

 Oréa

CHINDRIEUX

NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE

Maitre d'ouvrage :

SNC MARIGNAN SAVOIES LEMAN
Park Nord - Route de la Bouvarde
74370 EPAGNY/ METZ-TESSY
☎ 04 50 09 73 74

Architecte :

Arch2O
20 Bis Rue du Square
74960 ANNECY
☎ 04 50 27 82 39

Notaire :

Maître Ludovic VULLIERMET
Cité de l'Entreprise - 725 Boulevard Barrie
73100 AIX- LES-BAINS
☎ 04 85 86 03 05

PRESENTATION DU PROGRAMME

Le programme immobilier OREA se situe sur la commune de Chindrieux, Lieu dit « Les Choitres ».

Il se compose de 19 logements sur un bâtiment de 3 étages.

Les parcelles cadastrées N° 283, 284, 937, 1161, 1163, 1165, 1166, section G représentant une surface cadastrale totale de 2137 m².

Les places de stationnements privatives seront situées en RDC du bâtiment et en extérieur.

Le chauffage et la production d'eau chaude des logements seront assurés par des chaudières individuelles gaz. L'opération de construction prend en compte les exigences de performance énergétique et environnementale définie aux articles R. 172-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation (réglementation environnementale - RE2020).

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

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES

Infrastructures

- 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 ou en béton, épaisseurs selon plans.
- Isolation thermique en plafond du sous-sol 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 selon le choix technique retenu.

Structure

- 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.

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

- Toiture béton
- Isolation, recouverte d'une étanchéité, selon étude thermique
- Gouttières et descentes zinc, inox ou acier galvanisé.

Serrurerie et Garde-corps

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

Ventilation

- Extraction dans les pièces humides (cuisine, W.C., salles de bains, salles d'eau) par gaines et bouches hygroréglables raccordées au bloc moteur VMC (Ventilation Mécanique Contrôlée simple flux). Amenées d'air frais dans les pièces d'habitation (séjour et chambres) par entrées d'air situées sur traverses hautes des menuiseries ou maçonneries selon étude acoustique. Reprise d'air frais par détalonnage des portes de distribution intérieure

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 en PVC ouvrants à la française.
- Volets roulants double paroi PVC. Commandes de la fermeture des volets roulants électrifiées pour le séjour et la cuisine et manuelle par tringle pour les autres pièces.
- Double-vitrages isolant selon étude thermique et acoustique.

Menuiseries intérieures

- Porte palière avec 3 pènes de condamnation huisserie selon le choix du maître d'ouvrage. Panneaux décoratifs à peindre ou stratifié selon choix de l'Architecte.
- Portes de placards coulissants ou ouvrants à la française, selon plans et non équipées.
- Portes intérieures à peindre sur huisserie bois. 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 x 45 cm, pose droite, plinthes assorties. Choix dans la gamme sélectionnée par le maître d'ouvrage.

Salles de bains, salles d'eau :

- Carrelage grès cérame émaillé format 45 x 45 cm, pose droite, plinthes assorties (à l'exception des murs faïencés). 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

- Dalette 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, teintes au choix dans la gamme d'échantillons proposée par le constructeur. Faïence identique en habillage du tablier de la baignoire et de la trappe de visite et éventuellement de la plage de la baignoire (selon plans architecte).

Equipements sanitaires - Plomberie

- Meuble vasque comportant plan de toilette, vasque, miroir et éclairage.
- Bac à douche en céramique ou acrylique, fond antidérapant, dimensions et localisation selon plans.
- Baignoire acrylique 170 x 70 cm.
- 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.
- Robinetterie mécanique sur tous les appareils, pour les baignoires et les douches avec douchette
- Robinet de puisage extérieur pour les logements en rez-de-chaussée, 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.

Chauffage et production d'eau chaude

Production de chauffage et de l'eau chaude par chaudière individuelle au gaz.

- Radiateurs en acier équipés de robinets thermostatiques, puissance selon étude thermique.
- Régulation de la température par thermostat d'ambiance.
- Radiateur sèche serviettes électriques dans les salles de bains et les salles d'eau.

DESRIPTIF ANNEXES PRIVATIVES

Garages en RDC ou extérieur

- 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

- Ensemble de portes d'immeuble en acier ou en aluminium laqués.
- Sol en revêtement céramique ; plinthes assorties
- Revêtement décoratif aux murs selon choix de l'architecte.
- Plafond habillé d'un faux plafond.
- Eclairage par spots encastrés ou appliques murales commandés par détecteur de présence.
- Equipement divers : tapis brosse, miroir et ensemble boîte aux lettres.

Ascenseurs

- Ascenseurs desservant tous les étages et le sous-sol. Cabine décorative selon projet de décoration de l'Architecte.

Circulations des étages

- Sol revêtu de moquette.
- Revêtement mural décoratif selon choix de l'architecte.
- Enduit et peinture lisse ou décoratif de type gouttelette en plafond.
- Eclairage par luminaires rapportés commandés par détecteur de présence.

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.
- Escaliers desservant le sous-sol en béton armé brut : sol, murs, plafonds et sous face d'escaliers

Circulation des sous-sols

- Eclairage sur commande temporisée couplée sur un éclairage de sécurité sur détection de présence
- Circulation en béton armé lissé. Murs verticaux en béton ou agglomérés bruts ou brique selon choix retenu.
- Sous face des plafonds recevant projections de type flocage ou fibres projetées selon étude thermique et préconisations du bureau de contrôle.

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.
- 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.