



## NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE

3, Route du REVARD, LE CHENOZ  
73100 MOUXY

**MAÎTRE D'OUVRAGE**

**SCCV L'ORANGERIE**  
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 L'ORANGERIE est un projet de réhabilitation d'une bâtisse de caractère en appartements au coeur d'une parcelle paysagée à usage de jardins privatifs ou commun à la copropriété.

Il sera constitué de la manière suivante :

- appartements entièrement remis à neuf, du T2 au T4,
- 1 maison individuelle de type 4 pièces.
- Dans la cour intérieure à l'Est : 28 stationnements extérieurs dont certains couverts
- Accès aux logements: un escalier et un ascenseur seront construits en façade Est et desserviront les différents niveaux de la bâtisse.

La copropriété est entièrement close derrière son mur bahut. Le portail véhicules sera commandé par badge assurant un contrôle de l'accès sécurisé à la résidence.

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

Les espaces verts communs ou privatifs seront aménagés selon le plan d'un architecte paysagiste.

L'ensemble immobilier est doté de prestations (isolation, équipements de chauffage) permettant le respect de la dernière réglementation thermique en vigueur appelée RT Ex (réglementation thermique sur les constructions existantes) , 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

### 2.1. GROS-OEUVRE ET MAÇONNERIE

#### Fondations

Celles de l'immeuble existant, semelles filantes pour l'extension, avec rattrapage en gros béton pour report des charges au même niveau que les fondations existantes.

#### Murs enterrés ou des locaux non chauffés:

Sans objet

#### Murs des façades :

Rénovation des murs existants et des modénatures en ciment moulé (faux colombages).

Ouvertures en façades selon plans du permis de construire , en particulier pour les appartements au rez-de-jardin.

#### Planchers :

Conservation des planchers existants; mise aux normes par adjonction de faux plafonds.

Suppression de la cage d'escalier existante remplacée par planchers hourdis.

Dalles pleines de béton pour les planchers de l'extension et les balcons créés.

#### Murs de refends :

Percements ponctuels des refends et reprise en sous-oeuvre pour aménagement des appartements .

### 2.2. CHARPENTE - COUVERTURE

#### Pour l'immeuble existant :

Rénovation seule de la couverture actuelle et des zingueries.

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

Modification de la charpente et agrandissement du outeau Ouest pour l'aménagement de l'appartement au dernier étage et la création de sa terrasse.

Pour l'extension :

L'extension à l'Est du bâtiment ( cage d'escalier et ascenseur) , recevra une couverture en tuiles terre cuite plates de teinte rouge avec zingueries identiques aux existantes .

Equipements de ventilation placés en combles de l'escalier .

Châssis dédié pour accès en toiture par fenêtre de toit de type Velux avec dispositif de déclenchement en cas d'incendie.

### **2.3. FAÇADES**

Rénovation des enduits de façades et des faux colombages en ciment moulé.

Enduit de type revêtement mécanique épais et faux colombages pour la partie neuve.

Plaquage pierre de type « opus incertum » en soubassement de la partie décaissée au rez-de-jardin.

## **3. DESCRIPTIF GENERAL DES LOCAUX PRIVATIFS**

### **3.1. REVETEMENTS DES SOLS**

Des pièces salles des bains :

Carrelage grès cérame 60 x 60 classe U4P3 dans salle de bain, douches, cabinet de toilette au choix dans la gamme proposée par le Maître de l'ouvrage; plinthes assorties.

Des autres pièces et leurs placards attenants:

Parquet contrecollé chêne de la Compagnie Française des Parquets (ou équivalent), pose flottante et plinthes assorties au choix dans la gamme proposée par le Maître d'Ouvrage.

Balcons, terrasses :

Si non étanchés (balcons): Carrelage de qualité ingélive selon choix de l'architecte, ton gris moyen, pose collée.

Si étanchées (pour terrasse Ouest 3ème étage) : Carrelage de qualité ingélive 60 x 60 selon choix de l'architecte, ton gris moyen, pose sur plots sur étanchéité résine

Sur terre plein : dalles lisses béton sur lit de sable au rez-de-jardin ou au rez-de-chaussée (à l'Est et à l'Ouest)

### **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.

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 PVC, 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 de l'appartement au troisième étage de type VELUX, stores occultants \*

(\* stores électriques en options)



### **3.4. FERMETURES EXTERIEURES**

Menuiseries extérieures équipées de volets roulants à commande électrique pour les portes-fenêtres donnant sur séjours et à commande manuelle par tringle pour les autres fenêtres.

Barreaudages pour les fenêtres non occultées au rez-de-chaussée ou vitrage anti-effraction selon le choix de l'architecte.

### **3.5. GARDE CORPS EXTERIEURS**

Suivant le dessin de l'architecte, l'ensemble des garde-corps seront en éléments verriers pour les garde corps des balcons créées

Les garde corps des terrasses existantes en ciment moulé seront restaurés.

### **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 boiserie laquée blanche.

Portes palières anti effraction 5 points (serrure 3 points, et 2 points d'anti-dégondage) de type ALIAS 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.

### **3.7. CLOISONS INTERIEURES - PLATRERIE**

Cloisons et doublages 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 l'appartement 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 placoplâtre renforcé de type SAD 180 pour les besoins de l'acoustique.

### 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.

Robinetterie avec mitigeurs, de marque HANSGROHE ou équivalent, teinte noir mat.

Receveur de douche extra plat encastré.

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

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

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 noire 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.

<u>Hall</u> :	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 uniquement
<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 télérupteur 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 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 située à l'Est disposera de 22 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 agrées par la poste
- ↺ Une oeuvre d'art

## 5.2. ASCENSEURS

Ascenseur desservant les 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.
- ↺ contacteur à clé pour le dernier étage

## 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 et/ou au besoin plafond acoustique de type Gyptone.

Eclairage par appliques décoratives commandées par détecteurs de présence,  
Portes gaines palières finition peinture.

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 places de parking en gravillons.

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 Route du Revard.

### 6.3. ESPACES VERTS - JARDIN D'AGREMENT

Les espaces verts communs existants seront inchangés.

### 6.4. LOCAL POUBELLES

sans objet (usage des containers sur la route du Revard) , selon les préconisations de Grand Lac.

## **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.