

PALOMA

CLUSES (74)



DESCRIPTIF SOMMAIRE

Maître d'ouvrage :
SNC MARIGNAN SAVOIE LEMAN
Route de la Bouvarde / Les Pléiades
74370 EPAGNY / METZ-TESSY

Architecte :
Julien Schoumacher – AJS
7 Rue des Tisserands,
74960 Annecy

Notaire

PRESENTATION

La résidence PALOMA est située Rue de Nargol, sur la commune de Cluses (Haute-Savoie).

Elle se compose de 28 logements au sein d'un bâtiment de hauteur R+4+attique.
Les places de stationnements privatives seront situées en RDC ou en extérieur.

Le terrain présente une surface de 2473 m, relativement plat.

Le projet s'implante sur la partie Nord Est du terrain à plus de 4m des limites et est aligné au bâtiment existant en R+4+C. Le projet est bordé par des maisons au Sud.

Des balcons animent les façades sur les niveaux R+1 à R+4. En attique, le retrait du bâti sur la partie Sud permet de dégager de larges terrasses abritées.

Le chauffage et la production d'eau chaude des logements seront assurés par des chaudières individuelles gaz ou électrique selon les logements. L'opération répond à la réglementation thermique en vigueur RT2012.

Les installations électriques seront conformes à la norme C15-100 et aux préconisations dictées par ENEDIS.

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES

STRUCTURE

- Radier ou semelles superficielles en béton armé sur béton de propreté en fond de fouilles, ferrailage suivant études de sols et calculs du bureau d'études. Murs de fondations en béton armé, épaisseurs selon calculs du bureau d'études.
- Murs périphériques et murs porteurs du sous-sol en béton armé banché selon étude des structures.
- Séparatifs entre garages privatifs en maçonnerie d'agglomérés de ciment rejointoyés, épaisseurs selon plans.
- Isolation thermique en plafond du garage au droit des zones d'habitation par flocage de fibres projetées ou fibrastyrène ou domisol, épaisseur selon calculs du thermicien ou sur dalle du RDC
- Structure en béton armé et/ou briques suivant les prescriptions des bureaux d'études.
- Planchers par dalles pleines ou pré-dalles, en béton armé suivant prescriptions des bureaux d'études.
- Terrasses et balcons constitués d'une dalle de béton armé selon localisation.
- Façades : Enduits extérieurs de type RPE, tons selon étude colorimétrique de l'Architecte et avis de la Commune.
- Seuils en béton, bavettes ou couvertines métalliques selon plans le cas échéant. selon le choix technique retenu.

Isolation thermique et phonique

- Complexe isolant polystyrène sur face intérieure ou extérieure des murs verticaux selon localisation et étude thermique.
- Isolation aux bruits aériens assurée, entre appartements, par des murs mitoyens en béton armé / ou briques d'une épaisseur minimum de 18 cm selon le choix retenu.
- Isolation aux bruits aériens extérieurs par double vitrage sur les ouvrants.

Toiture

- Isolation, recouverte d'une étanchéité, selon étude thermique
- Gouttières et descentes zinc, inox ou acier galvanisé.
- Toiture-terrasse étanchée, isolation type polyuréthane épaisseur selon étude thermique, protection par gravillon ou traitement végétalisé sont plans.

Serrurerie et Garde-corps

- Garde-corps des balcons en serrurerie ou en béton selon plans architecte.
- Traitement des séparatifs suivant plans architecte.

Doublages – Cloisons – Plafonds

- Complexe isolant intérieur sur murs de façades et pignons selon plans, constitué de panneaux composites polystyrène expansé et plâtre, d'épaisseur suivant étude thermique et selon localisation.
- Cloisons de type Placostil, de 72mm d'épaisseur, composée de 2 plaques de plâtre sur ossature métallique avec isolation incorporée, hydrofugées dans les salles de bains.
- Cloisons des gaines techniques en plaque de plâtre sur ossature métallique de type Placostil.
- Plafonds recevant deux couches de peinture sur enduit plâtre.

Menuiseries extérieures

- Menuiseries extérieures à haute performance thermique en PVC à ouverture à la française ou fixe pour certaines menuiseries identifiées sur plans.
- Volets roulants double paroi PVC. Commandes de la fermeture des volets roulants électrifiées en séjour et cuisine et manuelle par tringle pour les autres pièces.
- Double-vitrages à lame de gaz Argon, conformes à la réglementation acoustique et aux exigences RT.

Menuiseries intérieures

- Porte palière avec 3 pênes de condamnation, composés d'une huisserie métallique et d'un vantail à âme métallique, avec œilleton, système anti-dégondage et paumelles renforcées, classement A2P-BP1.
Serrure à cylindre européen, classement A2P*, sur organigramme avec portes des Parties Communes. Protection coupe-feu selon réglementation. Finition extérieure par panneau bois ou mélaminé, au choix de l'Architecte.
- Portes de placards coulissants ou ouvrants à la française, selon plans, sur rails en acier laqué.
- Portes intérieures gravées à peindre sur huisserie bois ou métalliques. Condamnations sur portes WC, salles de bains et salles d'eau.

Revêtements de sols

Séjours, cuisines, halls d'entrée, dégagements, et W.C :

- Carrelage grès cérame émaillé format 45*45 cm, pose droite sur isolant phonique, plinthes assorties. Choix dans la gamme sélectionnée par le Maître d'Ouvrage.

Salles de bains, salles d'eau :

- Carrelage grès cérame émaillé format 45*45 cm, pose droite, sur isolant phonique. Plinthes assorties. Choix dans la gamme sélectionnée par le Maître d'Ouvrage.

Chambres

- Revêtement stratifié. Plinthes assorties en périphérie des pièces. Teintes au choix dans la gamme proposée par le constructeur.

Balcons

- Dalettes sur plot , coloris au choix de l'Architecte.

Revêtements muraux - Peinture

- Huisseries et portes intérieures recevant deux couches de peinture acrylique.
- Plafonds de toutes les pièces : deux couches peinture acrylique mat blanche.
- Murs des pièces sèches (séjour, chambres, dégagements, entrée) : 2 couches de peinture acrylique blanche finition mate.
- Murs des pièces humides (wc, cuisines, Salle de bains) : 2 couches de peinture acrylique blanche (hors surfaces faïencées) finition mate.
- Surfaces murales des salles de bains et salles d'eau : Faïence toute hauteur au pourtour de la baignoire ou de la douche, à choisir dans la gamme sélectionnée par le Maître d'Ouvrage. Faïence identique en habillage du tablier de la baignoire et de la trappe de visite.

Equipements sanitaires - Plomberie

- Ventilation mécanique contrôlée (VMC) avec extracteur collectif.
Bouches d'extraction hygroréglables en PVC dans les pièces humides avec commande d'augmentation de débit par tirette en cuisine et par détecteur de présence dans les WC. Bouches d'entrée d'air hygroréglables en PVC par grille sur les menuiseries extérieures des pièces sèches.

- Meuble vasque comportant plan de toilette, vasque, miroir et éclairage.
- Bac à douche en céramique ou acrylique, fond antidérapant, dimensions et localisation selon plans. Pare douche non inclus suivant plan et nécessité norme NCF15-100.
- Baignoire acrylique de couleur blanche 170 x 70. Robinet mitigeur mécanique et à économiseur d'eau avec flexible, barre de douche et douchette.
- Bloc WC posé au sol à réservoir à double chasse et à mécanisme silencieux.
- Cuisines : branchement, évacuation et alimentation pour évier en attente. Equipement de la cuisine par l'acquéreur après livraison.
- Attentes pour lave vaisselle dans les cuisines et machine à laver dans les salles de bains et/ ou cuisine, selon plans.

Electricité – Courants faibles

- Installation conforme à la norme en vigueur NF C15 – 100 définissant les équipements par pièce (nombre de prises de courant, point lumineux, prises de téléphone et prises télévision) et aux réglementations en vigueur (personnes à mobilité réduite et sécurité).
- Balcons et terrasses sur séjour : applique étanches.
- Détecteur autonome avertisseur de fumée, fonctionnant à piles lithium.
Un détecteur par logement, positionnement suivant plan technique.

Chauffage et production d'eau chaude

- Production de chauffage et de l'eau chaude par chaudière individuelle au gaz ou par ballon eau chaude électrique pour certains appartements T2, selon étude thermique.
- Radiateurs en acier équipés de robinets thermostatiques et manuel dans les séjours, puissance selon étude thermique.
- Régulation et programmation de la température par thermostat d'ambiance. Vannes thermostatiques équipées sur chaque radiateur (sauf séjour).
- Radiateur sèche serviettes électriques dans les salles de bains et les salles d'eau.

DESCRIPTIF ANNEXES PRIVATIVES

Garages

- Fermeture sur 3 côtés par planelles en aggloméré ou en murs béton et en façade par porte métallique basculante à ouverture manuelle selon localisation.
- Garages et places de parkings en finition brut de béton.

DESCRIPTIF PARTIES COMMUNES

La décoration et le choix des teintes des parties communes de l'immeuble sera conçue par l'Architecte de l'opération.

L'éclairage des parties communes de l'immeuble sera assuré par des luminaires équipés d'ampoules basse consommation.

Hall d'entrée et circulation du rez-de-chaussée

- Contrôle d'accès : porte d'accès principale à verrouillage par dispositif magnétique d'ouverture par système « VIGIK », commande depuis le moniteur vidéo de chaque logement.
- Revêtement de sol du hall et Rez-de-chaussée en carrelage ou pierre, au choix de l'architecte en harmonie avec le projet de décoration des parties communes. Tapis en textile grand passage, avec profils en aluminium, encastré suivant indications des plans. Revêtement de sol aux étages en moquette, au choix de l'architecte.
- Revêtement mural : revêtement mural décoratif au choix de l'Architecte en harmonie avec le projet de décoration des parties communes.
- Boîtes aux lettres : individuelles groupées, posées en accord avec les services de distribution du courrier.

Ascenseurs

Les ascenseurs seront conformes à la réglementation en vigueur. Cabine de standing avec panneaux en tôle laquée ou inox ou mélaminés ou stratifiés, spots, carrelage au sol, selon projet de décoration de l'Architecte.

Porte façade inox au Rez-de-chaussée, portes façades peintes aux étages. Bâches de protection de la cabine prévue pour les emménagements.

Circulations verticales y compris sas

- Eclairage commandé par détecteurs de présence
- Escaliers desservant les étages : en béton armé avec peinture de sol. Revêtement des murs et plafonds en enduit projeté avec gouttelettes.

Sécurité de l'immeuble

- Ouverture de la porte intérieure d'immeuble par ventouse électromagnétique, serrure électrique commandée par vidéophone depuis l'appartement et système de contrôle d'accès à l'immeuble.
- Porte principale de parking automatisée contrôlée par télécommande (1 émetteur fourni par emplacement).
- Eclairage de la circulation des véhicules commandé par ouverture de la porte automatique et/ou par détecteurs.
- Portes des parties communes donnant sur l'extérieur condamnables par serrure équipée d'un cylindre sur organigramme de l'immeuble selon le choix retenu et le cas échéant.

Aménagements des abords et espaces verts

- Aménagement des voies de dessertes selon plan masse du permis de construire, en accord avec les prescriptions des services techniques de la commune.
- Voiries en enrobés et parkings en enrobé selon localisation.
- Eclairage par candélabres ou bornes lumineuses.
- Aménagement des zones vertes, engazonnement et plantations selon plan masse de l'Architecte.
- Cheminements piétons en stabilisé, ou enrobé ou autre matériau en conformité avec la commune.
- Traitement des accès selon projet et plans de détails de l'architecte.

Branchements aux réseaux

- Branchements aux réseaux d'assainissement, d'adduction d'eau potable, d'électricité, de téléphonie et de distribution postale conformes aux règles dictées par les services concessionnaires.

Nota : La présente notice descriptive a été établie avant mise en œuvre des divers matériaux. Les prestations pourront subir des changements dus à l'évolution technique, à l'amélioration de la construction ou à la révision des plans par le Maître d'œuvre en fonction des règlements ou tout autre impératif de construction. Les matériels ou matériaux de remplacement seraient dans ce cas de qualité équivalente. Le Maître d'ouvrage se réserve le droit de ne pas respecter la norme NF – P -21 -120 relatives au stationnement.

Les choix proposés par le présent descriptif ne seront possibles que sous réserve de l'avancement du chantier, selon les dates de commande et de mise en œuvre programmées par le Maître d'Oeuvre.

Il est enfin expressément précisé que les prestations et matériaux liés à l'aspect extérieur de l'immeuble (par exemple tuiles, enduits et traitements des façades, menuiseries extérieures...) ne seront arrêtés définitivement qu'en cours de chantier après accord de la Mairie.

Les appareils ménagers susceptibles de figurer sur les plans ne sont donnés qu'à titre indicatif et ne sont pas fournis.

Les éventuelles modifications techniques apportées au présent contrat à la demande du client, plans et descriptifs contractuels, ne deviendront définitives qu'après acceptation du Maître d'Oeuvre et sont susceptibles de générer une prolongation du délai contractuel dont la durée sera définie par le Maître d'Oeuvre.

Le nombre total d'appartement ou de garages pourra légèrement varier en fonction des regroupements ou fusion d'appartements qui interviendraient à la demande de nos clients en phase de commercialisation.

Un descriptif complet sera produit à la signature des actes de vente, conformément à l'article 18 du décret n°67.116 du 22 décembre 1967.

Aucune entreprise étrangère au chantier, ni les acquéreurs eux-mêmes, ne pourront effectuer des travaux dans les locaux à construire, avant la remise des clés à l'achèvement.