

« CLOS DU CYGNE »

Rue de la Varenne – Route de Neuilly
NOISY-LE-GRAND (93051)
Bâtiment accession

DESCRIPTIF SOMMAIRE

“2 ETOILES **”

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

Fondations

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

Planchers

- **Les planchers** seront en béton armé.
- Les planchers séparatifs 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, en bardage bois, métal et béton matricé, 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** sera réalisée en bois de type fermettes industrielles ou traditionnelle.
- **La couverture** sera réalisée 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 et en zinc.

Menuiseries extérieures et fermetures

- **Les fenêtres et portes-fenêtres** seront en bois avec double vitrage isolant.
Elles seront fixes ou ouvrantes à la française, selon les plans de l'Architecte. Le vitrage à rez-de-chaussée sera retardateur d'effraction.
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 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.
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.

II - PRESTATIONS INTERIEURES PRIVATIVES

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 Osrose 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. L'aménagement intérieur des placards sera constitué d'une tablette et d'une tringle.
- **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 **revêtement stratifié** type Riviera Pro de chez BERRY ALLOC ou équivalent. Le coloris est à choisir dans la gamme sélectionnée par Kaufman & Broad. Plinthes en médium finition de couleur blanche de 70 mm de hauteur.
- **Pièces humides**
Cuisines fermées, salles de bain, salles d'eau et WC : Les sols seront revêtus de **carrelage** en grés émaillé à choisir dans la gamme sélectionnée par Kaufman & Broad. Les plinthes seront en carrelage assorti.
Cuisines ouvertes sur séjour : Les sols seront revêtus de **revêtement stratifié** type Riviera Pro de chez BERRY ALLOC ou équivalent. Le coloris est à choisir dans la gamme sélectionnée par Kaufman & Broad. Plinthes en médium finition de couleur blanche de 70 mm de hauteur.
Cellier et buanderie : Les sols seront de la même nature que la pièce attenante.
- Le sol des **balcons et loggias** sera en béton lissé ou 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.

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 Debba de chez ROCA ou Zentrum de chez VITRA 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 Dooxie de chez LEGRAND ou Ovalis de chez SCHNEIDER 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 **combiné 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 sous-station.

- **Le chauffage** sera assuré par des **radiateurs** à eau chaude en acier laqué de type Reggane 3010 de chez FINIMETAL ou Artis de chez DE DIETRICH ou Nelhys de chez NEOMITIS ou équivalent.
- La salle de bain ou salle d'eau principale sera équipée d'un **radiateur sèche-serviettes** à eau chaude de type Oda Prem's de chez ACOVA ou Danais Hydro de chez NEOMITIS ou Banga de chez FINIMETAL 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 des **halls d'entrées** feront 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.
- Les **sas d'entrées** sont composés d'un ensemble vitré avec ossature en acier laqué.
Les portes extérieures de hall sont commandées par **digicode et lecteur de badge** type Vigik résident.
Les portes intérieures de sas d'entrée sont commandées par **vidéophone et lecteur de badge** type Vigik résident.
Tapis essuie pieds au sol.
- Un ensemble de **boîtes aux lettres** sera implanté dans les sas d'entrées.

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 PVC sur la première volée et de **peinture de sol** sur les autres volées.
- 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

- L'**ascenseur** desservira les étages, le rez-de-chaussée et le sous-sol.
- 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** 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. Le **sol** du parc de stationnement recevra un traitement durcisseur type Surfaquartz.
- Les **murs et plafonds** du parc de stationnement (hors murs périphériques restant bruts) recevront une peinture vinylique.
- 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.

Caves

- Néant

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 10m² 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 rues** 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 en béton désactivé ou en enrobé ou pavés ou en dalle béton.

Locaux communs

- Le bâtiment sera pourvu de **locaux poubelles**, de dimension conforme au tri sélectif et plusieurs **locaux vélos**.

IV – SÉCURITÉ

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

- **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 de combiné vidéophone 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 à l'escalier du sous-sol** (à partir du rez-de-chaussée) sera condamné par une serrure de sûreté. **L'accès au sous-sol** par ascenseurs se fera par contact à clef ou par lecteur de badge type Vigik résident.
De même, l'appel de **ascenseurs** à partir du palier du sous-sol se fera par contact à clef ou par lecteur de badge type Vigik résident.

ÉQUIPEMENT ÉLECTRIQUE

Entrée	1 point d'éclairage au plafond 1 PC 16A 1 sonnette 1 combiné vidéophone 1 DAAF (Nota : le DAAF peut être située dans le dégagement)
Cuisine	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)
Kitchenette	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
Séjour	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)
Dégagement	1 point d'éclairage au plafond 1 PC 16A
Chambres	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)
Dressing et cellier	1 point d'éclairage au plafond
Salle de bain et salle d'eau	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*
WC	1 point d'éclairage au plafond + 1 PC 16A à proximité de l'interrupteur si accès PMR*
Parking	Néant
Cave	Néant

* PMR : Personne à Mobilité Réduite