

LES TERRASSES DE LABRAU

A LA FOUX D'ALLOS

*Une résidence de tourisme classée 4 étoiles,
avec accueil, piscine intérieure,
au pied des pistes de ski de la station de La Foux D'Allos,
et adaptée au tourisme d'hiver et d'été.*

DESCRIPTIF COMMERCIAL SOMMAIRE

RESIDENCE DE TOURISME

PRESENTATION GENERALE DE LA RESIDENCE

La résidence « Les Terrasses de LABRAU » est située à proximité du centre de la station de la Foux d'Allos, dans les Alpes de Haute Provence, au cœur du parc national du Mercantour. Elle est constituée d'un ensemble de trois bâtiments, dont deux ont le statut de résidence de tourisme 4 étoiles. Les bâtiments 2 et 3 comportent 89 appartements du studio au 4 pièces, 1 niveau de sous-sol comprenant un ensemble de 15 places de stationnement, l'ensemble étant desservi par ascenseur.

Accueil, salon avec cheminée et cyberspace apportent un certain confort à la réception des personnes. La piscine chauffée et son espace ludique comprenant salle de gym, hammam, spa et pataugeoire pour les plus jeunes améliorent la qualité de vie dans la résidence.

Les parties communes à l'ensemble comprennent les salons, l'espace ludique, les espaces verts, l'éclairage, les parkings extérieurs et les circulations.

CARACTERISTIQUES GENERALES

1 - GROS ŒUVRE

- Infrastructure et superstructure de construction traditionnelle en béton-armé, sur fondations béton armé, adaptées à la nature du terrain.
- Planchers aux différents niveaux en dalles béton armé.
- Les dimensions et épaisseurs des ouvrages sont déterminées par le bureau d'études béton armé et en fonction des réglementations en vigueur. Le dimensionnement des fondations est défini selon l'étude des sols.
- L'ensemble de ces éléments et sa mise en œuvre sont vérifiés par l'organisme de contrôle technique agréé.

2 – CHARPENTE - COUVERTURE

- L'ensemble du bâtiment est couvert d'une double toiture ventilée conforme au climat de montagne avec bac acier.
- Charpente en bois. Isolation thermique sur les parties habitables.

3 - MENUISERIES EXTERIEURES

- Fenêtres et portes-fenêtres aluminium ou PVC selon emplacement, répondant aux normes d'étanchéité à l'air, à l'eau, au vent et aux normes d'isolation thermique. Double vitrage isolant.
- Occultations des baies par rideaux intérieurs.

4 - FACADES

- Enduit de façade, pierre en soubassement ou bardage bois suivant plans.
- La polychromie est définie en accord avec les services techniques de la commune d'ALLOS et l'Architecte de ce programme – Mr SABRAN.

PARTIES COMMUNES

5 - HALL D'ENTREE - ACCUEIL

- Les halls d'entrée de l'immeuble sont aménagés et décorés suivant les prescriptions du Maître d'Ouvrage et de l'Architecte.
- **Prestations principales :**
 - Luminaires : en applique, spots encastrés avec commande depuis l'accueil.
 - Portier automatique et digicode.
 - Revêtement sol : carrelage, plinthes assorties, et moquette.
 - Faux-plafond acoustique.
- Revêtement mural décoratif : peinture ou bois selon plan de décoration.
- Local infirmerie : livré sans aménagement, arrivée et évacuation d'eau, téléphone et électricité en attente.
- Points phone équipés selon la réglementation en vigueur.

6 - CIRCULATION DES ETAGES

- Revêtement de sol en moquette ou PVC en lés thermo soudés sur mousse UPEC U3P3E3C2.
- Revêtement mural et plafond : peinture gouttelette fine, selon choix de l'architecte.
- Eléments de décoration selon choix de l'architecte.
- Eclairage par appliques ou plafonniers, commandés par détecteur de présence.

7 – ESCALIER

- L'escalier est en béton, recouvert d'une peinture anti-poussière.
- Eclairage par détecteur de présence.
- Gouttelette projetée sur les murs et plafonds, compris fûts et sous face d'escaliers.

8 – ASCENSEUR

- L'ascenseur dessert tous les niveaux sauf les mezzanines.
- Portes inox extérieures à fonction automatique latérale.
- Eclairage intérieur par faux plafond décoratif.
- Revêtement mural en stratifié, barres d'appui, miroir.
- Peinture laquée sur les portes des étages.

9 - LOCAUX COMMUNS

- Buanderie collective équipée d'un lave-linge et d'un sèche-linge à jeton.
- Locaux deux roues et locaux à skis avec casiers personnels.
- Local d'ordures ménagères.
- Locaux sanitaires communs vers l'accueil selon réglementation en vigueur.
- Piscine intérieure chauffée avec plages intérieures et ouvertures sur l'extérieure, sanitaires, hammam, coin spa, local gym.
- Salon avec cheminée avec décoration selon choix de l'architecte et cyberspace.

10 - EXTERIEURS

- Les extérieurs sont traités conformément au plan de masse de l'Architecte et selon l'accord des services techniques de la Mairie d'Allos.
- Espaces verts : voir plan de masse – selon préconisation de l'architecte.
- Un ensemble de parkings, marquage au sol en peinture.

APPARTEMENTS

11 - MENUISERIES INTERIEURES

- Portes palières à âme pleine moulurées avec un pommeau et un micro viseur.
- Serrure 3 points en combinaison avec les serrures des communs, et de la boîte aux lettres.
- Les portes de communication sont post-formées.
- Les placards sont munis de portes coulissantes pour les largeurs supérieures à 0.80 m et de portes ouvrant à la française pour les largeurs inférieures.
- Les placards sont équipés de tablettes et tringles penderies, selon emplacement.

12 - CLOISONS ET DOUBLAGE

- Doublage des murs extérieurs par complexe isolant thermique, épaisseur déterminée par l'ingénieur thermicien, répondant à une isolation renforcée.
- Les cloisons de distribution sont de type Placostil ou similaire, épaisseur 70mm.
- Isolation phonique entre appartement et parties communes : mur béton de 18 cm ou cloison type Placostil d'épaisseur selon recommandation de l'étude thermique et acoustique.

13 – APPAREILS SANITAIRES

Salle de Bain ou Salle d'eau :

- Baignoire (150x70) ou receveur de douche – selon plan.
- Vasque sur plan avec meuble en salle de bain ou lavabo sur colonne en salle d'eau.
- Miroir et bandeaux lumineux.
- Robinetterie mitigeur de marque ROCCA ou similaire sur tous les appareils.

L'aménagement peut être traité de manière différente mais de qualité similaire.

WC :

- Cuvette en porcelaine vitrifiée blanche avec abattant double.

Equipement cuisine :

- Meubles bas : ensemble de rangements bas dont un plan de travail avec évier intégré sur meuble, un réfrigérateur table-top ou plus grand selon nombre de personnes, une plaque électrique 4 feux, un lave-vaisselle. Robinetterie mitigeur.
- Meuble haut : ensemble de rangements dont un avec four micro-ondes.

14 - CHAUFFAGE - EAU CHAUDE

- Le chauffage est électrique mixte constitué d'un chauffage de base hors gel collectif complété par des convecteurs individuels.
- Production d'eau chaude par cumulus d'une capacité de 150 à 200 litres selon taille appartement.
- Le nombre et la puissance des convecteurs sont déterminés par l'étude thermique.
- Un radiateur classe 2 soufflant dans la salle de bain.
- Ventilation permanente de chaque logement avec évacuation d'air par un dispositif mécanique (VMC) réalisé suivant les normes en vigueur.

15 - ELECTRICITE COURANTS FAIBLES.

- L'équipement électrique domestique est réalisé conformément aux règles en vigueur.
- L'installation est prévue encastrée et comporte un équipement en prises de courant, points lumineux centraux ou en appliques, avec douilles au bout des fils selon plans.
- Comptage possible pour chaque appartement.
- L'installation d'une parabole permettant (après abonnement) de recevoir toutes les chaînes (CANAL SATELLITE & TPS) est prévue.
- Une prise téléphone dans le séjour reliée à un standard téléphonique.

16 – REVETEMENTS

- **Pièces sèches :**
 - Plafonds : enduit projeté fin.
 - Murs : enduit projeté fin écrasé ou lambris bois selon emplacement.
- **Cuisines :**
 - Plafonds : enduit projeté fin.
 - Murs : enduit projeté fin écrasé ou faïence murale 10x10 sur environ 60 cm de hauteur sur plan de travail.
- **Salle de bain, salle d'eau :**
 - Plafonds : enduit projeté fin spécial pièce humide.
 - Murs :
 - enduit projeté fin écrasé spécial pièce humide.
 - faïence 20x25, sur le pourtour de la baignoire sur 1.80 mètres de hauteur à partir du sol, plus frise.
 - miroir sur toute la longueur du plan vasque et sur une hauteur de 100 cm.

(Ces pièces pourront recevoir un traitement décoratif différent mais de qualité équivalente)

- **WC :**
 - Plafonds et murs : enduit projeté fin.
- **Sols :**
 - Moquette confort classement U3P3E3C2 affaiblissement acoustique
 - Revêtement confort en PVC sur mousse classement U3P3E3C2 affaiblissement acoustique dans les pièces de service.

ANNEXES PRIVATIVES

16 - GARAGES - PARKINGS

- Un ensemble de parkings est situé en sous-sol d'un bâtiment.
- Sol en béton avec peinture anti-poussière, murs en béton armé ou parpaings d'aggloméré.
- Porte d'accès métallique basculante, commandée par digicode.
- Eclairage des circulations par détecteurs de présence.

17 – BALCONS - TERRASSES

- Béton bouchardé, dalles sur plots quand ils sont situés au dessus de parties habitées.
- Garde-corps maçonnés + lisse ou autre suivant plan de façade.
- Séparatifs : mur en béton ou pare vue en bois.
- Les balcons devant séjours sont équipés d'un point lumineux.

A : _____ Le _____

L'ACQUEREUR

(signature précédée de la mention
« lu et pris connaissance »)

LE VENDEUR

SCI LES TERRASSES DE LABRAU

La présente notice descriptive sommaire est établie à titre indicatif. Les prestations ci-dessus pourront être modifiées pour des raisons techniques ou d'approvisionnement sans pour autant en amoindrir la qualité. Le descriptif contractuel détaillé sera déposé au rang des minutes du notaire du projet.