



# ÔRÂ

20 rue Nationale  
ERDEVEN (56410)



## *NOTICE TECHNIQUE SOMMAIRE*

### MAITRE D'OUVRAGE

SNC IP1R

27 rue Camille Desmoulins  
92130 ISSY LES MOULINEAUX

Agence : 6 place de la Libération  
56000 VANNES

### ARCHITECTE

Romain Grégoire Architecte  
1 Place Einstein  
56000 VANNES

« ÔRÂ » bénéficie d'un emplacement privilégié en centre-ville d'Erdeven, à quelques kilomètres des plages du littoral morbihannais.

Aux lignes résolument contemporaines, privilégiant des volumes simples et élégants ouverts vers l'extérieur, l'ensemble est organisé pour offrir des volumes intérieurs généreux, prolongés d'un bel espace extérieur : jardin privatif, balcon ou terrasse.

La résidence comprendra à son achèvement 22 logements et un local d'activité en rez-de-chaussée, ainsi que 19 stationnements aériens et 16 garages fermés.

Parmi ces stationnements, 2 places seront accessibles aux personnes à mobilité réduite : Une sera dédiée à la copropriété, et la seconde sera dédiée au local d'activité.

Les 22 logements répartis du RDC au R+2 seront réservés à l'accession et comprendront :

- ✓ 5 logements de type T2,
- ✓ 14 logements de type T3,
- ✓ 3 logements de type T4

« ÔRÂ » a été conçue par le cabinet d'architecture RGA, et répondra aux exigences de la certification NF HABITAT et de la **règlementation thermique RE2020**.

*La gamme IMAGINATION by Icade est la base de la présente notice descriptive sommaire.*

## **TERRASSEMENTS GENERAUX**

- Fouilles en pleine masse pour terrassement préparatoire de la plate-forme suivant nature du sol, sondages effectués par le bureau d'études géotechniques.
- Fouilles pour terrassement complémentaire des fondations.
- Mise en remblais partielle le cas échéant.
- Chargement et enlèvement des terres excédentaires.

## **FONDATIONS – GROS-OEUVRE**

### ➤ **Infrastructure :**

- Fondations par pieux et longrines ou fondations de type superficielles par semelles filantes ou isolées selon étude de sol et calculs de structure.

### ➤ **Superstructure :**

- La structure principale est en béton armé, maçonnerie de parpaing ou briques, ou murs ossature bois selon calcul thermique et bilan carbone :
  - Voiles porteurs, murs de façade et refends en béton armé, maçonnerie de parpaing ou briques, ou murs ossature bois – épaisseur et ferrailage selon étude du bureau de structures.
  - Murs séparatifs entre les locaux privatifs contigus, et entre locaux privatifs et circulations communes horizontales réalisés en béton armé, ou en cloisons type SAD sur double ossature, localisation selon plans.
  - Poteaux et poutres en béton armé, dimensionnement selon étude du bureau de structures.
  - Planchers en dalles béton ou en prédalles.
  - Plancher bas RDC avec isolation sous les parties habitables.
- Escaliers et cages d'ascenseur en béton armé.
- Eléments divers selon nécessité : acrotères, relevés, becquets, linteaux, chaînage, raidisseurs, etc...
- Façades : application d'une peinture, lasure et /ou d'un enduit en façades ou vêtements selon plans architecte. Teintes et calepinage selon projet de l'architecte.
- Peinture de type Pliolite ou similaire en sous face des balcons et certains débords de dalles.

## **TOITURE - ETANCHEITE**

- Toiture principale : Charpente en bois traditionnelle. Couverture en ardoise naturelle sur crochet inox, avec façon des rives, fâtage.
- Toiture-terrace inaccessible : dalle béton armé avec complexe d'étanchéité bicouche de type élastomère associant isolation thermique épaisseur selon préconisations du bureau d'étude thermique. Finition par complexe d'étanchéité auto-protégé, ou protection par gravillons ou équivalent.
- Accessoires selon nécessité : relevés, prise d'eau, lanterneaux d'accès formant par ailleurs désenfumage selon nécessité, joint de dilatation, ressaut, etc...
- Récupération des eaux pluviales par descentes en zinc, PVC ou aluminium ou par barbacanes pour les chutes extérieures, et en PVC pour les chutes intérieures (dans les gaines techniques situées dans les logements ou les parties communes).

## **TERRASSES ET BALCONS**

- Terrasses et balcons accessibles : Sols non étanchés en béton selon projet de l'architecte. Dalles sur plots.
- Terrasses accessibles en attique : situés au-dessus de logements et locaux chauffés : isolant posé sur dalle béton + étanchéité par complexe d'étanchéité bicouche de type élastomère y compris relevés. Dalles sur plots.

## **MENUISERIES EXTERIEURES - FERMETURES**

### ➤ **Menuiseries extérieures des parties privatives :**

- Fenêtres ou porte-fenêtre ouvrants à la française ou fixe selon plans : en PVC, aluminium ou bois (coloris au choix de l'architecte).
- Double vitrage isolant selon étude thermique, sur l'ensemble des baies.
- Vitrage granité ou opalescent pour les menuiseries situées dans les salles de bains et salles d'eau selon plans.
- Classement selon préconisations de la marque NF HABITAT et suivant réglementation acoustique.

### ➤ **Occultations :**

- Volets roulants en PVC ou aluminium sur l'ensemble des baies, sauf celles des salles de bains et salles d'eau.
- Coffres PVC monobloc en saillie dans les pièces munies d'occultations.
- Manœuvre électrique à commande individuelle par inverseur. Pilotage en domotique en OPTION.

➤ **Ensembles menuisés des halls d'entrée :**

- Selon plans et dossier de décoration de l'architecte :  
Portes en acier ou aluminium laqué avec remplissage en verre feuilleté, système de condamnation électrique par ventouse électromagnétique et poignée de tirage par poignée ou bâton de maréchal sur la face extérieure. Ferme-porte à frein.
- Accès au hall d'entrée commandé par vidéophone et lecteur de badge de type VIGIK ou équivalent.

## **PLATRERIE – CLOISONS - DOUBLAGES**

- Isolation thermique intérieure des murs de façades par un isolant de type panneau collé de doublage composite associant un isolant et une plaque de plâtre ou équivalent (polystyrène à résistance thermique élevée). Epaisseur et nature de l'isolant selon calculs thermiques et préconisation de la certification NF HABITAT.
- Isolation thermo-acoustique des murs donnant sur des locaux non-chauffés (type ascenseur, etc ...) Epaisseur et nature de l'isolant selon calculs thermiques et préconisation de la certification NF HABITAT.
- Cloisons de distribution (autres que les murs porteurs et les gaines palières) de type Placostil de 7 cm d'épaisseur associant ossature métallique, plaques Placoplâtre, et isolation en fibre minérale ou fibre de verre selon nécessité.
- Gains techniques : traitement acoustique selon préconisations de la certification NF HABITAT.
- Selon nécessité, faux-plafond acoustique et/ou décoratif dans les parties communes horizontales du rez-de-chaussée et des étages selon le projet de décoration, les besoins de la réglementation en vigueur et de la certification NF HABITAT, emplacement selon calepinage et projet de décoration de l'architecte.

N.B. :

- 1) Certains séparatifs entre appartements ou entre logements et circulations communes pourront être traités en plaque de plâtre sur ossature métallique double + fibre minérale ou fibre de verre 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 dévoiement des gaines. Dans ces cas, la hauteur sous plafond sera de 210 cm minimum.

## **MENUISERIES INTERIEURES**

➤ **Portes palières des appartements :**

- Porte en bois à âme pleine anti-effraction, constituée d'une âme composite, à peindre ou parement stratifié, peinture coloris selon projet de décoration de l'architecte.
- Serrure de sûreté A2P\* avec 5 points de fermeture, canon et barillet type européen (livré avec une carte de propriété).
- Huisserie métallique ou huisserie bois, avec accessoires d'étanchéité (joint périphérique isophonique et seuil à la suisse).
- Traitement acoustique des portes palières selon les exigences de la certification NF HABITAT.
- Béquillage de type MUZE sur plaque de chez VACHETTE ou équivalent, finition chromée.

➤ **Portes de distribution intérieure :**

- Porte alvéolaire isoplane à parement bois pré-peinte ou laquée.
- Ensemble béquillage sur plaque ou rosace, finition chromée, de type MUZE de chez VACHETTE ou équivalent.
- Toutes les portes intérieures sont équipées d'une serrure à mortaiser, à bec de cane pour les séjours, celliers, rangements, dégagements, à condamnation pour les WC, salles de bains et salles d'eau, et à clef pour les chambres.
- Butées de 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 accessibilité).

➤ **Placards :**

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

- Selon plan, placards de type KENDOORS de chez SOGAL ou équivalent.
- Portes : profilé d'encadrement en acier laqué associant montant, rails hauts et bas.
- Vantail proprement dit, en panneaux de 10 mm, finition mélaminé structuré blanc, avec encadrement en profil d'acier.
- Aménagement des placards par une tablette chapelière et une barre penderie en acier laqué. En complément pour les placards situés dans les chambres (selon plans), et si la longueur du placard est supérieure à 1 m, il sera prévu un rang latéral d'étagères (3 sur la hauteur, largeur 0,50 m).

➤ **Autres menuiseries intérieures :**

- Portes de circulation situées dans les parties communes et portes des locaux techniques : huisseries métalliques ou bois, âme pleine, pré-peintes, équipées de ferme-porte, degré coupe-feu ou pare-flamme selon réglementation en vigueur.
- Plinthes en medium, en bois peintes ou carrelées dans les circulations horizontales communes du rez-de-chaussée et des étages selon projet de décoration de l'architecte.
- Façade des gaines techniques palières des circulations d'étages composée d'un ensemble de portes pour chacun des concessionnaires, avec bâti dormant en bois et vantaux ouvrants par portes isoplanes ou pleines en panneaux de fibre bois ou médium à peindre.
- Signalisation (numéro porte palière) selon projet de décoration de l'architecte.
- Ensembles de boîtes aux lettres aux normes de la poste type Languedoc DECAYEUX ou équivalent dans les halls d'entrée, habillage complémentaire selon projet de décoration de l'architecte.

## **SERRURERIE**

- Garde-corps vitrés opalescents avec mains courantes métalliques sur terrasses et balcons dans les étages selon plans et détails architecte.
- Claustres ou séparatifs en tôle laquée ou verre opalescent dans un encadrement métallique selon plans et détails architecte.

- Main courante en tube rond ou en fer plat peint dans les cages d'escaliers.
- Grilles de ventilation selon nécessité (ventilation haute et basse des colonnes montantes gaz, des locaux poubelles, ...)
- Station de gonflage/maintenance pour vélos dans le local vélos,

## **REVETEMENTS DE SOLS**

### **➤ PARTIES PRIVATIVES**

- Dans les cuisines, salles de bains, salles d'eau, WC : carrelage 33 x 33 ou en OPTION carrelage 45 x 45, Gamme IMAGINATION by Icade 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, chambres, dressing, celliers et rangements des logements : revêtement stratifié 7mm minimum, Gamme IMAGINATION by Icade ou équivalent, sur sous-couche résiliente ou sur chape acoustique, plinthes assorties.
- 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/ou à chaque changement de pièce.

### **➤ PARTIES COMMUNES**

- Halls d'entrée : carrelage en grès cérame selon gamme Halls By ICADE ou équivalent. Plinthes assorties ou plinthes en médium peint. Calepinage et finitions selon projet de décoration de l'architecte. Incorporation d'un tapis-brosse selon réglementation accessibilité.
- Circulation horizontale à rez-de-chaussée desservant l'ascenseur et l'escalier : carrelage en grès cérame dito halls d'entrée.
- Circulation horizontale des étages : moquette tuftée U3P3 minimum de type BALSAN ou équivalent, selon projet de décoration de l'architecte et gamme Halls By ICADE.
- Cages d'escaliers : Béton avec peinture de sols ou revêtement moquette sur marches et contremarches pour l'escalier d'accès du RdC aux étages selon nécessité acoustique et technique et choix architectural.
- Locaux vélos, locaux ordures ménagères, autres locaux (locaux communs ou techniques) : finition brute de béton ou carrelage ou peinture de sol suivant les gammes Halls By ICADE.

## **PEINTURE – REVETEMENT MURAL**

Note : Les finitions des revêtements muraux (peinture, textiles ou papiers) sont décrits selon les règles du DTU PEINTURE (59.1 et 59.4) et, sauf mention contraire, sont du niveau de finition B.

➤ **PARTIES PRIVATIVES**

○ 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, faux-plafond, 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 : faïence gamme IMAGINATION by ICADE, ou équivalent : toute hauteur du sol au faux-plafond en périphérie de la baignoire (compris tablier).
- Salles d'eau : faïence gamme IMAGINATION by ICADE, ou équivalent : toute hauteur du sol au faux-plafond en périphérie de la douche.

➤ **PARTIES COMMUNES**

○ Circulations des étages et du rez-de-chaussée :

- Plafonds : peinture blanche (faux-plafond selon nécessité pour le respect de la réglementation acoustique).
- Murs : peinture et/ou tissu mural dans les gammes Imagination de chez ICADE, selon règles acoustiques et projet de décoration de l'architecte.

○ Hall d'entrée :

- Plafond : peinture sur plafond et/ou sur faux-plafond décoratif, suivant étude acoustique et projet de décoration architecte.
- Murs : peinture et/ou panneaux revêtement stratifié et/ou carreaux de faïence selon gamme HALLS By ICADE et miroirs, localisation et nature des revêtements selon projet de décoration de l'architecte.

○ Local entretien (selon plans) :

- Murs et plafonds : peinture de propreté

○ Local poubelles, locaux vélos (selon plans) :

- Murs et plafonds : brut de béton

○ Cages d'escaliers :

- Murs et plafonds : peinture et/ou tissu mural selon projet de décoration de l'architecte



## **CHAUFFAGE – PRODUCTION D’EAU CHAUDE SANITAIRE**

### Pour les logements T2 (Chauffage électrique) :

- Production d'eau chaude sanitaire par ballon d'eau chaude électrique de marque ATLANTIC modèle CHAUFFEO ou équivalent.
- Chauffage par panneaux rayonnants électriques de marque ATLANTIC modèle SOLIUS ou équivalent, dans toutes les pièces nécessitant un corps de chauffe (hors Sdb et Sde).
- Nombre et puissance des corps de chauffe suivant étude thermique.
- Sèche-serviettes électriques de marque ATLANTIC modèle DCB18 ou équivalent dans les salles de bains ou salle d'eau.
- Régulation **individuelle** du chauffage par thermostat. Programmation journalière.

### Pour les logements T3, T4 (Chauffage gaz) :

- 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 Gains Techniques. Pour certains grands logements, production complémentaire si besoin par ballon d'eau chaude électrique instantané (selon plan).
- Radiateurs dans la gamme Imagination de chez ICADE. Corps de chauffe de type ARTIS de chez DE DIETRICH ou équivalent dans toutes les pièces nécessitant un corps de chauffe (hors Sdb et Sde).
- Nombre et puissance des corps de chauffe suivant étude thermique.
- Radiateur sèche-serviettes à eau chaude électriques de marque ATLANTIC modèle 2012 ou équivalent, dans les salles de bains et salles d'eau.
- Régulation **individuelle** du chauffage par thermostat. Programmation journalière.

## **VENTILATION**

- Une ventilation permanente de type Ventilation Mécanique Contrôlée (VMC) est assurée dans chaque appartement. Celle-ci fonctionne par extraction mécanique de l'air vicié dans les cuisines, W.C., 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.
- Un ou plusieurs extracteurs seront mis en place en toiture terrasse du bâtiment. Ils seront accessibles par lanterneau ou fenêtre depuis les derniers étages.
- Ventilation naturelle des locaux poubelles et vélos par grilles haute et basse dans la porte.

N.B. : - Les entrées d'air sont intégrées aux menuiseries ou aux coffres de volets roulants ou encastrées en façade, et respectent l'isolement acoustique requis.

## **PLOMBERIE - SANITAIRE**

### ○ Cuisine :

Il n'est pas prévu d'équipement dans la cuisine. Attentes bouchonnées eau froide, eau chaude et évacuation.

Toutefois l'acquéreur aura la possibilité de choisir sans incidence financière l'option suivante :

- *Fourniture et pose d'un évier en inox 18/10e avec vidage à bouchon, 1 ou 2 bacs, 1 égouttoir avec réservation pour machine à laver suivant plan architecte. Cet évier sera équipé d'un mitigeur dans la gamme Imagination de chez ICADE.*
- *Fourniture et pose d'un meuble sous évier en panneau mélaminé blanc 2 portes sur pieds avec plinthe.*
- *Fourniture et pose au-dessus de l'évier de faïence blanche format 20x20 cm en crédence sur 0.60m de hauteur y compris retours si celui-ci est placé dans un angle.*

Le choix de cette option devra être validée par l'acquéreur lors de l'élaboration de la fiche de choix chez ICADE PROMOTION.

### ○ W.C. :

#### Pour les logements T2, T3 :

- Cuvette WC avec réservoir en porcelaine vitrifiée double chasse économique 3/6 litres + abattant en PVC blanc rigide. En OPTION, le WC pourra être prévu suspendu dans la gamme Imagination de chez ICADE.

#### Pour les logements T3 Bi-home, T4 et T4 Bi-home :

- Cuvette WC suspendu dans la gamme Imagination de chez ICADE, double chasse économique 3/6 litres + abattant en PVC blanc rigide.

### ○ Salle d'eau:

- Zone de douche accessible, dimensions et localisation selon plans. Robinetterie mitigeurs, avec douchette et flexible sur barre de douche.
- Meuble de salle de bain avec vasque intégrée. Meuble bas avec deux portes et miroir, emplacement suivant plan. Largeur : 60 à 70 cm pour les simples vasques, 120 à 140 cm pour les doubles-vasques (selon plans). Robinetterie mitigeuse.

### ○ Alimentation en eau froide

- Manchettes en attente pour pose ultérieure de compteurs, en gaine palière à raison d'une attente par logement. Fourniture et pose des compteurs individuels à la charge des acquéreurs (selon cahier des charges de la ville 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.

- Réseaux Eaux Pluviales / Eaux Usées
  - Chutes pour les eaux usées en PVC dans les gaines techniques situées à l'intérieur des logements.
  - Collecteurs pour récupérations des eaux pluviales et des eaux usées en P.V.C, pour raccordement aux réseaux extérieurs.
  - Raccordement sur les regards en attente en limite de propriété selon spécifications de la Ville ou des concessionnaires.

## **ELECTRICITE – COURANTS FORTS ET COURANTS FAIBLES**

### ➤ **Equipement des logements en courants forts**

- Installation conforme à la norme C15100.
- L'appareillage électrique sera d'un choix soigné, du type ODACE de chez SCHNEIDER, ou équivalent.
- Tableau d'abonné dans coffret technique avec portillon métallique, ou sur goulotte dans placard dédié, emplacement suivant plans.
- Equipements particuliers :
  - Installation de détecteurs de fumée à piles dans les logements dans le cadre de la prévention des incendies domestiques.
  - Prise électrique dans le placard de l'entrée permettant la recharge d'une batterie vélo démontable,

### ➤ **Equipement des logements en courant faible**

- Télévision : 1 prise TV + FM dans le séjour - 1 prise TV dans la chambre principale.
- Téléphone : 2 prises de type RJ45 dans le séjour, une prise dans l'ensemble des chambres et la cuisine. Installation d'un kit UNO de chez CASANOVA ou équivalent (mini baie de brassage avec emplacement box internet)
- Combiné visiophone couleur dans chaque logement en liaison avec le portier électronique permettant l'ouverture de la porte du hall depuis le logement.
- **Equipement domotique** : Synonyme de sécurité et d'économie, le logement intelligent vous permet de programmer et piloter tous vos équipements connectés depuis votre smartphone ou votre tablette, de chez vous ou à distance. Gérez le chauffage centralisé grâce à un thermostat intelligent qui s'ajuste automatiquement selon vos besoins et vos habitudes pour vous offrir une température idéale. Complétez votre installation domotique en accédant à une gamme d'options disponibles : pilotez vos volets électriques, décidez des ambiances lumineuses et détectez les intrusions grâce à un système ouvert, compatible et évolutif.

### **Equipement des annexes privées**

- EN OPTION sur les terrasses ou balcons privés : hublot étanche avec interrupteur lumineux.
- EN OPTION, ajout d'une prise électrique étanche en extérieur

### ➤ **Equipement des parties communes**

- Hall d'entrée : Eclairage par appliques décoratives ou spots en faux-plafond sur détecteurs de présence selon projet de décoration de l'architecte.
- Cages d'escaliers : Eclairage par hublots en applique sur minuterie ou sur détecteur de présence.
- Circulations horizontales du rez-de-chaussée au dernier niveau : éclairage par plafonnier ou appliques décoratives ou spots encastrés sur détecteur de présence selon projet de décoration de l'architecte.
- Stationnements extérieurs : Eclairage des circulations des parkings par luminaires extérieurs selon réglementation accessibilité.
- Une prise de courant par palier pour le nettoyage des parties communes.

### ➤ **Distributions principales**

- Distribution du courant fort par colonne montante en gaine palière, chaque logement 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 si immeuble raccordé (dans ce cas suppression des prises TV).
- Dispositions pour raccordement de la copropriété à la fibre optique selon réglementation en vigueur.

## **ASCENSEUR**

- Ascenseur électrique avec machinerie en gaine, équipé 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.

## **TRAITEMENT DES ABORDS**

- L'ensemble des extérieurs fera l'objet d'une étude et d'un traitement soigné par un paysagiste pour insertion harmonieuse dans le site et création d'une ambiance intime et qualitative, dans l'esprit du lieu.
  - Aménagement du jardin paysagé : Plantations, arbustes, massifs, graminées, floraisons alternées, ... selon plan d'aménagement paysagé.
- 

### **Remarque à propos des marques commerciales**

- 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.