

Copropriété « Les balcons de l'Oisans »

Le Bourg d'Oisans (38520)

Bât A, B et C

39 logements collectifs

DESCRIPTIF SOMMAIRE



MAITRE D'OUVRAGE :



SCCV LES BALCONS DE L'OISANS

7, rue de Marseille
69007 Lyon

Le 17 02 2025

La présente notice concerne la copropriété « Les balcons de l'Oisans » à Le Bourg d'Oisans (38).

Elle a pour objet de définir les caractéristiques générales des travaux projetés.

Situé Montée du Belvédère, les 3 bâtiments A, B et C objets de ce descriptif comprendront au total 39 logements collectifs.

Il est précisé que les indications portées le sont sous réserve des dispositions suivantes :

Seront admises de plein droit, toutes les modifications de structure et d'agencement intérieur et extérieur qui seraient apportées en cours de travaux par le promoteur, en accord avec l'Architecte (telles que déplacement de gaines techniques, soffites ou faux-plafonds etc...), ayant pour but de résoudre un problème technique, de compléter ou de parfaire, soit l'effet architectural, soit l'harmonie de l'immeuble.

Le promoteur pourra être amené à modifier les prestations énumérées dans la présente notice et à les remplacer par des prestations globalement équivalentes dans le cas d'apparition d'un matériel nouveau, ou en cas de force majeure, ou de cause légitime, notamment :

- règles administratives contraignantes,
- défaillance, cessation d'activité d'une entreprise ou d'un fournisseur, ou retard d'approvisionnement d'un matériau,
- Qualité insuffisante du matériau prévu ou livré,
- Et, plus généralement, si les impératifs techniques ou réglementaires le mettaient dans l'obligation de renoncer définitivement à telle disposition ou prestation prévue.

Le tout, à condition qu'il n'en résulte ni augmentation de prix, ni altération de qualité pour l'Acquéreur.

NOTA :

Les canalisations situées dans les sous-sols pourront passer dans les garages privatifs, avec des encombrements et des emplacements répondant aux contraintes imposées par le bureau d'études fluides, sans que la présence de ces canalisations ne puisse remettre en cause l'utilisation des garages pour le stationnement.

L'accessibilité des espaces privatifs extérieurs implique une adaptation de plusieurs ouvrages tels que les balcons et terrasses.

Dans ce contexte, et malgré les adaptations, les accès aux espaces extérieurs pourront présenter des différences de niveaux pour des raisons techniques.

CARACTERISTIQUES GENERALES DES IMMEUBLES

Réglementations appliquées

La présente opération sera conforme :

- à la Nouvelle Réglementation Acoustique (NRA)
- à la norme électrique NFC 15-100
- à la réglementation sur l'accessibilité des bâtiments d'habitation
- à la réglementation sur la sécurité contre l'incendie
- à la réglementation thermique et environnementale RE 2020

INFRASTRUCTURE

Terrassement en pleine masse

Evacuation des terres excédentaires ou impropres aux remblais

Fondations en béton armé suivant les principes arrêtés par les ingénieurs d'études géotechniques et structures, approuvés par le Bureau de Contrôle.

MURS ET OSSATURE

Tous les murs seront réalisés en béton armé. Leurs épaisseurs seront déterminées par les études de structure.

Les façades recevront côté intérieur un doublage isolant d'épaisseur et de caractéristiques définis par l'étude thermique du bureau d'études fluides, afin d'assurer les isolations thermique et phonique prévues par la réglementation.

Elles seront revêtues côté extérieur d'un enduit minéral et d'un bardage bois conformément aux plans de façades du permis de construire.

CLOISONS

Cloisons de distribution de type Placostil 72/48 à parement plaque de plâtre.

Cloisons des gaines techniques en plaques de plâtre fixées sur ossature métallique, selon norme acoustique en vigueur.

Nota : Selon l'agencement des appartements, mise en œuvre après la pose du carrelage au sol d'une cloison démontable de 5 cm d'épaisseur entre le WC et la salle de bains/salle d'eau pour respecter la réglementation des Personnes à Mobilité Réduite.

Dans certaines pièces, suivant prescriptions du BET fluides, il sera prévu un faux plafond ou soffite en plaque de plâtre type BA 13 peinte, de manière à permettre le dévoiement et le passage de certains réseaux

TOITURES, BALCONS ET TERRASSES

Toitures :

Charpente traditionnelle en bois traité.

Couverture en bacs acier

Fenêtres de toit type Velux avec stores d'occultation intérieurs à manœuvre manuelle

Descentes des eaux pluviales en Zinc ou en acier galvanisé.

Balcons et terrasses:

Les balcons seront en béton armé. Finition dalles céramique selon choix de l'architecte.

Pare vue entre logements en bois

Les terrasses sur sous-sol recevront en sus une étanchéité.

Garde-corps en bois, conformément aux plans

MENUISERIES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS

Menuiseries ouvrant à la française en PVC avec châssis fixes sur certaines portes fenêtres.

Couleurs conformes au Permis de construire, vitrages isolants selon étude thermique.

Occultations par volets roulants PVC assortis aux menuiseries avec coffres de volets intégrés à la menuiserie, en saillies coté intérieur. Motorisés dans toutes les pièces.

PRESTATIONS INTERIEURES PRIVATIVES

MENUISERIES INTERIEURES

Les portes palières seront constituées d'un bloc-porte à âme pleine isolante peinte, huisserie métallique ou bois, équipé d'un joint périphérique, de 2 béquilles et d'un seuil « à la suisse ». Serrure de sûreté 3 points, 3 clefs par logement.

Les portes de distribution intérieures seront de type isoplane avec condamnation intérieure pour bains et WC.

Quincaillerie en chrome velours type JAZZ de chez VACHETTE ou équivalent, butées de portes assorties.

Les placards situés dans les entrées seront aménagés avec rayonnages en mélaminé et partie penderie selon dimension des placards.

Façades coulissantes ou pivotantes selon les dimensions, finition structurée ép.10 mm

REVETEMENTS DE SOLS

Dans toutes les pièces hormis les chambres :

Carrelage en grès cérame pleine masse de dimension minimum 45x45. Plinthes assorties. (choix du client dans la gamme du promoteur)

Chambres y compris placards attenants :

Dalles PVC rigide avec plinthes bois peintes ou revêtement stratifié avec plinthes assorties (choix du client dans la gamme du promoteur)

REVETEMENTS MURAUX ET PLAFONDS

Peinture :

Les murs seront revêtus de 2 couches de peinture velours blanche, les plafonds de 2 couches de peinture mate blanche.

Faïence :

Dans salles de bains et salles d'eau : faïence décorative 20x40 ou 30x60 sur les 3 côtés de la baignoire, sur toute la hauteur des murs ou cloisons (choix du client dans la gamme du promoteur).

Tablier de baignoire en faïence identique à celle des parois.

CHAUFFAGE – PRODUCTION D’EAU CHAUDE – VENTILATION

Les immeubles seront raccordés au réseau de chaleur communal.

La production d’énergie sera donc collective, assurée pour le chauffage et l’eau chaude sanitaire par le réseau de chaleur de la ville.

Des échangeurs à plaque installés dans les locaux techniques situés aux sous-sols des bâtiments seront prévus pour assurer la séparation réseau urbain et réseau logements.

Dans ces mêmes locaux seront installés des ballons de stockage alimentés par le réseau de chaleur pour la production d’eau chaude sanitaire.

Emission de chaleur par radiateurs de type panneau acier équipés de vannes thermostatiques.
Thermostat d’ambiance programmable pour chaque logement
Sèche serviettes électriques dans les salles de bains

Ventilation Mécanique Contrôlée :

Elle sera assurée par une VMC collective avec caisson d’extraction placé dans les combles.

L’air neuf sera pris par des bouches d’entrée d’air implantées dans les menuiseries extérieures des pièces sèches. L’air vicié sera extrait par des bouches d’extraction implantées dans les pièces humides. La circulation de l’air à l’intérieur de l’appartement se fera sous les portes.

EQUIPEMENTS MENAGERS

Les cuisines seront pré-équipées (attente eau chaude, eau froide, vidange) pour la pose ultérieure des éléments de cuisine qui resteront à la charge de l’acquéreur.

EQUIPEMENTS SANITAIRES

Salles de bains / Salles d’eau :

Elles seront équipées de :

Baignoire acrylique de couleur blanche de dimension 180x80 pour les logements de type T3 et T4, douche de dimension 120x90 pour les logements de type T2.

Variante douche possible en option dans les T3 et T4 sous réserve de faisabilité technique

Mitigeur thermostatique de marque HANSGROHE ou équivalent avec douchette sur support mural.

Meuble vasque monobloc gamme ACHILLE d’ITALBAGNO ou équivalent, incluant miroir et bandeau lumineux, dimensions selon plans en fonction des typologies.

Mitigeurs chromés à tête céramique de marque HANSGROHE ou équivalent.

Branchement en attente pour le raccordement d’un lave-linge (selon plans)

WC :

Cuvette suspendue avec réservoir encastré à déclenchement frontal de type GEBERIT, TECE ou équivalent.

EQUIPEMENTS ELECTRIQUES ET DE COMMUNICATION

Installation encastrée conforme à la norme NF C 15-100

Antenne collective permettant la réception TNT

Raccordement au réseau de fibre optique

Combiné vidéophone dans chaque appartement commandant l'accès à l'immeuble, platine à défilement à proximité de cet accès, installation intégrant un contrôle d'accès type VIGIK.

Equipements électriques :

Entrée	1 point d'éclairage au plafond 1 PC 16A + T 1 sonnette 1 combiné vidéophone
Cuisine	1 point d'éclairage au plafond 1 sortie en applique 1 sortie pour hotte 3 PC 16A à hauteur du plan de travail dont une à proximité de l'interrupteur si accès PMR* 2 PC 16A spécialisées (LV, Four indépendant,) 1 PC 32A pour plaque de cuisson 2 PC 16A
Séjour	1 point d'éclairage au plafond 5 PC 16A réparties dont une à proximité de l'interrupteur si accès PMR* 1 prise type RJ 45 pour télévision ou téléphone
Dégagements	1 point d'éclairage au plafond 1 PC 16A
Chambre principale	1 point d'éclairage au plafond 3 PC 16A réparties + 1 PC à proximité de l'interrupteur si accès PMR* 1 prise type RJ 45 pour télévision ou téléphone
Chambres & bureau	1 point d'éclairage au plafond 3 PC 16A réparties 1 prise type RJ 45 pour télévision ou téléphone

Salle de Bains	1 point d'éclairage au plafond 1 point d'éclairage en applique au-dessus de la vasque 1 PC 16A pour rasoir
WC	1 point d'éclairage au plafond 1 PC 16A à proximité de l'interrupteur si accès PMR*
Caves	1 point d'éclairage par cave
Boxes	Fourreaux non câblés en attente pour véhicule électrique suivant norme en vigueur
Terrasses et Balcons	1 PC 16 A étanche par appartement 1 point d'éclairage en applique par appartement

ANNEXES PRIVATIVES EN FONCTION DES LOGEMENTS

Garages individuels au sous-sol :

Murs, dallage et sous face de dalles bruts de finition
Porte basculante métallique manuelle

Caves au sous-sol :

Murs, dallage et sous face de dalles bruts de finition
Porte bois

Places de stationnement extérieures

PARTIES COMMUNES

Halls d'entrée (un par bâtiment)

Suivant le projet de décoration établi par l'Architecte, la finition des halls d'entrée fera appel aux matériaux suivants : Carrelage en grès cérame au sol, peinture murale décorative, finition blanc mat au plafond.

Portes d'accès en acier ou aluminium thermolaqué. La porte extérieure du SAS est commandée par vidéophone et Badge de type « Vigik » ou similaire.

Equipements des halls :

Bloc boîtes aux lettres, miroir, tapis brosse au sol, panneau d'affichage.

Circulations au RDC et en étages

Les murs des circulations recevront un revêtement décoratif vinylique collé ou peinture murale. Peinture blanche finition mate sur les plafonds.

L'éclairage, par appliques décoratives ou plafonniers sera commandé par des détecteurs de présence.

Le sol sera revêtu de carrelage grès cérame, plinthes assorties.

Suivant étude acoustique et selon nécessité il pourra être prévu un faux plafond en circulation.

Escaliers et paliers d'étages

Les murs et les plafonds des paliers et escaliers de secours seront revêtus d'un enduit projeté de type gouttelette, les sols recevront une peinture anti-poussière.

Les portes palières d'accès aux étages seront peintes.

Ascenseur

Ascenseur avec machinerie intégrée desservant tous les étages, y compris le sous-sol.

La cabine recevra un revêtement décoratif et un miroir sur les parois, dans la gamme du fabricant.

Une liaison phonique sera établie entre la cabine et la société de maintenance.

Parkings en sous-sol

Sous-sol commun pour les bâtiments A et B, indépendant pour le bâtiment C

Les murs, dallages et sous face de dalles béton resteront bruts de finition à l'exception des zones sous logements qui seront revêtues d'un flochage thermique sous dalle suivant préconisation du BE Fluide.

Les portes d'accès au sous-sol seront manœuvrées électriquement par télécommande (2 bip par place).

Aménagements extérieurs

Conformément au projet établi par l'Architecte et les bureaux d'études spécialisés :

Les aménagements extérieurs seront composés de surfaces engazonnées et plantées, la voirie d'accès depuis le domaine public jusqu'au sous-sol sera en enrobé noir, les parkings extérieurs en matériaux drainants et les cheminements piétons en béton balayé, enrobé ou stabilisé.

En limite de propriété, l'espace restera ouvert et laissé au plus près du terrain naturel (herbe et plantations, revêtements perméables tels que graves et stabilisés).

Locaux communs

Local vélo fermé et emplacement réservé avec arceaux à l'entrée des parkings en sous-sol, entre les bâtiments A et B.

Local fibre et local sous station au sous-sol.

Murs, dallage et sous face de dalles bruts de finition pour l'ensemble des locaux

Pas de local poubelles : des conteneurs enterrés seront mis en place par la Communauté de communes qui assure la collecte des déchets.
