

KAUFMAN  $\triangle$  BROAD

## « *Les Terrasses du Château* »

*26 Avenue Paul Vaillant Couturier*

*Romainville (93230)*

### *Descriptif Sommaire<sup>☆☆</sup>*

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 :

- à la réglementation thermique RT 2005
- à la Nouvelle Réglementation Acoustique (NRA)
- à la norme électrique NFC 15-100
- au référentiel BLEU CIEL d’EDF
- à 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 dans le respect de la nouvelle réglementation acoustique (NRA).
- **Les façades** seront revêtues d’un parement en enduit monocouche, pierres (agrafées ou collées) et plaquettes de terre cuite, localisation suivant plans PC. Coloris au choix de l’Architecte.
- Distribution en **cloisons sèches** alvéolaires 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 couverture** sera réalisée en zinc.
- **Les terrasses inaccessibles** recevront une étanchéité multicouche avec isolant thermique protégée par des gravillons.
- **Les terrasses accessibles** recevront un revêtement par dalles béton posées sur plots.
- **Les gouttières et descentes des eaux pluviales** seront réalisées en zinc ou P.V.C ton sable.

### *Menuiseries extérieures et fermetures*

- **Les fenêtres et portes-fenêtres** seront en mixte Bois-Aluminium sur les façades donnant sur l'avenue Paul Vaillant Couturier et en PVC blanc sur les autres façades, avec double vitrage isolant. Elles seront ouvrantes à la française, selon les plans de l'Architecte. Le vitrage en rez-de-jardin (1<sup>er</sup> étage) sera retardateur d'effraction.

**Serrure** sur une porte-fenêtre au rez-de-jardin (1<sup>er</sup> étage).

- **Les occultations** seront réalisées par des **volets roulants** à lames en PVC et localisées sur les chambres et séjours en étages et à toutes les baies en rez-de-chaussée, manœuvre par tringle. Des fourreaux seront posés en attente pour une motorisation ultérieure des volets roulants.

Suivant plans, certaines occultations seront réalisées par des **volets battants** en bois peint.

**Stores** d'occultation extérieurs pour châssis de toit.

- **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** et seront équipées d'une serrure de sécurité à 5 points, classée A2P-1\* et d'un œilleton. Seuil à la suisse en bois vernis. Poignée en inox brossé. 3 clefs sur organigramme.

- **Les portes intérieures de distribution** seront isoplanes à âme alvéolaire à recouvrement laquées en usine, lisses et équipées de bec de cane à larder avec condamnation pour les portes des chambres, salles de bains et wc. Quincaillerie nickel mate de chez SOFOC ou équivalent et butée de porte.

- **Les façades des placards** seront coulissantes ou ouvrantes à la française selon dimensions, de couleur blanche, finition structurée, d'épaisseur 10 millimètres.

### *Revêtements de sols*

- **Pièces sèches** (entrées, séjours, chambres et dégagements y compris placards attenants)

Les sols des entrées et séjours seront revêtus de parquet collé en chêne 1er choix, d'épaisseur 10 mm. Finition vitrifiée. Pose à l'anglaise ou à bâton rompu. Les plinthes seront en bois médium mélaminé blanc de 70 mm de hauteur.

Les sols des chambres et dégagements seront revêtus de moquette type RESIDENTIEL 3000 de chez BALSAN ou équivalent. Les coloris sont à choisir dans la gamme sélectionnée par Kaufman & Broad. Les plinthes seront en sapin peint de 70 mm de hauteur.

- **Pièces humides** (cuisine, salles de bains, salles d'eau et w-c)

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 en béton lissé ou revêtu de dalles béton posées sur plots.

- Le sol des **terrasses** à usage privatif recevra des dalles gravillonnées posées sur plots ou sur sable, ton au choix de l'Architecte.

### *Revêtements muraux et plafonds*

- **Pièces sèches** (entrées, séjours, chambres et dégagements y compris placards attenants)

Les **murs** et les **plafonds** seront revêtus de peinture blanche, finition mate-velours.

- **Pièces humides** (cuisine, salles de bains, salles d'eau et w-c)

Les **murs** des salles de bains et des salles d'eau seront revêtus de faïence murale au droit de la baignoire et de la douche, jusqu'à hauteur d' huisserie, à choisir dans la gamme sélectionnée par Kaufman & Broad.

Listel 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.
- Les studios, les T1bis et certains 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.
- La production d'**eau chaude sanitaire** sera assurée par un ballon électrique.

### *Équipements sanitaires*

- **Les salles de bains et les salles d'eau** seront équipées, selon plans, de :
  - **Baignoire** en acier émaillé de type CONTESA de chez ROCA ou CASSIA de chez SMAVIT ou équivalent avec douchette et flexible sur support mural.
  - **Douche** en céramique blanche type ATLAS de chez ROCA ou ODEON de chez JACOB DELAFON ou équivalent avec douchette et flexible sur barre de douche.
  - **Vasque** en porcelaine blanche, modèle ALOA de chez ROCA ou VISA de chez JACOB DELAFON ou équivalent, posé sur un **meuble** en mélaminé blanc avec 2 portes ou équivalent. **Bandeau lumineux** à ampoules incandescentes et **miroir** de 1,00 m de hauteur sur toute la longueur du plan de toilette.
  - **La robinetterie** sera chromée, mitigeuse à tête céramique de type VICTORIA de chez ROCA ou OLYMPIA de chez OTTONE & MELODA ou CERALINE de chez IDEAL STANDARD ou équivalent.
  - **Les Wc** seront en porcelaine émaillée blanche avec réservoir bas à double commande type POLO de chez ROCA ou BRIVE 2 de chez JACOB DELAFON 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 bains suivant les spécificités techniques.

#### *Équipements électriques et de télécommunication*

- **L'installation et les équipements électriques** seront réalisés conformément au référentiel BLEU CIEL d'EDF et à la norme NF C 15-10.
- **Le petit appareillage électrique** sera blanc de type ESPACE de chez ARNOULD ou SERIE 27 de chez SIMON ou équivalent.
- Le séjour et toutes les chambres seront équipés d'une **prise téléphonique**.
- Le séjour et la chambre principale seront équipées d'une **prise TV/FM**.
- **Antenne collective** hertzienne compatible avec la réception TNT.
- Les appartements seront équipés d'une **sonnette** incorporée dans le tableau électrique et d'un **interphone** avec platine d'appel dans le hall.
- **Le chauffage** sera assuré par des **convecteurs électriques** de type F617 de chez ATLANTIC ou PONCHO ST de chez TRESKO ou équivalent. Le séjour sera équipé de **radiant** type SOLIUS de chez ATLANTIC ou HORIZON de chez TRESKO 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 (Bâtiments A, B et C)**

#### *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, peinture 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, selon le modèle Kaufman & Broad. La porte extérieure est commandée par **digicode** et la porte intérieure par **interphone**. **Tapis brosse** au sol.
- Un ensemble de **boîtes aux lettres** sera implanté dans le sas d'entrée.

#### *Circulations et escaliers*

- Pour **les escaliers** en superstructure, les murs et les plafonds seront revêtus d'un enduit projeté décoratif 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 appliques décoratives ou plafonniers, sera commandé par des **détecteurs de présence**.
- **Le sol** sera revêtu d'une **moquette** de chez BALSAN ou équivalent.

#### *Ascenseur*

- **Les ascenseurs** desserviront les étages, le rez-de-chaussée et les sous-sols.
- **Les portes palières** des étages seront peintes et la porte du rez-de-chaussée sera en inox.
- **La cabine** recevra un revêtement stratifié et miroir sur les parois 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 (niveau -2)*

Le niveau -1 est réservé à l'usage des futurs clients du Monoprix.. Il sera donc nécessaire de descendre deux niveaux de rampes pour accéder sous-sol réservé en partie aux logements.

- **Les places de parking** seront matérialisées par des bandes de peinture au sol avec numérotation des emplacements.
- **Le sol** du parc de stationnement en sous-sol recevra un traitement par peinture anti-poussière.
- **Les portes** du parc de stationnement en sous-sol seront manœuvrées électriquement par télécommande. (1 bip par place)
- **L'éclairage** du parking se fera automatiquement à l'ouverture de la porte.

#### *Caves (situées dans le bâtiment B)*

- **Porte de cave** à âme alvéolaire équipée d'une serrure 1 point.
- **Eclairage** de circulation 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-jardin (1<sup>er</sup> étage) et en étage de plus de 10 m<sup>2</sup> seront équipées d'une **prise de courant**, d'un **point lumineux** et d'un **robinet de puisage**.
- **Les jardins** à usage privatif seront séparés par une clôture ainsi qu'une **haie végétale**.
- **Les clôtures** en limite de propriété seront réalisées par une grille en serrurerie sur un muret ou par un grillage semi-rigide, suivant le projet établi par l'Architecte.

#### *Locaux communs*

- Les bâtiments seront pourvus de **locaux poubelles** (1 par cage), de dimension conforme au tri sélectif et **d'un local vélo** commun pour toute l'opération situé dans le bâtiment B au deuxième sous-sol.

## SECURITE

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

- **L'entrée des immeubles** est conçue avec une double porte. La porte intérieure du sas d'entrée est contrôlée par **Interphone**, commande d'ouverture à partir des appartements. La porte extérieure fonctionne sur **digicode**.
- **Les portes palières d'appartements** sont à âme pleine. Elles reçoivent une serrure de sécurité à 5 points, **classée A2P - 1 étoile** et des paumelles anti-dégondage.
- L'éclairage du palier se fait automatiquement par détecteurs de présence.
- **L'accès à l'escalier du sous-sol** (à partir du rez-de-chaussée) est condamné par une serrure de sûreté. **L'accès au sous-sol par l'ascenseur** se fait par contact à clef. De même, l'appel de l'ascenseur à partir du palier du sous-sol se fait par contact à clef.
- **La porte d'accès à la zone des caves** est à âme pleine, coupe-feu et munie d'une serrure de sûreté.

## *EQUIPEMENT ELECTRIQUE*

<b>Entrée</b>	1 point d'éclairage au plafond 1 PC 16A 1 sonnette 1 combiné interphone
<b>Cuisine</b>	1 point d'éclairage au plafond 1 sortie en applique 1 sortie pour hotte 4 PC 16A à hauteur du plan de travail 3 PC 16A spécialisées (LL, LV, Four indépendant,...) 1 PC 32A pour cuisinière ou plaque de cuisson 2 PC 16A dont une à proximité de l'interrupteur si accès PMR* 1 prise téléphonique
<b>Kitchenette</b>	1 sortie en applique 2 PC 16A à hauteur du plan de travail 1 PC 32 A 2 PC 16A spécialisées 1 PC 16A
<b>Séjour</b>	1 point d'éclairage au plafond 5 PC 16A réparties dont une à proximité de l'interrupteur si accès PMR* 1 prise TV/FM 1 prise téléphonique
<b>Dégagement</b>	1 point d'éclairage au plafond 1 PC 16A
<b>Chambre principal</b>	1 point d'éclairage au plafond 3 PC 16A réparties + 1 PC à proximité de l'interrupteur si accès PMR* 1 prise TV/FM 1 prise téléphonique
<b>Chambres &amp; bureau</b>	1 point d'éclairage au plafond 3 PC 16A réparties 1 prise téléphonique
<b>Dressing</b>	1 point d'éclairage au plafond
<b>Salle de Bains</b>	1 point d'éclairage au plafond 1 point d'éclairage en applique au-dessus de la vasque 1 PC 16A pour rasoir 1 PC 16A à proximité de l'interrupteur si accès PMR*
<b>Wc</b>	1 point d'éclairage au plafond 1 PC 16A à proximité de l'interrupteur si accès PMR*
<b>Cave et Garage</b>	Néant

\* PMR : Personne à Mobilité Réduite