

# LES REFLETS DE L'OURCQ

Lot 11 – ZAC Ecocité  
145-149, rue de Paris  
BOBIGNY (93000)  
Bâtiments accession

---

## DESRIPTIF SOMMAIRE

\*

---

Le présent descriptif sommaire a pour objectif d'informer sur les caractéristiques générales de la construction projetée.

Elle définit :

1. Les caractéristiques générales de l'immeuble
2. Les prestations intérieures des logements
3. Les parties communes

*Cette notice a été établie avant le choix définitif et la mise en œuvre des différents matériaux ou appareils énoncés. De ce fait, les normes ainsi que les types de matériaux et d'appareils indiqués ci-après ne constituent qu'un cadre général définissant la qualité du programme de construction.*

*Le RESERVANT aura la faculté d'apporter à cette nomenclature tout changement qui lui serait imposé ou qui lui paraîtrait nécessaire, dans la mesure où il n'en résulterait aucune augmentation de prix pour LE RESERVATAIRE et où les nouveaux matériaux et appareils seraient d'une valeur au moins égale à celle indiquée dans la présente notice et présenteraient des caractéristiques de qualité équivalente.*

## I - CARACTERISTIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

### Réglementations appliquées

La présente opération sera conforme :

- A la réglementation thermique RT 2012
- A la nouvelle réglementation Acoustique (NRA)
- A la norme électrique NFC 15-100
- A la réglementation d'accessibilité des bâtiments d'habitation
- A la certification NF Habitat HQE

### Fondations

- **Les fondations** seront en béton armé suivant l'étude de sol.

### Planchers

- **Les planchers** seront en béton armé.
- Les planchers d'appartements recevront une **chape flottante acoustique**.

### Murs - Cloisons - Doublages

- **Les murs** de l'immeuble seront réalisés en béton armé ou en maçonnerie. Leurs épaisseurs seront déterminées par les études de structure.
- **Les façades** seront revêtues d'un parement en enduit monocouche ou en lasure ou en peinture ou en plaquettes de terre cuite ou en bardage bois, localisation suivant plans. Coloris au choix de l'Architecte.
- Distribution en **cloisons sèches** de 5 cm d'épaisseur.
- **Doublage thermique** sur les murs selon les calculs thermiques réglementaires.
- **Doublage acoustique** suivant réglementation en vigueur.

### Toitures et terrasses

- **La charpente** des bâtiments coté canal sera réalisée en bois de type fermettes industrielles ou traditionnelle.
- **La couverture** sera réalisée en zinc ou PLX ou bac acier.
- **Les terrasses inaccessibles** recevront une étanchéité multicouche avec isolant thermique protégée par des gravillons ou par un complexe végétalisé.
- **Les terrasses accessibles** recevront une étanchéité multicouche avec isolant thermique (pour les terrasses situées au-dessus des locaux chauffés) et protégée par dalles béton posées sur plots.
- **Les gouttières et descentes des eaux pluviales** seront réalisées en PVC ou en zinc.

### Menuiseries extérieures et fermetures

- **Les fenêtres et portes-fenêtres** seront en PVC plaxé ou en bois, localisation suivant plans, avec double vitrage isolant.  
Elles seront fixes ou ouvrantes à la française, selon les plans de l'Architecte.  
**Les occultations** seront réalisées par des **volets roulants** ou par des **volets battants** en aluminium laqué, suivant plans.  
Les tablier de volets roulants seront à lames en PVC plaxé ou aluminium laqué et localisées sur toutes les baies, sauf dans les salles de bain, salle d'eau et cuisine fermée en étage, suivant plans. Coffres de volets roulants en PVC blanc.  
Pour l'ensemble des pièces sèches, motorisation électrique individuelle des volets roulants.
- **Les garde-corps** seront réalisés en serrurerie suivant les détails fournis par l'Architecte.

### Menuiseries intérieures

- **Les portes palières** seront constituées d'un bloc-porte à âme pleine en finition **stratifiée** deux faces. Les portes donnant sur l'extérieur seront en métal, finition peinture. Les portes seront équipées d'une serrure de sécurité à 3 points, classée A2P-1\*. Seuil à la suisse. Poignée chromée et microviseur. Clefs sur organigramme.
- **Les portes intérieures de distribution** seront isoplanes à âme alvéolaire à recouvrement laquées en usine, équipées de bec de cane à larder avec condamnation pour les portes des chambres, salles de bain et WC. Quincaillerie finition platine type Corner de chez DESIGN + ou inox type Osmose de chez BRICARD ou équivalent et butée de porte.
- **Les façades des placards et du tableau d'abonné** seront coulissantes ou ouvrantes à la française selon dimensions, de couleur blanche, finition lisse ou veinée, d'épaisseur 10 millimètres, selon plans.
- **Les escaliers intérieurs des duplex** seront en bois ou en béton revêtus de bois.

### Revêtements de sols

- **Pièces sèches (entrées, séjours, chambres et dégagements y compris placards et rangements attenants)**  
Les sols seront revêtus de **parquet contrecollé** finition vernis mat. Le coloris est à choisir dans la gamme sélectionnée par Kaufman & Broad. Plinthes en bois peint en blanc de 70 mm de hauteur.
- **Pièces humides**  
Les sols seront revêtus de **carrelage** en grés émaillé à choisir dans la gamme sélectionnée par Kaufman & Broad. Les plinthes seront en carrelage assorti.
- Le sol des **balcons et loggias** sera revêtu de dalles béton posées sur plots.
- Le sol des **terrasses** à usage privatif recevra des dalles béton posées sur plots ou sur sable.

*Nota : Une différence de niveau pourra exister entre l'intérieur des logements et les balcons ou terrasses.*

### Revêtements muraux et plafonds

- **Pièces sèches (entrées, séjours, cuisines ouvertes, chambres et dégagements y compris placards attenants) :**  
Les **murs** seront revêtus de peinture blanche, finition mate velours.  
Les **plafonds** seront revêtus de peinture blanche, finition mate velours.
- **Pièces humides (cuisines fermées, salles de bain, salles d'eau et WC) :**  
Les **murs** des salles de bain et des salles d'eau seront revêtus de faïence murale jusqu'à hauteur d'hublot de porte au droit de la baignoire et toute hauteur au droit de la douche.  
Faïence à choisir dans la gamme sélectionnée par Kaufman & Broad.  
**Carreau décor** assorti à la faïence. **Tablier de baignoire** en faïence identique à celle des parois.  
Dans l'ensemble des pièces humides, les murs non revêtus de faïence et les plafonds recevront une peinture blanche, finition satinée.

### Équipements ménagers

- Les appartements seront équipés d'un **évier inox**, posé sur un meuble support en bois mélaminé blanc.
- Certains studios et 2 pièces (suivant plans) seront équipés d'une **kitchenette** composée d'un évier inox 1 bac, de 2 plaques électriques et d'un réfrigérateur bas.

## Équipements sanitaires

Les salles de bain et les salles d'eau seront équipées, selon plans, de :

- **Baignoire** 70 x 170 cm en acier émaillé de type Eurowa de chez KALDEWEI ou Contesa de chez ROCA ou équivalent avec douchette et flexible sur colonette.
- **Receveur de douche**, dimensions suivant plans, sur socle et en acier type Basic de chez KALDEWEI ou en céramique blanche type Italia de chez ROCA ou Ulysse de chez PORCHER ou équivalent avec douchette et flexible sur barre de douche.
- **Plan avec vasque** posé sur meuble en mélaminé blanc avec tiroirs.  
**Applique** et **miroir** sur toute la longueur du plan de toilette.
- **La robinetterie** sera chromée, mitigeuse à tête céramique de type Ulysse de chez PORCHER ou Dynamic S de chez VITRA ou équivalent.
- **Les WC** seront en porcelaine émaillée blanche avec réservoir bas à double commande type Pack Sophia de chez ROCA ou Pack Normus de chez VITRA ou Noé de chez PORCHER ou équivalent.

## Branchement pour appareils électroménagers

Des **attentes** permettront l'alimentation et l'évacuation d'un lave-vaisselle et/ou d'un lave-linge selon plans (appareils non fournis), situées dans les cuisines ou salles de bain ou salle d'eau suivant les spécificités techniques.

## Équipements électriques et de télécommunication

- **L'installation et les équipements électriques** seront réalisés conformément à la norme NF C 15-100.
- **Le petit appareillage électrique** sera blanc de type Ovalis de chez SCHNEIDER ou Dooxie de chez LEGRAND ou équivalent.
- 2 prises de communication **type RJ 45** dans le séjour (télévision et téléphone)
- 1 prise de communication **type RJ 45** dans chaque chambre (télévision ou téléphone).
- **Antenne collective** hertzienne compatible avec la réception TNT.
- **Réseau fibre optique** : depuis le local fibre optique, colonnes montantes dans les gaines palières et liaison jusqu'au tableau électrique de chaque appartement.
- Chaque appartement sera équipé d'une **sonnette** incorporée dans le tableau électrique et d'un **vidéophone** avec platine d'appel dans le hall.
- Les appartements seront équipés d'un **détecteur avertisseur autonome de fumée** fonctionnant par piles, positionné pour les studios et deux pièces dans l'entrée, pour les trois pièces et plus dans le dégagement.
- **Domotique** : chaque appartement sera équipé d'une passerelle domotique permettant le raccordement ultérieur à une box internet (non fournie) et la connexion à une application depuis un smartphone permettant le pilotage des volets roulants.

## Chauffage et production d'eau chaude sanitaire

- La production **d'eau chaude sanitaire et le chauffage** seront assurés par une chaufferie collective bois.
- **Le chauffage** sera assuré par des **radiateurs** à eau chaude en acier laqué de type Reggane 3000 de chez FINIMETAL ou Artis de chez DE DIETRICH ou Nelhys de chez NEOMITIS ou équivalent.

## Ventilation Mécanique Contrôlée

- **L'air neuf** sera pris par des bouches d'entrée d'air implantées en façade des pièces sèches.
- **L'air vicié** sera extrait par des bouches d'extraction implantées dans les pièces humides. La circulation de l'air à l'intérieur de l'appartement se fera sous les portes.

## III – PARTIES COMMUNES

### Hall d'entrée

- Suivant le projet de décoration établi par l'Architecte, la finition du **hall d'entrée** fera appel aux matériaux suivants : carrelage en grés cérame au sol, enduit décoratif ou peinture ou panneaux décoratifs ou revêtement vinyl et miroir sur les murs, faux-plafond avec éclairage par spots incorporés et appliques.
- Le **sas d'entrée** est composé d'un ensemble vitré avec ossature en acier laqué.  
La porte extérieure du hall est commandée par **digicode et lecteur de badge** type Vigik résident.  
La porte intérieure du sas d'entrée est commandée par **vidéophone et lecteur de badge** type Vigik résident.  
**Tapis essuie pieds** au sol.
- Un ensemble de **boîtes aux lettres** sera implanté dans le sas d'entrée ou sous le porche pour les bâtiments coté Canal.

### Circulations et escaliers

- Pour les **escaliers** en superstructure, les murs et les plafonds seront revêtus d'un enduit projeté décoratif et les sols seront revêtus de peinture de sol.
- Pour les **escaliers** en infrastructure, les murs et les plafonds recevront une peinture vinylique et les sols recevront une peinture anti-poussière.
- Les ouvrages menuisés et de serrurerie en superstructure, de même que les portes en infrastructure, recevront une peinture.

### Paliers d'étages

- Les **murs des paliers** recevront un revêtement vinylique collé. Peinture blanche finition mate sur les plafonds.
- L'éclairage, par plafonniers décoratifs sera commandé par des **détecteurs de présence**.
- Le **sol** sera revêtu d'une moquette de la gamme Duo Les Best de chez BALSAN ou équivalent.

### Ascenseur

- Un **ascenseur** par bâtiment desservira les étages, le rez-de-chaussée et le sous-sol pour les bâtiments coté rue de Paris.
- Un **ascenseur** indépendant situé au RDC du bâtiment 4 desservira uniquement le parking pour les bâtiments coté Canal.
- Les **portes palières** des étages et des sous-sols seront peintes et la porte du rez-de-chaussée sera en inox.
- La **cabine** recevra sur les parois un revêtement stratifié et miroir et un revêtement au sol identique à celui du hall d'entrée.
- Une **liaison phonique** sera établie entre la cabine et la société de maintenance.

### Parkings en sous-sol

- Le **parking** sera commun et situé sous les bâtiments donnant sur la rue de Paris (bâtiments 4, 5 et 6).
- Le **parking** est susceptible d'être inondable sur toute ou partie de sa superficie.
- Les **places de parking** seront matérialisées par des bandes de peinture au sol avec numérotation des emplacements.
- Les **murs et plafonds** du parc de stationnement restent bruts.
- La **porte** du parc de stationnement en sous-sol sera manœuvrée électriquement par télécommande (1 bip par place).
- L'**éclairage** du parking se fera automatiquement à l'ouverture de la porte, par détecteur de présence et par boutons poussoirs sur minuterie.

## Aménagements extérieurs

- Les **aménagements extérieurs** seront composés de surfaces engazonnées et plantées, suivant le projet établi par l'Architecte.
- Les **terrasses** à usage privatif à rez-de-chaussée et en étage de plus de 10m<sup>2</sup> seront équipées d'un **robinet de puisage**, d'un **point lumineux** et d'une **prise de courant**. Pare-vues selon plans.
- Les **jardins** à usage privatif seront séparés par une clôture composée d'une **haie végétale** et d'un **grillage** de 1,25 m de hauteur.
- Les **clôtures sur l'espace public** seront réalisées par une grille en serrurerie posée sur un mur bahut.
- La **voirie** d'accès y compris les trottoirs seront en enrobé ou béton désactivé.
- Les **cheminements piétons** seront traités en pavés ou en dalle béton ou en bois.
- Des **espaces jardins partagés** en bacs enterrés seront aménagés en cœur d'îlot.

## Locaux communs

- Les bâtiments seront pourvus d'un **local encombrants** et de plusieurs **locaux vélos**.
- Le projet sera pourvu de **Point d'Apport Volontaire Enterrés** sur le domaine public.
- Le projet sera pourvu de deux **locaux partagés** situés au RDC du bâtiment 4.
- Le projet sera également pourvu d'un **local réservé au jardinage** situé au RDC du bâtiment 5.

## IV – SÉCURITÉ

**Kaufman & Broad porte une attention toute particulière à la conception de ses immeubles en matière de sécurité :**

- Les **portails** et **portillons** d'accès au projet seront contrôlés par **digicode** et **lecteur de badge** type Vigik résident.
- **L'entrée des immeubles** sera conçue avec une double porte.  
La porte extérieure fonctionnera sur **digicode** et **lecteur de badge** type Vigik résident.  
La porte intérieure du sas d'entrée sera contrôlée par **vidéophone** (ouverture depuis combiné interphone du logement) et **lecteur de badge** type Vigik résident.
- **Les portes palières d'appartements** seront à âme pleine. Elles recevront une serrure de sécurité à 3 points, **classée A2P - 1 étoile** et des paumelles anti-dégondage.
- **L'éclairage** du palier se fera automatiquement par détecteurs de présence.
- **L'accès aux escaliers du sous-sol** (à partir du rez-de-chaussée) sera condamné par une serrure de sûreté. **L'accès au sous-sol** par les ascenseurs se fera par contact à clef ou par lecteur de badge type Vigik résident.  
De même, l'appel de **l'ascenseur** à partir du palier du sous-sol se fera par contact à clef ou par lecteur de badge type Vigik résident.



## ÉQUIPEMENT ÉLECTRIQUE

<b>Entrée</b>	<p>1 point d'éclairage au plafond  1 PC 16A  1 sonnette  1 combiné interphone  1 DAAF  (Nota : le DAAF peut être située dans le dégagement)</p>
<b>Cuisine</b>	<p>1 point d'éclairage au plafond  1 sortie de fils en applique  1 sortie pour hotte  4 PC 16A à hauteur du plan de travail  2 PC 16A dont une haute à proximité de l'interrupteur pour accès PMR*  3 PC 20A spécialisées (LL, LV, Four indépendant...)  1 PC 32A pour cuisinière ou plaques de cuisson  (Nota : la prise lave-linge peut être située dans la salle de bain)</p>
<b>Kitchenette</b>	<p>1 point d'éclairage au plafond  1 PC 16A à hauteur du plan de travail  2 PC 16A dont une haute à proximité de l'interrupteur pour accès PMR*  2 PC 20A spécialisées  1 PC 32 A pour plaques de cuisson</p>
<b>Séjour</b>	<p>1 point d'éclairage au plafond  Au minimum 5 PC 16A suivant surface du séjour dont une à proximité de l'interrupteur pour accès PMR*  2 prises de communications type RJ 45 juxtaposées (TV et téléphonie)</p>
<b>Dégagement</b>	<p>1 point d'éclairage au plafond  1 PC 16A</p>
<b>Chambres</b>	<p>1 point d'éclairage au plafond  3 PC 16A réparties  + 1 PC 16A à proximité de l'interrupteur si accès PMR*  (dans chambre principale)  1 prise de communication type RJ 45 (TV ou téléphonie)</p>
<b>Dressing et cellier</b>	<p>1 point d'éclairage au plafond</p>
<b>Salle de bain et salle d'eau</b>	<p>1 point d'éclairage au plafond  1 point d'éclairage en applique au-dessus du meuble vasque  1 PC 16A haute à proximité du meuble vasque  + 1 PC 16A à proximité de l'interrupteur si accès PMR*</p>
<b>WC</b>	<p>1 point d'éclairage au plafond  + 1 PC 16A à proximité de l'interrupteur si accès PMR*</p>
<b>Buanderie</b>	<p>1 point d'éclairage au plafond  1 PC 20A spécialisée</p>
<b>Parking</b>	<p>Néant</p>

\* PMR : Personne à Mobilité Réduite