

Blue Dock II

Les Villas

Rue Lebon
à VANNES (56)

ICADE PROMOTION - Blue Dock - Illustration extérieure



NOTICE TECHNIQUE SOMMAIRE

5 maisons d'architecte

Maître d'ouvrage

SNC IP1R
Représentée par ICADE PROMOTION
6 place de la Libération
56000 VANNES



Version 1 / 23 juin 2022

La Résidence BLUE DOCK s'inscrit dans un site exceptionnel face à la promenade de la Rabine donnant sur la Marle, au cœur de Vannes.

Pour offrir aux logements un maximum de vues sur ce grand paysage, les 8 bâtiments du programme immobilier s'implantent en quinconce dans un environnement verdoyant.

Ces décalages permettent de créer une grande place sur laquelle des commerces viennent s'ouvrir et d'ancrer le projet dans la ville. Ce parvis offre un espace en surplomb de l'espace public, propice aux pauses à mi-parcours entre le centre de Vannes et l'embouchure du Golfe.

« *BLUE DOCK II Les Villas* » porte sur les 5 maisons d'architecte situées au Sud du programme, accessibles depuis la rue Lebon. Ces Villas d'exception ont une position privilégiée qui se matérialise à travers une architecture résolument ouverte, de généreux espaces extérieurs prenant la forme de jardins, terrasses, courettes, jardins d'hiver et même d'un grand rooftop en toiture surplombant la Ville.

« BLUE DOCK » est un programme immobilier aux lignes résolument contemporaines. Il a été conçu par l'agence d'architecture D&A et répond aux exigences de la certification NF HABITAT et de la Réglementation Thermique en vigueur.

TERRASSEMENTS GENERAUX

- Fouille en pleine masse pour terrassement préparatoire des plates-formes du sous-sol suivant nature du sol, sondages effectués par le bureau d'études géotechniques, et avis du bureau de contrôle technique.
- Fouilles pour terrassements complémentaires et encaissement des fondations.
- Mise en remblais partielle le cas échéant.
- Chargement et enlèvement des terres excédentaires.

FONDATEMENTS – GROS-OEUVRE

➤ **Infrastructure :**

- Fondations par puits ou fondations de type superficiel par semelles filantes et/ou isolées selon étude de sol et préconisations du géotechnicien, et selon calculs de structure et avis du bureau de contrôle.
- Réalisation des murs périphériques de l'infrastructure en béton Armé suivant étude de sol, préconisations du géotechnicien et du bureau d'étude structure.
- Dalle portée en Béton Armé pour le parking en sous-sol suivant les demandes et préconisations des bureaux d'études et du bureau de contrôle.
- Rampe d'accès au parking en béton ou en enrobé

N.B. :

- 1) L'ensemble des locaux non habitables correspondent à des murs de 2^{ème} catégorie au sens du DTU 20.1. Ils pourront donc comporter des infiltrations limitées ou de légers passages d'eau tels que définis à l'article 3.1 du DTU 14.1. De plus, les eaux de drainage du sous-sol étant relevées par un groupe de pompe électrique, il ne s'agit donc pas d'un risque zéro au regard du critère d'inondabilité partielle de ces locaux (panne des pompes, coupure de courant, vandalisme, modification des circulations hydrauliques souterraines, intempéries exceptionnelles, etc.).

Dans un premier temps, le maître d'ouvrage prendra les mesures qui lui paraissent utiles après ouverture des fouilles et suite aux conseils du géotechnicien et du contrôleur technique. Exemple :

- décompression sous dallage pour éviter son soulèvement,
- système de double pompe avec alarme,
- tapis drainant,
- etc.

Dans un deuxième temps, il appartiendra à la copropriété d'être vigilante sur le suivi de cet équipement. Exemple :

- contrat d'entretien amélioré avec mesure des durées de fonctionnement,
- contrôle des infiltrations dans les limites permises par le DTU,
- etc.

- 2) La dimension des stationnements est celle figurée sur les plans, il n'est pas convenu d'appliquer la NF P 91.120.
- 3) Les réseaux d'évacuation (EP, EU) et d'alimentation (réseaux divers) pourront traverser l'emprise de certains stationnements (sujétion de passage acceptée par l'acquéreur).

➤ **Superstructure :**

- La structure principale du sous-sol et des étages est en béton armé ou en maçonneries d'agglomérés de ciment ou de briques :
 - Voiles porteurs en béton banché armé – épaisseur et ferrailage selon étude du bureau de structures et avis du bureau de contrôle.
 - Murs de façades et de refends réalisés en béton banché armé, ou en maçonneries d'agglomérés de ciment ou de briques.
 - Poteaux et poutres en béton armé, dimensionnement selon étude du bureau de structures et avis du bureau de contrôle.
 - Planchers en dalles béton de 0,20 m d'épaisseur minimum ou en prédalles (sauf planchers sous terrasses, jardins d'hiver et locaux techniques, épaisseur 15cm minimum).
 - Plancher bas Rez-de-chaussée avec isolation en sous-face sous les parties habitables : en isolation de type projeté ou autres, épaisseur selon étude thermique.
- Eléments divers selon nécessité : acrotères, relevés, becquets, linteaux, chaînage, raidisseurs, etc...
- Peinture de type Pliolite ou similaire en sous face des balcons, loggias et jardin d'hiver et certains débords de dalles.
- Murs en façades traités selon le projet architectural : Soubassement lisse ou matricé aspect pierre selon plans avec application d'une peinture, lasure ou enduit. Les façades en élévations seront recouvertes par un bardage bois de type Douglas ou équivalent en pose verticale à claire voie.
- Habillage partiel des murs en façades et des surfaces annexes extérieures par des ensembles métalliques décoratif, formant des cadres et des lignes architecturales sur les façades.
- Escaliers extérieurs en béton armé ou en structure métallique selon plans.

TOITURE - ETANCHEITE

- Etanchéité de la dalle haute du sous-sol (située hors emprise du bâtiment) : par complexe d'étanchéité bicouche de type élastomère y compris relevés, ou par asphalte, finition par aménagements paysagers suivant projet de l'architecte.
- Espace vert et jardins au RDC selon plans : protection de l'étanchéité par mise en place de terre végétale.
- Terrasses privatives en toiture / Rooftop : isolant posé sur dalle béton + étanchéité par complexe d'étanchéité bicouche de type élastomère y compris relevés. Protection par dalles céramique ou béton posées sur plots PVC selon plans.
- Accessoires selon nécessité : relevés, prise d'eau, joint de dilatation, ressaut, etc...
- Récupération des eaux pluviales par descentes en zinc, en PVC ou aluminium et/ou par barbacanes pour les chutes extérieures, en PVC pour les chutes intérieures (dans les gaines techniques situées dans les logements).
- Finition sol des terrasses et jardin d'hivers selon plans : dalles céramiques ou dalles béton posées sur plots PVC sur dalle béton.

MENUISERIES EXTERIEURES - FERMETURES

➤ **Menuiseries extérieures des parties privatives :**

- Fenêtres et portes-fenêtres coulissantes, ouvrants à la française ou fixe selon plans : en aluminium laqué (coloris au choix de l'architecte) à rupture de pont thermique, de type K Line ou équivalent.
- Double vitrage isolant TBE (très basse émissivité) selon étude thermique, sur l'ensemble des baies et utilisation de profil à rupture thermique.
- Vitrage granité ou opalescent pour les menuiseries situées dans les salles de bains et salles d'eau (localisation selon plans).
- Classement selon préconisations de la marque NF HABITAT et suivant l'étude réalisé par le BET Acoustique, avec respect de la réglementation acoustique.

➤ **Occultations :**

- Volets roulants en PVC ou aluminium sur toutes les baies (séjours, cuisine et chambres), sauf celles des salles de bains, salles d'eau et les châssis des façades vitrées de l'entrée et du puit de lumière du séjour.
- Coffres de volet roulant intégrés dans la façade en linteaux.
- Manœuvre électrique domotisée à commande individuelle par inverseur pour tous les volets roulants.

➤ **Fermeture des jardins d'hiver (Villa n°5) :**

Fermeture des espaces Jardin d'hiver par des panneaux de verre sécurit coulissant toute hauteur, qui préservent une vue panoramique sur l'extérieur. Ouverture des panneaux par un système de coulissants ou équivalent, qui permet de ranger les panneaux vitrés sur un ou deux côtés pour bénéficier d'une ouverture optimum sur l'extérieur. Détails de réalisation selon choix de l'architecte. Localisation suivant plans.

➤ **Ensembles menuisés des entrées :**

Selon plans et dossier de décoration de l'architecte : portes en aluminium laqué avec remplissage en verre feuilleté et serrure de sécurité.

PLATRERIE – CLOISONS - DOUBLAGES

- Isolation thermique intérieure des murs de façades par un isolant de type Doublissimo ou équivalent (polystyrène à résistance thermique élevée). Epaisseur et nature de l'isolant selon calculs thermiques et préconisation certification NF HABITAT.
- Cloisons de distribution (autres que les murs porteurs et les gaines) de type Placostil de 7 cm d'épaisseur associant ossature métallique, plaques de plâtre BA13 de chez Placoplâtre (ou équivalent) et isolation en fibre minérale selon norme.
- Gains techniques : traitement acoustique selon préconisations de la certification NF HABITAT et selon avis du bureau de contrôle.
- Faux-plafond en BA13 en salles de bains et salle d'eau avec spots encastrés (hauteur sous plafond de 220 cm minimum, hors passage de soffites).

N.B. :

- 1) Certains séparatifs entre appartement (hors trame) ou entre logements et circulations communes pourront être traités en plaque de plâtre sur ossature métallique double + fibre minérale intérieure (type SAD Placostil épaisseur selon certification NF HABITAT).
- 2) Faux-plafond ou soffites en B.A. 13 dans certains dégagements et certaines pièces des logements, pour permettre notamment le dévoilement des gaines. Dans ces cas, la hauteur sous plafond sera en fonction de la hauteur de l'élément technique.

MENUISERIES INTERIEURES**➤ Portes de distribution intérieure :**

- Porte alvéolaire porte décorative de type ICE de chez KEYOR – ESCALE « matricé », avec "design" d'aspect contemporain de type rainure sur la porte. Finition en peinture blanche.
- Ensemble béquillage en plaque ou rosace, de type MUZE de chez VACHETTE ou équivalent, finition chromée velours.
- Toutes les portes intérieures sont équipées d'une serrure à mortaiser, à bec de cane pour les séjours, celliers, rangements, dégagements et cuisines fermées, à condamnation pour les WC, salles de bains et salles d'eau, et à clef pour les chambres.
- Butées de portes posées au sol ou en plinthe pour les portes ouvrant à 90° le long d'une cloison (sauf impossibilité due à la configuration du logement et à la réglementation handicapés).
- Localisation des portes intérieures : selon plans.

➤ Placards :

- Portes des placards : référence « KENDOORS de chez SOGAL, ou équivalent, avec montant laqué blanc, en panneaux épaisseur 10 mm finition mélaminé structuré blanc ; avec rails hauts et bas laqué blanc.

N.B. : - Ouverture coulissante si longueur du placard $\geq 0,80$ m et pivotante si longueur $< 0,80$.

- Aménagement des placards :

Aménagement de l'ensemble des placards, par une tablette chapelière en hauteur et une barre penderie en acier laqué pour les largeurs supérieures à 1,00m.
En complément pour les placards situés dans les chambres, et si la longueur du placard est supérieure à 1 ml. Il sera prévu un rang latéral d'étagères (3 sur la hauteur, largeur 0,50 m).

➤ Autres menuiseries intérieures :

- Signalisation (numéro) selon projet de décoration de l'architecte.
- Boîte aux lettres aux normes de la poste de chez RENZ ou équivalent.

➤ Autres aménagements :

- Sur les Rooftop : Abris/pergolas en ossature bois et/ou métal, habillée d'un bardage bois type Douglas posé à claire-voie selon le projet de l'architecte.

➤ Escalier intérieur:

- Avec marche, contremarche, limon, garde-corps, etc. En bois européen. Finition lasure mat, vitrification ou vernis, selon choix de l'architecte.

SERRURERIE

- Porte automatique basculante télécommandée pour accès aux stationnements du sous-sol de la résidence en acier et remplissage métallique. Un boîtier télécommande par emplacement de stationnement.
- Garde-corps décoratif sur terrasse et jardin d'hiver selon plans de façades, vitrée dans un cadre métallique laqué ou à barreaudage métallique selon choix de l'architecte.
- Main courante dans les cages d'escaliers.
- Ensemble de clôtures et de portillons pour les accès et pour la délimitation des jardins privés.
- **Escaliers extérieurs :**
 - Selon plans, escaliers béton et/ou escaliers en serrurerie métallique pour accès de la courette au RDC et du R+1 au rooftop. Habillage par des éléments architecturaux selon projet de l'architecte.

REVETEMENTS DE SOLS

- Dans les cuisines, salles de bains, salles d'eau, WC et buanderies : carrelage GAMME INSPIRATION by ICADE : type 60*60 NATURE de chez ARTE ONE ou équivalent, sur sous-couche résiliente ou sur chape acoustique, plinthes assorties (à bord arrondi ou coupé dans le carreau selon les modèles proposés).
- Dans les entrées, séjours, dégagements, chambre, bureau, dressing : Parquet contrecollé GAMME INSPIRATION by ICADE : type Les Essentiels Regular Nature de chez BERRY ALLOC ou équivalent, collé sur la chape acoustique avec plinthes blanches.
- Revêtement de sols dans les placards: de même nature que la pièce attenante ou socle réalisé en mélaminé blanc.
- Barre de seuil ou profil de jonction à chaque changement de nature de revêtement de sols et à chaque changement de pièce.

PEINTURE – REVETEMENT MURAL

- Peinture :

Sur enduit pelliculaire pour les surfaces en béton (plafond et voiles béton), et après préparation des supports (doublage des murs de façades, cloisons Placostil, fauxplafond, soffites, ...) :

- Plafonds : peinture blanche mate
- Murs des pièces humides : peinture blanche mate veloutée finition B en complément de la faïence décrite ci-dessous
- Murs des pièces sèches : peinture blanche mate veloutée finition B
- Placards, rangements, buanderie et celliers : peinture blanche finition C

- Faïence :
 - Salles de bains / Salles d'eau :
Faïence murale 20x60cm, 30x60cm ou 20x30cm, références aux choix dans la gamme INSPIRATION by ICADE : type JULIA de chez ARTE ONE, ou équivalent : toute hauteur du sol au faux-plafond en périphérie du bac à douche et sur le mur d'appui du meuble vasque.

CHAUFFAGE – PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE

- Production d'eau chaude sanitaire et chauffage par chaudière individuelle gaz à micro-accumulation, sur ventouse extérieure ou sur conduit d'évacuation des gaz brûlés en gaine technique. Production complémentaire si besoin par ballon d'eau chaude électrique instantané.
- Radiateurs à eau chaude en acier type THEMA de chez HM, ou équivalent, façade blanche, dans toutes les pièces nécessitant un corps de chauffe (hors Sdb et Sde).
- Nombre et puissance des radiateurs suivant étude thermique.
- Radiateur sèche-serviettes mixte type DORIS de chez ATLANTIC, ou équivalent, dans les salles de bains et salles d'eau.
- Régulation **individuelle** du chauffage par thermostat avec programmation journalière.

VENTILATION

- Une ventilation permanente de type Ventilation Mécanique Contrôlée (VMC) est assurée dans chaque maison. Celle-ci fonctionne par extraction mécanique de l'air vicié dans les cuisines, W.C, buanderie, salles de bains et/ou salles d'eau ; l'arrivée d'air neuf s'effectuant dans les séjours et chambres par l'intermédiaire de grilles d'entrée d'air en façades des maisons. L'extracteur sera mis en place en toiture terrasse ou dans un volume technique.

N.B. : Les entrées d'air sont intégrées aux menuiseries ou dans les coffres de volets roulants et respectent l'isolement acoustique requis, et les préconisations du Label NF HABITAT.

PLOMBERIE - SANITAIRE

- Cuisine :
Attentes Eau Chaude, Eau Froide et évacuation pour raccordement d'un futur ensemble évier.

Nota : Conformément aux critères exigés par la certification NF HABITAT, l'acquéreur devra sous un délai de deux mois à compter de la date de livraison de sa maison, mettre en place une cuisine équipée d'un point d'eau avec le revêtement d'étanchéité en crédence du plan de travail sur une hauteur minimum de 0.60 m et au minimum en pourtour de celui-ci.

- W.C. :
Cuvette suspendue fixée sur bâti support, dont le réservoir attenant est dissimulé dans un coffre en plaque de plâtre. Abattant en PVC blanc rigide.

- Salle d'eau :
 - Receveur de douche en céramique ou acrylique blanche dimensions et localisation selon plans.
 - Robinetterie : Mitigeur thermostatique douche de type Grohtherm 800 de chez GROHE ou équivalent, avec douchette et flexible sur barre de douche.
 - Meuble de salle d'eau avec vasque intégrée, miroir et meuble bas avec deux tiroirs de type ULYSSE de chez PORCHER, ou équivalent, emplacement et largeur suivant plan. Robinetterie : mitigeur de type Bauedged de chez GROHE, ou équivalent.
 - Pare-douche en verre et montant en aluminium, type Concerto ou Mezzo de chez ALTERNA, ou équivalent.

- Alimentation en eau froide
 - Manchettes en attente pour pose ultérieure de compteurs (localisation possible dans les colonnes des bâtiments collectifs du programme, selon demandes concessionnaires).
 - Fourniture et pose du compteur individuel à la charge des acquéreurs (selon cahier des charges de la ville de VANNES ou de son délégataire, la facturation de la pose du compteur d'eau et l'accès au réseau sont à la charge de l'acquéreur).
 - Pose d'un compteur divisionnaire pour les locaux collectifs (sous-sol).

- Réseaux Eaux Pluviales / Eaux Usées
 - Chutes pour les Eaux Usées en PVC dans les gaines techniques situées à l'intérieur des maisons.
 - Collecteurs pour récupérations des eaux pluviales et des eaux usées en P.V.C, situés en plafond du sous-sol et en fond des boxes et des parkings pour raccordement aux réseaux extérieurs.
 - Raccordement sur les regards en attente en limite u programme selon spécifications de la Ville de VANNES et des concessionnaires.

ELECTRICITE – COURANTS FORTS ET COURANTS FAIBLES

➤ Equipement des maisons en courants forts

- Installation conforme aux recommandations PROMOTELEC et à la norme C15100.
- Appareillage électrique dans les logements : type CELIANE de chez LEGRAND, ou équivalent.
- Tableau d'abonné dans coffret technique avec portillon métallique, ou sur goulotte dans placard dédié, emplacement suivant plans (GTL).
- Equipements particuliers :
 - installation de détecteurs de fumée à piles dans les maisons dans le cadre de la prévention des incendies domestiques.

- spots encastrés dans un faux-plafond pour l'éclairage des salles de bains et salles d'eau. Point lumineux en plafond des autres pièces par douille DCL.

➤ **Equipement des maisons en courant faible**

- Télévision : 1 prise TV + FM dans le séjour - 1 prise TV dans la chambre principale.
- Téléphone/internet : 1 prise de type RJ45 dans le séjour, dans l'ensemble des chambres et dans la cuisine. Installation d'un kit UNO de chez CASANOVA (ou équivalent) grade 1, pour raccordement de la box internet.
- Combiné visiophone LCD couleur dans chaque maison pour la communication depuis la rue Lebon.
- **Equipement domotique** des appartements, pour vous simplifier la vie au quotidien, gagner en confort et sécurité et réaliser des économies d'énergie. Le système imaginé intègre des solutions innovantes en termes de fonctionnalités. Grâce à une interface simple et intuitive vous pouvez avec un smartphone ou une tablette, actionner et piloter la gestion et le fonctionnement des commandes de chauffage et volets roulants en étant chez vous ou à l'extérieur de votre logement.

➤ **Equipement des annexes privatives**

- Eclairage extérieur et prise étanche : 1 ensemble sur la terrasse RdC.

➤ **Equipement du sous-sol**

- Sous-sol : Eclairage des circulations des parkings par tubes néons sur détecteurs de présences. Niveau d'éclairement selon réglementation handicapés.

➤ **Distributions principales**

- Distribution du courant fort par colonne montante en gaine palière, chaque maison y étant raccordé par une dérivation d'abonné.
- Raccordement de la télévision sur le réseau interne de la résidence muni d'une ou plusieurs antennes hertziennes collectives, ou sur le réseau Fibre.
- Dispositions pour raccordement à la fibre optique selon réglementation en vigueur.

ASCENSEURS (Accès au sous-sol depuis les bâtiments)

Ascenseurs électriques avec machinerie en gaine, équipés de téléalarme.

Sol en carrelage identique au hall d'entrée ou sol minéral coulé et décoration intérieure avec miroir, barre d'appui, et panneaux stratifiés.

Localisation : un ascenseur par bâtiment desservant l'ensemble des étages et le sous-sol.

TRAITEMENT DES ABORDS

- L'ensemble des extérieurs fera l'objet d'une étude et d'un traitement soigné par un paysagiste pour une insertion harmonieuse dans le site et création d'une ambiance intime et qualitative, dans l'esprit du lieu.
-

Pour les marques commerciales indiquées dans l'ensemble des articles de la notice :

Sauf stipulation contraire les marques éventuelles (de matériau, matériel ou équipement) figurées dans le présent document n'y sont indiquées qu'à titre indicatif, de manière à définir le niveau de qualité fonctionnel, technique et esthétique recherché.

Il pourra naturellement être utilisé d'autres références, d'où la mention "ou similaire" ou "ou équivalent" dans la présente notice.