

# CŒUR VERT

Boulevard du Colonel Marey  
42 000 SAINT ETIENNE

## Logements Collectifs

### DESCRIPTIF TECHNIQUE SOMMAIRE



Une réalisation de  
SPIRIT IMMOBILIER



RÉSIDENCE CERTIFIÉE



REPÈRE DE CONFIANCE  
POUR L'HABITAT

| QUALITÉ DE VIE

| RESPECT DE  
L'ENVIRONNEMENT

| PERFORMANCE  
ÉCONOMIQUE

L'opération sera soumise à la réglementation thermique RT 2012 et sera certifiée NF Habitat par Cerqual Qualitel Certification.

## LE LOGEMENT CERTIFIÉ : 3 RAISONS D'AVOIR CONFIANCE



Le programme immobilier comportera environ 68 logements répartis sur 4 bâtiments A, B, C et D. La présente notice descriptive s'applique aux bâtiments A, B et C.

### 1. Clos – couvert

#### a) Fondations

- Les fondations seront réalisées par semelles superficielles ou par radier général ou puits ou pieux et longrines selon les préconisations du géotechnicien et le bureau d'études structure.

#### b) Elévation et façade

- Les murs porteurs seront exécutés en béton ou blocs de briques ou de thermopierre, les murs non porteurs seront réalisés en béton, ou blocs agglomérés ou blocs de thermopierre ou de briques. Les cloisons séparatives en maçonnerie seront exécutées en blocs agglomérés.
- L'isolation thermique sera assurée par un doublage intérieur couplé à des systèmes de rupteurs de ponts thermiques, ce doublage pourra être, selon les préconisations du bureau d'études thermique, complété ou remplacé par un isolant extérieur.
- Les façades recevront, selon la localisation, un revêtement de type enduit ou peinture ou lasure, ou un bardage (bac acier ou autre), coloris et décors et matériau définis par l'architecte selon le Permis de construire.

#### c) Planchers

- Les planchers seront constitués de dalles de béton armé (épaisseur suivant études de structure et acoustique avec ou sans utilisation de pré-dalles), avec rupteurs de ponts thermique (disposition selon étude structure) ou désolidarisation avec interposition d'un isolant, poutres et retombées éventuelles.
- Les planchers couvrant les locaux non chauffés seront isolés thermiquement en sous face, et/ou sous les revêtements de sol, selon les dispositions de l'étude thermique.

**d) Couverture / Etanchéité**

- Selon localisation et permis de construire, la couverture sera réalisée par une étanchéité sur béton armé.
- Toiture terrasse inaccessible : complexe d'étanchéité comportant un isolant thermique (selon définition de l'étude thermique), protection par gravillons ou végétalisation ou dalles ou complexe autoprotégé selon plans architecte et permis de construire.
  - Terrasses accessibles : complexe d'étanchéité comportant selon le besoin un isolant thermique (caractéristiques définies dans l'étude thermique), protection par dalles de béton gravillonnées ou lisses ou bois ou céramique ou équivalent selon le choix de l'architecte et le respect du permis de construire.
  - Terrasses sur parking : étanchéité avec protection adaptée selon plans de l'architecte et destination.

**e) Menuiseries extérieures – Occultations**

Menuiseries extérieures : les fenêtres et portes-fenêtres seront en PVC, équipées de doubles vitrages, avec éventuellement des parties fixes, selon les plans de l'architecte. Caractéristiques thermiques de chaque menuiserie définies par le bureau d'étude pour le respect de la réglementation thermique et acoustique.

Occultations par volets roulants à manœuvre manuelle par tringle. Les éventuelles fenêtres de salle d'eau pourront être dépourvues d'occultations.

## **2. Equipement intérieur des logements**

**a) Menuiseries intérieures**

- Porte palière isoblindée classée anti-effraction **BP1**, isoplane, serrure de sûreté anti-effraction classée **A2P\*** à 3 points de condamnation, canon européen, pions anti-dégondage, joint isophonique, sonnette et judas optique. Huisseries bois ou métalliques, décoration selon plan de l'architecte.
- Portes intérieures des appartements seront de type alvéolaires, postformées ou gravées selon choix de l'architecte, posées sur huisserie métallique ou bois, équipées de serrures à condamnation pour toilettes, salle de bains, salle de douches. Serrure avec clef pour les portes des chambres. Butée de porte caoutchouc.
- Portes de placards blanches (le cas échéant, selon plan) : coulissantes et/ou ouvrant à la française (suivant dimension) de marque SOGAL ou similaires, d'épaisseur 10 mm environ. L'intérieur des placards ne sera pas aménagé.

**b) Cloisonnement de distribution**

- Cloisons sèches en panneaux constitués de deux plaques de plâtre et d'une âme alvéolaire de type Placopan épaisseur 50 mm.
- Pour des raisons d'impératifs techniques, certaines cloisons pourront être constituées de deux plaques de plâtre sur rails métallique.

**c) Electricité courants forts & courants faibles**

Courants forts :

- Installation électrique encastrée conforme à la norme NF C15-100.
- Distribution effectuée à partir d'une gaine technique logement (GTL) fermée par une porte ou réalisée par le biais d'un bac encastré.
- Points lumineux en plafond ou en applique dans chaque pièce, avec système DCL (Dispositif de Connexion pour Luminaire).
- Terrasse ou balcon équipé d'un luminaire au choix de l'architecte et d'une prise de courant étanche (1 par logement).
- Prise électrique pour hotte en cuisine (hotte à filtre, non fournie)
- Sonnette.

Courants faibles :

- Les appartements sont équipés de prises RJ45 conformément à la norme NF C15-100 en vigueur permettant l'accès au réseau de communication du logement (téléphone, télévision et internet) depuis le tableau de communication présent dans la GTL. Les prises de télévision de type coaxiales ne seront donc pas installées (signal TV par prise RJ45).
- Pour les bâtiments B et C : La conversation visuelle avec les visiteurs et l'ouverture à distance de la porte d'entrée du hall de l'immeuble sera assurée au moyen d'un combiné vidéophone main libre ou d'un autre moyen à déterminer permettant la communication (via un smartphone par exemple) – Choix de l'architecte
- Détecteur de fumée (DAAF) sans fil à pile.

**d) Isolation thermique**

- L'isolation thermique est assurée par :
  - Murs : doublage par des panneaux isolants intérieurs type Placomur ou équivalent (éventuellement complétés ou remplacés par des panneaux extérieurs, selon étude thermique), et selon localisation et choix des bureaux d'étude, et le cas échéant, complément par l'isolation du mur en brique alvéolaire ou thermopierre (béton cellulaire).
  - Présence de rupteurs de ponts thermiques selon étude thermique et de structure.
  - Toiture : isolation sous ou sur l'étanchéité de la dalle supérieure (CF § couverture étanchéité)

**e) Chauffage – ECS - VMC**

- Production chauffage et eau chaude sanitaire (ECS) collectif avec sous-station raccordée au réseau de chauffage urbain
  - Radiateurs en acier à eau chaude avec réglage individuel de la température par vanne thermostatique sauf dans la pièce équipée du gestionnaire de chauffage (thermostat).
  - Sèche serviette à eau chaude ou électrique dans les salles d'eau (selon étude thermique).
  - Gestionnaire de chauffage situé dans la pièce principale.

- La ventilation des logements est assurée par une installation de ventilation mécanique contrôlée (VMC) de type hygro-réglable avec prise d'air frais dans le séjour et les chambres et extraction dans les pièces humides (salle de bains, cuisine, salle d'eau, WC).

Groupes d'extraction collectif ou individuel selon étude ingénieur fluide

#### f) Sanitaires

- Les tuyauteries d'alimentation sont en PER, éventuellement multicouche ou cuivre.
- Les évacuations sont réalisées en PVC.
- Chaque alimentation d'appartement permettra la pose ultérieure de compteurs individuels d'eau.
- Salle de bains :
  - Meuble vasque suivant plan, surmonté d'un miroir et d'une applique lumineuse ou d'un bandeau lumineux.
  - Robinetterie : mitigeur à tête céramique,
  - Baignoire (si prévue sur plan de vente), en acier émaillé ou acrylique (selon choix de l'architecte) de couleur blanche avec robinetterie mitigeur à tête céramique et inverseur bain/douche. Une barre murale avec douchette et flexible complétera cet équipement. Tablier de baignoire muni d'une trappe de visite et revêtu de faïence
  - Receveur de douche (si douche prévue sur plan de vente), équipé d'une barre murale support de douchette, robinetterie mitigeur à tête céramique et douchette.
  - Attentes avec robinet et vidange pour machine à laver si prévu sur plan de vente
- Toilette :
  - Cuvette WC de type céramique classique blanche, avec abattant PVC blanc, équipée d'un réservoir à dispositif économique.
- Equipement cuisine :
  - Evier inox 1 ou 2 bacs sur meuble mélaminé blanc, lequel meuble peut, si prévu sur le plan de vente, comprendre un emplacement libre permettant la mise en place par l'occupant d'un équipement type machine à laver, Sur demande de l'acquéreur, en vue de l'installation par ses soins d'un bloc évier autre (cuisine intégrée par exemple), cet équipement pourra être supprimé. Cette installation mise en place par l'acquéreur devra l'être après la livraison du logement, et avant le début de l'utilisation du logement à titre d'habitation (raison de salubrité). La suppression, du meuble sous évier, de l'évier et de la robinetterie n'entraînera aucune moins-value. Ces équipements seront fournis et posés ou supprimés, mais en aucun cas simplement fournis.
  - Attentes avec robinets et vidanges pour machine-à-laver et/ou lave-vaisselle suivant typologie et plan.
  - Pas d'Alimentation gaz pour la cuisson dans le logement
- Robinet de puisage :  
Pour les logements situés au rez-de-chaussée uniquement : un robinet de puisage par logement avec vanne d'arrêt et purge pour mise hors gel positionné selon préconisations du bureau d'étude fluide.

#### g) Revêtement de sols

- Séjour, cuisine, entrée, toilettes, salle d'eau ou salle de bain : carrelage 40x40 environ grès émaillé avec plinthes assorties. Choix client sur la base de la gamme proposée et selon planning des travaux.  
Ref SALONI ou équivalent
- Chambres : sols stratifié, pose flottante, plinthes décor assorti. Choix client sur la base de la gamme proposée et selon planning des travaux.

- Balcons : selon localisation, configuration et choix de l'architecte, dalles béton ou céramique ou bois ou lame bois ou composite.
- Terrasses étanchées : selon localisation, configuration et choix de l'architecte, dalles béton ou céramique ou bois ou lame bois ou composite.
- Terrasses sur terre plain : selon configuration et choix de l'architecte, dalles béton ou bois ou céramique, ou platelage bois

#### **h) Revêtement des murs et plafonds**

- Plafonds : 2 couches de peinture blanche finition mate
- Parois verticales des pièces sèches, cuisine et WC : Couche d'impression. La finition, que ce soit une peinture ou un autre revêtement, sera réalisé par les soins de l'acquéreur
- Parois verticales des salles d'eau ou salles de bain : Peinture blanche finition satinée (en dehors des zones en faïence).
- Faïence en salle d'eau :
  - Revêtement faïence 25x40 ou équivalent. Choix client sur la base de la gamme proposée et selon planning des travaux.  
Ref : SALONI ou équivalent
  - Emplacement : jusqu'à 2 mètres de hauteur, sur les murs d'adossement de la baignoire ou du receveur de douche (selon le cas)

- Faïence en cuisine :

- Revêtement faïence 20x20 lisse blanche brillante.
- Emplacement : 60 cm de hauteur environ au pourtour de l'adossement de l'évier (y compris retour éventuel).

Sur demande de l'acquéreur, en vue de l'installation par ses soins d'un bloc évier autre (cuisine intégrée par exemple), cette prestation sera supprimée.

La suppression, du meuble sous évier, de l'évier et de la robinetterie ainsi que de la faïence correspondante n'entraînera aucune moins-value. Ces équipements seront fournis et posés ou supprimés, mais en aucun cas simplement fournis.

### **3. Sous-sols**

Les parois des sous-sols ne sont pas réputées étanches. Des suintements pourront être observés en périphérie des sous-sols, ce qui ne sera pas considéré comme anormal.

#### **a) Stationnement :**

Emplacements de stationnement situés en sous-sol, accès par porte automatique (commandée par émetteur), marquage des emplacements par peinture au sol

Les emplacements de type box seront fermés par une porte basculante mécanique en acier à commande manuelle (selon localisation, plan et type de stationnement retenu).

Il est précisé que des canalisations de fluides divers ou des passages de câbles peuvent se situer en plafond des emplacements ou en fond d'emplacement, ou le long des séparations latérales.

b) **Cave :**

Sans objet

#### **4. Communs et espaces extérieurs**

a) **Parties communes**

- Hall d'entrée (bâtiments B et C):  
Décor selon étude de l'architecte :
  - Carrelage grès cérame ou équivalent selon projet de décoration de l'architecte,
  - Portier avec vidéophone et lecteur de badge, système compatible vigik, (à l'extérieur de l'immeuble)
  - Luminaires selon projet de décoration de l'architecte.
  - Tapis de sol d'entrée, corbeille, panneau d'affichage et miroir
  - Ensemble de Boite aux lettres selon norme postale.
  
- Paliers d'étage
  - Moquette grand passage, ou, selon choix de l'architecte, sol PVC ou carrelage
  - Portes d'ascenseur : finition peinture et/ou finie d'usine,
  - Murs : revêtement mural ou peinture ou toile de verre peinte selon projet de décoration de l'architecte
  - Luminaires selon projet de décoration de l'architecte.
  
- Ascenseur pour les bâtiments B et C (selon norme en vigueur en habitation)
  - Mémorisation de commande,
  - Miroir,
  - Eclairage par faux plafond ou applique,
  - Lecteur de badge pour descente au sous-sol. Appel par lecteur de badge au sous-sol
  
- Locaux techniques :  
Finition brute
  - Local deux roues selon plan de l'architecte.  
Finition brute, éclairage par point lumineux sur détecteur de mouvement ou minuterie.
  
  - Local fibre optique selon plan de l'architecte, mutualisé pour l'ensemble de l'opération immobilière.  
Finition brute
  
  - Locaux techniques (BT, TGBT, VMC ...) selon plan de l'architecte Finition brute
  
  - Local ordures ménagères selon plan de l'architecte.  
Finition brute, éclairage par point lumineux sur détecteur de mouvement ou minuterie.  
Robinet de puisage
  
  - Local sous-station selon plan de l'architecte (local mutualisé pour l'ensemble de la résidence)  
Finition brute, éclairage par point lumineux  
Robinet de puisage

**b) Espaces extérieurs**

- Plantations suivant plan paysagé et permis de construire.
- Jardins à usage privatif, selon localisation et plan :

Les jardins privatifs peuvent être situés au-dessus de la dalle du sous-sol.

Gazon semé sur terre végétale.

Présence éventuelle, selon plan du paysagiste de haie, d'arbre et/ou de plantes d'ornement.

Gravillons ou autre revêtement de sol selon plan du paysagiste.

Clôture éventuelle selon plans permis de construire.

Portillons éventuels selon plans.

Passage de canalisations et conduites collectives de toutes nature dans le sol.

Présence éventuelle de regards et de grilles horizontales pour la ventilation des sous-sols

**c) Raccordement aux réseaux**

- L'immeuble sera raccordé aux réseaux :
  - Eau potable,
  - Egout,
  - Electricité,
  - Eventuellement Téléphone, selon directives du concessionnaire (certaines zones ne sont plus équipées en réseau cuivre, mais uniquement en fibre optique)
  - Fibre optique si présente ou fourreaux en partie commune permettant l'installation ultérieure de la fibre optique.

## CLAUSES PARTICULIERES

---

Le présent descriptif est susceptible d'être modifié en raison des impératifs techniques de toute nature. Le constructeur se réserve le droit de remplacer les matériaux décrits par des matériaux disponibles et de qualité similaire.

La numérotation, la surface et la répartition des lots pourront être modifiés dans l'état de division et le règlement de copropriété.

Tous les travaux modificatifs devront faire l'objet d'un accord préalable, selon la procédure transmise, laquelle en fixera les modalités. Les demandes doivent être transmises idéalement lors de la réservation, sous réserve de l'avancement et de la coordination du chantier. Les travaux modificatifs pouvant perturber le déroulement normal des travaux pourront retarder la date de livraison du logement.

En raison des tolérances d'exécution et de contraintes techniques, les cotes relevées après exécution des murs et des cloisons peuvent être différentes de celles portées sur les plans, ceci avec une tolérance de cinq pour cent.

Les plans de vente qui seront adossés à l'acte de vente pourront être légèrement différents de ceux de la réservation afin de tenir compte des éventuels ajustements techniques liés à l'avancée des études.

Des soffites pourront être réalisés dans les logements pour le passage de canalisations, selon les besoins techniques.

Des canalisations de toute nature pourront cheminer au plafond ou le long des murs ou poteaux des places de stationnement, garages ou caves (le cas échéant).

Des canalisations individuelles ou collectives de toute nature pourront circuler dans les jardins à usage privatif. Des regards de toute nature et grille de ventilation basse des sous-sols pourront être présents dans les jardins à usage privatif.

En fonction de la configuration et des contraintes techniques, les accès aux extérieurs (balcons, terrasses, loggias, jardins) pourront présenter des différences de niveaux. L'accessibilité des personnes à mobilité réduite pourra nécessiter l'emploi de dispositifs additionnels prévus par les organismes professionnels à la charge de l'acquéreur.

Pour des raisons de sécurité, il n'est pas autorisé de pénétrer sur le chantier de construction sans l'accord et la présence d'un représentant de la maîtrise d'ouvrage.

Il ne sera pas admis de travaux réalisés par une entreprise étrangère au chantier avant la livraison du logement concerné.

L'accès aux balcons et terrasses devra être laissé pour accéder à certains organes et leur maintenance. Il pourra également être prévu des passages de tuyaux pour arrosage automatique de certaines jardinières.

Tous les travaux et fournitures supplémentaires non compris dans le présent descriptif, sont à la charge de l'acquéreur, notamment la fourniture et la pose des compteurs individuels (hors électricité), les inscriptions nominatives sur les boîtes aux lettres, sonnettes ou autre, le nettoyage fin des logements, etc.

Les logements bénéficient de la garantie décennale, de la garantie de bon fonctionnement des équipements pendant deux ans et de la garantie de parfait achèvement pendant un an.

Des servitudes de passage sont ou seront instaurées pour le bon fonctionnement de la copropriété.