

By LCB

DESCRIPTIF DE VENTE

Décembre 2024

L'Espace Galtier
3 Rue Galtier
88000 EPINAL



**LES
CONSTRUCTEURS
DU BOIS**



Descriptif de l'opération

Ce programme comprend 38 logements allant du T1 au T5.

Il vise à livrer un immeuble moderne et durable selon les caractéristiques suivantes :

- Parking véhicules et motos en sous terrain
- Balcons/terrasses privatifs
- Toiture végétalisée
- 500 m² d'espaces vert
- Local vélos, trottinettes et poubelles
- Espaces extérieur et intérieur de convivialité commun

Maître d'Ouvrage :

Les Constructeurs du Bois
9 Allée des Chênes
Z.I La Voivre, 88000 Épinal

Permis de Construire :

PC 088 160 23A0037



Notice d'intégration

Impact sur la parcelle :

Le projet se situe 3 rue Galtier, sur les parcelle n°218 et 219, d'une surface totale de 1 492m². L'ensemble est implanté conformément aux prospects imposés par le règlement du PLU.

Aménagements Extérieurs :

Rue Galtier et rue Pasteur, le bâti vient s'installer en limite de propriété. Aucune clôture n'est créée. Un grand espace vert central est installé et sera planté de petits arbustes variés et d'arbres à hautes tiges.



Principe constructif

Structure :

Le bâtiment est conçu en béton et maçonnerie traditionnelle pour le rez-de-chaussée et le sous-sol et pour les cages d'escaliers / ascenseurs. Les façades, planchers, charpentes du bâtiment seront en construction bois.

Ces choix peuvent varier en fonction des contraintes normatives ou techniques dans la phase de conception du projet.

Il recevra plusieurs types de finitions : parement pierre claire rue Pasteur en RDC, en bardage naturel bois et un bardage gris moyen en attique selon la composition visible en façade.

Couverture :

La couverture sera mise en œuvre sous forme de terrasse pouvant être végétalisée pour les toits terrasse conforme au permis de construire et aux recommandations en vigueur.

Menuiseries extérieures :

Les menuiseries extérieures sont prévues en Aluminium pour répondre aux contraintes thermiques et au permis de construire. Des volets roulants assureront la fermeture du bâtiment.

Aménagement des accès :

L'accès et la sortie des véhicules au stationnement souterrain se fait depuis la rue Pasteur, un retrait de 5.00m devant l'accès parking permet aux véhicules de marquer un temps d'arrêt sans gêner la circulation.

NOTICE DESCRIPTIVE

La présente notice indique les équipements et matériaux retenus, il est à noter toutefois que :

- le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre se réservent le droit d'effectuer des modifications de détails ou nécessaires techniquement
- des difficultés d'approvisionnement ou de mise en œuvre peuvent entraîner certains changements
- du fait de l'abandon de fabrication de certains produits, certaines prestations d'équipements à l'intérieur des logements pourraient être changées. Dans tous les cas, les plans d'architecte et les prestations prévues respecteront les règlements en vigueur

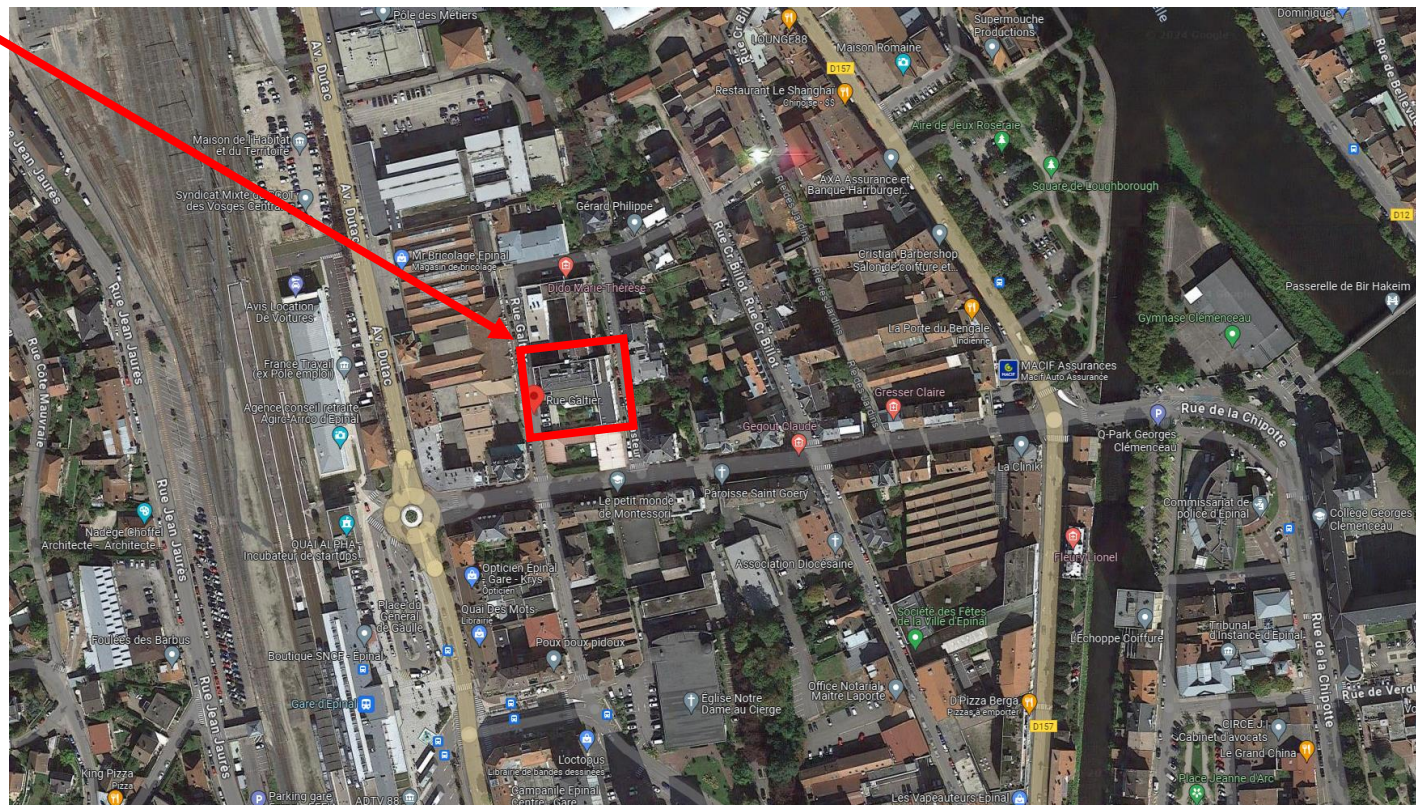


Localisation de la Résidence

Ce programme immobilier est situé dans un quartier calme,
à 3 min à pied de la gare TGV d'Epinal
à 10 min du centre ville
à 7 min des bords de la Moselle.

Le bâtiment est délimité entre la rue Galtier et la rue Pasteur

Par ailleurs, l'orientation est Est-Ouest pour un ensoleillement optimum et un chauffage naturel.





Plans sous sol





Plans RDC





Plans R+1





Plans R+2





Plans R+3





Plans R+4





VRD & Terrassement

Mise à niveau et compactage du terrain en déblais/remblais

Ouverture de la fouille principale commune à tous les réseaux, calage et sablage des réseaux ENEDIS

Construction de la conduite principale d'adduction d'eau / des réseaux Télécom / liaison du bâtiment au réseau E.U. en tube PVC.

Construction du réseau de récupération des eaux de toiture

Pose de galet en pied de bâtiment sur environ 30 cm

Tampon fonte hydraulique / Drainage éventuel en pied de talus avec remplissage de la fouille en « galets de Moselle ».



Aménagements extérieurs

Les travaux en limites du terrain public (trottoirs/bordures/pavés/ éclairage public, etc.) sont à la charge de l'aménageur public.

Paysagement

Réappropriation de terres restantes en terre végétale avec engazonnement . Mise en place d'arbustes variés et arbres à hautes tiges dans un espace vert central.

Séparation des espaces privés et commun par des bac à fleurs avec haie et arbustes, hauteur environ 3m.



Maçonnerie Gros Œuvre

Terrassement & Fondations

Fouilles pour semelle de fondation en rigole (ou autre solution selon résultat des études de sols et bureau études structure)

Béton de propreté dosé à 150 kg/m³ et semelle béton armée dose à 350 kg/m³ et 35 kg/m³ d'acier

Longrines BA de fondation compris chaînages et maçonnerie d'agglomération plein enterrés, compris drainage et enduit hydrofuge selon besoin

Remblaiement au pourtour des ouvrages enterrés.

Compactage des déblais et hérissonnage des RDC avant dallage

Structure

Dallage béton compris isolant et forme sous dallage, incorporation des réseaux et film polyéthylène.

Plancher haut RCH en béton.

Élévations par murs béton coffrés ou maçonnés avec brique ou agglomération pour le RCH selon études structure BE et murs ossature bois pour les niveaux ou système poteaux poutres bois avec façades ossature bois.

Parements des Murs Extérieurs (de l'extérieur vers l'intérieur)

Bardage bois naturel / Bardage gris moyen / Pierre claire : couleur et disposition selon plan et choix de l'architecte au permis de construire.

Seuils et appuis préfabriqués béton pour les ouvertures sur dalle béton et aluminium sur ossature bois



Murs Ossatures Bois, Charpente & Étanchéité

Murs Ossature Bois

Bardage Bois mi-lourd, type résineux, selon plan architecte compris Pare pluie Noir et Lattage 27/40 support de bardage.

Panneau type OSB 13 mm pour contreventement - Ossature bois 60/140 mm

Seuils, appuis de menuiseries en aluminium

Charpente

Charpente bois panne arbalétrier et panneaux de contreventement.

Couverture, Étanchéité, Zinguerie

Étanchéité du toit terrasse sur isolation type plaque PU puis membrane d'étanchéité PVC et végétalisation sur les terrasses

Acrotères périphériques avec remontée d'étanchéité et couvertine alu raccordés à coulisseau ou en acier laqué raccordés par éclisse

Sortie de toiture par boîte à eau et trop plein

Descentes d'eau pluviale extérieure alu ou métal, tenue avec des colliers

Sortie de toiture ou de façade pour VMC, ventilation de chute, support de groupe si nécessaire



Menuiseries Extérieures

Les menuiseries sont dimensionnées selon étude thermique réglementaire RE2020. Les dimensions et les caractéristiques peuvent changer afin de répondre à d'éventuelles contraintes architecturales, techniques et réglementaires.

Portes fenêtres et fenêtres extérieures OF/OB ou coulissantes en aluminium avec seuil abaissé pour accessibilité Personnes à Mobilité Réduites sur les portes fenêtres coloris au choix de l'architecte.

Volet roulant autoportant à commande filaire coloris au choix de l'architecte sur les façades

Portes d'entrées vitrées en aluminium laqué fermeture 3 points coloris au choix de l'architecte..

Dimensions, emplacements et coloris selon plans architecte et/ou adaptations techniques en phase réalisation.



Isolation intérieure et extérieure

Les matériaux et leurs épaisseurs sont ajustés en phase réalisation en fonction de la faisabilité et de l'étude thermique.

Sol RDC

Isolation PU en plaque de 120 mm*

Murs Périphérique Béton

Si ITE, pose de plaque de 200 mm* fixée mécaniquement, Si ITI, isolation en laine de bois ép. 150 mm*

Murs Bois

Isolation en laine de bois ép. 140 mm*

Murs Mitoyens Bois

Si besoin, Isolation type laine de roche et/ou laine de bois et/ou laine de verre (réponse acoustique et thermique).

Plafonds bois

Si besoin, Isolation laine de bois en sous face de toiture et/ou isolation type laine de roche et/ou laine de verre sur plafond suspendu. Épaisseur totale 100 mm*

Toiture terrasse bois

Isolation PU en plaque fixé mécaniquement ép. 140 mm*

*** : EPAISSEURS A CONFIRMER SELON ETUDE THERMIQUE**



Doublages et cloisonnement sur Béton

Murs Périphériques Béton

Ossature métallique – BA 13 standard – bande de joint– enduit de rebouchage et de lissage deux passes – Laine de verre type GR32 ép. 45mm

Localisation : Toutes parois périphériques hors parties techniques

Murs Mitoyens Béton

Murs béton enduit et/ou selon besoin doublé (épaisseur à définir selon étude thermique et phonique) –double ossature métallique – BA 13 standard – bande de joint– enduit de rebouchage et de lissage deux passes

Localisation : Murs entre Logements

Plafond béton

Ratissage avec enduit général sur murs béton en 2 passes HSP 2,50 m

Cloisonnement intérieur des logements

Cloison de séparation – ossature métallique de 70 mm – BA 13 standard – laine de verre 45mm d'épaisseur – bande de joint – enduit de rebouchage et de lissage deux passes

Localisation : Toutes cloisons de distribution standard



Doublages et cloisonnement sur MOB

Murs Périphériques Bois

Ossature métallique – BA 18 standard – bande de joint– enduit de rebouchage et de lissage deux passes - Laine de verre type GR32 ép. 45mm

Localisation : Toutes parois périphériques hors parties techniques

Murs Mitoyens Bois

BA13 – Ossature Bois isolé (épaisseur à définir selon étude phonique) –ossature métallique – BA 13 – bande de joint– enduit de rebouchage et de lissage deux passes

Localisation : Murs entre Logements

Plafonds bois

Si besoin Isolation entre solive (épaisseur à définir selon étude thermique et phonique) – ossature métallique – BA 13 – bande de joint– enduit de rebouchage et de lissage deux passes HSP 2,50 m

Cloisonnement intérieur des logements

Cloison de séparation – ossature métallique de 70 mm – BA 13 standard – laine de verre 45 mm d'épaisseur – bande de joint – enduit de rebouchage et de lissage deux passes

Localisation : Toutes cloisons de distribution standard



Revêtement Muraux intérieurs

Murs intérieurs et plafond

Ponçage général – 1 couche de peinture acrylique d'impression blanche – 2 couches de peinture acrylique monocouche blanche.

Localisation : Toutes parois périphériques hors parties techniques

Autres

Peinture blanche glycérophtalique sur réseaux apparents éventuels : réseau d'évacuation PVC et/ou réseau d'alimentation apparent cuivre ou multicouche.



Revêtement de sol - murs

Carrelage :

Cf. détails gamme présélectionnée dans catalogue joint

Localisation : Chambres, Dressing, Entrée, Séjour, Salle de bain, WC.

Revêtement muraux :

Faïence – Cf. détails gamme présélectionnée dans catalogue joint

Localisation : Salle de bain, WC

Sol :

Parquet stratifié compris sous couche acoustique, plinthes en stratifiée assorties - Cf. détails gamme présélectionnée dans catalogue joint

Localisation : Chambres, Dressing, Entrée, Séjour, Salle de bain, WC.



Menuiseries intérieures

Portes de distribution

Épaisseur 40 mm, ferrage par fiches, huisserie chambranle contre chambranle pose fin de chantier de dimension 93/204 cm. Poignées de type « Tokyo » anodisé aspect inox avec panneau stratifié coloris au choix selon nuancier proposé par LCB.

Aménagement de salle de bain

Cf. détails gamme présélectionnée dans catalogue joint

Placards

Aménagement selon emplacement :

Placards > 0,90m : coulissants 1/3 en colonne rangement avec étagères et 2/3 en penderie avec une tringle et tablette haute sur toute la longueur du placard.

Placards < 0,90m : ouvrant à la française avec étagère haute et une tringle penderie



Sanitaires

Vasque / WC

Cf. détails gamme présélectionnée dans catalogue joint

Localisation : Salle de bain et WC

Douche a l'italienne ou sur receveur

Douche « italienne » sol carrelage avec siphon de sol, robinetterie mitigeur, tuyau flexible et douchette.

Douche sur receveur : Cf. détails gamme présélectionnée dans catalogue joint

Localisation : Salle de bain



Plomberie Chauffage

Alimentation en eau

Alimentation depuis colonne montante. Réseau d'évacuation caissonné. Réseau d'alimentation apparent éventuel cuivre ou multicouche.

Chauffage - ECS

Reste à définir solutions privilégiées :

- PAC air/eau avec chauffage au sol.
- Chaudière collective à pellets avec radiateur.



Électricité des Parties Communes

Colonne montante

Raccordement de la colonne au coffret de coupure ENEDIS en limite de voirie ou directement depuis poste transfo ENEDIS.

Tableau de distribution général type « HAGER » ou similaire – platine EDF et disjoncteur dans local défini avec une protection principale – Liaisons équipotentielles – 1 prises de courant tableau.

Éclairage en façade pour les entrées et le cheminement par projecteurs extérieurs avec LED – puissance selon étude normative.
Eclairage type néon en sous face de dalle haute sous sol.

Interphone/vidéo filaire de type « COFREL » ou similaire avec commande électrique de porte d'entrée principale : une liaison par appartement
Positionnement : entrée et sur le palier



Électricité des Logements

Équipements électriques et de télécommunications selon norme C15100.

Appartement équipé d'un coffret de communication, prêt à être relié en téléphonie et compatible fibre.

Type d'installation circuit général encastré, appareillage agréé, norme NF.

Distribution depuis tableau GTL de chaque logement, puissance calculée selon besoins et dimensionnement de l'appartement

Entrée : éclairage commandé en plafond, 1 prise de courant à hauteur dans l'entrée et tableau GTL (Gestion Technique Logement)

Séjour : 5 prises de courant, dont 1 prise à hauteur dans l'entrée 1 prise RJ45, 1 prise téléphone, éclairage commandé en plafond

Cuisine : 1 prise de courant 16A+T pour réfrigérateur, 3 prises de courant 16A+T sur plan de travail et 1 PC à hauteur pour PMR, 1 boîtier de raccordement 32A+T pour plaques de cuisson, éclairage par applique murale à double protection compris interrupteur mural

Chambres : 3 prises de courant 16A+T, éclairage commandé en plafond par 1 interrupteurs va-et-vient, 1 prise RJ45, 1 prise téléphone, 1 prise à hauteur PMR dans l'entrée.

Salles de bains : Éclairage commandé en plafond, éclairage par applique commandé par interrupteur mural avec 1 prise de courant protégée selon les normes NF ainsi qu'une prise à hauteur pour PMR. Sèche serviette dans salle de bains.

Dégagements : 1 prise de courant, éclairage commandé en plafond

Extérieur : Interphone Intratone, prise 16A+T et éclairage en applique sur les terrasses.

Votre contact

Jacques-Alexandre Vignon
Directeur du développement

Tel. : 06 27 37 48 78

ja.vignon@lesconstructeursdubois.fr



9, Allée des chênes , Z.I. de la Voivre, 88000 Epinal
Téléphone : 03 29 68 52 12
E-mail : contact@lesconstructeursdubois.fr



LES CONSTRUCTEURS DU BOIS