

LESTAL

AIX - LES - BAINS

NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE

1, Rue Jean Monard
73100 AIX LES BAINS

MAÎTRE D'OUVRAGE

SCCV LESTAL
30 Avenue de Marlioz
BP 80532
73 105 AIX LES BAINS CEDEX

MAÎTRE D'OEUVRE

VIAND ARCHITECTES
21 Boulevard Maréchal de Lattre de Tassigny
73 100 AIX LES BAINS

SOMMAIRE

1. DESCRIPTIF GENERAL DU PROGRAMME

2. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DE L'IMMEUBLE

- 2.1. GROS-OEUVRE ET MAÇONNERIE
- 2.2. COUVERTURE
- 2.3. FAÇADES

3. DESCRIPTIF GENERAL DES LOCAUX PRIVATIFS

- 3.1. REVETEMENTS DES SOLS
- 3.2. REVETEMENTS DES MURS
- 3.3. MENUISERIES EXTERIEURES
- 3.4. FERMETURES EXTERIEURES
- 3.5. GARDE CORPS EXTERIEURS
- 3.6. MENUISERIES INTERIEURES
- 3.7. CLOISONS INTERIEURES - PLATRERIE
- 3.8. SANITAIRES
- 3.9. EQUIPEMENT ELECTRIQUE ET COURANTS FAIBLES
- 3.10. CHAUFFAGE - EAU CHAUDE
- 3.11. VENTILATION

4. DESCRIPTIF GENERAL DES ANNEXES PRIVATIVES

- 4.1. PARKINGS EXTERIEURS

5. DESCRIPTIF GENERAL DES PARTIES COMMUNES INTERIEURES

- 5.1. HALLS D'ENTREE
- 5.2. ASCENSEUR
- 5.3. DEGAGEMENTS D'ETAGE ET ESCALIERS

6. DESCRIPTIF GENERAL DES PARTIES COMMUNES EXTERIEURES

- 6.1. VOIRIE ET PARKINGS
- 6.2. CIRCULATION DES PIETONS
- 6.3. ESPACES VERTS
- 6.4. LOCAL POUBELLES
- 6.5. CLOTURES - FERMETURES

7. AVERTISSEMENT

1. DESCRIPTIF GENERAL DU PROGRAMME

Le programme LESTAL est le projet de réhabilitation en logements des étages R+1, R+2 et R+3 (Combles) du bâtiment LESTAL.

Il sera constitué de la manière suivante :

- 14 appartements entièrement remis à neuf et répartis sur les niveaux R+1, R+2 et R+3 (Combles).
- Dans la cour intérieure à l'Est : 10 stationnements extérieurs, un local poubelles à l'angle Nord Est de la parcelle. L'absence d'occupation du niveau rez-de-chaussée de l'immeuble par le programme de logements rend obligatoire la création d'une extension de desserte verticale des niveaux et liaisons horizontales.
- Au rez-de-chaussée : un hall d'entrée et une cage d'escaliers. Un ascenseur, quant à lui implanté dans le volume du bâtiment existant (+ extension au niveau R+3) et accessible depuis le hall, desservira également tous les niveaux.
- A chaque niveau, des passerelles métalliques connectées au volume pré-cité desserviront les différents niveaux et dégagements d'étages.

L'ensemble immobilier projeté s'implantera à l'angle de la Rue Victor Hugo et de la Rue Jean Monard. Son accès véhicules et piétons se fera depuis le 1 Rue Jean Monard. L'accès sera sécurisé par portail sur rue et vidéoportier.

La copropriété dispose de terrains et locaux à usage privatif ou commun. Les espaces verts communs existants seront inchangés.

La SCI venderesse se réserve la faculté de regrouper ou diviser les lots si le besoin se faisait sentir.

L'ensemble immobilier est doté de prestations (isolation, équipements de chauffage) permettant le respect de la dernière réglementation thermique en vigueur appelée RT 2012, garantissant des consommations modérées et un respect de l'environnement. Ces prestations sont mentionnées en vert et accompagnées du logo  dans la présente notice.

2. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DE L'IMMEUBLE

Certaines prestations, notamment concernant les façades, ne sont pas établies de manière définitive. La société devra se conformer à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, notamment pour le choix définitif des coloris qui feront l'objet d'essais préalables. Toutefois, en cas de changement substantiel, elle mettra en oeuvre des matériaux de qualité supérieure ou égale à ceux cités dans la présente notice.

2.1. GROS-OEUVRE ET MAÇONNERIE

Fondations

Celles de l'immeuble existant, semelles filantes pour l'extension.

Murs enterrés ou des locaux non chauffés:

Sans objet

Murs des façades :

Existant

Planchers :

Conservation de l'existant

2.2. CHARPENTE - COUVERTURE

La couverture actuelle sera restaurée dans sa totalité avec emploi de tuiles plates en terre cuite de teinte rouge + chéneaux, habillage et descentes zinc.

Isolation par laine de verre suivant calcul de l'ingénieur thermicien.

Une intervention sur les outeaux en assurera l'isolation, sans en modifier la géométrie, par la mise en oeuvre de panneaux composites + habillage zinc pour leur couverture.

Les outeaux ouest seront agrandis, soit totalement ouverts pour permettre d'augmenter la surface vitrée donnant sur les logements en R+3.

Une intervention sur les chiens assis en assurera une isolation conforme aux exigences réglementaires par épaissement des joues latérales / harmonisation avec le traitement des baies du niveau inférieur.

L'extension ponctuelle du niveau R+3 du corps Sud du bâtiment, recevra une couverture par toiture terrasse qui intégrera le volume technique de l'ascenseur.

Equipements de ventilation placés en toitures terrasses inaccessibles.

Châssis dédié pour accès en toiture par Skydome avec déclenchement par détecteur de fumées.

2.3. FAÇADES

Le soubassement pierre et les arcatures ainsi que les corniches et garde-corps maçonnés seront sablés.

Les enduits de façades seront repris et traités en peinture minérale gris/beige sable . Validation des teintes par l'Architecte des Bâtiments de France.

Les volumes ajoutés en façades assurant loggias au R+1, couronnes de balcons au R+2, seront traités par une résille métallique de couleur gris ardoise mise en oeuvre tant sur les parois que sur les éléments coulissants occultant les loggias.

3. DESCRIPTIF GENERAL DES LOCAUX PRIVATIFS

3.1. REVETEMENTS DES SOLS

Des pièces « humides » :

Carrelage grès cérame 60 x 60 classe U4P3 de marque CASALGRANDE PADANA série ARCHITECTURE ou équivalent dans Cuisine ou espace kitchenette, Bains, Douches, Toilettes et WC, scellé sur chape au mortier avec résilient acoustique. Teinte au choix dans la gamme proposée par le Maître de l'ouvrage chez les fabricants MARAZZI ou CALSALGRANDE ou équivalent ; plinthes assorties.

Des séjours, halls, chambres, dégagements et placards attenants:

Parquet contrecollé finition chêne véritable de marque BAUWERK référence CASAPARK ou équivalent , pose collée sur chape mortier avec isolant phonique. Plinthes assorties. Teinte au choix dans la gamme proposée par le Maître d'Ouvrage.

Terrasses :

Si non étanchées (loggias, balcon et jardins d'hiver): Carrelage de qualité ingélive selon choix de l'architecte, ton gris moyen, pose collée.

Si étanchées (appartement 301) : Carrelage de qualité ingélive 60 x 60 selon choix de l'architecte, ton gris moyen, pose sur résine

3.2. REVETEMENTS DES MURS

Faïence :

Salle de bains et douche : carreaux de faïence 20 x 60 ou 25 x 40 cm de marque MARAZZI (ou équivalent) à choisir dans la gamme retenue par le Maître d'Ouvrage, pose toute hauteur au droit des appareils sanitaires y compris tablier de baignoire.



Peinture sans solvants:

- Boiseries extérieures : 2 couches de lasure.
- Boiseries intérieures : 2 couches de peinture glycérophtalique satinée.
- Plafonds : peinture blanche acrylique mate 2 couches

Cloisons pièces humides :

WC, Cuisine, Buanderie, Cellier : peinture blanche acrylique satinée 2 couches (hors surfaces avec faïence)

Cloisons pièces sèches :

Entrée, séjour, chambres et dégagements : Egrenage et application d'une peinture monocouche d'apprêt blanche.

3.3. MENUISERIES EXTERIEURES



Les menuiseries extérieures seront remplacées par des menuiseries neuves (fixes, fenêtres, portes-fenêtres) en bois de teinte blanche conforme au permis de construire, ouverture à la française selon plans de l'architecte, doubles vitrages isolants à l'argon et film peu émissif.

Entrées d'air selon la réglementation en vigueur, pour ventilation mécanique contrôlée hygroréglable.

Fenêtres de toit à projection pour la mezzanine de l'appartement 303, de type VELUX

3.4. FERMETURES EXTERIEURES

Les fermetures (systèmes d'occultations) existantes seront conservées, à savoir persiennes métalliques existantes brossées et repeintes, volets intérieurs brossés et repeints.

Les baies donnant sur les loggias dans le volume de l'existant seront équipées de volets roulants à commande électrique.

Sans occultation pour les outeaux.

Les loggias du R+1 créés par l'ajout de volumes cubiques en façades, recevront des panneaux coulissants en résille métallique thermo-laquée permettant de fermer cet espace extérieur.

3.5. GARDE CORPS EXTERIEURS

Suivant le dessin de l'architecte, le garde-corps de la toiture terrasse accessible en R+3 en façade Sud Est est formé par la remontée de toiture et complété par lisses horizontales en métal thermolaqué en usine de teinte grise.

Les fenêtres, au besoin, seront dotées d'une lisse horizontale en métal thermolaqué en usine de teinte grise formant garde-corps.

Les balcons créés à l'Est dans l'emprise du noyau de desserte verticale, seront dotés d'un garde-corps au vitrage opale surmonté d'une lisse horizontale en métal thermolaqué en usine de teinte grise.

Les garde-corps des loggias du R+1 et balcons du R+2 seront assurés par la structure en résille métallique des volumes cubiques rapportés en façade.

3.6. MENUISERIES INTERIEURES

Portes intérieures de communication rainurées à 1 ou 2 vantaux de type technidecor de chez HUET ou équivalent; condamnation à bec de canne finition alu brossé pour les WC, Bains, Toilettes et Douches, à clé pour les chambres et béquilles simples pour les autres pièces.

Finition des portes et boiseries laquée gris perle.

Portes palières décoratives de sécurité 5 points de marque DIERRE ou équivalent (serrure 3 points, et 2 points d'anti-dégondage) seuil « à la suisse » avec joint incorporé, judas optique, poignée béquille finition alu brossé.

Portes de placards coulissantes toute hauteur de type SOGAL ou similaire pour des largeurs supérieures à 90 cm. Portes de communication post-formées ouvrant à la française pour les plus petites dimensions .

Équipement des placards d'une largeur supérieure à 1,20m par un bloc étagères et une penderie.

Équipement par simple tablette et penderie pour les petites largeurs.

Un escalier métallique, plateaux marches en bois de marque Plasse référence ALICANTE pour accès à la mezzanine de l'appartement 303.

3.7. CLOISONS INTERIEURES - PLATRIERIE

Cloisons intérieures de type placostyl de 72mm et doublages intérieurs des façades à parements de plaque de plâtre de type DOUBLISSIMO; épaisseur selon l'étude thermique pour le respect des critères de la RT 2012 .

Faux-plafonds ou soffites en plaques de plâtre selon nécessité et réglementation en vigueur dans certains halls, salles de bain et wc des logements, et pour les appartements du dernier niveau.

Cloisonnement acoustique entre séjours et le reste de l'appartement de type placostil de 72 mm avec laine de roche.

Cloisons entre appartements en voiles béton armé (épaisseur 18cm) ou ponctuellement de type SAD 180.

3.8. SANITAIRES

Canalisations d'alimentation Eau Froide, Eau Chaude et Evacuations d'Eaux Usées sont encastrées en dalle ou apparentes.

Appareillage sanitaire norme NF des Bains, Toilettes, WC et Douches de teinte blanche de marque DURAVIT ou équivalent.

Receveur de douche extra plat encastré.

Ensemble de douche de type CHROMA 160 de chez HANSGROHE, douchette, douche de tête et mitigeur thermostatique.

Baignoire acrylique, douche avec flexible sur support, mitigeur thermostatique de marque HANSGROHE ou équivalent.

Meuble avec plan vasque céramique, miroir et bandeau lumineux en salle de bains principale.

Robinetterie avec mitigeurs, de marque HANSGROHE, teinte chromée.

Lavabo sur colonne en salle de douche selon les plans.

WC : ensemble cuvette suspendue et réservoir attenant et abattant double. Mécanisme à double commande

Selon plan : lave main robinetterie mitigeuse eau chaude et froide de marque HANSGROHE, teinte chromée ou équivalent.

3.9. EQUIPEMENT ELECTRIQUE ET COURANTS FAIBLES

Installation encastrée conforme à la norme NF C15-100.

Tableau avec micro disjoncteurs dissimulé par portillon.

Appareillage type ODACE de SCHNEIDER ELECTRIC ou similaire.

Hall : 1 point lumineux en plafond commandé par simple allumage ou va et vient, ou télérupteur selon le besoin



	1 prise de courant 2P + T 16 A 1 sonnette extérieure
<u>Séjour</u> :	1 point lumineux en plafond en simple allumage 5 prises de courant 2P + T 16 A, au minimum (un socle pour 4m2) dont 2 prises commandées pour éviter le maintien sous tension des appareils électriques 1 prise RJ 45 (téléphone, TV, internet) 1 prise TV / FM / SAT
<u>Chambres</u> :	1 point lumineux en plafond en simple allumage ou va et vient si accessible PMR 3 prises de courant 2P + T 16 A 1 prise de courant 2P + T 16 A supplémentaire si accessibilité PMR 1 prise RJ 45 (téléphone, TV, Internet) 1 prise TV / FM dans la chambre principale
<u>Cuisine</u> :	1 point lumineux en plafond 1 point lumineux en applique au dessus de l'évier 1 socle de connexion terminale 32 A + T pour appareil de cuisson 2 prises de courant 16 A + T sur circuits indépendants pour les appareils ménagers 5 prises de courant 16 A + T au dessus du plan de travail entre 90 cm et 135 cm dont 1 à proximité immédiate du dispositif de commande d'éclairage 1 prise pour hotte à 1.80 m minimum 1 prise de courant 2 P + T 16 A circuit spécial lave-linge (si non présente en sdb)
<u>Salle de Bain</u>	1 point lumineux en plafond en simple allumage 1 point lumineux en applique pour bandeau en simple allumage 1 prise de courant 2 P + T 16 A sur meuble vasque 1 prise de courant 2 P + T 16 A accessibilité PMR à proximité immédiate du dispositif d'éclairage
<u>WC</u> :	1 point lumineux en plafond commandé en simple allumage 1 prise de courant 2 P + T 16 A accessibilité PMR
<u>Dégagement</u> :	1 point lumineux en plafond commandé par simple allumage ou va et vient, ou télerupteur selon le besoin 1 prise de courant 2P + T 16 A
<u>Balcon</u> :	1 hublot étanche en applique sur la façade en simple allumage 1 prise étanche

L'installation télévision sera raccordée sur antenne collective.

Commande du portail d'accès sur rue par vidéo portier placé en hall de chaque appartement.

3.10. **CHAUFFAGE - EAU CHAUDE**



Production d'eau chaude sanitaire : par chaudière individuelle gaz à condensation de dernière génération permettant de récupérer l'énergie des gaz brûlés.

Chauffage : production de chaleur par chaudière précitée.

Emission de chaleur par plancher chauffant (sauf en combles de l'appartement 303, chauffage par radiateurs)

Radiateurs sèche serviettes hydrauliques en salle de bain.

3.11. VENTILATION

Ventilation mécanique contrôlée hygroréglable de type B, assurant le renouvellement d'air, sans ouverture des fenêtres : aspiration par les pièces humides (Cuisine, WC, Bains et Douches) et entrées d'air depuis les grilles situées dans les pièces Séjours, Salon et Chambres.

4. DESCRIPTIF GENERAL DES ANNEXES PRIVATIVES

4.1. PARKINGS EXTERIEURS

La cour arrière située à l'Est disposera de 10 places de stationnement privées.

5. DESCRIPTIF GENERAL DES PARTIES COMMUNES INTERIEURES

5.1. HALLS D'ENTREE

Le hall d'entrée fera l'objet d'une étude de décoration particulière par l'Architecte et comprendront notamment :



- ↵ Carrelage de grand format au sol,
- ↵ Eclairage décoratif asservi à un ou plusieurs détecteurs de présence,
- ↵ Revêtement mural décoratif
- ↵ Porte d'accès condamnation par ventouse électromagnétique, serrure en combinaison avec les appartements, digicode et système VIGIC
- ↵ Ensemble de boîtes aux lettres encastrées et agréées par la poste
- ↵ Miroir
- ↵ Une oeuvre d'art

5.2. ASCENSEURS

Ascenseur intégré dans le volume du bâtiment existant et accessible depuis le hall en rez-de-chaussée et depuis la passerelle aux étages.

La cabine d'ascenseur comprendra notamment :



- ↵ Revêtement de sol assorti au revêtement du hall,
- ↵ Panneaux décoratifs selon choix de l'architecte,
- ↵ Ligne d'appel raccordée à une société de maintenance et dépannage.
- ↵ Accumulation d'énergie à la descente

5.3. DEGAGEMENTS D'ETAGE ET ESCALIERS

Dégagements d'étages intérieurs :

Plinthe bois murale et au sol.

Moquette U3P3 aux étages formant tapis pour les dégagements intérieurs.

Revêtement mural en enduit décoratif projeté ou en toile de verre suivant étude du décorateur.

Gouttelette blanche fine en plafond.

Eclairage par appliques décoratives commandées par détecteurs de présence,

Portes gaines palières finition peinture.

Passerelles extérieures :

carrelage ingélif, peinture sur béton

Escaliers :

Escalier avec peinture de propreté blanche sur les murs.

Marches brutes de béton.

Signalétique au sol pour personnes mal voyantes.

6. DESCRIPTIF GENERAL DES PARTIES COMMUNES EXTERIEURES

6.1. VOIRIE ET PARKINGS



Voies de dessertes et d'accès aux parkings en enrobé. Peinture réglementaire.

Eclairage par appliques lumineuses sur immeuble et bornes sur voie d'accès commandé par inter-crépusculaire.

6.2. CIRCULATION DES PIETONS

Accès piétons par un portail côté Rue Jean Monard.

Démarcation au sol du cheminement piétons selon réglementation.

6.3. ESPACES VERTS - JARDIN D'AGREMENT

Les espaces verts communs existants seront inchangés.
Le magnolia dans la cour arrière sera conservé.

Aucune intervention n'est prévue dans le parc situé à l'Ouest du bâtiment

6.4. LOCAL POUBELLES

Le local poubelles sera situé dans la cour arrière à l'angle Nord Est de la copropriété selon plan de masse du projet et sera accessible par la zone de stationnement de la copropriété.

- ↗ sol brut
- ↗ Siphon de sol
- ↗ Eclairage sur minuterie

6.5. CLÔTURES- FERMETURES

6.5.1. Côté Rue

Copropriété entièrement close et sécurisée.

Accès des piétons par le portail sur rue commandé par vide portier, badge ou vigik puis par la porte du hall commandé par badge ou digicode.

Accès des véhicules par un portail motorisé, commandé par un émetteur et assurant l'accès sécurisé à l'espace de stationnements.

6.5.2. Avec les propriétés voisines

Les clôtures existantes sont laissées en l'état.

7. AVERTISSEMENT

Il est convenu que le Maître d'Oeuvre pourra, avec l'accord du Maître d'Ouvrage, accepter de l'entreprise ou proposer de lui-même la modification ou l'adaptation de plans, prestations matériaux ou marques en les remplaçant par des choix techniques qu'il jugera au moins similaires, c'est-à-dire de caractéristiques équivalentes ou supérieures, notamment en raison des suggestions et impératifs techniques, administratifs ou esthétiques.

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 et en fonction de l'arrêté de permis de construire et des directives des services administratifs compétents.

Il est précisé que 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, plans et descriptifs contractuels, ne deviendront définitives qu'après acceptation du Maître d'Oeuvre.

Pour le cas où des adaptations résultant de l'instruction du permis seraient apportées au projet, le Maître d'Ouvrage les portera à la connaissance du réservataire dans le cadre du dépôt de pièces qui sera effectué chez le notaire de l'opération.

?

?

?