



# Bahia

Rue Ernest Renan  
3 et 5 rue Maréchal Foch  
Concarneau (29900)



## ***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

DDL ARCHITECTES  
16 avenue de la Perrière  
56100 Lorient

La résidence BAHIA bénéficie d'un emplacement privilégié à quelques minutes des plages du littoral morbihannais et du centre-ville de Concarneau.

Aux lignes épurées et 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, ou terrasse.

Ce nouveau quartier a été pensé pour apporter aux habitants une qualité de vie optimale par le soin apporté aux espaces extérieurs. La qualité des matériaux mis en œuvre aussi bien pour les revêtements de sol des espaces extérieurs que pour les matériaux de façades (zinc, bois, enduit) font la richesse de ce programme.

La résidence comprendra à son achèvement 55 logements ainsi que 72 stationnements.

Parmi ces stationnements, 2 places seront accessibles aux personnes à mobilité réduite et dédiées à la copropriété.

Les 55 logements répartis du RDC au R+3 seront réservés à l'accession libre et à la location aidée. Ils seront répartis en trois copropriétés distinctes.

✓ Copropriété n°1 : rue Ernest Renan :

○ **Collectif E :**

- 6 logements destinés à la location aidée, de typologie T2
- **11 logements en accession libre du R+1 au R+2, du T1 au T5**

✓ Copropriété n°2 : 3 et 5 rue Maréchal Foch :

○ **Collectif C :**

- 4 logements destinés à la location aidée au RDC du T2 au T3
- **17 logements en accession libre du R+1 au R+3, du T1 au T5**

○ Immeuble réhabilité :

- 11 maisons individuelles en accession libre de typologie T4

✓ Copropriété n°3 : 3 rue Maréchal Foch :

- 6 maisons individuelles vendue, de type T4 destinées à la location aidée

**La présente notice sommaire décrit les prestations des logements suivants :**

- **Collectif E : 11 logements en accession libre du R+1 au R+2, du T1 au T5**
- **Collectif C : 17 logements en accession libre du R+1 au R+3, du T1 au T5**

La résidence BAHIA a été conçue par le cabinet d'architecture DDL ARCHITECTES, et répondra aux exigences de la certification NF HABITAT et de la réglementation environnementale RE2020 niveau 2025. Le bâtiment réhabilité sera traité avec des exigences de la RT par Eléments ou RT globale.

*La gamme SEDUCTION by ICADE est la base de la présente notice descriptive sommaire.*

## **TERRASSEMENTS GENERAUX**

- Fouilles en pleine masse pour terrassement préparatoire des plates-formes suivant nature du sol selon sondages de l'étude géotechnique.
- 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 puits et longrines ou fondations de type superficielles par semelles filantes et/ou isolées selon étude de sol et calculs de structure.
- Voiles, dalles et dallage béton armé

### ➤ **Superstructure :**

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

## **TOITURE - ETANCHEITE**

- Toiture principale : Charpente en bois traditionnelle. Couverture en zinc ou équivalent selon plan architecte.
- Accessoires selon nécessité : relevés, prise d'eau, joint de dilatation, ressaut, etc...

- Récupération des eaux pluviales par descentes en zinc, PVC ou aluminium, et en PVC pour les chutes intérieures (dans les gaines techniques situées dans les logements ou les parties communes) pour les chasses d'eau des WC

## **TERRASSES ET BALCONS**

- Toiture-terrasse : Etanchéité par complexe d'étanchéité bicouche type élastomère avec finition auto protégée (terrasses techniques).
- Dalle haute du sous-sol (située hors emprise du bâtiment) : Etanchéité par complexe d'étanchéité bicouche de type élastomère y compris relevés, ou par asphalte, finition par aménagements paysagers suivant projet de l'architecte.
- Terrasses privatives des logements en étages, 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. Protection par dalles céramique ou béton posées sur plots PVC (localisation selon plans).
- Finition sol des loggias et balcons (non étanché) : dalles céramique ou béton posées sur plots PVC (selon plans).
- Accessoires selon nécessité : relevés, prise d'eau, lanterneaux d'accès formant par ailleurs désenfumage, joint de dilatation, ressaut, etc...
- Récupération des eaux pluviales par descentes en zinc, 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 ou les parties communes).

## **MENUISERIES EXTERIEURES - FERMETURES**

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

- Fenêtres ou porte-fenêtre ouvrants à la française ou fixe selon plans : Alu ou Alu/Bois dans le séjour dans les autres pièces, ouvrant à la française, dimensions suivant plans architectes.
- Double vitrage isolant selon étude thermique, sur l'ensemble des menuiseries extérieures.
- Vitrage granité ou opalescent pour les menuiseries situées dans les salles de bains et salles d'eau selon plans.
- Classement acoustique selon préconisations suivant réglementation.

### ➤ **Occultations :**

- Pièces principales :

Toutes les menuiseries extérieures des chambres et des séjours seront équipées de volets roulants ou brise soleil selon l'étude thermique et suivant plans de vente.

La fermeture des volets roulants ou brises soleil sera électrique dans les bâtiments E et C pour les menuiseries dont la largeur est supérieure à 2 m

○ Pièces de service :

Les fenêtres et jours de souffrance en imposte des salles d'eau ou salles de bain ne seront pas occultés. Ils recevront au RDC un vitrage retardateur d'effraction ou une grille de défense métallique.

Localisation suivant plans de vente.

Les fenêtres des cuisines ne seront pas occultées sauf au RDC où elles seront équipées soit de volets roulants soit d'un vitrage retardateur d'effraction suivant plans de vente.

➤ **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 avec bras à coulisse.
- Accès au hall d'entrée commandé par vidéophone couleur 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) ou isolant laine de roche sur ossature avec parement plaque de plâtre. 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 réglementation.
- 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 stratifiée ou à peindre type CLIMAFONE 38 de chez KEYOR ou type ISACLUB 39 de chez HUET montées sur huisseries métalliques avec chambranle bois coté couloir ou équivalent.
- Serrure de sûreté AzP\* avec 5 points de fermeture, canon et barillet type européen (livré avec une carte de propriété).
- 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 rainurée à recouvrement finition laquée usine ou prépeinte de référence PREMABOIS ICE ESCALE M de chez KEYOR ou référence Alveo Arkoze de chez HUET ou modèle équivalent.
- Ensemble béquillage sur plaque ou rosace, finition chromée, de type LINOX 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 :**

- Ouverture placard :
  - Coulissante si longueur du placard  $\geq 1,20\text{m}$
  - Pivotante si longueur  $< 1,20\text{m}$
- Selon plan, placards de type KENDOORS de chez SOGAL ou équivalent.
- Portes : panneaux agglomérés de 10mm d'épaisseur finition Frêne Blanc de marque SOGAL ou équivalent
- Aménagement de placard en mélaminé blanc :
  - Si largeur  $< 1\text{ m}$  : tringle inox avec tablette chapelière
  - Si largeur  $> 1\text{ m}$  : aménagement avec étagères, tringle inox et tablette chapelière.

### ○ **Autres menuiseries intérieures :**

- Signalisation (numéro porte extérieur) selon projet de décoration de l'architecte.

- Boîtes aux lettres : modèle LANGUEDOC de marque DECAYEUX, finition thermo laquée en usine ou équivalent.
- Boîtes à colis partagées connectées de marque BOKS ou équivalent

## **SERRURERIE**

- Main courante en tube rond ou en fer plat peint pour les escaliers intérieurs des parties communes.
- Garde-corps terrasses et balcons métallique thermolaqués
- Portail accès parking : portail métallique suivant dessin architecte
- Grilles de ventilation selon nécessité

## **REVETEMENTS DE SOLS**

### ➤ **PARTIES PRIVATIVES**

- Dans les cuisines, salles de bains, salles d'eau, WC, celliers :

Carrelage en grès Cérame émaillé format 45X45 cm de marque ARTE ONE référence ISLANDE ou INFINITY CHILL, LIMBO ou CARIOCA collé sur chape et/ou sur ragréage suivant prescription NF habitat.  
Les plinthes seront en carrelage assorti.

- Dans les entrées, séjours, dégagements, chambres, dressing :

Revêtement parquet contrecollé ESSENTIEL 3 FRISES AUTHENTIQUE finition chêne de marque BERRY ALLOC ou équivalent, sur sous-couche résiliente ou sur 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/ou à chaque changement de pièce.

### ➤ **PARTIES COMMUNES**

- Halls d'entrée de la résidence : Carrelage grès cérame format 60X60 cm, de marque ARTE DESIGN, DESVRES, PIUBELL'ARTE, DECOCERAM, plinthes assorties ou carreaux coupés. 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 (RdC au R+3): Moquette FRENCH COUTURE de marque BALSAN, ou équivalent, selon projet de décoration de l'architecte.
- Cages d'escaliers : Peinture de type résine époxy sur marches et contremarches pour l'escalier d'accès du sous-sol aux étages.

- Locaux de stockage des déchets ménagers : Carrelage antidérapant format 20x20 cm, de marque ARTE ONE ou PIUBELL'ARTE ou DECOCERAM
- Locaux vélos, autres locaux (locaux communs ou techniques) : Peinture de type résine époxy.
- Circulation véhicules, circulation piétonne, sas et palier d'ascenseurs dans le sous-sol : Béton brut.

## **PEINTURE – REVETEMENT MURAL**

Note : Les finitions des revêtements muraux (peinture, textiles ou papiers) sont décrites 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, cloisonnement de distribution, faux-plafond, soffites, ...) :

- Sur murs :
  - Pièces sèches : peinture blanche satinée velours.
  - Pièces humides : peinture blanche satinée.
- Sur plafonds :
  - Pièces sèches : peinture blanche satinée velours.
  - Pièces humides : peinture blanche satinée velours

- Sur canalisations, tuyauteries, chutes et divers : peinture blanche acrylique.

#### ○ Faïence :

- Salles de bains et salles d'eau : faïence 20x60 référence IDEAL de marque ARTE ONE ou équivalent :

Localisation :

- Toute hauteur du sol au faux-plafond en périphérie de la baignoire (compris tablier) ou de la zone de douche.
  - Mur d'adossement du meuble-vasque : faïence toute hauteur sur toute la largeur du pan de mur.
- Dans la cuisine : Pas de faïence de prévue mais possibilité de prendre l'option gratuite « équipement cuisine » suivant l'article « PLOMBERIE-SANITAIRE Cuisine » page 11 de la présente notice.

➤ **PARTIES COMMUNES**

- Circulations intérieures des étages et du rez-de-chaussée.
  - Plafonds : selon projet de décoration de l'architecte
  - Murs : selon projet de décoration de l'architecte
  
- Local poubelles, locaux vélos (selon plans) :
  - Murs : maçonnerie brute
  - Plafonds : Sous-face plancher

**CHAUFFAGE – PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE**

- Production d'eau chaude sanitaire et de chauffage :
  - Pour logements T1 et T2 (Chauffage électrique) :
    - Production d'eau chaude sanitaire par ballon d'eau chaude thermodynamique de marque ATLANTIC 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)
    - Sèche-serviettes électriques de marque ATLANTIC modèle 2012 ou équivalent dans les salles de bains et salles d'eau.
    - Nombre et puissance des corps de chauffe suivant étude thermique.
  - Pour logements T3, T4, T5 (PAC) :
    - Production d'eau chaude sanitaire et de chauffage par pompe à chaleur individuelle air/eau de marque DAIKIN ou équivalent.
    - Nombre et puissance des corps de chauffe suivant étude thermique.
    - Appareils d'émission de chaleur seront des radiateurs à eau chaude en panneau acier thermo laqué blanc type ARTIS PLAN de chez DE DIETRICH ou THEMA M de chez HM ou équivalent, équipés de robinets à têtes thermostatiques 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.

## **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.
- Ventilation naturelle des locaux poubelles

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 Séduction 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. :

- WC suspendu modèle VERSEAU de marque ALTERNA avec abattant en PVC blanc rigide ou équivalent

- Salle d'eau :

- Receveur de douche acrylique ou céramique, ou Zone de douche accessible avec forme de pente ou siphon encastré et revêtement identique à celui de la salle

d'eau ou toute suggestion de l'architecte et de mise en œuvre. Réalisation d'une étanchéité et mise en place d'un isolant phonique suivant prescriptions techniques des bureaux d'études. Localisation selon plans de vente.

Robinetterie : mitigeur avec douchette et flexible sur barre de douche de marque GROHE référence TEMPESTA ou équivalent.

- Meuble de salle de bain avec vasque intégrée. Meuble avec 2 tiroirs et miroir, emplacement suivant plan. Référence COSMO de chez CHENE VERT ou référence ULYSSE de marque PORCHER/IDEAL STANDARD ou équivalent. Robinetterie : mitigeur de marque GROHE référence BAUEDGE ou équivalent

o Salle de bain :

- Baignoire en acier émaillé référence CONTESTA de chez ROCA ou équivalent, ou baignoire en acrylique modèle ULYSSE de chez IDEAL STANDARD ou équivalent
- Robinetterie mitigeurs, avec douchette et flexible sur barre de douche de marque GROHE référence TEMPESTA ou équivalent.
- Meuble de salle de bain avec vasque intégrée. Meuble avec 2 tiroirs et miroir, emplacement suivant plan. Référence COSMO de chez CHENE VERT ou référence ULYSSE de marque PORCHER/IDEAL STANDARD ou équivalent. Robinetterie : mitigeur de marque GROHE référence BAUEDGE ou équivalent

- Alimentation en eau froide

- Manchettes en attente pour pose ultérieure de compteurs à l'extérieur dans un ouvrage dédié. Fourniture et pose des compteurs individuels à la charge des acquéreurs.
- Système de récupération des eaux pluviales pour utilisation dans les WC

- Terrasses et balcons accessibles

- Robinet de puisage pour jardin ou terrasse accessible ou balcon d'une surface supérieure à 10 m<sup>2</sup>.

- 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 PVC, pour raccordement aux réseaux extérieurs.
- Raccordement sur les regards selon spécifications de la Ville ou des concessionnaires.

- Local stockage déchets ménagers

- 1 robinet de puisage et siphon de sol

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

➤ **Equipement des logements en courants forts**

- Installation conforme à la norme C15100- Titre 10
- L'appareillage électrique sera d'un choix soigné, du type DOOXIE blanc de chez LEGRAND ou ODACE blanc de chez SCHNEIDER.
- 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,
- Prise recharge véhicule électrique en option

➤ **Equipement des logements en courant faible**

- **Equipement de communication** : 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 permettant d'intégrer une box opérateur (à la charge de l'acquéreur)
- **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, piloter vos volets électriques.  
Complétez votre installation domotique en accédant à une gamme d'options disponibles : décidez des ambiances lumineuses et détectez les intrusions grâce à un système ouvert, compatible et évolutif.
- **Vidéophonie** : Moniteur de vidéophonie de marque URMET, modèle MIRO ou équivalent, permettant la communication avec la platine de rue et l'ouverture de la porte d'entrée de la résidence.

➤ **Équipement des parties communes**

- Entrée extérieure : Eclairage selon projet de décoration de l'architecte.
- Cages d'escaliers : Eclairage selon projet de décoration de l'architecte.
- Sous-sol : Eclairage des circulations des parkings par luminaires selon réglementation accessibilité.
- Accès à l'immeuble :

Accès au hall d'immeuble par contrôle d'accès sur platine de rue de marque URMET, modèle D83/I ou équivalent.

Cet équipement répondra à la réglementation accessibilité des personnes à mobilité réduite. Ouverture de la 1<sup>ère</sup> porte de hall par digicode.

Ouverture de la 2<sup>ème</sup> porte de hall par platine à défilement

Appel sur application smartphone ou sur ligne fixe ou Visiophone dans chaque logement type MIRO main libre de marque URMET

- Local stockage déchets ménagers
  - Éclairage commandé par bouton poussoir et minuterie.

➤ **Distributions principales**

- Distribution du courant fort de façon individuelle depuis les coffrets ENEDIS situés en extérieurs.
- Dispositions pour raccordement à la fibre optique individuel 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, panneaux stratifiés ou acier brossé suivant gamme de l'ascensoriste et projet de décoration de l'architecte.

## **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 paysager : 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.

### **Travaux modificatifs acquéreurs :**

Les demandes de travaux modificatifs sont possibles jusqu'à la date qui sera communiquée par ICADE environ 3 mois après le démarrage des travaux, et après avis de l'architecte (étude de faisabilité). Les incidences financières sont à la charge des acquéreurs.

Des frais de dossier et d'études d'un montant de 300€ seront demandés pour toute demande de travaux modificatifs acquéreurs (hors liste d'options) nécessitant de modifier les plans. Le paiement devra être effectué par l'acquéreur au moment de la demande de travaux modificatifs.



# Bahia

Rue Ernest Renan  
3 et 5 rue Maréchal Foch  
Concarneau (29900)



## *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  
DDL ARCHITECTES  
16 avenue de la Perrière  
56100 Lorient

La résidence BAHIA bénéficie d'un emplacement privilégié à quelques minutes des plages du littoral morbihannais et du centre-ville de Concarneau.

Aux lignes épurées et 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, ou terrasse.

Ce nouveau quartier a été pensé pour apporter aux habitants une qualité de vie optimale par le soin apporté aux espaces extérieurs. La qualité des matériaux mis en œuvre aussi bien pour les revêtements de sol des espaces extérieurs que pour les matériaux de façades (zinc, bois, enduit) font la richesse de ce programme.

La résidence comprendra à son achèvement 55 logements ainsi que 72 stationnements.

Parmi ces stationnements, 2 places seront accessibles aux personnes à mobilité réduite et dédiées à la copropriété.

Les 55 logements répartis du RDC au R+3 seront réservés à l'accession libre et à la location aidée. Ils seront répartis en trois copropriétés distinctes.

✓ Copropriété n°1 : rue Ernest Renan :

○ **Collectif E :**

- 6 logements destinés à la location aidée, de typologie T2
- **11 logements en accession libre du R+1 au R+2, du T1 au T5**

✓ Copropriété n°2 : 3 et 5 rue Maréchal Foch :

○ **Collectif C :**

- 4 logements destinés à la location aidée au RDC du T2 au T3
- **17 logements en accession libre du R+1 au R+3, du T1 au T5**

○ Immeuble réhabilité :

- 11 maisons individuelles en accession libre de typologie T4

✓ Copropriété n°3 : 3 rue Maréchal Foch :

- 6 maisons individuelles vendue, de type T4 destinées à la location aidée

***La présente notice sommaire décrit les prestations des logements suivants :***

○ **Immeuble réhabilité « L'Avenir » :**

- **11 maisons individuelles en accession libre de typologie T4 en triplex**

La résidence **BAHIA** a été conçue par le cabinet d'architecture DDL ARCHITECTES, et répondra aux exigences de la certification NF HABITAT et de la réglementation environnementale RE2020 niveau 2025. Le bâtiment réhabilité objet de la présente notice sera traité avec des exigences de la RT par Eléments ou RT Globale

*La gamme SEDUCTION by ICADE est la base de la présente notice descriptive sommaire.*

## **TERRASSEMENTS GENERAUX**

- Fouilles en pleine masse pour terrassement préparatoire des plates-formes suivant nature du sol selon sondages de l'étude géotechnique.
- Fouilles pour terrassement complémentaire des fondations.
- Mise en remblais partielle le cas échéant.
- Chargement et enlèvement des terres excédentaires.

## **FONDATIONS – GROS-OEUVRE**

### ➤ **Infrastructure :**

- Fondations de type superficielles par semelles filantes et/ou isolées
- Soubassements béton ou parpaing plein enduit
- Plancher poutrelles hourdis béton

### ➤ **Superstructure :**

- Les façades existantes sont conservées mais non porteuses
- Structure principale en béton armé et/ou bois
- Voiles porteurs en béton armé, épaisseur selon étude du bureau structure
- Poteaux et poutres en béton armé
- Plancher en dalle pleine béton et/ou plancher bois
- Escaliers intérieurs en bois avec contremarche en bois résineux

## **TOITURE - ETANCHEITE**

- Toiture principale : Charpente en bois traditionnelle. Couverture en ardoise selon plan architecte.
- Accessoires selon nécessité : relevés, prise d'eau, joint de dilatation, ressaut, etc...

## **TERRASSES**

- Terrasse des jardins en bois ou dalles céramiques

## MENUISERIES EXTERIEURES - FERMETURES

### ➤ Menuiseries extérieures des parties privatives :

- Fenêtres ou porte-fenêtre ouvrants à la française ou fixe selon plans : Alu ou Alu/Bois dans le séjour dans les autres pièces, ouvrant à la française, dimensions suivant plans architectes.
- Double vitrage isolant selon étude thermique, sur l'ensemble des menuiseries extérieures.
- Vitrage granité ou opalescent pour les menuiseries situées dans les salles de bains et salles d'eau selon plans.
- Classement acoustique selon préconisations suivant réglementation.
- Portes palières des logements :
  - Porte Alu ou Alu/Bois, dimensions suivant plans architecte.
  - Serrure de sûreté A2P\* avec 5 points de fermeture, canon et barillet type européen (livré avec une carte de propriété).
  - 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

### ➤ Occultations :

- Pièces principales :

A la demande de l'architecte des bâtiments de France, les volets seront battants en bois, posés en intérieur, dans l'épaisseur du tableau des fenêtres. Leur ouverture sera manuelle.

- Pièces de service :

Les fenêtres et jours de souffrance en imposte des salles d'eau ou salles de bain ne seront pas nécessairement occultés (selon le projet architectural). Ils recevront au RDC un vitrage retardateur d'effraction ou une grille de défense métallique.

Localisation suivant plans de vente.

## 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) ou isolant laine de roche sur

ossature avec parement plaque de plâtre. 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 réglementation.
- 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 de distribution intérieure :**
  - Porte alvéolaire rainurée à recouvrement finition laquée usine ou prépeinte de référence PREMABOIS ICE ESCALE M de chez KEYOR ou référence Alveo Arkoze de chez HUET ou modèle équivalent.
  - Ensemble béquillage sur plaque ou rosace, finition chromée, de type LINOX 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 :**
  - Ouverture placard :
    - Coulissante si longueur du placard  $\geq 1,20\text{m}$
    - Pivotante si longueur  $< 1,20\text{m}$
  - Selon plan, placards de type KENDOORS de chez SOGAL ou équivalent.
  - Portes : panneaux agglomérés de 10mm d'épaisseur finition Frêne Blanc de marque SOGAL ou équivalent
  - Aménagement de placard en mélaminé blanc :

- Si largeur < 1 m : tringle inox avec tablette chapelière
- Si largeur > 1 m : aménagement avec étagères, tringle inox et tablette chapelière.
- **Autres menuiseries intérieures :**
  - Signalisation (numéro porte extérieur) selon projet de décoration de l'architecte.
  - Boîtes aux lettres : modèle LANGUEDOC de marque DECAYEUX, finition thermo laquée en usine ou équivalent.
  - Escaliers intérieurs en bois avec contremarche en bois résineux

## **SERRURERIE**

- Grilles de ventilation selon nécessité

## **REVETEMENTS DE SOLS**

### **➤ PARTIES PRIVATIVES**

- Dans les cuisines, salles de bains, salles d'eau, WC, celliers intérieurs :

Carrelage en grès Cérame émaillé format 45X45 cm de marque ARTE ONE référence ISLANDE ou INFINITY CHILL, LIMBO ou CARIOCA collé sur chape et/ou sur ragréage suivant prescription NF habitat.

Les plinthes seront en carrelage assorti.

- Dans les entrées, séjours, dégagements, chambres, dressing :

Revêtement parquet contrecollé ESSENTIEL 3 FRISES AUTHENTIQUE finition chêne de marque BERRY ALLOC ou équivalent, sur sous-couche résiliente ou sur 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/ou à chaque changement de pièce.

### **➤ PARTIES COMMUNES**

- Locaux de stockage des déchets ménagers extérieur :  
Béton brut.

## **PEINTURE – REVETEMENT MURAL**

Note : Les finitions des revêtements muraux (peinture, textiles ou papiers) sont décrites 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, cloisonnement de distribution, faux-plafond, soffites, ...) :

- Sur murs :
  - Pièces sèches : peinture blanche satinée velours.
  - Pièces humides : peinture blanche satinée.
- Sur plafonds :
  - Pièces sèches : peinture blanche satinée velours.
  - Pièces humides : peinture blanche satinée velours

- Sur canalisations, tuyauteries, chutes et divers : peinture blanche acrylique.

#### ○ Faïence :

- Salles de bains et salles d'eau : faïence 20x60 référence IDEAL de marque ARTE ONE ou équivalent :  
Localisation :
  - Toute hauteur du sol au faux-plafond en périphérie de la baignoire (compris tablier) ou de la zone de douche.
  - Mur d'adossement du meuble-vasque : faïence toute hauteur sur toute la largeur du pan de mur.
- Dans la cuisine : Pas de faïence de prévue mais possibilité de prendre l'option gratuite « équipement cuisine » suivant l'article « PLOMBERIE-SANITAIRE Cuisine » page 11 de la présente notice.

### ➤ **PARTIES COMMUNES**

- Carports :
  - Finition bois, cellier bois intégré
- Local poubelles (selon plans) :

- Murs : bois ou maçonnerie brute
- Plafonds : Sous-face de charpente

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

- Production d'eau chaude sanitaire et de chauffage par pompe à chaleur individuelle air/eau de marque DAIKIN ou équivalent.
- Nombre et puissance des corps de chauffe suivant étude thermique.
- Appareils d'émission de chaleur seront des radiateurs à eau chaude en panneau acier thermo laqué blanc type ARTIS PLAN de chez DE DIETRICH ou THEMA M de chez HM ou équivalent, équipés de robinets à têtes thermostatiques 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.

### **VENTILATION**

- Une ventilation individuelle 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.
- Ventilation naturelle des locaux poubelles

N.B. : - Les entrées d'air sont intégrées aux menuiseries ou aux coffres de volets roulants ou encadrées 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 Séduction 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. :

- WC suspendu modèle VERSEAU de marque ALTERNA avec abattant en PVC blanc rigide ou équivalent

- Salle d'eau

- Etages : Receveur de douche acrylique ou céramique. Dimensions et localisation selon plans
- RDC : Zone de douche accessible avec forme de pente, siphon encastré et revêtement identique à celui de la salle d'eau ou toute suggestion de l'architecte et de mise en œuvre. Réalisation d'une étanchéité et mise en place d'un isolant phonique suivant prescriptions techniques des bureaux d'études. Localisation selon plans de vente.
- Robinetterie mitigeurs, avec douchette et flexible sur barre de douche de marque GROHE référence TEMPESTA ou équivalent.
- Meuble de salle de bain avec vasque intégrée. Meuble avec 2 tiroirs et miroir, emplacement suivant plan. Référence COSMO de chez CHENE VERT ou référence ULYSSE de marque PORCHER/IDEAL STANDARD ou équivalent. Robinetterie mitigeuse de marque GROHE référence BAUEDGE ou équivalent

- o Salle de bain (Si baignoire en option):

- Baignoire en acier émaillé référence CONTESTA de chez ROCA ou équivalent, ou baignoire en acrylique modèle ULYSSE de chez IDEAL STANDARD ou équivalent
- Robinetterie mitigeurs, avec douchette et flexible sur barre de douche de marque GROHE référence TEMPESTA ou équivalent.
- Meuble de salle de bain avec vasque intégrée. Meuble avec 2 tiroirs et miroir, emplacement suivant plan. Référence COSMO de chez CHENE VERT ou référence ULYSSE de marque PORCHER/IDEAL STANDARD ou équivalent. Robinetterie mitigeuse de marque GROHE référence BAUEDGE ou équivalent

- Alimentation en eau froide

- Manchettes en attente pour pose ultérieure de compteurs à l'extérieur dans un ouvrage dédié. Fourniture et pose des compteurs individuels à la charge des acquéreurs.

- Terrasses accessibles

- Un Robinet de puisage pour chaque jardin

- 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 PVC, pour raccordement aux réseaux extérieurs.
  - Raccordement sur les regards 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- Titre 10
- L'appareillage électrique sera d'un choix soigné, du type DOOXIE blanc de chez LEGRAND ou ODACE blanc de chez SCHNEIDER.
- 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,
- Prise recharge véhicule électrique en option

### ➤ Equipement des logements en courant faible

- Sonnerie de portes d'entrée : Bouton-poussoir en façade et sonnerie intégrée au tableau d'abonné.
- 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 permettant d'intégrer une box opérateur (à la charge de l'acquéreur)
- **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 : décidez des ambiances lumineuses et détectez les intrusions grâce à un système ouvert, compatible et évolutif.

➤ **Équipement des parties communes**

- Entrée extérieure : Eclairage selon projet de décoration de l'architecte.

➤ **Distributions principales**

- Distribution du courant fort de façon individuelle depuis les coffrets ENEDIS situés en intérieur.
- Dispositions pour raccordement à la fibre optique individuel selon réglementation en vigueur.

## **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 paysager : 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.

### **Travaux modificatifs acquéreurs :**

Les demandes de travaux modificatifs sont possibles jusqu'à la date qui sera communiquée par ICADE environ 3 mois après le démarrage des travaux, et après avis de l'architecte (étude de faisabilité). Les incidences financières sont à la charge des acquéreurs.

Des frais de dossier et d'études d'un montant de 300€ seront demandés pour toute demande de travaux modificatifs acquéreurs (hors liste d'options) nécessitant de modifier les plans. Le paiement devra être effectué par l'acquéreur au moment de la demande de travaux modificatifs.