
Notice de prescriptions architecturales et constructives pour construction neuve. (Région Bretagne)

Cette notice a pour but de vous définir de manière générale les impératifs constructifs à appliquer afin de créer une construction viable et adaptée à nos programmes immobiliers

1 Conception et Procédure

Nos programmes imposent de respecter un ratio de surface de commun vis-à-vis des surfaces habitables. Le ratio est de surface de plancher / surface habitable doit être de 90 - 92% Les surfaces communes incluent les couloirs locaux vélo / poubelles.

Lors de votre conception, il faut respecter les prescriptions suivantes :

- Extérioriser les locaux poubelles.
- Créer des préaux pour les vélos.
- Les couloirs d'accès au logement mesurent 1.3 m de largeur. Prescrire une moquette dans couloirs des communs (gère l'acoustique)
- Depuis l'ascenseur ou l'escalier, l'entrée du logement ne doit pas excéder 10 mètres.
- Un ascenseur ou escalier doit desservir 8 logements maximum afin de minimiser les surfaces de communs
- Les surfaces de terrasse privative ne doivent pas dépasser 10 m² ■ Favoriser des parkings aériens ou au RDC.

La hauteur sous dalle dans le cas de commerce ne doit pas excéder 3 m

Respecter les surfaces de vitrage de 16.7 % par rapport à la surface habitable

Considérer un décaissé de 7 cm pour laisser le choix du revêtement à mettre en place dans les commerces.

Lors de la consultation du géotechnicien (à faire dès la phase APS), préciser dans votre demande de prix une étude pour :

- G 2 AVP

Lors des échanges avec le BET thermique, définir pour le calcul thermique en prescrivant la méthodologie constructive la plus économique. Parpaing creux 20 et / ou maxi-brique

2 Infrastructure

- Respecter les normes de parking. Considérer des places à 90° par rapport à la circulation selon la disposition suivante : 5 m de places + 5.5 m circulation + 5 m de places
-

- Considérer une hauteur à minima 2.1 m sous poutre en incluant l'épaisseur du flocage sous poutre si nécessaire)
- Préconiser flocage plutôt qu'isolant type fibrastyrène.
- Afin de maîtriser le cout des réseaux, représentez les plans de réseaux EU / EP.
- Dans le cas d'un logement / commerce sur terre-plein, Privilégier les isolants en polystyrène plutôt que polyuréthane.

3 Superstructure

3.1 Gros-œuvre

- Dans le cas d'un parking souterrain, aligner la superstructure de façade avec l'infrastructure.
- En façade, favoriser les élévations o En parpaings creux de 20 cm enduit o Maxi brique produite par BDN avec joint gris. Les linteaux en maxi brique doivent être décrits et dessinés avec brique posée verticalement (à champs)
- Prescrire un enduit intérieur uniquement sur façade en maxi brique
- Remplacer tout mur non porteur par des cloisons en plaque de plâtre avec l'affaiblissement acoustique nécessaire type SAA 160
- Acrotère en toiture ayant une hauteur minimale règlementaire vis-à-vis du DTU h = hauteur étanchéité + 15 cm de relevé.
- Pas de décroché de façades
- Privilégier escalier à fut rond plutôt qu'ovale (diamètre maximum de 40cm) ■ Privilégier les balcons en porte-à- faux aux loggias.
- Dans le cas d'attique o Considérer une hauteur de relevé de 30 cm pour l'étanchéité o En élévation de façade, privilégier menuiserie sur allège de 1 m plutôt que porte fenêtre pour éviter des retombées de poutre dans les logements inférieurs

3.2 Couverture étanchéité

- Privilégier les isolants en polystyrène plutôt que polyuréthane
- Ne pas considérer de toiture terrasse végétalisée
- Favoriser les couvertures en tuile mono pente en béton grand moule

3.3 Menuiserie extérieure

- Favoriser des menuiseries extérieures PVC < 3.2 m
- Respecter les surfaces de vitrage de 16.7 % par rapport à la surface habitable
- Dans les étages, considérer des menuiseries sur allèges pleines et/ou maçonnées. Aucun garde-corps à poser en supplément
-

3.4 Menuiserie intérieure et plâtrerie

- Cloison séparatrice en placostyl
- Ne pas décrire de doublage collé avec une épaisseur inférieure à 6 cm ■ Pas de porte coulissante
- Pas de faux-plafonds dans les communs.

3.5 Serrurerie

- Décrire garde-corps à barreaudages verticaux du commerce et/ avec tôle perforée. Laqué au four ou vitrage

3.6 Revêtement de sol peinture et faïence

Sauf contre-indication du preneur, ne pas carreler les locaux poubelles et vélo prévoir une dalle quartzé ■ Faïence uniquement :

- o en crédence de cuisine si présence de meuble évier (selon cerqual) 0
- 60 cm de hauteur pour les lavabos o Sur les 3 cotes et sur 2 m pour les douches et baignoires.

Décrire dans les logements des sols en parquet stratifié de 7 mm sans clarificateur