



NATURAL PARC

REIGNIER-ESERY (74)

DESCRIPTIF SOMMAIRE DE VENTE *Bâtiments A et B*

Maître d'Ouvrage :

SNC IP1R
Chez ICADE PROMOTION
24 Avenue Berthollet
74 000 ANNECY

Architecte :

BRIERE ARCHITECTES
10, rue du Pré Faucon – Annecy-le-Vieux
74940 Annecy

PRESENTATION

ICADE PROMOTION lance la construction d'un ensemble immobilier à usage principal d'habitation sur un terrain situé sur la commune de Reignier-Esery (74930)

Le projet comprend **63 logements** répartis dans 4 bâtiments (R+2 + combles), l'ensemble sur 1 niveau de sous-sol.

L'accès au tènement se fera depuis la rue de la gare.

Ce programme sera destiné à l'accession à la propriété ou à l'investissement locatif individuel privé. Il comportera des logements soumis au BRS (Bail Réel Solidaire).

Le parc de stationnement est situé sous le bâtiment et en extérieur. Il comprend :

- 66 places extérieures y compris places visiteurs,
- 70 places en sous-sol pour 63 entrées

Les locaux vélos sont situés en Rez de chaussée ou en sous-sol (suivant plans).

Les espaces extérieurs seront aménagés et accessibles à l'ensemble des copropriétaires.

Un permis de construire autorisant la réalisation de ce projet a été obtenu le 16 janvier 2017 et un permis modificatif a été obtenu le 17 Septembre 2020 pour la division de l'opération en tranche.

REGLEMENTATIONS APPLIQUEES :

La présente opération sera conforme à :

- Réglementation Thermique 2012
- 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 :

Intérieurs et Extérieurs : En béton armé. Epaisseur variable selon les préconisations de l'étude de structure.
Les deux faces recevront un enduit pelliculaire avant finition.
Un cuvelage du sous-sol sera réalisé

Planchers :

Ils seront constitués par une dalle pleine en béton armé. Epaisseur variable selon les préconisations de l'étude de structure. La sous-face recevra un enduit pelliculaire avant finition.
L'ensemble est vérifié par un bureau de contrôle indépendant.

Nota : La hauteur sous plafond des niveaux comble est variable suivant la forme du toit.

Escaliers :

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

Généralités

Sans-Objet

TOITURE – COUVERTURE – ETANCHEITE

Charpente - Couverture

Les toitures seront réalisées en charpente bois industrielles ou traditionnelle suivant plans et couvertes de tuile de teinte rouge (choix suivant architecte) en accord avec la commune.

Descentes eaux pluviales

Les sous faces de rives seront traitées en Lambris.
L'isolation sous toiture sera à définir en fonction de l'étude thermique du bâtiment.

Les descentes d'eaux pluviales et les gouttières seront réalisées en acier galvanisé.

En pied de chute des eaux pluviales sur les zones de stationnement extérieures, des dauphins fonte seront mis en œuvre sur 1.00m de haut pour préserver les descentes.

FACADES – SERRURERIE

Façades

Les façades seront revêtues doublage isolant thermique (intérieur ou extérieur suivant étude de l'Ingénieur Thermicien) recouvert d'un bardage bois ou d'un enduit extérieur (position et teinte suivant plans et en accord avec la commune.)

Les sous faces de balcons et les éléments décoratifs seront revêtus d'une peinture.

Les coloris des façades ou de serrurerie seront définis par l'architecte du projet conformément aux indications portées au permis de construire.

Garde-Corps

Les garde-corps des balcons seront de structure métallique, en barreaudage vertical ou verre translucide selon plans.

Les coloris des façades et 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 monoblocs, avec double vitrage isolant (suivant BE thermique).

Elles seront ouvrantes à la française pour l'ensemble des logements.

Occultations

L'ensemble des menuiseries des logements comportera des occultations réalisées par des volets roulants à lames en P.V.C commandes motorisées filaire 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 Règlementation Thermique 2012 ainsi que la Règlementation Acoustique en vigueur à la date du dépôt de la demande de Permis de Construire.

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 panneaux de 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 panneaux de laine minérale incorporés entre les deux plaques de plâtre.

CARACTERISTIQUES ET EQUIPEMENTS DES LOCAUX PRIVATIFS

REVETEMENTS DE SOLS

Entrée, Séjour, Cuisine, Dégagement

Les sols seront en carrelage grès émaillé de dimensions 40x40cm ou 45x45cm (Gamme ICADE Promotion), pose droite, joint gris compris isolant phonique. Plinthes en carrelage assorties.

Chambres, Palier, Dressing

Les sols des chambres seront en revêtement stratifié, 7mm d'épaisseur minimum, plinthes assorties, pose flottante.

Salle de bain, Salle de douche, WC, Buanderie

Les sols des salles de bains et de douches seront en carrelage grès émaillé de dimensions 40x40cm ou 45x45cm (Gamme ICADE Promotion), pose droite, joint gris compris isolant phonique.

Plinthes en carrelage assorties

Terrasses et balcons

Le sol sera en dalles béton ; posées soit sur plots soit sur lit de sable selon localisation.

Ou en platelage bois selon localisation 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 :

Salle de bain / Salle de douche

Revêtement faïence de dimensions 20x40 ou 25x40 cm (Gamme ICADE Promotion)
Toute hauteur, sur les 3 faces de la baignoire ou de la douche (suivants plans)

WC

Sans Objet

Cuisine

Sans Objet

MENUISERIES INTERIEURES

Les portes palières

Elles seront constituées d'un bloc-porte à âme pleine BP1 et seront équipées d'une serrure de sécurité 3 points avec système anti dégonflage, classée A2P*. Elles seront équipées d'un microviseur.

Les portes intérieures

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

Placards

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 individuelle gaz à Condensation raccordée sur conduit collectif de type 3CE ou en façade selon localisation du logement.

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 :
Sèches-serviettes électrique

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

Sans objet

Eau Chaude Sanitaire

Production

Par chaudière individuelle Gaz à condensation.

Comptage

Sans Objet

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. Une attente lave-vaisselle et/ou lave-linge par logement selon plan

Appareils sanitaires et robinetterie :

Baignoire

Acier émaillé ou acrylique de couleur blanche – Référence Contesa de chez ROCA ou équivalent
Flexible et douchette - Référence IDEAL RAIN de chez IDEAL STANDARD ou équivalent
Robinet mitigeur thermostatique bain-douche - Référence OLYOS de chez PORCHER ou équivalent

Receveur de douche

En céramique ou acrylique, extra plat - Référence Plenitude de chez ALTERNA ou équivalent
Robinet mitigeur thermostatique - Référence OLYOS de chez PORCHER ou équivalent
Douchette et barre de douche - Référence IDEAL RAIN de chez IDEAL STANDARD ou équivalent
Pare-douche en verre si prévu au plan et selon règlementation en vigueur

Meuble Vasque :

Plan vasque posé sur meuble de rangement à tiroirs - Référence TEO de chez CHENE VERT ou équivalent
Miroir au-dessus du plan vasque surmonté d'un éclairage.
Robinet mitigeur - Référence OLYOS de chez PORCHER ou équivalent

Bloc WC

WC sur pied en porcelaine vitrifiée sans bride de couleur blanche avec double abattant et réservoir de chasse à double débit - Référence NOE (sans bride) de chez PORCHER ou équivalent

Lave-mains

Sans-Objet

Equipement des cuisines

Branchement en attente pour évier, lave-vaisselle et/ou lave-linge (sauf autre positionnement selon plan)

Equipement des terrasses

Sans-objet.

Ventilation mécanique contrôlée (VMC)

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

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

Entrée

Encastré de couleur blanche de chez Legrand ou Schneider.

1 point lumineux en simple allumage, va-et-vient, ou télérupteur.
1 prise de courant 2x16 A+T
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 2x16 A+T en hauteur, à proximité de l'interrupteur dans chaque salle de bains PMR
1 prise de courant 2x16 A+T en hauteur
1 circuit spécialisé avec PC 2x16 A+T pour lave-linge, si prévu dans la salle de bains

WC

1 point lumineux commandé en simple allumage
1 prise de courant 2x16 A+T 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 2x16 A+T 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
2 prises de courant 2x16 A+T supplémentaires destinées au multimédia

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

	<p>3 prises de courant 2x16 A+T 1 prise de courant 2x16 A+T en hauteur, à proximité de l'interrupteur dans la chambre principale accessible PMR 1 prise RJ45 1 prise télévision RJ 45 dans la chambre principale</p>
<i>Dégagement</i>	
	<p>1 point lumineux en simple allumage, va-et-vient ou télérupteur suivant 1 prise de courant 2 x 16 A+T</p>
<i>Buanderie (le cas échéant)</i>	
	<p>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)</p>
<i>Autres pièces (hors rangement et placard)</i>	
	<p>1 point lumineux en plafond commandé en simple allumage 1 prise 2 x 16 A+T si la surface de la pièce > 4m²</p>
<i>Balcon</i>	
	<p>1 point lumineux commandé en simple allumage avec voyant témoin, pour le balcon principal. 1 prise de courant 2x16 A+T étanche (selon plans), pour le balcon principal.</p>
<i>Terrasse</i>	
	<p>1 point lumineux commandé en simple allumage avec voyant témoin, pour le balcon principal. 1 prise de courant 2x16 A+T étanche (selon plans), pour le balcon principal.</p>

Télévision / Téléphonie

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 (mains libres) écran couleur, situé dans l'entrée de chaque logement (selon plan)

Logement connecté

ICADE PROMOTION a choisi de vous apporter une solution domotique, dans votre logement, 100% compatible et personnalisable.

Les équipements et fonctionnalités retenues dans votre logement sont :

- La Box Domotique, cerveau de votre habitat, elle permet de centraliser et contrôler, même à distance, toutes vos fonctionnalités ;

- Gestion du chauffage, votre thermostat intelligent vous permet de réaliser des économies d'énergie (ex : arrivée = ajustement de la température à distance)

L'installation des équipements sera réalisée après la remise des clés du logement et après mise en service ; par le propriétaire ; d'un accès internet.

L'installation est évolutive et vous pouvez prendre des fonctionnalités supplémentaires selon vos envies et vos besoins.

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

Il est précisé que la norme NF P 91 120 n'est pas prise en compte dans le présent programme. La hauteur libre en fond de places de stationnements pourra être inférieure à 2m20 sans pour autant remettre en cause la bonne utilisation du stationnement.

GARAGES

Porte privative

Sans Objet

Eclairage

Sans Objet

Finition

Brut de béton et/ou brut d'isolation

Marquage au sol

Peinture de sol pour délimiter les places de stationnement.

CARACTERISTIQUES ET EQUIPEMENTS DES PARTIES COMMUNES

HALL D'ENTREE

Contrôle d'accès

Menuiserie en acier laqué ou aluminium avec vitrage de sécurité, retardateur d'effraction et condamnation par 2 ventouses électromagnétiques sur centrale de gestion d'accès.

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

Un ensemble de boîtes aux lettres avec étiquetage sera disposé dans le hall d'entrée suivant recommandation des services postaux.

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} étage : Moquette de marque BALSAN ou équivalent.
Du 1^{er} étage aux étages supérieurs : Peinture de sol
Du sous-sol au RDC : brut de béton

Revêtement muraux

Du RDC aux étages supérieurs : enduit projeté blanc de type gouttelette
Du sous-sol au RDC : brut de béton

Plafond

Du RDC aux étages supérieurs : enduit projeté blanc de type gouttelette
Du sous-sol au RDC : brut de béton

Eclairage

Luminaires type hublot commandés par détecteurs de présence

Circulations d'étage

Revêtement de sol

Moquette de marque BALSAN ou équivalent.

Revêtement muraux

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

Plafond

Selon plans, si dalle béton, application de 2 couches de peinture après préparation ; si faux-plafond, application de 2 couche de peinture

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, finition brut (suivant plans)

Eclairage

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

Installation de panneaux photovoltaïques sur un bâtiment avec revente total de l'énergie produite (pas d'autoconsommation)

ASCENSEURS

Conforme à la réglementation.
Cabine habillée avec panneaux décoratifs, spots, miroir et carrelage au sol assorti aux parties communes.

AUTRES LOCAUX

Locaux techniques

Sol-Murs

Brut de béton

Eclairage

Par hublot sur minuterie ou détecteur de présence

Locaux vélos

Accès

Accès sécurisé par clé.

Sol

Brut de béton

Murs

Brut de béton

Eclairage

Par hublot sur minuterie ou détecteur de présence

ESPACES EXTERIEURS ET ACCES

Accès

Depuis la rue de la Gare

Voiries / Cheminements

Enrobé pour les voies véhicules. De type béton sablé ou désactivé pour les cheminements piétons et/ou stabilisé renforcé.

Parkings

En enrobé

Eclairage

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

Espaces verts

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 espaces verts pourront présenter des formes de pentes et des zones de talus.

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.