



PROGRAMME IMMOBILIER  
2021

Les maisons des  
**Anglais**

Maisons individuelles et locaux commerciaux  
- Haute performance énergétique -

*Créateur*  
D'IMMOBILIER

# I NANTES

Classée parmi les métropoles françaises les plus attractives pour sa **qualité de vie**, son **attractivité économique** et son **rayonnement international**, Nantes est aussi reconnue pour sa **créativité**, sa **culture** ainsi que son **cadre de vie sain et agréable**.

Avec un climat tempéré et océanique, Nantes est une agglomération continentale fluviale au carrefour de 3 régions (Bretagne, Vendée et Anjou) et offre ainsi **beaucoup de possibilités d'escapades** dans un périmètre proche.

“ Avec plus de 100 parcs et 350 km de cours d'eau, Nantes offre **une qualité de vie exceptionnelle** ”



# EMPLACEMENT

## UN ENVIRONNEMENT PRATIQUE

Situé sur le haut du quartier Hauts-Pavés - Saint-Félix, au calme et en retrait de l'agitation urbaine, l'ensemble immobilier bénéficie d'une multitude de **commerces à portée de main**, ainsi que d'un **accès proche aux établissements scolaires**.

À 2 pas de là se trouve le magnifique **Parc de Procé** au sein duquel coule la Chézine.

## ET CALME

La venelle par laquelle on accède aux logements et les espaces extérieurs sont **arborés d'une végétation variée**.

## À PROXIMITÉ



TRAM 3



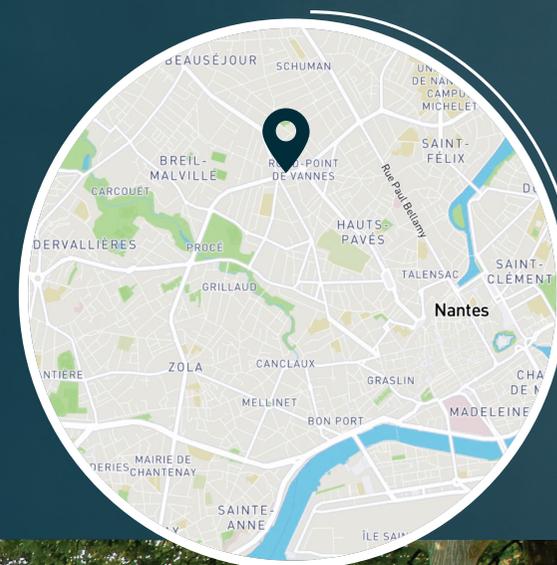
Bus 10, 26, 54



Stations vélo Bicloo



Station autopartage Marguerite



“ À 10 minutes du centre historique,  
la ville dans un cadre paisible ”



# I LE PROJET

Dans un environnement  
**calme et verdoyant**,  
un ensemble de **5 maisons** individuelles  
et **2 locaux** commerciaux  
à **haute performance énergétique**  
alliant **ancien et moderne**

**2 locaux**  
commerciaux  
d'une surface totale  
de **110 m<sup>2</sup>**

**5 maisons de ville**  
avec jardins  
de **70 à 160 m<sup>2</sup>**



## UNE BELLE SURFACE COMMERCIALE

de **110 m<sup>2</sup>**, divisible en 2 lots

La façade du commerce, située côté boulevard, possède une **qualité architecturale intéressante**.

Elle est composée d'un fronton plein totalement symétrique.

Cette **particularité architecturale** est mise en valeur par une symétrie sur l'ensemble de la façade.

Le porche d'entrée est agrémenté de **moulores** et l'accès aux commerces est prévu par une **grande vitrine**.

APRÈS PROJET



AVANT PROJET

## 4 MAISONS RÉHABILITÉES ET 1 CONSTRUCTION NEUVE

Construites dans le volume bâti, 4 de ces maisons de ville sont **réhabilitées au sein d'une longère** existante. Les surfaces vont de **70 à 100 m<sup>2</sup>**.

De construction neuve, la 5<sup>e</sup> maison totalisera **160 m<sup>2</sup>**.

## UN CONFORT DE VIE DE QUALITÉ

L'**accès privé et végétalisé** par une venelle offre à l'ensemble des habitations le privilège d'un **environnement calme**. Conçues avec la volonté de proposer des **logements lumineux et chaleureux**, ces maisons bénéficient d'une **double exposition** et donnent toutes sur un **jardin**.

## DES MAISONS DURABLES ET ÉNERGÉTIQUEMENT PERFORMANTES

Construites en respectant les **normes BBC haute performance énergétique**, ces maisons sont optimisées en terme d'**économie d'énergie**, d'**inertie thermique** et de **chaleur solaire**.



## UN CADRE ALLIANT ANCIEN ET MODERNE

La conservation et restauration des **charpentes métalliques d'origine** ainsi que les **ouvertures ornementées** d'encadrement et de linteaux en brique, apportent un **cachet de style industriel** à la rénovation moderne.

La réfection des façades en accord avec l'existant garantit la préservation du **charme de la construction d'origine**.

Afin de préserver une **harmonie architecturale**, l'ensemble de la façade a été imaginée pour assurer une continuité de l'architecture environnante.

# PLAN DE VENTE Maison C

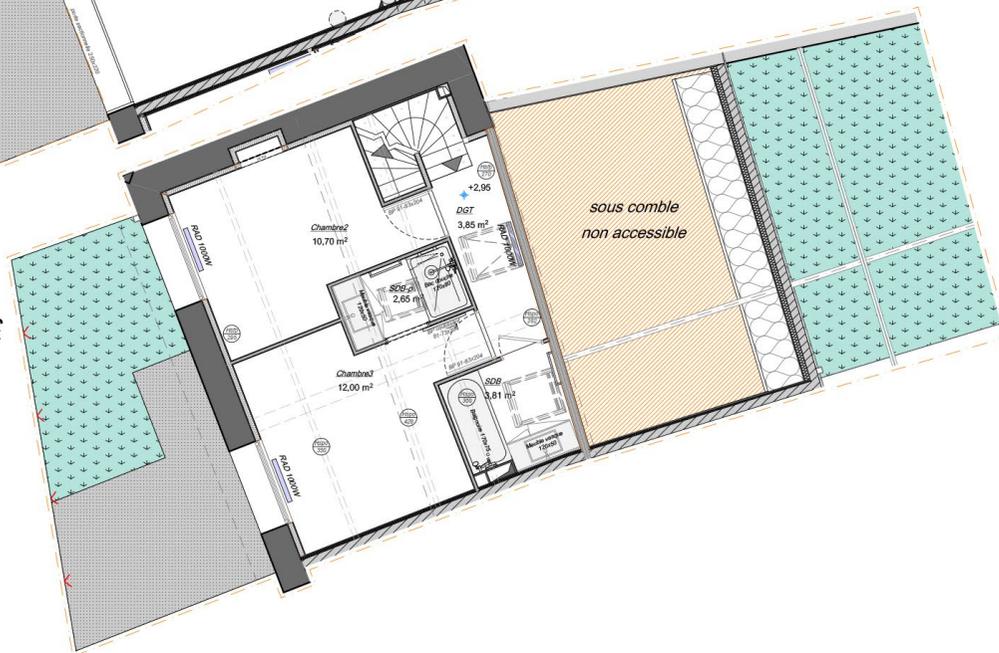
Plan RDC -maison C

ECH: 1/75<sup>e</sup>



Plan R+1 -maison C

ECH: 1/75<sup>e</sup>



## Plan de Vente

PV-Maison  
C

10 boulevard des Anglais  
44000 Nantes

format A3

DATE: 30/04/2020

23 Janvier 2020

Plan de repérage: ECH: 1/500<sup>e</sup>



### Surfaces:

<b>RDC:</b>	
Salon/ Cuisine/ Salle à manger:	25.23 m <sup>2</sup>
Entrée:	7.30 m <sup>2</sup>
Chambre 1:	9.05 m <sup>2</sup>
wc:	0.50 m <sup>2</sup>
<b>NIVEAU 1:</b>	
Dégagement:	3.85 m <sup>2</sup>
SDB:	3.80 m <sup>2</sup>
Chambre 2:	10.70 m <sup>2</sup>
SDB parentale:	2.65 m <sup>2</sup>
Chambre 3:	12.00 m <sup>2</sup>

TOTAL SURFACES ..... 75.10 m<sup>2</sup>

Garage: ..... 15.00 m<sup>2</sup>

Surface sous 180 cm: ..... m<sup>2</sup>

SURFACES Total: ..... 90.10 m<sup>2</sup>

annexe jardin: ..... 36.35 m<sup>2</sup>

Les surfaces indiquées ne comprennent pas:  
- les embaseures de portes  
- les portes des escaliers  
- les surfaces en élévation de 180 cm  
- les vides existants

### Legende:

G-C: garde-corps métal/verre/inox/antirouille	ML: emplacement machine à laver
OB: Fenêtre Oscillo battant/pose en applique/ couleur blanc	F: emplacement interrupteur sig. 2,5x11x11; 2x11x11; 11x11
OF: ouvertures à la Française/ pose en applique/ couleur blanc	P: emplacement plaque électrique standard
BG: bati à galandage/ Pose en applique / couleur blanc	PVC: PVC / A; Aluminium

Ballon Eau chaude	type: thermodynamique	type: électrique
Type de Pose:	PS: pose au sol sur pied	PM: pose et fixation sur mur

Le présent plan exprime la figure et les dispositions générales de l'appartement.  
Celles-ci sont susceptibles de variation en fonction des nécessités techniques  
et administratives.

# PLANS D'AMÉNAGEMENT Maisons A à D-RDC



Ces documents sont notre entière propriété intellectuelle et artistique (à d du 11 mars 1957). Tous droits de reproduction ou de présentation, même partiels, sont réservés à nos clients.  
Les présents documents sont exclusivement destinés au client du permis de construire. Ils ne peuvent donc en aucun cas être utilisés pour la réalisation de travaux.

PHASE  
ET  
PLAN  
DCE

concepteur  
TPMO  
174 rue Paul Bellamy  
44000 Nantes



FORMAT A3

adresse du projet  
10 Boulevard des Anglais  
44000 Nantes

Date: 15/01/2020  
Ech:

maître d'ouvrage  
Créateur Immobilier  
174 rue Paul Bellamy  
44000 Nantes



DCE-aménagement-ind2- ensemble maison A-B-C-D-RD

projet  
Réhabilitation d'un hangar en 5 maisons d'habitation.  
Boulevard des Anglais, Nantes

# PLANS D'AMÉNAGEMENT Maisons A à D-R+1



Ces documents sont notre entière propriété intellectuelle et artistique (loi du 11 mars 1987). Tous droits de reproduction ou de présentation, même partiels, sont réservés à accord écrit.  
Les présents documents sont exclusivement destinés au dépôt du permis de construire. Ils ne peuvent donc en aucun cas être utilisés pour la réalisation de travaux.

PHASE  
ET  
PLAN  
**DCE**

concepteur

**TPMO**  
174 rue Paul Bellamy  
44000 Nantes



adresse du projet

10 Boulevard des Anglais  
44000 Nantes

maîtrise d'ouvrage

Créateur Immobilier  
174 rue Paul Bellamy  
44000 Nantes



projet

Réhabilitation d'un hangar en 5 maisons d'habitation.  
Boulevard des Anglais, Nantes

Date : 15/01/2020  
Ech :

FORMAT A3

The  
**DCE-Aménagement-ensemble maison A-B-C-D-R+1**

# I ÉQUIPEMENTS ET RÉALISATIONS

## NOTICE DESCRIPTIVE (Maisons A - B - C - D)

### GÉNÉRALITÉS

La présente notice descriptive est rédigée en vue d'être annexée à l'acte de vente, elle est complétée par le plan individuel de vente du logement et le dossier de plans du permis de construire.

En cas de discordance entre ces différents documents, les plans du permis de construire obtenu ainsi que l'arrêté de permis de construire correspondant, seront retenus en priorité.

Toutes prescriptions spécifiques du permis de construire venant contredire les dispositions prévues au présent descriptif général annulent et remplacent ces dispositions.

### FONDATIONS

**Ossature** des bâtiments en **béton armé**, mise en œuvre traditionnelle. Réalisation des fondations selon la nature du terrain et les plans de structure approuvés par le bureau de contrôle.

### GROS ŒUVRE

Pour les parties neuves, la maçonnerie est constituée de **parpaings creux avec éléments de structure en béton armé**. Pour les logements jumelés, le **mur séparatif** unique entre logements mitoyens, au droit des parties habitables, est constitué par des **parpaings semi-pleins de 20 cm**.

Le **plancher bas du rez-de-chaussée et les fondations** sont réalisés selon **études béton**.

Le **revêtement des murs de façades** est constitué par un **enduit à la chaux** traditionnel selon plans établis pour le permis de construire.

### CHARPENTE – COUVERTURE

La charpente est de type « **Combles aménagés** » pour les logements.

Les **planchers d'étage** resteront en **plancher bois**.

Les **habillages de dessous de toiture** sont en **P.V.C.**

La **couverture** est de type **ardoise** et de teinte conformes au permis de construire obtenu, avec mise en œuvre traditionnelle.

Pour le niveau combles-aménagés, les logements seront équipés de **velux motorisés sans store d'occultation**.

### MENUISERIES

Les **fenêtres et portes-fenêtres** sont en **PVC blanc** ouvrant à la française avec **double vitrage** isolant thermiquement.

L'**occultation des baies extérieures et des fenêtres** s'effectue par **volets roulants motorisé PVC blanc** avec télécommande.

Les **portes d'entrées** sont **isolantes en aluminium**.

Les **portes intérieures** sont de type **isoplane à âme pleine sur huisserie métallique ou bois**.

L'**escalier** est en **bois européen ou exotique** avec contremarches.

Les **portes de garages** seront **métalliques et sectionnelles** avec dessin selon permis de construire obtenu.

Les **portes de communication au garage** sont de type **isolant avec serrure**.

### PLÂTRERIE – ISOLATION – CLOISONS

Les **plafonds du rez-de-chaussée** sont en **plaques de plâtre** de type BA 13.

Une **cloison SAD** servira de **cloison séparative** entre le garage et l'intérieur de la maison pour **le logement C**.

Les **plafonds d'étage** sont constitués de **plaques de plâtre** de type BA 13 **avec isolation thermique** des **combles** par **laine de verre** déroulée.

Les **cloisons de distribution** sont en **plaque de plâtre avec ossature métallique et isolation** (73 cm).

# I ÉQUIPEMENTS ET RÉALISATIONS

## NOTICE DESCRIPTIVE (Maisons A - B - C - D)

### ÉLECTRICITÉ

L'installation sera **conforme à la norme NFC 15-100**.

L'**appareillage** est de type **Essensya HAGER**.

Des **prises de TV** sont disposées dans le séjour. Les **fourreaux TV et communication** sont livrés en attente du câblage et de la pose d'une antenne ou d'une parabole demeurant à la charge des acquéreurs.

La ventilation des pièces humides se fera au moyen d'une **ventilation mécanique individuelle**.

**Eclairage** avec point lumineux avec **interrupteur simple allumage** et **3 prises** équiperont les **garages**.

### PLOMBERIE – SANITAIRE

La **cuisine est à la charge client**.

Pour les **logements A et D**, une **alimentation** et une **évacuation** pour **machine à laver la vaisselle** seront **disposées en attente** dans la **cuisine**.

Pour les **logements B, C et D**, une **alimentation** et une **évacuation** pour **machine à laver le linge** seront **disposées en attente** dans la **cuisine**. Pour le **logement A**, une **alimentation** et une **évacuation** pour **machine à laver le linge** seront **disposées en attente** dans le **local sous escalier**.

Les appareils sanitaires seront de **couleur blanche**, (comportant receveur de douche, pack wc, lavabo, lave-main et baignoire).

Les **toilettes** seront **suspendues**.

Un **meuble vasque avec miroir** équipera les salles de bain et les salles d'eau

Le logement comportera une **baignoire en acrylique ou acier, ou un receveur** selon plan.

Un **lave-main** équipera les toilettes, sans meuble. Sauf pour les toilettes du logement A qui ne comporte pas de lave-main.

Les **robinets mitigeurs** seront aux **normes NF**.

Le **chauffage** est de type **gaz de ville** et comprend des **radiateurs** et une **chaudière à condensation**.

### REVÊTEMENTS DE SOLS

**Carrelage 40x40 cm en grès émaillé** avec **plinthes carrelées assorties**, dans les WC, les salles de bains et les salles d'eau.

**Parquet contrecollé en pose flottante** avec **plinthes en médium ou en bois** dans les pièces sèches et buanderies.

Le **sol du garage** du **logement C** sera livré **brut**.

### REVÊTEMENTS SALLE DE BAINS

Une **faïence d'environ 40x25 cm** pour les salles de bains sera posée au droit des appareils sanitaires.

### PEINTURE

Pour laisser le soin à l'acquéreur de choisir la décoration intérieure, les **murs, plafonds, menuiseries, plinthes** seront **peints en blanc**. Et l'**escalier** aura une  **finition lasuré**.

### AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

Le logement sera livré avec une **terre régalée sans apport de terre végétale et engazonné**.

Des **palissades en bois** serviront de séparation dans les jardins (pour les logements A/B/C).

# PLANS 3D Maison C



# I PLANS 3D Maison C



*Créateur*  
D'IMMOBILIER

174 rue Paul Bellamy  
44000 Nantes  
contact@createur-immobilier.com

**09 50 09 09 86**

**[www.createur-immobilier.com](http://www.createur-immobilier.com)**