

Les Coteaux

Le Bourget du Lac (73)



BATIMENTS C, D et E

NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE

Maître d'ouvrage : SCCV L'OREE
BP 229
73102 AIX LES BAINS CEDEX 02

Architecte : Philippe BARBEYER
21 Rue de BOIGNE
73 000 CHAMBERY

PRESENTATION

La résidence Les COTEAUX se situe au BOURGET du LAC en Savoie, dans un secteur résidentiel proche du centre, des commerces, des services, et de SAVOIE TECHNOLAC

Elle sera composée de 5 résidences en copropriété et de 4 maisons individuelles. Les bâtiments comportent 10 à 11 logements ainsi que des garages enterrés

Les abords seront paysagés de façon soignée selon le plan de masse de l'architecte.

CARACTERISTIQUES GENERALES DES BATIMENTS

STRUCTURE

Terrassement :	en pleine masse après décapage de la terre végétale.
Fondations :	semelles filantes ou isolées en béton armé, menées au bon sol.
Murs de structure :	en voiles en béton banché armés, ou maçonnerie de blocs d'agglomérés de béton.
Planchers :	par dalles béton armé pleines. Certaines dalles, selon besoin, recevront en sous-face une projection de fibres minérales assurant leur isolation thermique, acoustique et/ou coupe-feu.
Escaliers :	en béton armé.
Revêtements de façade :	les faces extérieures visibles des murs seront revêtues d'une isolation extérieure en polystyrène recouvert d'un enduit hydraulique ou de bardage (ou équivalent), ou bien de peinture sur partie non isolée selon le projet de l'architecte.

ETANCHEITE

Terrasses étanchées accessibles :	dallettes en béton, finition au choix de l'architecte, posées sur plots sur un complexe d'étanchéité bitumineux multi-couches. Isolation thermique selon besoins.
Terrasses inaccessibles :	complexe d'étanchéité bitumineux multi-couches. Isolation thermique selon besoins. Protection de l'étanchéité par végétalisation sur toiture, parking suivant plans. Résine devant halls d'entrée.
Descentes EP :	Descentes et gouttières apparentes en zinc ou tôle laquée selon choix architecte.

MENUISERIES EXTERIEURES

Hall d'entrée :	ensembles menuisés en métal laqué ou aluminium. Vitrages retardateurs d'effraction.
Parties privatives :	
Baies et fenêtres :	ensembles menuisés en PVC gris clair, ouverture à la française. Vitrages isolants conformes à la réglementation acoustique et à la réglementation thermique en vigueur à la date du permis de construire. Les fenêtres des appartements du RDC seront oscillo-basculantes.
Fermetures :	volets roulants sur coulisses insonorisées à commande électrique. Les fenêtres des salles de bains ou salles d'eau ne disposeront pas de volets roulants, mais seront équipées de vitrages (sécurisés au RDC) granités.
Serrurerie :	les garde-corps seront en béton armé peint et/ou en métal laqué et/ou vitrage. Dessin selon conception de l'architecte. Les paires vues et brises soleil seront en métal laqué selon plan architecte.

CARACTERISTIQUES ET EQUIPEMENT DES LOCAUX PRIVATIFS

ISOLATION

Doublages thermiques et acoustiques : Isolation par l'extérieur en polystyrène expansé revêtu d'un enduit ou d'un bardage (ou équivalent) selon la réglementation en vigueur (Attestation Réglementation Thermique (RT) 2012 certifiée).
Isolation acoustique sur parties communes selon la réglementation en vigueur.
Epaisseurs des isolants selon calculs de l'ingénieur thermicien et acousticien.

DISTRIBUTION

Cloisons de distribution : cloisons de distribution de 72 mm type placostil, avec isolant en sandwich.
Plafonds : les plafonds sont constitués par les dalles de béton. Certaines parties, selon nécessité technique, pourront recevoir un faux-plafond en plaques de plâtre sur ossature métallique.

MENUISERIES INTERIEURES

Portes palières : blocs-portes palières composés d'une huisserie et d'un battant renforcé par tôles d'acier avec système anti-dégondage et paumelles renforcées. Serrure de sécurité à 3 points, cylindre européen. Protection coupe-feu selon réglementation. Finition extérieure peinte, garniture métallique.

Portes intérieures : blocs-portes de distribution intérieure des logements composés d'une huisserie et d'un ou deux battants (selon plans) en bois à âme alvéolaire, parements peints ou pré laqués. Béquilles et plaques de propreté en métal.

Portes placards : ensemble de portes coulissantes sur rails haut et bas laqués, panneaux composite sur cadre métallique blanc.
Certains placards de dimensions réduites pourront recevoir une porte de distribution ouvrant à la française.

Mobilier :

- Cuisine : sans objet
- Salle de bain / Salle d'eau : meuble vasque avec miroir et bandeau lumineux
- Placards : non aménagés

REVETEMENTS DE SOL

Entrée / séjour / cuisine / dégagement : sur isolant phonique type SOUKARO ou équivalent, mise en œuvre de carrelage grès cérame 40 x 40 à 45 x 45, pose droite, classement U3P3E2C2. Choix dans la sélection du maître d'ouvrage. Plinthes assorties.

Chambres : sur isolant phonique adapté, mise en œuvre d'un parquet bois stratifié type QUICKSTEP ou équivalent. Choix dans la sélection du maître d'ouvrage. Plinthes assorties.

Salle de bain / Salle d'eau : sur isolant phonique type SOUKARO ou équivalent, mise en œuvre de carrelage grès cérame 40 x 40 à 45 x 45, pose droite, classement U3P3E2C2. Choix dans la sélection du maître d'ouvrage.

Balcons et terrasses : béton bouchardé.
Les terrasses étanchées ainsi que les balcons béton armé de l'attique, sont revêtues de dallettes sur plots.

REVETEMENTS MURAUX ET PLAFONDS

Faïences :

- Cuisine : sans objet
- Salle de bains : carreaux de faïence 20 x 25 ou 25 x 40, toute hauteur en périphérie de la baignoire ou de la douche selon plan de vente. Choix dans la sélection du maître d'ouvrage.

Peinture :

- Portes / plinthes : peinture satinée sur portes, plinthes et boiseries non revêtues d'origine
- Sur métaux : peinture satinée
- Plafonds : peinture mat après préparation
- Murs SdB et SdE : peinture satinée après préparation
- Murs placards : peinture mat après préparation
- Hall, dégagement ouvert, WC
- Cuisine Séjour: peinture mat après préparation
- Chambres, dégagement fermé: peinture mat après préparation

Les plafonds et murs seront peints en blanc dans la base marché. Tout changement de coloris et de finition sera traité par des plus-values chiffrées par l'entreprise.

EQUIPEMENT SANITAIRE ET PLOMBERIE

- Alimentation : distribution eau froide en colonne montante dans gaine palière avec attente pour comptage individuel (pose compteur par le concessionnaire à la charge de l'acquéreur). Distribution individuelle principale par tubes noyés en dalle.
- Evacuations : évacuations et chutes EU en PVC
- Ventilation : ventilation mécanique contrôlée (VMC) simple flux hygro-réglable, avec extracteur collectif.
- Appareils sanitaires et robinetterie :
 - Baignoires : baignoires acryliques blanches avec robinet mitigeur chromé avec flexible et douchette. Dispositions selon plan de vente.
 - Douches : bac en acrylique blanc. Robinet mitigeur chromé avec flexible et douchette. Dimensions et disposition selon plan de vente.
 - Vasques : meuble vasque avec miroir et robinet mitigeur chromé. Disposition selon plan de vente.
 - Bloc WC suspendu : bloc WC suspendu en porcelaine vitrifiée blanche. Chasse d'eau à double débit.
 - Divers : alimentation et évacuation pour lave-linge et lave-vaisselle selon plans de vente

Equipement cuisines et robinetterie :

- Appareils : sans objet.
- Kitchenettes : sans objet.
- Alimentations eau froide et eau chaude en attente. Evacuation en attente
- Le raccordement de hotte aspirante, de séchoir à linge ou de tout autre appareil sur la VMC collective n'est pas autorisé.

EQUIPEMENT ELECTRIQUE

- Distribution / comptage : distribution encastrée par câbles sous fourreaux, tableau de comptage et de protection individuel en placard technique.
- Appareillage : appareillage blanc. Les points lumineux sont équipés de douille sur connecteur DCL, répartition et nombre selon norme NF-C-15100
- Téléphone : distribution depuis réglette sous coffret, répartition et nombre selon norme NF-C-15100.
- TV / FM : distribution TV/FM hertzienne TNT et pré-équipement parabole satellite ASTRA (Canal Satellite et TPS), répartition et nombre selon norme NF-C-15100. L'installation ultérieure de la parabole sera décidée en assemblée générale de copropriété et installée aux frais de cette dernière.
- Interphonie : ouverture de la porte d'entrée principale du hall collectif commandée depuis un dispositif vidéophone.
- Terrasses et balcons : un point lumineux et une prise 16A selon plan électrique.

CHAUFFAGE ET PRODUCTION D'EAU CHAUDE POUR LES LOGEMENTS

1. Appartements

Température minimum garantie par – 11°C extérieur :

- 19°C dans toutes les pièces
- 22°C dans les salles de bains et salles d'eau

Type : chauffage individuel gaz
 Production centralisée : une chaudière gaz implantée suivant plans de vente.

Emetteurs :

Pièces principales : radiateurs à eau chaude

S. bain / S. d'eau : radiateur sèche-serviette électrique.

Régulation / program. : thermostat de régulation (et de programmation journalière) général par appartement et affinage par tête thermostatique propre à chaque radiateur

ANNEXES PRIVATIVES

GARAGES

Porte : porte métallique individuelle.
 Sols : brut de béton
 Plafonds : brut de béton ou projection minérale selon nécessité et localisation
 Equipement électrique : 1 point lumineux par garage, commande par interrupteur individuel étanche raccordé sur communs.
 Ventilation : une ventilation inter garage est prévue.

Les réseaux techniques généraux communs pourront traverser certaines annexes privées.

Un chemin de câble est prévu dans la circulation des garages pour l'éventuelle installation d'une prise électrique dans les garages. Il conviendra aussi, alors, d'installer un sous compteur.

PARTIES COMMUNES

La décoration des halls d'entrée, des paliers et des circulations communes d'étage fera l'objet d'une étude spécifique avec l'architecte.

HALLS D'ENTREE

Contrôle d'accès :	porte d'accès principale à verrouillage par dispositif électromagnétique, commande depuis platine vidéophone.
Boîtes aux lettres :	groupées selon choix architecte.
Revêtement de sol :	carrelage grès cérame U4P3E2C1 selon choix architecte, et avec tapis de sol encastré dans SAS.
Revêtement muraux :	selon projet architecte
Eclairage :	par spots encastrés ou hublots selon localisation, commande par détecteur de présence.

ASCENSEURS

Desserte de tous les niveaux.
Cabine avec parois en habillage de panneaux laquées ou stratifiés suivant choix architecte, sol avec revêtement carrelage, miroir ...

CIRCULATIONS

Escaliers et paliers :	
Revêtement de sol :	peinture selon choix architecte
Revêtement muraux :	selon choix architecte, peinture gouttelette.
Eclairage :	par hublots, commande par détecteur de présence.

Couloir commun d'étage :	
Revêtements de sol :	revêtements de sol souples selon choix architecte
Revêtements muraux :	Toile de verre + peinture selon choix architecte
Revêtement plafond :	Peinture gouttelette.
Eclairage :	selon projet architecte, commande par détecteur de présence.

Garages	
Circulation :	brut de béton au sol et au mur.
Eclairage :	par hublots commandées par détecteur de présence

ESPACES EXTERIEURS COMMUNS

Voies et parkings :	couche de roulement en enrobé bitumineux noir.
Circulations piétons :	enrobé bitumineux, ou béton désactivé ou équivalent selon choix de l'architecte.
Réseaux :	Réseaux séparatifs enterrés de diamètres adaptés raccordés sur réseaux public.
Eclairage :	éclairage par bornes, candélabres ou projecteurs sur bâtiment selon projet architecte. Commande par horloge et cellule photo-électrique.
Espaces verts et aire de détente:	engazonnement, arbustes et arbres selon plan de masse et projet de l'architecte.

CONDITIONS GENERALES

- La réception des appartements aura lieu en une seule fois, avec signature du procès-verbal de réception par l'acquéreur. Les clefs seront remises sous conditions du règlement du solde du prix et de toutes sommes encore dues aux intervenants du chantier.
La mise à dispositions des clés d'un appartement vaudra mise à disposition et réception.
- Lors de la réalisation de la construction, des adaptations pourront être apportées à la présente notice, rendues nécessaires par des impératifs d'ordre technique ou architecturaux, une éventuelle pénurie ou une modification de normes et réglementation de construction en vigueur. De la même façon, les appareils et matériaux, dont le type est indiqué dans la présente notice, pourront être remplacés par des appareils et matériaux de type équivalent.
- Les indications portées sur les plans concernant l'emplacement des appareillages tels que points lumineux, prises, appareils sanitaires, pourront être modifiées suivant les impératifs techniques.
- Les appareils ménagers ou autre mobilier pouvant apparaître à titre indicatif sur les plans ne sont pas fournis.
- Les marques, les modèles et les dimensions des appareils sont donnés à titre indicatif, la Société Immobilière se réservant le droit de les modifier par des équivalents.
- Toute modification du plan ou du descriptif par l'acquéreur devra être préalablement soumise pour approbation au Maître d'œuvre. Si le planning du chantier permet d'accepter ces modifications, elles feront l'objet d'un devis prenant en compte la nature des travaux et les frais de modification de plans, de pièces écrites et de suivi de chantier (ces frais, hors coût travaux, sont évalués forfaitairement à 500 € HT et seront réclamés à l'acquéreur par le Maître d'œuvre). Le délai de livraison pourra alors être décalé.
- Les cotes et surfaces indiquées sur les plans peuvent être supérieures ou inférieures dans une limite de cinq pour cent (5 %).
- Aucune entreprise étrangère au chantier ne pourra intervenir dans un logement avant la livraison et la remise des clés à l'acquéreur, y compris pour les cuisines équipées.
- Les teintes des façades sont déterminées par l'architecte de l'opération avec le concours de la commission municipale d'urbanisme et, éventuellement, de l'Architecte des Bâtiments de France
- Les travaux faisant l'objet de la présente notice descriptive seront contrôlés par un organisme agréé auprès des compagnies d'assurances et bénéficient des garanties légales (parfait achèvement, garantie biennale et décennale), c'est pourquoi les défauts ou malfaçons desdits travaux ne peuvent en rien nuire à la régularité des paiements.
- Les logements recevront un « nettoyage de chantier » permettant la réception des travaux, le nettoyage fin étant laissé à la charge des acquéreurs.
- Les appartements seront livrés en peinture blanche. Les finitions pour ce qui concerne la peinture seront de type B au sens de la norme DTU 59.1.
- Les garages ont une destination de stationnement de véhicules et non de stockage. De l'humidité ou de légères venues d'eau seront tolérées. L'acquéreur en est informé et accepte par avance.
- Dans les garages et les éventuelles caves, il est possible que selon les nécessités techniques, des tuyaux ou des gaines passent au plafond et /ou le long des murs. L'acquéreur en est informé et l'accepte par avance.
- L'acquéreur est informé et accepte par avance que l'eau de pluie qui tombe sur les balcons ou terrasses des niveaux supérieurs ne soit pas canalisée et puisse tomber sur les ouvrages des niveaux inférieurs..
- Ce sera le syndic de copropriété qui sur décision en assemblée générale des copropriétaires fera faire l'installation des plans de sécurité, des éventuels extincteurs et/ou bacs à sable, et du tableau d'affichage.
- Ce sera l'architecte de l'opération qui fera le choix de la teinte des carrelages pour les balcons/terrasses ainsi que pour les stores bannes afin que l'harmonie du bâtiment soit préservée en cas d'installation ultérieure.