

NOTICE DESCRIPTIVE DEFINITIVE « LA CLÉ D'IRVOY »

LOGEMENTS

❖ PRESENTATION

La résidence « La Clé d'Irvoy » sera édifiée sur la commune de Grenoble au 17 rue Irvoy, à l'angle des rues Irvoy et Pierre Dupont.

Cet ensemble immobilier se compose d'un bâtiment de 18 appartements et 3 espaces bureaux élevés sur 6 niveaux (R + 5 Etages + attique). Le RDC comporte 13 garages / stationnements, un local destiné aux véhicules « 2 roues », 1 local destiné au stockage des ordures ménagères, 1 local d'entretien et 1 local destiné à la sous-station de chauffage urbain. Quatre places de stationnement supplémentaires sont également disponibles au sein du parking Effia Irvoy.

L'accès des véhicules se fera depuis la rue Pierre Dupont et desservira les garages au RDC.

❖ LABELLISATION ET REGLEMENTATION THERMIQUE RT 2012

L'ensemble immobilier rentre dans la réglementation thermique RT 2012 qui est effective depuis le 01/01/2013 dans la construction d'habitation, le programme fera l'objet d'une demande de certification auprès d'un organisme certificateur agréé par l'état.

Le bâtiment respectera une moyenne énergétique de 50KWh/m²/an, soit un classement A ou B au Diagnostic de Performance Energétique.

❖ DESCRIPTIF GENERAL

• Gros Œuvre- Structure :

Terrassements généraux. Fondations sur semelles isolées pour poteaux et semelles filantes pour murs en béton armé ou puits et longrines, solutions adaptées en fonction de l'étude de sol et calcul Bureau d'Etude Technique (BET).

La structure sera réalisée en béton banché armé ou agglomérés suivant l'étude de l'Ingénieur BET avec avis du bureau de contrôle.

Les planchers aux différents niveaux seront composés d'une dalle pleine en béton armé, avec une hauteur sous plafond/sol fini de 250 cm minimum hors zone de faux plafond et de coffre.

Les séparatifs entre logements et parties communes seront en béton armé ou maçonnerie pleine, selon les cas.

- **Toiture :**

Les toitures terrasses (non accessibles) seront étanchées par un complexe multicouche bitumeux avec isolant thermique, la protection de l'étanchéité se fera par une couche drainante de gravillons puis une végétalisation (type tundra en cassette) suivant localisations définies par architecte.

Pour les toitures terrasses (accessibles), l'étanchéité sera de type multicouche bitumeux avec isolant thermique, et la protection sera réalisée par des dalles 60x60 sur plots.

Le complexe isolant des toitures sera déterminé par notre BET Thermique en fonction des exigences de la RT 2012.

Les acrotères seront protégés par des couvertines métalliques laquées (RAL défini par architecte).

Les gouttières, descentes d'eaux pluviales seront en métal et intégrées à l'architecture afin de préserver une homogénéité à l'ensemble.

Sur la toiture seront installés des panneaux solaires thermiques raccordés à un système de chauffage d'eau sanitaire de l'immeuble.

- **Terrasses :**

Gardes corps métalliques avec lisses et verre opale selon prescriptions de l'architecte.

Daltes 60X60 de chez Del Conca (type Due HNT 205) ou équivalent de couleur pierre posées sur plots.

- **Façades :**

La façade sera couverte d'un enduit de finition monocouche avec armature sur un complexe d'Isolation Thermique Extérieure. Teintes selon la palette proposée par l'architecte : localisation suivant plans.

La nature et l'épaisseur des isolants seront déterminées par notre BET Thermique en fonction de la RT 2012

Les murs extérieurs du RDC seront traités en béton banché avec une matrice de type RECKLI, structure éclatée – finition 1/41 B Ibiza

- **Hall d'entrée :**

Hall d'entée formant un sas vitré à double sécurité, avec porte vitrée métallique battante sur l'extérieur.

Ensemble menuiserie métallique laqué à double vitrage, avec porte vitrée métallique grande ouverture coulissante automatique sur l'intérieur.

Portes commandées, contrôle d'accès avec console Vigik/digicode/vidéophone sur rue.

Faux plafonds décoratifs et acoustiques type Gyptone ou équivalent avec éclairage par spots encastrés sur détecteur de présence

La décoration du hall d'entrée sera réalisée par une décoratrice d'intérieur. Revêtement de sol en carrelage grés cérame 60x60 ou 45x90 avec plinthes assorties.

Ensemble de 21 Boites à lettres encastrées dans cloison, avec emplacement prospectus et poubelle.

Matériaux phoniquement absorbant en plafond pour le respect des règlements acoustiques.

- **Circulation des étages :**

La décoration des circulations des étages sera réalisée par une décoratrice d'intérieur.

Traitement des plafonds des niveaux habitation suivant réglementation.

Revêtement décoratif sur les murs.

Revêtement de sol en carrelage grés cérame 60x60 ou 45x90 avec plinthes assorties.

Eclairage par appliques ou spots encastrés dans les faux plafonds, sur détecteur de présence.

Matériaux phoniquement absorbant en plafond ou en parois pour respect des règlements acoustiques.

- **Escaliers :**

Les escaliers des communs seront exécutés en béton armé préfabriqué. Gardes corps et main courantes en métal.

Enduit fin écrasé sur murs et sous-face escaliers.

Peinture de sol sur marches, contremarches et noyau.

Eclairage automatique par hublot sur détecteur de présence.

- **Ascenseur :**

L'ascenseur desservira tous les niveaux. Machinerie intégrée. Cabine 5 places décorée avec revêtement stratifié et miroir, portes intérieures inox et sol en carrelage assorti au hall. Téléphone mains-libres relié au SAV 24H / 24H.

Les portes extérieures au RDC seront en inox, les autres recevront deux couches de peintures.

- **Locaux communs :**

Pour tous les communs et circulations, l'éclairage sera automatique sur détecteur de présence.

Les portes de distribution de communs seront équipées de fermes-portes.

Les portes de distribution des communs, des placards techniques seront CF à âme pleine, avec application d'une peinture Glycéro, teinte selon les prescriptions de la décoratrice d'intérieur.

Au RDC, la dalle haute recevra une isolation thermique en sous face ou directement dans la dalle.

Les murs et plafond du local poubelle seront en peinture acrylique fongicide anti bactérienne blanche.

Les Locaux techniques et deux roues recevront une peinture de sol, les murs seront bruts de béton.

- **Aménagement extérieur de la résidence :**

La résidence sera entièrement close.

Porte de garage automatique laquée

Aménagement extérieur suivant le projet des services voirie et urbanisme de la Ville de Grenoble

❖ DESCRIPTIF DES APPARTEMENTS

- **Menuiseries extérieures :**

Les fenêtres seront de type ouvrants à la française en bois, selon une teinte préconisée par l'architecte.

Ensembles comprenant fenêtres, ou portes fenêtres ouvrantes à 1 ou 2 vantaux selon prescriptions de l'architecte.

Double vitrage isolant argon 4-16-4 à faible émissivité, selon prescriptions de l'ingénieur thermicien (RT 2012)

- **Fermetures extérieures :**

Occultations des ouvrants selon plans architectes par volets roulants ou BSO (type Griesser ou équivalent) en aluminium de teinte anthracite. Motorisation et commande radio individuelle pour tous les volets roulants.

- **Menuiseries intérieures :**

Portes palières blindées et isolantes (type ASSO 5 Dierre ou équivalent), sur huisseries métalliques, serrure 3 points, revêtue de panneaux décoratifs et équipées d'un pommeau de tirage harmonisé avec la décoration, seuil à la suisse, joint phonique, judas optique et panneau intérieur assorti aux portes de communication.

Serrures haute sécurité A2P* avec cylindre à sécurité renforcée en organigramme avec les serrures des communs de l'immeuble.

Les portes de communication seront réalisées avec une structure en sapin et une âme tubulaire ou alvéolaire, assemblées avec des panneaux stratifiés (portes type Bertolotto Style 111 ou équivalent), équipées de béquilles et de garnitures sur rosaces finition inox, laiton ou alu brossé posées sur des huisseries décoratives chambranle contre chambranle.

Portes coulissantes à galandage suivant disposition des plans, assorties aux portes de communication.

Portes de placard coulissantes en panneau stratifié décoratif toute hauteur et huisserie alu (type Couldoor ou équivalent). Aménagement intérieur des placards en mélaminé avec rayonnages en colonne et tringle pour penderie.

- **Cloisons et doublages :**

Complexe isolant thermique 2/3 par l'extérieur des murs et 1/3 à l'intérieur des murs. Epaisseur déterminée par le BET thermique selon RT 2012.

Les doublages périphériques seront collés ou type placostil

Isolation phonique type Calibel entre appartements et parties communes.

Les cloisons de distribution des logements seront exécutés en plaques de plâtre sur ossature métallique, laine de verre intégrée, type Placostil ou équivalent d'épaisseur 72mm ou 98 mm.

Cloisonnement phonique des conduits de ventilation mécanique, des canalisations d'alimentation en eau et des chutes des eaux de vannes et usées réalisé conformément à la réglementation acoustique.

- **Equipement sanitaire :**

- Dans la salle de bains :

Les appartements seront équipés suivant disposition des plans:

- d'un receveur de douche à l'italienne 90x90 ou 90 x 120 revêtu de céramique mosaïque avec pare douche en verre Securit, mitigeur thermostatique chromé + douchette, flexible et barre de marque F.illi Frattini type Tolomeo ou équivalent.

Meuble de salle de bains simples ou doubles vasques (dans la gamme City Live BMT Bagni ou équivalent) selon plans.

Plan monobloc avec vasque intégrée en céramique, posé sur un meuble bois avec rangement. Meuble miroir au droit du plan vasque y compris éclairage décoratif.

Robinetterie chromée mitigeuse et disques céramiques. Attente EF et EU bouchonnées pour lave-linge selon plans.

Faux plafonds avec éclairage par des spots encastrés.

- Dans le WC :

WC suspendu sur bâti support (type Geberit ou équivalent), cuvette et abattant (Jacob Delafon Odéon ou équivalent) avec double commande murale économiseur d'eau

➤ Dans la cuisine :

Attente eau chaude et eau froide et attente évacuations.

Attente EF et EU bouchonnées pour lave-linge ou lave-vaisselle

• **Ventilation :**

Ventilation mécanique contrôlée (VMC) hygroréglable B, assurant le renouvellement de l'air, avec bouche d'extraction et entrées d'air hygroréglables. Extracteur collectif basse consommation.

• **Chauffage – Eau chaude :**

Le chauffage des appartements sera assuré par un chauffage urbain, assurant le chauffage et la production d'eau chaude des logements avec diffusion de chaleur par radiateurs verticaux design avec habillages panneaux en acier à circulation d'eau chaude (Type Pago V Radson ou équivalent), sèche serviettes à fluides (Type Muna Radson ou équivalent) dans les salles de bains et douches. Thermostat d'ambiance programmable situé dans le hall ou le séjour.

Apport d'eau chaude sanitaire par chauffage solaire thermique (panneaux ECS sur toiture) associé à un échangeur en sous station avec le chauffage urbain.

• **Plomberie :**

Distribution d'eau chaude ou eau froide incorporée dans les dalles bétons et encastrée dans les cloisons en tubes cuivre ou P.E.R. selon plans du BET Fluides.

• **Electricité :**

Equipement électrique domestique réalisé conformément aux règles de la NF C 15-100, comptage individuel pour chaque appartement.

Coffret électrique, disjoncteurs, inter différentiel et parafoudre.

Une connexion au câble ou une antenne collective installée en toiture permettra de recevoir les chaînes TV numériques.

Une connexion à la fibre optique pour le logement (localisé dans la GTL).

18/06/2014

L'installation électrique sera prévue encastrée et comporte un équipement en prises de courant, points lumineux centraux munis de système de suspension de lustres avec douille DCL + terre.

Appareillage électrique blanc ou une autres couleurs selon les prestations apportées par la maîtrise d'ouvrage.

➤ Entrée :

Portier avec écran vidéo assurant le contrôle et l'ouverture de l'entrée de la Résidence.

Sonnette d'entrée sur panneau d'abonné.

Un point lumineux en plafond, simple allumage ou va-et-vient selon plan.

1 PC 16A et tableau d'abonné.

➤ Séjour :

1 point lumineux en plafond, simple allumage ou va-et-vient selon plan.

1 PC 16A par tranche de 4m² avec au minimum 5 PC

1 prise Télévision raccordé réseau numérique.

1 prise RJ45 téléphone

➤ Chambres :

Un point lumineux en plafond, simple allumage ou va-et-vient selon plan.

3 PC 16A

1 prise Télévision raccordé réseau numérique.

1 prise RJ45 téléphone

➤ Cuisine :

1 point lumineux en plafond, simple allumage ou va-et-vient selon plan.

1 point lumineux en applique au dessus du plan de travail, simple allumage

6 PC 16A (dont quatre installées au-dessus du plan de travail).

1 PC 16A MLV et 1 PCE 16A MLL (en cuisine, cellier, buanderie ou SDB selon plans)

1 boitier 32A spécialisé

1 prise RJ45 téléphone

➤ Salle de bains :

3 points lumineux par spots encastrés en faux plafond selon plans, simple allumage.

1 point lumineux en applique au dessus du plan vasque, simple allumage

1 PC 16A

➤ WC :

1 point lumineux en plafond, simple allumage.

➤ Dégagement :

1 point lumineux en plafond, simple allumage ou va-et-vient selon plan.

1 PC 16A

➤ Garage / boxe individuel:

Raccordement électrique pour porte basculante motorisée.

1 point lumineux en plafond, simple allumage.

1 PC 16A

• **Revêtements des plafonds :**

Les plafonds sont constitués soit par les sous faces de plancher dalle supérieure plâtrée par application d'un enduit pelliculaire lissé, soit par un faux-plafond en plaques de plâtre.

Application après préparation de deux couches de peinture acrylique mate blanche.

- **Revêtements des sols:**

- Halls, entrées, séjours, dégagements, cuisine, WC, SDB :

Dalles grés cérame 45x45 ou 30x60 posé droit collé sur chape et isolant phonique.

Plinthes medium peintes ou carrelées assorties

Choix dans la sélection (Météor de Casalgrande Padana ou équivalent) du Maître d'Ouvrage.

- Chambres et placards attenants :

Parquet chêne contrecollé (type Marty Linéal 125 ou équivalent) teinte selon référentiel du Maître d'Ouvrage, pose flottante sur sous couche résiliente acoustique et chape.

Plinthes medium peintes

Choix dans la sélection du Maître d'Ouvrage

- **Revêtements des murs :**

- Faïence de salles de bains :

Faïence 25 x 55 ou 20 x 45 assortie d'une frise ou listel dans une gamme raffinée assortie au sol suivant choix dans la sélection (Cinca ou équivalent) du Maître d'Ouvrage.

Posée toute hauteur et toutes faces.

- Peinture :

Peinture sur la totalité des murs et en intérieur des placards.

Préparation et application de deux couches de peinture Glycéro sur les portes techniques, huisseries, canalisations et divers ouvrages métalliques ou bois.

Dans les séjours, chambres, entrées dégagements, cellier, buanderie sont prévus une couche d'impression et une application de deux couches de peinture acrylique satinée (teinte au choix dans le référentiel Maître d'Ouvrage). Pour les peintures décoratives à effet et les papiers peints (fourniture et pose à la charge des acquéreurs).

Les cuisines, salles de bains et WC seront prévus en peinture vinylique satinée.

❖ ANNEXES PRIVATIVES

• Garages et parkings :

Les garages et parkings seront situés au RDC du bâtiment.

Sol en béton surfacé finition à l'hélicoptère avec marquage stationnement au sol, murs en béton ou parpaings d'aggloméré, selon plans.

Plafonds en panneaux composites ou faux plafonds avec isolation selon prescriptions du BET thermique.

Boxes de garage fermés par porte basculante métallique motorisée, commandée à distance par émetteur radio (1 télécommande par boxe).

Accès général par une porte basculante motorisée, commandée à distance par émetteur radio (1 télécommande par place de stationnement).

• Terrasses / balcons :

1 point lumineux par hublot étanche simple allumage ou va-et-vient selon plan, et 1 PCE 16A.

Revêtement de sol des terrasses constitué par des dalles 60X60 (Finition pierre de chez Del Conca type Due HNT 205 ou équivalent) posées sur plots. Robinet de puisage pour les terrasses avec jardinières, arrosage automatique sur jardinières communes du 1^{er} étage.

❖ CONDITIONS GENERALES

Les indications portées sur les plans de vente concernant l'emplacement des appareillages tels que points lumineux, prises, appareils sanitaires, pourront être modifiées suivant les impératifs techniques.

Les marques, les modèles et les dimensions des appareils sont donnés à titre indicatif, le Maître d'Ouvrage se réservant le droit de les notifier par des équivalents.

Toute modification du plan ou du descriptif par l'acquéreur devra être préalablement soumise pour approbation au Maître d'Ouvrage et au Maître d'œuvre et fera l'objet d'un devis prenant en compte la nature des travaux et les frais de modifications de plans, de pièces écrites et de suivi de chantier.

Aucune entreprise étrangère au chantier ne pourra intervenir dans un logement avant la livraison et la remise des clés à l'acquéreur de ce dernier, y compris les cuisines équipées.

Les teintes des façades seront déterminées avec le concours de la commission de l'Urbanisme de Grenoble.

18/06/2014

Les travaux faisant l'objet de la présente notice descriptive seront contrôlés par un organisme agréé auprès des compagnies d'assurances.

Les logements recevront un nettoyage de chantier permettant la réception de chantier.

❖ CLAUSE PARTICULIERES

Implantation des murs et des cloisons : les cotes relevées après exécution des travaux peuvent être inférieures ou supérieures à celles indiquées sur les plans dans une tolérance de 5%.

Modification des prestations : le constructeur se réserve le droit de modifier certains détails de construction ou de prestations définis dans la présente notice descriptive sommaire, dans le but d'apporter une amélioration technique ou esthétique.

Fait à Grenoble, Le 18 juin 2014

Le Maître d'Ouvrage ou son représentant

