



# PERLAROSA

LOUANNEC - PERROS-GUIREC





# CÔTES D'ARMOR

## UNE SITUATION CENTRALE EN BRETAGNE

Le département des Côtes d'Armor, un mélange de sites emblématiques, d'atmosphères singulières, d'ambiances inspirantes, énergiques et apaisantes. 350 kms de littoral où se découvrent les eaux vertes de la mer d'Émeraude, des paysages à couper le souffle, sur la côte comme dans les terres. Les Côtes d'Armor se positionnent parmi les premiers territoires où il fait bon vivre. Le département offre une complémentarité et une proximité entre pôles urbains, littoraux et ruraux.



## LANNION

Lovée au cœur de la Vallée du Léguer, la ville de Lannion se situe à proximité des stations balnéaires de la célèbre côte de Granit Rose telles que Perros-Guirec, Trégastel et Trébeurden. Un petit coin de paradis où se succèdent d'anciens villages de pêcheurs et un paysage insolite de roches granitiques de couleur rose aux formes étranges, véritables tableaux de sculptures géantes.



Lannion est aussi une ville conviviale et agréable à vivre avec ses quartiers et son centre-ville dynamiques. Un offre culturelle riche et variée toute l'année : festivals, expositions, spectacles... Les 245 commerces du centre sont composés de boutiques originales et d'enseignes. Le marché hebdomadaire est le plus grand du département.



### → LES CHIFFRES CLÉS

616 013 habitants  
350 km de façade maritime  
2,5 millions de touristes par an  
5 gares TGV - 2 h 13 de Paris  
2 aéroports : Saint-Brieuc, Lannion  
6 ports commerciaux  
13 500 associations

### → POPULATION

Lannion : 19827 habitants  
Louannec : 3078 habitant

### → TRANSPORTS

Lignes de bus régulières assurent les liaisons intercommunales Lannion-Trégor

### → INFRASTRUCTURES

1 Bibliothèque  
1 Ludothèque  
1 Centre de Loisirs

### → ENSEIGNEMENTS

2 écoles maternelles et primaires  
2 collèges à Perros-Guirec  
Lannion : Lycées et Université







# LOUANNEC

## UNE STATION BALNÉAIRE *charmante*

Située sur la Côte de Granit Rose, aux portes de Perros-Guirec, laissez-vous séduire par cette charmante et paisible station balnéaire, à deux pas de tous les lieux touristiques. Laissez les amarres sur les petites plages familiales de Louannec pour vous adonner à toutes sortes de loisirs : kayak, optimist, catamaran, plongée et voile.

## UNE NATURE ET DES PAYSAGES *inattendus*

Lovée dans un écrin naturel, Louannec regorge de coins d'émerveillement ! La Presqu'île du Lenn, le Phare de Nantouar et les nombreuses plages sauvages ponctuées de différents points de vue sont autant de spots privilégiés pour une échappée nature et iodée






UN LIEU DE VIE RARE *privilegie*

La situation de « Perla Rosa », sur le pont Couennec dans l'anse de Perros, permet de bénéficier d'un environnement préservée au calme, tout en profitant pleinement de la proximité de Perros-Guirec et de toutes les commodités et les activités que propose la ville en toute saison.

D'architecture raffinée, « Perla Rosa », propose 18 appartements allant du T2 au T5, ainsi que deux commerces en rez-de-chaussée.



-  Aéroport de Lannion à 6 km  
Aéroport de Brest à 1h30.
-  Gare SNCF Lannion (10 km)  
LGV Paris/Lannion en 3h00
-  Rennes à 2h  
Brest à 1h30





## UNE ARCHITECTURE

### *Contemporaine*

« Perla Rosa » s'inspire des grandes villas bretonnes reconnaissables à leur toiture aux pentes couvertes d'ardoise et de zinc. Ses lignes raffinées et graphiques sont rythmées par un jeu de teintes et de matériaux qui lui confère un caractère unique.



## DES APPARTEMENTS ÉLÉGANTS

### *et Haut de Gamme*

La résidence propose 18 appartements allant du T2 au T5 répartis sur 3 étages. Lumineux et spacieux, les logements ont été pensés jusque dans les moindres détails et sont dotés de prestations résolument haut de gamme : volets roulants électriques, placards aménagés, revêtements de sol de haute qualité.

Chaque appartement est doté de balcon ou loggia et profite d'une excellente orientation, pour le bien être de ses occupants.

Les appartements disposent d'une cuisine de qualité, équipée en électroménager avec une large sélection de finitions.

Les salles de bains sont aménagées, entièrement faïencées, et équipés avec un large meuble vasque... autant d'attentions pour transformer chaque moment de détente et d'intimité en une pause douceur unique.



## PENSÉ EN HARMONIE AVEC

### *son environnement*

Cette résidence sécurisée bénéficie également d'un ascenseur, de places de parking privées végétalisées et d'un local vélos, qui facilitent les déplacements du quotidien.

Laissez-vous guider au cœur de ce projet en parfaite symbiose avec son environnement et bordé d'une végétation aux essences variées.





# PLAN DES FAÇADES

# PLAN DE MASSE





# PLAN DE MASSE



**CONFORME RE2020**

## BLOC NOTES

-----

-----

-----

-----

-----

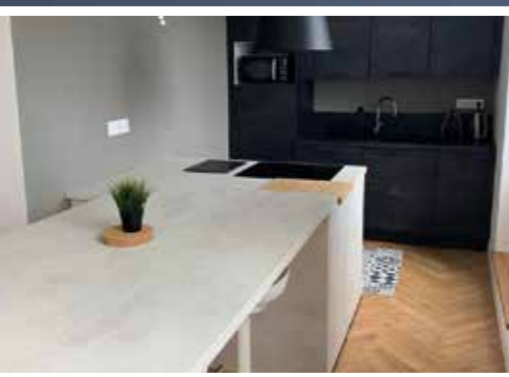


photo non contractuelle



Les plans ci dessus sont indicatif et dans la version TMA ( travaux modificatifs acquéreurs)



# PLAN DE MASSE

## 1<sup>ER</sup> ÉTAGE



VUE DU 1<sup>ER</sup> ÉTAGE



## BLOC NOTES

Les plans ci dessus sont indicatif et dans la version TMA ( travaux modificatifs acquéreurs)



photo non contractuelle





# PLAN DE MASSE

## 2<sup>ÈME</sup> ÉTAGE



VUE DU 2<sup>ÈME</sup> ÉTAGE



## BLOC NOTES

-----

-----

-----

-----

-----

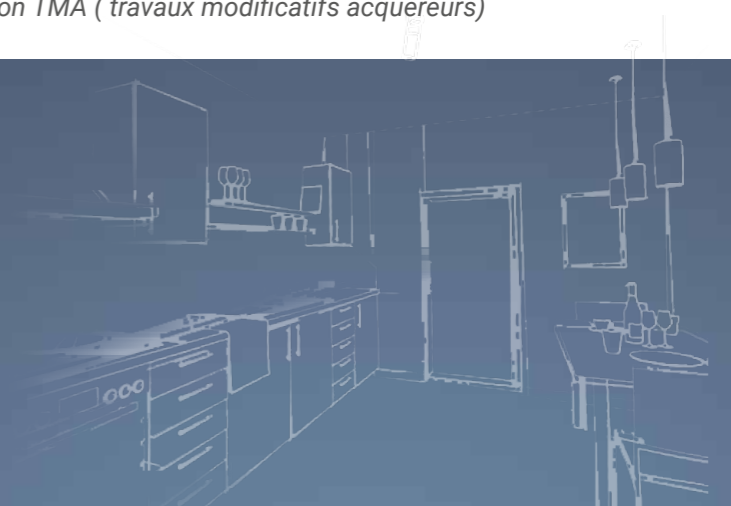
-----

-----

Les plans ci dessus sont indicatif et dans la version TMA ( travaux modificatifs acquéreurs)



photo non contractuelle





# PLAN DE MASSE

## 3<sup>ÈME</sup> ÉTAGE



VUE DU 3<sup>ÈME</sup> ÉTAGE



## BLOC NOTES

-----

-----

-----

-----

-----

Les plans ci dessus sont indicatif et dans la version TMA ( travaux modificatifs acquéreurs)



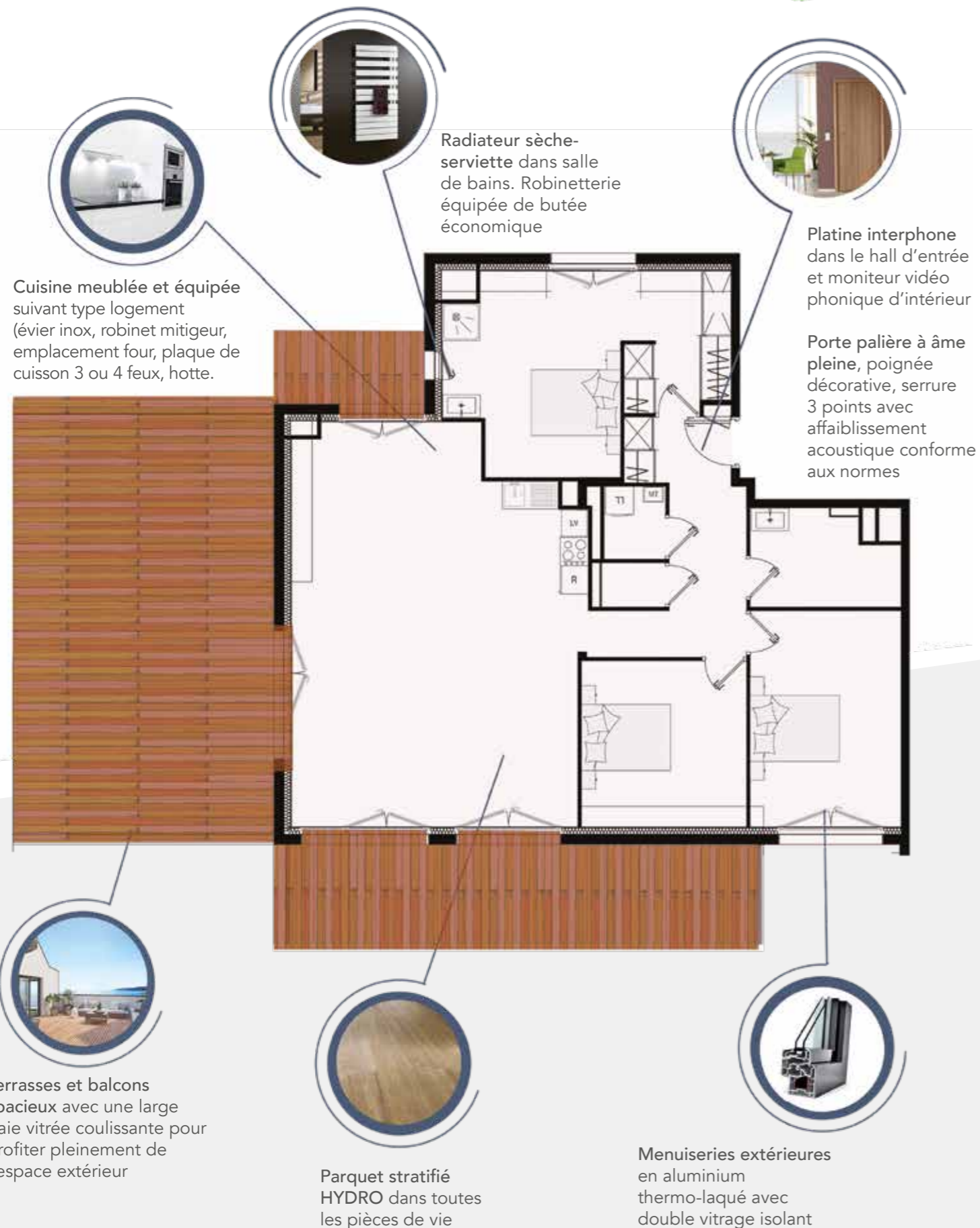
photo non contractuelle





# PLAN DE MASSE

CONFORME  
RE2020



## PERLA ROSA répond aux critères de performance énergétique RE2020

La RE 2020 est la réglementation qui a remplacé la RT 2012 pour les bâtiments neufs. Cette nouvelle réglementation a un champ d'action plus vaste que les précédentes. Elle prend en compte, en plus de la performance énergétique, l'empreinte environnementale du bâtiment et sa capacité à générer de l'énergie.

### Les 3 grands objectifs de la RE2020 :

- Réduire la consommation énergétique des appartements
- Rendre les logements plus respectueux de l'environnement
- Améliorer le confort thermique, été comme hiver

La construction d'un bâtiment RE 2020 permet d'avoir l'assurance que la construction se fait dans une démarche de qualité qui a pour but de réaliser un bâtiment performant en consommation d'énergie et de diminuer son impact environnemental sur son cycle de vie.

### La mesure s'applique à 6 critères :

- Chauffage
- Rafraîchissement
- Ventilation
- Production d'eau chaude sanitaire
- Auxiliaires de chauffage et d'éclairage
- Éclairage des communs et une partie des équipements communs

### Et intègre des indicateurs supplémentaires tels que :

- Les consommations d'énergie non renouvelables
- Le confort d'été
- L'impact carbone





## GROS OEUVRE

- Fouilles avec remploi et évacuation des terres extraites
- Fondation béton suivant BET béton
- Murs extérieurs des niveaux en bloc de béton manufacturé ou voile béton coffré, enduits extérieurs, dimension suivant BET béton, protection d'étanchéité suivant partie noble enterrée
- Murs de refends des niveaux en bloc de béton manufacturé ou voile béton coffré, enduits extérieurs, dimension suivant BET béton.
- Murs de façades des niveaux en bloc de béton manufacturé ou voile béton coffré, enduits extérieurs, dimension suivant BET béton, protection d'étanchéité suivant partie noble enterrée, coloris suivant plan architecte, 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, pas d'enduit intérieur sauf mur béton fini, précaution d'isolation thermique suivant étude thermique
- Murs ou cloisons séparatifs en béton banché ou en cloisons de distribution type SAA ou SAD ou similaire avec nombre de plaque et isolant suivant étude
- Planchers sur étage courant en poutrelle hourdis et/ou béton, avec sous face en enduit bagarre ou plâtre d'épaisseur suivant étude béton, avec précautions acoustique suivant étude
- Planchers sous terrasse en poutrelle hourdis et/ou béton, avec sous face en enduit bagarre ou plâtre d'épaisseur suivant étude béton, avec précautions acoustique suivant étude avec réalisation d'étanchéité compris isolation thermique suivant étude thermique

## TOITURES ET ÉTANCHÉITÉ

- Charpente bois et couverture ardoise et zinc
- Etanchéité accessible avec platelage bois (naturel ou composite) et/ou carrelage et isolation thermique suivant étude thermique
- Etanchéité inaccessible avec isolation thermique suivant étude thermique.
- Sortie de toiture suivant couverture mise en oeuvre

## ENDUIT / RAVALEMENT

- Travaux d'enduit pour les façades suivant plan architecte : peinture des enduits, habillages en bois, staffs ou autres murs et plafonds des loggias sous-face et rives des balcons suivant choix décoratrice

## CLOISONS

- Cloisons de distribution en STIL avec plaques à peindre et isolant phonique suivant étude

## ESCALIERS

- Escaliers de secours des parties communes en béton

## MENUISERIES EXTÉRIEURES

- Menuiseries extérieures en aluminium thermolaqué, à rupture de pont thermique ;
- Vitrages isolants conformes à l'étude thermique et phonique avec degré d'isolement en fonction de l'exposition des façades ;
- Ensembles d'entrée en alu en aluminium thermolaqué, à rupture de pont thermique.
- Vitrages isolants conformes à l'étude thermique et phonique.
- Volets roulants électriques pour toutes les menuiseries des logements (sauf fenêtres de toits), avec commandes par interrupteurs ;
- Porte d'accès en bois pour box et Porte de portail basculante manuel pour les garages



Photo non contractuelle

## MENUISERIES INTÉRIEURES

- Huisseries en bois
- 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 palières : Blocs portes à âme pleine avec revêtement stratifié sur les deux faces, serrure de sûreté 3 points avec cylindre européen. Huisseries avec joint isophonique. Degré coupe-feu et phonique suivant réglementation en vigueur. Béquillage en inox. Butée de porte avec joint néoprène.

- Placard : porte de placard coulissante, aménagement par panneau de mélaminé avec partie penderie et étagères suivant localisation

## SERRURERIE ET GARDE-CORPS

- Garde de corps de terrasse en ossature métallique thermolaqué, avec remplissage en verre, suivant dessin de l'architecte

## VENTILATION

- Le bâtiment sera équipé d'une VMC collective qui assurera l'extraction mécanique de l'air vicié dans les cuisines, WC, salles de bains ; l'arrivée d'air neuf s'effectuant dans les séjours et chambres par l'intermédiaire de grilles d'entrées d'air.
- Mise en œuvre des groupes VMC dans les combles ou plénum
- VMC simple flux hydro B pour pièces d'eau (sanitaires, salle d'eau, salle de bain), avec accélérateur pour les parties cuisines
- VMC simple flux hydro B pour pièces d'eau (sanitaires, salle d'eau, salle de bain), avec accélérateur pour les parties cuisines

## CHAUFFAGE

- Chauffage centralisé pour l'immeuble avec production par Pompe A Chaleur (PAC) collective.
- Régularisation par logement par Module Thermique, pour régler l'eau chaude et le chauffage alimentant les radiateurs à eau.
- Températures garanties dans les diverses pièces par température minimale extérieure Suivant étude de l'entreprise électricité
- Corps de chauffe apparents dans toutes les pièces de vie, suivant étude thermique

## ÉLÉCTRICITÉ

Les logements seront équipées de tableaux électriques regroupant en un seul départ toutes les arrivées courants forts, courants faibles. L'appareillage électrique sera de type ODACE (Schneider) ou équivalent. Alimentations spécifiques :

- Alimentation des autres circuits spécialisés ou non selon les applications prévues (Alimentation PAC, VMC...).

Extérieur :

- Eclairage extérieur en applique au droit de l'accès (interrupteur à voyant coté intérieur + appareillage décoratif)
- Sonnette avec bouton poussoir, porte nom et carillons.

Téléphonie :



Photo non contractuelle

- Pour chaque appartement, l'équipement téléphonique se compose :
- Circuit câblé depuis la gaine technique jusqu'au logement.
- D'un DTI et d'une réglette implanté dans la GTL
- Des prises terminales de téléphone type RJ45

Télévision :

- Le bâtiment sera équipé d'antenne télévision commune.

Cablage fibre Optique :

- Raccordement FO sera installé.
- Portier interphone/Contrôle d'accès : Le hall d'entrée du bâtiment sera équipé d'un système de contrôle d'accès permettant depuis chaque appartement desservi de déclencher l'ouverture de la porte extérieure d'accès à l'entrée (il s'agit de la porte principale côté extérieure équipée alors d'une double ventouse électromagnétique).
- Le portier sera équipé de la platine d'appel avec un module caméra.
- La platine sera équipée d'un lecteur de badges permettant une décondamnation de la porte par chacuns des occupants.
- Les logements seront équipés d'interphone vidéo dans chaque entrée avec boucle magnétique. Il sera fourni 3 badges par logements et 4 badges supplémentaires pour le syndic de copropriété.
- Sonnette avec bouton poussoir, porte nom et carillons.

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.



## SANITAIRES

- Douche à l'italienne au rez de chaussée, receveur de douche aux étages, dimension suivant plan architecte, avec pare-douche fixe, robinetterie par mitigeur thermostatique, barre et pommeau de douche amovible ;
- Meuble vasque stratifié, avec une vasque incorporée, meubles avec deux tiroirs en sous-face, robinetterie avec mélangeur, miroirs, et bandeau spot ;
- WC suspendus blanc, sur bâti-supports, avec habillage en panneau composite de couleur ou placo à peindre, réservoir 3/9L

## Équipements sanitaires et plomberie :

- Réseaux d'évacuation en PVC, avec isolation acoustique suivant étude

## Distribution d'eau froide.

- Réseaux de distribution eau chaude / eau froide encastrés
- Production et distribution d'eau chaude individuelle.
- Production eau chaude sanitaires collective

## Évacuations.

- Réseaux d'évacuation en PVC, avec isolation acoustique suivant étude



Photo non contractuelle

## CUISINE

- 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

## PLACARDS

- Porte de placard coulissante, aménagement par panneau de mélaminé avec partie penderie et étagères suivant localisation

## REVETEMENTS DE SOLS

- 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, ou carrelage selon demande maître d'ouvrage ;
- Isolation acoustique suivant étude

## PEINTURE

- Peinture sur l'ensemble des pièces de vies en blanc
- Peinture sur l'ensemble des plafonds, suivant coloris décoratrice
- Peinture des menuiseries pour l'ensemble de l'opération suivant choix décoratrice

## HALL D'ENTRÉE DE L'IMMEUBLE

- Moquette dans l'ensemble des circulations horizontales des parties communes ;
- Moquette, sol souple, ou peinture dans l'ensemble des circulations vertical des parties communes, avec nez de marche antidérapant et contrasté, bande podotactile, 1ère et dernière de couleur contrasté
- Peinture ou papier suivant choix décoratrice
- Peinture, ou plafond suspendus suivant choix décoratrice
- Portes d'accès et système de fermeture, appels des occupants de l'immeuble : Menuiseries extérieures en aluminium thermolaqué, à rupture de pont thermique, avec système de visiophone pour appel et déverrouillage
- Batterie de boîtes aux lettres au rez-de-chaussée
- Appareillage type applique et/ou spot sur l'ensemble de circulation.

## ASCENSEURS

- Ascenseur desservant l'ensembles des niveaux, avec respect des normes phoniques et accessibilités
- Répondant aux normes accessibilité Personne à Mobilité Réduite ;
- Machinerie dans la cage d'ascenseur ;

## PARKINGS EXTÉRIEURS

- Enrobé ou place avec revêtement drainant
- Marquage par peinture sur enrobé
- Accès par portail sécurisé avec 1 badges par chambres de logement

# 5

## BONNES RAISONS D'INVESTIR A LOUANNEC



### 01

### VIVRE EN BORD DE MER

Petit paradis breton, la côte de Granit rose offre de magnifiques paysages de rochers roses sculptés par la mer et le vent. Au détour du phare de Nantouar, avec la mer en toile de fond, imaginez-vous flâner le long du GR34 en profitant de l'horizon, profiter d'une baignade ou d'un moment de farniente sur la plage, Louannec présente un charme incontestable qui saura vous envoûter.

### A PROXIMITÉ DES GRANDES VILLES

Rejoignez Lannion en 12 minutes seulement en voiture. La gare de Lannion permet de rejoindre Paris en 3h13 mn. De nombreuses liaisons quotidiennes permettent de faciliter vos déplacements professionnels, vos trajets domicile-travail et vos vacances.

### 03

### UN CADRE DE VIE EXCEPTIONNEL

Louannec est de ces lieux qui, par son décor unique, sa faune et ses plages sauvages, laissent à ses visiteurs la simple envie d'y revenir. Ici, on apprécie arpenter le GR@34, observez le panorama fabuleux sur l'île Tomé, descendre vers le port de Perros, via le marais maritime du Lenn : un spot idéal pour observer les oiseaux.

### DES COMMERCES & DES SERVICES

Station balnéaire pleine de charme, Louannec possède centre-ville doté de nombreuses commodités. Elle profite pleinement de la proximité de Perros-Guirec et de toutes ses infrastructures dédiées au bien-être et aux loisirs, le lieu idéal pour se sentir en vacances tout au long de l'année...

### 05

### ACTIVITÉS ET LOISIRS

Larguez les amarres sur les petites plages familiales pour vous adonner à toutes sortes de loisirs nautiques : kayak, optimist, catamaran, plongée et voile. Lancez-vous à la récolte de coquillages, flânez sur le front de mer ou vagabondez à pied ou à vélo sur le sentier de l'ancien chemin de fer !

### 02

### 04





3 Rue Saint-Guillaume  
22000 Saint-Brieuc  
[www.hcpartners.fr](http://www.hcpartners.fr)