NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE



GENERALITES

La présente notice descriptive a pour objet de définir les conditions techniques et les prestations suivant lesquelles sera construit le programme de logements en accession à la propriété « **La Villa Berger** » **situé 9 bis, rue des Bergers à Grenoble (38 000).**

La construction se conformera :

- aux lois et réglementations en vigueur.
- aux prescriptions des Documents Techniques Unifiés à caractère obligatoire, établis par le Centre Scientifique Technique du Bâtiment.
- aux règles de construction et de sécurité.

En particulier, la construction sera conforme à la Nouvelle Réglementation Acoustique (NRA), et la nouvelle Réglementation Thermique (RT 2020) et à la réglementation handicapés.

La conformité de la construction sera tout au long de sa mise en œuvre vérifiée par un bureau de contrôle agréé, en l'espèce la société SOCOTEC.

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 révéleraient 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.

Les teintes, coloris et finitions des façades, des revêtements des parties communes de l'immeuble et de ses dépendances seront choisis par l'Architecte en accord avec les différents services administratifs impliqués.

La construction respectera sur le plan structurel les règles parasismiques en vigueur au dépôt du permis de construire, définies suivant les cartes de zonages des aléas sismiques.

CARACTERISTIQUES GENERALES

1. Gros-œuvre

- Fouilles : le terrassement sera exécuté en pleine masse pour permettre la réalisation de l'infrastructure. Les terres non utilisées en remblais seront évacuées.
- Le bâtiment sera fondé sur le bon sol. Selon les résultats de la campagne de reconnaissance de sols et suivant l'étude du bureau d'études structure, les fondations en béton armé consisteront en semelles superficielles isolées ou filantes, radier, puits ou pieux.
- Le plancher bas sera, suivant l'étude du bureau d'études structure, constitué par un dallage, plancher porté ou radier, en béton armé lissé.
- **Les murs en superstructure** seront réalisés, pour les façades, allèges, trumeaux et les encadrements de baies en élévation, en béton armé de 16 cm d'épaisseur minimale et /ou en maçonnerie de blocs de béton cellulaire d'épaisseur de 25 cm suivant l'étude de structure, ils pourront présenter ponctuellement des rupteurs de ponts thermiques de type « slabe ».

  Les murs de façade recevront à l'intérieur un complexe isolant composé d'un panneau en polystyrène, laine minérale ou polyuréthane et d'une plaque de plâtre.

  Les murs de refend et les murs séparatifs de logements seront réalisés en béton armé et ponctuellement isolés, si nécessaire, conformément aux résultats de l'étude thermique.

  Certaines façades pourront être réalisées en béton cellulaire.

- Les planchers d'étage courant seront constitués d'une dalle pleine en béton armé fabriquée traditionnellement ou au moyen de pré-dalles. Leur épaisseur sera déterminée par l'étude de structure et respectera l'isolement acoustique réglementaire entre logements. L'épaisseur minimale sera de 20 cm.
- Les planchers sous terrasse seront constitués d'une dalle pleine en béton armé, une isolation conforme aux résultats de l'étude thermique sera rapportée pour les planchers situés sur des locaux habitables.
- Les planchers sur locaux non chauffés seront constitués d'une dalle pleine en béton armé, leur épaisseur sera déterminée par l'étude de structure et sera suffisante pour assurer l'isolement acoustique requis complété d'un isolant thermo-acoustique rapporté.
- Les dalles des balcons extérieurs seront réalisées en béton armé.

- Les escaliers des parties communes seront de type hélicoïdal tournant simple ou à volée droite suivant plans architecte. Ils seront réalisés en béton armé préfabriqué ou coulé en place. Ils seront désolidarisés de la structure porteuse.

- L'ensemble de ces éléments et la mise en œuvre est vérifié par un organisme de contrôle agréé, la société SOCOTEC.

2. Couverture

- Terrasse dalle béton avec isolation thermique, membrane d'étanchéité et gravillons de protection et/ou panneaux photovoltaïques.
- Terrasses accessibles : étanchéité bitume élastomère avec panneaux isolant de nature et d'épaisseur suivant l'étude thermique, au-dessus des parties habitables et protection par dalles sur plots.
- Les souches seront réalisées en maçonnerie ou en tôle, suivant les plans de l'architecte.

- Les chutes d'eaux pluviales seront en zinc. Les chutes extérieures seront en façade. Toutes les chutes seront raccordées au réseau d'eaux pluviales, intégrant un dispositif d'infiltration. Les canalisations seront en PVC rigide.
- Les eaux usées, les eaux vannes et seront raccordées aux réseaux publics.

3. Menuiseries extérieures

- Les fenêtres et les portes-fenêtres des **séjours** seront en aluminium (coloris suivant permis de construire), coulissant pour les baies principales et ouvrant à la française pour les ouvertures secondaires. Les châssis seront équipés de double vitrage isolant répondant aux normes d'étanchéité à l'air, à l'eau, au vent et aux normes d'isolation thermique (RT 2020).

- Les fenêtres et les portes-fenêtres **hors séjours** (dégagements, pièces humides, chambres) seront en PVC plaxé (coloris suivant permis de construire), ouvrant à la française à 1 ou 2 vantaux, avec ou sans partie fixe. Les châssis seront équipés de double vitrage isolant répondant aux normes d'étanchéité à l'air, à l'eau, au vent et aux normes d'isolation thermique (RT 2020).

- Le vitrage sera granité dans les salles de bains et salles d'eau.

- Occultation des ouvertures assurée par :

  - des BSO sur l'ensemble des séjours.

  - des volets roulants en tablier aluminium (coloris suivant permis de construire), sur les autres pièces.

Les manœuvres s'effectueront par commande électrique.

4. Façades

- Revêtements de façades avec ou sans isolation thermique extérieure (selon plans) de type Revêtement Minéral Epais, avec ponctuellement une vêture de type pierre collée. Les teintes sont définies d'après l'étude de l'architecte, et selon l'accord des services techniques de la mairie.

PARTIES COMMUNES

5. Hall d'entrée

- Le hall d'entrée de l'immeuble sera aménagé et décoré suivant les propositions du promoteur.

- Prestations principales :
  - *Conformément aux choix du promoteur, il sera prévu au sol un carrelage avec plinthes assorties et d'un tapis encastré.*
  - *Les murs seront revêtus de matériaux et de décorations conformes aux choix du promoteur.*
  - *Il sera prévu un plafond constitué de plaques de plâtre revêtu de 2 couches de peinture acrylique mate ou satinée.*
  - *Ensemble boîtes aux lettres suivant normes La Poste, Leur disposition sera conforme aux prescriptions concernant l'accessibilité des personnes handicapées.*

- *Un miroir argenté sera disposé dans le hall.*
- *Un tableau d'affichage sera prévu par hall d'entrée ou intégré dans l'ensemble boîtes aux lettres.*
- *Une corbeille à papiers sera prévue par hall d'entrée ou intégrée dans l'ensemble boîtes aux lettres.*
- *Platine vidéophone couleur,*
- *Les portes d'entrée seront constituées d'ensembles en acier laqué, avec vitrage sécurit et ferme porte. Conformément à la réglementation sur l'accessibilité des personnes handicapées, ces portes présenteront des caractéristiques permettant un contraste visuel. Contrôle par gâche électrique ou ventouse magnétique, contrôle d'accès à badge de type Vigik.*
- *Les circulations communes au rez-de-chaussée seront protégées thermiquement de l'extérieur par le sas du hall d'entrée.*
- *Les équipements d'éclairage seront conformes aux choix du décorateur, les luminaires des halls seront manufacturés par de grands éditeurs.*

6. Circulations des étages

- Revêtement de sol souple de type moquette dans les circulations des étages courants (suivant projet architectural).
- Les portes des circulations communes seront à âme pleine de finition peinte et de degré coupe-feu conforme à la réglementation. Elles seront équipées de béquilles sur plaques aluminium.
- Les portes des gaines techniques seront réalisées en panneaux de particules avec paumelles.
- Eclairage sur détecteur de mouvement. Conformément à la réglementation sur l'accessibilité des personnes handicapées, le dispositif d'éclairage répondra aux normes en vigueur.

7. Escaliers

- Les paliers d'escaliers seront revêtus de peinture anti-poussière.
- Les marches et contremarches seront revêtues d'une peinture anti-poussière. La sous face de la paillasse recevra un enduit projeté type gouttelette ou équivalent.
- Peinture ou projection gouttelette sur les murs et les plafonds.
- Les mains courantes seront en tubes ronds par éléments droits, peints et bouchonnés. Un garde corps en serrurerie ou en maçonnerie, clos le palier au dernier étage.
- Eclairage par hublots décoratifs sur détecteur de mouvement avec minuterie.
- Ces éléments seront conformes à la réglementation concernant l'accessibilité des personnes handicapées.
- Les cages d'escaliers ne seront pas chauffées. Un lanterneau de sécurité sera placé en partie haute pour le désenfumage avec dispositif d'ouverture conforme à la réglementation. Une grille barreaudée anti-intrusion sera disposée sur le châssis de désenfumage.

8. Ascenseur

- L'ascenseur desservira tous les étages. Les paliers seront allumés à l'arrivée de la cabine ou par détecteur de présence.
- Les portes palières seront peintes.

- Les parois de la cabine recevront un revêtement au choix du promoteur et un miroir. Le revêtement de sol sera carrelé. Le plafond recevra un éclairage intégré basse consommation conforme à la réglementation.
- Une liaison téléphonique de type GSM sera installée entre la cabine et la société de maintenance.

9. Locaux communs

- Local vélos/poussettes : finitions brutes avec éclairage sur détecteur de mouvement temporisé.

10. Extérieurs

- Les extérieurs sont traités conformément au plan de masse de l'architecte et selon l'accord des services techniques de la Mairie.

11. Panneaux photovoltaïques

- Les toitures comprennent 2 séries de panneaux photovoltaïques, à l'ouest environ 30 m2 de panneaux dont la production bénéficiera à l'ensemble de la copropriété, à l'est environ 20 m2 de panneaux exclusivement au bénéfice du logement A501.

APPARTEMENTS

12. Menuiseries intérieures

- Les portes palières de sécurité sont des portes blindées avec microviseur
- Classement antieffraction : bloc porte BP1 - serrures A2P*.
- Les portes intérieures seront alvéolaires, isoplanes, finition peinture. Elles seront équipées d'une béquille sur plaque en inox sur rosace, avec condamnation à verrou pour les WC, les salles de bains, les salles d'eau, et équipées de bec de cane pour les autres pièces. (huisseries bois ou métal).
- Les placards sont équipés de portes coulissantes pour les largeurs supérieures à 0,90m et de portes pivotantes pour les largeurs inférieures.

13. Cloisons de distribution – Doublage

- Doublage des murs extérieurs par complexe isolant thermique, nature et épaisseur déterminée par l'ingénieur thermicien, selon réglementation en vigueur.
- Les cloisons de distribution de l'ensemble du logement sont de type placostil de 72 mm sur ossature avec laine minérale pour le confort acoustique.

14. Sanitaire – V.M.C

- Canalisations eau chaude, eau froide en tube de cuivre ou polyéthylène.

- Evacuation des eaux usées et eaux vannes par canalisation PVC raccordées aux réseaux généraux.

- Ventilation permanente et générale de chaque logement avec évacuation d'air par un dispositif mécanique hygro-réglable réalisé suivant les normes en vigueur.

APPAREILS SANITAIRES :

- Dans la salle de bains :
  - Baignoire acrylique blanche (170 x 70) ou douche à l'italienne avec pare-douche et siphon de sol (faïence toute hauteur), au choix de l'acquéreur.
  - Vasque blanche encastrée dans un plan de toilette, meuble avec bandeau lumineux et miroir selon plan et modèle «Rive Droite Réalisations» disponible chez les établissements « Richardson » à Grenoble.
  - Robinetterie mitigeur sur tous les appareils et thermostatique sur la douche ou la baignoire.
  - Radiateur sèche serviettes.

- Dans les WC :
  - Cuvette en porcelaine vitrifiée ou grès émaillé avec abattant double.

- Dans la cuisine :

  Dans la cuisine attente E.F./EC/E.U. bouchonnées pour évier, et EF/EC pour lave vaisselle, et suivant plans, attente E.F./E.U. bouchonnées pour le lave linge dans la cuisine ou dans la salle de bains.

15. Chauffage – Rafraichissement - Production eau chaude

- Le chauffage par le sol (pas de radiateur, plancher émetteur basse température à circulation d'eau) est assuré par un dispositif collectif de géothermie, avec compteurs individuels de calories, dispositif réversible, qui permet l'été, de bénéficier du rafraichissement.
- L'eau chaude sanitaire est produite par des ballons thermodynamiques.
- L'opération satisfait à la RT 2020.

16. Electricité – courants faibles

- L'équipement électrique domestique est réalisé conformément aux règles en vigueur et aux prestations Enedis.

- Compteur dans chaque appartement en gaine technique.

- Chaque logement est équipé d'un combiné vidéophone couleur pour commande d'ouverture de la porte d'entrée de l'immeuble et d'une sonnerie de porte palière.

- L'installation est de type encastrée et comporte un équipement conforme à la norme NFC 15.100 en prises de courant, points lumineux centraux munis de système de suspension de lustres ou en applique, avec douilles en bout de fils. Les détails de l'implantation des équipements électriques seront consultables dès réalisation des plans d'exécution.

  Appareillage gamme UNICA de SCHNEIDER, ou techniquement équivalent.

  Hall d'entrée

  1 ou 2 points lumineux commandés va et vient ou télérupteur 3/4BP . 1 PC 2x10/16A+T à H = 1.10m à proximité de la commande d'éclairage.

  BP sonnerie lumineux porte étiquette à H=1m du sol fini. 1 amenée pour portier électronique vidéo

  Cuisine

  1 point lumineux en applique sur un inter simple allumage . 1 point lumineux central sur un inter simple allumage . 1 ou 2 PC 2x10/16A+T directes pour lave-vaisselle et four suivant disposition des lieux . 1 PC 2x10/16A+T directe pour lave-linge (suivant plan) . 6 PC 2x10/16A+T dont 5 à H = 1,10m PC dont une à proximité de la commande d'éclairage . 1 boîtier terminal 2x32A+T . 1 PC 2x10/16 A+T pour hotte de cuisson à H=1,8m du sol fini.

WC accessible PMR

1 point lumineux sur simple allumage . 1 PC 2x10/16A+T à H=1.10m.

Séjour

1 PC 2x10/16A+T pour 4m2 de surface avec un minimum de 5 PC dont une à hauteur = 1.10m à côté de l'interrupteur . 1 point lumineux central séjour sur simple allumage ou va et vient . 1 prise RJ 45 . 1 amenée télévision.

Cellier ou buanderie (suivant plan)

1 point lumineux sur simple allumage.

Dégagement

1 ou 2 points lumineux sur simple allumage ou va et vient suivant disposition des lieux. 1 PC 2x10/16A+T.

Salle de bains

1 point lumineux en applique pour bandeau lumineux sur simple allumage . 1point lumineux central sur simple allumage avec étiquette "appareil classe II à installer"

Nota : tout appareil d'éclairage placé dans le volume 2 doit être équipé de type classe II, IPx4 minimum et IPx5 si ce volume est soumis à des jets d'eau.

2 PC 2x10/16A+T à H = 1,10m dont une à proximité de l'interrupteur . Connexions équipotentielles réglementaires sur la totalité de la salle d'eau. 1 PC 2x10/16A+T directe pour lave-linge (suivant plan).

Chambre principale PMR.

1 point lumineux sur Va et Vient . 4 PC 2x10/16A+T dont une à H = 1,10m à côté de l'interrupteur. 1 prise RJ45 . 1 amenée télévision.

Chambre(s) secondaire(s).

1 point lumineux sur simple allumage . 3 PC 2x10/16A+T. 1 prise RJ 45

Terrasses et Balcons.

1 hublot 1xe27 classe II sur simple allumage à voyant. 1 PC 2x10/16A+T étanche.

Volets roulants électriques . Alimentation 3x1.5mm2 230 V + T pour volets roulants depuis le tableau d'abonné y compris le fourreau et la boite de connexion BBC en doublage au droit de chaque fenêtre. La liaison en 3x1.5mm2 entre le coffre de volet-roulant et la boite de connexion BBC

- Installation télévision :
  - Antennes hertzienne compatible TNT
  - Antenne FM
  - 1 Parabole collective par bâtiment permettant réception du bouquet Canal Satellite.

Téléphonie :

- Câblage fibre du tableau d'abonné électrique de chaque logement au local fibre/regard fibre, l'alimentation du local fibre/regard fibre depuis le Domaine Public restant à la charge et à la discrétion du propriétaire du réseau (Orange, Isère Fibre…).

17. Revêtements des logements

REVETEMENTS DE SOLS :

- Carrelage grés cérame 60 x 60 posé sur chape et isolant phonique suivant choix proposé par le promoteur, dans la cuisine, les WC et la salle de bains. Coloris au choix de l'acquéreur dans les collections proposées par le promoteur ; plinthes périphériques assorties en carrelage dans les salles de bains et les WC, en bois peint (blanches) dans la cuisine.
- Parquet mince en bois contrecollé dans le hall, le séjour, les dégagements, les chambres et les placards attenants avec plinthes blanches. Isolation acoustique selon réglementation en vigueur. hall, dégagement et placards attenants,

MURS ET CLOISONS :

- Peinture lisse acrylique blanche pour le salon et les chambres.
  Peinture lessivable satinée blanche pour les pièces humides (salles de bains, WC, cuisine).
  Peinture vinylique à l'intérieur des placards.

- Faïence des salles de bains : toute hauteur à partir du sol sur la paroi d'adossement du plan de toilette et en prolongement au dessus de la baignoire au choix dans la collection proposée par le promoteur. Habillage du tablier de la baignoire avec trappe d'accès.
- Peinture sur boiseries, canalisations et divers ouvrages métalliques.

PLAFONDS :

- Les plafonds seront finis avec deux couches de peinture lisse de type acrylique mate blanche.

ANNEXES PRIVATIVES

18. Garages

- Les garages sont situés dans la copropriété « Le Fragonard », 48 rue Thiers (38 000 Grenoble).
- Les garages sont éclairés et dotés d'une prise de courant, avec sous-compteur individuel branché sur les communs.
- Sol en béton, murs en béton armé et maçonnerie agglos ciment bruts.
- Accès depuis parking de l'immeuble, porte principale basculante manœuvre électrique avec télécommandes individuelles.

19. Balcons

- Suivant plans architecte.
- Garde-corps en serrurerie, verre opalescent et/ou allège maçonnée selon plans architectes.
- Sol finition peinture résine.
- Les balcons des séjours sont équipés d'un point lumineux et d'une prise de courant étanche.

20. Terrasses

- Pour les appartements avec terrasses (sur ouvrage étanché), il est prévu un sol en dallettes grés cérame 60x 60 sur plots.
- Sur les terrasses des séjours, un point lumineux, une prise étanche et un robinet d'arrosage.

21. Caves

- Sans objet.

PINEL+

- Les appartements satisfont au niveau de performance énergétique et environnementale d'une part et aux qualités d'usage et de confort d'autre part définis dans le décret 2022-384 du 17 mars 2022 et sont donc éligibles au PINEL+.

La présente notice descriptive sommaire est établie à titre indicatif.
Les prestations définies ci-avant pourront être modifiées pour des raisons techniques ou d'approvisionnements sans pour autant en diminuer la qualité.
Le descriptif contractuel détaillé, sera signé à la réitération de l'acte de vente.