

Les Jardins de Margaux

La Tronche

NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE

Du 17 Mars 2023

Maj. 11 janvier 2024

Maj. 16 janvier 2025

Maj. 14 mars 2025

DESCRIPTION DU PROGRAMME

Construction d'un programme immobilier comprenant 28 logements situés du 22 chemin de la Carronnerie à La Tronche (38700).

Ce programme immobilier « Les Jardins de Margaux » est constitué :

- D'un immeuble B R+2 de 20 logements en accession composé :
 - o D'espaces verts collectifs,
 - o D'un sous-sol de stationnements,
- D'un immeuble A R+2 de 8 logements locatifs sociaux composés :
 - o D'un RDC de caves accessible depuis le hall

GENERALITES

MAÇONNERIE - STRUCTURE

Fondations en béton armé suivant prescription du géotechnicien et plans de l'ingénieur B.A. conformes au règlement sismique.

Cuvelage du dallage ou radier.

Planchers et murs en béton armé ou maçonnerie traditionnelle suivant position, épaisseur suivant étude de béton armé et réglementation acoustique en vigueur.

Cloisonnement des garages en bloc d'aggloméré béton ou en béton banché suivant localisation.

Garde-corps des balcons en béton ou serrurerie.

TOITURE - ETANCHEITE

Terrasses accessibles privatives : cf paragraphe "parties privatives appartements".

Toitures terrasses non accessibles : suivant localisation, étanchéité avec protection jardin ou protection par gravillons et/ou végétalisation.

Murs enterrés : Cuvelage sur les murs selon prescriptions du géotechnicien.

MENUISERIES EXTERIEURES

Menuiseries extérieures aluminium :

- Coulissantes avec brise soleil orientable sur les séjours et vitrages isolants de faible émissivité, hors logements B005, B101 et B201
- Ouvrantes à la française avec brise soleil orientable sur les séjours et vitrages isolants de faible émissivité, pour les logements B005, B101 et B201
- Ouvrantes à la française, oscillo-battantes, de type monobloc pour les autres pièces avec volet roulant aluminium et vitrages isolants de faible émissivité.

Menuiseries fixes ou ouvrantes à la française ou ouvrantes à soufflet suivant localisation.

Motorisation des occultations.

SERRURERIE

Séparatifs de balcon type pare vue en métal laqué avec remplissage suivant permis de construire.

Certains garde-corps seront réalisés en métal laqué avec un remplissage en verre (les autres étant réalisés en béton enduit).

Garde-corps en toiture réalisés lisses métalliques horizontales.

Garages : cf paragraphe "parties communes" ci-dessous.

FAÇADES

Les façades seront traitées suivant localisation avec un enduit sur isolant extérieur et/ou vêtue sur isolant extérieur suivant plans de façades.

Les sous faces de balcons recevront une peinture.

Les garde-corps des balcons en béton recevront un enduit (avec ou sans isolant suivant localisation) sur la face extérieure et une peinture sur la face intérieure.

ISOLATION

Isolation thermique et acoustique conformes aux réglementations en vigueur et suivant étude de l'ingénieur thermicien.

Isolation extérieure des façades.

Isolation sous étanchéité en toiture.

Isolation entre garages et logements.

PARTIES COMMUNES

Hall d'entrée avec portes à fermeture par ventouses électromagnétiques. Commande à partir de la platine de rue.

Tous les appartements seront équipés d'une liaison par vidéophone avec le hall d'entrée de l'immeuble et d'un contact permettant l'ouverture de la porte d'entrée depuis l'appartement.

Menuiserie de la porte d'entrée du hall en acier ou aluminium laqué avec vitrage feuilleté pour optimisation de la sécurité.

Sol en grès cérame et tapis de sol à l'entrée du hall.

Parements muraux en enduit décoratif et/ou peintures.

Plafond décoratif et acoustique si nécessaire, avec éclairage décoratif par luminaires commandés par détecteurs de mouvements ou bouton poussoir.

Boîtes aux lettres aux normes de la Poste.

Panneau d'affichage, miroir, corbeille.

Ascenseur 630 kg minimum desservant tous les niveaux.

Façade ascenseur en inox dans le hall, finition peinture dans les étages.

Revêtement de sol en carrelage dito hall d'entrée.

Parois décoratives avec miroir, éclairage zénithal ou latéral, barre d'appuis.

Couloirs intérieurs d'étages revêtus de carrelage et d'un faux plafond acoustique
Eclairage des circulations palières par des luminaires encastrés commandés par détecteurs de mouvement.

Escaliers de secours en béton, avec peinture de sol du sous-sol au dernier étage.

Locaux communs : local à vélos, local poubelles.

Installation de panneaux photovoltaïques en toiture selon réglementation.

PARTIES PRIVATIVES APPARTEMENTS

MENUISERIES INTERIEURES

Portes palières isophoniques à âme pleine, serrure 3 points A2P* et seuil à la suisse.
Portes de distribution à âme alvéolaire gravées, peintes couleur blanche, butée de sol, pêne demi-tour pour chambres, condamnation WC et salle de bains.
Portes de placard en panneau mélaminé blanc, avec rail et ossature laqués blanc, ouverture coulissante ou battante pour toute largeur inférieure ou égale à 90 cm.
Aménagement des placards en fonction de la largeur.

CLOISONNEMENT

Cloisons intérieures de type Placostil 72 mm d'épaisseur ou équivalent avec isolation phonique.

SOLS

Séjours, halls d'entrée, dégagement, cuisines, WC, Salle de Bain.

Carrelage grès émaillé de format 60*60 environ posé sur chape de mortier avec isolation phonique.

Plinthes carrelées assorties.

Chambres

Parquet contrecollé sur chape au mortier, avec isolation phonique.

Plinthes assorties.

Balcons / Terrasses

Sur dalle étanchée : protection par carrelage sur plots.

Balcon : carrelage sur plots.

MURS

Séjours, halls, dégagements, chambres et WC

Application de deux couches de peinture velours blanche après préparation du support.

Cuisines

Application de deux couches de peinture velours blanche après préparation du support (pas de faïence).

Salles de bains

Dimensions 20 x 40 cm ou 25 x 40 cm selon choix entreprise.

Dans les salles de bain principales, pose au pourtour de la baignoire et sur le mur d'adossement du meuble vasque, toute hauteur.

Dans les salles de bain principales intégrant une douche à l'italienne, pose toutes faces et toutes hauteurs.

Dans les salles d'eau secondaires, pose au pourtour de la douche et sur le mur d'adossement du meuble vasque.

PLAFOND

Application de deux couches de peinture blanche mate après préparation du support en béton.

ÉLECTRICITÉ

Appareillage de type Schneider série « Odace » de teinte blanc ou équivalent.

Nombre de points lumineux et de prises de courants conformes à la NF C15.100.

Prise électrique et luminaire sur terrasses ou balcons principaux.

Eclairage de sécurité : uniquement dans le parc de stationnement par blocs autonomes selon réglementation et vers évacuation des parties communes.

CHAUFFAGE

Base de calculs

Selon règles DTU, bilan thermique, types et épaisseurs des isolations définis en accord avec l'ingénieur thermicien et conforme aux normes en vigueur pour atteindre une performance thermique de moins 20% par rapport à la RT2012:

T° extérieure minimale : -11°C

T° intérieure confort :

Cuisine, séjour, dégagement et chambres : + 19°C

Bains et douche : + 21°C

Procédé de chauffage

Chauffage et production d'eau chaude par 2 chaudières gaz à condensation en cascade et distribution vers gaine palière avec nourrice en gaine technique comprenant une attente pour mise en place future d'un comptage énergétique.

Plancher chauffant hors salle de bain.

Distribution encastrée en dalle et nourrices chauffage dans placard ou sous évier selon configuration des logements.

Radiateurs sèche-serviettes électriques dans salles de bains.

Production d'eau chaude sanitaire (ECS) assurée par chaudière gaz et distribution d'ECS et son bouclage en gaine technique des logements.

Régulation par thermostat d'ambiance radio zone jour et chaque chambre.

VMC

La ventilation est assurée mécaniquement par un système VMC hygroréglable collective réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

SANITAIRE

Salle de bains

Baignoire en acier blanche ou acrylique avec mitigeur thermostatique.

Bac à douche acrylique blanc 90x90 cm ou 90x120 cm selon plans, robinetterie thermostatique et selon réglementation PMR

Ensemble vasque de 80 cm de couleur blanche sur meuble stratifié avec miroir et point lumineux par applique LED au droit du plan vasque pour les salles de bains principales.

Robinetterie mitigeur mono commande chromé, avec réducteur de débit.

Cuisine

Seules les attentes sont prévues.

Raccordement et évacuation en attente (selon plan de vente).

WC

Cuvette WC suspendu en porcelaine blanche - chasse d'eau avec mécanisme économique 3/6 litres, silencieux et abattant double blanc.

TELEPHONE - TELEVISION

Installation téléphonique conforme NF C15.100, prises RJ45 dans séjour et pièces principales.

Prise RJ45 télévision dans séjours et chambre principale.

Équipement pour TV par antenne collectives hertziennes et TNT.

Immeuble équipé de la fibre optique.

GARAGES

Garages fermés en sous-sol.

Porte commune des garages basculante, motorisée, commandée par télécommande individuelle à émetteur radio, fonctionnement depuis le véhicule (un émetteur fourni par garage).

Porte individuelle basculante métallique, fermeture par cylindres européens.

Sol et murs : béton brut.

Plafond constitué par la sous face de dalle béton brut, avec isolation thermique sous les parties habitées.

Eclairage des circulations communes avec comptage sur communs, commandé par détecteurs.

Aucun équipement électrique dans les boxes fermés

Réservations et attentes pour mise en place ultérieure de bornes de recharge pour les véhicules électriques.

ESPACES VERTS ET AMENAGEMENTS

Engazonnement et plantations diverses, y compris jardinières des terrasses privatives.

Circulations piétonnes en béton désactivé.

Circulations véhicule en enrobé.

Suivant plan paysagiste.