



SAINT ALBAN LEYSSE (73)

DESCRIPTIF SOMMAIRE DE VENTE

Maître d'Ouvrage :

SCCV DOMAINE DE LA CROIX
24 Avenue Berthollet
74 000 ANNECY

Architecte :

UNANIME ARCHITECTES
6, Allée des Joncs
73 420 DRUMETTAZ-CLARAFOND

PRESENTATION

La **SCCV DOMAINE DE LA CROIX** lance la construction d'un ensemble immobilier à usage principal d'habitation sur un terrain situé sur la commune de SAINT ALBAN LEYSSE (73230)
Le projet comprend 75 logements répartis sur 7 bâtiments.

Ce programme sera destiné à l'accession à la propriété et à l'investissement locatif individuel privé. Il comportera des logements sociaux.

Le parc de stationnement comprend environ 101 places en sous-sol et environ 55 places aériennes.

Des locaux vélos sont situés dans chacun des bâtiments en rez-de-chaussée.

Une aire de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif est prévue à l'entrée de la résidence.
Les espaces extérieurs seront aménagés et accessibles à l'ensemble des copropriétaires.

Le permis de construire autorisant la réalisation de ce projet a été obtenu le 18 novembre 2022.

REGLEMENTATIONS APPLIQUEES :

La présente opération sera conforme à :

- Réglementation environnementale RE2020
- Norme électrique NFC 15-100
- Réglementation d'Accessibilité des Bâtiments d'Habitation conforme à la réglementation en vigueur au moment du dépôt du permis de construire.

CERTIFICATION NF HABITAT :

Pour vous apporter encore plus de confort, la résidence sera certifiée NF Habitat.

NF Habitat est un repère sur les qualités essentielles de votre logement et des parties communes de votre résidence.

NF Habitat vous permet d'envisager sereinement votre projet, en vous assurant de la qualité de la construction, d'un accompagnement et d'un accès à l'information.

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES

STRUCTURE

Fondations

Les fondations seront réalisées en béton armé suivant le rapport de l'étude de sol et l'étude béton armé.

Murs

En béton armé ou briques ou parpaings ou bloc béton. Epaisseur variable selon les préconisations de l'étude de structure.

Planchers

Ils seront constitués par une dalle en béton armé. Epaisseur variable selon les préconisations de l'étude de structure. La sous-face recevra un enduit pelliculaire avant finition.

Escaliers communs

Ils seront en béton armé, coulés en place ou préfabriqués selon préconisation du BET structure.

Généralités

Sous-sol réalisé conformément au DTU 14.1 – Etanchéité relative. L'ensemble est vérifié par un bureau de contrôle indépendant.

TOITURE – COUVERTURE – ETANCHEITE

Charpente – Couverture

Les toitures seront réalisées en charpente bois type fermette ou traditionnelle suivant plans.
Couverture métallique type joint debout en bac acier (coloris suivant choix suivant architecte et permis de construire)

Terrasses inaccessibles

Toiture terrasse non accessible gravillonnée et/ou végétalisée

Descentes eaux pluviales

Descentes extérieures et gouttières en acier galvanisé.
Des dauphins fonte pourront être mis en œuvre suivant les besoins.

FACADES – SERRURERIE

Façades

Les façades seront revêtues d'un béton brut, enduit extérieur, ou revêtement type bardage, métallique ou pierre selon plans de l'architecte.

Garde-Corps

Les garde-corps des balcons seront en béton, en verre ou en tôle perforée suivant plans de l'architecte.

Les coloris des façades ou de serrurerie seront définis par l'architecte du projet conformément aux indications portées au permis de construire et valider par le service urbanisme de la mairie.

MENUISERIES EXTERIEURES - OCCULTATIONS

Ensemble du Hall d'entrée

Ensemble en acier ou aluminium laqué.

Porte-fenêtre - Fenêtres

Les fenêtres ou portes fenêtres seront en PVC ouvrant à la française, couleur selon plans architecte, avec double vitrage isolant (suivant BE thermique).

La baie principale des séjours sera de type coulissant alu ou pvc, couleur selon plans architecte, avec double vitrage isolant (suivant BE thermique).

Occultations

L'ensemble des menuiseries des logements comportera des occultations réalisées par des volets roulants à lames en P.V.C, commandes motorisées dans l'ensemble des pièces (hors salle de bains, salle de douche, wc ou buanderie si fenêtre prévue aux plans).

ISOLATION THERMIQUE ET PHONIQUE

Intérieure

Le programme immobilier sera conforme à la Réglementation Environnementale RE2020 ainsi que la Réglementation Acoustique en vigueur à la date du dépôt de la demande de Permis de Construire.

Isolation thermique assurée par une isolation intérieure.

La nature et l'épaisseur de ces isolants seront définies par l'étude du bureau d'études thermiques.

CLOISONS DE DISTRIBUTION

Entre pièces principales

Composées de plaques de plâtre sur ossature métallique de type Placostyl 72mm d'épaisseur ou similaire avec laine minérale incorporés entre les deux plaques de plâtre.

Entre pièces principales et pièces de services

Composées de plaques de plâtre sur ossature métallique de type Placostyl 72mm d'épaisseur ou similaire avec laine minérale incorporés entre les deux plaques de plâtre.

CARACTERISTIQUES ET EQUIPEMENTS DES LOCAUX PRIVATIFS

REVETEMENTS DE SOLS

Revêtement dans la gamme ICADE Promotion.

Entrée, Séjour, Cuisine, Dégagement, Palier, Dressing

Les sols de l'ensemble des logements seront en carrelage grès émaillé, pose droite, joint compris isolant phonique. Plinthes en carrelage assorties.

Dimensions : 45 x 45 cm (hors attique)

Dimensions : 60 x 60 cm pour les attiques

Chambres

Les sols des chambres seront en revêtement stratifié, plinthes assorties, pose flottante. (hors attique)

Les sols des chambres des attiques seront en revêtement parquet contrecollé, plinthes assorties.

Salle de bain, Salle de douche, WC, Buanderie

Les sols des salles de bains, de douches, des WC, seront en carrelage grès émaillé, pose droite, joint compris isolant phonique.

Plinthes en carrelage assorties.

Dimensions : 45 x 45 cm. (hors attiques)

Dimensions : 60 x 60 cm pour les attiques

Terrasses et balcons

Le sol sera en dalles béton ou carrelage selon plan et choix de l'architecte.

REVETEMENTS MURAUX ET PEINTURES

Les murs et cloisons de toutes les pièces

Application de 2 couches de peinture blanche.

Sur les menuiseries intérieures (Portes de distributions, huisseries)

Application de 2 couches de peinture blanche.

Sur les plafonds :

Après préparation, application de 2 couches de peinture blanche.

Faïences :

Revêtement dans la gamme ICADE Promotion.

Dimensions : 20 ou 25 x 40 cm

Salle de bain / Salle de douche

Revêtement faïence toute hauteur, sur les 3 faces de la baignoire ou de la douche (si prévue aux plans).

WC

Revêtement faïence au-dessus du lave mains sur une hauteur de 40cm (si lave-mains).

MENUISERIES INTERIEURES

Les portes palières

Elles seront constituées d'un bloc-porte à âme pleine BP1 et seront équipées d'une serrure de sécurité 5 points avec système anti-dégondage, classée A2P*.

Les portes intérieures

Portes alvéolaires matricées, post formées ou lisses d'épaisseur 40mm sur huisseries bois ou métalliques. Béquilles et plaques de propreté en laiton ou aluminium.

Placards

Portes

1 placard compris par logement (emplacement selon plan architecte), Selon la largeur des placards : portes ouvrantes à la française ou portes coulissantes sur rails à deux ou trois vantaux constitués d'un panneau mélaminé de couleur blanche de 8 à 10 mm d'épaisseur et de profils laqué blanc.

CHAUFFAGE ET PRODUCTION D'EAU CHAUDE

Chauffage

Production

Chaudière collective bois située en sous-sol, avec sous station si nécessaire et distribution par colonnes montantes.

Emission de chaleur

Dans toutes les pièces hors salles de bain et salles d'eau :
Radiateurs hydrauliques de couleur blanc.

Dans les salles de bain et/ou salles d'eau et/ou buanderie :

Sèche-serviette raccordé sur réseau

Dimensions et puissances selon étude thermique

Régulation / Programmation si chaudière gaz

Thermostat d'ambiance

Vannes thermostatiques sur chaque radiateur

(Hors radiateur dans la même pièce que le thermostat d'ambiance)

Comptage

Sous compteur individuel

Eau Chaude Sanitaire

Production

Chaudière collective bois située en sous-sol, avec sous station si nécessaire et distribution par colonnes montantes.

Comptage

Sous compteur individuel

EQUIPEMENT SANITAIRE ET PLOMBERIE

Alimentations / Evacuations :

Depuis l'alimentation générale, distribution de l'eau froide par colonne montante. Distribution individuelle. Une attente lave-vaisselle et/ou lave-linge par logement selon plan
Evacuations et chutes des EU en PVC.

Appareils sanitaires et robinetterie :

Baignoire (selon plan architecte)

Acier émaillé ou acrylique de couleur blanche
Flexible et douchette
Robinet mitigeur chromé à disque céramique
Pare-baignoire en verre selon réglementation en vigueur
Tablier faïencé (y compris tablette selon plan)

Receveur de douche (selon plan architecte)

En céramique ou acrylique, extra plat
Robinet mitigeur chromé à disque céramique
Douchette et barre de douche
Pare-douche non compris

Meuble Vasque :

Plan vasque posé sur meuble de rangement à portes
Miroir et éclairage en applique
Robinet mitigeur

Bloc WC

WC suspendu de couleur blanche avec double abattant en PVC
Réservoir de chasse à double débit

Lave-mains

Si prévu au plan

Equipement des terrasses

Les terrasses des logements en rez-de-chaussée avec jardin et en dernier niveau seront équipées d'un robinet de puisage avec vanne de purge pour la mise hors gel

Ventilation mécanique contrôlée (VMC)

La ventilation dans les logements sera assurée par une Ventilation Mécanique Contrôlée Simple Flux Hygroréglable type B avec extracteur collectif.

Des bouches d'entrées d'air neuf seront disposées dans les pièces principales. L'extraction sera réalisée par des bouches situées dans les pièces humides (Cuisine, Salle de Bains, Salle d'eau, Buanderie et WC).

EQUIPEMENT ELECTRIQUE ET DE TELECOMMUNICATION

Distribution / Comptage

Installation conforme à la norme en vigueur (C15-100)
Distribution encastrée par fils sous fourreaux, tableau de comptage et de protections individuelles.

Appareillage

Encastré de couleur blanche de chez Legrand ou Schneider.

Entrée

1 point lumineux en simple allumage, va-et-vient, ou télérupteur.
1 prise de courant 2 P+T 16A
1 sonnerie intégrée au tableau électrique

Salle de bains et/ou Salle d'eau

2 points lumineux fixes dont 1 en plafond et l'autre en applique en simple allumage
1 prise de courant 2 P+T 16A en hauteur, à proximité de l'interrupteur dans chaque salle de bains PMR
1 prise de courant 2 P+T 16A en hauteur
1 circuit spécialisé avec PC 2 x 16 A+T pour lave-linge, si prévu dans la salle de bains

WC

1 point lumineux commandé en simple allumage
1 prise de courant 2 P+T 16A en hauteur, à proximité de l'interrupteur dans chaque WC PMR

Séjour

1 point lumineux en simple allumage, va-et-vient ou télérupteur
5 prises de courant 2 P+T 16A au minimum (un socle pour 4 m²) dont une disposée à proximité immédiate de la commande d'éclairage
1 prise téléphonique RJ 45
1 prise télévision RJ 45

Cuisine

1 point lumineux commandé en simple allumage
1 point lumineux en applique commandé en simple allumage
1 circuit spécialisé avec PC 2 x 16 A+T pour four
1 circuit spécialisé avec PC 2 x 16 A+T pour lave-vaisselle
1 sortie de fils 2x32 A+T pour plaque de cuisson
1 prise 16 A+T autre usage (réfrigérateur)
1 prise 16A+T en hauteur, à proximité de l'interrupteur
1 alimentation 2 A+T 16A circuit spécial pour la hotte
4 PC 2x16 A+T réparties au-dessus du plan de travail si la surface de la cuisine est > à 4 m²
2 PC 2x16 A+T réparties au-dessus du plan de travail si la surface de la cuisine est ≤ à 4 m²

Chambres

1 point lumineux fixe en plafond commandé en simple allumage
3 prises de courant 2 A+T 16A
1 prise de courant 2 A+T 16A en hauteur, à proximité de l'interrupteur dans la chambre principale accessible PMR
1 prise RJ45

Dégagement

1 point lumineux en simple allumage, va-et-vient ou télérupteur suivant
1 prise de courant 2 x 16 A+T

Buanderie (le cas échéant)

1 point lumineux en plafond commandé en simple allumage
1 circuit spécialisé avec PC 2 x 16 A+T pour lave-linge (si prévu dans la buanderie)

Autres pièces

1 point lumineux en plafond commandé en simple allumage
1 prise 2 x 16 A+T si la surface de la pièce > 4m²

Balcon

1 point lumineux commandé en simple allumage avec voyant témoin,
pour le balcon principal

Terrasse

1 point lumineux commandé en simple allumage avec voyant témoin,
pour la terrasse principale

Télévision / Téléphonie

Installation Hertzienne permettant de recevoir les chaînes de la TNT
Une prise RJ 45 dans les séjours et chambres de chaque logement selon
norme en vigueur.
Distribution depuis réglette sous coffret.

Fibre Optique

Bâtiment équipé d'une ligne de communication à très haut débit en fibre
optique desservant chacun des logements.
Le raccordement au réseau concessionnaire est à prévoir ultérieurement
par les copropriétaires et selon la présence de la fibre sous le domaine
publique.

Vidéophone

Commande d'ouverture de la porte d'entrée principale de l'immeuble par
système vidéophone permettant de contrôler l'entrée de l'immeuble en
identifiant visuellement les visiteurs depuis chacun des appartements.
Portier vidéo murale écran couleur, situé dans l'entrée de chaque
logement (selon plan)

Logement connecté

Sans objet.

Divers - Sécurité

Un détecteur de fumée à pile sera placé dans le dégagement au plus
près des chambres (position selon plan technique)

EQUIPEMENTS DES ANNEXES PRIVATIVES

GARAGES EN SOUS-SOL

Porte privative

Porte individuelle basculante à tablier métallique avec fermeture à clé

Eclairage

Sans objet

Finition

Brut de béton

Marquage au sol

Le cas échéant, délimitation par marquage au sol à la peinture

Le sous-sol est pré-équipé pour permettre la mise en place ultérieure de prise de Recharge Véhicule Electrique (Emplacement en attente pour colonne horizontale IRVA et réservations pour les futurs passages). Ce pré-équipement est dimensionné pour une alimentation future de l'ensemble des places de stationnements.

Les acquéreurs pourront, selon leur besoin, mettre en place des bornes de Recharge Véhicule Electrique avec sous-comptage individuel en lien avec le syndic et après livraison.

CARACTERISTIQUES ET EQUIPEMENTS DES PARTIES COMMUNES

HALL D'ENTREE

Contrôle d'accès

Porte d'accès principale à verrouillage par dispositif magnétique d'ouverture par système « VIGIK » commandé depuis le moniteur situé dans chacun des logements

Revêtement de sol

Carrelage grès cérame au choix de l'architecte en harmonie avec le projet de décoration

Revêtement mural

Revêtement mural décoratif au choix de l'architecte en harmonie avec le projet de décoration

Boîtes aux lettres

Individuelles groupées et posées en accord avec les services de distribution du courrier

CIRCULATIONS

Circulation RDC

Revêtement de sol

Carrelage grès cérame au choix de l'architecte en harmonie avec le projet de décoration

Revêtement muraux

Revêtement mural décoratif ou peinture au choix de l'architecte en harmonie avec le projet de décoration

Plafond

Faux-plafond acoustique en plaque de plâtre

Eclairage

Selon projet de l'architecte, commandé par détecteurs de présence

Escalier

Revêtement de sol

Du RDC au 1^{er} niveau : Carrelage grès cérame ou moquette au choix de l'architecte en harmonie avec le projet de décoration des parties communes.

Du 1^{er} au dernier niveau : Carrelage grès cérame ou moquette ou peinture de sol au choix de l'architecte en harmonie avec le projet de décoration des parties communes.

Du sous-sol au RDC : brut de béton

Revêtement muraux

Du RDC aux étages supérieurs : Enduit projeté blanc de type gouttelette
Accès au sous-sol : Brut de béton

Plafond

Du RDC aux étages supérieurs : Enduit projeté blanc de type gouttelette
Accès au sous-sol : Brut de béton

Eclairage

Luminaires décoratifs commandés par détecteurs de présence

Circulations d'étage

Revêtement de sol

Moquette au choix de l'architecte en harmonie avec le projet de décoration

Revêtement muraux

Revêtement mural décoratif ou peinture au choix de l'architecte en harmonie avec le projet de décoration

Plafond

Dalle béton revêtu de peinture blanche. Selon plan, faux-plafond revêtu de peinture blanche

Eclairage

Luminaires décoratifs commandés par détection de présence

Circulations des sous-sols

Porte d'accès véhicules

Porte automatique basculante commandée à distance par émetteur. Un émetteur fourni par stationnement

Sol-murs

Brut de béton

Distribution

Cloisonnement par voile béton ou agglomérés de béton creux selon plan

Eclairage

Eclairage de la circulation commune par luminaire commandé par détecteurs de présence

ASCENSEURS

Conforme à la réglementation

Cabine habillée avec panneaux décoratifs, spots, miroir et carrelage au sol assortie aux parties communes

Façade inox au RDC, peintes aux étages

AUTRES LOCAUX

Locaux techniques

Sol

Brut de béton

Murs

Brut de béton

Eclairage

Par hublot sur minuterie ou détecteur de présence

Locaux ménages

Equipements

Vidoir et chauffe-eau sur réseau collectif

Sol

Carrelage grès cérame au choix de l'architecte

Murs

Brut de béton

Eclairage

Par hublot sur minuterie ou détecteur de présence

Locaux vélos

Accès

Accès sécurisé par système VIGIK ou clé (selon plan)

Sol

Brut de béton ou enrobé (selon plan)

Murs

Brut de béton

Eclairage

Par hublot sur détecteur de présence

Ordures ménagères

Mise en place d'une zone d'apport volontaire à proximité de la résidence

ESPACES EXTERIEURS ET ACCES

Accès

Depuis la Route de la Bemaz

Voiries / Cheminements

Enrobé ou béton pour la voie véhicules. Revêtement minéral type stabilisé, béton désactivé ou béton brossé pour les revêtements piétons.

Parkings

Enrobé drainant ou pavés béton ou revêtement permettant la végétalisation des parkings

Eclairage

Candélabres ou bornes ou appliques en façade selon projet de l'architecte et réglementation PMR.

Espaces verts

Les espaces verts extérieurs seront végétalisés, des arbustes et arbres seront plantés.

Les espaces verts seront réalisés conformément aux plans de l'Architecte et comporteront notamment un engazonnement des surfaces, des plantations de haies, arbres et arbustes.

Certains espaces verts présenteront des formes de pente et des zones en talus.

Les jardins privés seront engazonnés et délimités par une haie vive dont les essences seront conformes aux plans de l'Architecte. Ils pourront présenter des formes de pentes et des zones de talus. Les jardins pourront recevoir des regards en béton et/ou des caniveaux.

NOTA

La présente notice descriptive a pour but de définir les caractéristiques et prestations de la construction projetée. Il est précisé que le RESERVANT aura la faculté d'apporter à ce document tout changement qui lui serait imposé ou qui lui paraîtrait nécessaire, dans la mesure où il n'en résulterait aucune augmentation de prix pour le RESERVATAIRE et où les nouveaux matériaux et appareils seraient d'une valeur au moins égale à celle indiquée dans la présente notice et présenteraient des caractéristiques de qualité équivalente.

Seront notamment admises toutes les modifications visant à résoudre un problème technique, à parfaire un effet architectural ou l'harmonie de l'immeuble, ainsi qu'à respecter une règle administrative contraignante.