



NOTICE DESCRIPTIVE
L'ATELIER
425 rue d'Arbère
01220 DIVONNE-LES-BAINS
Immeuble collectif de 3 appartements



I. PARTIES COMMUNES ET RÉSEAUX

VOIRIES ET PARKINGS

- **Voirie**

Les voies de circulation de dimensions suivant le plan de masse de l'opération, seront traitées en enrobés à chaud avec bordures, et en graviers concassés avec bordures sur l'aire de retournement.

- **Parkings**

Les places de parking seront exclusivement destinées aux résidents. Chaque lot possèdera une place de parking extérieur, et une place visiteur aux normes PMR sera à disposition pour l'ensemble de la résidence.

Les places de parking seront traitées en enrobés à chaud suivant plans de permis de construire.

- **Accès**

L'accès à la résidence se fera par la rue d'Arbère et distribuera le parking au niveau de la chaussée ainsi que la rampe d'accès au rez-de-jardin.

ESPACES VERTS

L'ensemble des aménagements des espaces verts communs et individuels sera réalisé avant ou après livraison des logements, sous conditions climatiques favorables.

- **Terrassement**

Les terres végétales sont remises en place suivant la configuration du terrain. Il peut y avoir des modifications de modelage du terrain entre le projet initial et la fin des travaux de terrassement, selon les configurations techniques du chantier et les préconisations de l'entreprise de terrassement.

- **Plantations**

Le nombre, la nature, et l'implantation de végétaux seront conformes au plan masse paysagé du permis de construire.

- **Clôtures**

Un grillage souple de 120 cm de hauteur couleur gris anthracite RAL 7016 sera mis en place selon plan masse du permis de construire.

- **Engazonnement**

L'engazonnement des espaces verts sera réalisé avant ou après la livraison. L'entretien sera à la charge des acquéreurs.

- **Entretien**

Les espaces verts communs devront être entretenus par le syndic de copropriété ou par les acquéreurs dès la livraison des extérieurs. Les frais d'entretien des communs seront répartis aux tantièmes.

L'acquéreur du lot 1 assurera l'entretien et l'arrosage des végétaux plantés sur son terrain privatif dès la livraison des extérieurs.

ÉQUIPEMENTS

- **Boîtes aux lettres**

L'ensemble des boîtes aux lettres sera installé en bordure du domaine public, sur poteaux scellés.

- **Ordures ménagères**

Les ordures ménagères seront stockées individuellement à l'intérieur de chaque lot.

Une aire de collecte des ordures ménagères sera matérialisée en bordure du domaine public pour un usage uniquement les jours de ramassage.

RÉSEAUX

- **Électricité**

Le raccordement au réseau de distribution sera mis en œuvre en réseau enterré conformément à la norme en vigueur. Chaque logement sera équipé d'un tableau électrique individuel. Un compteur électrique d'alimentation pour les pompes de relevage sera installé au niveau de la station de relevage. L'abonnement et les consommations électriques pour l'alimentation des pompes de relevage seront à la charge des acquéreurs et répartis selon les tantièmes.

- **Télécommunications**

Le raccordement au réseau de télécommunications sera réalisé selon prescriptions d'Orange.

La gaine de télécommunications sera mise en œuvre en réseau enterré depuis le domaine public et distribuée en intérieur vers le tableau de communication.

- **Fibre optique**

Le pré-câblage de la fibre optique sera mis en œuvre depuis l'intérieur des logements jusqu'au domaine public. Le raccordement et la mise en service ultérieurs seront à la charge des acquéreurs, sous condition de couverture de la zone par le réseau Fibre Optique.

- **Adduction Eau potable (AEP)**

Le raccordement au réseau de distribution d'eau potable sera mis en œuvre en tuyau enterré depuis le réseau communal selon prescriptions du service de l'eau de la CCPG. Un compteur d'eau général sera installé en limite du domaine public. Un regard de compteur et une vanne individuels seront installés pour chaque logement. La pose des compteurs AEP sera réalisée par le promoteur. L'abonnement et les consommations individuelles seront à la charge des acquéreurs dès livraison. Un robinet de puisage extérieur à usage commun sera installé au niveau de la station de relevage. L'abonnement et les consommations seront à la charge des acquéreurs et répartis selon les tantièmes.

- **Eaux usées**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées sera réalisé selon prescriptions de la CCPG. Une station de relevage équipée de pompes de relevage connectées au réseau public sera installée sur l'aire de retournement selon étude du géomètre. L'abonnement et les consommations électriques des pompes de relevage seront à la charge des acquéreurs et répartis selon les tantièmes. Un contrat d'entretien de la station de relevage sera souscrit par le promoteur durant les deux années suivant la livraison des logements, les acquéreurs pourront ensuite souscrire un contrat d'entretien sur décision commune.

- **Eaux pluviales**

L'évacuation des eaux pluviales comprendra des regards en pied de chute des descentes de toiture, regards de collecte, drains périphériques, bassin de rétention, et l'évacuation au réseau public sera mise en œuvre par relevage.

Une station de relevage équipée de pompes de relevage sera installée sur l'aire de retournement selon étude du géomètre. L'abonnement et les consommations électriques des pompes de relevage seront à la charge des acquéreurs et répartis selon les tantièmes. Un contrat d'entretien de la station de relevage sera souscrit par le promoteur durant les deux années suivant la livraison des logements, les acquéreurs pourront ensuite souscrire un contrat d'entretien sur décision commune.

- **Abonnements et mises en service des réseaux**

Les demandes d'abonnement et de mise en service pour les logements seront à la charge des acquéreurs. Les demandes d'abonnement et de mise en service pour les communs seront effectuées par le premier occupant de la résidence (premier acquéreur livré), jusqu'à la création du syndic de copropriété, ou par le syndic si celui-ci a déjà été désigné.

II. CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DE LA CONSTRUCTION

STRUCTURE DU BATIMENT

L'ensemble de la structure a été défini par un bureau d'études (BET) structure et un BET thermique, selon les réglementations sismiques, incendie, acoustique et thermique. Le choix de l'isolation renforcée a été privilégié aux divers systèmes de chauffage, pour être conforme à la norme basse consommation RT2012.

Tous les bois utilisés pour la constructions sont traités fongicides et insecticides.

- **Fouilles**

Après décapage et évacuation de la terre végétale, le terrassement sera réalisé en pleine masse pour permettre la construction de l'infrastructure des bâtiments.

- **Fondations**

Les fondations seront réalisées en béton armé et calculées suivant les normes en vigueur et les études géotechniques.

Les murs enterrés recevront une étanchéité en bitume élastomère + delta MS + drainage.

- **Dallage**

La dalle du rez-de-jardin sera adaptée au terrain et selon le calcul du bureau d'étude béton : radier ou dallage.

Un isolant de type TMS épaisseur 80mm sera mis en œuvre sous dallage avec relevé isolant périphérique.

- **Murs périphériques**

Les murs du rez-de-jardin seront réalisés en béton armé et recevront un enduit type RPE ou hydraulique. Les murs ossature bois seront composés de montants verticaux, lisses hautes et basses, rigidifiés par un contreventement bois, isolés en fibre de bois semi-rigide ou laine minérale épaisseur 120mm et recevront un bardage bois peint usine 21/125mm.

L'ensemble des murs recevront un doublage composé d'un complexe rail + isolation en laine de verre (ep 120 mm au sous sol et 45 mm aux RDC + Combles) + BA13.

- **Plancher**

Le plancher haut du rez-de-jardin sera réalisé dalle béton selon bureau d'étude structure.

Le plancher haut du rez-de-chaussée sera réalisé en panneaux OSB fixés sur un solivage en bois massif ou contrecollé, avec une isolation en laine minérale semi-rigide entre solives.

- **Toiture**

La toiture sera composée de tuiles en terre cuite de couleur brunes avec contre-lambourrage sapin et pare pluie.

Les sous faces des avancées de toiture seront réalisées en lambris sapin lasuré RAL 7016 fixé sur chevrons. La charpente type traditionnelle comprendra fermes, pannes, chevrons, liens et contreventements en sapin massif, lamellé-collé ou contrecollé.

⇒ Le complexe d'isolation sera composé de la façon suivante :

- _ Une isolation en laine minérale semi-rigide épaisseur 200mm entre chevrons ;
- _ Un pare-vapeur de type film Isover ou équivalent scotché pour une parfaite étanchéité.
- _ Une isolation en laine minérale semi-rigide épaisseur 100mm croisée sous chevrons ;
- _ Un BA13 fixé sur rails suspendus.

MENUISERIES EXTERIEURES

- **Fenêtres et portes fenêtres**

Les menuiseries seront en bois, en triple vitrage avec gaz Argon, laquées en usine couleur RAL 7016. Les fenêtres seront à ouverture oscillo-battant. L'ensemble des huisseries du lot 1 RDJ et les chambres 3,4 et porte d'entrée du lot 2 RDC seront équipées de vitrages 44.2 retardateur d'effraction.

- **Porte d'entrée**

La porte d'entrée sera en bois ou en PVC couleur RAL 7016, comprenant un panneau isolé et un vitrage dépoli antieffraction, avec serrure de sécurité 5 points.

- **Occultation**

En Option, l'ensemble des huisseries pourra être équipé de brise soleil orientables (BSO) en aluminium laqué couleur RAL 7016 à commande radio. Ils seront intégrés dans l'épaisseur des murs. Les portes d'entrées et les fenêtres de salle de bains ne seront pas équipées de BSO.

- **Porte de garage**

La porte sera de type sectionnelle électrique de couleur gris anthracite RAL 7016.

- **Terrasses et Balcons**

Le plancher de terrasse du rez-de-jardin sera réalisé en lames autoclaves de couleur marron ajouré sur plots béton ou lambourdes.

La coursière d'accès au rez-de-chaussée sera réalisée en béton brut.

La terrasse du rez-de-chaussée sera réalisée sur dalle béton étanchée, et recevra un plancher en lames autoclaves de couleur marron ajouré sur plots réglables.

La terrasse du R+1 sera réalisée sur une structure bois autoclavé de couleur marron, et recevra un plancher en lames autoclaves trapézoïdales de couleur marron. La sous-face de cette terrasse sera non étanchéifiée.

- **Escaliers extérieurs et garde-corps métalliques**

L'escalier d'accès au R+1 sera réalisé en acier thermolaqué de couleur RAL 7016, avec marches et pallier en caillebotis galvanisé.

L'ensemble des garde-corps sera réalisé en acier thermolaqué de couleur RAL 7016, avec barreaudage horizontal en tubes selon plans du permis de construire.

CLOISONNEMENT ET MENUISERIES INTÉRIEURES

- **Cloisons**

Les cloisons de distribution seront constituées de plaques de BA13 vissées sur une ossature métallique avec interposition d'une laine minérale à l'intérieur de l'ossature. Épaisseur du complexe de cloisons 72 mm.

- **Portes intérieures**

Les portes de communication intérieures seront de type cadre / faux cadre (pose fin de chantier) à âme tubulaire, finition laquée blanc avec poignées inox sur rosace. Les portes des salles de bains et WC seront équipées d'un système de condamnation.

- **GTL**

Habillage des coffrets ETEL en panneau mélaminé blanc pivotant.

III. FINITIONS INTÉRIEURES Gamme Confort

SOLS Gamme Confort

- **Carrelage**

Pose d'un carrelage en grès cérame effet béton, choix de coloris dans la gamme.

- Carrelage 60/60 dans la cuisine, séjour, dégagement, W.C, salles d'eau, local technique.

Le coloris choisi sera identique pour toutes les pièces.

- **Parquet stratifié**

Pose d'un parquet stratifié sur isolant phonique dans toutes les chambres. Choix de finition bois dans la gamme. Choix de finition identique pour toutes les chambres. *Référence Egger lames larges ou équivalent.*

- **Plinthes**

Pose de plinthes médium peintes de la couleur des murs dans tout le logement sauf les salles de douche, salle de bains, WC et local technique.

Pose de plinthes carrelage assorties dans les salles de douche, salles de bains, WC et local technique.

MURS ET PLAFONDS Gamme Confort

- **Murs et plafonds logement**

Les murs et plafonds recevront une couche d'impression sur plaques de plâtre, puis deux couches de peinture acrylique. Peinture mate sur les murs et plafonds pour les pièces de vie et peinture satinée sur les murs et plafonds des salles d'eau. Couleur Blanc Flumet ou Blanc Verbier au choix pour l'ensemble du logement.

- **Murs salles d'eaux**

Au droit des appareillages sanitaires : intérieur de la douche et autour de la baignoire, sur toute la hauteur, les murs recevront un revêtement mural en pâte blanche, carreaux de dimensions 20x60cm, avec choix de coloris dans la gamme. Choix de coloris uni et identique pour toutes les salles d'eau.

III. FINITIONS INTÉRIEURES Gamme Liberté

SOLS Gamme Liberté

- **Carrelage pièces d'eau**

Pose d'un carrelage 60x60 cm dans les salles de bains, salles de douche et local technique uniquement. Grès cérame teinté pleine masse effet béton, choix de coloris dans la gamme.

Le coloris choisi sera identique pour toutes les pièces.

- **Chape brute logement**

Dans tout le logement (sauf les salles de bains, salles de douche, et local technique), les sols sont livrés avec une chape brute prête à recevoir un revêtement.

- **Plinthes**

Pose de plinthes carrelage assorties dans les pièces recevant un carrelage. Pas de plinthes fournies dans les autres pièces du logement.

MURS ET PLAFONDS Gamme Liberté

- **Murs et plafonds logement**

Les murs et plafonds seront livrés avec plaques de placostyl et joints calicots, prêts à être poncés et peints.

- **Murs salles d'eaux**

Au droit des appareillages sanitaires : intérieur de la douche et autour de la baignoire, sur toute la hauteur, les murs recevront un revêtement mural en pâte blanche, carreaux de dimensions 25x45cm ou 20x60cm, avec choix de coloris dans la gamme. Choix de coloris uni et identique pour toutes les salles d'eau.

IV. ÉQUIPEMENTS SANITAIRES ET ÉLECTRIQUES

VENTILATION

La ventilation mécanique contrôlée sera de type simple flux Hygro B, avec entrées d'air dans les menuiseries selon BET thermique. Afin de garantir les caractéristiques thermiques, la hotte de la cuisine ne sera pas à extraction, mais devra être dotée d'une ventilation à recyclage.

CHAUFFAGE

Le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire seront réalisés par une pompe à chaleur (PAC) air/eau double service. Le chauffage des logements sera produit par plancher chauffant hydraulique régulé par un thermostat d'ambiance général. (Sauf dans le garage, le local technique, les salles de douche et bains, les emplacements de placards et meubles de cuisine).

Les salles de douche et bains seront équipées d'un sèche-serviettes électrique à bain d'huile.

PLOMBERIE ET APPAREILLAGES SANITAIRES

- **Alimentation / évacuation eau sanitaire**

L'alimentation en eau froide sera équipée d'un réducteur de pression et d'un robinet purgeur.

Un robinet de puisage sera installé au rez-de-jardin à l'extérieur selon plans.

- **WC**

Les W.C seront de type WC suspendus avec abattant et plaque de commande murale.

- **Baignoire**

La baignoire sera en acrylique blanc, de dimensions 170x75cm, équipée d'un mitigeur thermostatique chromé avec un pommeau de douche chromé, et support mural sur robinetterie.

- **Douche**

Les douches seront équipées d'un receveur de douche de couleur blanche.

Les mitigeurs de douche seront de type thermostatique avec barre de douche, douchette et pomme de douche chromés.

- **Meuble salle de bains**

Les meubles de salles de bains seront sur pieds, avec plan céramique et 2 ou 4 tiroirs coulissants sous vasque. Simple ou double vasque selon plans. Miroirs non fournis.

- **Cuisine et local technique**

Une alimentation eau chaude / eau froide sera en attente pour l'évier et le lave-vaisselle. Une alimentation eau froide et évacuation seront en attente pour le lave-linge.

ÉQUIPEMENTS ÉLECTRIQUES

L'alimentation électrique sera de type 220 volts monophasé, conforme à la norme NF C15100. Le tableau électrique de chaque logement sera installé avec disjoncteurs et inter différentiels, et mise à la terre générale. L'appareillage sera de type Dooxie de Legrand ou équivalent. Le nombre et la répartition des prises seront conformes à la norme C15100. Le certificat de conformité électrique sera délivré par Consuel.

Aucune modification des plans électriques ne sera possible en dehors de la cuisine. L'acquéreur devra transmettre au promoteur, au plus tard le jour de l'acte authentique le plan technique de la cuisine. Celui-ci pourra faire l'objet d'un avenant en fonction de l'équipement défini.

CHOIX DE FINITIONS

Les choix de finitions feront l'objet d'un rendez-vous avec présentation d'échantillons et de modèles pour harmonisation de l'ensemble. Dès la signature du contrat de réservation, l'acquéreur dispose d'un délai de 1 mois pour remettre au promoteur la fiche d'options et matériaux complétée et signée.

INDIVISION / SERVITUDES

Le tracé définitif des divers réseaux n'étant pas figé à ce stade du projet, les acquéreurs s'engagent à accepter toutes les servitudes et autres sujétions qui grèvent ou pourront grever leurs lots privatifs. En particulier, ils devront supporter les passages de tous les réseaux, tuyauterie, regards pouvant grever leurs lots, sans indemnité et laisser libre accès pour procéder à l'entretien. Des servitudes de réseaux souterrains seront constituées selon les plans de réseaux du PC. Voir plans de réseaux du permis de construire.

DÉROULEMENT DU CHANTIER

Le chantier est sous la responsabilité du maître d'œuvre. Durant toute la durée de la construction, jusqu'à la remise des clés, l'accès au chantier n'est pas autorisé aux acquéreurs. Un contrôle qualité interne sera effectué en fin de chantier pour vérifier la bonne mise en œuvre des travaux et garantir la finition des logements lors de la remise des clés. Les acquéreurs auront la possibilité de faire intervenir leur cuisiniste sur le chantier pour un relevé définitif. Cette intervention devra être convenue avec le maître d'œuvre et effectuée durant les heures d'ouverture du chantier. En cas d'impossibilité de fourniture des références de matériaux ou équipements décrits sur la présente notice descriptive, les matériaux ou équipements seront remplacés par des références à qualité équivalente. Les acquéreurs en seront informés par une note d'informations du promoteur.

RÉCLAMATIONS

Le bois est un matériau vivant, par conséquent il peut subir des modifications liées à des changements de température.

Les fissures qui peuvent apparaître sur les parties bois de la construction sont des phénomènes naturels, et ne représentent pas un défaut. Cela ne pourra faire l'objet d'une réclamation.

Il en est de même pour les éléments de construction qui sont des parties alliant mur BA13 et bois, les fissures qui peuvent apparaître au niveau des joints silicones sont considérées comme acceptables.

LIVRAISON

Un nettoyage fin de chantier du logement sera effectué avant livraison.

