déterminées dans l'étude thermique.

### Menuiseries extérieures - Serrurerie

Les menuiseries extérieures des parties communes d'accès aux immeubles seront prévues en aluminium thermo-laqué et équipées d'un contrôle d'accès.

L'accès aux locaux techniques ou locaux communs sera assuré par des bloc-portes métalliques dont les caractéristiques répondront à la réglementation en fonction de la nature du local (ex : coupe-feu ou pare-flamme).

Les accès en cœur d'îlot seront assurés par des clôtures métalliques à barreaudage, intégrant des portails équipés de contrôle d'accès.

### Cloisons de distribution

Les cloisons de distribution intérieures des logements seront réalisées à partir d'une ossature métallique, de type placostil 72/48 ou équivalent avec deux parements en plaques de plâtre de 13 mm rapportés sur chaque face et le vide interne rempli par un isolant en laine de verre d'épaisseur 45mm.

### Escalier

Les escaliers communs des immeubles collectif et intermédiaire seront préfabriqués en béton armé.

### Ventilation et désenfumage

La ventilation de l'immeuble sera de type Ventilation Mécanique Contrôlée collective.

Certains logements seront traités par des extracteurs individuels (Maisons et logements intermédiaires)

En cas d'incendie, les circulations communes des immeubles collectif et intermédiaire seront désenfumées naturellement

### Chutes et grosses canalisations

Les chutes et canalisations d'évacuation d'eaux pluviales ou eaux usées seront en PVC, elles seront raccordées sur le réseau public.

### Toitures et couvertures

Les toitures terrasses hautes des différentes constructions du projet seront traitées au moyen d'une étanchéité complétée d'une protection lourde végétalisée. Un isolant thermique sera interposé sous ce complexe d'étanchéité.

Les terrasses accessibles des niveaux intermédiaires seront-elles aussi étanchées et dotées d'une isolation thermique. Elles seront équipées d'une protection lourde en lames bois, posées sur plots réglables.

Les attiques des maisons-appartements et du bâtiment intermédiaire seront prévues avec une couverture zinc, mise en œuvre à partir d'une charpente bois, avec isolation ou sans isolation (pour l'édicule du bâtiment intermédiaire).

Les caractéristiques (épaisseur, résistance thermique) des différents isolants rapportés en toiture seront déterminées dans l'étude thermique.

La terrasse située au niveau R+2, en façade ouest du bâtiment collectif recevra un aménagement spécifique avec des lames en béton matricé, des gabions dotés d'assise en bois et plantations.

## **B – LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS ÉQUIPEMENTS**

### Sols

L'ensemble des pièces sèches des logements recevront un revêtement de sol stratifié de type LOFT des Ets BERRY ALLOC ou équivalent, mis en œuvre sur sous-couche acoustique, avec finition en rives au moyen de plinthes stratifiées assorties.

Les pièces humides (compris cuisine et buanderie) seront équipées d'un carrelage de type grès émaillé, de format 45x45cm dans la gamme PRESTIGE des Ets BRETAGNE MATERIAUX ou équivalent, avec plinthes assorties en périphérie. Le revêtement de sol sera prévu en pose collée sur sous-couche acoustique.

### Revêtements muraux

Les murs recevront deux couches de peinture blanche, finition mate velouté de type B.

Les bacs receveurs de douche ou baignoires, selon les plans de vente, seront surmontés de faïence toute hauteur (compris tablier de baignoire), compris 1 rang de faïence au-dessus du lave-mains dans WC suivant plans, dans la gamme Prestige de chez Bretagne Matériaux choisie pour ce programme.

Si le client fait la demande de pose d'un ensemble évier dans la cuisine, une faïence dans la gamme Prestige de chez Bretagne Matériaux choisie pour ce programme sera posée au-dessus du bloc évier sur une hauteur de 60 cm.

### Plafonds

Les plafonds seront recouverts de deux couches de peinture blanche finition mat de type B.

### Menuiseries extérieures

D'une manière générale, les menuiseries extérieures ouvrantes à la française et coulissantes seront prévues en aluminium de type bicolore (blanc intérieur et coloris RAL extérieur). L'ensemble des menuiseries seront équipées de double vitrage à très basse émissivité assurant ainsi une isolation acoustique et thermique conforme à l'étude thermique et à la réglementation acoustique en vigueur.

Toutes les fenêtres des logements seront équipées de volets roulants extérieurs intégrés à la menuiserie, de type bloc-baie. Les tabliers seront en lames pleines double parois en PVC blanc avec lame finale en aluminium laqué.

Cas particulier : les menuiseries en fermetures des bureaux situés aux derniers niveaux des maisons-appartements seront équipées de brise-soleil à lames.

L'ensemble de ces protections/occultations seront prévues avec des manœuvres électriques filaires dans les logements.

### Menuiseries intérieures

Les portes d'entrées des logements sont des bloc-portes palières intérieurs ou extérieurs, à âme pleine isolées phoniquement et pare-flamme, munis de serrures à 3 ou 4 points, avec joint périphérique sur les quatre côtés. Les cylindres des portes d'entrée des logements sont prévus fournis et posés par le présent lot. Ces bloc-portes seront revêtus d'un parement stratifié sur la face extérieure et d'un parement métallique à peindre sur la face intérieure, à l'exception des portes palières extérieures (cas du bâtiment C) qui seront prévues à parement métallique à peindre aux 2 faces.

Les portes de distribution intérieure sont de type alvéolaires gravées à parement prépeint, à huisseries métalliques à recouvrement sur les cloisons, équipées d'un béquillage d'un choix soigné.

Les façades de placards seront prévues en finition mélaminé blanc avec profils en acier laqué. Elles seront coulissantes

pour les largeurs > 1.00m et battantes pour les largeurs inférieures.

Les placards situés au niveau des entrées de logements seront prévus aménagés au moyen de panneau de bois revêtus d'un décor en mélaminé blanc.

### Serrurerie

Les garde-corps seront métalliques à barreaudage plat, avec une finition galvanisée et thermo-laquée.

Les pare-vue/séparatifs entre logements seront réalisés par profilés en acier galvanisé et thermo-laqués, complétés d'un remplissage en verre feuilleté avec intercalaire par film opalescent de couleur blanc.

### Équipements intérieurs

Uniquement sur demande et suivant l'avancement des travaux, les cuisines peuvent être équipées d'un ensemble meuble 3 portes en panneaux blancs de particules hydrofuges mélaminés, avec évier inox avec une cuve, un égouttoir, une robinetterie mitigeuse avec économiseur d'eau, ou d'un meuble 1 porte avec emplacement lave-vaisselle suivant plans.

Les salles de bain ou salle d'eau seront équipées :

D'une baignoire en acrylique ton blanc, la robinetterie sera de type thermostatique.

D'un receveur de douche en céramique de teinte blanche, la robinetterie sera de type mitigeuse thermostatique.

D'un meuble vasque comprenant : un meuble bas de rangement, un plan vasque, une vasque encastrée, une robinetterie mitigeuse, un miroir et un bandeau lumineux.

Les sanitaires seront en céramique ton blanc avec réservoir 3/6 litres.

Lave-mains eau froide de type Ulysse blanc ou équivalent.

Raccordement de machine à laver le linge dans tous les logements placés suivant plan,

Raccordement de machine à laver la vaisselle dans tous les logements placés suivant plan,

Les terrasses seront équipées de robinets de puisage (1 par logement)

Alimentation eau froide et chaude en PER ou cuivre en apparent si la longueur apparente est supérieure à un mètre.

Accessoires :

Pare baignoire en verre translucide

Pare douche profilés blancs verre translucide

Ensemble de douche avec barre, flexible métallique, douchette à main et porte-savon

La production de chauffage sera assurée à partir d'un local technique (sous station) raccordée au réseau de chaleur de la Ville de Rennes. L'installation est donc collective. Pour les logements du bâtiment collectif, une panoplie de chauffage et d'eau chaude sanitaire assurera la distribution des fluides. Pour les logements intermédiaires et maisons/appartements, il sera mis en place des modules hydrauliques individuels permettant la répartition du chauffage et de l'eau chaude sanitaire.

L'émission de chaleur se fera par radiateur panneaux acier réf. REGGANE de FINIMETAL ou équivalent dans les séjours et cuisines ouvertes sur ceux-ci, dans les chambres et entrée / dégagement > 4 m<sup>2</sup>

Sèche-serviettes eau chaude ATOLL de chez ACOVA ou équivalent dans la salle de bains.

Régulation individuelle dans chaque logement par thermostat d'ambiance.

Alimentation en eau froide : colonne + manchette d'attente pour comptage individuel en gaine palière.

L'installation et les équipements électriques seront réalisés conformément à la norme NF C 15-100 et amendements.

Le petit appareillage électrique sera blanc de type ODACE de chez SCHNEIDER ou équivalent.

Antenne collective hertzienne compatible avec la réception TNT.

Réseau fibre optique : jusqu'à l'emplacement dédié dans tableau électrique sans distribution intérieure.

Les appartements seront équipés d'une sonnette, d'un portier type vidéophone avec platine d'appel depuis la porte du hall.

L'ouverture des portes d'entrée des halls et de certains accès s'effectuera par badge magnétique propre à chaque résident sécurisant ainsi la résidence.

#### ELECTRICITE (EQUIPEMENT TYPE PAR LOGEMENT)

Nota : - L'équipement sera conforme à la nouvelle version de la norme NFC 15-100.

Les frais de mise en service au réseau concessionnaire et le compteur sont à la charge de l'acquéreur.

#### Entrée :

- Sonnette et carillon à prévoir pour les Maisons
- 1 PL sur inter VV ou bouton poussoir sur télérupteur
- 1 PC 10/16 A+T
- 1 bouton poussoir porte étiquette raccordée sonnerie interphone sur autres logements

#### Salon/Séjour :

- 5 PC 10/16 A+T pour 20m<sup>2</sup> + 1 PC pour 4m<sup>2</sup> supplémentaire dont une à proximité du dispositif de commande d'éclairage h = 1.30ml
- 1 PL sur inter VV pour les T1/T2
- 2 PL sur inter VV à partir du T3
- 3 fourreaux CFA depuis GTL
- Alimentation volet roulants électrique compris commande

#### Cuisine :

- 1 applique NEOLED de chez RESISTEX en applique sur inter SA
- 1 PL sur inter SA
- 1 terminal 32 A +T
- 7 PC 16 A+T réparties, dont 1 à proximité du dispositif de commande h = 1.30ml (Plaque double), et dont 4 seront à répartir au-dessus du plan de travail (interdiction de le mettre au-dessus de l'évier ou des plaques de cuisson)
- 3 PC 16 A+T spécialisée (Lave-Vaisselle, Lave-Linge, Four)
- 1 PC supplémentaire Hotte

#### Dégagement :

- 1 PC 10/16 A+T
- 1 ou 2 PL sur inter VV, inter SA, ou bouton poussoir sur télérupteur

#### Chambre principale :

- 4 PC 10/16 A+T, dont 1 à proximité du dispositif de commande h = 1.30ml
- 1 PL sur inter VV
- 2 fourreaux CFA depuis GTL
- Alimentation volet roulants électrique compris commande

#### Autres Chambres :

- 3 PC 10/16 A+T, dont 1 à proximité du dispositif de commande h = 1.30ml
- 1 PL sur inter SA
- 2 fourreaux CFA depuis GTL
- Alimentation volet roulants électrique compris commande

#### Salle de bains principale :

- Alimentation applique Meubles SDB

## RIVEO

---

- 1 PC 10/16 A+T à proximité du dispositif de commande h = 1.30ml
- 1 PC 10/16 A+T hors volume électrique à proximité du miroir

### WC :

- 1 PL sur inter SA
- 1 PC 10/16 A+T à proximité du dispositif de commande h = 1.30ml

### Cellier :

- 1 PL sur inter SA
- 1 PC 10/16 A+T

### Balcon / Terrasse :

- 1 applique extérieure sur inter SA à voyant
- 1 PC étanche

### Box Parking :

- Fourreau en attente depuis GTL vers gaine Box

## C – ANNEXES PRIVATIVES

### Parkings

Le bâtiment collectif compte sur ses deux premiers niveaux (RDC et R+1) des parcs de stationnement.

L'accès à ces deux niveaux de parking se fera depuis le RDC via une porte automatique basculante à commande radio.

L'éclairage des circulations véhicules est effectué par luminaires commandés par détecteur de présence.

L'éclairage de secours et le balisage par blocs autonomes respectent la réglementation incendie.

### Local vélos

Au nord-ouest du projet, un local vélos extérieur sera implanté. Il bénéficiera d'un éclairage naturel au moyen d'un lanterneau réservé dans la partie haute de la toiture. Son accès sera assuré par un bloc-porte métallique, sécurisé par un système de contrôle d'accès.

Les maisons-appartements disposeront d'un local vélos privatif extérieur au RDC, réalisé à partir d'une structure métallique et dont l'accès sera assuré par un bloc-porte métallique.

L'éclairage est assuré par des luminaires commandés par détecteurs de présence.

### Terrasse collective

Le bâtiment intermédiaire disposera d'une terrasse accessible collective au dernier niveau.

L'éclairage est assuré par des luminaires commandés par détecteurs de présence.

## D- PARTIES COMMUNES INTÉRIEURES AUX IMMEUBLES

### Hall d'entrée de l'immeuble

Une attention particulière sera portée aux halls d'entrée communs des immeubles : carrelage en grès cérame, faux-plafond acoustique non démontable sur ossature métallique, luminaires décoratifs, miroir. Les faux-plafonds seront peints. L'éclairage sera diffusé par appliques et/ou plafonniers fonctionnant sur détecteurs de présence

### Contrôle d'accès

Un portier équipé d'un visiophone commandera l'accès à l'immeuble depuis tous les appartements. L'ouverture de la porte d'accès s'effectuera par badge magnétique propre à chaque résident sécurisant ainsi la résidence.

### Circulations communes du rez-de-chaussée et étages

Le sol de la circulation commune (SAS) au rez-de-chaussée du bâtiment collectif sera revêtu de carrelage dito celui mis en place dans le hall d'entrée.

Les circulations d'étages seront pourvues d'un revêtement de sol vinylique isophonique en lés, complété de plinthes bois peintes en périphérie. Les plafonds des circulations d'étage seront acoustiques, en dalles démontables mise en œuvre sur une ossature métallique. Les faux-plafonds seront peints.

L'éclairage sera diffusé par appliques et/ou plafonniers fonctionnant sur détecteurs de présence.

### Cage d'escalier

L'escalier du bâtiment collectif recevra une finition peinture en marches et contremarches.

L'escalier du bâtiment intermédiaire recevra une finition en revêtement de sol vinylique acoustique spécial marche (marches et contremarches traitées)

Les parois et sous-faces des escaliers communs seront traitées en peinture.

L'éclairage sera diffusé par appliques fonctionnant sur détecteurs de présence.

### Locaux communs

Un local 2 roues est implanté au RDC du bâtiment collectif, à côté de l'accès principal au hall d'entrée.

L'éclairage sera diffusé par appliques fonctionnant sur détecteurs de présence.



## **E – ÉQUIPEMENTS GÉNÉRAUX DES IMMEUBLES**

### Ascenseur

Le bâtiment collectif disposera d'un ascenseur qui desservira les 2 niveaux de parkings (RDC et R+1) ainsi que l'ensemble des niveaux de logements. Les parois de la cabine seront traitées selon choix de l'architecte. Le sol sera en revêtement vinylique. Le plafond sera en acier inoxydable avec intégration d'un éclairage LED soigné.

### Télécommunication

Le réseau télévision sera raccordé, à partir d'une antenne collective hertzienne située en toiture terrasse et / ou au réseau câblé, selon prescriptions de la ville de RENNES.

### Réception, Stockage et Évacuation des Ordures Ménagères

Des points d'apport volontaire extérieurs seront prévus à proximité de l'immeuble collectif.

## **F – PARTIES COMMUNES EXTERIEURES AUX IMMEUBLES**

### Voiries

Le cœur d’îlot du projet bénéficiera d’un aménagement paysagé soigné, défini sur la base des propositions du bureau d’études paysagiste attitré à l’opération.

Les revêtements de circulation piétonne seront ainsi prévus en béton érodé sablé.

Des zones de plantation seront prévues en cœur d’îlot, elles seront délimitées par des gabions en pierre naturelle de couleur grise.

Ces gabions seront ponctuellement surmontés d’assise en bois massif.