

ALLURE COLLECTIF

NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE

Maître d'Ouvrage

SNC MARIGNAN SAVOIES LEMAN
Park Nord – Immeuble Les Pléiades
Route de la Bouvarde
74370 EPAGNY/ METZ-TESSY

Architecte

AJS
7 rue Tisserand
74960 ANNECY

Notaire

Sébastien LUX
9 AVENUE DE LA LIBERATION
74300 CLUSES

Bureau de contrôle

BUREAU VERITAS
Parc Alltais - 68 rue Cassiopée
74650 - CHAVANOD

**NOTICE
DESCRIPTIVE
SOMMAIRE**

PRESENTATION

La résidence « ALLURE » est située Avenue d'Anterne sur la commune de Marignier (Haute-Savoie). Elle sera réalisée sur les parcelles AN 277, AN 278, AN 279 et AN 302, formant un tènement relativement plat, d'une surface totale de 5413m².

Le programme « ALLURE » comprendra 11 maisons ainsi que 36 logements collectifs répartis sur 2 bâtiments, dont une partie de logements locatifs aidés.

Le stationnement des véhicules est réparti entre le parking situé au sous-sol et les places extérieures. Chaque bâtiment collectif possède son local vélo au rez-de-chaussée, accessible de plain-pied et directement depuis l'extérieur.

Afin de s'insérer au mieux dans l'environnement bâti, les bâtiments reprennent les codes de l'architecture locale (grandes toitures, travail du terrain, soubassements traités différemment du couronnement, etc...) tout en l'inscrivant dans le 21^{ème} siècle, à travers une expression également sobre et contemporaine (simplicité des volumes, bardage bois ajouré, utilisation parcimonieuse de la couleur, ...).

La conception du programme a fait l'objet d'une attention particulière en matière environnementale et de traitement paysager.

La conception bioclimatique (orientation des bâtiments et des logements, compacité des formes, minimisation des ponts thermiques, perméabilité à l'air...) vise à réduire la consommation d'énergie à la source et permet d'obtenir des logements confortables, lumineux et respectueux de l'environnement.

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES

Infrastructures

- Radier ou semelles superficielles sur béton de propreté en fond de fouilles, en béton armé, 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 ou brique ou parpaing selon étude des structures.
- Séparatifs entre garages privatifs en maçonnerie d'agglomérés de ciment rejointoyés, épaisseurs selon plans.
- Isolation thermique en plafond du sous-sol ou sur dalle (sous chape) au droit des zones d'habitation par flocage de fibres projetées ou fibrastyrène ou domisol, épaisseur selon calculs du thermicien.

Structure

- Structure en brique ou parpaings ou béton armé 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.
- Façades : Enduits extérieurs de type RPE sur complexe isolant, tons selon étude colorimétrique de l'Architecte et avis de la Ville.
- Seuils en béton, bavettes ou couvertines métalliques selon plans.

Isolation thermique et phonique

- Complexe isolant polystyrène sur face extérieures des murs verticaux selon plans et étude thermique.
- Isolation aux bruits aériens assurée, entre appartements, par des murs mitoyens en béton armé
- Isolation aux bruits aériens extérieurs par double vitrage sur les ouvrants.

Toiture

- Toiture-terrace étanchée, isolation type polyuréthane épaisseur selon étude thermique, protection par gravillons ou traitement végétalisé selon plans.
- Relevés nécessaires sur acrotères, souches et sorties de ventilation.
- Gouttières et descentes zinc ou acier galvanisé.

Charpente couverture et accessoires.

- Charpente bois traditionnelle sur logements des derniers niveaux. Couverture en tuile plate couleur selon choix architecte. Ensemble zinguerie et accessoires assortis avec émergences pour sorties VMC, chutes eaux usées ou autres éléments nécessaires.

Serrurerie et garde-corps

- Garde-corps des balcons en serrurerie, serrurerie vitrée 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 hygro-réglables 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 extérieur 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, 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 type bloc baie intérieur, ouvrants à la française selon plans.
- Volets roulants double paroi PVC à commande motorisée dans les séjours/cuisine et manuelle pour les autres pièces. Pas de volets roulants dans les salles de bain.
- Double vitrage isolant selon étude thermique et acoustique.

Menuiseries intérieures

- Portes palières à âme pleine avec 3 pènes de condamnation, huisserie métallique. Finition en bois à peindre deux faces ou stratifié selon choix architecte. Seuil à la Suisse, béquilles intérieures et extérieures, butée de porte.

- Portes de placards épaisseur 10mm coulissantes ou ouvrant à la française, non équipés.
- Portes intérieures post-formées, finition à peindre. Huisseries en bois. Condamnations sur portes WC, salles de bains et salles d'eau. Mise en place de butées de porte.

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 d'épaisseur 7mm. Plinthes assorties en périphérie des pièces. Teintes au choix dans la gamme proposée par le constructeur.

Balcons

- Dallettes ou carrelage posées sur plots, selon plans. 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 de peinture acrylique mat blanche.
- Murs des pièces sèches (séjour, chambres, dégagements, entrée) : 2 couches de peinture mat blanche après préparation
- Murs des pièces humides (wc, salle de bains, cuisines) : 2 couches de peinture acrylique blanche (hors surfaces faïencées).
- 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, selon plan.
- Bac à douche en céramique ou acrylique, fond antidérapant, dimensions et localisation selon plans.
- Baignoire acrylique 170 x 70 cm
- Bloc WC sur pieds à réservoir à double détente 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, suivant plans.
- Robinetterie mécanique sur tous les appareils, pour les baignoires et les douches avec douchette et support.
- Robinet de puisage pour les logements rez de chaussée ayant un jardin , suivant plan.

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 : 1 applique (y compris hublot et interrupteur) étanches.
- Installation de télévision permettant la distribution des principales chaînes françaises ainsi que la Télévision Numérique Terrestre (TNT).

Chauffage et production d'eau chaude

- Production de chauffage et de l'eau chaude par une chaudière individuelle gaz
- Radiateurs en acier crénelés équipés de robinets thermostatiques, puissance selon étude thermique.
- Régulation de la température par thermostats d'ambiance.
- Radiateur sèche serviettes électrique en acier dans les salles de bain et les salles d'eau.

DESCRIPTIF ANNEXES PRIVATIVES

Stationnements en sous-sol

Les dispositions techniques nécessaires seront prises pour drainer les éventuelles venues d'eau et les évacuer dans le réseau.

- Places de parkings en finition brut de béton.

DESCRIPTIF PARTIES COMMUNES

La décoration 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 basses consommation.

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

- Ensemble de portes d'immeuble en acier ou en aluminium laqués.
- Sol revêtu de revêtement céramique ; plinthes assorties
- Revêtement décoratif aux murs selon choix architecte.
- Plafond habillé d'un faux plafond acoustique.
- Eclairage par spots encastrés ou appliques murales commandés par détecteur de présence.
- Equipement par 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 sur commande temporisée.
- Projection type gouttelette sur les murs et sous faces d'escalier.
- Escaliers communs revêtu de peinture de sol dans les escaliers y compris hauteur de plinthe.

Circulation des sous-sols

- Eclairage sur commande temporisée couplée sur un éclairage de sécurité.
- Circulation en béton brut. Murs verticaux brut de béton.
- Sous face des plafonds recevant projections de type flocage ou fibres projetées selon étude thermique et préconisations du bureau de contrôle.
- SAS et accès sous-sol revêtus de peinture de propreté sur les murs et de peinture de sol.

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 commandée par télécommande.
- Eclairage de la circulation des voitures dans le parking commandée par ouverture de la porte automatique et ou par détecteur.
- Portes des parties communes donnant sur l'extérieur condamnables par serrure équipée d'un cylindre sur organigramme de l'immeuble.

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 et parkings en enrobés. 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, éclairés par candélabres ou bornes lumineuses.
- 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.

Les choix proposés par le présent descriptif ne seront possibles que sous réserve que l'avancement du chantier le permette, 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 qu'ils 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.