“LA GRANDE VIGNE” le Cheylas

NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE

BATIMENTS A, B, C, D

Version 2 du 04/12/24

SOMMAIRE

PREAMBULE **3**
1. LES AUTEURS DU PROJET **4**
2. PRESENTATION DU PROGRAMME **5**
2.1.ETAT EXISTANT **5**
2.2.ETAT PROJETE **5**
3.CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES **6**
3.1.GROS OEUVRE **6**
3.2.FACADES **6**
3.3.DOUBLAGES ISOLANTS – CLOISONS DE DISTRIBUTION **6**
3.3.1. Doublages **6**
3.3.2. Cloisons de distribution **6**
3.4.CHARPENTE – COUVERTURE **6**
3.4.1. Charpente **6**
3.4.2. Couverture **6**
3.5.VENTILATION **6**
3.6.ETANCHEITE **6**
3.7.SERRURERIE **6**
4.EQUIPEMENT DES LOCAUX **7**
4.1.MENUISERIES EXTERIEURES **7**
4.1.1. Fenêtres et portes-fenêtres **7**
4.1.2. Fermetures **7**
4.1.3. Portes palières **7**
4.2.MENUISERIES INTERIEURES **7**
4.2.1. Portes intérieures **7**
4.2.2. Placards **7**
4.3.REVETEMENTS DE SOL **7**
4.3.1. Carrelages **7**
4.3.2. Parquets **7**
4.3.3. Balcons et terrasses privatives **7**
4.4.REVETEMENTS DES MURS (hors peintures) **8**
4.4.1. Faïences **8**
4.5.PEINTURES INTERIEURES **8**
4.6.EQUIPEMENTS **8**
4.6.1. Equipement sanitaire et plomberie **8**
4.6.2. Equipement électrique - courants faibles **8**
4.6.3. Chauffage **8**
5.PARTIES COMMUNES **9**
5.1.HALLS D'ENTREE **9**
5.2.ASCENSEURS **9**
5.3.TELEVISION et TELEPHONE **9**
5.4.CIRCULATIONS DES ETAGES **9**
5.5.ESCALIERS EXTERIEURS **9**
5.6.CIRCULATIONS DES GARAGES **9**
5.7.LOCAL A ORDURES MENAGERES **9**
5.8.AMENAGEMENTS DES ABORDS ET ESPACES VERTS **9**
6.ANNEXES PRIVATIVES **10**
6.1.CAVES **10**
6.2.PARKINGS **10**
6.3. JARDINS PRIVATIFS **10**
7.NOTA **10**

PREAMBULE

Le présent descriptif sommaire a pour objectif d'informer sur les caractéristiques générales de la construction projetée.

Elle définit :
- La présentation du programme
- Les caractéristiques du programme
- Les caractéristiques générales de l'immeuble
- Les prestations intérieures des logements
- Les prestations des parties communes
- Annexes privatives

La présente notice descriptive sommaire est établie à titre indicatif et avant le choix définitif et la mise en œuvre des différents matériaux ou appareils énoncés. De ce fait, les normes, les matériaux et appareils indiqués ci-après ne constituent qu'un cadre général définissant la qualité globale du programme de construction.

Le RESERVANT (le vendeur) aura la faculté d'apporter à ce descriptif tout changement qui lui serait imposé ou qui lui paraîtrait nécessaire, dans la mesure où il n'en résulterait aucune augmentation de prix pour **le RESERVATAIRE (l'acheteur)** et où les nouveaux matériaux et appareils seraient d'une valeur au moins égale à celle indiquée dans la présente notice tout en présentant des caractéristiques de qualité équivalente.

La plaquette commerciale du programme établie en début d'opération n'est pas contractuelle, seuls les éléments cités dans la présente NOTICE DESCRIPTIVE le sont.

1. LES AUTEURS DU PROJET

Maîtres d'ouvrage

VILLES ET VILLAGES CREATIONS
1, rue Conrad Killian
38950 SAINT-MARTIN-LE-VINOUX

ELEGIA
4, rue Léon Sestier
38000 GRENOBLE

Architecte

ARCANE ARCHITECTES
10, rue Germain
38000 GRENOBLE

Bureaux d'études

BET sol : KAENA
ZA Eurexalp
38660 Saint-Vincent de Mercuze

BET structure : CTG
110, cours de la libération
38100 Grenoble

BET fluides : COTIB
22, rue Paul Helbronner
38100 GRENOBLE

BET VRD : ALP VRD
127, rue Marcel Reynaud
38920 CROLLES

BET Paysage : ATELIER DES CAIRNS
19, rue croix d'or
73000 CHAMBERY

Economiste : ARCEA
87, cours de la libération
38100 GRENOBLE

Bureau de contrôle et SPS

SOCOTEC
1 Rue du Dr Pascal
38130 ECHIROLLES

Notaire

Maître Claire GRIBAUDO
22 Boulevard Edouard Rey
38000 GRENOBLE

2. PRESENTATION DU PROGRAMME

2.1. ETAT EXISTANT

Situation :

Le terrain est situé route du Mercier, LE CHEYLAS (38570).

Il est constitué des parcelles 2443, 1037, 822, 823 section OB pour une surface de 22 339 m².

Le terrain :

Il est composé d'une zone agricole.

2.2. ETAT PROJETE

Le projet consiste en la construction de : 4 bâtiments de logements collectifs en R+1 et R+2 regroupant 55 logements.

L'ensemble immobilier comprend 67 places de stationnements ou garages.

L'opération sera conforme à la réglementation thermique : RE 2020.

3. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES

3.1. GROS ŒUVRE

La structure sera réalisée en bloc isolés en superstructure, et en béton armé suivant localisation et suivant étude de l'Ingénieur béton avec avis du bureau de contrôle.
Les planchers seront composés d'une dalle pleine en béton armé.

3.2. FACADES

Les façades principales seront doublées à l'intérieur par un isolant. Les épaisseurs des isolants seront définies par le bureau d'études techniques et conformes à la RE 2020.
Les façades recevront ensuite un enduit ou une lasure, les teintes seront au choix de l'architecte et suivant plans.

3.3. DOUBLAGE ISOLANTS – CLOISONS DE DISTRIBUTION

3.3.1. Doublages

Epaisseur conforme au calcul de la RE 2020.

3.3.2. Cloisons de distribution

Cloisons de distribution des logements seront exécutées sur ossature métallique, laine de verre intégrée, avec plaque de plâtre de propreté d'épaisseur 72 mm.
Les cloisonnements des conduits métalliques de ventilation mécanique, des canalisations d'alimentation en eau et des chutes des eaux-vannes et usées sont réalisées conformément à la réglementation acoustique.

3.4. CHARPENTE - COUVERTURE

3.4.1. Charpente

Complexe charpente bois suivant plan de l'ingénieur.

3.4.2. Couverture

Couverture tuiles. Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront traitées zinc.

3.5. VENTILATION

Ventilation mécanique contrôlée collective. Grilles d'entrés d'air neuf dans les pièces principales et extraction de l'air vicié dans la cuisine, le WC, les salles de bains et les salles d'eau, par des bouches d'extraction hygroréglables (bouche avec cordelette dans cuisine). Un groupe d'extraction situé en combles de chaque bâtiment.

3.6. ETANCHEITE

Étanchéité des terrasses accessibles : complexe d'étanchéité (suivant plans BET) protégé par :

- Parties privatives : dallettes carrelage sur plot (terrasses) ou terre végétale (jardins) selon choix de l'architecte.
- Parties communes : dallettes carrelage sur plot (coursivesprotection par terre végétale ou béton désactivé ou enrobés suivant localisation.

3.7. SERRURERIE

Portes métalliques pour les locaux communs donnant sur l'extérieur.
Ensemble des garde-corps de balcons avec ossature métallique et remplissage suivant localisation et choix de l'architecte.

4. EQUIPEMENT DES LOCAUX

4.1. MENUISERIES EXTERIEURES

4.1.1. Fenêtres et portes fenêtres

Les menuiseries extérieures et les ouvrants sont en bois la teinte sera au choix de l'architecte. Double vitrage isolant avec vide d'air, conforme à la règlementation acoustique et aux exigences de la RE 2020.

4.1.2. Fermetures

Volets roulants motorisés sur l'ensemble des baies des logements, sauf sur les fenêtres des salles de bains, des WC ou des celliers.

4.1.3. Portes palières

Blocs portes palières de type Iso blindée Malerba ou équivalent, phoniques avec âme métallique et serrure de sécurité, seuil à la suisse, oeilleton, poignée, système antidégondage.

4.2. MENUISERIES INTERIEURES

4.2.1. Portes intérieures

Portes à âme alvéolaire à peindre.
Huisseries métalliques ou bois.

4.2.2. Placards

Façades de placards constituées de portes coulissantes (largeurs supérieures à 1 m) ou à vantaux ouvrants selon plans et possibilités d'aménagement. Choix du coloris dans la gamme du maître de l'ouvrage.

4.3. REVETEMENTS DE SOL

4.3.1. Carrelages

Hall d'entrée, séjour, cuisine : carrelage grès cérame émaillé 45 x 45 pose droite et plinthes carrelées assorties choix du coloris dans la gamme du maître de l'ouvrage.

4.3.2. Revêtement stratifié

Chambres : revêtement stratifié avec plinthes assorties, choix du coloris dans la gamme du maître de l'ouvrage.

4.3.3. Balcons

Balcons et terrasses privatives revêtus de dallettes carrelage sur plot ou carrelage ou béton brut suivant choix de l'architecte.

4.4. REVETEMENTS DES MURS

4.4.1. Faïences

Carreaux de faïence sur les 3 côtés de la douche ou de la baignoire, ainsi que le mur du meuble vasque. Choix du coloris dans la gamme du maître de l'ouvrage.

4.5. PEINTURES INTERIEURES

Peinture acryliques sur les plafonds intérieurs de toutes les pièces des appartements (type hydro dans les pièces d'eau).
Deux couches de peinture sur les murs et cloisons de toutes les pièces, y compris les placards.
Les murs des cuisines, salles de bains, salles d'eau, et WC recevront deux couches de peinture acrylique.

4.6. EQUIPEMENTS

4.6.1. Equipements sanitaire et plomberie

Les canalisations d'eau chaude et froide seront en cuivre ou en P.E.R apparent et/ou incorporé dans la dalle en béton dont le diamètre variera suivant étude de l'Ingénieur.
L'évacuation des eaux usées sera réalisée par des canalisations en P.V.C apparentes et/ou incorporées dans les gaines techniques dont le diamètre sera fixé suivant étude de l'Ingénieur.
Un robinet d'arrosage est prévu sur les terrasses des rez-de-chaussée.
L'ensemble des appareils sanitaires sera de teinte blanche, avec un économiseur d'eau sur l'ensemble des appareils. Mitigeur thermostatique sur baignoire et douche.
Equipement sanitaires (Suivant plans) :
- W.C posé au sol, économiseur d'eau 3l/6l
- bac à douche acrylique (dimension suivant plans) avec son pare-douche
- meuble sous le plan vasque surmonté d'un bandeau lumineux ainsi qu'un miroir.
- Cuisines non équipées.

4.6.2. Equipements électrique – courants faibles

Comptage individuel par logement.
Installation entièrement encastrée conforme aux normes.
Prise T.V. dans le séjour et dans une chambre. Deux prises téléphone dans le séjour et une dans chaque chambre (pour prédisposition internet). Un point lumineux et une prise étanche à l'extérieur du logement (sur terrasse ou balcon donnant sur séjour/cuisine).
Gaines dans les parties communes pour l'installation de la fibre optique.
Coffret électrique, disjoncteurs, inter différentiel et parafoudre.
Antenne hertzienne collective, position à déterminer par l'architecte pour capter la modulation de fréquence et les chaines de la Télévision Numérique Terrestre.
Un local fibre optique pré-câblé aux entrées de la résidence sera mis à disposition de la copropriété.
Dans le cas où la fibre optique n'est pas installée sur la commune, l'immeuble sera équipé d'une parabole.
Un transformateur électrique, alimentant l'ensemble des bâtiments sera intégré à la structure du bâtiment D.

4.6.3. Chauffage

Le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire seront réalisés depuis une chaufferie collective fonctionnant au gaz naturel et située en RDC du bâtiment D. La régulation en fonction de la température extérieure et la programmation générale sont réalisées depuis le boitier individuel.
Un module thermique appartenant sera positionné dans chaque logement, afin d'assurer la distribution en chauffage et eau chaude sanitaire.
L'émission de chaleur sera assurée par des radiateurs à eau chaude en acier laqué avec robinets thermostatiques.
Les séjours/cuisines seront équipées d'un système de régulation hebdomadaire programmable.
Un radiateur sèche-serviette hydraulique est prévu dans les salles de bains et salles d'eau suivant plan.

5. PARTIES COMMUNES

5.1. HALLS D'ENTREE

Bâtiment D :
- Revêtement de sol en carrelage avec plinthes assorties selon le choix de l'architecte.
- Murs habillés de peinture décorative ou revêtement textile, et miroir, suivant étude de l'Architecte.
- Faux plafond acoustique avec spots encastrés assortis à un ou plusieurs détecteurs de présence.
- L'accès au hall se fera par une porte commandée par un vidéophone ou digicode.

Bâtiments A, B et C :
- Sans-objet.

5.2. ASCENSEURS

Bâtiment D
Les ascenseurs desserviront tous les étages y compris les sous-sols – leur sol sera en carrelage assorti au hall – les portes recevront deux couches de peinture. Téléphone mains-libres relié au SAV 24H/24H.

5.3. TELEVISION ET TELEPHONE

Antenne hertzienne collective, position à déterminer par l'architecte pour capter la modulation de fréquence et les chaines de la Télévision Numérique Terrestre

5.4. CIRCULATION DES ETAGES

Coursives extérieures :
- Revêtements de sols en carrelage grés cérame ou dalettes sur plots, selon plan de l'architecte
- Revêtements muraux en enduit ou peinture
- Les sous-faces des coursives extérieures seront conservée en béton brut
- Eclairage à déclenchement par détecteur de présence

Coursives intérieures :
- Revêtements de sols en moquettes
- Plafond peint ou peinture et luminaires en appliques assortis à un ou plusieurs détecteurs de présence.
- Revêtements muraux : revêtement décoratif ou papier peint ou peinture.

5.5. ESCALIERS EXTERIEURS

Revêtement des marches contremarches et du palier de l'escalier, en béton (suivant choix de l'architecte).
Revêtement des murs en enduit ou peinture.
Sous face des escaliers brut de béton.

5.6. CIRCULATION DES GARAGES

Éclairage par tube étanche sur détecteur de présence.
Porte d'accès principale des garages en métal avec bardage bois rapporté et ouverture et fermeture à commande automatique.

5.7. LOCAL A ORDURES MENAGERES

Le mode de dépôts et de ramassage des ordures ménagères sera validé avec la communauté de commune selon les dispositions communales.

5.8. AMENAGEMENTS DES ABORDS ET ESPACES VERTS

Aménagement d'espaces verts paysagers selon étude architecturale du paysagiste.

6. ANNEXES PRIVATIVES

6.1. CELLIERS

Porte métallique sur organigramme.
Revêtement de sols, murs et plafonds brut de béton.

6.2. PARKINGS ET GARAGES

Garages :

Porte basculante manuelle.

Equipements électriques : un éclairage sur détecteur.

Fourreaux en attentes pour la future alimentation d'une prise pour recharge de véhicules depuis le local technique électrique des parkings avec possibilité d'installer un sous compteur à charge des acquéreurs

Parkings :

Les places de parkings seront numérotées.
Nombre de télécommande : 1 télécommande par place.

6.3. JARDINS PRIVATIFS

Engazonnement des jardins à jouissance privative selon localisation. Plantation de haies vives selon plan de masse de l'Architecte.
L'attention des acquéreurs est attirée sur l'écoulement naturel des eaux de ruissellement :

- L'infiltration normale des eaux de pluie ne sera effective qu'à l'issue d'une période d'environ un an à compter de la réception. Il est de ce fait normal de constater pendant cette période lors de fortes précipitations, la présence d'un excès d'eau en surface.
- Un principe de récupération de ces eaux par noues et grilles d'évacuation est prévu. Cela induit des pentes longitudinales et transversales indispensables.
- En aucun cas l'acquéreur ne devra contrarier ce système sous peine de pénaliser ses voisins.
- L'acquéreur supportera les noues d'eau pluviale, servitude, grilles de récupération des eaux de pluie et tampons pour réseaux divers éventuellement mis en place dans les jardins

7. NOTA

La présente notice descriptive définit les travaux qui seront exécutés dans cet ensemble immobilier conformément à la règlementation en vigueur et notamment la RT 2012. Il est précisé que les indications portées dans la présente notice descriptive le sont sous réserve des dispositions suivantes :

Seront admises de plein droit toutes modifications de structure et de l'agencement intérieur et extérieur (telles que déplacement de gaines techniques, soffite ou faux plafonds, etc.) ayant pour but de résoudre un problème technique ou de compléter ou de parfaire, soit l'effet architectural, soit l'harmonie de l'immeuble et qui seraient apportées en cours de travaux par le constructeur, en accord avec l'Architecte,

Le vendeur pourra être amené à modifier les prestations énumérées dans la présente notice et à les remplacer par des prestations globalement équivalentes dans le cas d'apparition d'un matériel nouveau ou en cas de force majeure ou de cause légitime, notamment :
- règle administrative contraignante,
- règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation d'activité d'une entreprise ou d'un fournisseur ou retard d'approvisionnement d'un matériau,
- qualité insuffisante du matériau prévu ou livré et plus généralement si les impératifs techniques ou réglementaires le mettaient dans l'obligation de renoncer définitivement à telle disposition de prestation prévue.

Le tout à condition qu'il n'en résulte ni augmentation du prix, ni altération de qualité pour l'acquéreur.

D'une manière générale, l'acquéreur ne pourra, en aucun cas, réclamer l'une des prestations prévues à la présente notice descriptive dans la mesure où celle fournie par le vendeur correspond à une qualité réputée équivalente sur la base des informations données par l'architecte.
L'acquéreur reconnaît cette clause comme étant essentielle, sans laquelle le vendeur n'aurait pas contracté.

Il est précisé que les appareils ménagers susceptibles de figurer sur les plans ne sont donnés qu'à titre indicatif et qu'ils ne sont pas fournis. Les éventuelles modifications techniques apportées au présent contrat, plan et descriptif contractuels, ne deviendront définitives qu'après acceptation du Maître d'œuvre.

Cas de modifications techniques intégrées dans le contrat de réservation ou ses annexes.

Accord du maître d'œuvre :

Les modifications techniques apportées à la base générale du contrat, notamment au niveau des plans et descriptifs type, suite à une demande spécifique du client, ne deviendront définitives qu'après acceptation écrite du maître d'œuvre tant sur les travaux que sur leur compatibilité avec le délai imparti.

Fait à : ..... Date: .....

LA SOCIETE VENDERESSE
Signature précédée de la mention "Lu et approuvé"

RESERVATAIRE 1
Signature précédée de la mention « lu et approuvé »

RESERVATAIRE 2
Signature précédée de la mention "lu et approuvé"