



Le SÉQUOIA

Résidence labellisée BBC  **effinergie**
Qualité de vie et économie d'énergie

Maître d'ouvrage :

SCI « SEQUOIA » - C/O PRIAMS
46 Avenue Gambetta
74000 ANNECY
☎ 04-50-23-19-13

Architecte :

PATRIARCHE & CO
Taxiway - BP285
Savoie Technolac
73375 Le Bourget Du Lac Cedex
☎ 04-79-25-37-30

Notaire :

Maître JACQUIER
Plan d'Avoz
74430 SAINT JEAN D'AULPS
☎ 04-50-74-84-84

PRESENTATION

La résidence « LE SEQUOIA », d'une superficie de plancher totale d'environ 15 000 m², est édifiée sur un terrain de 40 913 m² sur la commune de CHENS SUR LEMAN

Elle est composée de 15 bâtiments de deux ou trois niveaux (A1, A2, B1, B2, B3, B4, C1, C2, D1, D2, D3, F1, F2, F3 et F4) et de 2 maisons individuelles (E1 et E2).

Sa conception, en anticipation de la future réglementation issue du « Grenelle de l'Environnement », a fait l'objet d'une attention particulière en matière de normes environnementales. Elle prend notamment en compte la totalité des aspects environnementaux liés à la construction pour aboutir à la création d'un **quartier durable**, composé de logements tournés vers l'Environnement et ses habitants.

Ainsi, l'organisation des constructions laisse une place prépondérante à la nature et à l'homme en développant des espaces naturels soignés, privilégiant les modes de transport doux.

Afin de diminuer l'empreinte visuelle des véhicules, la majorité des stationnements est construite en sous-sol, réduisant les nuisances occasionnées par les automobiles. Les places de stationnements extérieures sont intégrées aux espaces verts et engazonnées.

Une attention particulière est apportée aux aménagements paysagés. Un parc, central à l'îlot d'habitations, dont l'hôte principal est un Séquoia remarquable, assoit cet ancrage naturel. Il est le point d'orgue d'espaces verts variés, disposés de manière harmonieuse, bénéficiant d'une gestion différenciée. Nous paysagère existante, plantée et réhabilitée pour canaliser les eaux pluviales, prairies fleuries à entretien économe, donnant un aspect coloré variant au fil des saisons, filtre végétal entre espaces privés et publics assuré par des haies paysagères, ancrent ce programme dans son territoire.

La conception bioclimatique (orientation des bâtiments et des logements, compacité des formes, minimisation des ponts thermiques, perméabilité à l'air, protections solaires ...) de ce programme, vise à réduire la consommation d'énergie à la source et permet d'obtenir des logements confortables, sains, lumineux, plus respectueux de l'environnement que les bâtiments de même génération.

Notamment, l'opération atteint le niveau énergétique BBC (Bâtiment Basse Consommation), attesté par le label EFFINERGIE délivré par CERQUAL, et garantit aux acquéreurs des consommations énergétiques réduites et maîtrisées.

Le chantier, mené selon les principes des faibles nuisances, intègre un mode de construction respectueux de l'environnement, dans son sens proche et général. Plus techniquement, la chaufferie collective à énergie bois assure un approvisionnement durable et économe et les matériaux choisis pour la construction sont pérennes : le bois, la terre cuite, la végétalisation des toitures.

CARACTERISTIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

■ STRUCTURE

Construction traditionnelle à structure en béton armé ou en maçonnerie de blocs agglomérés de béton ou de briques alvéolaires selon l'étude de l'ingénieur conseil et vérification du bureau de contrôle technique :

Terrassements : décapage de la terre végétale, terrassements et fouilles sur la surface des bâtiments.

Fondations : superficielles ou profondes, selon les études structure et géotechnique, menées au bon sol.

<i>Murs de structure :</i>	en béton banché armé ou en maçonnerie de blocs agglomérés de béton ou de briques.
<i>Planchers :</i>	par dalles pleines béton armé. Certaines dalles, selon besoin, recevront en sous-face une projection de fibres minérales assurant leur isolation thermique, acoustique et coupe-feu.
<i>Escaliers communs :</i>	avec marches et contremarches, en béton armé.
<i>Revêtements de façade :</i>	les faces extérieures visibles des murs seront revêtues d'un enduit grésé fin ou de peinture ou de vêtements bois ou matériaux composites ou de bardage en briques ou de béton laissé brut selon le projet de l'architecte.

■ COUVERTURE - ETANCHEITE

Les bâtiments seront couverts par une toiture en tuiles, ou une dalle étanchée, conformément au projet de l'architecte.

<i>Charpente :</i>	bois traité fongicide et anti termites. Certaines pièces pourront être en lamellé collé ou fermettes ou charpente traditionnelle.
<i>Couverture :</i>	tuiles terre cuite ou béton, de coloris au choix de l'architecte suivant plans.
<i>Protections solaires :</i>	*ECO protections solaires positionnées en avant-toits, constituées de caillebotis et lames métalliques pour amélioration du confort d'été
<i>Terrasses accessibles :</i>	*ECO caillebotis en bois ou matériau composite, finition au choix de l'architecte, posées sur plots sur un complexe d'étanchéité bitumineux mono-couche. Isolation thermique selon besoins. jardins engazonnés et ceints d'une haie végétale , selon plan masse de l'architecte.
<i>Terrasses inaccessibles :</i>	*ECO complexe d'étanchéité bitumineux multi-couches. Protection végétalisée selon projet de l'architecte. Isolation thermique selon besoins.
<i>Descentes EP :</i>	les descentes et collecteurs EP intérieurs seront en PVC. descentes et gouttières en métal, masquées en façade, selon projet et finition au choix de l'architecte.

■ MENUISERIES EXTERIEURES

<i>Hall d'entrée :</i>	ensembles menuisés en métal laqué. Vitrages isolants en verre feuilleté selon normes en vigueur.
<i>Parties privatives :</i>	
<i>Baies et fenêtres :</i>	*ECO fixes ou ouverture à la française ou à soufflet, selon plans, en PVC à rupture de ponts thermique, teinte au choix de l'architecte. Vitrages isolants à lame de gaz Argon , conformes à la réglementation acoustique et aux exigences du label BBC Effinergie. niveau d'isolation acoustique suivant classement des façades.
<i>Fermetures :</i>	*ECO volets roulants aluminium, à double-lame injectée pour renforcement de l'isolation thermique sur coulisse à manœuvre électrique. implantations suivants plans. certaines baies, de dimensions ou de formes particulières pourront ne pas être équipées de volets.

■ SERRURERIE

Garde-corps ou parties de garde-corps en béton armé peint et/ou métallique peint à remplissage en verre dépoli selon les plans de façades. Dessin selon conception de l'architecte.

■ ISOLATION

Doublages thermiques et acoustiques : dans les locaux chauffés, les murs extérieurs ou donnant sur des locaux non chauffés seront doublés majoritairement par **l'extérieur par un matériau isolant** protégé par un enduit ou une vêtture, ou localement à l'intérieur par un complexe composé d'un matériau isolant et d'une vêtture. Epaisseurs selon calculs de l'ingénieur thermicien et acousticien et répondant aux exigences du label BBC Effinergie.

*ECO

■ DISTRIBUTION

Cloisons de distribution : cloisons de distribution composées de parements en plaques de plâtre à âme alvéolaire

Plafonds : les plafonds sont constitués par les dalles de béton supérieures pour les niveaux intermédiaires et certaines parties sous toiture. Certaines parties reçoivent un faux-plafond, horizontal, en plaques de plâtre sur ossature métallique.

■ MENUISERIES INTERIEURES

Portes palières : blocs-portes palières composés d'une huisserie métallique et d'un vantail à âme métallique, système anti-dégondage et paumelles renforcées, classement A2P-BP1. Serrure de sécurité 9 pènes de condamnation, serrure à cylindre européen, classement A2P*, sur organigramme avec porte de cave ou celliers et communs. Protection coupe-feu selon réglementation. Finition extérieure par panneau bois ou stratifié et intérieure par peinture.

embrasure des portes et quincaillerie selon projet de décoration des communs.

Portes intérieures : blocs-portes de distribution intérieure des logements composés d'une huisserie bois, d'une porte à âme alvéolaire et parements matricés. Finition peinte. Béquille et plaque de propreté de ton argent brossé

Portes placards : ensemble de portes coulissantes sur rails haut et bas en métal laqué, panneaux composites plans sur cadre métallique.

Certains placards de dimensions réduites inférieures à 0,90m pourront recevoir une porte à un vantail ouvrant à la française dans la même gamme.

Equipements des placards sur demande de Travaux Modificatifs

■ REVETEMENTS DE SOL

Entrée / séjour / cuisine / dégagement / WC : sur isolant phonique, mise en œuvre de carrelage grès **45 x 45**, pose droite scellée. Choix dans la sélection du maître d'ouvrage. Plinthes assorties.

Chambres : sur isolant phonique et chape flottante, mise en œuvre d'un **parquet bois contrecollé épaisseur 14 mm**. Choix dans la sélection du maître d'ouvrage. Plinthes assorties.

Salle de bains : sur isolant phonique, mise en œuvre de carrelage grès 45 x 45 ou 30x30, pose scellée. Choix dans la sélection du maître d'ouvrage.

Terrasses en étage : caillebotis en bois ou matériau composite posé sur lambourdes

Terrasses étanchées : caillebotis en bois ou matériau composite posées sur plots sur le complexe d'étanchéité.

■ REVETEMENTS MURAUX ET PLAFONDS

Faïences :

Cuisine : sans objet

Salle de bains : carreaux de faïence 20 x 50, choix dans la sélection du maître d'ouvrage, posés toute hauteur sur le pourtour de la baignoire et mur adossement du meuble-vasque, y compris une frise décor périphérique incorporée dans le carreau.

Peinture :

Sur bois : peinture satinée sur boiseries non revêtues d'origine

Sur métaux : peinture satinée de couleur blanche

Murs WC / SdB / cuisine : peinture satinée de couleur blanche

Murs hall, séjour, dégagement : **peinture lisse** mate de couleur blanche

Murs chambres : **peinture lisse** mate de couleur blanche

Plafonds

Toutes pièces : peinture lisse mate de couleur blanche

■ EQUIPEMENT SANITAIRE ET PLOMBERIE

Alimentations : depuis alimentation générale, distribution eau froide en colonne montante dans gaines palières. Distribution individuelle principale par tubes noyés en dalle. Une attente lave vaisselle et lave linge par appartement.

Evacuations : évacuations et chutes EU en PVC. Une attente lave vaisselle et lave linge par appartement.

Ventilation : ventilation mécanique contrôlée (VMC) avec extracteur collectif. Bouches d'extraction ***ECO hygroréglables** en PVC dans les pièces humides, bouches d'entrée d'air par grille sur les menuiseries extérieures des pièces sèches ou murs suivant contraintes acoustiques du site.

Appareils sanitaires et robinetterie :

Baignoires : ***ECO** baignoires acrylique blanche 170 x 70, robinet mitigeur **thermostatique** chromé à disque céramique et à économiseur d'eau, avec flexible et douchette avec barre de douche.

Bacs à douche : selon plans, bac à douche en acrylique. Robinet mitigeur **thermostatique** chromé à disque céramique et à économiseur d'eau, flexible et douchette avec barre de douche. Pare douche non compris

WC : Lave-mains dans second WC selon plans (uniquement T3 Duplex)

Meuble vasque : dans salle de bains, meuble vasque de marque MOBALPA ou équivalent, finition au choix dans la gamme proposée par le maître d'ouvrage miroir, robinet mitigeur chromé à disque céramique et à ***ECO économiseur d'eau**.

Blocs WC : ***ECO** cuvette en porcelaine vitrifiée blanche avec abattant en PVC. Réservoir à **mécanisme économiseur d'eau à double débit**.

Équipement cuisines et robinetterie : Sans objet.

Le raccordement de hotte aspirante, de séchoir à linge ou de tout autre appareil sur la VMC collective n'est pas autorisé.

■ EQUIPEMENT ELECTRIQUE

Installation encastrée conforme à la norme N.F. C.15.100 édition de 2002 mise à jour en Juin 2005 et son amendement A1 d'août 2008.

Distribution / comptage : distribution encastrée par fils sous fourreaux, tableau de comptage et de protection individuels, sous coffrets courants forts / courants faibles.

Appareillage : appareillage blanc. Les points lumineux sont équipés de douille sur connecteur DCL.

<i>Entrée :</i>	1 point lumineux en plafond par simple allumage ou va et vient, ou télérupteur. 1 prise de courant 2 P+T 16A 1 sonnette extérieure
<i>SdB :</i>	2 points lumineux dont 1 en plafond et l'autre en applique en simple allumage 1 prise de courant 2 P+T 16A en hauteur 1 prise de courant 2 P+T, 16A circuit spécial lave-linge.
<i>WC :</i>	1 point lumineux en plafond par simple allumage 1 prise de courant 2 P+T 16A en hauteur
<i>Séjour</i>	1 point lumineux en simple allumage 5 prises de courant 2 P+T 16A, au minimum (un socle pour 4 m ²) 1 prise RJ 45 (téléphone) 1 prise TV / FM
<i>Cuisine</i>	2 points lumineux, un en plafond et l'autre en applique, 1 socle de connexion terminale 32A+T appareil de cuisson 1 prise de courant 2 P+T, 16 A circuit spécial four 1 prise de courant 2 P+T, 16A circuit spécial lave-vaisselle ou lave linge 1 prise 16A+T autre usage (réfrigérateur) 4 prises 16A+T au-dessus du plan de travail entre 90 cm et 135 cm, dont une à proximité de l'interrupteur 1 prise de courant 2 P+T 16A en hauteur Alimentation hotte
<i>Chambres</i>	1 point lumineux en plafond en simple allumage 3 prises de courant 2 P+T 16A 1 prise de courant 2 P+T 16A, en hauteur, en chambre principale 1 prise RJ 45 (téléphone) 1 prise TV / FM en chambre principale
<i>Dégagement</i>	1 point lumineux en plafond en simple allumage ou va et vient ou télérupteur. 1 prise de courant 2 P+T 16A
<i>Terrasse principale</i>	1 applique murale extérieure en simple allumage par interrupteur intérieur, suivant choix de l'Architecte.
<i>Téléphone :</i>	distribution depuis réglette sous coffret
<i>TV / FM :</i>	antenne hertzienne TV/FM collective avec module TNT ou parabole collective.
<i>Interphone/Vidéophone :</i>	commande d'ouverture de la porte d'entrée principale du hall de l'immeuble par dispositif électromagnétique, commandé depuis un vidéophone mural situé dans le hall de chaque logement.

Equiperment de la colonne commune pour la distribution de la fibre optique

■ CHAUFFAGE ET PRODUCTION D'EAU CHAUDE POUR LES APPARTEMENTS

<i>Chauffage :</i>	chaudière collective au bois, à haut rendement, située dans local chaufferie, selon plans. L'énergie bois, durable et économe, sera approvisionnée par camion déverseur directement dans la chaufferie, en silo de stockage. L'entretien et la maintenance seront assurés par une société sous contrat avec la copropriété. * ECO L'énergie sera distribuée par un réseau de chaleur calorifugé. conception/puissance selon étude du bureau d'étude thermique. température minimum garantie par – 12 °C extérieur :
--------------------	---

- √ 19 °C dans toutes les pièces
- √ 22 °C dans les salles de bains

corps de chauffe en acier laqué, implantation selon étude thermique.

sèche serviettes de type **ACOVA** dans les salles de bains.

- Régulation / program. :* **régulation et programmation** par thermostat d'ambiance. Robinet thermostatique sur les radiateurs sauf celui de la pièce recevant le thermostat d'ambiance. ***ECO**
- Comptage* : comptage calorifique individuel pour facturation au réel de la consommation de chaque logement.
- Production d'eau chaude :* Ballons d'appoints intégrés en sous-stations, réparties dans la copropriété. Capacités selon calculs du bureau d'étude fluides.
- Comptage :* comptage volumétrique individuel pour facturation, pour chaque logement, au réel de la consommation d'eau chaude collective.

ANNEXES PRIVATIVES

■ CAVES / CELLIERS

- Circulation / accès :*
- Porte commune:* bloc-porte coupe-feu équipé d'une serrure mono-point avec cylindre de sûreté sur organigramme.
- Eclairage :* ***ECO** par hublots étanches, commande par interrupteurs étanches sur **minuterie**.
- Distribution :* cloisonnement de distribution par voiles béton-armé ou maçonnerie d'agglomérés de béton laissée brute.
- Portes privatives:* bloc-porte battante à âme alvéolaire. Serrure mono-point avec cylindre de sûreté simple sur organigramme.
- Équipement électrique :* par hublots étanches, commande par interrupteurs étanches sur minuterie.

■ GARAGES EN SOUS SOL

- Distribution :* cloisons de distribution par voiles béton-armé ou maçonnerie de blocs d'agglomérés de béton laissée brute.
- Portes privatives:* porte métallique basculante laquée pour garage couvert.
- Sols :* brut de béton ou enrobés suivant choix architecte.
- Plafonds :* brut de béton ou protection minérale sous zone chauffée.
- Équipement électrique :* 1 point lumineux par garage couvert, commande par minuterie, individuel étanche, raccordé sur le réseau des communs.
- *ECO** **Pré-équipement des garages et parkings pour mise en œuvre ultérieure par l'acquéreur d'une alimentation électrique, à partir d'un comptage commun, permettant le rechargement de véhicules électriques et/ou la pose d'une porte radiocommandée**

■ PARKINGS EN SOUS SOL

- Distribution :* voiles béton-armé porteurs, quand ils sont présents, laissés bruts.
- Portes privatives:* sans objet
- Sols :* brut de béton ou enrobés suivant choix architecte.
- Plafonds :* brut de béton ou protection minérale sous zone chauffée.
- Équipement électrique :* sans objet

■ PARTIES COMMUNES

La décoration des halls d'entrée, des paliers et des circulations communes du rez de chaussée fera l'objet d'un projet architectural soigné spécifique. Il comprendra un revêtement au sol en carrelage, miroir mural, spots et revêtement mural décoratif.

■ HALL D'ENTREE

<i>Contrôle d'accès :</i>	porte d'accès principale à verrouillage par dispositif magnétique d'ouverture par système « VIGIK », commande depuis platine vidéophone de chaque logement.
<i>Revêtement de sol</i>	carrelage au choix de l'architecte en harmonie avec le projet de décoration des parties communes
<i>Revêtement mural</i>	revêtement mural décoratif au choix de l'architecte en harmonie avec le projet de décoration des parties communes
<i>Boîtes aux lettres :</i>	individuelles groupées, posées en accord avec les services de distribution du courrier.

■ CIRCULATIONS

La circulation du rez-de-chaussée sera traitée différemment des étages courants. Notamment, le revêtement de sols sera réalisé en carrelage pour permettre une meilleure tenue aux passages.

<i>Escaliers :</i>		
<i>Revêt. de sol :</i>		moquette dans les étages, selon choix architecte
<i>Revêt. muraux :</i>		revêtement mural décoratif au choix de l'architecte en harmonie avec le projet de décoration des parties communes
<i>Eclairage :</i>	* ECO	par hublots, sur minuterie . Commande par boutons poussoirs
<i>Paliers d'étage :</i>		
<i>Revêt. de sol :</i>		moquette selon choix architecte
<i>Revêt. muraux :</i>		revêtement mural décoratif au choix de l'architecte en harmonie avec le projet de décoration des parties communes
<i>Eclairage :</i>	* ECO	direct ou indirect selon projet architecte, commande par détecteur de présence .
<i>Locaux techniques :</i>		murs et sol - finition brute, sol.
<i>Ascenseur :</i>		sur bâtiments : B1a, B1b, B2a, B2b, B3a, B3b, B4a, B4b, C1a, C2a, D1, D2, D3 conforme à la réglementation en vigueur. Liaison téléphone permanente avec le SAV. Cabine de grand standing avec panneaux en tôle laquée, mélaminés ou stratifiés, spots, carrelage au sol, porte inox au rez de chaussée, portes peintes aux étages.
<i>Sous-sol / Circulation / accès</i>		
<i>Porte commune :</i>		porte métallique basculante à manœuvre électrique déverrouillable, commande par télécommande individuelle fournie à l'unité par stationnement en sous-sol. ventilation selon la réglementation.
<i>Revêt. de sol :</i>		béton brut
<i>Revêt. muraux :</i>		béton brut
<i>Eclairage :</i>	* ECO	par hublots ou tubes fluorescents, commande par détecteurs de présence .

■ AUTRES LOCAUX

<i>Local poubelles :</i>	* ECO	La collecte des ordures se fait par des conteneurs extérieurs, semi enterrés de type Molok conformément aux plans de l'architecte
<i>Autres locaux / locaux techniques :</i>		
<i>Revêt. de sol :</i>		béton brut.
<i>Revêt. muraux :</i>		béton brut
<i>Eclairage :</i>		par hublot étanche sur minuterie

■ ESPACES EXTERIEURS COMMUNS

Voies :		enrobés ou béton désactivé ou revêtement décoratif au choix de l'architecte paysagiste.
Parkings :	* ECO	revêtement végétalisé au choix de l'architecte paysagiste, sauf places PMR.
Circulations piétons :		revêtement (pierre, béton désactivé, stabilisé ou autre) selon choix de l'architecte
Eclairage :	* ECO	éclairage commun par candélabres ou bornes ou appliques en façade selon projet architecte. Commande par horloge et cellule photo-électrique.
Espaces verts :		espaces verts variés, disposés de manière harmonieuse, bénéficiant d'une gestion différenciée : gazon, prairies, massifs floraux, arbustes et arbres selon plan de masse et projet de l'architecte.
	* ECO	parc central à l'îlot d'habitations, avec Séquoia remarquable, noue paysagère plantée et réhabilitée pour canaliser les eaux pluviales, prairies fleuries à entretien économe, à aspect coloré variant au fil des saisons, filtre végétal entre espaces privés et publics assuré par des haies paysagères.

CONDITIONS GENERALES

- Les indications portées sur les plans de vente concernant l'emplacement des appareillages tels que points lumineux, prises, appareils sanitaires, pourront être modifiées suivant les impératifs techniques.
- Les marques, les modèles et les dimensions des appareils sont donnés à titre indicatif, le maître d'ouvrage se réservant le droit de les modifier par des équivalents.
- Toute modification du plan ou du descriptif par l'acquéreur devra être préalablement soumise pour approbation au Maître d'œuvre et fera l'objet d'un devis prenant en compte la nature des travaux et les frais de modification de plans, de pièces écrites et de suivi de chantier.
- Aucune entreprise étrangère au chantier ne pourra intervenir dans un logement avant la livraison et la remise des clés à l'acquéreur.
- Les teintes des façades seront déterminées avec le concours de la commission municipale, la décoration des parties communes sera déterminée par l'architecte.
- L'aménagement paysagé fera l'objet d'une étude spécifique de l'architecte.
- Les travaux faisant l'objet de la présente notice descriptive seront contrôlés par un organisme agréé auprès des compagnies d'assurances.
- Pour le cas où des adaptations résultant de l'instruction du permis de construire 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.

Fait à

le

Le Réservant

Le Réservataire