



Notice descriptive Les Glycines de Fernex **Logements en accession**

« LES GLYCINES DE FERNEX »
Ruelle des Jardins
01210 FERNEY VOLTAIRE

Immeuble collectif de 27 logements du studio au T4
Réglementation thermique RT2012

PRESENTATION

L'opération « Les Glycines de Fernex » objet du présent descriptif comprend un bâtiment collectif de 27 logements, garages et boxes en sous-sol répartis comme suit :

- 19 logements en accession
- 8 logements sociaux dont 1 PLAI
- 29 places de stationnement en sous-sol
- 4 places de parking visiteur dont une en sous-sol.

La conception du bâtiment a fait l'objet d'une attention particulière en matière de normes environnementales.

Les différents moyens mis en œuvre lui permettront d'atteindre le niveau énergétique de la réglementation RT2012 ce qui assurera aux acquéreurs une consommation d'énergie maîtrisée.

CARACTERISTIQUES GÉNÉRALES DU BATIMENT

GROS ŒUVRE

Fondations :

Toutes les fondations seront descendues hors gel, assises au bon sol et seront dimensionnées pour un taux de travail suivant les conclusions de l'étude de sol.

Les fondations sont prévues par radier général d'épaisseur de 30 à 45cm suivant localisation.

Fosses pour ascenseurs avec cuvelage d'étanchéité.

Dallages :

Au niveau du sous-sol, les sols seront réalisés par un dallage béton armé sur blocage gravier.

Finition de surface dans les garages et les locaux techniques par chape incorporée, finition talochée anti-poussière et joints sciés.

Grilles fonte en sol de circulation des garages avec réseau enterré sous dallage par canalisations PVC.

Structures :

Les structures verticales seront réalisées en béton armé et constituées de poteaux, poutres et voiles.

Les planchers seront réalisés en dalle pleine d'épaisseur 23cm sur sous-sol et 21cm en étage.

Certains planchers pourront atteindre 50cm d'épaisseur suivant l'étude structure.

Les planchers sur sous-sol recevront en sous face une isolation thermique par flocage – $R=4.35m^2k/W$ (complétée sur la dalle par un isolant sous chape).

Planchers terrasses avec mur acrotère périphérique.

Plancher coupe-feu 2 heures sur chaufferie.

Joints de dilatation avec joints coupe-feu autour des baies traversantes.

Saillie de dalle béton sur R+3 formant corniche de recoupement du bardage.

Les escaliers intérieurs seront réalisés en volées préfabriquées avec finition de marches béton lissé destinés à recevoir une peinture de sol.

Les poteaux et rives cintrées des balcons sont en acier galvanisé à chaud et thermo-laqué.

Mur de soutènement en accompagnement de la voie d'accès au sous-sol. Hauteur à +1m du niveau haut

Finitions :

Equipements divers pour installations techniques (socles, souches, trémies et calfeutrements, scellement de coffrets EDF-GDF, etc...)

Seuils de portes et appuis de châssis en béton moulé sans carré saillant extérieur.

Cloisons de séparation des garages en maçonnerie de blocs de béton creux de 0.10m d'épaisseur.

Murets extérieurs formant séparations entre jardins privatifs.

ETANCHEITÉ

Les étanchéités de terrasses béton sont de type bitume SBS bicouche avec armature.

Classement CSTB : F5 – I5 – T4. Résistance aux UV et aux racines.

Toiture terrasse sur sous-sol :

Etanchéité multifonction avec relevés auto-protégés et bande soline ou plinthe de protection.

Protection végétale avec couche drainante et couche filtrante.

Protection des terrasses privatives par lames bois composite.

Protection des allées piétonnes par traitement minéral.

Toiture terrasse privative niveaux R+3 et R+4 :

Etanchéité sur isolation thermique par panneaux polyuréthane d'épaisseur 220mm.
Relevés d'étanchéité auto-protégée avec relevé d'isolation et bande soline.
Protection des terrasses par lames bois composite.

Evacuation des eaux pluviales :

Naissances latérales pour évacuation des eaux pluviales.

Murs enterrés :

Etanchéité des parois enterrées du sous-sol avec système membrane PVC en extrados bénéficiant d'une garantie décennale.

Corniche sur R+3 :

Système d'étanchéité liquide pour protection du béton avec profil d'habillage de rive.

CHARPENTE – COUVERTURE

Charpente sur R+4 avec bois massif ou lamellé-collé. Traitement classe 2 ou 3 selon position.

Charpente pour châssis de toit en chien assis.

Bandeaux de bas de pente. Sous face des dépassées de toiture en frise bois.

Grille à plafond sur parties de plafond horizontale au R+4.

Ecran sous toiture.

Couverture tuiles terre cuite.

Désenfumage sur escaliers par châssis de toit type Velux, commande manuelle en rez-de-chaussée et DAD. Châssis d'accès en toiture. Crochets de sécurité.

Châssis d'éclairage sur logements, de type Velux à rotation avec :

$U_w = 1,2 \text{ W/m}^2 \text{ K}$

Affaiblissement acoustique $RA = 35\text{Db}$

Volet roulant électrique

Verrière sur circulation du R+4 de type Velux modulaire avec $U_w = 1,4 \text{ W/m}^2\text{K}$

ZINGUERIE**Ouvrages en toiture en zinc patiné pour :**

Noues encaissées

Bavettes bas de pente

Abergements de souches

Habillage des chiens assis

Evacuation des eaux pluviales :

Gouttières pendantes en zinc patiné avec tendeurs à neige.

Les descentes d'eaux pluviales sont en zinc patiné sur colliers à charnières scellés.

Ces descentes seront protégées par des dauphins fonte de 1m de hauteur.

ISOLATION PAR L'EXTERIEUR – REVETEMENT DE FACADES – BARDAGE

Isolation extérieure des façades des logements par plaques polystyrène de 140mm d'épaisseur et finition par enduit minéral taloché (type STO Classic), $R = 3.65\text{m}^2 \text{ K/W}$.

Double armature sur isolation dans la hauteur du rez-de-chaussée ou inversement de l'isolation et enduit minéral sur façade béton.

Recoupement de l'isolant par bandes de laine de roche M0 tous les 2 niveaux.

Inserts pour fixations des descentes d'eaux pluviales et autres ouvrages rapportés sur façades.

Sur façades donnant sur les balcons, façades du R+3 et R+4, bardage en lames bois rétifé.
Les sous faces de balcons, garde-corps, reçoivent une peinture acrylique en film mince.

Eléments de protection en aluminium laqué :

Couvertines sur acrotères en bordures des terrasses des niveaux R+3 et R+4

Bavettes renvoi d'eau sur corniches aux niveaux des planchers sur RDC et R+3

SERRURERIE – METALLERIE

Ensemble d'entrée sur halls en profils d'acier avec finition thermo-laqué.

Remplissage par vitrage isolant avec verre feuilleté.

Ouverture de la porte d'entrée des halls par ventouse électromagnétique.

Portes acier avec protection électro-zinguée.

Garde-corps sur balcons et terrasses niveau R+4 en acier galvanisé et thermo laqué.

Garde-corps et main courante par tube acier galvanisé sur escaliers intérieurs et paliers.

Séparatifs fixes sur muret pour les logements du rez-de-chaussée avec jardin.

Grilles de ventilation statique sur locaux chaufferie et vélos.

Grilles pour désenfumage des parkings (6dm² de passage d'air / véhicule).

Passerelle en ossature métallique, compris garde-corps et fermeture par menuiserie en acier laqué à rupture de pont thermique.

PORTE GÉNÉRALE D'ACCES AU SOUS-SOL

Porte d'accès au sous-sol de type basculante à manœuvre motorisée et commande par émetteur.

MENUISERIES EXTERIEURES – OCCULTATIONS

Menuiseries extérieures en aluminium thermo-laqué, double vitrage et fenêtres oscillo-battantes selon plans.

Thermique : $U_w < 1.4w/m^2k$

Acoustique : $R_{Atr} = 33dB$

Contrôle solaire : $S_w = 0.45$

Bouche d'entrée d'air acoustique maçonnée ou menuisée.

Occultations des baies sur logements par volets roulants avec tablier aluminium, coffre d'enroulement isolé, coulisse en aluminium laqué. Pas d'occultation pour les salles de bains : vitrage granité.

Manœuvre motorisée pour tous les volets avec commande radio.

MENUISERIES INTÉRIEURES

Portes pour gaines techniques palières avec façade en stratifié.

Les halls d'entrée de l'immeuble recevront les boîtes aux lettres, un miroir, un panneau d'affichage, une corbeille à papiers et la signalétique.

Plan de sécurité dans halls

PLATRERIE - PEINTURE

Plafonds sur R+4 en plaques de plâtre suspendues assurant un degré coupe-feu 1h et isolation par laine de verre en trois couches de 300mm épaisseur $R=9.30\text{m}^2 \text{ K/W}$.

Doublages des façades dans logements par plaques de plâtre avec isolation laine minérale de 60mm $R= 1,60\text{m}^2 \text{ K/W}$.

Doublage thermo-acoustique sur les parties communes dans les logements par des panneaux de laine minérale avec parement plâtre.

Les cloisons séparatives de logements seront du type SAD 180 – $R_w > 60\text{Db}$.

Plafond acoustique sur halls et paliers de type Gyptone.

Revêtement mural dans halls et paliers de type peinture décorative.

Les sols des escaliers et paliers reçoivent une peinture en résine avec finition antidérapante.

Il n'est pas prévu de peinture dans les garages.

REVETEMENT TEXTILE

Circulation d'étages et paliers : revêtement textile aiguilleté pour trafic, classement U3SP3 ou/et carrelage.

CARRELAGES

Au rez-de-chaussée :

Exécution d'une chape flottante sur isolant thermique pour complément isolation mixte entre garages et logements

Halls d'entrée et paliers :

Revêtement en pierre marbrière.

Un tapis brosse dans cadre aluminium sera encastré dans les halls d'entrée.

Nez de marche antidérapant sur marches et bande d'éveil à la vigilance sur paliers.

ASCENSEURS

Installation de 2 ascenseurs de capacité 630kg normalisés handicapés, de type électrique à entraînement de fréquence direct et variation de fréquence. La porte palière du rez-de-chaussée aura un parement inox brossé. La cabine recevra une finition inox sur les portes, un sol décaissé pour carrelage et des parois stratifiées.

CHAUFFAGE

Le chauffage est de type gaz collectif à circulation d'eau chaude avec radiateurs en acier et comptage individuel de calories, horloge de programmation située dans le hall d'entrée. La production d'eau chaude est assurée en continu par la chaufferie collective avec compteur individuel.

ELECTRICITE

Mise en service groupée des branchements électriques.

Porte de garage collective et éclairage des circulations raccordées sur les services généraux.

Plafond des halls d'entrée et des parties communes avec éclairage encastré type spot, commandé par détecteurs de mouvements avec comptage sur les communs.

TELEPHONE – TELEVISION - PORTIER

Raccordement au réseau Télécom – Télévision : antenne collective.

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

Gestion des accès par système Vigik.

EAU

Les compteurs d'eau froide devront être conformes aux prescriptions du service ou la société fermière pour une prise en gestion et facturation directe aux propriétaires ou locataires.

ESPACES VERTS ET AMÉNAGEMENTS

Parkings extérieurs en enrobé.

Espaces verts : engazonnement et plantations diverses suivant plan de masse

Eclairage des espaces verts par candélabres ou bornes lumineuses

CARACTERISTIQUES PRIVATIVES DES APPARTEMENTS

MENUISERIES INTERIEURES

Portes palières de type ISOBLINDE NIV 2 avec panneau décoratif Zen Medium de chez Malerba ou équivalent. Porte à âme composite, blindée et acoustique, huisserie métallique, microviseur, serrure à 3 points de condamnation et pion anti-dégondage.

Portes de distribution pleines en bois, coulissantes ou ouvrantes à la française selon plans, sur pivot ou charnière invisible, modèle ARUBA finition Spazzalato Bianco de chez Agroprofil avec poignée MILA de chez Colombo Design (serrure à clefs pour les chambres et serrure à condamnation pour wc et salle de bains)

Aménagement des placards 50% penderie – 50% étagères avec portes de placards de type Sogal ou Agem ouvrants à la française (placards inférieurs à 1m20) ou coulissants (placards supérieurs à 1m20).
Trappe de visite sur gaines techniques.

SOLS

Séjours, cuisines, halls d'entrée, dégagements jour et nuit, rangements :

Carrelage 80x80 dans les T4, carrelage 60x60 dans les T3 et carrelage 45x45 dans les T2 et studio en grès émaillé avec plinthes assorties à choisir dans la gamme proposée par le promoteur, collé ou scellé sur chape flottante, avec isolant thermique suivant directive du BET Thermique et isolation phonique. Pose droite.

WC, salles de bains et salles d'eau :

Carrelage 80x80 dans les T4, carrelage 60x60 dans les T3 et 45x45 dans les T2 et studio en grès émaillé avec plinthes assorties à choisir dans la gamme proposée par le promoteur, collé ou scellé sur chape flottante, avec isolant thermique suivant directive du BET Thermique et isolation phonique. Pose droite.

Chambres :

Revêtement parquet massif Chêne de Bourgogne épaisseur 14mm et largeur 1500 mm avec finition à choisir dans la gamme proposée par le promoteur. Plinthes bois assorties. Pose collée sur chape flottante avec sous-couche acoustique.

MURS

Cloisonnement des logements en plaques de plâtre type Placostil.
Cloisons de gaines techniques avec isolation acoustique.

Séjours, cuisines, halls d'entrée, dégagements, chambres et rangements :

Application de 2 couches de peinture acrylique satinée blanche après préparation du support.
Les boiseries (portes, plinthes, etc...) seront en peinture satinée.

Salles de bains et salles d'eau :

Faïence 40x80 pour les appartements T4 à choisir dans la gamme proposée par le promoteur, toute face toute hauteur.

Faïence 30x60 pour les appartements T3 à choisir dans la gamme proposée par le promoteur, toute face toute hauteur.

Faïence 25x40 pour les appartements T2 et studio dans la gamme proposée par le promoteur, toute face toute hauteur.

WC :

Application de 2 couches de peinture acrylique satinée blanche après préparation du support. Faïence 30x60 à choisir dans la gamme proposée par le promoteur toute face et jusqu'à hauteur du caisson Geberit

PLAFONDS

Plafonds : peinture à finition mate dans toutes les pièces.

ELECTRICITÉ

Réalisée selon les normes en vigueur (NFC 15-100).

Distribution sous fourreaux encastrés comportant prises de courant, spots en plafonds dans toutes les pièces à vivre et pièces humides et va-et-vient dans toutes les chambres.

Comptage individuel par logement.

Chaque logement est équipé d'une sonnette de porte d'entrée.

Un point d'éclairage extérieur et une prise de courant étanche sont installés sur la terrasse ou le balcon attenant au logement.

TELEPHONE – TELEVISION - PORTIER

Une prise de téléphone type RJ45 est installée dans chaque pièce principale.

Prise de télévision dans le séjour et prise de télévision dans chaque chambre.

Portier mains libres.

Prise USB dans pièce à vivre.

VENTILATION MECANIQUE

Air frais introduit par bouches d'entrée d'air hygroréglable de type B en façade des pièces principales en maçonnerie, sur menuiseries ou caissons des volets roulants suivant configuration.

Air vicié extrait mécaniquement par bouches hygroréglables disposées en partie haute des pièces humides et de service.

CHAUFFAGE

Le nombre et le dimensionnement des radiateurs seront déterminés par l'étude de l'ingénieur thermicien.

Radiateur sèche-serviette à eau chaude dans les salles de bains et salles d'eau.

SANITAIRE

Salles de bains et salles d'eau :

Ensemble meuble vasque composé d'une vasque, miroir, luminaire, meuble à choisir dans la gamme proposée par le promoteur. Mitigeur HANSGROHE Talis Select S100 ou similaire.

Receveur de douche extra plat encastré de chez Fiora avec choix de couleurs, dimensions selon plans. Ensemble robinetterie de douche HANSGROHE Raindance Select ShowerTablet E300. Paroi de douche ARBLU modèle OTTO fixe, pivotante ou coulissante selon plans (ou similaire sur tous les postes).

Raccordement et évacuation en attente pour lave-linge dans chaque appartement (positionnement selon plans).

Cuisine :

Attente bouchonnée eau froide, eau chaude et eaux usées.

Raccordement et évacuation en attente suivant plans pour lave-vaisselle et pour lave-linge

WC :

WC suspendu de chez Ideal Standart avec système Aquablade. Lave-mains droits ou d'angles suivant plans, en céramique 32 cm ALLIA Prima Style avec meuble sans pied de la même gamme. Mitigeur HANSGROHE Talis Select S80 ou équivalent avec eau chaude et eau froide (ou similaire sur tous les postes).

DIVERS PARTIES PRIVATIVES :

Portes basculantes pour boxes avec huisserie galvanisée, cadre de porte galvanisé, tablier en tôle d'acier nervuré revêtu d'une couche d'apprêt, bras de manœuvre avec équilibrage par ressort.

Robinet de puisage sur les terrasses pour les logements en rez de jardin et logements 302, 401 et 402.

CLAUSES PARTICULIERES

Les caractéristiques définies dans cette notice sommaire des prestations pourront être modifiées selon les prescriptions des bureaux d'études et ainsi que pour des contraintes réglementaires à intégrer pour être conforme à la RT2012.

Les marques, les modèles et les dimensions des appareils sont donnés à titre indicatif, le Maître d'ouvrage se réservant le droit de les modifier par des équivalents ou pour apporter des améliorations techniques ou esthétiques.

Les cotes relevées après exécution des travaux peuvent être supérieures ou inférieures à celles indiquées sur les plans dans une tolérance conforme aux termes du contrat.

Toute modification de plan ou du descriptif par l'acquéreur devra au préalable être soumise pour approbation à la société constructrice et fera l'objet d'un devis prenant en compte la nature des travaux et les frais de modification de plans, des pièces écrites et les frais de suivi de chantier. Ces travaux ne devront en aucun cas avoir un impact sur le délai de livraison, excepté si l'acquéreur renonce à tout recours contre le vendeur pour retard de livraison.