

« LE CLOS DES VIOLETES »



Une résidence connectée
EN TOTALE INDÉPENDANCE ÉNERGETIQUE
ENTIÈREMENT CLÔTURÉE ET SÉCURISÉE

Quartier Beauregard Route de Sainte Marguerite 05000 GAP
A 950 mètres du Centre-Ville – Arrêt de bus et Groupe Scolaire devant le terrain

Économies d'énergies - Énergies renouvelables – Ensoleillement

DESCRIPTIF SOMMAIRE DES PRESTATIONS

ÉTABLI LE 08/08/2024

CHARGES DE COPROPRIÉTÉ LES PLUS BASSES !!
CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE SANITAIRE PAR ÉNERGIES
RENOUVELABLES : GÉOTHERMIE - SOLAIRE

- Appartements « Nouvelle Génération » de très bonne qualité, d'architecture moderne avec isolation thermique renforcée conforme à la norme RE 2020, équipements modernes et finitions soignées.
- Emplacement Exceptionnel dans un écrin de verdure, près du centre-ville de Gap
- Utilisation d'énergies renouvelables : Géothermie – Solaire – Pompes à chaleur (PAC).
- Donc charges de chauffage et eau chaude LES PLUS RÉDUITES POSSIBLE.
- Appartements connectés, domotique pour chauffage individuel, chauffe-eau, volets, éclairage.
- Proche des écoles et services avec arrêt de bus et groupe scolaire devant la résidence.
- A 950 mètres du centre-ville dans un cadre champêtre, arboré en liaison directe privée avec le parc « GALLERON » et la rivière « LA LUYE ».



EN BORDURE DU PARC « GALLERON »



- Le Parc « GALLERON » est un des poumons verts de la ville de GAP qui l'a classé. C'est un espace boisé de 8 hectares dans lequel on trouve des chemins de promenade, une piste cyclable de 1,5 km, des terrains de sport, un parcours sportif et des jeux d'enfants. En résumé tout pour la détente.
- Notre résidence est située en bordure EST de ce parc avec un accès piéton direct sécurisé.

01 – GROS ŒUVRE

Ossature en béton armé mis en œuvre suivant les normes parasismiques en vigueur et répondant aux normes d'isolation acoustique et des Euro codes.

MURS FACADES	Béton banché armé 18 cm d'épaisseur.
MURS SÉPARATIFS	Béton banché armé 18 cm d'épaisseur.
PLANCHERS	Béton armé 18 cm d'épaisseur minimum.
ESCALIERS COMMUNS	En béton armé coffrage soigné pour sous face.
DALLAGES	En béton armé coulé sur hérisson de cailloux.
BALCONS - LOGGIAS	Béton armé coffrage soigné pour sous face, finition Carrelage ingélif.

02 – COUVERTURE ETANCHEITE

TOITURE TERRASSE	En béton armé avec acrotères en béton armé.
COUVERTURE ETANCHEITE	Étanchéité autoprotégée collée plus protection de finition.
PLAFOND SOUS TOITURE	Les appartements sous toitures auront des plafonds en enduit blanc. Isolation déterminée par l'étude thermique répondant aux normes (RE 2020).
BARDAGE EN FACADE	Avec ou sans isolation suivant plans, finitions soignées.
BARRIÈRES DE BALCON	Suivant plans en verre, métal ou bois définis par l'architecte.
SÉPARATION DE BALCON	En claustras suivants suivant plans ne permettant pas de vue directe entre deux balcons.

03 – MENUISERIES EXTÉRIEURES

- Menuiseries extérieures isolantes en PVC suivant étude thermique avec joints d'étanchéité, isolation phonique et thermique suivant normes en vigueur.
- Les baies coulissantes seront en aluminium laquées avec grands vitrages et volets roulants électriques assortis en aluminium laqué.
- Double vitrage isolant performant avec vitres spéciales ECLAZ de Saint Gobin pour capter un maximum de calories solaires et conserver un maximum de calories intérieures.
- Fermetures par VOLETS, PERSIENNES ou VOLETS ROULANTS suivant plans à tous les niveaux, sauf pour les châssis spéciaux, trapèzes, triangles, ronds, etc.
- Portes palières isolantes compris joints et serrure de sécurité, avec cylindre à 3 points de fermeture, clés sur organigramme avec caves.
- Portes de garages basculantes métalliques, laquées.

04 – ISOLATION THERMIQUE CONFORME A LA RE2020

- ISOLATION MURS EXTÉRIEURS suivant plans et étude thermique compris toutes sujétions et finitions, assurant en plus une bonne étanchéité à l'air.
- ISOLATION DES PLAFONDS sous terrasses isolés par l'extérieur, épaisseurs définies par l'étude thermique.
- ISOLATION DES PLANCHERS sur garages noyée dans la dalle béton.
- Toutes sujétions d'isolation pour obtenir une isolation respectant la réglementation RE2020.
- ISOLATION DE TOUS LES PLANCHERS entre les étages par mousse polyuréthane, assurant une bonne isolation thermique et renforçant aussi l'isolation phonique.

05 – ISOLATION PHONIQUE

- ISOLATION PHONIQUE « loi de masse » assurée par la structure en béton banché de 18 cm d'épaisseur (murs, planchers, escaliers).
- Mise en place d'un FEUTRE ISOLANT PHONIQUE agréé entre les chapes et les dalles en plus de la mousse polyuréthane.
- DÉSOLIDARISATION des chapes et carrelages des murs par feutre isolant agréé caché par les plinthes.
- MENUISERIES ÉQUIPÉES DE JOINTS PLUS DOUBLE VITRAGE à isolation phonique.
- PORTES PALIÈRES PLEINES avec joints répondant aux normes d'affaiblissement en vigueur.
- ROBINETTERIE AUX NORMES ACOUSTIQUES.
- Chasses d'eau des WC équipées de mécanisme "super silencieux".
- Chutes dans les gaines techniques en tuyaux PVC spiralés, dits "Chutunic" enrobés de laine minérale.
- CLOISONS DE SÉPARATION ISOPHONIQUE (voir ci-dessous).
- PORTES INTÉRIEURES avec joints d'étanchéité en feuillures.

06 – CLOISONS PLATRIERIE

- CLOISONS ISOPHONIQUES de séparation réalisées par ossature métallique plus plaques de plâtre de 7 cm d'épaisseur avec laine minérale à l'intérieur.
- ENDUITS ragréage et finition des murs et plafonds en béton armé.
- Renforcement des arêtes saillantes des cloisons avec bardes armées (métal).

07 – MENUISERIES INTÉRIEURES

- PORTES DE DISTRIBUTION dans les appartements isoplane pleines à peindre avec joints en feuillures pour une bonne isolation phonique.
- QUINCAILLERIE ASSORTIE pour l'ensemble en aluminium anodisé argent.
- Portes de placard coulissantes avec finition décor type SOGAL. (Une porte miroir pour les grands placards) à partir de 1,60 m de large.
- PLACARDS ÉQUIPÉS d'une étagère à 1,60 m de hauteur plus TRINGLE PENDERIE sur les 2/3 et RAYONNAGES sur 1/3.

08 – ÉLECTRICITÉ TÉLÉVISION TÉLÉPHONE

Installation conforme aux normes et règlements en vigueur et comprenant :

- Mise à la terre générale.
- DISJONCTEUR différentiel.
- TABLEAU GÉNÉRAL avec protections, contacteur pour chauffe-eau.
- INTERRUPTEUR GÉNÉRAL pour chauffage.
- POINTS LUMINEUX et PRISES DE COURANT pour toutes les pièces, suivant plan architecte et norme NF C 15 100.
- PRISES TELEVISION selon normes en vigueur (prises RJ45).
- PRISES TELEPHONIQUES selon normes en vigueur (prises RJ45).
- PRISE POUR LAVE LINGE dans placard buanderie de chaque appartement.
- INTERPHONE VIDÉOPHONE entre hall d'entrée et chaque appartement compris décondamnation de la porte d'entrée depuis les appartements.
- Pré-installation dans l'immeuble pour recevoir la fibre.
- Panneaux solaires photovoltaïques en toitures en auto consommation en électricité pour les parties communes.

09 – DOMOTIQUE

- DOMOTIQUE : chaque appartement sera équipé d'une installation de DOMOTIQUE permettant de gérer à distance avec un smartphone le chauffage individuel, le chauffe-eau, les volets roulants et l'éclairage.

10 – CHAUFFAGE – LE PLUS ÉCONOMIQUE POSSIBLE DU MARCHÉ

INDEPENDANCE ÉNERGETIQUE TOTALE : GÉOTHERMIE -SOLAIRE

Le système de chauffage des appartements sera LE PLUS ÉCONOMIQUE POSSIBLE DU MARCHÉ à partir d'une installation de géothermie profonde (100 m) avec pompe à chaleur plus apports solaire naturel.

L'isolation et la conception du bâtiment seront adaptées au système de chauffage, les vitrages seront conçus pour apporter le maximum de calories solaires gratuites.

11 – PLOMBERIE

- Production d'eau chaude individuelle par chauffe-eau thermodynamique valorisant l'air chaud extrait des appartements par la ventilation mécanique, de 200 litres pour T3 et T4, 150 litres pour T2 et T2 cabine. Chauffe- eau solaire pour les derniers niveaux uniquement. Suivant le résultat des études thermiques en cours, possibilité de produire l'eau chaude sanitaire par la pompe à chaleur avec MTA (Module Thermique d'Appartement).
- Appareils sanitaires, suivant les plans, DOUCHE extra plate aux normes PMR suivant plans en céramique ou résine de couleur blanche compris barre de douche-ciel et douchette, BAIGNOIRE (avec zone de douche) en ACRYL avec dossier et accoudoirs de couleur blanche ; LAVABO sur colonne en grès émaillé blanc pour normes PMR (Pare-douche et baignoires non compris).
- WC SUSPENDU en grès émaillé blanc avec chasse d'eau incorporée à mécanisme SUPER SILENCIEUX et abattant double MASSIF LAQUÉ.
- Arrivée d'eau et siphon spécial machine à laver dans placard buanderie de chaque appartement.
- Evier en résine, un bac, un égouttoir sur plan de travail pour cuisines équipées.
- Arrivée d'eau et siphon pour lave-vaisselle.
- MITIGEURS chromés aux normes acoustiques pour l'ensemble compris accessoires pour douches, baignoires.
- SÈCHE-SERVIETTES électrique rayonnant.

12 – VENTILATION MÉCANIQUE

- VENTILATION MÉCANIQUE de chaque appartement suivant études thermiques réglementaires, avec bouches d'aspiration autoréglables dans les pièces humides (cuisine, WC, salle de bains) entrées d'air dans les pièces de jour.
- Pour cuisine extraction des odeurs et vapeurs par bouche DOUBLE DÉBIT réglable, plus hotte aspirante avec filtre à graisse.

13 – REVÊTEMENTS DE SOLS – FAÏENCES

- Carrelage en grés monocuisson de grandes dimensions (40x40 cm ou 30x60 cm ou plus suivant choix proposés) posé sur chape ciment avec interposition d'un isolant phonique, y compris plinthes, pour l'ensemble des pièces habitables de l'appartement (chambres comprises). Possibilité de le remplacer dans les chambres par du parquet stratifié avec plinthes assorties suivant choix proposé.
- Faïences couleur grand format pour salle de bains et salle d'eau, surface moyenne prévue : 8.00m² par salle de bain ou salle d'eau.
- Pas de faïences prévues pour les cuisines ni de crédence.

14 – PEINTURE

- Peinture glycérophthalique en deux couches sur canalisations.
- Murs et cloisons des appartements (hors pièces humides) prévus en peinture lisse mate (ceci inclus un enduit de préparation pour aspect lisse + enduit de finition + ponçage et peinture blanche).
- Enduit grain fin blanc sur plafonds de l'ensemble des pièces de l'appartement.
- Pour pièces humides réalisation d'une couche de peinture glycérophthalique sur enduit grain fin, finition satinée.

Les clients peuvent obtenir avant réalisation, des finitions différentes dans la limite du budget prévu ou choisir des prestations différentes en accord avec le peintre qui chiffrera les différences.

15– FINITION DES COMMUNS

- Pour des raisons d'isolation phonique les couloirs seront revêtus de FLOTEX garanti 10 ANS avec plinthes assorties.
- LES SOLS DES ENTREES ET COULOIRS DU RdC en carrelage semi brillant de grandes dimensions. TAPIS GRATTE PIEDS ENCASTRE
- Murs et plafonds des communs revêtus de CREPI. Avec décoration du hall suivant indications de l'Architecte et du Maître de l'Ouvrage
- ENDUIT des façades avec ou sans isolation extérieure selon plans avec finition colorée.
- Voie d'accès et parking goudronnés.
- NETTOYAGE des abords avec remise en place des terres et plantations (gazon et arbustes).
- ÉCLAIRAGE extérieur des parkings et voies d'accès par lampadaires ou appliques fixées sur les murs commandés par cellule photo électrique.
- PORTES D'ACCÈS AUX HALLS communs équipées de ventouses électromagnétiques avec interphone/visiophone, décondamnables depuis chaque appartement et avec clé de l'appartement ou badge

16 – CUISINES

- **CUISINES** équipées (suivant grille de prix et plans) avec :
 - ÉVIER en résine ou inox au choix, un bac, un égouttoir sur plan de travail avec MITIGEUR.
 - RÉFRIGÉRATEUR 150 litres pour les T2 et 180 litres avec congélateur pour les T3 et T4 (Voir plans type).
 - PLAQUE DE CUISSON VITROCERAMIQUE 4 feux
 - LAVE VAISSELLE 12 couverts.
 - HOTTE ASPIRANTE avec filtre à graisse à charbon actif.
 - FOUR RÔTISSOIRE MULTIFONCTION avec accessoires (Voir plans de détails en fonction des dimensions retenues.

- MEUBLES HAUTS ET BAS que le client choisira dans la gamme de choix proposée.
- DIMENSIONS totales des cuisines prévues : 1,80m pour les T2, 2,20 m pour les T3 et 2,25 m pour les T4 suivant plans types de base.

Avant que les cuisines soient posées, les clients pourront choisir les meubles et l'électroménager qu'ils souhaitent avec le cuisiniste. C'est en fait un avoir qu'ils ont chez le cuisiniste retenu. Ce dernier leur fera le devis suivant leurs choix et déduira de celui-ci l'avoir en question.

Les appareils ménagers ont une garantie totale pièces et main d'œuvre de deux ans.

17 – ÉQUIPEMENTS

- **ASCENSEUR** silencieux aux normes handicapés desservant chaque niveau.
- **CAVE PRIVÉE** (suivant plans) pour chaque appartement, avec même clé que ce dernier.
- **BOÎTE AUX LETTRES** avec fermeture à clé pour chaque appartement.
- **LOCAL COMMUN POUR VÉLOS, POUSETTES, ETC...**
- **PRÉ ÉQUIPEMENT** en prévision d'installation de prise pour RECHARGER LES VOITURES ÉLECTRIQUES
- **ÉCLAIRAGE** des entrées, des escaliers et des couloirs par points lumineux commandés par télérupteur ou détecteur de présence avec minuterie compris lustrerie.
- **ARMOIRE - BUANDERIE** incluant chauffe-eau, robinet de coupure d'eau générale, installation des attentes pour lave-linge, fermeture par porte pour chaque appartement.
- **ANTENNE TV SATELLITAIRE** comprise équipement prises spéciales, coaxiaux et paraboles pour recevoir les chaînes de télévision diffusées par les satellites : ASTRA ET HOTBIRD (non compris démodulateur privatif).
- **GARAGES** individuels en rez de chaussée ou sous-sol fermés par porte métallique.
- **PORTES GÉNÉRALES D'ACCÈS AUX GARAGES** métalliques avec ventilation actionnées électriquement avec télécommandes.
- **ORGANIGRAMME** : toutes les portes de services communes pour accès aux garages, caves et local vélos, local compteur d'eau, local commun, seront équipées de serrures s'ouvrant avec la clé de chaque appartement.

18 – RÉSIDENCE ENTIÈREMENT SÉCURISÉE

L'ensemble de la propriété sera clôturé (clôture existante ou à réaliser) par un grillage sur piquets métalliques de 1.20 mètres de hauteur. Accès rue Sainte Marguerite, fermé par portail métallique motorisé actionné électriquement avec télécommandes.

- **PORTILLON D'ACCÈS PIÉTONS** depuis la route de Sainte Marguerite avec serrure à code ou « Vigik » et décondamnable depuis les appartements en liaison avec le vidéophone.
- **PORTILLON D'ACCÈS PIÉTONS PRIVÉ** au parc « GALLERON » dans l'angle SUD OUEST de la propriété avec serrure à code et s'ouvrant avec la clé de chaque appartement.
- **INSTALLATION D'UNE ALARME** dans chaque appartement du type « Vérisure » ou similaire avec un contact de porte d'entrée détecteur volumétrique avec prise de photos dans le couloir et/ou séjour. Abonnement (loyer) à la charge des propriétaires.

19 – CHOISISSEZ LA SÉCURITÉ NOUS CONSTRUISONS AVEC :

- **GARANTIE BANCAIRE D'ACHÈVEMENT** : Pour tous nos programmes, une banque s'engage à terminer les travaux et livrer votre appartement, conformément au contrat, en toutes circonstances.
- **ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGE (D.O.)** : C'est l'assurance des garanties biennale et décennale. La prime est payée par le promoteur pour la durée totale de sa validité qui est de 10 ans. C'est cette assurance qui prend en charge les dommages qui peuvent apparaître dans les 10 ans sans rechercher au préalable l'entreprise responsable, et même si cette dernière n'est plus en activité.
- **GARANTIE DE PARFAIT ACHÈVEMENT** de votre appartement durant la première année.
- **GARANTIE DÉCENNALE** : valable 10 ans pour le gros œuvre, la charpente, la couverture.
- **GARANTIE BIENNALE** : valable 2 ans pour tous les équipements : menuiseries, sanitaires, électricité, etc...
- **ASSURANCE RESPONSABILITÉ CIVILE CONSTRUCTEUR.**
- **ASSURANCE TOUS RISQUES CHANTIER DU MAÎTRE D'OUVRAGE.**
- **ÉTUDE DU SOL DE FONDATION** par un géologue.
- **STRUCTURE CALCULÉE** par ingénieurs béton armé.
- **ISOLATION ET CHAUFFAGE** définis par un bureau d'études thermiques.
- **CONTRÔLE DE LA CONSTRUCTION ET DES NORMES À RESPECTER** par un bureau de contrôle agréé SOCOTEC.

NOTE

Tout en respectant le caractère essentiel des plans et des documents, la Société se réserve le droit d'apporter toutes les modifications qui seraient rendues nécessaires pour des raisons techniques ou d'amélioration.

**Le Président,
H.B.F - Dominique BERARD**