

ECHIROLLES

Résidence LE DUO

Notice descriptive sommaire

CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES GÉNÉRALES

Le programme immobilier **Le Duo** est composé d'un bâtiment comportant 35 appartements répartis en deux cages d'escaliers élevées sur un sous-sol de garages, soit :

- une première cage dite montée « A » en alignement de la rue Normandie-Niemen, à double orientation sud et ouest (cette dernière s'ouvrant sur le massif du Vercors), et comportant quatre étages sur rez-de-chaussée

- une seconde cage dite montée « B » prolongeant la cage A et d'orientation principale au sud, constituée de trois étages + Attique sur rez-de-chaussée

Cet immeuble plein sud constitue un seul et même ensemble, élevé sur le sous-sol commun précité constituant lui-même le parc de stationnement privatif comportant 29 garages, complété par 6 garages en rez-de-chaussée.

Un local pour vélos situé en rez-de-chaussée de chaque montée complète ce parc de stationnements couverts.

Des places de parkings à l'air libre au nombre de 2 seront réalisées à l'intérieur de la copropriété au nord du bâtiment.

Cette composition est indicative et pourra évoluer dans le cadre de regroupement ou division de logements.

Cette résidence sera réalisée sous le régime de la copropriété conformément aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965.

La vocation de l'ensemble immobilier sera essentiellement l'accession à la propriété pour résidences principales ou investisseurs.

TERRASSEMENTS ET FONDATIONS

Les terrassements en masse et en rigoles effectués dans le terrain de toute nature au droit de l'emprise des bâtiments et des fondations, seront exécutés conformément à l'étude géotechnique et suivant les plans et études de l'ingénieur "béton armé".

Les fondations en béton armé seront conformes aux prescriptions du géotechnicien et aux plans et études de l'ingénieur B.A.

MURS ET OSSATURES

Les murs de façades et de refends, poteaux, poutres et acrotères seront réalisés en béton banché et armé, d'épaisseur déterminée par l'étude B.A.

Cette épaisseur pourra varier de 18 cm à 20 cm suivant localisation, et offrira une très bonne isolation phonique entre logements, conforme à la réglementation acoustique en vigueur.

Les faces intérieure et extérieure des murs de façades des logements recevront un complexe isolant performant, dont la qualité et l'épaisseur seront déterminées par l'ingénieur thermicien, et conformément aux normes en vigueur.

Les planchers courants seront constitués de dalles en béton armé, d'une épaisseur résultant de l'étude béton armé et d'une chape de 5 cm. Un matériau isolant phonique sera incorporé entre dalle et chape selon l'emplacement.

Les planchers sur garages et parties communes non chauffées seront en outre isolés par projection thermique au droit des parties habitables et selon emplacements aux plans.

ESCALIERS

Les escaliers d'accès aux différents niveaux seront à volée circulaire et réalisés en béton armé.

ÉTANCHÉITÉ

L'étanchéité des terrasses sur dernier niveau sera de type multicouches, assurant à la fois l'étanchéité à l'eau de la dalle et l'isolation thermique des logements. L'épaisseur sera conforme à l'étude thermique de l'ingénieur.

La protection de l'étanchéité en toiture sera assurée par une couche de gravillons lavés

Les terrasses du rez-de-chaussée, situées au-dessus du sous-sol recevront une étanchéité avec différents types de protections au choix de l'architecte (enrobé sur parties communes, pleine terre pour espaces verts, dalles sur plots, carrelages, bois, sur terrasses à usage privatif

Les murs du sous-sol recevront un système d'étanchéité selon préconisation du géotechnicien.

L'évacuation des eaux pluviales se fera par des descentes EP en zinc ou PVC, avec dauphins fontes en pied de chute, et raccordées au réseau EP situé en sous-sol ou enterré.

MENUISERIES EXTÉRIEURES ET FERMETURES

Les châssis, fenêtres et portes-fenêtres seront en matériau PVC finition « Plaxée » de couleur gris anthracite et au choix de l'architecte, ayant une étanchéité à l'air, à l'eau et au vent suivant normes.

Les menuiseries seront aux étages courants et selon localisation aux plans, de type ouvrant à la française à un ou deux vantaux, ou coulissantes selon choix de l'architecte.

L'ensemble de ces ouvrages recevra un double vitrage isolant assurant une haute isolation thermique et acoustique et respectera le classement normalisé réglementaire.

Les ouvertures des pièces de vie et chambres seront occultées par des volets roulants à lame PVC et commandés électriquement.

RAVALEMENT EXTERIEUR

Les façades recevront une isolation extérieure protégé par un revêtement d'enduit minéral de finition ou bardage bois selon localisation aux plans. La qualité et l'épaisseur de l'isolation seront déterminées par l'ingénieur thermicien, conformément aux normes en vigueur.

Cette isolation sera complétée par une isolation intérieure constituée d'un doublage polyplaqué d'épaisseur conforme aux calculs de l'ingénieur thermicien.

Les murs non isolés recevront une peinture ou un enduit de finition.

Les sous faces de balcons seront traitées par une peinture adaptée.

PORTES PALIERES

Les blocs - portes de palier d'étage seront constitués de portes performantes fixées sur huisseries métalliques ou bois selon choix de l'architecte.

Elles seront composées de deux parements en acier galvanisé reliés par un cadre rigide, complétés par une âme isolante et un joint périphérique avec lèvres d'étanchéité, conférant à l'ensemble une parfaite isolation et des performances de grande qualité.

Elles seront équipées d'un microviseur grand angle, d'une serrure à plusieurs points de fermeture.

Elles recevront un parement de finition stratifié ou mouluré à l'extérieur et laqué blanc à l'intérieur (selon choix de l'architecte).

ÉLECTRICITÉ

L'ensemble immobilier sera alimenté par le réseau ENEDIS en basse tension et distribué par des colonnes montantes présente en gaines palières

Une dérivation avec compteur sera réalisée par logement ainsi que pour les communs.

L'installation électrique sera encastrée, et les différents équipements, puissances et implantations, seront conformes aux recommandations PROMOTELEC et NFC 14.100, 15.100, 12.100 et additifs.

Une prise étanche et un point lumineux seront installés sur les balcons ou loggias ouverts sur séjour.

PLOMBERIE – VMC

Les collecteurs d'évacuation des eaux vannes ou usées seront en matériau PVC alors que les tuyaux d'alimentation en eau froide et eau chaude seront en acier galvanisé, cuivre ou PER.

La ventilation sera assurée par une ventilation mécanique contrôlée de type hygroréglable, avec extraction d'air dans les pièces humides et pénétration d'air dans les pièces principales.

Les entrées d'air se feront par des grilles de débit approprié et l'extraction par des bouches hygroréglables.

Un ou deux extracteurs d'air conformes à l'étude technique seront installés sur socle anti vibratile en toiture terrasse.

TÉLÉCOMMUNICATIONS

Une antenne collective et une parabole installée en toiture permettront de recevoir les chaînes nationales et les programmes Satellite. Un fourreautage destiné au passage éventuel du câble sera incorporé en murs. Un boîtier en attente sera installé dans la pièce principale

PARTIES PRIVATIVES DES LOGEMENTS

CLOISONNEMENT

La distribution intérieure des logements sera assurée par des cloisons type "Placostil" ou similaire, d'épaisseur de 7 cm composés d'une ossature métallique, d'une épaisseur de laine minérale et de deux plaques de plâtre.

Les cloisons des gaines techniques seront réalisées selon le système « Placostil » ou équivalent d'une épaisseur totale déterminée par le Bet.

MENUISERIES INTÉRIEURES

La fermeture des pièces sera assurée par des portes isoplanes rainurées à âmes alvéolaires de 4 cm d'épaisseur.

Selon emplacement, certaines portes de cuisine ou pièce de séjour seront équipées d'un vantail à oculus vitré.

Elles seront installées sur huisseries bois et équipées de serrures

PLACARDS

Les placards seront fermés par des portes coulissantes sur rails, de type SOGAL ou similaire. Elles comporteront deux ou trois vantaux selon largeur, et leur finition sera en mélaminé PVC blanc.

Les placards de largeur inférieure ou égale à 1 mètre seront fermés par des portes ouvrant à la française.

REVETEMENTS DE SOLS

Dans les halls, dégagements coin nuit, séjours, cuisines, WC et salles de bains : carrelage de format minimum 45x45 en grés émaillé posé à bain de mortier sur isolant phonique dans les étages, avec plinthes assorties.

Au rez-de-chaussée, les carrelages seront posés à la colle sur une chape avec isolants thermique et phonique.

Dans les chambres : sol en revêtement stratifié, pose sur chape et isolant phonique. Un isolant thermique complémentaire sera incorporé en rez-de-chaussée.

Plinthes bois finition peinture ou plinthe stratifiée identique au revêtement de sol

Sur les balcons et loggias : lames de bois sur littelage ou carrelage ou dalles sur plots selon choix de l'architecte.

Sur terrasses étanchées : lames de bois sur littelage ou carrelage ou dalles sur plot selon choix de l'architecte.

REVETEMENTS MURAUX ET PEINTURES

L'ensemble des huisseries intérieures recevra l'application de trois couches de peinture glycérophtalique satinée, dont une en impression.

Tous les plafonds recevront une projection de gouttelettes fines blanches.

Les murs et cloisons de toutes les pièces sèches et humides seront revêtus d'une couche de peinture d'impression et d'une couche de peinture acrylique blanche.

Certains emplacements autour des plan vasques, douches, baignoires ou WC (voire plans de cuisine) seront revêtus de carreaux de faïence à choisir dans la gamme proposée et seront répartis à raison de 8 m² pour les appartements 2 pièces et 12 m² pour les appartements de 3 pièces, et 15 m² pour les appartements de 4 pièces.

EQUIPEMENTS SANITAIRES

Deux attentes EU-EF seront prévues dans chaque logement pour l'installation de lave-linge et lave-vaisselle soit dans les cuisines soit dans les salles de bains selon dispositions aux plans. Les cuisines seront dans tous les cas, équipées d'attentes d'arrivée d'eau froide et d'eau chaude, ainsi que d'évacuation des eaux usées destinées à recevoir un évier et un lave-vaisselle. Dans le cas d'installation par le client de cuisines aménagées, celui-ci devra fournir selon l'avancement du chantier le plan des installations demandées par le cuisiniste pour d'éventuelles incorporations de fluides

Les salles de bains comprendront les équipements suivants :

- un meuble vasque ou plan-vasque selon emplacement au plan, avec miroir et bandeau lumineux ou spots.
- soit un bac à douche extra plat à encastrer en céramique, dimensionné selon plans, avec douchette et flexible, ou au choix de l'acquéreur,
- soit une baignoire en matériau acrylique de couleur blanche avec tablier faïencé, (dimensions suivant plans architecte) et équipée d'un flexible de douche d'1,50 m,

Les WC seront équipés de cuvettes en céramique vitrifiée blanche de marque Ideal Standard ou similaire avec double abattant rigide assorti, et d'un réservoir de chasse apparent pourvu d'un mécanisme silencieux double chasse.

La robinetterie pour l'ensemble des sanitaires sera de type mitigeur mono-trou, à tête céramique de marque Ideal Standard ou similaire.

Les terrasses du dernier étage et les terrasses en rez-de-chaussée seront équipées d'un robinet de puisage.

ÉQUIPEMENTS ÉLECTRIQUE ET TÉLÉPHONE

L'appareillage électrique constitué de prises et interrupteurs sera encastré et de couleur blanche (type ODACE SCHNEIDER ou équivalent)

L'équipement électrique des logements sera conforme à la norme NFC 15-100.

Les points d'éclairage seront équipés de borne DCL (Dispositif de Connexion pour Luminaires)

Dans chaque appartement Il sera prévu 2 prises raccordement VDI type RJ45 dans le séjour et une prise par chambre. L'ensemble sera ramené à une coffret télécommunication de grade 2 au niveau de la GTL.

Il est prévu également une prise TV 3 sorties (FM, TVT, TVS) dans la pièce de séjour et la chambre principale

Conformément à la RT 2012 il sera prévu un système permettant de mesurer la consommation en énergie du logement.

CHAUFFAGE ET PRODUCTION D'EAU CHAUDE

L'énergie retenue pour la résidence est le chauffage urbain.

Le chauffage et la production d'eau chaude seront assurés par un système d'échangeur thermique situé dans un local « sous-station » prévu à cet effet. Il sera alimenté par le réseau d'eau chaude de la Métro

L'émission de chaleur dans chaque appartement s'effectuera par des radiateurs à circulation d'eau chaude en acier, posés sur consoles ou sur pieds, l'eau chaude étant produite par l'échangeur précité et un système de nourrices desservant chaque logement.

Des compteurs de calories permettront de quantifier individuellement les consommations d'énergie utilisée par chaque occupant.

La production d'eau chaude se fera de la même façon par le biais de l'échangeur et de nourrices. Des compteurs individuels permettront de déterminer les consommations de chacun.

Les salles de bains seront équipées de sèche-serviettes électriques ou à circulation d'eau

PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

LES HALLS D'ENTRÉE

Ils feront l'objet d'un traitement décoratif sur murs et sols suivant étude de l'architecte.

Les portes d'accès réalisées en aluminium ou acier laqué seront équipées d'un ferme porte avec ventouse électromagnétique, ouverte par platine vidéophone permettant l'appel des appartements.

LES BOITES AUX LETTRES

Elles formeront un ensemble commun décoratif situé dans les halls d'entrée dont l'emplacement sera déterminé par l'architecte en accord avec la Poste.

LES ESCALIERS

Réalisés en béton armé, ils seront revêtus d'une peinture de sols. Les parois seront revêtues d'une projection de fines gouttelettes de couleur blanche.

LES PALIERS D'ETAGES

Les sols des paliers seront revêtus de peinture et seront équipés de blocs d'éclairage de sécurité.

Les parois seront revêtues d'une projection de fines gouttelettes de couleur blanche.

LES CIRCULATIONS D'ETAGES

Les portes palières sont précédemment définies.

Les sols seront revêtus d'une moquette décorative grand passage de qualité U3P3, selon prescriptions phoniques du bureau d'études, avec plinthes bois peintes.

Les murs seront revêtus d'une peinture acrylique d'une couleur au choix de l'architecte.

L'éclairage sera assuré par des blocs décoratifs avec détecteurs de présence

LES ASCENSEURS

Ils auront une capacité de 630 kg et desserviront tous les étages. Ils seront dotés d'un éclairage avec asservissement de l'éclairage des circulations à l'arrivée.

Les revêtements de sol seront identiques à ceux du hall d'entrée.

Les cabines seront équipées d'un miroir et d'un revêtement décoratif

LOCAUX VO

Un local VO sera réalisé au rez-de-chaussée de l'immeuble.

Son sol sera revêtu de carrelage équipé d'un syphon d'évacuation des eaux de lavage. Il sera équipé d'un robinet de puisage. Sa ventilation sera assurée selon les prescriptions techniques fournies par le BET.

Les murs seront traités en peinture acrylique.

LOCAL SOUS STATION

Un local « sous-station » destiné à accueillir le dispositif d'échange thermique sera réalisé en rez-de-chaussée de l'immeuble.

Ses murs, dalles et plafonds seront laissés bruts de béton. En sous-face des parties chauffées Le plafond sera revêtu d'une projection isolante.

Il sera équipé d'un échangeur thermique général, destiné à la production d'eau chaude pour le chauffage et d'eau chaude sanitaire.

Il sera mis en œuvre également dans ce local la panoplie hydraulique de distribution des différents consommateurs

Sa disposition sera validée par le BET fluide ainsi que la communauté de communes Grenoble Alpes Métropole

LES GARDES-CORPS

Ils seront conformes aux normes de sécurité selon dessin de l'architecte et seront constitués de tôles d'acier horizontales fixées sur montants métalliques verticaux, l'ensemble surmonté de lisses métalliques, selon choix et plans de l'architecte.

L'ensemble des éléments métalliques recevra une finition en usine résistante par laquage époxy de couleur gris anthracite.

ESPACES EXTÉRIEURS

Les accès au hall d'entrée se feront directement depuis la rue Normandie-Niemen pour la cage A et depuis le cheminement piétonnier le long de la façade sud pour la cage B.

Ils seront revêtus par un traitement différent du trottoir public (béton balayé ou béton désactivé)

Des paires – vues décoratifs ou murs pleins, délimiteront les séparations de balcons et terrasses ou parties de terrasses des rez-de-chaussée.

Les terrasses ou jardinets situés en pignon Est seront séparés de l'espace vert public par un muret de 60 cm de hauteur surmonté d'une grille en acier traité antirouille et peinte de 1.60m.

Sur les terrasses de l'attique les séparations d'appartement seront constituées de jardinières plantées, selon plans d'étage et plan de masse.

Les deux places de stationnement extérieures situées en façade Nord de l'immeuble, auront une finition en enrobés denses.

La rampe d'accès au sous-sol sera réalisée en béton avec une finition striée ou balayée.

Elle sera délimitée d'un côté par le bâtiment et par un mur de soutènement le long de l'espace vert commun.

Les espaces verts communs seront agrémentés d'arbres et arbustes.

GARAGES EN SOUS SOL

Des garages fermés seront situés conformément au plan du programme immobilier au sous-sol de l'immeuble et accessibles par une rampe d'accès en enrobés denses ou béton raccordée sur la rue Normandie Niemen.

Les plafonds des garages en sous-sol seront, selon emplacements, laissés bruts de béton ou revêtus en sous-face des parties chauffées d'une projection isolante.

Les cloisons séparatives seront réalisées en béton banché ou parpaings agglomérés

La finition des sols sera assurée par un béton lissé.

Les garages seront fermés individuellement par des portes de type basculant à encadrement et tablier métallique.

Ils seront équipés individuellement d'un hublot et sa commande par minuterie et d'une prise électrique.

Le sous-sol sera fermé par une porte basculante commandée à distance par émetteur.

GARAGES EXTERIEURS

Six garages fermés seront situés au rez-de-chaussée de la cage A sur la dalle du sous-sol, et positionnés de part et d'autre du porche d'accès à la rampe des garages en sous-sol.

Les plafonds de ces garages seront laissés bruts de béton et revêtus en sous-face des parties chauffées d'une projection isolante.

Les cloisons séparatives seront réalisées en béton banché ou parpaings agglomérés selon emplacement.

La finition des sols sera assurée par un béton lissé ou un revêtement en enrobé.

Les garages seront fermés individuellement par des portes de type basculant à encadrement et tablier métallique.

Ils seront équipés individuellement d'un hublot d'éclairage et sa commande par minuterie, et d'une prise électrique.

DIVERS

GARANTIES

L'immeuble bénéficiera d'une garantie bancaire d'achèvement, des garanties réglementaires biennales et décennales, ainsi que d'une assurance "Dommages - Ouvrage".

MODIFICATIONS

Le présent document n'est pas un document contractuel.

Les matériaux et équipements décrits ici sont très complets.

Ils correspondent à une livraison loyale, clés en mains, sans aucun supplément.

Le Maître d'Ouvrage et l'architecte précisent cependant que certaines modifications pourront être apportées aux matériaux, équipements ou appartements tant dans leur nature que dans leur mise en œuvre.

L'ensemble du programme sera réalisé en conformité aux normes, règlements et règles de l'art en vigueur

La construction sera contrôlée par le bureau SOCOTEC.

Le programme respectera les dispositions de la réglementation RT 2012.