



LES
TERRASSES
2 CENTRE
MONTGERMONT



ILLE-ET-VILAINE

PORTE D'ENTRÉE DE LA BRETAGNE

Le département d'Ille-et-Vilaine, un mélange de sites historiques, d'atmosphères singulières, d'ambiances apaisantes. Dinard, Saint-Malo, Saint-Coulomb, Saint-Lunaire, Cancale... les plages se comptent par dizaines où se découvrent les eaux vertes de la mer d'Émeraude. Entreprises du numérique, Université, ligne à grande vitesse ... L'Ille-et-Vilaine, portée par l'attractivité Rennaise grandissante, se positionne parmi les territoires où il fait bon vivre



→ LES CHIFFRES CLÉS

- 1 métropole
- 4 communautés d'agglomération
- 13 communautés de communes
- 1 060 199 habitants
- 2,3 millions de touristes par an
- 2 aéroports : Rennes et Dinard
- 2 gares TGV - 1 h 26 de Paris
- 1 port de commerce à Saint-Malo
- 140 516 Entreprises
- 22000 Associations





RENNES, CAPITALE BRETONNE ATTRACTIVE

Rennes, porte d'entrée de la Bretagne, s'impose sur le podium des villes françaises pour ses excellences et sa qualité de vie. Avec son aire urbaine qui couvre près de 700 000 habitants, un bassin économique qui concentre 300 000 emplois et près de 32 000 entreprises, Rennes est une des métropoles les plus dynamiques de France.

2^{ème} croissance démographique française, Rennes assume son rôle de locomotive économique. Connectée à 1h25 de Paris et à 45 minutes de la mer, elle bénéficie d'une situation privilégiée où il fait bon vivre, travailler et étudier !

Avec ses 67 000 étudiants, la cité est tournée vers l'avenir et vit au rythme de sa jeunesse. Ses nouveaux équipements, comme la 2^{ème} ligne de métro ou Le Couvent des Jacobins, le centre de Congrès, renforcent son développement économique.

→ POPULATION

Montgermont : 3 364 habitants

→ TRANSPORTS

Montgermont est desservi par les lignes de bus 52 et 68 du réseau STAR de Rennes métropole.

→ INFRASTRUCTURES

2 complexes sportifs
1 salle de sports
1 médiathèque

→ ENSEIGNEMENTS

3 écoles maternelles et primaires
1 école de musique
Rennes : 6 collèges
6 lycées
2 universités



VIVRE LA VILLE CÔTÉ NATURE ...

C'est Place Jane Beusnel, en centre-ville de Montgermont que se dresse la résidence « Les Terrasses du Centre ». Celle-ci bénéficie d'un emplacement de choix et offre un quotidien où tout peut se faire à pied. La Mairie, les commerces, le marché, les écoles, la médiathèque... se trouvent à proximité immédiate. Les lignes de bus situées au pied de la résidence permettent de rejoindre facilement le centre-ville de Rennes.

Avec seulement 8 appartements du T1 au T3 répartis sur 3 niveaux, « Les Terrasses du Centre » est une résidence à taille humaine.



à 15 minutes
de Rennes
en voiture



Transports scolaires
au pied de la résidence



Accès rapide
à la rocade

UNE VISITE S'IMPOSE



MODERNITÉ *et Éléance*

Les Terrasses du Centre travaillée avec élégance et distinction bénéficie d'une architecture contemporaine aux lignes harmonieuses. Elle joue subtilement la carte de la discrétion sur un emplacement de premier choix. Une conception intérieure pointilleuse a été étudiée dans les moindres détails, respectant les enjeux qualitatifs et environnementaux afin de vous offrir un cadre de vie agréable. Un soin particulier est apporté à la décoration intérieure des espaces communs, privilégiant les tendances actuelles.

PRESTATIONS *Haut de gamme*

Les logements bénéficient de prestations de haut standing : cuisine équipée, volets roulants électriques, placards aménagés, revêtements de sol de hautes qualités. Les portes intérieures sont laquées avec béquillages. Les salles de bains sont équipées de meubles vasque surmontés d'un miroir, pare-douche, radiateur sèche-serviettes. Toutes les baies sont avec occultation par volets roulants électriques. La résidence est entièrement sécurisée avec des portes palières à âmes pleine et serrures 3 points.

HALL D'ENTREE ET PARTIES COMMUNES

Pensées par l'architecte, nos parties communes sont particulièrement soignées et raffinées. Elles offrent un hall d'entrée dallé de grès cérame ou équivalent, des circulations communes en moquette pour un confort maximum. Les parois sont habillées de revêtement mural, de bois et de miroirs. Un ascenseur dessert tous les étages. Elles bénéficient d'un éclairage commandé par des détecteurs de présence. La résidence est également dotée d'un accès sécurisé par visiophone.



CAHIER TECHNIQUE



Appartement T3 N° 102



PLAN DE MASSE



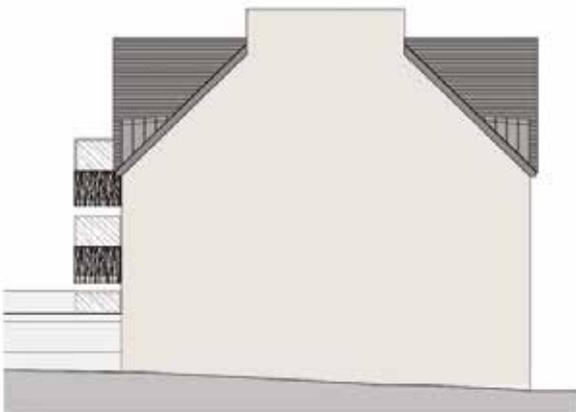
FAÇADES



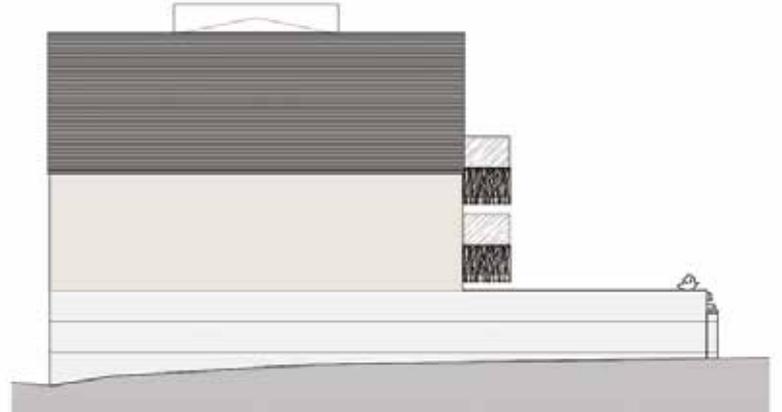
FAÇADE NORD



FAÇADE SUD



FAÇADE EST

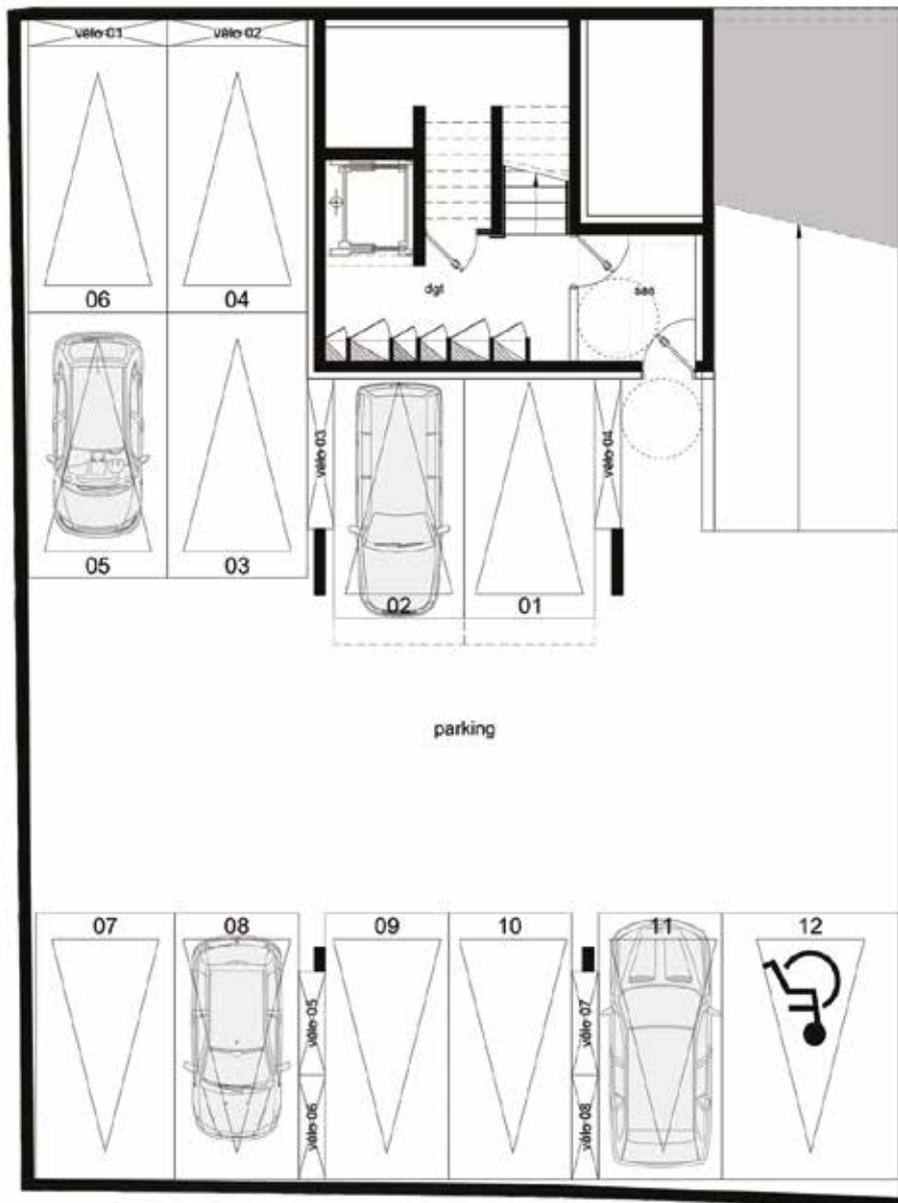


FAÇADE OUEST

BLOC NOTES

CAHIER TECHNIQUE

SOUS-SOL

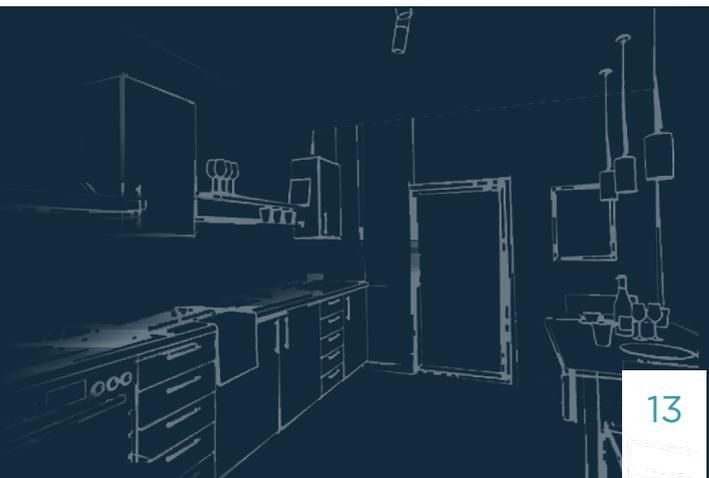


BLOC NOTES

RDC



2ÈME ÉTAGE



DESCRIPTIF TECHNIQUE

PRESTATIONS À VIVRE

Menuiseries extérieures
en aluminium
thermo-laqué avec
double vitrage isolant



Équipement
des placard par
étagères en
mélaminé blanc
et ou penderie
chromée



Parquet stratifié
dans toutes les
pièces de vie



Porte palière à âme
pleine, poignée
décorative, serrure
3 points avec
affaiblissement
acoustique conforme
aux normes

Platine interphone
dans le hall d'entrée
et moniteur vidéo
phonique d'intérieur



Cuisine meublée
et équipée suivant
type logement (évier
inox, robinet mitigeur,
emplacement four,
plaque de cuisson 2 ou
4 feux, hotte).



Radiateur sèche-
serviette dans salle
de bains. Robinetterie
équipée de butée
économique

DEMOLITION

Démolition des bâtiments existants avec en voie des gravats en décharge spécialisée ;

V.R.D. – ESPACES VERTS

- Aménagement suivant plan masse ;
- Plantations d'espaces végétalisés sur toiture terrasse du sous-sol, selon saison et date de livraison de l'immeuble ;
- Muret et/ou grillage rigide, pour fermeture périphérique de la propriété ;

GROS ŒUVRE

- Fondations suivant nature du sol et prescriptions des bureaux d'études géotechniques et structure béton ;
- Murs extérieurs du sous-sol, de refends et cage d'Ascenseur en béton banché, épaisseur suivant étude béton ;
- Murs extérieurs des niveaux en bloc de béton manufacturé ;
- Structure poteaux – poutres suivant étude béton ;
- Dalles béton suivant normes structurelles et phoniques pour l'ensemble des niveaux ;

CONSTRUCTION

1. Charpente

- Charpente bois suivant étude du bureau de structure ;

2. Couverture

- Couverture en zinc quartz à jointe debout, posé sur volige bois, avec largeurs de développé régulière suivant plan de façades ;
- Couverture et bardage en zinc quartz à jointe debout, posé sur liteau bois, avec largeurs de développé régulière suivant plan de façades pour les lucarnes du derniers niveaux ;
- Couverture en ardoise, posé sur liteaux ou voligeage, de dimension suivant norme en vigueur ;
- Châssis de toit de type VELUX, pour le désenfumages des parties communes, asservi depuis le rez-de-chaussée ;

3. Enduits extérieurs

- Enduits extérieurs, finition gratté, suivant plan de façades ;

4. Étanchéité

- Étanchéité accessible végétalisée sur toiture terrasse béton - compris isolation suivant étude thermique, pour les logements du rez-de-chaussée ;
- Étanchéité accessible sur toiture terrasse béton, avec terrasse bois ou composite -compris isolation suivant étude thermique ;
- Habillage horizontal des balcon béton, avec terrasse bois ou composite ;



Photo non contractuelle

ASCENSEUR

- Répondant aux normes accessibilité Personne à Mobilité Réduite ;
- Desserte de tous les niveaux ;
- Machinerie dans la cage d'ascenseur ;
- Porte palière en acier inox au rez-de-chaussée, finition peinture aux étages ;
- Moquette en sol identique aux circulations des étages ;

MENUISERIES

1. Menuiseries extérieures

- Menuiseries extérieures en aluminium thermo-laqué, à rupture de pont thermique ;

Les descriptifs des ouvrages seront repris dans une notice descriptive qui sera annexée au contrat de vente en conformité avec la législation (art L261.15 et L261.25 afin de satisfaire aux codes de la construction. Le maître d'ouvrage pour raisons techniques se réservant la possibilité d'apporter des modifications et transformations. Les marques apportées dans le présent descriptif sont données à titre indicatif et pourront être changées sans que cela ne nuise ni à la qualité ni à la conformité du présent descriptif.

DESCRIPTIF TECHNIQUE

- Vitrages isolants conformes à l'étude thermique et phonique avec degré d'isolement en fonction de l'exposition des façades ;
- Volets roulants électriques pour toutes les menuiseries des logements, avec commandes par interrupteurs ;
- Ensembles d'entrée en alu en aluminium thermo-laqué, à rupture de pont thermique.
- Vitrages isolants conformes à l'étude thermique et phonique ;
- Pare vue des terrasses privatives avec ossature en aluminium et remplissage en verre dépoli ou granité, pour le terrasse privative, suivant plan architecte ;



Photo non contractuelle

2. Menuiseries intérieures

- Portes palières : Blocs portes à âme pleine avec revêtement stratifié sur les deux faces, serrure de sûreté 3 points. Huisseries avec joint iso-phonique. Degré coupe-feu et phonique suivant réglementation en vigueur. Béquillage en inox. Butée de porte avec joint néoprène ;
- Portes de distribution intérieure logement : Blocs portes postes formées. Huisseries à recouvrement. Portes battantes ou coulissantes suivant localisation. Béquillage en aluminium. Butée de porte avec joint néoprène ;
- Portes de gaines techniques à âme pleine ;
- Batterie de boîtes aux lettres dans le rez-de-chaussée du Hall ;
- Plinthes bois à peindre pour l'ensemble des sols PVC ;

- Plinthes bois à peindre pour l'ensemble des sols en parquets stratifié ;
- Placard : porte de placard coulissante, aménagement par panneau de mélaminé avec partie penderie et étagères suivant localisation ;
- Habillage des sanitaires suspendus par panneau de bois composites de couleur ou en plaque à peindre ;

3. Serrurerie

- Garde de corps de terrasse en métal thermo-laqué suivant dessin de l'architecte ;
- Main courantes d'escalier métallique ;
- Grilles de ventilation pour locaux et édicules techniques ;

AMÉNAGEMENTS INTÉRIEURS

1. Isolation / Doublage / Cloisons

- Ensemble des locaux livrés avec doublage contre les parois extérieures et les parois froides intérieures. Ces doublages composés d'un isolant et d'une épaisseur de plaque à peindre, suivant étude thermique ;
- Cloisons de distribution en STIL avec plaques à peindre et isolant phonique.
- Cloisons de distribution en STIL ou en carreaux de plâtre pour les gaines techniques, avec isolation phonique ;

2. Plafonds suspendus

- Plafonds en dalles blanches 60/60, posées sur ossatures apparentes en tés pour l'ensemble des circulations des parties communes ;

3. Carrelage

- Faïence sur l'ensemble des parties douches et/ou baignoires, jusque sous plafonds ;
- Faïence en retour des miroirs pour meubles vasques suivant configuration salle d'eau ou salle de bain ;

4. Sols souples

- Parquet stratifié dans toutes les pièces de vie (séjour, entrée, dégagement, chambres) avec plinthes bois à peindre ;
- Sol souple PVC pour toutes les pièces humides (sanitaires, salle de bain, salle d'eau) avec plinthes bois ;

- Revêtement de sols souples ou moquette, compris plinthes bois à peindre en rez-de-chaussée ;
- Moquette dans l'ensemble des circulations horizontales des parties communes ;
- Moquette dans l'ensemble des circulations horizontales et verticales des parties communes, avec nez de marche antidérapant et contrasté, bande podotactile, 1^{ère} et dernière de couleur contrasté ;

5. Peinture

- Peinture sur l'ensemble des plafonds en blanc ;
- Peinture sur l'ensemble des pièces de vies en blanc, avec possibilité de personnalisation par choix de couleur et/ou mise en œuvre papier peintes ;
- Peinture sur l'ensemble des cloisons des pièces d'eau (sanitaires et salle d'eau) en blanc ;
- Peinture sur boiseries intérieures pour l'ensemble de l'opération en blanc ;
- Murs de l'ensemble de partie commune en revêtement type MURASPECT ou similaire ;
- Sous-face de l'escalier des parties communes en finition gouttelette blanche, compris sous-face d'escalier ;



Photo non contractuelle

6. Électricité

- Interrupteurs, prises électriques, prises téléphones, encastrés coloris blanc de type ODACE ou similaire ;
- Mise en œuvre conforme à la norme, avec contrôle CONSUEL avant livraison ;

- Lustreries par pots de centre de type DCL ;
- Fourniture et pose de sèche-serviette électrique dans les salles d'eaux et salle de bains ;
- Sécurisation du hall d'entrée par vidéophone et badges, relié sur ventouse de porte principale
- Mise en place d'une prise de charge véhicule en sous-sol pour chaque place, directement alimenté depuis le logement.
- Fourniture et pose d'une applique extérieure pour les terrasses et balcons.

7. Plomberie / Chauffage

- Réalisation de cuisine aménagée, avec mobilier en panneau stratifié, plan de travail en stratifié, évier inox avec simple ou double cuve suivant type de logement, robinetterie avec mélangeur, hotte et plaque de cuisson ;
- Receveur de douche extra-plat, dimension suivant plan architecte, avec pare-douche fixe, robinetterie par mitigeur thermostatique, barre et pommeau de douche amovible ;
- Meuble vasque stratifié, avec vasque incorporés, meubles avec portes deux vantaux en sous-face, robinetterie avec mélangeur, miroirs, et bandeau spot ;
- WC suspendus blanc, sur bâti-supports, avec habillage en panneau composite de couleur ou à peindre, réservoir 3/9L ;
- Production eau chaude sanitaires par chaudières gaz à micro-ventouse ;
- Corps de chauffe apparents dans toutes les pièces de vie, suivant étude thermique ;
- Réseaux de distribution eau chaude / eau froide encastrés ;
- VMC simple flux hydro B pour pièces d'eau (sanitaires, salle d'eau, salle de bain), avec accélérateur pour les parties cuisines
- Mise en place d'un robinet de puisage extérieur pour les logements du rez-de-chaussée

Les descriptifs des ouvrages seront repris dans une notice descriptive qui sera annexée au contrat de vente en conformité avec la législation (art L261.15 et L261.25 afin de satisfaire aux codes de la construction. Le maître d'ouvrage pour raisons techniques se réservant la possibilité d'apporter des modifications et transformations. Les marques apportées dans le présent descriptif sont données à titre indicatif et pourront être changées sans que cela ne nuise ni à la qualité ni à la conformité du présent descriptif.

LABEL RT 2012



Une résidence labellisée RT 2012, conformément à la dernière réglementation thermique.

La résidence « Les Terrasses du Centre » bénéficie du label RT 2012, réglementation thermique qui vise à concevoir des bâtiments neufs à faible consommation d'énergie garantissant aux occupants un niveau de performance énergétique optimal.

La réglementation RT 2012, vise à limiter la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs. Cette mesure s'applique à 5 critères : chauffage, rafraîchissement, ventilation, production d'eau chaude sanitaire, auxiliaires de chauffage et d'éclairage. Elle reprend et impose légalement le niveau de performance énergétique défini par la norme BBC (Bâtiment Basse Consommation), requis par le label BBC-Effinergie.

Consommation énergétique en $\text{kWh/m}^2/\text{an}$

Logement économe



Logement énergivore





→ CHAUFFAGE

Le chauffage représente le principal poste de consommation d'énergie dans un logement. Chauffage et production d'eau chaude par chaudière gaz condensation, radiateur moyenne température avec robinet thermostatique, régulation du chauffage par horloge heure fixe avec contrôle d'ambiance.



→ PERMÉABILITÉ À L'AIR

L'obtention de la norme BBC est soumise à une mesure rigoureuse de perméabilité à l'air. Pour la construction de la résidence Les Terrasses du Centre, une attention particulière sera portée à l'étanchéité à l'air.



→ ISOLATION

Renforcer l'isolation du bâtiment permet de réduire de moitié les besoins énergétiques. Grâce à une isolation du toit, des murs, du plancher et des menuiseries, la résidence Les Terrasses du Centre labellisée BBC évite l'inconfort dû aux parois froides et limitera les besoins de chauffage.



→ MENUISERIES EXTÉRIEURES

L'optimisation de l'orientation des pièces et la répartition des surfaces vitrées à une grande influence sur l'efficacité énergétique du bâtiment. Les menuiseries de la résidence Les Terrasses du Centre sont en aluminium thermolaquées avec double vitrage + volets roulants électriques.



→ VENTILATION

Le renouvellement de l'air dans les locaux est indispensable pour prévenir la pollution intérieure. Les logements BBC doivent être équipés d'un système de ventilation spécifique qui assure un apport constant d'air frais, dans toutes les pièces, produit avec un minimum d'énergie. La ventilation de la résidence Les Terrasses du Centre est une ventilation simple flux type HYGRO B, avec groupe basse consommation



LES
TERRASSES
CENTRE
MONTGERMONT



42 RUE DE LA PAIX
35 800 DINARD

COMMERCIALISATION

