



Invitation au voyage
1 : La Goélette

NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE

Chemin des Bateliers
73100 AIX LES BAINS

MAÎTRE D'OUVRAGE

SCCV Les bateliers
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. LOCAL TECHNIQUE
- 6.6. BOITES AUX LETTRES
- 6.7. CLOTURES

7. AVERTISSEMENT

1. DESCRIPTIF GENERAL DU PROGRAMME

La résidence *La GOELETTE* se compose d'un immeuble neuf constitué de 14 appartements. Le tout est édifié au cœur d'une parcelle paysagée sur un sous sol d'une capacité de 24 emplacements de stationnements. L'ensemble immobilier projeté dispose de terrains et locaux à usage privatif ou commun. L'immeuble comporte deux accès aux étages qui sont dissociés; l'un (Escalier A) constitué d'une montée d'escaliers du rez-de-chaussée vers le premier étage, sans ascenseur, l'autre (Escalier B) desservant les niveaux du sous-sol au deuxième étage, avec ascenseur. Le parking en sous-sol dispose de garages individualisés et fermés. Une sortie piétons depuis le sous-sol dessert l'escalier B uniquement.

La copropriété est entièrement close derrière son mur bahut surmonté d'une ferronnerie. Le portail véhicules est à ouverture commandée par badge assurant un contrôle de l'accès sécurisé à la résidence.

Au rez-de-chaussée, l'appartement deux pièces Ouest et le duplex 5 pièces Est ont leurs propres accès indépendants (chemin du vieux puits et chemin des Bateliers), directement depuis l'extérieur.

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

Les espaces verts communs ou privatifs seront aménagés selon le plan d'un architecte paysagiste. Il convient de noter à ce sujet que le caractère paysagé des façades et jardins faisant partie intégrante de l'architecture, un dispositif d'arrosage automatique commun équippa l'immeuble et que ce dernier ne pourra être modifié.

Enfin, l'accès au sous sol et sa configuration pourront être modifiés en fonction de l'autorisation de la Ville de réaliser un tunnel de liaison avec le sous-sol de l'immeuble Le Goélette situé de l'autre côté du chemin des bateliers.

Si oui, l'accès au sous-sol sera réalisé en empruntant le sous-sol du Clipper puis le tunnel de liaison
Si non, l'accès au sous sol sera réalisé au moyen d'une rampe située à l'EST de ce dernier (représenté sur le plan)

Les bâtiments sont dotés 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

La société devra se conformer aux prescriptions nécessaires pour obtenir son permis de construire. En particulier, les échantillons et coloris seront soumis à l'approbation de l'Architecte des Bâtiments de France en cours de travaux.

2.1. GROS-OEUVRE ET MAÇONNERIE

Fondations

Semelles filantes ou radier selon étude du bureau d'études structure béton armé, conformes à la réglementation parasismique en vigueur.

Murs :

voiles BA ou ponctuellement agglomérés selon étude BA.

Murs extérieurs : BIO BRIC terre cuite et isolation par l'intérieur de type Doublissimo permettant une rupture des ponts thermiques.

Murs d'infrastructures pour les sous-sols : voiles BA avec drainage et étanchéité relative au sens du DTU 14.1

Murs de refend entre appartements ou appartements et parties communes : Voiles BA pouvant être ponctuellement remplacés par des cloisons placoplâtre de type SAD 180 ou de la maçonnerie de parpaings pleins.

Planchers :

Dallage BA sur terre plein pour garages en sous-sol selon les besoins de l'étude géotechnique.
Balcons et dalles en béton armé.

2.2. CHARPENTE - COUVERTURE

Toitures terrasses accessibles revêtues d'une étanchéité avec protection par lames de bois de qualité imputrescible.

Descentes d'eaux pluviales et gouttières zinc.

Couverture réalisée en métal prépatiné.

Isolation par laine de verre suivant calcul de l'ingénieur thermicien.

Equipements techniques de ventilation placés en combles perdus ou en locaux dédiés.

2.3. FAÇADES

Revêtement en enduit hydraulique et parements de façades décoratifs selon plans de l'architecte.

Soubassement de l'immeuble en parement pierre selon plans de l'architecte

Encadrement de certaines baies et lucarnes en métal et pierre.

Murs végétal avec système d'alimentation / arrosage automatique en façade Nord (sur rue)

Pergolas en métal laqué avec système d'arrosage automatique et plantations selon les préconisations de l'Architecte Paysagiste Patrick HUMBLLOT, destinées à ombrager la façade Sud en été.

3. DESCRIPTIF GENERAL DES LOCAUX PRIVATIFS

3.1. REVETEMENTS DES SOLS

Des pièces « humides » :

Carrelage grès cérame 60 x 60 classe U4P3 dans Cuisine ou espace kitchenette, Bains, Douches, Toilettes et WC au choix dans la gamme proposée par le Maître de l'ouvrage; plinthes assorties.

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

Parquet contrecollé finition chêne de la Compagnie Française des Parquets (ou équivalent), pose flottante et plinthes assorties au choix dans la gamme proposée par le Maître d'Ouvrage.

Balcons et terrasses :

Carrelage qualité ingélive selon choix sélectionné par le Maître d'Ouvrage; pose collée.

Revêtement des terrasses étanchées en lames de bois imputrescible sur lambourdes et plots en rez de chaussée, premier et second étage.

3.2. REVETEMENTS DES MURS

Faïence :

Salle de bains et douche : carreaux de faïence 25 x 40 cm de marque MARAZZI (ou équivalent) 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.
- Structures métalliques extérieures (pergolas) : thermo-laquage d'usine
- Plafonds : peinture acrylique mate à 2 couches

Cloisons pièces humides :

WC, Cuisine : peinture acrylique satinée 2 couches (hors surfaces avec faïence)

Cloisons pièces sèches :

Egrenage et application d'une peinture blanche.

3.3. MENUISERIES EXTERIEURES



Menuiseries extérieures (fixes, fenêtres, portes-fenêtres) en aluminium à rupture de pont thermique de teinte grise conforme au permis de construire, avec 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 à commande électrique pour les portes-fenêtres donnant sur séjours et à commande manuelle par tringle pour les autres fenêtres.

Barreaudages pour les fenêtres non occultées au rez-de-chaussée ou vitrage anti-effraction selon le choix de l'architecte.

3.5. GARDE CORPS EXTERIEURS

Suivant le dessin de l'architecte, l'ensemble des garde-corps seront en métal thermo-laqué en usine de couleur grise en harmonie avec les pergolas.

3.6. MENUISERIES INTERIEURES

Portes intérieures de communication rainurées à 1 ou 2 vantaux de type technidecor de chez HUET ou équivalent; 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 boiseries laquée blanche ou gris perle au choix.

Portes palières anti effraction 5 points (serrure 3 points, et 2 points d'anti-dégondage) de type ALIAS 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 de communication post-formées ouvrant à la française pour les plus petites dimensions .

Équipement des placards d'une largeur supérieure à 1,20m par un bloc étagères et une penderie.

Équipement par simple tablette et penderie pour les petites largeurs.

Un ensemble de portes « miroir » par appartement.

3.7. CLOISONS INTERIEURES - PLATRERIE

Cloisons et doublages 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 en plaques de plâtre selon nécessité et réglementation en vigueur dans certains halls des logements et pour les appartements des derniers niveaux .

Cloisonnement acoustique des séjours de type placostil de 72 mm avec laine de roche.
Cloisons entre appartements en béton ou ponctuellement de type SAD 180 pour les besoins de l'acoustique.

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 de marque DURAVIT ou équivalent.

Robinetterie avec mitigeurs, de marque HANSGROHE ou équivalent, teinte chromée.

Ensemble de douche de type CHROMA 160 de chez HANSGROHE, douchette, douche de tête et mitigeur thermostatique.

Meuble avec plan vasque céramique, miroir et bandeau lumineux en salle de bains.

WC : ensemble cuvette suspendue et réservoir attenant et abattant double. Mécanisme à double commande et lave main robinetterie mitigeuse eau chaude et froide (selon plan).

3.9. EQUIPEMENT ELECTRIQUE ET COURANTS FAIBLES

Installation encastrée conforme à la norme C15-100.

Tableau avec micro disjoncteurs dissimulé par portillon.

Appareillage type ODACE de SCHNEIDER ELECTRIC ou similaire.

<u>Hall</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 1 sonnette extérieure
<u>Séjour</u> :	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



Production d'eau chaude sanitaire : par chaudière individuelle gaz à condensation permettant de récupérer l'énergie des gaz brûlés.

Chauffage : production de chaleur par chaudière précitée.
Emission de chaleur par plancher chauffant.
Radiateurs sèche serviettes en salle de bain.

3.11. VENTILATION

Ventilation mécanique contrôlée hygroréglable de type B, 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

Rampe d'accès des véhicules au sous-sol avec feux clignotants.

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

Halls des montées A et B :

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



- ↔ Carrelage décoratif au sol ,
- ↔ Boiseries décoratives ponctuellement sur les murs et en plafond,
- ↔ **Eclairage décoratif asservi à un ou plusieurs détecteurs de présence,**
- ↔ Porte d'accès condamnation par ventouse électromagnétique, serrure en combinaison avec les appartements, digicode et système VIGIC
- ↔ Boîtes aux lettres agréées par la poste,
- ↔ Miroir
- ↔ Une oeuvre d'art (laquelle pourra être placée à l'extérieur et mutualisée avec « Le Clipper » et « Le Safran » selon les choix décoratifs du vendeur).

5.2. LOCAL VELOS

- ↔ Brut de béton
- ↔ Eclairage sur minuterie
- ↔ 4 prises pour recharges de vélos électriques
- ↔ serrure en combinaison avec chaque appartement

5.3. ASCENSEUR

Ascenseur desservant les étages de l'escalier B et les parkings en sous-sol.

La cabine 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.
- ↔ contacteur à clé pour le dernier étage

Pas d'ascenseur pour la montée A

5.4. DEGAGEMENTS D'ETAGE ET ESCALIERS

Moquette U3P3 aux étages.

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

Gouttelette blanche en plafond, et/ou au besoin plafond acoustique de type Gyptone.

Eclairage par appliques décoratives commandées par détecteurs de présence,
Portes gaines palières finition peinture.

Escalier A : Peinture blanche sur les murs et moquette au sol pour l'accès au premier étage,

Escalier B : Peinture blanche et moquette pour l'accès aux étages; brut de béton pour l'accès au sous-sol.

6. DESCRIPTIF GENERAL DES PARTIES COMMUNES EXTERIEURES

6.1. VOIRIE ET PARKINGS

Voies de dessertes et d'accès aux garages et parkings en enrobé

6.2. CIRCULATION DES PIETONS

sans objet

6.3. ESPACES VERTS - JARDIN D'AGREMENT

Aménagement et plantations selon plans de l'architecte paysagiste Patrick HUMBLLOT.

6.4. LOCAL POUBELLES

- ↔ pas de locaux poubelles
- ↔ ordures à déposer dans les containers à l'angle de la rue des Cygnes et du chemin des Bateliers
- ↔ collecte assurée par GRAND LAC

6.5. CLÔTURES

6.5.1. Côté Rue

Copropriété entièrement close sur rues par son mur bahut surmonté d'une ferronnerie.
Le mur bahut sera interrompu conformément au PPRI d'Aix les Bains.

Accès des véhicules par un portail motorisé intégré au portique d'entrée, commandé par un émetteur, ouvrant à la française et assurant l'accès sécurisé au sous-sol.

6.5.2. Avec les propriétés voisines

Reprise au besoin des clôtures existantes agrémentées de haies végétales.

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.

?

?

?