Domaine de la Frange Verte

DESCRIPTIF SOMMAIRE DES PRESTATIONS



Ensemble immobilier de 86 logements

ÉCHIROLLES (38130)

CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES GÉNÉRALES

PRÉSENTATION DU PROGRAMME

L'ensemble immobilier décrit au présent document, dénommé ***Le Domaine de la Frange Verte*** est situé le long de la rue Guy Mocquet à ÉCHIROLLES (38130). Cet ensemble est constitué de 6 bâtiments répartis dans un parc paysager comme suit :

- Le bâtiment A composé de 19 logements,
- Le bâtiment B composé de 11 logements,
- Le bâtiment C composé de 9 logements,
- Le bâtiment D composé de 19 logements,
- Le bâtiment E composé de 19 logements,
- Le bâtiment F composé de 9 logements,

L'ensemble immobilier comporte :

- Pour le bâtiment A, trois niveaux sur rez-de-chaussée,
- Pour le bâtiment B, deux niveaux sur rez-de-chaussée,
- Pour le bâtiment C, un niveau sur rez-de-chaussée,
- Pour le bâtiment D, trois niveaux sur rez-de-chaussée,
- Pour le bâtiment E, trois niveaux sur rez-de-chaussée,
- Pour le bâtiment F, deux niveaux sur rez-de-chaussée,

Le tout élevé sur deux sous-sols dont un premier commun aux bâtiment A, B, C et D et le deuxième commun aux bâtiment E et F. Ces sous-sols seront dotés de garages, de locaux vélos et de locaux techniques.

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

L'ensemble immobilier, objet du présent descriptif, sera réalisé sous le régime de la copropriété conformément aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965 et respectera la réglementation thermique RE 2020 en vigueur.

TERRASSEMENTS ET FONDATIONS

Les terrassements en masse et en rigoles effectués dans le terrain de toute nature au droit de l'emprise du bâtiment et des fondations, seront exécutés conformément à l'étude géotechnique et suivant les plans et les études de l'ingénieur « structure ».

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

MURS ET OSSATURES

Les murs de façades, pignons et refends, poteaux et poutres, seront réalisés en béton armé et/ou en briques conformément aux plans et aux études de l'ingénieur structure.

Les murs intérieurs seront réalisés conformément aux plans et aux études de l'ingénieur structure. Ils offriront une très bonne isolation phonique entre logements, conformément à la nouvelle réglementation acoustique.

Les murs des logements recevront un complexe isolant intérieur performant, dont la qualité et l'épaisseur seront déterminés par l'ingénieur thermicien, conformément aux normes en vigueur.

Les planchers courants seront réalisés conformément aux plans et aux études de l'ingénieur structure. Un matériau isolant phonique sera incorporé en fond de chape selon l'emplacement.

Les planchers sur rez-de-chaussée ou sur locaux non chauffés, seront réalisés conformément aux plans et aux études de l'ingénieur structure. Ces derniers seront en outre isolés par panneaux isolants ou par projection thermique au droit des parties habitables, selon les études de l'ingénieur thermicien.

ESCALIERS

Les escaliers d'accès aux différents étages, seront réalisés en béton armé.

TOITURES À PLUSIEURS PANS ET TOITURES TERRASSES

Les toitures à plusieurs pans recevront une isolation et seront recouvertes de tuiles mécaniques.

Les toitures terrasses recevront une isolation et, suivant localisation, une étanchéité multicouche avec protection par gravillons et/ou végétalisation.

L'évacuation des eaux pluviales se fera par chenaux raccordés à des descentes en zinc ou PVC, branchées sur des dauphins en fonte ou PVC.

TERRASSES-BALCONS

Traitement des terrasses étanchées par des dallettes posées sur plots.

Les balcons seront équipés de dallettes dotées d'une finition gravillonnée ou béton, posées sur plots

Les accès aux balcons et terrasses respecteront la réglementation en matière d'accessibilité des personnes à mobilité réduite et présenteront, côté intérieur, un seuil d'une hauteur :

- de 2 cm pour les balcons,
- de 25 cm pour les terrasses.

PORTES PALIÈRES

Les portes palières des appartements seront constituées de portes anti-effraction, composées d'une double tôle en acier avec renforts internes verticaux, l'ensemble fixé sur cadre en acier thermo-laqué et revêtu d'un parement stratifié ou prêt à peindre selon l'étude décorative.
Elles seront équipées d'un joint isophonique, d'un microviseur grand angle et d'une serrure multipoints de fermeture.

MENUISERIES EXTÉRIEURES ET FERMETURES

Les châssis, fenêtres et portes-fenêtres seront en PVC, ayant une étanchéité à l'air, à l'eau et au vent suivant normes.

Les menuiseries seront, selon leur localisation sur les plans, de type ouvrant à la française à un ou deux vantaux, complétées pour les ouvertures de grandes dimensions par un ou deux châssis fixes.

L'ensemble de ces ouvrages recevra un vitrage isolant assurant une haute isolation thermique**,** basse émissivité argon et respectera le classement normalisé réglementaire.

Les ouvertures seront occultées par des volets roulants en PVC ou en aluminium à commande électrique.

CHAUFFAGE, RAFRAICHISSEMENT ET PRODUCTION D'EAU CHAUDE

Le chauffage/rafraichissement et la production d'eau chaude sanitaire seront assurés par un système de géothermie couplé à une Pompe À Chaleur selon l'étude du thermicien.

Les émissions du chauffage et du rafraichissement s'effectueront par un plancher chauffant/rafraichissant basse température.

Les salles de bains seront équipées d'un sèche-serviette électrique.

La régulation de chaque logement sera assurée par un thermostat d'ambiance situé dans chaque chambre et séjour.

ÉLECTRICITÉ

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

PLOMBERIE – VMC

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

La ventilation sera assurée par une ventilation mécanique contrôlée hygro B, avec extraction d'air dans les pièces humides et pénétration d'air dans le séjour et les chambres.

Les groupes d'extraction seront installés dans les combles et/ou sur les toitures terrasses.

TÉLÉCOMMUNICATIONS

Des antennes hertziennes installées en toiture permettront de recevoir les chaînes nationales TNT.

PARTIES **P**RIVATIVES DES **L**OGEMENTS

CLOISONNEMENT

La distribution intérieure des logements sera assurée par des cloisons sèches de type « Placostil » ou similaire, de 7 cm d'épaisseur.

MENUISERIES INTÉRIEURES

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

Elles seront installées sur huisseries bois ou métalliques et équipées de serrures bec de cane et butée de portes, avec condamnation et dé-condamnation sur salles de bains et WC.

PLACARDS

Les placards seront fermés à l'aide de portes coulissantes sur rails, de type Sogal ou similaire. Elles comporteront deux ou trois vantaux selon largeur, et leur finition sera en PVC blanc.

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

Équipement intérieur des placards, possible en option.

REVÊTEMENTS DE SOLS

Dans les halls, dégagements du coin nuit, séjours, cuisines, salles de bains, salles d'eau et WC : carrelage 45 x 45 en grés émaillé, ton suivant nuancier promoteur, pose collée ou scellée à bain de mortier (selon les plans) sur isolant phonique et/ou thermique (selon les plans), avec plinthes assorties.

Dans les chambres : revêtement stratifié en pose flottante, ton suivant nuancier promoteur, plinthes assorties.

REVÊTEMENTS MURAUX ET PEINTURES

L'ensemble des menuiseries intérieures recevra l'application de peinture satinée de couleur blanche.

Les murs et cloisons des pièces sèches seront en peinture acrylique de couleur blanche, y compris à l'intérieur des placards attenants.

Les murs et cloisons des pièces humides seront revêtus de deux couches de peinture acrylique de couleur blanche.

Les plafonds des pièces humides seront revêtus d'une couche d'impression et de deux couches de peinture acrylique de couleur blanche.

Les plafonds de toutes les autres pièces seront revêtus d'une couche d'impression et de deux couches de peinture acrylique de couleur blanche.

Les murs et cloisons de la salle de bain seront revêtus de deux couches de peinture acrylique de couleur blanche et de faïence (pose collée), dimensions et coloris à choisir dans la gamme proposée et répartie à raison de 10 m² par salle de bain.

ÉQUIPEMENTS SANITAIRES

Les cuisines seront équipées des réseaux et évacuations en attente (pour futurs évier et lave-vaisselle), emplacement selon plans.

Les salles de bains (et/ou salles d'eau) comprendront les équipements suivants :

- un plan vasque posé sur meuble et surmonté d'un miroir et d'une applique lumineuse.

- une baignoire en matériau acrylique de couleur blanche avec tablier faïencé, (dimensions selon plans) ou bac à douche (dimensions selon plans) (suivant plan de vente).

Pare-douche et portes de douche possibles en option.

Une attente eau froide et évacuation pour le lave-linge sera prévue dans la salle de bains, cuisine ou buanderie (localisation selon plan).

Les WC seront de type suspendus et équipés de cuvette en céramique blanche, avec double abattant rigide assorti et un mécanisme silencieux double chasse.

Robinetterie mitigeuse chromée monotrou ¼ de tour, cartouche à disque céramique avec limiteur de débit pour le plan vasque et limiteur de température.

Pour la baignoire et/ou bac à douche (selon plans) : robinetterie mitigeuse avec flexible chromé et douchette à économiseur d'eau, 3 jets, anticalcaire.

ÉQUIPEMENTS ÉLECTRIQUE, TÉLÉPHONE ET INTERPHONIE

Type de l'installation

L'installation électrique sera du type encastré, avec pour origine le tableau d'abonné équipé d'un disjoncteur général, des coupe-circuit affectés et du comptage concessionnaire.

Puissance à desservir

La puissance à fournir sera de 6 KW pour les logements ayant une surface inférieure à 35 m² et de 9 KW pour les logements ayant une surface supérieure à 35 m².

Équipement de chaque pièce

Nota : Pour le respect des règles d'accessibilité « Personnes à Mobilité Réduite », une prise de courant 16A + T sera située à proximité immédiate de la commande d'éclairage à l'entrée de la pièce pour les pièces suivantes : cuisine, séjour, chambre principale, WC et salle de bains.

L'appareillage sera de type encastré. Tous les circuits seront reliés à la terre. Toutes les prises de courant seront à vis.

Le compteur de chaque logement sera installé dans le tableau d'abonné de l'appartement.

Chaque logement sera équipé d'un combiné vidéophone permettant l'ouverture de la porte du hall d'entrée de l'immeuble et d'une sonnette située au droit de la porte palière.

Les points d'éclairage en plafond et en applique seront équipés de dispositifs de douille bout de fils et crochets de suspension pour luminaires.

Les prises de courant pourront éventuellement être regroupées en prises doubles.

L'équipement de chaque pièce, conformément à la norme C 15-100, sera le suivant :

- ✓ ***Entrée***

1 point d'éclairage en plafond ou en applique, commandé par simple allumage ou en va et vient, selon disposition des lieux.
1 prise de courant 16 A+T si la surface de l'entrée est supérieure à 4 m² habitable.

- ✓ ***Séjour***

1 point d'éclairage en plafond ou en applique, commandé par simple allumage ou en va et vient, selon disposition des lieux.
1 prise de courant 16 A+T par tranche de 4 m² avec un minimum de 5.
2 prises de communication au format RJ 45.

- ✓ ***Chambres***

1 point d'éclairage en plafond, commandé par simple allumage (en va et vient pour la chambre PMR principale).
3 prises de courant 16 A+T.
1 prise de courant 16 A + T en hauteur à proximité de la commande d'éclairage pour la chambre PMR principale.
1 prise de communication au format RJ 45.
1 prise de communication au format RJ 45 supplémentaire dans la chambre principale.

- ✓ ***Dégagement***

1 point d'éclairage en plafond ou en applique, commandé par simple allumage ou en va et vient, selon le cas.
1 prise de courant 16 A+T si la surface du dégagement est supérieure à 4m².

- ✓ ***Cuisine***

1 point d'éclairage en plafond, commandé par simple allumage.
4 prises de courant 16 A+T non spécialisées en hauteur sur plan de travail.
1 prise de courant 16 A + T pour le réfrigérateur.
1 prise de courant 16 A + T en hauteur à proximité de la commande d'éclairage pour l'accessibilité PMR.
1 prise de courant 32 A+T pour la cuisinière ou la plaque de cuisson.
2 ou 3 prises de courant 16 A+T spécialisées pour lave-linge, lave-vaisselle ou sèche-linge.
1 point d'éclairage en applique au-dessus de l'évier sur simple allumage.

Nota : 1 prise de courant 16 A+T spécialisée pour le lave-linge pourra être située en salle de bains ou en salle d'eau suivant plans architecte.

- ✓ ***Salle de bains***

1 point d'éclairage en plafond, commandé par simple allumage.
1 point d'éclairage en applique sur simple allumage pour raccordement de l'applique classe II du meuble.
1 prise de courant 16 A + T en hauteur à proximité du plan vasque.
1 prise de courant 16 A + T en hauteur à proximité de la commande d'éclairage pour l'accessibilité PMR.

Nota : éventuellement 1 prise de courant 16 A+T spécialisée pour le lave-linge suivant plans.

- ✓ ***Salle d'eau***

1 point d'éclairage en plafond, commandé par simple allumage.
1 prise de courant 16 A + T en hauteur à proximité de la commande d'éclairage pour l'accessibilité PMR.
1 point d'éclairage en applique sur simple allumage pour raccordement de l'applique classe II du meuble.

- ✓ ***WC***

1 point d'éclairage en plafond ou en applique commandé par simple allumage.
1 prise de courant 16 A+T T en hauteur à proximité de la commande d'éclairage pour l'accessibilité PMR.

- ✓ ***Terrasse ou balcon***

1 point d'éclairage commandé par simple allumage.
1 prise de courant PLEXO étanche.

Tous les dispositifs de commande, y compris les dispositifs d'arrêt d'urgence, les dispositifs de manœuvre des fenêtres et portes-fenêtres, commandés de l'intérieur doivent être situés à une hauteur comprise entre 0,90m et 1,30m du sol.

Sonnerie de porte palière

Sonnerie intégrée au tableau d'abonné avec bouton poussoir au droit de la porte palière.

Réseau de communication

Installation raccordée au réseau d'Orange.

Prise RJ 45 dans le séjour et les chambres.

PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

LES HALLS D'ENTRÉE

Les halls d'entrée de l'immeuble seront traités selon l'étude de décoration de l'Architecte.

Les revêtements de sols seront constitués de carrelage en grés cérame posé sur isolant phonique, alors que les murs et plafonds seront traités selon l'étude décorative.

Les volumes ainsi créés, seront judicieusement éclairés par des appareils décoratifs ou appliques choisis par l'Architecte.

Les boîtes aux lettres formeront un ensemble situé dans le hall d'entrée.

Les portes d'entrée seront intégrées à un ensemble réalisé en profilé d'acier laqué et vitrage feuilleté selon dessin de l'Architecte.

Les portes donnant sur rue seront équipées de ventouses électromagnétiques.

Pour chaque montée, l'entrée sera commandée par portier vidéophone relié à chaque appartement.

Le contrôle d'accès vidéophonie sera assuré par une platine à défilement anti-vandale encastrée en inox avec boutons, afficheur à cristaux liquides rétro éclairé, lecteur de badge compatible VIGIK intégré.

LES ESCALIERS ET LES PALIERS D'ÉTAGES

Les plafonds et parois des paliers d'étage seront revêtus d'une projection de fines gouttelettes blanches.

L'éclairage sera assuré par des appareils décoratifs et les blocs de sécurité.

Les marches et paliers d'étage seront recouverts d'une couche de peinture de sol, teinte au choix de l'architecte.

L'ASCENSEUR

L'ascenseur desservira tous les étages y compris le sous-sol sauf les combles, avec asservissement de l'éclairage des paliers d'étage à l'arrivée.

Le revêtement de sol sera réalisé avec le même matériau que celui mis en œuvre dans le hall d'entrée.

LES CIRCULATIONS D'ÉTAGES

Les portes palières recevront une peinture, couleur au choix de l'architecte.

Les portes d'accès aux locaux techniques et les portes des gaines palières seront recouvertes de deux couches de peinture glycérophtalique brillante ou satinée, de couleur appropriée en harmonie avec l'ambiance décorative générale.

Les sols seront revêtus de carrelage grès cérame ou de moquette, suivant choix de l'architecte et de l'étude acoustique.

L'éclairage sera assuré par des appareils décoratifs et les blocs de sécurité.

Les parois des circulations seront revêtues d'un revêtement mural décoratif ou peinture, choisi par l'architecte.

Les plafonds des circulations seront recouverts de projection de gouttelettes fines de couleur blanche suivant choix de l'Architecte.

LES GARDES-CORPS

Ils seront conformes aux normes de sécurité et seront constitués soit de métal, soit de tôles perforées, soit en verre opaline, selon les plans de l'architecte.

Les éléments métalliques seront prétraités à l'antirouille, et recouverts d'une peinture résistante dont la couleur sera choisie par l'architecte.

ESPACES EXTÉRIEURS

Espaces verts selon plan de masse.

COLLECTE DES ORDURES MÉNAGÈRES

Des locaux poubelles sont prévus au rez-de-chaussée des bâtiments.

Plusieurs aires de stockage des containers à ordures ménagères sont prévues en limite de propriété sur la rue Guy Mocquet

LOCAL VÉLOS

Des locaux vélos sont prévus au rez-de-chaussée et/ou au sous-sol des différents bâtiments.

GARAGES

Des garages fermés et des parkings seront proposés aux acquéreurs des logements et seront situés conformément au plan du programme immobilier en sous-sol de l'immeuble, et accessibles par une rampe.

L'accès aux garages sera réglementé soit par une porte basculante motorisée et commandée par télécommande ou soit par un portail motorisé et commandé par télécommande, au choix de l'architecte.

Les cloisons séparatives seront réalisées soit par des moellons agglomérés rejointoyés, soit par des murs en béton banché.

Les plafonds des garages en sous-sol seront laissés bruts de décoffrage ou complétés par une projection d'isolant thermique selon emplacement.

La finition des sols sera constituée par un radier ou une dalle en béton tiré à la règle.

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

Motorisation de la porte, éclairage intérieur des garages et prises de courant possibles en option.

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

Néanmoins, ces modifications ne nuiront ni à la qualité des matériaux, ni à la classe de l'immeuble.