



SERENITY

BARBY (73)

DESCRIPTIF SOMMAIRE DE VENTE

Maître d'Ouvrage :

ICADE PROMOTION
Pour **SNC IP1R**
24 Avenue Berthollet
74 000 ANNECY

Architecte :
TOMASINI DESIGN
7, Rue Voltaire
38 000 GRENOBLE

PRESENTATION

ICADE PROMOTION lance la construction d'un ensemble immobilier à usage principal d'habitation sur un terrain situé sur la commune de BARBY (73230)

Le projet comprend 70 logements répartis sur 3 bâtiments.

Ce programme sera destiné à l'accession à la propriété ou à l'investissement locatif individuel privé. Il comportera des logements sociaux.

Le parc de stationnement comprend 95 places dont 69 en sous-sol, 17 places couvertes et 19 place aériennes.

Des locaux vélos sont situés dans chacun des bâtiments en rez-de-chaussée.

Les ordures ménagères sont gérées à l'entrée de la résidence ou à proximité immédiate.

Les espaces extérieurs seront aménagés et accessibles à l'ensemble des copropriétaires.

Le permis de construire autorisant la réalisation de ce projet a été obtenu le 25 octobre 2021.

REGLEMENTATIONS APPLIQUEES :

La présente opération sera conforme à :

- Réglementation Thermique 2012 - 20%
- Niveau E3C1
- Norme électrique NFC 15-100
- Réglementation d'Accessibilité des Bâtiments d'Habitation conforme à la réglementation en vigueur au moment du dépôt du permis de construire.

CERTIFICATION NF HABITAT :

Pour vous apporter encore plus de confort, la résidence sera certifiée NF Habitat.

NF Habitat est un repère sur les qualités essentielles de votre logement et des parties communes de votre résidence.

NF Habitat vous permet d'envisager sereinement votre projet, en vous assurant de la qualité de la construction, d'un accompagnement et d'un accès à l'information.

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES

STRUCTURE

Fondations

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

Murs

En béton armé ou briques ou parpaings ou bloc béton. Epaisseur variable selon les préconisations de l'étude de structure.

Planchers

Ils seront constitués par une dalle en béton armé. Epaisseur variable selon les préconisations de l'étude de structure. La sous-face recevra un enduit pelliculaire avant finition.

Escaliers communs

Ils seront en béton armé, coulés en place ou préfabriqués selon préconisation du BET structure.

Généralités

Sous-sol réalisé conformément au DTU 14.1 – Etanchéité relative. L'ensemble est vérifié par un bureau de contrôle indépendant.

TOITURE – COUVERTURE – ETANCHEITE

Charpente – Couverture

Les toitures seront réalisées en charpente bois type ferme ou traditionnelle suivant plans et couvertes de bac acier (coloris suivant choix suivant architecte et permis de construire)

Terrasses inaccessibles

Pour partie bâtiment B et C : Toiture terrasse non accessible gravillonnée et/ou végétalisée

Descentes eaux pluviales

Descentes extérieures et gouttières en zinc ou acier galvanisé. Des dauphins fonte pourront être mis en œuvre sur 1.00m de suivant les besoins.

FACADES – SERRURERIE

Façades

Les façades seront revêtues d'un enduit extérieur.

Garde-Corps

Les garde-corps des balcons seront en béton, en verre, en structure métallique avec un remplissage en barreaudage vertical, ou en bois suivant plans de l'architecte.

Les coloris des façades ou de serrurerie seront définis par l'architecte du projet conformément aux indications portées au permis de construire et valider par le service urbanisme de la mairie.

MENUISERIES EXTERIEURES - OCCULTATIONS

Ensemble du Hall d'entrée

Ensemble en acier ou aluminium laqué.

Porte-fenêtre - Fenêtres

Les fenêtres ou portes fenêtres seront en PVC ouvrant à la française, de couleur blanche selon plans architecte, avec double vitrage isolant (suivant BE thermique).

Vitrage dépoli dans les salles de bains (si fenêtre prévue aux plans).

Occultations

L'ensemble des menuiseries des logements comportera des occultations réalisées par des volets roulants à lames en P.V.C commandes motorisées dans l'ensemble des pièces (hors salle de bains, salle de douche, wc ou buanderie si fenêtre prévue aux plans).

ISOLATION THERMIQUE ET PHONIQUE

Extérieure

Le programme immobilier sera conforme à la Réglementation Thermique 2012 ainsi que la Réglementation Acoustique en vigueur à la date du dépôt de la demande de Permis de Construire.

Isolation thermique assurée par une isolation extérieure.

La nature et l'épaisseur de ces isolants seront définies par l'étude du bureau d'études thermiques.

CLOISONS DE DISTRIBUTION

Entre pièces principales

Composées de plaques de plâtre sur ossature métallique de type Placostyl 72mm d'épaisseur ou similaire avec panneaux de laine minérale incorporés entre les deux plaques de plâtre.

Entre pièces principales et pièces de services

Composées de plaques de plâtre sur ossature métallique de type Placostyl 72mm d'épaisseur ou similaire avec panneaux de laine minérale incorporés entre les deux plaques de plâtre.

CARACTERISTIQUES ET EQUIPEMENTS DES LOCAUX PRIVATIFS

REVETEMENTS DE SOLS

Entrée, Séjour, Cuisine, Dégagement, Palier, Dressing

Les sols de l'ensemble des logements seront en carrelage grès émaillé de dimensions 40x40cm ou 45x45cm (Gamme ICADE Promotion), pose droite, joint compris isolant phonique. Plinthes en carrelage assorties.

Chambres

Les sols des chambres seront en revêtement stratifié (Gamme ICADE Promotion), plinthes assorties, pose flottante.

Salle de bain, Salle de douche, WC, Buanderie

Les sols des salles de bains, de douches, des WC, seront en carrelage grès émaillé de dimensions 40x40cm ou 45x45cm (Gamme ICADE Promotion), pose droite, joint compris isolant phonique. Plinthes en carrelage.

Terrasses et balcons

Le sol sera en dalles béton, carrelage ou béton brut balayé selon plan et choix de l'architecte.

REVETEMENTS MURAUX ET PEINTURES

Les murs et cloisons de toutes les pièces

Application de 2 couches de peinture blanche, velouté ou satiné

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.

Faïences :

Salle de bain / Salle de douche

Revêtement faïence de dimensions 20x40 (Gamme ICADE Promotion) Toute hauteur, sur les 3 faces de la baignoire ou de la douche (si prévue aux plans).

WC

Revêtement faïence 20x40 (Gamme ICADE Promotion) au-dessus du lave mains sur une hauteur de 40cm (si lave-mains)

Cuisine

Revêtement faïence 20x40 (Gamme ICADE Promotion) au-dessus de l'évier et du plan de travail sur une hauteur de 60cm (option à valider par le client lors des choix acquéreurs)

MENUISERIES INTERIEURES

Les portes palières

Elles seront constituées d'un bloc-porte à âme pleine BP1 et seront équipées d'une serrure de sécurité 3 points avec système anti dégivrage, classée A2P*.
Compris butée de porte, microviseur.

Les portes intérieures

Portes alvéolaires matricées, postformées ou lisses d'épaisseur 40mm sur huisseries bois ou métalliques. Béquilles et plaques de propreté en laiton ou aluminium.

Placards

Portes

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 8 à 10 mm d'épaisseur et de profils laqué blanc.

CHAUFFAGE ET PRODUCTION D'EAU CHAUDE

Chauffage

Production

Chauffage collectif raccordé sur le réseau de chauffage urbain de la commune de Barby.

Emission de chaleur

Dans toutes les pièces hors salles de bain et salles d'eau :
Radiateurs hydrauliques de couleur blanc.

Dans les salles de bain et/ou salles d'eau :

Sèches-serviettes électriques

Dimensions et puissances selon étude thermique

Régulation / Programmation si chaudière gaz

Thermostat d'ambiance associé à une vanne 2 voies

Vannes thermostatiques sur chaque radiateur

(Hors radiateur dans la même pièce que le thermostat d'ambiance)

Comptage

Manchettes compteurs prévues, compteurs de calories à charge des acquéreurs

Eau Chaude Sanitaire

Production

ECS collective produite en sous-station.

Comptage

Manchettes compteurs prévues, compteurs volumétriques à charge des acquéreurs

EQUIPEMENT SANITAIRE ET PLOMBERIE

Alimentations / Evacuations :

Depuis l'alimentation générale, distribution de l'eau froide par colonne montante. Distribution individuelle. Une attente lave-vaisselle et/ou lave-linge par logement selon plan
Evacuations et chutes des EU en PVC. Une attente lave-vaisselle et/ou lave-linge par logement selon plan

Appareils sanitaires et robinetterie :

Baignoire

Acier émaillé ou acrylique ou résine de synthèse de couleur blanche
Flexible et douchette sur barre de douche
Robinet mitigeur chromé à disque céramique
Tablier faïencé (y compris tablette selon plan)

Receveur de douche

En céramique ou acrylique ou résine de synthèse, extra plat
Robinet mitigeur chromé à disque céramique
Douchette et barre de douche
Pare-douche en verre selon réglementation en vigueur

Meuble Vasque :

Plan vasque posé sur meuble de rangement à portes
Miroir et éclairage en applique
Robinet mitigeur

Bloc WC

WC suspendu de couleur blanche avec double abattant en PVC
Réservoir de chasse à double débit

Lave-mains

Si prévu au plan

Equipement des cuisines

Evier inox
Meuble sous évier (dimensions suivant plan architecte ; option à valider par le client lors des choix acquéreurs)
Branchement en attente pour évier, lave-vaisselle et/ou lave-linge (sauf autre positionnement selon plan)
Les cuisines ne sont pas équipées de robinet gaz pour la cuisson

Equipement des terrasses

Les terrasses des logements en rez-de-chaussée avec jardin et en attique seront équipées d'un robinet de puisage avec vanne de purge pour la mise hors gel

Ventilation mécanique contrôlée (VMC)

La ventilation dans les logements sera assurée par une Ventilation Mécanique Contrôlée Simple Flux Hygroréglable type B avec extracteur collectif.

Des grilles d'entrées d'air neuf seront disposées dans les pièces principales. L'extraction sera réalisée par des bouches situées dans les pièces humides (Cuisine, Salle de Bains, Salle d'eau, Cellier, Buanderie et WC).

EQUIPEMENT ELECTRIQUE ET DE TELECOMMUNICATION

Distribution / Comptage

Installation conforme à la norme en vigueur (C15-100)
Distribution encastrée par fils sous fourreaux, tableau de comptage et de protections individuelles.

Appareillage

Entrée

Encastré de couleur blanche de chez Legrand ou Schneider.

1 ou 2 points lumineux en simple allumage, va-et-vient, ou télérupteur (suivant plans).

1 prise de courant 2 P+T 16A

1 sonnerie intégrée au tableau électrique ou sur combiné vidéophone

Salle de bains et/ou Salle d'eau

2 points lumineux fixes dont 1 en plafond et l'autre en applique en simple allumage

1 prise de courant 2 P+T 16A en hauteur, à proximité de l'interrupteur dans chaque salle de bains PMR

1 prise de courant 2 P+T 16A en hauteur

1 circuit spécialisé avec PC 2 x 16 A+T pour lave-linge, si prévu dans la salle de bains

WC

1 point lumineux commandé en simple allumage

1 prise de courant 2 P+T 16A en hauteur, à proximité de l'interrupteur dans chaque WC PMR

Séjour

1 point lumineux en simple allumage, va-et-vient ou télérupteur (suivant plans)

5 prises de courant 2 P+T 16A au minimum (un socle pour 4 m²) dont une disposée à proximité immédiate de la commande d'éclairage

2 prises multimédias RJ 45 (TV, téléphone, informatique, etc...)

Cuisine

1 point lumineux commandé en simple allumage

1 point lumineux en applique commandé en simple allumage

1 circuit spécialisé avec PC 2 x 16 A+T pour four

1 circuit spécialisé avec PC 2 x 16 A+T pour lave-vaisselle

1 sortie de fils 2x32 A+T pour plaque de cuisson

1 prise 16 A+T autre usage (réfrigérateur)

1 prise 16A+T en hauteur, à proximité de l'interrupteur

1 alimentation 2 A+T 16A circuit spécial pour la hotte

4 PC 2x16 A+T réparties au-dessus du plan de travail si la surface de la cuisine est > à 4 m²

2 PC 2x16 A+T réparties au-dessus du plan de travail si la surface de la cuisine est ≤ à 4 m²

Chambres

1 point lumineux fixe en plafond commandé en simple allumage

3 prises de courant 2 A+T 16A

1 prise de courant 2 A+T 16A en hauteur, à proximité de l'interrupteur dans la chambre principale accessible PMR

1 prise multimédia RJ 45 (TV, téléphone, informatique, etc...)

Dégagement

1 ou 2 points lumineux en simple allumage, va-et-vient, ou télérupteur (suivant plans).

<i>Buanderie/Cellier (le cas échéant)</i>	1 prise de courant 2 x 16 A+T 1 point lumineux en plafond commandé en simple allumage 1 circuit spécialisé avec PC 2 x 16 A+T pour lave-linge (si prévu dans la buanderie ou le cellier)
<i>Autres pièces</i>	1 point lumineux en plafond commandé en simple allumage 1 prise 2 x 16 A+T si la surface de la pièce > 4m ²
<i>Balcon</i>	1 point lumineux équipé d'un luminaire commandé en simple allumage avec voyant témoin, pour le balcon principal 1 prise de courant 2 P+T 16A étanche (selon plans), pour le balcon principal
<i>Terrasse</i>	1 point lumineux équipé d'un luminaire commandé en simple allumage avec voyant témoin, pour la terrasse principale 1 prise de courant 2 P+T 16A étanche (selon plans), pour la terrasse principale

Télévision / Téléphonie

Installation Hertzienne permettant de recevoir les chaînes de la TNT
Une prise RJ 45 dans les séjours et chambres de chaque logement selon norme en vigueur.
Distribution depuis tableau de communication sous coffret.

Fibre Optique

Bâtiment équipé d'une ligne de communication à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements.
Le raccordement au réseau concessionnaire est à prévoir ultérieurement par les copropriétaires et selon la présence de la fibre sous le domaine public.

Vidéophone

Pour les logements des bâtiments B et C : Commande d'ouverture de la porte d'entrée principale de l'immeuble par système vidéophone permettant de contrôler l'entrée de l'immeuble en identifiant visuellement les visiteurs depuis chacun des appartements.
Portier vidéo murale écran couleur, situé dans l'entrée de chaque logement (selon plan)
Pour les logements du bâtiment A : Sans objet

Logement connecté

ICADE PROMOTION a choisi de vous apporter une solution domotique, dans votre logement, 100% compatible et personnalisable.

Les équipements et fonctionnalités de base retenues dans votre logement sont :

- Gateway (passerelle IP) intégrée dans une prise de courant ou dans le thermostat ou dans le tableau d'abonné
- Thermostat connecté permettant la gestion du chauffage (une zone) en local et à distance via smartphone ou tablette (non fournis).

La mise en service et l'installation de la passerelle IP et du thermostat connecté ainsi qu'une formation par un prestataire spécialisé mandaté par ICADE seront effectuées un mois après la livraison sous réserve de la présence dans le logement d'une connexion internet Wi-Fi à la charge de l'occupant.

Cette installation permettra à l'acquéreur d'ajouter, en option après livraison, d'autres fonctionnalités domotiques compatibles avec le matériel déjà installé comme la gestion du chauffage par zone, la gestion des volets roulants (après motorisation), la gestion des lumières, assistant vocal...

Divers - Sécurité

Un détecteur de fumée à pile sera placé dans le dégagement au plus près des chambres (position selon plan technique)

EQUIPEMENTS DES ANNEXES PRIVATIVES

GARAGES EN SOUS-SOL

Porte privative

Porte individuelle basculante à tablier métallique avec fermeture à clé (suivant plans)

Eclairage

Sans objet

Finition

Brut de béton

Marquage au sol

Le cas échéant, délimitation par marquage au sol à la peinture

Le sous-sol est pré-équipé pour permettre la mise en place ultérieure de prise de Recharge Véhicule Electrique (Armoire IRVE vide en attente, chemins de câble dans la circulation commune et réservations pour les futurs passages). Ce pré-équipement est dimensionné pour pouvoir desservir 75 % des places de stationnements.

Les acquéreurs pourront, selon leur besoin, faire mettre en place des bornes de Recharge Véhicule Electrique avec sous-comptage individuel en lien avec le syndic et après livraison (dans la limite du nombre de places et de la puissance réglementaires imposées par la norme).

CARACTERISTIQUES ET EQUIPEMENTS DES PARTIES COMMUNES (pour les bâtiments B et C)

HALL D'ENTREE

Contrôle d'accès

Porte d'accès principale à verrouillage par dispositif magnétique d'ouverture par ventouses commandé soit depuis le moniteur situé dans chacun des logements, soit par système « VIGIK »

Revêtement de sol

Carrelage grès cérame au choix de l'architecte en harmonie avec le projet de décoration

Revêtement mural

Revêtement mural décoratif au choix de l'architecte en harmonie avec le projet de décoration

Boîtes aux lettres

Individuelles groupées et posées en accord avec les services de distribution du courrier
Boite à colis connectée

CIRCULATIONS

Circulation RDC

Revêtement de sol

Carrelage grès cérame au choix de l'architecte en harmonie avec le projet de décoration

Revêtement muraux

Revêtement mural décoratif ou peinture au choix de l'architecte en harmonie avec le projet de décoration

Plafond

Faux-plafond acoustique en plaque de plâtre

Eclairage

Selon projet de l'architecte, commandé par détecteurs de présence

Escalier

Revêtement de sol

Du RDC aux étages supérieurs : Peinture de sol
Du sous-sol au RDC : brut de béton

Revêtement muraux

Du RDC aux étages supérieurs : Enduit projeté blanc de type gouttelette
Accès au sous-sol : Brut de béton

Plafond

Du RDC aux étages supérieurs : Enduit projeté blanc de type gouttelette
Accès au sous-sol : Brut de béton

Eclairage

Luminaires décoratifs en applique ou en plafond commandés par détecteurs de présence

Circulations d'étage

Revêtement de sol

Moquette au choix de l'architecte en harmonie avec le projet de décoration

Revêtement muraux

Revêtement mural décoratif ou peinture au choix de l'architecte en harmonie avec le projet de décoration

Plafond

Dalle béton revêtu de peinture blanche. Selon plan, faux-plafond revêtu de peinture blanche

Eclairage

Luminaires décoratifs en plafond commandés par détection de présence

Circulations des sous-sols

Porte d'accès véhicules

Porte automatique basculante commandée à distance par émetteur. Un émetteur fourni par stationnement

Sol-murs

Brut de béton

Distribution

Cloisonnement par voile béton ou agglomérés de béton creux selon plan

Eclairage

Eclairage de la circulation commune par luminaires commandés par détecteurs de présence

ASCENSEURS

Conforme à la réglementation

Cabine habillée avec panneaux décoratifs, spots, miroir et carrelage au sol assortie aux parties communes

Façade inox au RDC, peintes aux étages

AUTRES LOCAUX

Locaux techniques

Sol

Brut de béton

Murs

Brut de béton

Eclairage

Par hublot sur minuterie ou détecteur de présence

Local ménage

Equipements

Vidoir et chauffe-eau électrique

Sol

Carrelage grès cérame au choix de l'architecte

Murs

Brut de béton

Eclairage

Par hublot sur minuterie ou détecteur de présence

Locaux vélos

Accès

Accès sécurisé par système VIGIK ou clé (selon plan)

Sol

Brut de béton ou enrobé (selon plan)

Murs

Brut de béton

Eclairage

Par hublot sur détecteur de présence

Ordures ménagères

Mise en place d'une zone d'apport volontaire à proximité de la résidence

ESPACES EXTERIEURS ET ACCES

Accès

Depuis la Rue du Chemin neuf

Voiries / Cheminements

Enrobé pour la voie véhicules. Revêtement minéral type stabilisé, béton désactivé ou béton brossé pour les revêtements piétons.

Parkings

Revêtement drainant : pavés béton à joints ouverts (gravillonnés ou engazonnés) ou revêtement permettant la végétalisation des parkings (dalles alvéolées végétalisées) ou dalles alvéolées gravillonnées.

Eclairage

Candélabres ou bornes ou appliques en façade selon projet de l'architecte et réglementation PMR.

Espaces verts

Les espaces verts extérieurs seront végétalisés, des arbustes et arbres seront plantés.

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

Certains espaces verts présenteront des formes de pente et des zones en talus.

Les jardins privatifs seront engazonnés et délimités par une haie vive doublée d'une clôture, dont les essences seront conformes aux plans de l'Architecte. Ils pourront présenter des formes de pentes et des zones de talus. Les jardins pourront recevoir des regards en béton et/ou des caniveaux.

Parc paysager

Parc paysager aménagé en prairie fleurie et verger.

Parc d'agrément comportant zone pour compost et potagers.

Zone rétrocédée à la Commune à la réception des ouvrages.



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.

Seront notamment admises toutes les modifications visant à résoudre un problème technique, à parfaire un effet architectural ou l'harmonie de l'immeuble, ainsi qu'à respecter une règle administrative contraignante.