

DESSAIX

THONON-LES-BAINS



Batiment C - 12 rue des Italiens
Batiment E - 16 Boulevard du General Dessaix

NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE

Commercialisé par

 **home line**
Immobilier neuf & ancien

INTERVENANTS

MAITRE D'OUVRAGE

**SCCV QUARTIER DESSAIX
REPRESENTÉE PAR IMAPRIM**

**121 ALLÉE ALBERT SYLVESTRE
73 000 CHAMBERY**



ARCHITECTE DE CONCEPTION

W&A WILMOTTE & ASSOCIÉS ARCHITECTES

68, RUE DU FAUBOURG SAINT-ANTOINE 75012 PARIS

MAITRE D'ŒUVRE D'EXECUTION



NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE

Présentation

La résidence « **DESSAIX** » se situe dans le quartier du Palais de Justice de la ville de Thonon les Bains, entre la rue de l'Hotel Dieu, le Boulevard du Général Dessaix, la rue des Italiens et le boulevard du Pré-Cergues.

Le niveau Rez de Chaussée de la Résidence est composé de commerces, avec notamment une superette faisant l'angle de la rue des Italiens et du boulevard du Pré-Cergues, sous les bâtiments A, B, et C.

Les bâtiments F et G regroupent sur Boulevard du Général Dessaix les logements d'une Résidence gérée pour Seniors. Les Bâtiments A et D respectivement sur le boulevard du Pré-Cergues et la rue des Italiens regroupent les logements locatifs du bailleur social en conformité avec la loi SRU.

Les bâtiments B, C et E regroupent les logements en accession libre de la résidence.

La partie habitation de la Résidence dispose de parkings et garages boxés accessibles aux véhicules depuis la rue des Italiens, répartis sur 3 niveaux de sous-sol.

Le parking pour les clients des commerces, accessible depuis le boulevard du Pré-Cergues, est distinct et sans communication avec celui des résidents.

Un important **espace paysagé** non accessible aux véhicules, constitue le **cœur d'ilot** du programme, avec un jeu de volumes plantés reconstituant un véritable espace de nature en cœur de ville.

Les volumes en attique sur deux niveaux coiffent les bâtiments en R+5 et rythment les façades en créant des épannelages visibles depuis l'espace public.

Aux 3 angles de l'ilot les toitures des attiques sont traitées de façon similaire avec des grands avant-toits pour renforcer la cohérence et la lisibilité de l'ilot DESSAIX à l'image d'une citadelle.

La Résidence « DESSAIX » sera réalisée dans des conditions de qualité de matériaux, d'isolation, de gestion des apports lumineux naturels et de performance énergétique en terme de production et de consommation lui permettant de répondre aux exigences du **label BEPOS Effinergie 2017**.

A cet effet, la Résidence combinera **performance énergétique intrinsèque**, et **production d'énergie renouvelable**.

Chaque façade du projet est **ordonnancée par :**

- **un socle** sur deux niveaux,
- **une façade courante** sur 4 niveaux,
- **un attique** en retrait de 2 mètres sur 2 niveaux.

La présente notice concerne les logements R+1 à R+5 des Bâtiments C et E, dont les entrées piétonnes se situent respectivement 12 rue des Italiens pour le bâtiment C et 16 boulevard du Général Dessaix pour le bâtiment E.

PRESTATIONS DES PARTIES COMMUNES

DEMOLITION ET OUVRAGES PREALABLES

- L'ensemble des bâtiments présents sur le tènement ont été démolis. Seule la copropriété voisine du Nemours est conservée et vient compléter l'îlot du « Quartier Dessaix ».

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DE L'IMMEUBLE

- Infrastructure en béton armé banché,
- Planchers en béton armé, d'épaisseur suivant dimensionnement du bureau d'études structure.
- Superstructure avec murs de façades et murs de refends séparatifs entre logements en béton armé banché, suivant dimensionnement du bureau d'études structure.
- **Toiture terrasse** avec complexe d'isolation et d'étanchéité, protégée par une végétalisation ne nécessitant qu'un minimum d'entretien de type sedum.
- **Balcons et terrasses** avec des éléments séparatifs opaques assurant la bonne gestion des vis-à-vis.
- **Façades :**
 - **Sur rue :** des façades hiérarchisées, urbaines, mates, avec des loggias : les éléments de façades en premier plan sont revêtus d'un parement en **pierre**, les joues verticales, les plafonds et les fonds des loggias sont en enduit de teinte dito teinte des pierres ; les garde-corps métalliques sont en finition peinture thermolaquée teinte sombre.
 - **Sur jardin :** des façades lumineuses en enduit clair avec des balcons filants peints en sous face largement ouverts sur le jardin ;
 - **En attique** des façades avec un parement en verre opalescent, et des débords de toitures accentuant leur caractère.

Côté rue les socles sur deux niveaux intègrent des poteaux habillés de pierre dans le prolongement des étages courants; ces éléments de modénature rythment les façades et intègrent de larges baies vitrées.

- **Isolation acoustique** des façades et des logements conforme à la réglementation en vigueur, avec tests de contrôles aux bruits de chocs et bruits aériens réalisés in situ en fin de chantier.
- **Isolation thermique renforcée** des façades du bâtiment avec une **isolation courante mixte** à la fois intérieure et extérieure selon étude thermique pour atteindre la performance du label BEPOS 2017.
- **Garde-corps** des balcons et terrasses
 - en serrurerie avec remplissage en toile ou vitrage claire,
 - ou en maçonnerie surmonté de lisse et main courante,suivant plans de façades de l'architecte.
- Descentes d'eau pluviale en zinc.

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

- Une **clôture** en serrurerie intégrant des portillons de même hauteur permettra de fermer le jardin intérieur de la résidence, ouvert au public uniquement la journée.
- Des arceaux vélos sont prévus côté rue de l'Hotel dieu, au niveau du passage d'accès vers le jardin paysagé.
- Les jardins sont modelés en volumétrie pour donner du relief et rejoindre les toitures terrasse du niveau Rez de Jardin.
- Du mobilier urbain de type bancs intégrés au modelage du terrain et des poubelles sont prévus.

SOUS-SOL

- La résidence compte 3 niveaux de sous-sol accessibles par une rampe en béton balayé, sécurisée par porte basculante motorisée équipée d'un gyrophare (une télécommande par stationnement).
- Accès piétons depuis les halls d'entrée des bâtiments, par les ascenseurs ou par les escaliers.
- Boxes fermés avec portes individuelles basculantes blanches, et places ouvertes, suivant plan.
- Eclairage de l'ensemble des circulations par détecteurs de présence.
- Isolation thermique projetée en plafond selon étude thermique.
- Sols et murs des circulations véhicules et piétons, des boxes, des places ouvertes et des locaux communs en béton brut.
- Regards étanches prévus pour la récupération réglementaire des eaux de ruissellement.

HALL D'ENTREE

- Portes d'entrée : ensemble menuisé en acier laqué avec châssis vitré équipé d'un dispositif de fermeture sécurisé à **ventouses électromagnétiques** commandé par **portier vidéophone et système badge VIGIK**.
- Revêtement de sol : **carrelage** grès cérame **grand format de classement U4**, calepinage suivant projet de décoration.
- **Revêtement mural décoratif** suivant projet de décoration.
- **Faux plafond acoustique** avec éclairage à LED commandé par détecteur de présence.
- Boîtes aux lettres aux normes PTT intégrées au projet de décoration.
- Miroir, tableau d'affichage, tapis brosse encastré dans un cadre au sol.

CIRCULATIONS COMMUNES ET PALIERS D'ETAGE

Rez-de-chaussée :

- Revêtement de sol en carrelage grès cérame grand format dito hall suivant projet de décoration.
- Revêtement mural suivant projet de décoration de l'architecte.
- Faux plafond acoustique avec éclairage commandé par détecteurs de présence.

Etages :

- Revêtement de sol en moquette décorative alliant robustesse et confort phonique.
- Revêtement mural suivant projet de décoration de l'architecte.

- Plafond en peinture lisse blanche mate.
- Eclairage par plafonniers décoratifs à LED, commandés par détecteurs de présence.
- Désenfumage des circulations communes avec grilles de ventilations basses et hautes murales.

ASCENSEURS

- Un ascenseur par bâtiment, desservant tous les niveaux y compris le sous-sol, avec revêtement de sol dans la continuité de celui du hall, éclairage par spots à LED, miroir et habillage de la cabine par panneaux décoratifs.
- L'ascenseur du bâtiment C dessert le 2eme niveau de sous-sol, et ne s'arrête pas au 1^{er} niveau (parking commerce).

CAGE D'ESCALIERS ACCES LOGEMENTS

- Peinture de sol sur marches, avec signalétique conforme à la réglementation sur l'accessibilité aux personnes handicapées.
- Murs et plafonds en peinture gouttelette fine blanche.
- Main courante en serrurerie acier laquée.
- Eclairage en applique commandés par détecteurs de présence.

LOCAL ORDURES MENAGERES

- Il n'est pas prévu de local intégré à l'immeuble d'habitation : Des containers enterrés sont aménagés en périphérie de l'îlot sur l'espace public pour la collecte des OM des résidents.

LOCAUX VELOS

- Des locaux vélos communs pour les résidents, dédiés à chaque montée d'escalier, sont prévus et répartis au Rez et premier niveau de sous-sol.
- Porte en acier laqué au rez-de-chaussée, et en acier grillagée au sous-sol avec fermeture par clé sur organigramme.
- Sol et murs en béton surfacé brut.
- Eclairage par plafonnier commandé par détecteur de présence.

LOCAL FIBRE OPTIQUE

- Ce local situé au sous-sol est destiné à recevoir le raccordement futur de la résidence au réseau de fibre optique (*fournisseur d'accès non retenu, au choix de la copropriété*). Des fourreaux de distribution câblés en fibre sont prévus au départ de ce local jusqu'aux boîtiers d'étage, et depuis le boîtier d'étage jusqu'à une prise optique située en gaine technique de chaque logement au niveau du tableau.

INSTALLATION TELEVISUELLE

- L'installation permettra la réception dans chaque logement des chaînes de la TNT Française.

PRESTATIONS DES PARTIES PRIVATIVES

REVETEMENTS DE SOL

- Entrée, dégagement, WC séparé, séjour, cuisine :
Carrelage en grès émaillé, de format **45x45 cm** ou approchant (selon références retenues par le promoteur, avec choix de teinte) du T1 au T3, et de format **60x60 cm** pour les T4.
Pose droite sur chape avec résilient phonique. Plinthes assorties.
- Salle de bains, Salle d'eau:
Carrelage en grès émaillé de format **40x40 à 45x45 cm** selon références retenues par le promoteur en assortiment avec la faïence, avec choix de teinte.
Pose droite sur chape avec résilient phonique. Plinthes assorties.
- Chambres et placards ou dressings attenants :
Revêtement stratifié 8mm avec **choix de décor et teinte** parmi les références retenues par le promoteur. Pose flottante sur chape avec isolant phonique. Plinthes assorties. Barre de seuil et butées de porte.
- Balcons :
Carrelage ingélif finition anti-dérapante, collé sur dalle ou posé sur plots.
- Terrasses :
Terrasses étanchées, isolées en attique avec protection par **carrelage** finition anti-dérapante (classement R11) posé sur plots.

REVETEMENTS DES MURS ET DES PLAFONDS

- Faïence Salle de bains/ salle d'eau
Faïence rectangulaire de format **30x60 cm** blanche unie ou à relief, ou de format 25x40 ou approchant, avec un choix parmi plusieurs gammes sélectionnées par le promoteur.
Pose toute hauteur sur le pourtour de la baignoire ou douche ainsi que sur un pan de mur complémentaire de la pièce. Pose selon calepinage au choix de deux teintes à préciser lors des choix de faïences – assortiment possible en harmonie avec les façades du meuble vasque également au choix du client, dans la gamme sélectionnée par le promoteur.
Tablier de baignoire et trappe d'accès faïencés en SDB. Tablette faïencée en prolongement de baignoire selon plans.
- Séjour, cuisine, chambre, entrée et dégagement :
 - Murs : **peinture** acrylique lisse blanche **finition velours**.
 - Plafonds : **peinture** acrylique lisse blanche **mate**.
- Salle de bains, salle de douche, WC :
 - Murs : peinture acrylique lisse blanche **satinée** (en dehors de zones faïencées).
 - Plafonds : peinture acrylique lisse blanche satinée.
- WC indépendant (suivant plans):
 - Murs : peinture acrylique lisse blanche **finition velours**.
 - Plafonds : peinture acrylique lisse blanche mate.

MENUISERIES EXTERIEURES

- **Double vitrage** isolant en cohérence avec le classement de façade, avec **entrées d'air hygroréglables** en menuiserie selon prescriptions bureau d'études thermiques.
- Menuiseries en profilés fins **Aluminium** à rupture de pont thermique, de teinte brun foncé. Chassis fixe, Fenêtre, Porte-fenêtre ouvrant à la française **ou coulissant suivant plan** et aménagement.
- Occultation des portes fenêtres et fenêtres par volets roulants à lame aluminium. Dans les chambres, coffre de volet roulant débordant intérieur. Dans les séjours, coffre non apparent intégré au complexe de façade. **Occultation motorisée par radiocommande pour l'ensemble des menuiseries** (hors pièces d'eau). Une commande fournie par menuiserie. Pour les T4, fourniture d'une commande pour **fermeture centralisée**.

MENUISERIES INTERIEURES

- **Portes d'entrée anti-effraction** certifiées BP1, posées sur huisseries métalliques à bancher de type ISOBLINDE 39 de chez Malerba ou similaire. Microviseur, **serrure de sûreté** de classement **A2P*** avec fermeture **3 points +** pions anti-dégondage. Poignée de tirage côté cursive et béquille côté intérieure, numérotation logement. Finition en peinture lisse satinée blanche côté logements et selon projet de décoration architecte côté cursives.
- **Portes de distribution** intérieures isoplanes avec **motif décoratif** rainuré type Technidécor Fila de chez Huet ou Filetti Fiber de chez Malerba. Garniture inox. Finition en peinture lisse blanche satinée.
- Serrures à condamnation/dé-condamnation pour les portes des salles de bains/salles d'eau et WC, serrures à clef sur les chambres.
- **Façades de placards** coulissantes avec **freins amortisseurs** et **système anti-déraillement**, de type Premio de chez Sogal ou similaire. Panneau décoratif en finition mélaminée ton bois ou uni sur panneau de particules. Finition texturées, miroirs ou verres possibles proposées en option. Tapées de placards peintes sur côtés du placard.
- Butées de portes.
- **Equipement du placard d'entrée** comprenant une étagère chapelière sur la largeur du placard, avec une séparation verticale divisant l'ensemble en 2 modules 1/3+2/3, une colonne de trois tablettes amovibles sur le module 1/3 et une penderie constituée d'une tringle inox format oblong sur le module 2/3 (panneaux de particule mélaminé blanc).
- Aménagement de placards des chambres possible en option en aménagement standard ou sur devis pour dressing personnalisé
- Trappe d'accès métallique laquée blanche devant bac encastré contenant le tableau électrique du logement.

CLOISONS ET DOUBLAGES

- Les cloisons de distribution sont de type **Placostil 72 mm** sur armatures avec **45 mm d'isolant** en laine minérale entre plaques de plâtres.
- Cloisons fusibles en Placostil 72 mm entre salle de bain et WC suivant aménagement lorsque nécessaire pour respecter la norme d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite du WC. Sol carrelé sous la dite cloison pour continuité du revêtement de sol entre SDB et WC.

- Gaines techniques en cloisons Placostil isolées d'épaisseur 72 mm ou 98 mm selon degré d'isolation acoustique réglementaire.
- Isolation acoustique type Calibel ou Doublissimo entre logement et cage d'ascenseur.
- Doublage le long du conduit chaufferie du bâtiment E.
- **Doublage intérieur** sur murs de façades en complément de l'isolation thermique extérieure.

EQUIPEMENT SANITAIRE

- Dans la salle de bains/salle d'eau :
 - Dans les salles de bains, Baignoire de format 70x170 cm en acrylique avec accoudoirs inclus, de type Ulysse de chez Porcher (ou similaire), ou en acier émaillé de type Roca Contessa.
 - En Salle d'eau: Receveur de douche de couleur blanche et de format rectangulaire 80x120 en grès fin, avec **Paroi de douche** vitrée transparente comportant un élément fixe+une porte.
 - Robinetterie mitigeuse chromée avec inverseur bain/douche, de type Okyris de chez Porcher ou similaire, avec flexible gainé anti-torsion + douchette 3 jets sur barre murale de 60cm avec porte savon.
 - Pour les receveurs de douche en salle d'eau, colonne douche thermostatique Olyos de chez Porcher, avec **pomme de tête** diamètre 200 orientable + douchette 3 jets et robinetterie **thermostatique** avec technologie « cool body »
 - **Meuble de salle de bains** simple ou double vasque selon plans comprenant : Plan de toilette hydrofuge monobloc avec vasque intégrée, un meuble sous plan avec 2 portes, un miroir toute largeur du plan vasque surmonté d'un éclairage type applique LED. **Choix de finition des revêtements décoratifs.** Robinetterie mitigeuse chromée de **classe C3**, avec **limiteur de débit déverrouillable** pour économie d'eau, type Okyris de chez Porcher ou similaire.
 - Attentes eau froide et évacuation pour lave-linge selon plan.
- Dans les toilettes (ou salles d'eau suivant plan) :
 - **WC** posé avec cuvette **carénée**, avec chasse d'eau de technologie **Aquablade**, référence Kheops d'Ideal standard avec charnières **inox** pour abattant rigide en thermodur blanc incluant **frein de chute**, et soupape double chasse (3l/6l).
- Dans la cuisine :
 - Attentes eau chaude / eau froide et évacuation pour évier. Meuble non fourni.
 - Attentes eau froide et évacuation pour lave-vaisselle et lave-linge (si pas présent dans la salle de bain, WC ou buanderie selon plan).

CHAUFFAGE, PRODUCTION D'EAU CHAUDE, VMC

- Le **chauffage et la production d'eau chaude sanitaire** sont assurés par une chaufferie collective alimentée au **gaz naturel** avec centrale(*) de **cogénération** (*) pour la **production locale d'électricité** et de chaleur pour le **bâtiment E**.

(*) Le principe d'une centrale de cogénération au gaz est de produire à la fois de la chaleur et de l'électricité, à l'aide d'une chaudière et d'une centrale de cogénération alimentés au

gaz. Les deux générateurs sont raccordés à l'installation énergétique pour produire l'eau de chauffage et l'eau chaude sanitaire. L'électricité est produite pour les besoins propres et la chaleur générée simultanément est ainsi utilisée sans perte. L'électricité qui n'est pas utilisée est comptabilisée et rémunérable car réinjectée au réseau public.

- La solution de chauffage et de production d'ECS est également collective pour le **bâtiment C**, mais avec une chaufferie collective **alimentée au bois**.
- By-pass permettant le sous-comptage de calories par logement.
- **Thermostat d'ambiance** permettant de réguler et programmer la température.
- **Radiateurs** du logement en **panneaux aciers blancs** équipés de **robinets thermostatiques**
- Salles de bains et salles d'eau équipées d'un **radiateur sèche-serviettes** hydraulique blanc.
- **VMC hygroréglable de type B** à faible consommation avec bouches d'extraction dans pièces humides :
 - Bouche d'extraction en salle de bain de type BHB assurant un débit modulé suivant l'humidité relative ambiante de la pièce.
 - Bouche électrique à **détection de présence** dans les WC indépendants ou salles de bains avec WC inclus
 - Bouche d'extraction cuisine minutée assurant un débit modulé suivant l'humidité relative ambiante de la pièce et un débit complémentaire temporisé (30 minutes) commandée par cordon

INSTALLATION ELECTRIQUE

- Installation et équipement conforme à la norme NFC 15-100 ainsi qu'à la réglementation d'accessibilité aux personnes handicapées avec en complément :
 - une **alimentation électrique pour hotte** (non incluse dans la norme NFC 15-100) prévue dans les cuisines.
 - un **interrupteur va et vient** dans la **chambre principale** accessible PMR pour commande du plafonnier depuis la tête de lit.
 - Alimentation électrique des coffres de volets roulants
 - Prises RJ45 pour la distribution du signal TV
 - Point lumineux en façade sur terrasse et balcon, avec **interrupteur à témoin lumineux** dans le logement
 - Prise extérieure en terrasse au R+1

Les dispositifs de commande sont positionnés à une hauteur comprise entre 90 et 130 cm du sol. Un dispositif de commande d'éclairage est situé en entrée à l'intérieur de chaque pièce, avec une prise 16A à hauteur à proximité pour chaque pièce de vie « accessible PMR ». Ces prises hautes sont réglementaires et ne peuvent être abaissées en plinthe ou déplacées.

- Distribution par fourreaux encastrés dans les logements.
- Poste **Vidéophone main libre** dans l'entrée de chaque appartement, permettant de commander l'ouverture du hall d'entrée du bâtiment
- Appareillage (interrupteurs et prises) de type Essensya de chez Hager ou Dooxie de chez Legrand
- Sonnette d'entrée avec porte étiquette

ANNEXES PRIVATIVES

- Emplacements de stationnements privatifs au sous-sol.
- Fourreaux électriques en attente dans box pour permettre l'électrification avec ajout d'un éclairage et d'une prise en option.

- NOTA -

*La présente notice descriptive définit les travaux qui seront exécutés dans les niveaux attique de la résidence «**DESSAIX**», conformément à la réglementation en vigueur. Il est précisé que les indications portées dans la présente notice descriptive le sont sous réserve des dispositions suivantes :*

- ✓ *Seront admises de plein droit toutes modifications de structure et de l'agencement intérieur et extérieur (telles que déplacement de gaines, techniques, soffite ou faux plafonds, etc....) ayant pour but de résoudre un problème technique ou de compléter ou de parfaire, soit l'effet architectural, soit l'harmonie des immeubles et qui seraient apportées en cours de travaux par le constructeur, en accord avec l'architecte.*
- ✓ *Le vendeur pourra être amené à modifier les prestations énumérées dans la présente notice et à les remplacer par des prestations globalement équivalentes dans le cas d'apparition d'un matériel nouveau ou en cas de force majeure ou de cause légitime, notamment :*
 - *Règle administrative contraignante,*
 - *Règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation d'activité d'une entreprise ou d'un fournisseur ou retard d'approvisionnement d'un matériau,*
 - *Qualité insuffisante ou retard d'approvisionnement prévu et plus généralement si les impératifs techniques ou réglementaires le mettaient dans l'obligation de renoncer définitivement à telle disposition de prestation prévue.*

Le tout à condition qu'il n'en résulte ni augmentation du prix, ni altération de qualité pour l'acquéreur.

- ✓ *Le descriptif contractuel détaillé sera déposé au rang des minutes du notaire.*

A....., le.....

Signature