

LA NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE I

B



■ GENERALITES

La présente notice descriptive a pour objet de déterminer les caractéristiques techniques de la résidence « La Datcha » située à Aix les Bains au 35 boulevard de Russie.

Conçue par l'agence Viand & Esat, la résidence compte 37 logements. D'une volumétrie se déclinant du Nord au Sud de Combles sur R+4 à R+2, le bâtiment est composé de :

Un parc de 33 stationnements au niveau R-1 et des espaces de service

Un parc de 32 stationnements aériens au niveau RDC et des locaux de service

37 logements répartis sur ses niveaux R+1 à combles en R+5.

L'immeuble répondra aux exigences de la NRA (Nouvelle Réglementation Acoustique), et à la performance énergétique Réglementation Thermique 2012 en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

L'ouvrage sera exécuté en conformité avec les règles de construction et de sécurité, et selon les règles de l'art. La conformité de la construction sera soigneusement vérifiée par un bureau de contrôle agréé.

Les prestations seront intégralement soumises aux dispositions des DTU (Documents Techniques Unifiés) et annexes, règlements et normes réglementaires d'application obligatoires en vigueur, à la date de dépôt du permis de construire.

L'emplacement des équipements électriques, téléphoniques et télévision sera défini par l'architecte et le bureau d'études sur la base du plan d'étage courant. Les emplacements de stationnement ne pourront pas être fermés avant la livraison et, en tout état de cause, avant l'obtention de la conformité de la résidence.

La présente notice descriptive a été établie avant la mise en œuvre des différents matériaux et matériels énoncés. Aussi, les noms de marque et les références concernant les éléments d'équipements ou les matériaux ne sont précisés à titre indicatif pour en définir le genre ou le niveau de qualité. Le Maître d'Ouvrage se réserve la possibilité d'y apporter des modifications en cas de force majeure, de contraintes liées à la réglementation administrative, faillite d'entreprise ou de fournisseur, défaut d'approvisionnement, qualité insuffisante des matériaux, si des impératifs techniques la mettaient dans l'obligation de renoncer à telle ou telle disposition ou en cas d'apparition d'un matériel nouveau en cours de chantier. Toutefois, les matériaux ou matériels de remplacement seront de qualité équivalente.

La hauteur libre générale dans les appartements en étage courant sera de 2,50 mètres environ sauf présence de soffites, faux-plafonds, retombées de poutres, selon nécessité technique. Les hauteurs d'allèges portées sur les plans sont susceptibles de légères variations.

De même, il est précisé que les cotes et les surfaces mentionnées sur les plans sont indiquées sous réserve de tolérance de construction et que la société pourrait être amenée à les modifier dans les mêmes conditions que ci-dessus. L'implantation des équipements ou appareils y est par ailleurs figurée à titre indicatif et les retombées, soffites et canalisations n'y sont pas tous figurés. Les différents choix de coloris qui seront offerts à l'acquéreur ne pourront être arrêtés que dans la limite de l'avancement du chantier.

Les matériaux naturels tels que les carrelages, les parquets... peuvent présenter des aspects et des couleurs différents selon les approvisionnements. Sauf spécification contraire dans la présente notice, le sens de pose des revêtements sera déterminé par le Maître d'Ouvrage.

Il est précisé que les niveaux des sous-sols seront protégés des eaux décennales à la côte de 240,50 NGF. Au-dessus de cette côte les parkings seront inondables.

■ DEMOLITION

Démolition de bâtiments existants compris évacuation à la décharge publique.

■ TERRASSEMENTS

Décapage du terrain sur l'emprise des bâtiments et voiries.

Terrassement en pleine masse, évacuation vers filière appropriée ou remblaiement sur site suivant nécessité et qualité.

■ FONDATIONS

Type semelles filantes et semelles isolées, dimensionnement selon rapport d'études Géotechniques et suivant plans et études du B.E.T Structure.

Le plancher bas sera de type dallage sur terre plein ; épaisseur, caractéristiques techniques et dimensionnement selon rapport d'études Géotechniques et suivant plans et études du B.E.T Structure.

■ PLANCHERS

Les planchers d'étage courants seront constitués d'une dalle pleine en béton armé, fabriquée traditionnellement ou au moyen de prédalles, épaisseur et dimensionnement suivant étude du B.E.T. structure.

Dalles des balcons en béton armé.

■ SUPERSTRUCTURES

Les murs de façades, allèges, trumeaux et encadrements de baies seront réalisés en béton armé ou en maçonnerie (agglomérés de ciment ou briques de terre cuite), suivant les prescriptions conjointes des études structure et thermique.

■ REVETEMENTS FACADES

Revêtement des façades réalisé, suivant plans et conformément au permis de construire :

- Soubassement réalisé en béton lasuré de teinte gris brun
- Enduit minéral finition lissée teinte "beige Foch" sur les corps principaux de façade et teinte "beige Garibaldi" sur fonds de façades en retrait ou loggias.
- Enduit de teinte "ombre Dourdan" en encadrement de certaines baies

■ CHARPENTE - COUVERTURE - ZINGUERIE

Selon les contraintes, la charpente sera réalisée en fermettes industrialisées et/ou de manière traditionnelle en bois massif, avec traitement insecticide et fongicide réglementaire, section des bois suivant calcul et accord du bureau de contrôle.

La couverture sera de type tuiles plates posées sur liteaux; l'ensemble sera conforme aux exigences du permis de construire. Un écran sous toiture avec double litelage sera prévu.

Selon plan architecte, le projet prévoit des panneaux photovoltaïques, type et caractéristique technique et emplacement selon étude thermique.

■ ETANCHEITE

Les terrasses accessibles ou attiques ou loggias disposeront de dalles béton lisse sur plots posées sur l'étanchéité bi-couche élastomère, avec interposition de panneaux isolants au dessus des volumes chauffés.

Une marche sera nécessaire pour accéder aux terrasses étanchées

■ MENUISERIES EXTERIEURES

MENUISERIES EXTERIEURES

Les fenêtres et portes-fenêtres ouvrant à la française seront en PVC plaxées blanc côté logement et couleur RAL 7016 côté extérieur, classement AEV (Air Eau Vent) réglementaire.

Les châssis seront équipés de double vitrage isolant assurant les isolements acoustiques et thermiques.

Les menuiseries des pièces de service seront identiques à celles des pièces principales avec vitrage granité pour les salles de bains, salles d'eau et WC et vitrage anti effraction pour les fenêtres en rez-de-chaussée sans occultation.

OCCULTATIONS

Séjours

Les occultations seront des volets roulants à lames PVC teinte assortie aux menuiseries de type monoblocs, intégrés à la menuiserie et à manœuvre individuelle manuelle. Les volets roulants des menuiseries extérieures PVC des séjours seront à commande électrique filaire.

Chambres

Les occultations seront des volets roulants à lames PVC de type monoblocs, intégrés à la menuiserie et à manœuvre manuelle par tige oscillante.

Pièces de service

Aucune occultation pour les pièces de service sauf pour les cuisines ouvertes qui seront équipées d'une occultation identique à celle du séjour.

■ MENUISERIES INTERIEURES

PORTES

Les huisseries seront métalliques ou bois, incorporées dans les voiles béton ou dans les cloisons. Les portes palières seront de type bloc porte isophonique à âme pleine de dimension normalisée 93x204cm.

Elles seront équipées de serrures de sûreté 3 points, d'une poignée de tirage côté circulation et d'une béquille sur rosace côté logement au choix de l'architecte et d'une butée de porte.

Les portes de distribution seront des portes isoplanes à peindre équipées de béquille sur rosace et de serrures à condamnation pour les salles de bains, salles d'eau et WC. Revêtement peinture acrylique blanche. Des butées de porte en caoutchouc seront installées.

PLACARDS

Les façades de placards seront équipées de portes coulissantes coloris blanc avec profil acier ou équivalent ou des portes battantes lorsque la façade est inférieure à 1m. Pour les portes coulissantes, des tapées verticales de compensation de l'épaisseur des plinthes seront prévues.

Aménagement de placards :

Largeur < à 1,00m : penderie.

Largeur entre 1,00m et 1,85m : 1 caisson latéral à 4 étagères dont une chapelière et penderie.

Largeur > à 1,85m : 2 caissons latéraux dont une chapelière et penderie.

DIVERS

Butoirs de sol en caoutchouc.

Trappes des gaines techniques suivant plans.

■ PLATRERIE

Les murs de façades recevront à l'intérieur un complexe isolant et une plaque de plâtre, conformément aux prescriptions de l'étude thermique.

Les cloisons seront de type Placopan d'épaisseur 50 mm, cloisons monoblocs de hauteur d'étage, constituées de plaques de plâtre collées en usine sur un réseau de maille alvéolaire selon plans

Les cloisons seront de type placostil 72/48 d'épaisseur 72mm, constituées de plaques de plâtre fixées sur ossature métallique avec remplissage en laine de verre selon plans

Plaques de plâtre hydrofuges dans les pièces humides.

Les murs séparatifs acoustiques seront réalisés en béton armé de 18 cm d'épaisseur minimum et /ou en plaques de plâtre vissées sur ossature métallique de type SAD 180, répartition suivant étude structure.

■ SERRURERIE

GARDES CORPS

Garde corps métallique à barreaudages verticaux, modèle et coloris au choix de l'architecte.

PORTILLONS

Un portillon pour l'accès piéton au hall de la copropriété depuis le boulevard de Russie sera mis en place.

PORTAILS

Une porte automatique sera mise en place pour l'accès au sous-sol. L'ouverture sera commandée par boîtier de télécommande (1 émetteur sera fourni par place de stationnement en sous-sol, plus 5 émetteurs pour la gestion).

Une seconde porte automatique sera mise en place pour l'accès aux stationnements situés en RDC.

■ ELECTRICITE

A partir d'un tableau de protection placé dans les entrées des appartements, et suivant les normes en vigueur, il sera mis en place une installation électrique conforme NF C15-100 en vigueur.

Chaque logement sera équipé d'un détecteur de fumée autonome.

L'équipement de chaque pièce sera le suivant:

Entrée :

1 foyer lumineux fixe en plafond commandé par simple allumage

1 prise de courant 16 ampères

Le combiné d'appartement "mains libres" placé dans l'entrée de l'appartement permettra de converser avec le visiteur et de commander à distance l'ouverture de l'accès à la résidence.

Dégagement :

1 foyer lumineux fixe en plafond commandé par simple allumage

1 prise de courant 16 ampères

Selon les cas, les foyers lumineux des entrées et dégagements pourront être groupés et gérés par un va et vient

Séjour :

1 foyer lumineux en plafond

1 prise de courant 2P+T 16A pour 4 m² de surface avec un minimum de 5 prises pour les séjours de < 28m² et un minimum de 7 prises pour un séjour > 28m² (dont 1 placée à proximité immédiate de la commande d'éclairage, dans son alignement).

2 prises de courant 2P+T 16A destinées aux usages multimédia,

2 prises RJ45 (téléphone ou télévision)

Chambre principale :

1 foyer lumineux fixe en plafond

4 prises de courant 16 ampères dont 1 prise de courant 2P+T 16A placée à proximité immédiate

1 prise RJ45 (téléphone ou télévision)

Autres chambres :

1 foyer lumineux fixe en plafond

3 prises de courant 16 ampères

1 prise RJ45 (téléphone ou télévision)

Cuisine :

1 foyer lumineux fixe en plafond et 1 foyer lumineux fixe en applique

6 prises de courant 16 ampères dont 4 au dessus du plan de travail (dont 1 pour la hotte; dont 1 placée à proximité immédiate de la commande d'éclairage dans son alignement).

3 prises de courant liaisons spécialisées 16 ampères pour lave linge, lave vaisselle et four, selon plan

1 prise de courant 32 ampères pour plaques de cuisson ou cuisinière

Salle de bains et/ou salle d'eau principale:

1 foyer lumineux fixe en plafond et 1 foyer lumineux fixe annexe sur meuble vasque

2 prises de courant 16 ampères (dont 1 placée à proximité immédiate de la commande d'éclairage, dans son alignement).

Salle de bains et/ou salle d'eau secondaire :

1 foyer lumineux fixe en plafond et 1 foyer lumineux fixe annexe sur meuble vasque

1 prise de courant 16 ampères.

WC principal

1 foyer lumineux fixe en plafond

1 prise de courant 16 ampères (placée à proximité immédiate de la commande d'éclairage, dans son alignement)

WC secondaire

1 foyer lumineux fixe en plafond

1 prise de courant 16 ampères (placée à proximité immédiate de la commande d'éclairage, dans son alignement)

Terrasses RDC

Sans objet

Balcons / loggias / terrasses étages

Sans objet

Cellier / rangement intérieur / buanderie

1 foyer lumineux fixe en plafond et 1 prise 16 ampères

Garage

1 place copropriété équipée véhicule électrique

Cave / cellier indépendant

Sans objet.

■ VMC

La ventilation de l'ensemble des bâtiments se fera par une ventilation mécanique contrôlée, avec des bouches d'extraction dans les différentes pièces humides (cuisine, bains et WC). Les entrées d'air frais se font en façades des pièces principales (séjour et chambres).

■ CHAUFFAGE

Le chauffage sera assuré par une chaudière murale à condensation par logement, type et caractéristique technique selon étude thermique. Un habillage sous la chaudière masquera la tuyauterie et les nourrices.

Les corps de chauffe seront des radiateurs acier sur console, puissance et dimensionnement selon calculs de déperdition pièce par pièce de l'étude thermique. Un sèche-serviette sur circuit de chauffage ou électrique suivant étude thermique sera prévu dans les salles d'eau et salles de bains. Un thermostat programmable permettra le pilotage de la chaudière.

Pour les logements A106 et a206, le chauffage sera électrique, dimensionnement des corps de chauffe selon calculs de déperditions pièce par pièce de l'étude thermique.

■ PLOMBERIE SANITAIRE

ALIMENTATION EN EAU

Alimentation générale depuis le compteur par colonnes montantes en PVC pression calorifugé, installation de manchettes en prévision des sous compteurs individuels à charge de la copropriété. Distribution intérieure par polyéthylène réticulé dans fourreaux pris dans la dalle de compression.

La production d'eau chaude sera assurée par la chaudière gaz micro accumulée (pas de ballon), distribution en polyéthylène réticulé et robinet d'arrêt au départ de la chaudière. Dimensionnement, type et puissance selon étude thermique.

Les évacuations seront réalisées en tuyaux PVC apparents, raccordés aux chutes collectives.

EQUIPEMENT SANITAIRE

Cuisines

Mise en place d'un aménagement comprenant pour les T2 :
meuble sous évier de 120cm avec évier 1 bac 1 égouttoir et robinetterie mitigeuse. Ce meuble comprendra une porte et une tablette ou un emplacement pour le lave-linge selon plans de l'architecte.

Pas d'aménagement pour les T3 et plus.

Salle de bains et / ou salles d'eau - WC

Tous les appareils sanitaires seront de couleur blanche.

Suivant plans d'aménagement.

Baignoire 1,70m x 0,70m et/ou receveur de douche 0,90 x 1,20 m, compris robinetterie mitigeuse thermostatique et douchette.

Cuvette WC suspendue avec réservoir bati-support et chasse avec économiseur d'eau.

Meuble vasque simple (ou double suivant plans) comprenant un miroir sur toute la largeur du meuble surmonté d'un bandeau lumineux, deux portes et une tablette en partie basse. Mitigeur chromé avec bec fixe, équipé d'un mousseur autorégulé limité à 5L/min.

■ REVETEMENTS DE SOLS - FAIENCE

LOGEMENTS

Revêtements de sols

Logements exceptés chambres et pièces humides

Mise-en-œuvre de carrelage grès émaillé de 45 x 45 cm minimum (pour les T4 et T5 carrelage grès

émaillé de 60 x 60), classement U3P3 minimum, pose droite collée sur chape désolidarisée des porteurs par résilient phonique. Coloris aux choix du réservataire dans la gamme définie par le Maître d'Ouvrage, compris plinthes en médium ou bois avec finition peinture assortie à la couleur des murs.

Chambres (et dressing le cas échéant)

Mise en œuvre d'un parquet flottant stratifié.

Chape désolidarisée des porteurs par résilient phonique type Assour.

Modèle et coloris aux choix du réservataire dans la gamme définie par le Maître d'Ouvrage, compris plinthes en médium ou bois avec finition peinture assortie à la couleur des murs.

Pièces humides fermées

Mise-en-œuvre de carrelage grès émaillé identique à celui du séjour (pour les T4 et T5 carrelage grès émaillé de 60 x 60), ou au choix dans la gamme définie par le Maître d'Ouvrage, compris plinthes assorties.

Terrasses ou loggias en Rdc

Sans objet.

Balcons/loggias/terrasses étages

Les sols auront une finition avec des dalles céramiques sur plots. Coloris et finition au choix de l'architecte. Une marche peut être nécessaire pour accéder aux balcons, loggias et terrasses des étages.

Faïence

Cuisines des T2

Il sera collé une faïence de 20 x 20 cm de coloris blanc, sur une hauteur de 60 cm au droit du meuble évier, y compris retours éventuels.

Salles de bains et/ou salles d'eau

Il sera collé une faïence dans la salle de bains et /ou salle d'eau en périphérie et sur toute la hauteur de la baignoire et/ou du receveur de douche.

Compris tablier de baignoire avec trappe de visite.

Modèle et coloris aux choix du réservataire dans la gamme définie par le Maître d'Ouvrage. Pare douche prévu uniquement s'il apparaît sur les plans architecte pour des raisons règlementaires.

PARTIES COMMUNES

Hall et circulations Rdc

Le hall d'entrée et les circulations du rez-de-chaussée recevront un carrelage en grès cérame, classement U4P4 minimum suivant gamme définie par Maître d'Ouvrage, teinte, coloris et dimensions suivant plan de calepinage et choix de l'architecte, compris plinthes assorties et un tapis de sol.

Circulations étage

Les paliers et circulations d'étages recevront un revêtement de type carrelage ou moquette, coloris suivant choix de l'architecte avec plinthes médium ou bois, finition : peinture.

Escaliers

Les marches et contre marches recevront un revêtement de peinture de sol polyuréthane ou époxy.

Les nez de marches seront d'une couleur différente de la marche et équipés d'une bande anti dérapante. La première et la dernière contre marche seront d'une couleur différente et contrastée des autres. En haut des escaliers, un revêtement de sol permettra l'éveil de la vigilance.

Paliers

Les paliers recevront un revêtement identique à celui des escaliers

■ PEINTURE REVETEMENTS MURAUX

LOGEMENTS

Murs

Sur l'ensemble des pièces, finition peinture acrylique blanche mate.

Plafonds

Deux couches de peinture acrylique blanche mate sur l'ensemble des plafonds après préparation des supports

PARTIES COMMUNES

Murs

Hall et circulations :

Les murs du hall et des circulations en rez-de-chaussée recevront un revêtement mural décoratif de type peinture ou revêtement type toile de verre avec finition peinture ou revêtement textile ou autres.

Escalier :

Les murs des cages d'escalier seront en béton et recevront une couche de finition d'enduit projeté de type gouttelette.

Plafonds

Hall et circulations RDC :

Le plafond sera en béton brut et recevra un enduit type GS avec une finition peinture ou un faux-plafond fixe en plaques de plâtre pleines ou perforées de type Gyptone avec une finition peinture et/ou un faux plafond démontable avec dalle pleines ou perforées de type Gyptone, calepinage suivant plans architecte.

Circulations étage :

Le plafond recevra un faux-plafond en plaques de plâtre perforées ou pleines avec une finition peinture, calepinage suivant plans architecte.

Escalier :

Les plafonds des cages d'escalier recevront une couche de finition d'enduit projeté de type gouttelette.

■ **VRD**

Les évacuations des eaux usées et eaux vannes seront raccordées aux égouts sous la voirie publique conformément aux exigences du concessionnaire.

Mise en attente des divers fourreaux d'alimentation (Eau, Electricité, Téléphone).

Les cheminements piétons recevront un revêtement de type béton balayé, béton lavé, béton désactivé, ou autre.

L'éclairage du cheminement piéton sera réalisé par éclairages encastrés ou bornes ou autres, suivant plans d'aménagement extérieur.

■ **ESPACES VERTS**

Les espaces verts et l'engazonnement seront conformes à l'étude du paysagiste et aux plans d'aménagement du volet paysager du permis de construire.

■ **DIVERS**

Ascenseur électrique avec machinerie embarquée dans la gaine (pas de local machinerie déporté), capacité maximum 8 personnes, 630kg. L'ascenseur desservira tous les niveaux y compris le sous-sol.

La cabine sera équipée d'un miroir et d'une main courante, les façades palières seront conformes au plan d'agencement et de décoration du hall de l'architecte.

Une téléalarme sera mise en place avec une liaison téléphonique 24h/24 conformément à la réglementation.

Le sous-sol et le rez-de-chaussée accueilleront les stationnements de l'opération.

Le bâtiment abritera les locaux suivants :

Local ordures ménagères en rez-de-chaussée Local Basse Tension au rez-de-chaussée Local Fibre Optique au rez-de-chaussée Local vélos en sous-sol

Note

LA NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE I

Les éventuels travaux modificatifs de l'acquéreur doivent être exprimés et le devis signé au plus tard à l'achèvement du plancher bas 1er étage. La personnalisation du logement (peinture, sol...) doit être exprimée et le document de choix signé au plus tard à la mise hors d'eau.

il est expressément rappelé que les caractéristiques techniques définitives du programme de construction résulteront exclusivement de la notice technique conforme à l'arrêté du 10/05/68 qui sera notifiée avec le projet d'acte de vente.

La présente notice n'a de valeur qu'indicative car si la fourniture ou mise en œuvre de certains matériaux, équipements ou matériels se révélait in fine impossible, difficile ou susceptible d'entraîner des désordres et ce, pour un motif quelconque (exemples : modification de réglementation, retards d'approvisionnements, rupture de fabrication, difficultés d'importation, impératifs techniques etc.), le Maître d'Ouvrage pourra être amené à remplacer ces matériaux, équipements ou appareils par d'autres de qualité équivalente. De même, le Maître d'Ouvrage peut également être amené à modifier certains partis esthétiques ou des choix constructifs effectués avant passation des marchés de travaux, suite à la consultation des entreprises.

RESIDENCE LA DATCHA

Un programme conforme à la **Réglementation Thermique**

La Réglementation thermique 2012 (RT 2012) : c'est quoi?

Cette nouvelle réglementation est obligatoire pour tous les permis de construire déposés à partir du 1er janvier 2013 pour les bâtiments résidentiels. Les obligations liées à celle-ci vont au-delà de la RT 2005 :

- **Le traitement des ponts thermiques** : l'un des points importants de la RT 2012 est de garantir une enveloppe isolante performante pour limiter les besoins en énergie des bâtiments. Avec l'amélioration de l'étanchéité et de l'isolation thermique des bâtiments, les ponts thermiques (connexion entre les murs et les planchers ou encore les façades) représentent 30 à 40% des déperditions d'énergie d'un bâtiment, il est donc primordial de les traiter.
- **L'augmentation de la surface vitrée** qui doit représenter au minimum 1/6^{ème} de la surface habitable de la totalité du bâtiment pour maximiser l'apport en lumière dans les logements.
- **L'estimation mensuelle de la consommation d'énergie** permettant de s'informer et de mieux gérer ses dépenses sur 4 postes distincts : le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, les prises électriques, la partie auxiliaire.



A quels critères doit répondre un logement RT 2012?

Pour être conforme à la RT 2012, un bâtiment doit répondre à des critères particulièrement stricts concernant sa consommation énergétique.

Celle-ci s'adapte entre autres, au climat et à l'altitude de la région. Les exigences de performance énergétique s'appliquent à plusieurs critères dont : les parois/isolation, les menuiseries extérieures et les surfaces vitrées, la ventilation, l'éclairage, le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire, la perméabilité à l'air.



La consommation énergétique (en KWhep/m².an)

