

Le Portes de Gouesnou Plot 1B

NOTICE SOMMAIRE DE VENTE

Logements Collectifs



04/04/2023

PREAMBULE - DONNEES GENERALES

- Le Maître d'ouvrage est SARL LES PORTES DE GOUESNOU- 350 rue Roland Garros CS 30125 – 29803 BREST Cedex 9
- L'architecte est le cabinet A3, de Brest
- La maîtrise d'œuvre est assurée par la société B.E.I, de Brest
- Localisation : Rue de Keruchen et Route de l'Echangeur – 29850 GOUESNOU
- Bâtiment de 9 niveaux composé de 71 logements, du T1 au T3
- Surface de plancher : 3821 m² environ selon permis de construire
- 71 Places de stationnement sont attribuées au plot 1B dans les niveaux R-1 et RDC
- Des locaux pour les cycles sont prévus dans le parking R-1

1. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

1.1. INFRASTRUCTURE

Le bâtiment sera fondé conformément à l'étude géotechnique réalisée pour ce projet. La définition et le dimensionnement seront établis par un bureau d'étude de structure et seront soumis à l'accord du bureau de contrôle.

1.2. MURS ET OSSATURES

1.2.1. Murs en infrastructure

La structure principale du bâtiment est en béton pleine masse.

1.1.1. Murs de façades

Les parements de façades sont réalisés en béton peint et habillage métallique perforé.

L'isolation du bâtiment est réalisée par l'intérieur.

1.1.2. Murs séparatifs

Les murs séparatifs entre les logements seront en béton pleine masse, maçonnerie, ou SAD.

Les murs séparatifs entre les circulations communes et les logements seront en béton pleine masse ou SAD.

1.3. PLANCHERS & DALLAGES

1.3.1. Planchers sur étage courant

Les planchers des niveaux seront en béton. L'épaisseur sera déterminée selon études structure et acoustique.

1.4. INSTALLATIONS TECHNIQUES

1.4.1. Distribution intérieure des concessionnaires

Les gaines techniques des logements concentreront les arrivées des concessionnaires.

- L'eau potable,
- L'électricité,
- La fibre optique,
- Les services généraux.

Elles seront situées dans les circulations des espaces communs de chaque niveau.

1.4.2. Conduits de ventilation mécanique des logements

La ventilation des logements sera de type ventilation mécanique contrôlée simple flux hygro B (entrées d'air dans les miroiteries ou façades et bouches d'extractions dans les pièces d'eau).

1.5. GAINES TECHNIQUES

Les gaines techniques communes traversant les logements seront encoffrées et traitées acoustiquement et contre la propagation du feu.

Dans les gaines techniques les réseaux suivants seront distribués :

- Eaux pluviales
- Eaux Usées
- Ventilation
- Eau chaude
- Chauffage

1.6. BRANCHEMENTS AUX EGOUTS

Le bâtiment sera raccordé aux réseaux publics d'évacuations pour les eaux pluviales et les eaux usées.

1.7. CHAUFFAGE et EAU CHAUDE SANITAIRE

Le chauffage et l'eau chaude seront distribués dans les logements via un système de pompe à chaleur collectif.

2. PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE

2.1. HALL D'ENTREE, SAS DE L'IMMEUBLE ET CIRCULATIONS

2.1.1. Sols et plinthes :

Il sera posé un sol en carrelage dans le hall du R-1, ainsi qu'au sas du rez-de-chaussée, choix de la maîtrise d'œuvre.

Dans les niveaux supérieurs, les circulations recevront un sol souple.

2.1.2. Sur murs :

Il sera mis en œuvre un revêtement mural au choix de la maîtrise d'œuvre dans le hall du niveau R-1. Dans les niveaux supérieurs les murs seront peints, teinte selon choix de l'architecte.

2.1.3. Plafonds :

Il sera posé un faux plafond sur ossature métallique.

2.2. CAGES D' ESCALIERS

2.2.1. Désenfumage :

Les cages d'escaliers seront équipées d'un dispositif de désenfumage naturel.
Nota – Cet équipement de sécurité ne doit pas être utilisé pour d'autre usage

2.2.2. Serrurerie :

Les mains courantes de la cage d'escalier seront métalliques, teinte selon choix de la maîtrise d'œuvre.

2.2.3. Sols

Les marches d'escaliers seront peintes

2.2.4. Sur murs

Un enduit de type gouttelette sera appliqué sur les murs.

2.3. ASCENSEURS

Les cabines seront équipées d'un miroir et d'une main courante. Les parois intérieures seront revêtues de panneaux stratifiés ou inox selon choix de l'architecte. L'ouverture se fera par une porte coulissante automatique. Il sera prévu une télalarme reliée à un centre de surveillance 24 heures / 24 heures via GSM.

Les ascenseurs répondront aux normes d'accessibilité en vigueur.

Porte palière : 90cm x200cm de hauteur minimum.

Un décaissé sera prévu dans les cabines pour la pose d'un revêtement en carrelage.

2.4. PARKINGS CLOS COUVERTS

Deux parkings privés clos et couverts sont prévus dans le bâtiment au R-1 (accès depuis la rue de Keruchen) et au RDC (accès depuis la Route de l'Echangeur).

Des portes sectionnelles seront installées aux entrées des parkings dédiés au bâtiment, ouverture par télécommande.

Les places seront en enrobé ou en béton et seront marquées.

1. EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

1.1. TRAITEMENT DES ORDURES MENAGERES

Des conteneurs enterrés sont prévus à l'extérieur, dans la rue de Keruchen.

1.2. ALIMENTATION EN EAU

Raccordement au réseau extérieur selon les spécifications du concessionnaire et comportant l'individualisation des consommations pour chaque logement.

Rappel : les frais d'ouverture de compteur sont à charge de l'acquéreur

1.3. ALIMENTATION EN ELECTRICITE

Il sera réalisé 1 alimentation pour la colonne montante "abonné".

La puissance distribuée sera limitée au tarif bleu (36KVA maxi.).

1.4. EQUIPEMENTS DIVERS

Éclairage de sécurité (BAES) selon la réglementation en vigueur.

1.5. PORTIER INTERPHONE VIDEO/ CONTROLE VIDEO/ CONTROLE D'ACCES

Pour la sécurité des résidents, le bâtiment sera équipé d'un système de contrôle d'accès permettant depuis l'appartement desservi de déclencher l'ouverture de l'entrée au R-1 (côté rue).

Le dispositif de communication permettra à l'occupant de visualiser ses visiteurs (caméra).

Il sera mis en place un système de commande par badges ou équivalent répondant aux exigences réglementaires.

2. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

2.1. CLOISONS DE DISTRIBUTION (PIECES PRINCIPALES ET PIECES DE SERVICE)

Les cloisons de distribution seront constituées de cloisons de type Placostil ou refends béton selon études.

2.2. SOLS ET PLINTHES

2.2.1. Entrée, salon-séjour, cuisine, chambres, dégagements, W.C :

Il sera posé un sol PVC en lés, choix selon gamme du promoteur. Les plinthes seront en bois et peintes.

2.2.2. Salle d'eau

Le sol des SDE seront en carrelage, compris sol intérieur des douches, choix dans la gamme du promoteur. Les plinthes seront en bois et peintes.

2.2.3. Sols des balcons :

Le sol des balcons sera traité en béton revêtu de peinture selon choix de la maîtrise d'œuvre.

2.3. REVETEMENTS MURAUX

2.3.1. Revêtements muraux des salles d'eau

Il sera mis en œuvre de la faïence dans l'emprise de la douche, choix dans la gamme du promoteur. Le reste des murs recevra 2 couches de peinture de couleur blanche.

2.3.2. Revêtements muraux dans autres pièces

Les revêtements sont décrits au chapitre : peinture.

2.4. PLAFONDS (sauf peintures)

2.4.1. Intérieur :

Dans toutes les pièces où cela sera nécessaire, il sera prévu des coffres ou faux plafonds en B.A. 13 pour le dévoiement des circuits VMC, le raccordement des chutes Eaux Usées (E.U.), certains décrochés de structure et si nécessaire au niveau des douches pour assurer les évacuations des douches supérieures (tout au moins dans le cas de siphon traversant).

2.5. MENUISERIES EXTERIEURES

Il est prévu des ensembles vitrés en PVC, selon les plans architecte, avec des ouvrants battants.

Les menuiseries seront équipées d'ossatures et de doubles vitrages isolants thermiques dont les valeurs seront déterminées en fonction des études thermiques. Certaines pourront être pourvues de grilles d'arrivée d'air.

2.6. OCCULTATIONS

Les ensembles vitrés seront pourvus de volets roulants intérieurs à manœuvre manuelle.

2.7. MENUISERIES INTERIEURES

2.7.1. Portes de distribution intérieures

Il sera posé des blocs-portes à âme alvéolée peints ou laqués d'usine, sur huisseries en bois ou métal.

2.7.2. Portes palières

Les portes d'entrée des logements seront constituées d'un ouvrant à âme isolante à peindre selon choix maîtrise d'œuvre sur huisserie métallique ou en bois, peinte.

2.7.3. Placards

Des placards aménagés seront prévus, selon plans de l'architecte (portes coulissantes ou battantes, selon plan, type gamme Sogal Eco+ ou équivalent - coloris blanc)

Pour les placards de largeur inférieure à 120 cm : Aménagement avec penderie + tablette supérieure.

Pour les placards de largeur supérieure à 120 cm : Aménagement penderie + étagères (2/3 et 1/3)

2.8. SERRURERIE

Les garde-corps seront métalliques avec remplissage verre.

Les façades et balcons seront ponctuellement revêtus d'un habillage métallique perforé (selon plans architecte).

2.9. PEINTURES INTERIEURES

2.9.1. Sur murs :

Peinture blanche acrylique (2 couches) finition velours.

2.9.2. Sur plafonds :

Il sera appliqué deux couches de peinture blanche acrylique satinée dans les pièces humides et mate dans les pièces sèches.

2.10. EQUIPEMENTS INTERIEURS

2.10.1. Équipements de la cuisine

Les cuisines seront équipées comme suit :

Dans les T1 :

Bac évier+ égouttoir+ plaques électriques 2 feux + meuble haut avec hotte encastrée + réfrigérateur top sous le plan de travail.

Nota 1 : une prise sera prévue au-dessus du plan de travail pour un micro-ondes (micro-ondes non compris)

Nota 2 : sont prévues les attentes pour un lave-linge dans la cuisine. Pas d'attentes prévues pour un lave-vaisselle dans les appartements T1.

Dans les T2

Bac évier + égouttoir + plaque électrique 3 ou 4 feux + four + hotte encastrée dans meuble haut
Il sera prévu un emplacement pour le réfrigérateur en pose libre (réfrigérateur non compris).

Nota 1 : une prise sera prévue au-dessus du plan de travail pour un micro-ondes (micro-ondes non compris)

Nota 2 : sont prévues les attentes pour un lave-linge dans la cuisine. Pas d'attentes prévues pour un lave-vaisselle dans les appartements T2.

Dans les T3 :

Bac évier + égouttoir + plaque électrique 3 ou 4 feux + four + hotte encastrée dans meuble haut.

Il sera prévu un emplacement pour le réfrigérateur en pose libre (réfrigérateur non compris).

Attentes AEP + EU prévues pour lave-vaisselle et le cas échéant pour le lave-linge (lave-vaisselle et lave-linge non compris).

Nota 1 : l'emplacement du Lave-linge pourra être prévu dans une autre pièce des appartements, selon plans architecte.

Nota 2 : une prise sera prévue au-dessus du plan de travail pour un micro-ondes (micro-ondes non compris)

Equipements sanitaires et plomberie

2.10.1.1. Distribution eau froide terminale :

A partir du robinet d'arrêt et du comptage particulier, distribution encastrée à chacun des équipements.

2.10.1.2. Distribution eau chaude :

La distribution individuelle d'eau chaude sanitaire s'effectue à partir du réseau collectif de production d'eau chaude par des canalisations en cuivre et/ou PER intégrés dans les planchers et dans les gaines.

2.10.1.3. Appareils sanitaires :

Il sera réalisé des douches de type « à l'italienne ».

Il sera installé dans les douches une barre avec douchette et robinetterie thermostatique type Porcher référence OLYOS ou équivalent.

Les ensembles de douche seront pourvus de parois à ouverture battante selon plan architecte.

Il sera installé un sèche-serviettes dans chaque salle d'eau.

Il sera posé des ensembles meubles vasque ou plans vasque (PMR) avec miroir.

Dans les WC il sera posé un bloc cuvette dans la gamme du promoteur avec abattant et chasse économique (3 litres/6 litres).

2.10.2. Equipements électriques

Les appartements bénéficieront d'un équipement électrique conforme aux spécifications de la norme C15.100 (dernière édition en vigueur).

L'appareillage électrique sera du type de la gamme CELIANE de chez LEGRAND ou équivalent.

Chaque logement sera prévu équipé comme suit :

- 1 « Gaine Technique Logements » (GTL) regroupant en un seul emplacement toutes les arrivées courants forts, courants faibles et Signaux (VDI)
- 1 tableau de contrôle recevant le disjoncteur de branchement et le compteur électronique d'EDF (téléreport).
- 1 tableau de répartition associé comportant :
 - un disjoncteur de branchement différentiel 500 mA sélectif (type S) associé à un panneau de contrôle tarif bleu pour compteur électronique
 - 3 DDR (Dispositifs Différentiels Résiduels) 30 mA protégeant tous les circuits de distribution, des disjoncteurs divisionnaires unis + neutres type C à l'origine de chaque circuit,
 - une réserve d'extension de 20 % mini,
 - 2 socles de P.C. sur un circuit dédié pour alimenter les appareils de communication.

2.10.2.1. Equipement de base de chaque logement : il est figuré dans le listing ci-dessous :

Séjour

- DCL (quantité suivant plan et étude de l'électricien)
- 7 prises de courant 2x16A+T pour les T3 et 5 prises de courant 2x16A+T pour les T1 et T2
- 1 prise téléphone RJ45
- 1 prise télévision TV

Entrée/dégagement

- DCL (quantité suivant plan et étude de l'électricien)
- Prise de courant 2x16A+T à ht 1.20m (quantité selon étude de l'électricien)
- 1 tableau général dans un coffret avec porte (position suivant plan)
- 1 carillon et bouton de sonnette

Dégagement - Suivant type de logement

- DCL (quantité selon étude de l'électricien)
- Prise de courant 2x16A+T (quantité selon plan et étude de l'électricien)

Chambres

- 1 point lumineux DCL en plafond en simple allumage avec prise 16 A en hauteur
- Il est prévu un dispositif de va et vient avec une commande à proximité du lit et une autre à l'entrée de la pièce.
- 4 prises de courant 2x16A+T
- 1 prise téléphone RJ45
- 1 prise télévision TV

Salles de bains

- 1 point lumineux DCL en plafond en simple allumage avec prise 16 A en hauteur.
- 1 alimentation du point lumineux au-dessus du lavabo
- 2 prises de courant 2x16A+T

Cuisine

- DCL (quantité suivant plan et étude de l'électricien)
- DCL en applique au-dessus de l'évier.
- 1 sortie de câble 32A + T pour appareils de cuisson
- 6 prises de courant 2x16A+T dont 4 au-dessus du plan de travail (h=1,20m)
- Alimentation pour une hotte d'aspiration (h = 1,80m) au-dessus des plaques emplacement présumé)

WC

- 1 point lumineux DCL en plafond en simple allumage avec prise 16 A en hauteur.
- 1 prise de courant 2x16A+T (réglementation PMR)

Balcons

- 1 Point lumineux en applique sur façade en simple allumage

2.10.3. Chauffage, ventilation

2.10.3.1. Chauffage :

Depuis le réseau collectif (système de pompe à chaleur), alimentation de la nourrice de distribution du chauffage par radiateur.

Un thermostat d'ambiance avec programmateur à profil journalier sera installé dans chaque appartement.

2.10.3.2. Ventilation :

Une ventilation permanente de type *Ventilation Mécanique Contrôlée* - "VMC" simple flux sera assurée dans chaque appartement. Celle-ci fonctionnera par extraction mécanique de l'air vicié dans les cuisines, W.C. salles d'eau/salles de bains, buanderies ; l'arrivée d'air neuf s'effectuant dans les séjours et chambres par l'intermédiaire de grilles d'entrée d'air.

2.10.4. Equipements de télécommunication et assimilés

2.10.4.1. Téléphone :

L'équipement téléphonique se compose pour chaque logement :

- d'un DTI (Dispositif de Terminaison Intérieur) implanté dans la GTL définie précédemment,
- des prises terminales de téléphone de type RJ 45 localisées dans le tableau précédent (séjour et chambres)

2.10.4.2. Télévision :

Une prise TV/FM est installée dans le séjour à proximité immédiate d'une prise de courant et la réception des émissions est faite à partir d'une antenne collective située en toiture de l'immeuble.

Une prise TV/FM est installée dans chaque chambre.

N.B. : Il est prévu une antenne collective de type immeuble assurant le service de base de la TNT).

2.10.5. Sécurité incendie

Un détecteur Autonome Avertisseur de Fumées sera installé dans les dégagements de chaque logement.
