

# ***VAL D'AZUR***

***A VALBERG***

***Une résidence de tourisme classée 4 étoiles,  
avec accueil, piscine intérieure,  
au centre de la station de Valberg et aux portes du Parc du Mercantour.***

## ***DESCRIPTIF COMMERCIAL SOMMAIRE***

***RESIDENCE DE TOURISME\*\*\*\****

## PRESENTATION GENERALE DE LA RESIDENCE

La résidence « Val d'Azur » est située au centre de la station de Valberg 1700, dans les Alpes Maritimes, aux portes du parc national du Mercantour. Elle est constituée de quatre bâtiments, comportant **100 appartements** du studio au 4 pièces et 2 niveaux de sous-sol comprenant un ensemble de 100 places de stationnement collectives desservies par ascenseurs. Cet ensemble est destiné à être géré en résidence de tourisme 4 étoiles.

Au cœur de la résidence, accueil et salon avec cheminée apportent du confort à la réception des personnes. La piscine chauffée, son solarium, son 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, laverie, les points phone, les casiers à skis et les circulations, ainsi que divers locaux réservés au service.

### 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 ou volets roulant

#### **4- FACADES**

- Enduit de façade et bardage bois suivant plans.
- La polychromie est définie en accord avec les services techniques de la commune de PEONE VALBERG et l'Architecte de ce programme – Mr BIDART.

### 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, en plafond ou spots encastrés.
  - Portier automatique et digicode.
  - Revêtement sol : carrelage, plinthes assorties, et moquette, selon emplacement.
  - Faux-plafond acoustique selon projet de décoration de l'architecte.
- Revêtement mural décoratif : peinture, enduits projetés, 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.
- Eléments de décoration selon choix de l'architecte.
- Eclairage par appliques ou plafonniers, commandés par détecteur de présence.

#### **7 – ESCALIER**

- Escaliers en béton, recouverts d'une peinture anti-poussière, selon emplacements définis par l'architecte.
- Eclairage par détecteur de présence ou minuterie selon plans.
- Gouttelette projetée sur les murs et plafonds, compris fûts et sous face d'escaliers.

## **8 – ASCENSEUR**

- Ascenseurs dessert tous les niveaux sauf les mezzanines.
- Portes 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**

- Laverie collective équipée d'un lave-linge et d'un sèche-linge à jeton.
- Locaux à skis avec casiers.
- Local à ordures ménagères.
- Locaux sanitaires communs vers l'accueil selon réglementation en vigueur.
- Piscine intérieure chauffée avec plages intérieures et ouvertures sur l'extérieure, coin spa, cabines, sanitaires.
- Salon avec cheminée décoré selon choix de l'architecte.
- 2 niveaux de sous-sol fermés par portes d'accès métalliques basculantes avec ouvertures électroniques. Eclairage des circulations par détecteurs de présence.

## **10 - EXTERIEURS**

- Les extérieurs sont traités conformément au plan de masse de l'Architecte et selon l'accord des services techniques de la Mairie de Valberg.
- Espaces verts, espaces vie et circulations piétonne : voir plan de masse – selon préconisation de l'architecte.

|                     |
|---------------------|
| <b>APPARTEMENTS</b> |
|---------------------|

## **11 - MENUISERIES INTERIEURES**

- Portes palières à âme pleine, isophonique.
- Serrure de sûreté en combinaison avec les serrures des communs, ouverture électronique.
- 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 (160x70) ou receveur de douche – selon plan.
- Vasque sur plan avec meuble en salle de bain ou lavabo sur colonne en salle d'eau, selon plans
- Miroir et bandeaux lumineux.
- Robinetterie mitigeur de marque ROCCA ou similaire sur tous les appareils.

### **WC :**

- Cuvette en porcelaine vitrifiée blanche avec abattant double.

### **Equipped 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 2 ou 4 feux, hotte, 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.

- 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 et normes PROMOTEELEC.
- 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 et normes. Prise TV dans le séjour.
- Coffret disjoncteur nouvelle norme dans l'entrée.
- 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 placage bois selon emplacement.
- **Cuisines :**
  - Plafonds : enduit projeté fin.
  - Murs : enduit projeté fin écrasé ou faïence murale sur environ 50 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.
- **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 humides.

(Ces pièces pourront recevoir un traitement décoratif supplémentaire selon choix de l'architecte)

### **ANNEXES PRIVATIVES**

#### **17 – BALCONS - TERRASSES**

- Béton lissé. Dalles sur plots dans le cas de terrasses situées 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.

#### **18 – PARKINGS COUVERTS**

- Sol en béton brut
- Numérotation et lignes séparatives peintes.

A :

Le

#### **L'ACQUEREUR**

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

#### **LE VENDEUR**

SCI VAL D'AZUR

*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.*