



COGNIN (73)

DESRIPTIF SOMMAIRE DE VENTE

Maître d'Ouvrage :

SNC IP1R
24 Avenue Berthollet
74 000 ANNECY

ILOT F3 et F4 – Eco-Quartier Villeneuve

PRESENTATION DU PROGRAMME

La SNC IP1R se propose de réaliser un ensemble immobilier à usage principal d'habitation sur un terrain situé à COGNIN (73) – LOT F3 et F4.

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 comprendra 140 logements et 140 stationnements et est composé de 6 bâtiments collectifs.

Les locaux 2 roues non motorisés des bâtiments A et B et D sont situés au RDC à côté des halls.

Les logements en RDC des bâtiments E et F bénéficient également de locaux 2 roues non motorisés.

Nous retrouvons également un local 2 roues non motorisés au sous-sol.

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

Les emplacements de stockages des ordures ménagères seront situés en dehors du site.

Un local transformateur en dehors de la parcelle. Sa localisation est à valider avec ENEDIS.

REGLEMENTATIONS APPLIQUEES :

La présente opération sera conforme à :

- Réglementation environnementale RE2020
- 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.
- Il est précisé que la norme NF P 91 120 n'est pas prise en compte dans le présent programme. La hauteur libre en fond de places de stationnements pourra être inférieure à 2m20 sans pour autant remettre en cause la bonne utilisation du stationnement.

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

Les bâtiments sont réalisés en structure mixte Bois / Béton

STRUCTURE

Fondations :

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

Murs :

- Les murs du sous-sol seront en béton armé
- Bâtiments A, B, C et D :

Extérieurs (façades)

Les façades de la superstructure seront en ossature bois. (FOB)

Intérieurs : Les murs intérieurs séparatifs seront en béton armé ou en plaques de plâtre sur ossatures métalliques type SAD (épaisseur et positionnement variables selon les préconisations de l'étude de structure).

- Bâtiments E et F :

Extérieurs (façades)

Les façades de la superstructure seront en mur ossature bois. (MOB)

Intérieurs : Les murs intérieurs séparatifs seront en plaques de plâtre sur ossatures métalliques type SAD (épaisseur et positionnement variables selon les préconisations de l'étude de structure).

Intérieurs : Les murs intérieurs séparatifs seront en béton armé ou en plaques de plâtre sur ossatures métalliques type SAD (épaisseur et positionnement variables selon les préconisations de l'étude de structure).

Planchers

- Bâtiment A, B, C et D

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.

- Bâtiment E et F

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.

Nota :

Les planchers dans les duplex seront :

- 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.

OU

- Les planchers seront réalisés d'un complexe composé de :
 - o Poutre et solivage en bois
 - o Panneau d'aggloméré en bois type OSB
 - o Isolant sous chape
 - o Chape pour recevoir le revêtement de sol.

L'épaisseur du complexe sera variable selon les préconisations de l'étude de structure

Escaliers communs

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

Généralités

L'ensemble des dispositions constructives rattachées au sous-sol, ont été prises en application des préconisations définies par l'ingénieur structure validées par le bureau de contrôle, afin de garantir l'application du DTU 14.1 pour la notion « d'étanchéité relative ».

Il est précisé que les locaux enterrés en sous-sol à destination de garage vélos et voitures ne sont pas totalement étanches. Il est déconseillé d'y stocker d'autres matériels et objets que des véhicules.

TOITURE

Charpente – Couverture

Le projet comprendra des toitures réalisées en bacs aciers.

Terrasses inaccessibles

Toiture terrasse non accessible gravillonnée et/ou végétalisée

FACADES - SERRURERIE

Façades

Pour les bâtiments A, B, C et D : réalisation de façades légères en ossature bois (FOB), composées d'une ossature poteau/poutre.

Pour les bâtiments E et F, réalisation de façades en mur à ossature bois (MOB), composées d'une ossature poteau/poutre.

Garde-Corps

Les garde-corps des balcons seront en béton, en verre, en bardage ou en tôle perforée 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 validés par le service urbanisme de la mairie.

MENUISERIE EXTERIEURES - OCCULTATIONS

Porte-fenêtre – Fenêtres

Les fenêtres ou portes-fenêtres seront en bois et/ou aluminium (coloris selon permis de construire) avec double vitrage isolant, vitrage clair peu émissif.

Occultations

L'ensemble des menuiseries des logements comportera des occultations réalisées par des volets roulants à lames en P.V.C ou aluminium 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

Intérieure

Le programme immobilier sera conforme à la Règlementation Environnementale RE2020 ainsi que la Règlementation Acoustique en vigueur à la date du dépôt de la demande de Permis de Construire.

Isolation thermique assurée par une isolation intérieure.

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

CLOISON DE DRISTRIBUTION

Entre pièces principales

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

PRESTATIONS INTERIEURES PRIVATIVES

REVETEMENTS DE SOLS

Les revêtements seront à choisir dans la gamme IMAGINATION sélectionnée par le promoteur, suivant matériaux ci-dessous :

Entrée, Séjour, Cuisine, Dégagement, Palier, Dressing

Les sols de l'ensemble des logements seront en carrelage grès émaillé, pose droite, joint compris isolant phonique. Plinthes en carrelage assorties.
Dimensions : 45 x 45 cm

Chambres

Les sols des chambres seront en revêtement attendant recevront un revêtement de sol stratifié, 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, pose droite, joint compris isolant phonique.
Plinthes en carrelage assorties.
Dimensions : 45 x 45 cm

Terrasses et balcons

Le sol sera en dalles béton ou carrelage ou platelage bois selon plan et choix de l'architecte.

Nota : dans le cas de WC avec cloison démontable, les sols recevront un sol et des plinthes identiques à la pièce contigüe (revêtement identique des 2 côtés de la cloison démontable).
Plinthes en carrelage assorties sur les faces non faïencées.

A l'extérieur des logements :

Les balcons seront réalisés par un complexe composé de :
o Poteaux, poutres et solivage en bois
o Platelage en bois avec profil métallique entre lame

REVETEMENTS MURAUX ET PEINTURES

Les murs et cloisons de toutes les pièces

Application de 2 couches de peinture blanche.

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 :

Revêtement dans la gamme ICADE Promotion.

Dans les salles de bains et de douches : Revêtement faïence de dimensions 20x40 ou 25x40 (à choisir dans Gamme du promoteur), toute hauteur sur les 3 faces de la baignoire ou sur les 3 côtés de la douche.

Salle de bain / Salle de douche : Revêtement faïence toute hauteur, sur les 3 faces de la baignoire ou de la douche (si prévue aux plans).

WC : Revêtement faïence au-dessus du lave mains sur une hauteur de 40cm (si lave-mains).

Cuisine : Revêtement faïence au-dessus de l'évier et du plan de travail sur une hauteur de 60cm

MENUISERIES INTERIEURES

Les portes palières

Elles seront constituées d'un bloc-porte à âme pleine métallique, parement en acier galvanisé. Elles seront équipées d'une serrure de sécurité 5 points.

Elles seront équipées d'un microviseur, d'un seuil à la suisse et d'un double béquillage sur la face extérieure, selon choix de l'architecte.

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 ou satin

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.

Aménagement intérieur des placards de l'entrée :

- Compris

Aménagement intérieur des placards des chambres :

- non compris.

Escaliers des duplex :

Escaliers en bois finition vernis ou peinture blanche, implantation et localisation selon plans

CHAUFFAGE ET PRODUCTION D'EAU CHAUDE

Chauffage

Production

Chauffage collectif raccordé sur le réseau de chauffage urbain de la ville.

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 : Sèche-serviette raccordé sur réseau

Dimensions et puissances selon étude thermique

Régulation / Programmation si chaudière gaz

Thermostat d'ambiance

Vannes thermostatiques sur chaque radiateur

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

Comptage

Sous compteur individuel

Eau Chaude Sanitaire

Production :

Chauffage collectif raccordé sur le réseau de chauffage urbain de la ville.

Comptage

Manchettes compteurs prévues, compteurs de calories à charge des acquéreurs

PLOMBERIE - SANITAIRE

EQUIPEMENT SANITAIRE ET PLOMBERIE

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.

Appareils sanitaires et robinetterie :

Baignoire

Acier émaillé ou acrylique de couleur blanche

Flexible et douchette

Robinet mitigeur chromé à disque thermostatique

Tablier faïencé (y compris tablette selon plan)

Receveur de douche

En céramique ou acrylique, extra plat

Robinet mitigeur chromé à disque thermostatique

Douchette et barre de douche

Meuble Vasque :

	Plan vasque posé sur meuble de rangement à portes Miroir et éclairage en applique Robinet mitigeur
<i>Bloc WC</i>	WC suspendu de couleur blanche avec double abattant en PVC Réservoir de chasse à double débit
<i>Lave-mains</i>	Si prévu au plan
<i>Equipement des cuisines</i>	Meuble sous évier prévu en base, mais pouvant être installé si l'acquéreur le demande. Meuble sous évier et évier inox, compris robinet mitigeur 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
<i>Equipement des terrasses</i>	Les terrasses des logements en rez-de-chaussée avec jardin et en dernier niveau 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 bouches 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, 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

<i>Entrée</i>	Encastré de couleur blanche de chez Legrand ou Schneider. 1 point lumineux en simple allumage, va-et-vient, ou télérupteur. 1 prise de courant 2 P+T 16A 1 sonnerie intégrée au tableau électrique
<i>Salle de bains et/ou Salle d'eau</i>	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

<i>WC</i>	<p>1 circuit spécialisé avec PC 2 x 16 A+T pour lave-linge, si prévu dans la salle de bains</p> <p>1 point lumineux commandé en simple allumage</p> <p>1 prise de courant 2 P+T 16A en hauteur, à proximité de l'interrupteur dans chaque WC PMR</p>
<i>Séjour</i>	<p>1 point lumineux en simple allumage, va-et-vient ou télérupteur</p> <p>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</p> <p>1 prise téléphonique RJ 45</p> <p>1 prise télévision RJ 45</p>
<i>Cuisine</i>	<p>1 point lumineux commandé en simple allumage</p> <p>1 point lumineux en applique commandé en simple allumage</p> <p>1 circuit spécialisé avec PC 2 x 16 A+T pour four</p> <p>1 circuit spécialisé avec PC 2 x 16 A+T pour lave-vaisselle</p> <p>1 sortie de fils 2x32 A+T pour plaque de cuisson</p> <p>1 prise 16 A+T autre usage (réfrigérateur)</p> <p>1 prise 16A+T en hauteur, à proximité de l'interrupteur</p> <p>1 alimentation 2 A+T 16A circuit spécial pour la hotte</p> <p>4 PC 2x16 A+T réparties au-dessus du plan de travail si la surface de la cuisine est > à 4 m²</p> <p>2 PC 2x16 A+T réparties au-dessus du plan de travail si la surface de la cuisine est ≤ à 4 m²</p> <p>1 prise RJ 45</p>
<i>Chambres</i>	<p>1 point lumineux fixe en plafond commandé en simple allumage</p> <p>3 prises de courant 2 A+T 16A</p> <p>1 prise de courant 2 A+T 16A en hauteur, à proximité de l'interrupteur dans la chambre principale accessible PMR</p> <p>1 prise RJ45</p>
<i>Dégagement</i>	<p>1 point lumineux en simple allumage, va-et-vient ou télérupteur suivant</p> <p>1 prise de courant 2 x 16 A+T</p>
<i>Buanderie (le cas échéant)</i>	<p>1 point lumineux en plafond commandé en simple allumage</p> <p>1 circuit spécialisé avec PC 2 x 16 A+T pour lave-linge (si prévu dans la buanderie)</p>
<i>Autres pièces</i>	<p>1 point lumineux en plafond commandé en simple allumage</p> <p>1 prise 2 x 16 A+T si la surface de la pièce > 4m²</p>
<i>Balcon</i>	<p>1 point lumineux commandé en simple allumage avec voyant témoin, pour le balcon principal avec luminaire</p> <p>1 prise de courant 2 P+T 16A étanche (selon plans), pour le balcon principal</p>
<i>Terrasse</i>	<p>1 point lumineux commandé en simple allumage avec voyant témoin, pour la terrasse principale avec luminaire.</p> <p>1 prise de courant 2 P+T 16A étanche (selon plans), pour la terrasse principale</p>

Télévision / Téléphonie

Installation Hertzienne permettant de recevoir les chaînes de la TNT.
Distribution depuis réglette 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 publique.

Vidéophone

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)

Logement connecté

Nous vous avons 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)

EQUIPEMENT DES ANNEXES PRIVATIVES

Stationnements privés

Les sols, murs et plafonds seront bruts de maçonnerie. Les portes de garages pour box seront du type basculant à tablier métallique avec fermeture à clé.

Porte privative

Porte individuelle basculante à tablier métallique avec fermeture à clé

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 (Emplacement en attente pour colonne horizontale IRVE et réservations pour les futurs passages). Ce pré-équipement répond à la réglementation de pouvoir raccorder l'ensemble des places dans la limite de la puissance disponible.

Les acquéreurs pourront, selon leur besoin, mettre en place des bornes de Recharge Véhicule Electrique avec sous-comptage individuel en lien avec le syndic et après livraison.

CARACTERISTIQUE ET EQUIPEMENTS DES PARTIES COMMUNES

HALL D'ENTREE

Contrôle d'accès

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

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

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

Escaliers

Revêtement de sol

Du RDC au 1^{er} niveau : brut de béton et/ou peinture

Du 1^{er} au dernier niveau : brut de béton et/ou peinture

Du sous-sol au RDC : brut de béton et/ou peinture

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 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 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 luminaire commandé 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

Locaux ménages

Equipements

Vidoir et chauffe-eau sur réseau collectif

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 ou peinture (selon plan)

Murs

Brut de béton ou peinture de propreté

Eclairage

Par hublot sur détecteur de présence

Equipement

Arceaux pour les vélos dans

Ordures ménagères

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

ESPACES EXTERIEURS ET ACCES

Voiries / Cheminements

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

Parkings

Enrobé drainant ou pavés béton ou revêtement permettant la végétalisation des parkings

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 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.

NOTA

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.