



## 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 *Le SAFRAN* se compose d'un bâtiment existant auquel sont ajoutées deux extensions à l'Est et à l'Ouest . Le tout est édifié à proximité de l'ensemble immobilier « Le Clipper » à l'Ouest et « La Goélette » au Sud de l'autre côté du chemin des Bateliers. L'ensemble immobilier projeté dispose de terrains et locaux à usage privatif ou commun et fera l'objet d'une copropriété. Seront réalisés, une montée d'escalier et un ascenseur pour l'immeuble. La copropriété dispose de stationnements à la vente en sous-sol des deux opérations Clipper et Goélette.

Le rez-de-chaussée de la résidence Le Safran hébergera outre les locaux communs de l'immeuble (hall d'entrée, local vélos, ...), des espaces médicaux ou paramédicaux.

La copropriété est entièrement close sur rue. La porte du hall d'entrée est commandée par badge assurant un contrôle de l'accès sécurisé à la résidence ou digicode, celles des parties communes sont en combinaisons sur les portes d'entrée des locaux privés.

La SCCV LES BATELIERS se réserve la faculté de regrouper ou diviser les lots si le besoin se faisait sentir.

Les espaces verts communs ou privés seront aménagés selon le plan d'un architecte paysagiste.

Les bâtiments sont dotés de prestations (isolation, équipements de chauffage) permettant le respect de la 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 SCCV LES BATELIERS devra se conformer aux prescriptions pouvant découler du permis de construire mais le choix définitif des matériaux et coloris sera fait avec la participation de l'Architecte des Bâtiments de France et des services urbanisme de la Ville d'Aix les Bains.

Toutefois, elle ne pourra mettre en oeuvre que des matériaux de qualité équivalente ou supérieure à celle de ceux cités dans la présente notice.

### 2.1. GROS-OEUVRE ET MAÇONNERIE

#### Fondations

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

NB : le découpage en volumes du Safran et du Clipper implique que l'extension Ouest du Safran est située au dessus du sous-sol du Clipper.

#### Murs :

voiles BA ou ponctuellement agglomérés selon étude BA.

Murs extérieurs : Voiles béton armé et isolation par l'extérieur de type STO permettant une rupture des ponts thermiques ou brique terre cuite et isolation par l'intérieur selon le calcul thermique de conformité à la RT2012.

Murs d'infrastructures pour les sous-sols : sans objet.

Murs de refend entre locaux privatifs ou locaux privatifs et parties communes :

Pour la partie existante: murs épais de maçonnerie ancienne conservée

Pour les extensions Ouest et Est: Voiles BA pouvant être ponctuellement remplacés par des cloisons placoplâtre de type SAD 180 ou de la maçonnerie de parpaings pleins.

Ouvertures dans les murs existants: reprise en sous-oeuvre des murs existants par sciage , reprises de linteaux et jambages.

Planchers :

Dallage BA sur terre plein dimensionné selon les besoins de l'étude géotechnique.

Planchers hourdis existants avec création de chevêtres pour les escaliers et ascenseurs.

Obturation de la cage d'escalier existante après démolition des volées au moyen de plancher hourdis béton.

Dalles pleine en béton armé pour les planchers des extensions et des terrasses, loggias et balcons

## **2.2. CHARPENTE - COUVERTURE- ETANCHEITE**

Extension Est: toitures terrasses accessibles revêtues d'une étanchéité bitume élastomère de type SOPREMA avec protection par dalles sur plots ou végétalisation, isolation polyuréthane épaisseur 140 mm.

Extension Ouest et corps d'immeuble existant : couverture en tuiles terre cuite de teinte retenue par l'ABF et isolation par laine de verre 300 mm, suivant calcul de l'ingénieur thermicien.

Descentes d'eaux pluviales et gouttières zinc.

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

## **2.3. FAÇADES**

En cas de façade béton ; isolation thermique par l'extérieur de type STO Therm et revêtement plastique épais et parements de façades décoratifs selon plans de l'architecte.

En cas de façade brique terre cuite de type BIO BRIC : revêtement enduit minéral épais.

Soubassement de l'immeuble en parement pierre selon localisation sur plans des façades.

# **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 cuisine ouvert sur séjour, Salle de Bain, et WC au choix dans la gamme proposée par le Maître de l'ouvrage; plinthes assorties.

Pose collée sur résilient phonique de type SOUKARO confort ou équivalent en termes de performance acoustique.

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 :

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

Revêtement des terrasses étanchées en dallettes lisses sur plots en rez de chaussée et au 3ème 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.
- Plafonds : peinture acrylique mate à 2 couches

#### Cloisons pièces humides :

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

#### Cloisons pièces sèches :

Egrenage et application d'une peinture monocouche d'apprêt blanche.

### **3.3. MENUISERIES EXTERIEURES**

Menuiseries extérieures (fixes, fenêtres, portes-fenêtres) en PVC de teinte grise conforme au permis de construire, avec doubles vitrages isolants à l'argon .



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 et les 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, avec verre translucide.

### **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 stratifiées anti effraction 5 points (serrure 3 points, et 2 points d'anti-dégondage) de type HUET , affaiblissement acoustique 39 dB, 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.

### **3.7. CLOISONS INTERIEURES - PLATRERIE**

#### Cloisons intérieures aux appartements

En cas de façades en brique: doublage de type DOUBLISSIMO; épaisseur 120+10 selon l'étude thermique pour le respect des critères de la RT 2012 .

En cas de façades en béton : enduit sur béton de type GS, en préparation des support avant peinture.

Cloisons intérieures à parements de plaques de plâtre de type placostyl 72 mm d'épaisseur

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

Faux plafonds en plaques de plâtre selon nécessité et réglementation en vigueur dans certains halls des appartements.

Pour les appartements des derniers niveaux : faux plafond droit ou rampant avec laine de verre TH32 épaisseur 30 cm minimum.

#### Cloisons entre appartements ou entre appartements et parties communes

Murs de refends en béton ou ponctuellement de type SAD 180 pour les besoins de l'acoustique.

Anciens murs conservés.

### **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 douches, baignoires et WC de teinte blanche de marque IDEAL STANDARD 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.

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  
2 prises RJ 45 (téléphone, TV, internet)



Chambres : 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

	2 prise RJ 45 (téléphone, TV, Internet)
<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
<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

Commande de la porte d'entrée du hall de l'immeuble par vidéo portier avec système connecté au smartphone de l'occupant, de type INTRATONE ou équivalent.

### 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 radiateurs aciers.

Radiateurs sèche serviettes électrique en salle de bain (pour confort d'été) .



### 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

Sans Objet. Les clients au SAFRAN ont la possibilité de faire l'acquisition dans l'un des parcs de stationnement du CLIPPER ou de la GOELETTE.

## 5. DESCRIPTIF GENERAL DES PARTIES COMMUNES INTERIEURES

### 5.1. HALLS D'ENTREE

Il fera l'objet d'une étude de décoration particulière par l'Architecte et comprendront notamment :

- ↵ Carrelage ou pierre marbrière au sol,
- ↵ Boiseries décoratives sur les murs et en plafond,
- ↵ Eclairage décoratif asservi à un ou plusieurs détecteurs de présence,
- ↵ Porte d'accès condamnation par ventouse électromagnétique, portier intratone, digicode et système VIGIC
- ↵ Boîtes aux lettres agréées par la poste,
- ↵ Miroir
- ↵ Une oeuvre d'art (laquelle pourra être placée à l'extérieur 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.

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

### 5.4. DEGAGEMENTS D'ETAGE ET ESCALIERS

Moquette U3P3 pour les dégagements d'étages.

Peinture murale mate ou en toile de verre suivant étude du décorateur.

Peinture 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 de secours avec peinture blanche sur les murs et moquette au sol pour l'accès au premier étage, brut de béton pour les étages supérieurs

## 6. DESCRIPTIF GENERAL DES PARTIES COMMUNES EXTERIEURES

### 6.1. VOIRIE ET PARKINGS

Sans objet

### 6.2. CIRCULATION DES PIETONS

Depuis le trottoir, rampe d'accès « PMR » conforme au fauteuil roulant ou marches carrelées ton « pierre »

Une jardinière avec plantations.

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

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

Sans objet



#### **6.4. LOCAL POUBELLES**

↪ Néant; le point de collecte des ordures ménagères situé à l'angle avec la rue des cygnes.

#### **6.5. CLÔTURES- SECURITE**

##### **6.5.1. Côté Rue**

Néant, l'immeuble formant clôture .

Hall d'entrée sécurisé par video portier pour l'accès des piétons à l'immeuble

##### **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.

?

?

?