



ECLAT LEMAN **Thonon-les-Bains** **(74281)**

DESCRIPTIF SOMMAIRE DE VENTE **LOGEMENTS EN ACCESSION LIBRE**

Maître d'Ouvrage :

ICADE PROMOTION / BOUYGUES IMMOBILIERS
Pour la SCVV Libération



PRESENTATION

La **SCCV libération représentée par ICADE PROMOTION ET BOUYGUES IMMOBILIER** lance la construction d'un ensemble immobilier « Eclat Leman » à usage principal d'habitation.

Le projet comprend 181 logements répartis sur trois bâtiments, ainsi qu'un sous-sol de deux niveaux et deux commerces situés en rez-de-chaussée. Des locaux vélos sont situés au rez-de-chaussée des bâtiments A et C.

Les accès piétons aux bâtiments se feront depuis avenue des Allinges et/ou l'avenue de la libération.

Un local transformateur sera situé au rez-de-chaussée du bâtiment B2. Afin de satisfaire aux obligations de la loi de solidarité et de renouvellement urbain, cette résidence comportera 47 logements locatifs sociaux.

REGLEMENTATIONS APPLIQUEES :

La présente opération sera conforme à la :

- La nouvelle Réglementation Environnementale seuils 2025 et à la Nouvelle Réglementation Acoustique (NRA).
- 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
- Les normes AFNOR d'application obligatoire,
- Les Documents Techniques Unifiés (DTU)
- La réglementation parasismique.
- 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.

CERTIFICATION NF HABITAT :

Pour vous apporter encore plus de confort, la résidence sera certifiée NF Habitat par CERQUAL, organisme indépendant.

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 de tous les ouvrages des bâtiments seront réalisées conformément aux études de sols et à l'étude de structure.

Murs sous-sol

En béton armé suivant étude structure

Murs façades bâtiment

Extérieurs : Suivant études structure et thermique, en béton armé ou béton armé bas carbone. Epaisseur variable selon les préconisations de l'étude de structure.

Intérieurs : mur ou poteau en béton armé ou maçonnerie neuf, épaisseur variable selon les préconisations de l'étude de structure.

Planchers

Planchers constitués par une dalle en béton armé ou béton armé ou planchers bois. Epaisseur variable selon les préconisations de l'étude de structure.

Escaliers communs

Accès sous-sol : escaliers en béton armé, coulés en place ou préfabriqués selon préconisation du BET structure.

Généralités

L'ensemble des dispositions constructives rattachées au sous-sol, ont été prises en application des préconisations définies par l'ingénieur structure validées par le bureau de contrôle, afin de garantir l'application du DTU 14.1 pour la notion « d'étanchéité relative ».

Il est précisé que les locaux enterrés en sous-sol à destination de garage vélos et voitures ne sont pas totalement étanches. Il est déconseillé d'y stocker d'autres matériels et objets que des véhicules.

TOITURE – COUVERTURE – ETANCHEITE

Charpente et couverture

Sans objet

Toits et terrasses accessibles

Finition dalle sur plots, carrelage sur plot ou béton brut selon emplacement.

Descentes eaux pluviales

Descentes extérieures et gouttières en zinc ou acier galvanisé ou métallique.

FACADES – SERRURERIE

Façades

Façade en enduit extérieur ou revêtement type bardage ou béton brut ou matricé selon plan architecte.

Garde-Corps

Selon le bâtiment :

- Garde-corps vitré ou en verre dépoli
- Garde-corps en maille inox
- Garde-corps à barreaudage
- Tôle perforée

Les coloris des façades ou de serrurerie seront définis par l'architecte du projet conformément aux indications portées au permis de construire et validé par le service urbanisme de la mairie.

MENUISERIES EXTERIEURES - OCCULTATIONS

Ensemble des circulations intérieures

Ensemble en acier, bois, aluminium ou mixte bois/alu.

Porte-fenêtre - Fenêtres

Les menuiseries seront fixes ou ouvrantes à la française, avec une ouverture maximale de 90°, conformément aux plans de l'architecte.

Il est précisé qu'un seuil sera prévu au droit des portes-fenêtres donnant accès aux balcons, avec une hauteur variable selon les contraintes techniques.

Pour certains logements, des baies coulissantes seront installées, notamment dans les séjours. Les indications correspondantes figurent sur les plans de vente.

Occultations

L'ensemble des menuiseries des logements sera équipé de dispositifs d'occultation par volets roulants à lames en PVC ou en aluminium, avec commande motorisée dans toutes les pièces, à l'exception des salles de bains, salles de douche, WC, celliers ou buanderies, lorsqu'une fenêtre est prévue aux plans.

Pour les logements en double hauteur, au niveau des séjours, des rideaux motorisés électriques seront installés en remplacement des volets roulants sur les parties en double hauteur.

ISOLATION THERMIQUE ET PHONIQUE

Intérieure

Le programme immobilier sera conforme à la Réglementation Environnementale 2020 dont il devra atteindre les seuils 2025, ainsi que la Réglementation Acoustique en vigueur à la date du dépôt de la demande de Permis de Construire.

Isolation thermique assurée par une isolation thermique intérieure (ITI) ou extérieur (ITE) selon plans. 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 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 laine minérale incorporés entre les deux plaques de plâtre.

CARACTERISTIQUES ET EQUIPEMENTS DES LOCAUX PRIVATIFS

REVETEMENTS DE SOLS

Entrée, Séjour, Cuisine, Dégagement

Les sols de l'ensemble des logements seront en carrelage grès, pose droite, joint compris isolant phonique. Plinthes en carrelage assorties.

Dimensions : 60 x 60 cm.

Chambres

Les sols des chambres seront en revêtement parquet stratifié plinthes assortie.

Salle de bain, Salle de douche, WC, Buanderie

Les sols de l'ensemble des logements seront en carrelage grès pose droite, joint compris isolant phonique. Plinthes en carrelage assorties.

Dimensions : 60 x 60 cm.

Terrasse rez-de-jardin

Finition dalles ou carrelage sur plots

REVETEMENTS MURAUX ET PEINTURES

Les revêtements seront à choisir dans la gamme ICADE suivant matériaux ci-dessous :

Murs et cloisons de toutes les pièces

Application de 2 couches de peinture blanche.

Menuiseries intérieures (portes de distributions, huisseries)

Application de 2 couches de peinture blanche.

Plafonds

Après préparation, application de 2 couches de peinture blanche.

Faïences

Revêtement dans la gamme ICADE IMAGINATION.

Dimensions : 20 ou 25 x 40 cm

Salle de bain / Salle de douche

Revêtement faïence toute hauteur, sur les 2 ou 3 faces de la baignoire ou de la douche suivant plans.

MENUISERIES INTERIEURES

Les portes palières

Portes d'entrée constituées d'un bloc-porte à âme pleine et équipées d'une serrure de sécurité 5 points avec système anti-dégondage, classée A2P*.

Les portes intérieures

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

Placards entrés

Portes

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 10 mm d'épaisseur et de profils laqué blanc.

Aménagement intérieur des placards de l'entrée en mélaminé blanc (selon plan de vente) :

- Si largeur < 1 m : tringle inox avec tablette chapelière
- Si largeur > 1 m : aménagement avec étagères, tringle inox et tablette chapelière

Placards dans les chambres : non compris.

CHAUFFAGE ET PRODUCTION D'EAU CHAUDE

Chauffage

Production

- Le chauffage sera assuré par une sous-station permettant la distribution du chauffage urbain et diffusé par des radiateurs eau chaude dans toutes les pièces hors salles de bain et salles d'eau. Dans les salles de bain et/ou salles d'eau, la distribution sera assurée par un sèche-serviettes hydrauliques ou électriques
- Dimensions et puissances selon étude thermique

Régulation / Programmation

Thermostat d'ambiance
Vannes thermostatiques sur chaque radiateur
(Hors radiateur dans la même pièce que le thermostat d'ambiance)

Eau Chaude Sanitaire

Production

L'eau chaude sanitaire sera produite également par le réseau de chauffage urbain.

EQUIPEMENT SANITAIRE ET PLOMBERIE

Appareils sanitaires de teinte blanche.

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
Flexible et douchette et barre de douche
Robinet mitigeur chromé à disque thermostatique
Tablier faïencé (y compris tablette selon plan)

Receveur de douche

En céramique ou acrylique
Robinet mitigeur chromé à disque thermostatique
Douchette et barre de douche
Pare-douche

Meuble Vasque :

Meuble simple ou double vasque selon plan.
Plan vasque posé sur meuble de rangement
Miroir et éclairage en applique
Robinet mitigeur monocommande avec mousseur.
Coloris au choix

Bloc WC

WC suspendu de couleur blanche avec double abattant en PVC..

Equipement des cuisines

Une attente eau froide, une attente eau chaude et une attente eaux usées bouchonnées.

Il n'est pas prévu d'équipement dans la cuisine.
Toutefois l'acquéreur aura la possibilité de choisir sans incidence financière l'option suivante :

- *Fourniture et pose d'un évier en inox 18/10e avec vidage à bouchon, 1 ou 2 bacs, 1 égouttoir avec réservation pour machine à laver suivant plan architecte. Cet évier sera équipé d'un mitigeur référence ULYSSE de chez IDEAL STANDARD.*
- *Fourniture et pose d'un meuble sous évier en panneau mélaminé blanc 2 portes sur pieds avec plinthe.*
- *Fourniture et pose au-dessus de l'évier de faïence blanche format 20x20 cm en crédence sur 0.60m de hauteur y compris retours si celui-ci est placé dans un angle.*

Le choix de cette option devra être validée par l'acquéreur lors de l'élaboration de la fiche de choix.

Equipement des terrasses

Les terrasses des logements en rez-de-chaussée avec jardin et en dernier niveau seront équipées d'un robinet de puisage avec vanne de purge pour la mise hors gel selon plan technique.

Ventilation mécanique contrôlée (VMC)

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

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 et WC).

EQUIPEMENT ELECTRIQUE ET DE TELECOMMUNICATION

Installation conforme à la norme en vigueur (C15-100). Distribution encastrée par fils sous fourreaux, tableau de comptage et de protections individuelles.

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

Encastré de couleur blanche

Entrée

1 point lumineux en simple allumage, va-et-vient, ou télérupteur.
1 prise de courant 2 P+T 16A
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 2 P+T 16A en hauteur, à proximité de l'interrupteur dans chaque salle de bains PMR
1 prise de courant 2 P+T 16A en hauteur
1 circuit spécialisé avec PC 2 x 16 A+T pour lave-linge, si prévu dans la salle de bains

WC

1 point lumineux commandé en simple allumage
1 prise de courant 2 P+T 16A 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 2 P+T 16A 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

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
3 prises de courant 2 A+T 16A
1 prise de courant 2 A+T 16A en hauteur, à proximité de l'interrupteur dans la chambre principale accessible PMR
1 prise RJ45

Dégagement

1 point lumineux en simple allumage, va-et-vient ou télérupteur suivant
1 prise de courant 2 x 16 A+T

Buanderie (le cas échéant)

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)

Autres pièces

1 point lumineux en plafond commandé en simple allumage
1 prise 2 x 16 A+T si la surface de la pièce > 4m²

Terrasse / jardin

1 point lumineux type hublot sur simple allumage lumineux à l'intérieur du logement
1 prise de courant 2 x 16 A+T

Télévision

Emplacement et nombre de prise RJ45 suivant norme NF C15-100

Fibre Optique / téléphonie

Chaque appartement sera raccordé au local fibre optique commun de l'opération.

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

STATIONNEMENT EN SOUS-SOL

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.

Porte privative

Sans objet.

Eclairage

Sans objet

Finition

Brut de béton

Marquage au sol

Le cas échéant, délimitation par marquage au sol à la peinture avec numérotation.

Le sous-sol est pré-équipé pour permettre la mise en place ultérieure de prise de Recharge Véhicule Electrique (Emplacement en attente pour colonne horizontale IRVE et réservations pour les futurs passages).

Les acquéreurs pourront, selon leur besoin, mettre en place des bornes de Recharge Véhicule Electrique avec sous-comptage individuel au moment des TMA ou en lien avec le syndic après livraison.

CARACTERISTIQUES ET EQUIPEMENTS DES PARTIES COMMUNES

Accès

Hall entrée

1ère porte d'accès: Menuiserie en acier laqué avec vitrage de sécurité et condamnation par ventouse électromagnétique. Ouverture par digicode

Parois : Les murs recevront une peinture ou un revêtement décoratif selon le choix de l'architecte ainsi qu'un miroir.

Sols : Carrelage décoratif suivant décoration de l'architecte.

Plafonds : Faux plafond en plaques de plâtre.

Eclairage : Spots halogènes encastrés dans faux plafond commandés par détecteurs de présence

Pallier d'étage

Parois : Revêtement décoratif, suivant choix de l'architecte.

Sols : Au Rez-de-chaussée uniquement carrelage posée sur chape au mortier de ciment sur isolant phonique.

Dans les étages : Moquette, posée sur chape au mortier de ciment sur isolant phonique.

Plafonds : Après préparation, application de 2 couches de peinture blanche.

Eclairage : Par plafonniers commandés par détecteur de présence

Boîtes aux lettres

Individuelles groupées et posées en accord avec les services de distribution du courrier

Escalier sous-sol

Béton avec peinture anti-poussière.

Nez de marche et plaques podotactiles

Circulation des sous-sols

Porte d'accès véhicules

Porte automatique basculante commandée à distance par émetteur. Un émetteur fourni par stationnement

Sol-murs

Les sols, murs et plafonds seront bruts de maçonnerie.

Distribution

Cloisonnement par voile béton ou agglomérés de béton creux selon plan

Eclairage

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

Autres Locaux

Locaux technique (fibre Optique, sous-station, local eau...)

Les sols, murs et plafonds seront bruts de finition.

Locaux vélos

Accès

Accès sécurisé par clé (selon plan)

Sol / murs

Peinture de sol et mur

Eclairage

Par hublot sur détecteur de présence

Ordures ménagères

Mise en place d'une zone d'apport volontaire à proximité de la résidence.

ESPACES EXTERIEURS ET ACCES

Accès

Depuis l'avenue des Allinges

Voiries / Cheminements

Revêtement minéral type stabilisé, béton désactivé ou béton brossé pour les revêtements piétons.

Parkings

Sans objet

Eclairage cheminement et coursives

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

Espaces verts

Les espaces verts extérieurs seront végétalisés, des arbustes et arbres seront plantés.

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. Ils pourront présenter des formes de pentes et des zones de talus. Les jardins pourront recevoir des regards en béton et/ou des caniveaux et pourront également présenter des formes de pentes.

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.

La notice détaillée déposée chez le notaire prévaudra en cas de contradiction avec la présente.