



NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE  
Immeuble Neuf

7, Rue de Tunis  
73100 AIX LES BAINS

**MAÎTRE D'OUVRAGE**

**SCCV L'OBSIDIENNE**  
30 Avenue de Marlioz  
BP 80532  
73 105 AIX LES BAINS CEDEX

**MAÎTRE D'OEUVRE**

**CHAMBRE ET VIBERT ARCHITECTES**  
1, Place de la Libération  
73 000 CHAMBERY

## **SOMMAIRE**

### **1. DESCRIPTIF GENERAL DU PROGRAMME**

### **2. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DE L'IMMEUBLE**

- 2.1. GROS-OEUVRE ET MAÇONNERIE
- 2.2. COUVERTURE
- 2.3. FAÇADES

### **3. DESCRIPTIF GENERAL DES LOCAUX PRIVATIFS**

- 3.1. REVETEMENTS DES SOLS
- 3.2. REVETEMENTS DES MURS
- 3.3. MENUISERIES EXTERIEURES
- 3.4. FERMETURES EXTERIEURES
- 3.5. GARDE CORPS EXTERIEURS
- 3.6. MENUISERIES INTERIEURES
- 3.7. CLOISONS INTERIEURES - PLATRERIE
- 3.8. SANITAIRES
- 3.9. EQUIPEMENT ELECTRIQUE ET COURANTS FAIBLES
- 3.10. CHAUFFAGE - EAU CHAUDE
- 3.11. VENTILATION

### **4. DESCRIPTIF GENERAL DES ANNEXES PRIVATIVES**

- 4.1. GARAGES INDIVIDUELS

### **5. DESCRIPTIF GENERAL DES PARTIES COMMUNES INTERIEURES**

- 5.1. HALLS D'ENTREE
- 5.2. LOCAL VELOS
- 5.3. ASCENSEUR
- 5.4. DEGAGEMENTS D'ETAGE ET ESCALIERS

### **6. DESCRIPTIF GENERAL DES PARTIES COMMUNES EXTERIEURES**

- 6.1. VOIRIE ET PARKINGS
- 6.2. CIRCULATION DES PIETONS
- 6.3. ESPACES VERTS
- 6.4. LOCAL POUBELLES
- 6.5. CLOTURES - FERMETURES

### **7. AVERTISSEMENT**

## 1. DESCRIPTIF GENERAL DU PROGRAMME

L'Obsidienne est un programme immobilier composé de 16 appartements et 16 places de stationnements (dont 2 PMR), le tout sur 7 niveaux allant du R-2 au R+4.

Une cage d'ascenseur desservira l'ensemble des niveaux. Une montée d'escaliers desservira quant à elle les niveaux du RDC au R+4 alors qu'une montée d'escaliers distincte permettra l'accès aux niveaux RDC, R-1 et R-2.

L'accès piéton à l'ensemble immobilier s'effectuera par le 7, Rue de Tunis, et l'accès véhicules aux niveaux de stationnement par la Rue du Maroc.

L'accès véhicules au niveau RDC de stationnements sera permis par une porte automatique située sur la Rue du Maroc. L'accès véhicules aux niveaux R-1 et R-2 quant à lui s'effectuera par cette même porte puis par un ascenseur à véhicules desservant ces deux niveaux inférieurs.

Un local poubelles, un local vélos seront accessibles par la Rue de Tunis au niveau RDC de l'immeuble.

L'ensemble immobilier projeté s'implantera à l'angle de la Rue de Tunis et de la Rue du Maroc.

La copropriété dispose de terrains et locaux à usage privatif ou commun.

Les espaces verts communs ou privés seront aménagés selon de plan de l'Architecte.

La SCI venderesse se réserve la faculté de regrouper ou diviser les lots si le besoin se faisait sentir.

L'ensemble immobilier est doté de prestations (isolation, équipements de chauffage) permettant le respect de la dernière réglementation thermique en vigueur appelée RT 2012, garantissant des consommations modérées et un respect de l'environnement. Ces prestations sont mentionnées en

vert et accompagnées du logo  dans la présente notice.

## 2. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DE L'IMMEUBLE

Les caractéristiques techniques seront définies ultérieurement selon l'avis des différents bureaux d'étude en charge du projet (bureau d'étude fluides, bureau d'étude structure, bureau de contrôle), en vue du respect des normes et réglementations en vigueur, et également en accord avec l'avis de l'Architecte des bâtiments de France, notamment pour le choix définitif des coloris de façades qui feront l'objet d'essais préalables.

### 2.1. GROS-OEUVRE ET MAÇONNERIE

#### Fondations

En attente avis bureaux d'étude.

#### Murs enterrés ou des locaux non chauffés:

En attente avis bureaux d'étude.

#### Murs des façades :

En attente avis bureaux d'étude.

#### Planchers :

En attente avis bureaux d'étude.

### 2.2. CHARPENTE - COUVERTURE

En attente avis bureaux d'étude.

### 2.3. FAÇADES

En attente.

### 3. DESCRIPTIF GENERAL DES LOCAUX PRIVATIFS

#### 3.1. REVETEMENTS DES SOLS

Des pièces « humides » :

Carrelage 45 x 45 classe U4P3 dans Cuisine ou espace kitchenette, Bains, Douches, Toilettes et WC, scellé sur chape au mortier avec résilient acoustique. Teinte au choix dans la gamme proposée par le Maître de l'ouvrage ; plinthes assorties.

Des séjours, halls, chambres, dégagements et placards attenants:

Parquet stratifié pose flottante sur isolant phonique. Plinthes assorties. Teinte au choix dans la gamme proposée par le Maître de l'ouvrage.

Terrasses :

Carrelage de qualité ingélive selon choix de l'architecte, ton gris moyen; pose collée.

#### 3.2. REVETEMENTS DES MURS

Faïence :

Salle de bains et douche : carreaux de faïence 20 x 25 ou 25 x 40 cm à choisir dans la gamme retenue par le Maître d'Ouvrage, pose toute hauteur au droit des appareils sanitaires y compris tablier de baignoire.



Peinture sans solvants:

- Boiseries extérieures : 2 couches de lasure.
- Boiseries intérieures : 2 couches de peinture glycérophtalique satinée.
- Plafonds : peinture blanche acrylique mate 2 couches

Cloisons pièces humides :

WC, Cuisine, Bains & Douche : peinture blanche acrylique satinée 2 couches (hors surfaces avec faïence)

Cloisons pièces sèches :

Entrée, séjour, chambres et dégagements : Egrenage et application d'une peinture monocouche d'apprêt blanche.

#### 3.3. MENUISERIES EXTERIEURES

Menuiseries extérieures (fixes, fenêtres, portes-fenêtres) en aluminium à rupture de pont thermique de teinte conforme au permis de construire, ouverture à la française selon plans de l'architecte, doubles vitrages isolants à l'argon et film peu émissif.

Entrées d'air selon la réglementation en vigueur, pour ventilation mécanique contrôlée hygroréglable.

#### 3.4. FERMETURES EXTERIEURES

Menuiseries extérieures équipées de volets roulants électriques pour les séjours et cuisines ouvertes sur séjour ; à commande manuelle par tringle pour les autres fenêtres ou portes fenêtres.

Vitrage retardateur d'effraction pour les fenêtres non occultées au rez-de-chaussée .

### 3.5. GARDE CORPS EXTERIEURS

Suivant le dessin de l'architecte.

### 3.6. MENUISERIES INTERIEURES

Portes intérieures de communication rainurées à âme alvéolaire à 1 ou 2 vantaux; condamnation à bec de canne finition alu brossé pour les WC, Bains, Toilettes et Douches, à clé pour les chambres et béquilles simples pour les autres pièces.

Finition des portes et boiserie peinture gris perle.

Portes palières décoratives de sécurité à âme isolante et serrure 3 points, seuil « à la suisse » avec joint incorporé, judas optique, poignée béquille finition alu brossé.

Portes de placards coulissantes toute hauteur de type SOGAL ou similaire pour des largeurs supérieures à 90 cm. Portes ouvrant à la française pour les plus petites dimensions .

Équipement des placards à charge de l'acquéreur.

### 3.7. CLOISONS INTERIEURES - PLATRERIE

Cloisons intérieures de type Placopan et si nécessaire doublages intérieurs à parements de plaque de plâtre de type DOUBLISSIMO; épaisseur selon l'étude thermique pour le respect des critères de la RT 2012 .

Faux-plafonds ou soffites en plaques de plâtre selon nécessité et réglementation en vigueur dans certains halls, salles de bain et wc des logements. et pour les appartements du dernier niveau.

Cloisonnement acoustique des séjours de type placostil de 72 mm avec laine de roche.

Cloisons entre appartements en voiles béton armé (épaisseur 18cm) ou ponctuellement de type SAD 180.

### 3.8. SANITAIRES

Canalisations d'alimentation Eau Froide, Eau Chaude et Evacuations d'Eaux Usées sont encastrées en dalle ou apparentes.

Appareillage sanitaire norme NF des Bains, Toilettes, WC et Douches de teinte blanche.

Receveur de douche 80x80cm extra plat encastré.

Baignoire acrylique, douchette avec flexible sur support, mitigeur thermostatique.

Meuble avec plan vasque post-formé, miroir et bandeau lumineux en salle de bains principale.

Lavabo sur colonne en salle de douche.

Robinetterie avec mitigeurs, de marque Idéal Standard NF ou équivalent, teinte chromée.

WC : ensemble cuvette suspendue et réservoir attenant et abattant double. Mécanisme à double commande

### 3.9. EQUIPEMENT ELECTRIQUE ET COURANTS FAIBLES

Installation encastrée conforme à la norme NF C15-100.

Tableau avec micro disjoncteurs dissimulé par portillon.

Appareillage type ODACE de SCHNEIDER ELECTRIC ou similaire.

Hall : 1 point lumineux en plafond commandé par simple allumage ou va et vient, ou télérupteur selon le besoin  
1 prise de courant 2P + T 16 A  
1 sonnette extérieure

Séjour : 1 point lumineux en plafond en simple allumage  
5 prises de courant 2P + T 16 A, au minimum (un socle pour 4m2) dont 2 prises commandées pour éviter le maintien sous tension des appareils électriques



	1 prise RJ 45 (téléphone, TV, internet) 1 prise TV / FM / SAT
<u>Chambres :</u>	1 point lumineux en plafond en simple allumage ou va et vient si accessible PMR 3 prises de courant 2P + T 16 A 1 prise de courant 2P + T 16 A supplémentaire si accessibilité PMR 1 prise RJ 45 (téléphone, TV, Internet) 1 prise TV / FM dans la chambre principale
<u>Cuisine :</u>	1 point lumineux en plafond 1 point lumineux en applique au dessus de l'évier 1 socle de connexion terminale 32 A + T pour appareil de cuisson 2 prises de courant 16 A + T sur circuits indépendants pour les appareils ménagers 5 prises de courant 16 A + T au dessus du plan de travail entre 90 cm et 135 cm dont 1 à proximité immédiate du dispositif de commande d'éclairage 1 prise pour hotte à 1.80 m minimum 1 prise de courant 2 P + T 16 A circuit spécial lave-linge (si non présente en sdb)
<u>Salle de Bain</u>	1 point lumineux en plafond en simple allumage 1 point lumineux en applique pour bandeau en simple allumage 1 prise de courant 2 P + T 16 A sur meuble vasque 1 prise de courant 2 P + T 16 A accessibilité PMR à proximité immédiate du dispositif d'éclairage
<u>WC :</u>	1 point lumineux en plafond commandé en simple allumage 1 prise de courant 2 P + T 16 A accessibilité PMR
<u>Dégagement :</u>	1 point lumineux en plafond commandé par simple allumage ou va et vient, ou télérupteur selon le besoin 1 prise de courant 2P + T 16 A
<u>Balcon :</u>	1 hublot étanche en applique sur la façade en simple allumage 1 prise étanche
 <u>Garage :</u>	1 prise pour recharge véhicule raccordée sur tableau divisionnaire des parties communes

L'installation télévision sera raccordée sur antenne collective.

Commande de la porte d'entrée du hall de l'immeuble par vidéo portier placé en hall de chaque appartement.

### **3.10. CHAUFFAGE - EAU CHAUDE**

Chauffage : urbain économique avec compteurs individuels  
Emission de chaleur par radiateurs acier laqué.  
Radiateurs sèche serviettes en salle de bain.

### **3.11. VENTILATION**

Ventilation mécanique contrôlée, assurant le renouvellement d'air, sans ouverture des fenêtres : aspiration par les pièces humides (Cuisine, WC, Bains et Douches) et entrées d'air depuis les grilles situées dans les pièces Séjours, Salon et Chambres.

## 4. DESCRIPTIF GENERAL DES ANNEXES PRIVATIVES

### 4.1. GARAGES INDIVIDUELS

Garages fermés aux niveaux RDC, R-1 et R-2.

Accès aux garages du RDC assuré depuis la Rue du Maroc par une porte basculante automatique commandé par télécommande.

L'accès aux niveaux R-1 et R-2 se fera par un ascenseur à véhicules.

Murs, plafonds et sols bruts.



Éclairage des circulations réalisé par points lumineux asservis à plusieurs détecteurs de présence.

Éclairage des locaux communs en applique ou plafonnier commandé par simple allumage avec minuterie ou détecteur de présence.

Fermeture des garages par porte basculante manuelle.

## 5. DESCRIPTIF GENERAL DES PARTIES COMMUNES INTERIEURES

### 5.1. HALLS D'ENTREE

Les halls feront l'objet d'une étude de décoration particulière par l'Architecte et comprendront notamment :



- ↗ Carrelage de grand format au sol,
- ↗ Eclairage décoratif asservi à un ou plusieurs détecteurs de présence,
- ↗ Revêtement mural décoratif
- ↗ Porte d'accès condamnation par ventouse électromagnétique, serrure en combinaison avec les appartements, digicode et système VIGIC
- ↗ Ensemble de boîtes aux lettres encastrées et agréées par la poste
- ↗ Miroir

### 5.2. LOCAUX VELOS

- ↗ Brut de béton
- ↗ Eclairage sur minuterie
- ↗ ouverture directe sur la rue de Tunis.

### 5.3. ASCENSEURS

Ascenseur desservant les étages et les parkings en sous-sol.

La cabine d'ascenseur comprendra notamment :

- ↗ Revêtement de sol assorti au revêtement du hall,
- ↗ Panneaux décoratifs selon choix de l'architecte,
- ↗ Ligne d'appel raccordée à une société de maintenance et dépannage.

### 5.4. DEGAGEMENTS D'ETAGE ET ESCALIERS

Plinthe bois murale et au sol.

Moquette U3P3 aux étages.

Revêtement mural en enduit décoratif projeté ou en toile de verre suivant étude du décorateur.

Gouttelette blanche fine en plafond.



Eclairage par appliques décoratives commandées par détecteurs de présence.

Portes gaines palières finition peinture.

Escalier de secours avec peinture de propreté blanche sur les murs.

Marches brutes de béton.

Signalétique au sol pour personnes mal voyantes.

## 6. DESCRIPTIF GENERAL DES PARTIES COMMUNES EXTERIEURES

### 6.1. VOIRIE ET PARKINGS

Voies de dessertes et d'accès aux garages et parkings en enrobé ou brutes de béton sur fondations suivant étude structure de chaussée. Peinture règlementaire.



Eclairage par appliques lumineuses sur immeuble et bornes sur voie d'accès commandé par inter-crépusculaire.

### 6.2. CIRCULATION DES PIETONS

Accès piétons par le hall de l'immeuble côté Rue de Tunis.

### 6.3. ESPACES VERTS - JARDIN D'AGREMENT

Sans objet.

### 6.4. LOCAL POUBELLES

- ↺ carrelage au sol
- ↺ Siphon de sol et robinet de puisage
- ↺ Eclairage sur minuterie
- ↺ ventilation mécanique contrôlée indépendante
- ↺ ouverture directe sur la rue de Tunis.

### 6.5. CLÔTURES- FERMETURES

#### 6.5.1. Côté Rue

Copropriété entièrement close et sécurisée.

Accès des piétons par la porte du hall commandé par badge, digicode, et vidéo portier.

Accès des véhicules par une porte basculante motorisée, commandée par un émetteur et assurant l'accès sécurisé aux deux niveaux de sous-sol de l'immeuble.

#### 6.5.2. Avec les propriétés voisines

Sans objet.

## 7. AVERTISSEMENT

Il est convenu que le Maître d'Oeuvre pourra, avec l'accord du Maître d'Ouvrage, accepter de l'entreprise ou proposer de lui-même la modification ou l'adaptation de plans, prestations matériaux ou marques en les remplaçant par des choix techniques qu'il jugera au moins similaires, c'est-à-dire de caractéristiques équivalentes ou supérieures, notamment en raison des suggestions et impératifs techniques, administratifs ou esthétiques.

Il est enfin expressément précisé que les prestations et matériaux liés à l'aspect extérieur de l'immeuble (par exemple tuiles, enduits et traitements des façades, menuiseries extérieures...) ne seront arrêtés définitivement qu'en cours de chantier et en fonction de l'arrêté de permis de construire et des directives des services administratifs compétents.

Il est précisé que les appareils ménagers susceptibles de figurer sur les plans ne sont donnés qu'à titre indicatif et qu'ils ne sont pas fournis.

Les éventuelles modifications techniques apportées au présent contrat, plans et descriptifs contractuels, ne deviendront définitives qu'après acceptation du Maître d'Oeuvre.

Pour le cas où des adaptations résultant de l'instruction du permis 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.

?

?

?