

BATI SAVOIE LÉMAN

BÂTISSEURS D'AVENIR



NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE **LOGEMENTS ACCESSION**

SEVE

Adresse : ZAC Ferney-Genève Innovation, lieu-dit « Paimboeuf »
LOT B44 – 01210 FERNEY-VOLTAIRE

Maître d'Ouvrage : SCCV FERNEY VOLTAIRE B44

Version : 18 juin 2025



PRESENTATION DU PROGRAMME

BATI SAVOIE LEMAN lance la construction d'un ensemble immobilier à usage principal d'habitation sur un terrain situé ZAC Ferney, lieu-dit « Paimboeuf » - ILOT B44 à FERNAY-VOLTAIRE (01210).

Le projet comprend **84 logements** au sein de deux bâtiments élevés en R+6 et R+7 sur un niveau de sous-sol commun comprenant 60 aires de stationnement.

Les locaux vélos et poussettes/trottinettes seront situés au RDC de chaque bâtiment. Des aires de stationnements pour les vélos en extérieur sont également prévues à proximité directe de chaque bâtiment.

La gestion des ordures ménagères sera par des points d'apports volontaires situés à l'extérieur de la résidence.

Le permis de construire autorisant la réalisation de ce projet a été obtenu le 17 juillet 2024 sous le n° PC 001160 23 J0010.

Afin de satisfaire aux exigences de la loi de solidarité et de renouvellement urbain, cette résidence comportera 35 logements locatifs sociaux.

REGLEMENTATIONS APPLIQUEES

La présente opération sera conforme à :

- La réglementation environnementale RE2020
- La norme électrique NFC 15-100
- La réglementation d'Accessibilité des Bâtiments d'Habitation conforme à la réglementation en vigueur au moment du dépôt du permis de construire.
- La certification NF HABITAT HQE niveau supérieur, 4* sur le thème « Qualité de vie » (version du référentiel 4.2.)
- L'équivalence du label Biosourcé niveau 3
- L'équivalence du label énergétique Minergie-P

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES

I. STRUCTURE

Fondations :

Les fondations seront réalisées en béton armé suivant le rapport de l'étude de sol et l'étude béton armé.

Murs :

Murs de façades : structure en ossature bois

Murs séparatifs entre logements : cloisons SAD de 18 ou 20cm ou murs béton ou murs bois suivant étude structure.

Murs du sous-sol, RDC, paliers, cages d'escalier et d'ascenseur : en béton armé, épaisseur variable selon les préconisations de l'étude de structure. Les deux faces recevront un enduit pelliculaire de finition.

Planchers :

Les planchers seront réalisés en bois, CLT ou solives sur poutrelles complétés par dalle de compression béton suivant études structure

Hauteur sous plafond : 2m50 sauf indications contraires apportées sur les plans (soffites ou zones de faux plafond notamment).

Sous-sol :

Le sous-sol est partiellement immergé dans la nappe, un système de protection contre les venues d'eau sera mis en place. Toutefois, le sous-sol est considéré comme relativement étanche et inondable, il est donc interdit d'y stocker d'autres matériels et objets que des véhicules.

II. TOITURE

Terrasses accessible et inaccessible constituées d'une dalle béton armé ou plancher bois, épaisseur suivant étude de structure, recevant une étanchéité multicouche avec isolant thermique protégée par une végétalisation selon plans.

III. FACADES – SERRURERIE

Les façades seront recouvertes d'une vêtue métallique façon zinc à joint débout et enduit minéral et vêtue bois à l'exception du RDC jusqu'à l'allège des fenêtres du R+1 prévu en béton peint ou lasuré (selon permis de construire). Pour les façades concernées, le remplissage entre menuiseries sera en bois avec une protection type Rubio (huile teintée).

Les coloris des façades, de serrurerie, de verre ou de bois seront définis par l'architecte du projet conformément aux indications portées au permis de construire

IV. MENUISERIES EXTERIEURES – FERMETURES

Les fenêtres ou portes-fenêtres seront en bois/ALU ou bois ou ALU, double vitrage isolant type 4/16/4 argon. Elles seront ouvrantes à la française, fixes ou coulissantes selon les plans de l'architecte. Coloris selon permis de construire.

Les menuiseries des logements comporteront des occultations réalisées par des brises soleils orientables (selon plans de l'architecte et permis de construire), commande électrique. Coloris selon permis de construire.



V. CLOISONNEMENT ET ISOLATION THERMIQUE ET PHONIQUE

Le programme immobilier sera conforme à la **Réglementation Environnementale RE2020** ainsi qu'à la réglementation acoustique en vigueur à la date de dépôt de demande de Permis de Construire.

Le doublage thermique des murs extérieurs sera assuré par une isolation intérieure renforcée.

Un isolant thermique sera mis en place sur l'ensemble des toitures terrasses (accessibles et inaccessibles).

Les planchers bas des appartements situés au-dessus des locaux non chauffés comporteront également un isolant.

Un isolant sera également mis en place sous la chape des logements situés au rez-de-chaussée.

La nature et l'épaisseur de ces isolants seront définies par l'étude de l'Ingénieur Thermicien.

Les cloisons séparatives entre logements seront en SAD de 18 ou 20cm ou murs béton ou murs bois suivant étude structure.

Les cloisons des appartements seront réalisées en cloison Placostil® de 72 mm.

Les cloisons des pièces humides recevront un traitement hydrofuge.

Les angles saillants dans les parties communes seront renforcés par une baguette d'angle toute hauteur.



PRESTATIONS INTERIEURES PRIVATIVES

I. REVETEMENTS DE SOLS

Les sols de l'ensemble des logements, à l'exception des pièces humides, seront en parquet – coloris au choix dans la gamme du promoteur. Plinthes bois peintes.

Les pièces humides (salles de bain, salles d'eau, buanderie (cas d'un emplacement lave-linge uniquement) et WC) seront en carrelage grès cérame – coloris au choix dans la gamme du promoteur. Plinthes en carrelage assorties.

Le sol des balcons, loggias et terrasses sera en dallage béton brut ou dalle carrelage ou bois sur plots ; selon choix architecte et autorisation d'urbanisme.

II. REVETEMENTS MURAUX ET PEINTURES

Sur les menuiseries intérieures (portes de distributions, huisseries) :

Application de 2 couches de peinture blanche.

Sur les plafonds :

Après préparation, application de 2 couches de peinture blanche finition courante aspect mat.

Les murs et cloisons de toutes les pièces :

Application de 2 couches de peinture blanche finition courante aspect velours.

Faïences :

Dans les salles de bains et de douches : Revêtement faïence toute face et toute hauteur de dimensions jusqu'à 30x60cm.

III. MENUISERIES INTERIEURES

Les portes palières :

Elles seront constituées d'un bloc-porte à âme pleine en bois (finition et coloris au choix de l'architecte) et seront équipées d'une serrure de sécurité 3 points, classées A2P*.

Elles seront équipées d'un microviseur, d'un seuil à la suisse et d'une béquille sur plaque de propreté ou d'une poignée de tirage (côté extérieur uniquement).

Les portes intérieures :

Portes gravées, épaisseur 40mm, sur huisseries métalliques, béquilles sur plaques de propreté ou rosace.

Portes à clés pour les chambres. Bouton de condamnation/décondamnation pour WC et salle de bain/d'eau.

Placards (selon plan) :

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 10 mm d'épaisseur et de profils acier laqué.

Dans le cas de la présence d'un placard dans le hall d'entrée, la porte comprendra un miroir le cas échéant.



Placards livrés aménagés (selon plans) :

- Inférieurs à 1m : étagère en mélaminé blanc sur toute la largeur hauteur 1m60 environ et tringle à penderie
- Supérieurs à 1m : étagère sur toute la largeur hauteur à 1m60 environ tringle à penderie sur la moitié de la largeur 4 rayons sur l'autre moitié

Pour les portes coulissantes, il sera posé une tapée verticale en médium peint au droit des rails.

IV. ELECTRICITE - CHAUFFAGE ET PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE

L'installation électrique encastrée :

Installation conforme à la norme en vigueur (C15-100). Appareillage type « ODACE » de SCHNEIDER couleur blanche ou similaire.

Il sera fourni une ampoule pour chaque point lumineux.

Chauffage :

Le chauffage sera assuré par le réseau de chauffage d'énergie de la ZAC.

La régulation sera assurée par un thermostat d'ambiance dans la pièce principale et par des robinets thermostatiques dans les autres pièces.

Chaque pièce sera équipée d'un radiateur, selon étude thermique.

Chaque salle de bain et salle de douche sera équipée d'un radiateur sèche-serviettes électrique ou à eau chaude (selon étude thermique).

Eau chaude sanitaire :

Production d'eau chaude sanitaire par le réseau d'énergie de la ZAC (selon étude technique).

V. PLOMBERIE-SANITAIRE

Appareils sanitaires de teinte blanche.

Les évacuations seront en P.V.C. Les alimentations eau froide et eau chaude seront en tube cuivre ou PER.

Les équipements sanitaires :

Cuisine :

Alimentation en eau froide et chaude et évacuation en attente.

Salle de bains ou salle d'eau : (suivant plan de vente)

Baignoire en acrylique ou receveur de douche en céramique de dimensions minimums de 1,70m x 0,70m.

Receveur de douche extra plat ou surélevé selon contraintes techniques de dimensions minimums 0,80x0,80m.

Meuble vasque : vasque en porcelaine ou en résine posée sur meuble ou plan vasque moulé posé sur meuble de rangement, dimension 80 cm (longueur) minimum. Pour les T4 et plus, deux vasques en porcelaine ou en résine posée sur meuble ou plan vasque moulé posé sur meuble de rangement, dimension 120cm (longueur).

Miroir au-dessus du plan vasque surmonté d'un bandeau lumineux ou luminaire.

Coloris des façades des portes du meuble au choix dans la gamme du promoteur.

WC :

WC suspendu en porcelaine vitrifiée de couleur blanche avec double abattant et réservoir de chasse avec mécanisme silencieux.



La robinetterie :

Mitigeurs à disques céramiques sur tous les appareils sanitaires sauf mitigeur thermostatique, douchette, flexible et support douchette pour baignoire et/ou douche.

Des attentes permettront l'alimentation et l'évacuation d'un lave-linge et/ou d'un lave-vaisselle. Ces équipements seront situés dans les cuisines, buanderies ou salles de bains selon plans.

VI. VENTILATION MECANIQUE CONTROLEE

La ventilation dans les appartements sera assurée par une Ventilation Mécanique Contrôlée Hygroréglable type B.

Des bouches d'entrées d'air neuf maçonnées seront disposées dans les pièces principales. L'extraction sera réalisée par des bouches situées dans les pièces humides (cuisine, salle de bain, buanderie, WC).

VII. EQUIPEMENTS DE TELECOMMUNICATIONS

Installation conforme à la réglementation C15-100.

Télévision / Téléphone

Antenne TV collective

T1 : 2 prises RJ45 dans le séjour servant à la TV ou téléphone.

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.

T4 et + : 2 prises RJ45 dans le séjour et 1 dans 2 chambres minimums servant à la TV ou téléphone.

Vidéophone

Système vidéophone permettant de contrôler l'entrée de l'immeuble en identifiant visuellement les visiteurs depuis chacun des appartements.

Domotique

Gestion du système de chauffage à distance.

VIII. ANNEXES PRIVATIVES

Terrasses/loggias/balcons :

Les appartements bénéficiant d'un balcon, d'une loggia ou d'une terrasse seront équipés d'un point lumineux ainsi que d'une prise étanche.

Spécificité logements au RDC et R+7 : les terrasses seront équipées d'un robinet de puisage.

Celliers au RDC :

Mur, sol et plafond bruts. Porte à âme alvéolaire. Serrure sur organigramme du logement.

PRESTATIONS DES PARTIES COMMUNES

I. REVETEMENTS MURAUX, SOLS ET PLAFONDS

Hall d'entrée des immeubles

Parois : les murs recevront une peinture ou un revêtement décoratif selon le choix de l'architecte ainsi qu'un miroir.

Sols : revêtement décoratif suivant décoration de l'architecte.

Plafonds : faux-plafond en plaques de plâtre.

Eclairage : spots encastrés dans faux-plafond sur détecteur de présence.

Des boîtes aux lettres seront disposées dans le hall d'entrée ou à l'extérieur de l'immeuble pour l'ensemble des logements.

Palier d'étage

Parois : revêtement décoratif, suivant choix de l'architecte.

Sols : moquette posée sur chape au mortier de ciment sur isolant phonique.

Plafonds : après préparation, application de 2 couches de peinture blanche

Eclairage : par plafonniers commandés par boutons poussoirs sur détecteur de présence.

Cage d'escaliers de secours des immeubles

Sols et paliers : peinture de sol.

Mur et Plafonds : projection de gouttelette blanche.

Eclairage : par hublots commandés par boutons poussoirs sur détecteurs de présence.

II. ASCENSEUR

Appareils de charge utile 620 kg, 8 personnes, porte cabine palière à ouverture automatique.

Revêtement de sol en carrelage ou céramique selon choix architecte.

Revêtement intérieur en stratifié et miroir. Barre d'Appui.

Digicode permettant de sécuriser l'accès au sous-sol et les étages selon choix de la copropriété.

III. PLACES DE STATIONNEMENT EN SOUS-SOL

Le sol et les parois sont bruts de maçonnerie.

L'éclairage du sous-sol sera commandé automatiquement par l'ouverture de la porte de l'ascenseur.

IV. LOCAUX COMMUNS

Locaux communs (fibre optique) situés au sous-sol : les sols, murs et plafonds seront bruts de finition.

Local vélos, poussettes et atelier vélos situés au RDC : le plafond et les murs seront revêtus d'une peinture de finition. Le sol recevra un revêtement carrelé.

Dans le local vélos, il sera prévu des racks fixés au sol.

Une commande par ouverture Vigik sur horloge sera prévue pour l'accès à la terrasse commune du R+6 ; ce local étant communs aux bâtiments A et B.



V. ESPACES EXTERIEURS ET ACCES

L'accès au bâtiment ainsi qu'au sous-sol de la résidence se fera directement depuis la future allée Paimboeuf.

Les espaces verts seront réalisés conformément aux plans de l'architecte et comporteront notamment un engazonnement des surfaces, des plantations de massifs et arbustes.

NOTA

La présente notice descriptive a pour but de définir les caractéristiques et prestations de la construction projetée. Il est précisé que le RESERVANT aura la faculté d'apporter à ce document 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 et où les nouveaux matériaux et appareils seraient d'une valeur au moins égale à celle indiquée dans la présente notice et présenteraient des caractéristiques de qualité équivalente.