



LES CHALETS DES COTEAUX DE L'ALTIPOINT et LES CHALETS DE L'ALPE

Lieu-dit : Les Gorges
38750 L'ALPE D'HUEZ

NOTICE DESCRIPTIVE du 23/08/2023

| MAITRE D'OUVRAGE

SARL Les Coteaux de l'Altiport
13 lot Clos des Cyclamens
38660 Saint Vincent de Mercuze

| ARCHITECTE



CPL architectes
Place de Venosc
38860 Les Deux Alpes

DESCRIPTION DU PROGRAMME	2
GENERALITES.....	2
PARTIES COMMUNES (POUR LES APPARTEMENTS UNIQUEMENT)	4
PARTIES PRIVATIVES	4
GARAGES.....	7
ESPACES VERTS ET AMENAGEMENTS	7

DESCRIPTION DU PROGRAMME

Construction d'un ensemble immobilier comprenant 17 appartements et 6 chalets situés au Lieu-dit : Les Gorges, 38750 L'Alpe d'Huez.

Cet ensemble immobilier est constitué :

- De sous-sols de stationnements,
- De 4 chalets collectifs et 6 chalets individuels à plusieurs niveaux, en accession à la propriété.

GENERALITES

| MAÇONNERIE - STRUCTURE

Fondations & dallages en béton armé suivant prescriptions du géotechnicien et plans de l'ingénieur structure conforme au règlement sismique en vigueur.

Murs de façades et de refends tous niveaux, en béton armé ou maçonnerie traditionnelle suivant localisation, épaisseur suivant étude de structure.

Certains murs de façades des chalets individuels seront réalisés en murs à ossatures bois isolés.

Cloisonnement des garages en bloc d'aggloméré béton et/ou en béton banché suivant localisation.

Isolation thermique répartie de part et d'autre des murs de façades. Certains murs de refends seront isolés thermiquement.

Planchers des différents niveaux, en dalle de béton armé, épaisseur suivant étude de structure et réglementation acoustique en vigueur suivant localisation.

Isolation thermique & protection au feu pour les dalles situées sur les garages et certaines parties annexes en sous-sol.

Balcons réalisés en charpente bois, avec un platelage en lames bois.

| TOITURE – ETANCHEITE

Charpente, couverture

La toiture sommitale sera réalisée pour grande partie en charpente traditionnelle bois.

Le dimensionnement sera réalisé par un bureau d'étude spécialisé et sera validé par le bureau de contrôle du projet.

Couverture réalisée en lauze, sur étanchéité conformément aux règles pour couvertures en climat de montagne.

Les accessoires (cheneaux, descentes d'eaux pluviales, crochets anti-chutes de neiges...) et éléments annexes à la charpente & à la couverture seront réalisés en zinc ou en cuivre suivant les plans de façades réalisés par l'architecte.

Etanchéité

Etanchéité bitumineuse avec protection par végétalisation ou gravillons ou terre végétale sur les terrasses inaccessibles sommitales.

Etanchéité bitumineuse avec protection par dalles pierre ou aspect pierre ou lames bois sur plots pour les terrasses accessibles privatives et communes.

Les accessoires (trop plein, descentes d'eaux pluviales ...) et éléments annexes aux terrasses étanchées seront réalisés en cuivre suivant les plans de façades réalisés par l'architecte.

Isolation thermique sous couverture ou sous étanchéité selon localisations et caractéristiques définies par l'étude thermique.

| MENUISERIES EXTERIEURES

Menuiseries extérieures en aluminium laqué, avec vantaux ouvrants à la française ou coulissants ou fixes, suivant plans.

Double vitrage isolant de faible émissivité conformément aux préconisations du bureau d'études thermique.

Les vitrages des menuiseries situées dans les wc et/ou les salles de bains, seront opales ou granités.

Occultation des ouvertures par volets roulants en aluminium laqué, à commande électrique.

Certaines menuiseries ne seront pas munies d'occultations (menuiseries dans parties communes, menuiseries de formes triangulaires et petites menuiseries donnant sur des wc ou salles de bains)

| SERRURERIE

Garde-corps bois et/ou en métal laqué avec traitement anti-rouille, suivant plans architecte.

Séparatifs des terrasses privatives ou balcons, bois et/ou en métal laqué avec traitement antirouille, suivant plans architecte.

| FAÇADES

Les façades des bâtiments seront, selon informations et localisations sur plans des façades architecte :

- avec un bardage extérieur bois lame de mélèze brut de sciage
- avec un parement pierre

| ISOLATION

Isolation thermique, conforme à la réglementation en vigueur (performance RT2012).

Isolation acoustique, conforme à la réglementation en vigueur (NRA).

Isolation coupe feu, conforme à la réglementation incendie en vigueur et aux préconisations du bureau de contrôle.

PARTIES COMMUNES (pour les appartements uniquement)

Hall d'entrée avec portes fermeture par ventouses électromagnétiques. Commande à partir de la platine donnant sur l'extérieur.

Tous les appartements seront équipés d'une liaison par visiophone avec le hall d'entrée de l'immeuble et d'un contact permettant l'ouverture de la porte d'entrée depuis l'appartement.

Menuiserie de la porte d'entrée du hall en aluminium laqué avec vitrage feuilleté pour optimisation de la sécurité.

Hall d'entrée avec sol en grès cérame ou revêtement textile ou autre revêtement décoratif, selon plan de décoration de l'Architecte.

Tapis de sol à l'entrée du hall.

Plafond décoratif et acoustique, avec éclairage encastré par spots et/ou appliques commandés par détecteurs de mouvements ou bouton poussoir.

Circulations communes intérieures d'étages : sol en revêtement textile ou autre revêtement décoratif, selon plan de décoration de l'Architecte.

Murs des halls & circulations communes avec revêtements décoratifs selon plan de décoration architecte (peintures, papiers peints, habillage bois brossé ou panneaux composites, parements pierres...)

Escaliers de secours en béton armé avec revêtement textile ou finition brut au sol selon localisation. Peinture lisse sur parois, paillasse et plafonds des cages escaliers.

Pour les chalets collectifs : Ascenseur 630 Kg minimum suivant comprenant parois décoratives avec miroir, éclairage zénithal ou latéral, barre d'appui, desservant tous les niveaux (hors mezzanine).

Pour les chalets individuels : Elévateur permettant aux personnes à mobilité réduite d'accéder aux différents niveaux hors niveaux combles/mezzanines. Ouvrage intégré dans l'aménagement des chalets.

Boîtes aux lettres aux normes de la Poste.

Locaux communs : locaux skis, locaux vélos et locaux techniques, suivant plans.

Eclairage des circulations palières par spots, appliques ou suspensions décoratives commandés par détecteurs de mouvement.

PARTIES PRIVATIVES

| MENUISERIES INTERIEURES

Portes palières/entrée phoniques à âme pleine, serrure multi-points et seuil suisse.

Huisseries bois, vantaux avec habillage bois ou revêtement stratifié et poignées de finition aluminium ou équivalent.

Portes de distribution bois avec huisserie bois, butée de sol, pêne demi-tour pour chambres, condamnation pour WC & salle de bains et poignées de finition aluminium ou équivalent.

Portes de placard en panneau mélaminé ou bois décoratif, rails laqués, avec ouverture coulissante ou battante pour toute largeur inférieure ou égale à 90 cm. (suivant plan).

| SOLS

Séjours, halls d'entrée, dégagement, cuisines, WC, Salle de Bain

Carrelage grès cérame de format 60 x 60 cm minimum collé sur chape, type Design Industry de chez REFIN ou Overland de chez NOVABELL ou techniquement équivalent, au choix dans la gamme proposée par le maître d'ouvrage.

Plinthes bois ou carrelage.

Chambres

Revêtement sol parquet bois massif contre-collé en chêne posé sur chape, au choix dans la gamme proposée par le maître d'ouvrage.

Plinthes bois.

Balcons/Terrasses

Terrasse : dalles pierre ou aspect pierre ou lames bois sur plots, au choix de l'architecte.

Balcon : Lames bois sur ossature bois, selon plans, au choix de l'architecte.

| MURS

Séjours, halls, dégagements, cuisines et WC

Application de deux couches de peinture acrylique, finition satinée ou velours après préparation du support. Teinte au choix.

Habillage en lames bois brossé, localisation suivant plans.

Chambres

Application de deux couches de peinture acrylique, finition satinée ou velours, après préparation du support. Teinte au choix.

Habillage en lames bois brossé, localisation suivant plans.

Salles de bains

Faïences de 30 x 60 ou format approchant, type Overland ou Aveiro ou Aspen ou équivalent au choix dans la gamme proposée par le maître d'ouvrage, toute hauteur sur murs.

Application de deux couches de peinture acrylique, finition satinée ou velours, après préparation du support, sur les murs ne recevant pas de faïence.

| CLOISONNEMENT

Cloisons de distribution intérieures de type Placostil ou équivalent à isolation phonique, de 72 mm minimum d'épaisseur, selon plans.

| PLAFOND

Application de deux couches de peinture, finition mate, après préparation du support.

Habillage en lames bois brossé, localisation suivant plans.

| ÉLECTRICITÉ

Appareillage en aluminium brossé ou assorti aux poignées de portes intérieures de distribution.

Nombre de points lumineux et de prises de courants conformes à la NF C15.100.

Prise électrique et luminaire sur terrasses ou balcons.

Eclairage de sécurité : uniquement dans le parc de stationnement par blocs autonomes.

| CHAUFFAGE

Base de calculs

Selon règles DTU, bilan thermique, types et épaisseurs des isolations définis en accord avec l'ingénieur thermicien et conforme aux normes en vigueur pour atteindre une performance thermique suivant RT2012:

T° extérieure minimale : - 22°C

T° intérieure confort :

Cuisine, séjour, dégagement et chambres :+ 19°C

Bains et douche :+ 22°C

Procédé de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire

✓ *Pour les appartements :*

Chauffage par chaufferie collective gaz vers les logements via les gaines techniques palières.

Plancher chauffant.

Radiateurs sèche-serviettes électrique dans salles de bains.

Régulation par thermostat d'ambiance dans chaque pièce (hors salles de bains, wc& celliers).

Production d'eau chaude sanitaire (ECS) assurée par production collective en chaufferie dans bâtiment centrale avec distribution d'ECS et son bouclage en gaine palière.

✓ *Pour les chalets individuels :*

Chauffage par chaudière individuelle gaz.

Plancher chauffant.

Radiateurs sèche-serviettes électrique dans salles de bains.

Régulation par thermostat d'ambiance dans chaque pièce.

Production d'eau chaude sanitaire (ECS) assurée par ballon thermodynamique.

| VMC

La ventilation est assurée mécaniquement par un système VMC simple flux réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

| SANITAIRE

Salle de bains

Baignoire design avec mitigeur thermostatique et douchette, modèle suivant book sanitaires associé à la présente notice.

Douche extra plate type Acquabella, colonne de douche et ciel de pluie avec mitigeur thermostatique type Raindance Select E360 de HANSGROHE.

Paroi de douche de chez Sanswiss, modèle suivant book sanitaires associé à la présente notice.

Ensemble vasque et meuble sous vasque type LINE ARTE EFFECT 2, avec miroir et point lumineux par applique LED, modèle suivant book sanitaires associé à la présente notice. Robinetterie mitigeur mono commande chromé, avec réducteur de débit.

Cuisine

Une cuisine équipée d'une valeur de 10 000 € TTC pour les chalets individuels et 7 000 € TTC pour les appartements dans les chalets collectifs, livrée et installée.

Raccordement et évacuation en attente pour lave-vaisselle et lave-linge dans chaque logement (positionnement selon plan de vente).

WC

Cuvette WC sur bati-support rond ou standard en porcelaine blanche type VIGOUR, chasse d'eau avec mécanisme économique 3/6 litres, silencieux.

| CHEMINEE - POELE

Sortie en toiture et conduit de cheminée en option pour les appartements situés aux derniers niveaux, des chalets collectifs, suivant possibilité technique.

Sortie en toiture et conduit de cheminée avec insert ou poêle à bois d'une valeur de 7 000 € TTC, livré et installé dans les chalets individuels.

| TELEPHONE - TELEVISION

Installation téléphonique conforme NF C15.100, prise dans séjour et pièces principales.

Prise télévision dans séjours et chambre principale.

Équipement pour TV par antenne collectives hertziennes.

Pré-équipement fibre optique en attente de raccordement au réseau.

GARAGES

Garages fermés en sous-sol suivant plans de vente.

Porte commune d'accès aux garages type basculante ou sectionnelle selon contraintes techniques, motorisée et commandée par télécommande individuelle.

Eclairage des circulations communes avec comptage sur communs, commandé par détecteurs

Portes de garages sectionnelles en panneaux métalliques prélaqués avec isolation.

Sol béton.

Point Lumineux commandé par interrupteur + prise dans box.

Plafond constitué d'une dalle béton brut, avec isolation thermique sous les parties habitées.

ESPACES VERTS ET AMENAGEMENTS

Engazonnement et plantations diverses selon plan.

Circulations piétonnes ou véhicules en pierre ou béton désactivé ou enrobé, suivant plan paysagiste.

Nota :

- ✓ *La présente notice descriptive est établie à titre indicatif.*
 - ✓ *Certaines modifications mineures pourront-être apportées suivant les contraintes techniques imposées par les bureaux d'études.*
 - ✓ *En cas de modification majeure, le réservataire en sera informé avant la signature de l'acte chez le notaire.*
-