

EMPLACEMENTS PRIVILEGIES ● CONCEPTION EXIGEANTE ● PRESTATIONS DE QUALITE



NOTICE DESCRIPTIVE – SOMMAIRE

« Logements d'habitation » - 15 février 2024



LE DOMAINE DU CHATEAU – SILVER GARDEN

Rue Alfred BUTTIN

38140 - RIVES

Silver
garden

SOMMAIRE

1.	ENGAGEMENT QUALITÉ ET ENERGIE RENOUVELABLE	3
2.	GENERALITES	3
2.1.	PRESENTATION	3
2.2.	OBJET DE LA NOTICE DESCRIPTIVE	3
2.3.	NOTE GENERALE	4
3.	CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DE L'IMMEUBLE	5
3.1.	INFRASTRUCTURES	5
3.2.	MURS ET OSSATURE	5
3.3.	PLANCHERS	5
3.4.	ISOLATION	5
3.5.	REVETEMENTS DE FACADES	5
3.6.	VENTILATION MECANIQUE CONTRÔLÉE	6
3.7.	CHUTES ET CANALISATIONS	6
3.8.	TOITURES	6
4.	PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE	6
4.1.	HALL D'ENTREE DE L'IMMEUBLE	6
4.2.	CIRCULATIONS DU RDC ET DES ETAGES	6
4.3.	ESCALIERS - CAGES D'ESCALIERS – SAS ASCENSEUR	6
4.4.	LOCAL VELO	7
5.	EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE	7
5.1.	ASCENSEURS	7
5.2.	TELECOMMUNICATIONS	7
5.3.	ALIMENTATION ELECTRIQUE	7
6.	PARTIES COMMUNES EXTERIEURES ET EQUIPEMENTS	8
6.1.	PORTAIL D'ENTREE AU PARKING DE LA RESIDENCE	8
6.2.	ESPACE OM EXTERIEUR	8
6.3.	CIRCULATION DES PARKINGS – PARKINGS AERIENS	8
6.4.	ESPACES VERTS	8
6.5.	ECLAIRAGES EXTERIEURS	8
6.6.	CLOTURES	8
7.	LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS	9
7.1.	SOLS ET PLINTHES	9

7.2. PEINTURES	9
7.3. EQUIPEMENTS INTERIEURS	9
7.4. EQUIPEMENTS INTERIEURS	10
7.5. MENUISERIES INTERIEURES	11
7.6. MENUISERIES EXTERIEURES	11
7.7. FERMETURES ET OCCULTATIONS	11
7.8. GARDES-CORPS – SEPARATIFS	11
7.9. JARDINIERES – JARDINS PRIVATIFS	11
8. ANNEXE 1 - FICHE DESCRIPTIVE ESPACE CLUB HOUSE	13
<hr/>	
8.1. CLUB HOUSE	13
8.2. BUREAU REGISSEUR	13
8.3. SANITAIRES COMMUNS	14
8.4. LINGERIE / VESTIAIRES	14

1. ENGAGEMENT QUALITÉ ET ÉNERGIE RENOUVELABLE

ICADE PROMOTION et M&A Promotion s'inscrivent dans une démarche environnementale engagée :

- Conforme à la réglementation environnementale 2020 (RE 2020).
- Solution chaufferie bois granulé avec appoint gaz pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire collectif

2. GÉNÉRALITÉS

2.1. PRÉSENTATION

Le présent projet comprend la réalisation d'une résidence de 75 logements, 4 commerces en rez-de-chaussée, un niveau de sous-sol et un parking extérieur.

Le projet est situé au lieu-dit « LA GLACIERE », rue Alfred BUTTIN.

Le permis de construire a été obtenu le 16 août 2023.

La résidence se situe sur la commune de RIVES, sur une parcelle particulièrement arborée, avec la présence d'une grande maison bourgeoise, dans le prolongement du terrain, tout en restant proche des commerces et du centre-ville. Adaptée pour les seniors, la résidence prévoit tous les équipements nécessaires à leur bien-être :

- Ascenseur desservant tous les étages.
- 100 % des logements sont conformes à la réglementation PMR.
- L'ensemble des espaces de manœuvre dans les circulations communes et les logements sont facilités.
- Accès à la terrasse avec un seuil de 2 cm maximum.
- Bac à douche extra plat ou taradouche.
- WC et salle de bain adaptés avec barre de relevage et siège de douche rabattable.
- Microviseur sur porte d'entrée.
- Services dédiés aux seniors suivant prestations « SILVER GARDEN ».

Le projet comporte 86 places de stationnement dont 26 places en sous-sol boxées (2 places PMR) et 60 places aériennes (3 place PMR) dont une place copropriété.

Le rez-de-chaussée de la résidence comprendra des commerces orientés médical.

2.2. OBJET DE LA NOTICE DESCRIPTIVE

La présente notice a pour objet de définir les conditions techniques et les prestations avec lesquelles sera réalisée la résidence LE DOMAINE DU CHATEAU.



2.3. NOTE GÉNÉRALE

Les caractéristiques techniques de l'immeuble sont définies par la présente notice. La construction se conforme :

- Aux lois et réglementation en vigueur,
- Aux prescriptions des Documents Techniques Unifiés à caractère obligatoire, établis par le Centre Scientifique Technique du Bâtiment (à l'exception des techniques non courantes validées par l'assureur Dommage Ouvrages)
- Aux règles de construction et de sécurité.

En particulier, la construction sera conforme à la Réglementation Thermique (RE 2020).

La conformité de la construction sera vérifiée tout au long de sa mise en œuvre par un bureau de contrôle agréé, titulaire d'une mission solidité des ouvrages et équipement dissociable et indissociable, d'isolation thermique et, d'isolation acoustique des bâtiments à usage d'habitation.

Il est expressément prévu que, dans le cas où pendant la construction, la fourniture ou la mise en œuvre de certains matériaux, équipements ou matériels se révélerait impossible, difficile ou susceptible d'entraîner des désordres et ce, pour un motif quelconque (exemple : réglementation administrative, retards d'approvisionnements, défauts de fabrication, difficultés d'importation, impératifs techniques ou en cas d'apparition de matériel nouveau...), le Maître d'ouvrage pourra remplacer ces matériaux, équipements ou appareils, par d'autres de qualité au moins équivalente.

Le Maître d'Ouvrage pourra également améliorer la qualité ou la présentation de tout ou partie de la construction.

De même, il est précisé que les cotes et les surfaces mentionnées sur les plans sont indiquées sous réserve des tolérances de construction, telles que définies dans l'acte de vente. L'implantation des équipements ou appareils y est mentionnée à titre indicatif et les retombées, soffites, faux-plafonds, canalisations ne sont pas obligatoirement indiquées.

Les teintes, coloris et finitions des parties communes (intérieures et extérieures) des façades, des revêtements des différents bâtiments seront choisis par l'Architecte en accord avec les différents services administratifs impliqués.

Les revêtements de sols, carrelages, taradouche ou faïences murales à l'intérieur des logements, sont choisis par l'acquéreur dans le cadre des prestations définies ci-après. Cependant, ces choix ne peuvent s'exercer que jusqu'à un certain stade d'avancement du chantier.

3. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DE L'IMMEUBLE



3.1. INFRASTRUCTURES

- Terrassements : Terrassements généraux.
- Fondations : béton armé, réalisées en fonction de la nature du sol et selon étude ingénieur béton et études géotechniques.



3.2. MURS ET OSSATURE

- Murs des façades : Murs en briques et/ou aggloméré de ciment. Doublage des murs intérieurs par complexe thermique et acoustique, conforme RE2020 en vigueur.
- Murs séparatifs entre logements et murs de refend : murs en brique, ou béton banché pour certains murs ou agglomérés de béton ou mur composite plâtre de hautes qualités acoustiques type SAD ou équivalent. Un soin acoustique particulier sera apporté aux murs de séparation entre appartements voisins.
- Murs séparatifs à l'intérieur du logement : Cloisons sèches de type Placopan ou similaire.



3.3. PLANCHERS

- Planchers : béton armé ou poutrelle hourdis selon étude ingénieur béton et étude acoustique.
- Dallage : Béton armé, selon étude ingénieur béton.



3.4. ISOLATION

- Isolation thermique renforcée conforme à la réglementation RE2020.
- Isolation par complexe isolant sous ou sur étanchéité pour les toitures terrasses.
- Isolation sous combles sous toitures par complexe isolant conforme réglementation RT2020 posé sur dalle béton ou faux plafond en plaques de plâtres sur logement.



3.5. REVETEMENTS DE FACADES

- La partie commerces en rez-de-chaussée sera en béton matricé sur une partie de la façade.
- Les façades seront couvertes d'un enduit monocouche hydraulique de finition frotté fin, plusieurs teintes d'enduit de finition suivant leur position en façade. Les nuances principales sont les teintes claires et rouges.



3.6. VENTILATION MECANIQUE CONTRÔLÉE

- Ventilation mécanique contrôlée à basse consommation avec débit d'air régulé suivant prescriptions du bureau d'études thermique, conforme à la réglementation RE2020.



3.7. CHUTES ET CANALISATIONS

- Descentes pluviales en pvc ou zinc.



3.8. TOITURES

- Toiture terrasse inaccessible : Toiture végétalisée ou gravillons ou toiture en pente avec tuiles teinte ardoise.
- Toiture terrasse accessible : Dalles sur plots sur étanchéité

4. PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE



4.1. HALL D'ENTREE DE L'IMMEUBLE

- Conception et réalisation du hall définie par l'architecte de l'opération. Le hall sera fermé par une porte vitrée et sécurisé par ouverture Vigik et vidéophone pour accès visiteurs.



4.2. CIRCULATIONS DU RDC ET DES ETAGES

- Sols : Carrelage, sol souple ou moquette, calepinage suivant choix architecte.
- Murs : Revêtement mural décoratif ou peinture, au choix de l'architecte.
- Plafonds : Peinture lisse ou faux-plafond selon choix de l'architecte.
- Luminaires : équipement d'éclairage électrique y compris lustrerie avec détecteurs de présence.



4.3. ESCALIERS - CAGES D'ESCALIERS – SAS ASCENSEUR SOUS SOL

NIVEAUX LOGEMENTS :

- Sols : sol souple ou carrelage au choix de l'architecte.
- Murs : Revêtement mural décoratif ou peinture, au choix de l'architecte.
- Plafonds : Peinture lisse ou faux-plafond selon choix de l'architecte.
- Luminaires : Equipement d'éclairage électrique y compris lustrerie avec détecteurs de présence.

NIVEAU SOUS-SOL :

- Sol : Béton brut.
- Mur : Béton brut ou isolation projetée.
- Plafonds : Béton brut ou isolation projetée.

SAS ASCENSEUR SOUS-SOL

- Sol : béton brut.
- Mur : Béton brut ou isolation projetée.
- Plafonds : Béton brut ou isolation projetée.

4.4. LOCAL VELO

- Local vélo commun : local situé en sous-sol, sol et mur en béton, équipés de rangements à vélo, une prise électrique, et un point lumineux.

5. EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

5.1. ASCENSEURS

Les deux ascenseurs desservent tous les étages d'accès aux logements, un des ascenseurs dessert le sous-sol. Décoration des cabines suivant choix de l'Architecte.

5.2. TELECOMMUNICATIONS

- Antenne TV : Antennes collectives compatibles TNT.
- Vidéophonie : L'accès principal de la résidence sera équipé d'un vidéophone avec platine porte étiquettes ou à défilement de noms.
- Boîtes aux lettres : Ensemble de boîtes à lettres conforme à la réglementation de La Poste. Emplacement suivant directives de La Poste.

5.3. ALIMENTATION ELECTRIQUE

- Installation conforme aux réglementations, normes en vigueur (NF 15 100) et demandes des concessionnaires.
- L'installation électrique sera contrôlée par l'organisme CONSUEL.

6. PARTIES COMMUNES EXTERIEURES ET EQUIPEMENTS

6.1. PORTAIL D'ENTREE AU PARKING DE LA RESIDENCE

- Ouverture du portail : le portail d'entrée principal du site, étant l'accès à la résidence mais également aux maisons voisines, il restera existant avec une ouverture manuelle.
- Visiophonie : le hall d'entrée de la résidence sera équipé d'un vidéophone avec platine porte étiquettes ou à défilement de noms.

6.2. ESPACE OM EXTERIEUR

- OM : des colonnes enterrées sont installées sur le parking pour déposer ces ordures ménagères.

6.3. CIRCULATION DES PARKINGS – PARKINGS AERIENS

- Circulation : en enrobé avec partie paysagée.
- Emplacements de stationnement : finition stabilisée et / ou enrobé suivant plan.
- Délimitation parkings : Peinture

6.4. ESPACES VERTS

- Arbres de hautes tiges, haies arbustives et buissons variés selon plan du paysagiste,
- Jardins potagers communs, bac à compost et bancs d'agrément.

6.5. ECLAIRAGES EXTERIEURS

- Éclairage de la résidence par minuterie ou détecteur.

6.6. CLOTURES

- Clôture souple sur la partie Sud du terrain.

7. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS



7.1. SOLS ET PLINTHES

- Sols du logement hors salle d'eau : carrelage grand format minimum 43 x 43 cm à choisir dans la gamme proposée, plinthes en harmonie. Tous les revêtements de sols intérieurs durs seront collés sur mortier de pose et sur isolant phonique ou thermique selon le niveau.
- Sols des terrasses, balcons et loggias : dalle de béton gravillonnées, de dimensions 50*50cm selon choix architecte, posées sur plots.
- Sols des salle d'eau : sol souple type taradouche.



7.2. PEINTURES

- Murs des pièces sèches : application de 2 couches de peinture blanche mate, déduction faite des surfaces faïencées.
- Murs des pièces humides : application de 2 couches de peinture blanche mate, déduction faite des surfaces faïencées
- Plafond : application de 2 couches de peinture blanche mate.
- Huisseries : Peinture.



7.3. EQUIPEMENTS INTERIEURS

Cuisines (deux ambiances aux choix) :

- Meubles sous évier, plan de travail hydrofuge de couleur.
- Évier inox 1 bac avec égouttoir, robinet mitigeur double butée.
- Meubles hauts, bas et étagères à une hauteur rabaisée (partie basse du meuble à 150 cm du sol).
- Emplacement pour four et/ou micro-ondes selon plan de vente.
- Emplacement pour lave-vaisselle et/ou lave-linge suivant plans de vente.
- Faïence ou crédence en matériaux au choix de l'architecte au-dessus du plan de travail de la cuisine. Finition de la faïence par baguette aluminium ou équivalent.

Équipements électroménagers :

- Une hotte casquette blanche type BOSCH ou équivalent
- Une plaque vitrocéramique 3 feux

Le reste des équipements électroménager est non fournis.

Équipements sanitaires et plomberie :

- Distribution d'eau froide et d'eau chaude.
- Mise en place de manchette pour individualisation futures des comptages (à l'intérieur ou à l'extérieur des logements)
Les compteurs ne sont pas à la charge du promoteur.



7.4. EQUIPEMENTS INTERIEURS

Equipements électriques et chauffage :

- L'installation comprend un panneau disjoncteur.
- Equipements, conformes à la NFC 15-100.
- Détecteur de fumée dans chaque logement.
- Production de chauffage sera assurée par une chaufferie bois granulé avec appoint gaz pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire collectif
- Chauffage par radiateurs eau chaude en séjours, cuisine et dans les chambres.
- Radiateur sèche serviette à eau chaude dans les salles d'eau.

Equipements salle de bain / WC :

- Faïence :
 - Revêtement faïence de dimension 30*30 (choix dans la gamme du promoteur), toute hauteur sur les 3 faces de la douche.
- Douche :
 - Receveur de douche extra plat ou taradouche, de couleur blanche.
 - Non compris paroi de douche.
 - Robinet mitigeur double butée avec douchette sur flexible et barre de douche, norme NF.
 - Siège de douche rabattable.
 - Barre de maintien dans la douche.
- Meuble vasque :
 - Vasque en porcelaine posée sur meuble ou plan vasque moulé posé sur meuble de rangement (game choix promoteur)
 - Robinetterie avec mitigeur double butée.
 - Ensemble surmonté d'un miroir et équipé d'un point lumineux.
- WC :
 - Ensemble WC réhaussé conformément à la réglementation PMR, réservoir en porcelaine blanche avec abattant double, rigide blanc. Chasse d'eau double 3 litres/ 6 litres (économiseur d'eau).
 - Barre de relevage

Equipements de télécommunication :

Antenne collective compatible TNT

- Téléphone / TV :
 - T2 : 2 prises RJ45 dans le séjour et 1 dans la chambre servant à la TV ou téléphone
 - T3 : 2 prises RJ45 dans le séjour et 1 dans chaque chambre servant à la TV ou téléphone.
- Internet : Précâblage fibre jusqu'à la gaine technique du logement.

Commande d'ouverture :

- Vidéophone couleur avec bouton commande d'ouverture de la porte du hall d'entrée et permettant d'identifier visuellement les visiteurs depuis chacun des appartements.



7.5. MENUISERIES INTERIEURES

- Seuil porte palière : Seuil à la suisse
- Porte palière : Blocs portes métalliques sur cadre métal, à âme pleine, microviseur, poignée de tirage, serrure 3 points à canon de sûreté, conforme aux normes acoustiques. Quincaillerie NF.
- Portes intérieures : portes à peindre, huisseries métalliques ou bois peintes, béquilles et plaques de propreté chrome satiné ou aluminium selon choix architecte
- Portes de placard : Selon la largeur des placards : portes ouvrantes à la française ou portes coulissantes sur rails à deux ou trois vantaux constitués d'un panneau mélaminé de couleur blanche de 8 à 10 mm d'épaisseur et de profils acier laqué.

Aménagement intérieur des placards **non compris**.



7.6. MENUISERIES EXTERIEURES

- Fenêtres et portes fenêtres en PVC plaxé avec double vitrage isolant haute performance : épaisseur suivant étude thermique et acoustique. Largeur et ouverture selon plans.
- Elles seront ouvrantes à la française, fixes ou battantes, selon les plans de vente



7.7. FERMETURES ET OCCULTATIONS

- Volets roulants manuels suivant plans de vente.



7.8. GARDES-CORPS – SEPARATIFS

- Garde-corps et pare-vues seront en acier laqué au choix de l'architecte.



7.9. JARDINIERES – JARDINS PRIVATIFS

- Jardins privés : Engazonnés et encadrés par des clôtures type ganivelle de 1m20 de haut agrémentées de haies vives suivant plans.

ANNEXES

- ANNEXE 1 : Fiche descriptive espace club house

Le contrôle de conformité au règlement de la construction est assuré par le bureau de contrôle BTP CONSULTANT à qui nous avons confié une mission portant notamment sur la solidité des ouvrages, les conformités thermique et phonique, la sécurité des personnes. Les matériaux ou matériels énoncés dans le présent descriptif, pourront être remplacés par des matériaux ou matériels de qualité équivalente. Les surfaces et côtes figurant sur les plans sont indiquées sous réserve des tolérances de construction. Les retombées des poutres, soffites, faux-plafonds et les gaines n'y sont pas systématiquement figurées. L'architecte se réserve le droit de faire, pour des raisons techniques et réglementaires, toute modification qu'il jugera utile sur le présent document

8. ANNEXE 1 - FICHE DESCRIPTIVE ESPACE CLUB HOUSE

ANNEXE 1 : Le descriptif du club house, du bureau du régisseur, des sanitaires, et de la lingerie, décrit ci-après est donné à titre d'information et n'a pas de valeur contractuelle puisqu'il s'agit de parties privatives.

Les annexes caractérisent le caractère sénior de la résidence et permettent la délivrance des services de l'offre SILVER GARDEN.

Services inclus et à la carte

													
Accueil	Régisseur	Sécurité	Activité	WIFI	Restauration	Aide à domicile	Laverie	Pressing	Ménage	Conciergerie	Courses	Co-learning	Espaces partagés
✓	✓	✓	A la carte	✓	A la carte	A la carte	A la carte	A la carte	✓	✓	A la carte	-	✓



8.1. CLUB HOUSE

- Sols : sol souple ou carrelage collé en grès émaillé (minimum 45x45), plinthes assorties
- Murs : Revêtement mural en peinture lisse ou vinylique lessivable avec absorption acoustique ou revêtement mural décoratif.
- Fenêtres et portes fenêtres : Fenêtres, portes fenêtres et coulissant en PVC avec double vitrage isolant.
- Plafonds : Faux plafond suspendu en plaques de plâtre, peinture acrylique ou plafonds constitués de dalles de fibre minérale sur ossature, selon étude acoustique.
- Équipement électrique : Lustrerie encastrée en faux plafond ou en saillie, suivant projet de décoration architecte. Commande par bouton poussoir.
- Électricité : Prises 16 A + prise RJ45 servant à la télévision ou à la téléphonie
- Chauffage et rafraîchissement :
 - Eau chaude par ballon ou chaufferie collective bois avec apport gaz
 - Climatisation sur pompes à chaleur.
 - Thermostat d'ambiance général dans le club-house.
- Divers : L'aménagement intérieur du club house est à la charge du gestionnaire.



8.2. BUREAU REGISSEUR

- Sols : Carrelage collé en grès émaillé, plinthes assorties
- Murs : Revêtement mural en peinture lisse ou vinylique lessivable
- Plafonds : Peinture lisse ou faux-plafond selon choix de l'architecte.
- Électricité :
 - Prises 16 A + T 1 prise RJ45
 - 1 vidéophone avec bouton hall d'entrée.



8.3. SANITAIRES COMMUNS

- Placards de rangement
- Lave-mains : Meuble bas recouvert d'un plan composite ou porcelaine avec vasque(s) intégrée(s) suivant plans. Robinet mitigeur double butée. Ensemble surmonté d'un miroir et équipé d'un point lumineux.
- WC : WC réhaussé avec abattant double, barre de relevage, chasse d'eau à 2 débits 3/6 litres, barre de relevage, distributeur de papier hygiénique.



8.4. LINGERIE / VESTIAIRES

- Sols : Carrelage collé en grès émaillé, plinthes assorties
- Murs : Revêtement mural en peinture lisse ou vinylique lessivable.
- Plafonds : Peinture lisse ou faux-plafond selon choix de l'architecte.
- Electricité :
 - 1 Prise 16 A + T
 - Eclairage