

**KAUFMAN & BROAD
59, Allées Jean JAURES
31000 TOULOUSE**

ROQUETTES

« Le domaine des Pyrénées »

Notice Descriptive Commerciale

52 maisons

**CLEMATITE
PETULA
ELODIE
FORSYTHIA**

Le programme de ROQUETTES « Le Domaine des Pyrénées » regroupe 52 maisons individuelles. Elles comportent toutes leur garage individuel intégré. Les espaces entre maisons varient en dimension, afin de créer une plus grande diversité le long des voies de desserte.

DESCRIPTION SOMMAIRE DES MAISONS

► **Maison CLEMATITE (CLHT) – sur deux niveaux – 4 chambres**

Au rez-de-chaussée

- Un garage avec deux places de stationnement.
- Une entrée, un séjour avec rangement sous escalier, une salle à manger, une cuisine, un dégagement, un W.C. avec lave mains, une lingerie, une chambre principale avec dressing et une salle de bains privée.

A l'étage :

- Dégagement, trois chambres avec rangement intégré, une salle de bains avec baignoire, un W.C. indépendant.

► **Maison PETULA (PTHT) – sur deux niveaux – 4 chambres**

Au rez-de-chaussée

- Un garage avec une place de stationnement.
- Un séjour avec entrée, une salle à manger, une cuisine, un dégagement, un rangement sous escalier, une chambre avec rangement intégré, un WC indépendant avec lave mains et bac à douche.

A l'étage

- Un dégagement avec placard, deux chambres avec rangement intégré, une chambre principale avec dressing, une salle de bains avec baignoire, un WC indépendant

► **Maison ELODIE (ELHT) – sur deux niveaux – 3 chambres**

Au rez-de-chaussée

- Un garage avec une place de stationnement.
- Un salon avec entrée, une salle à manger, une cuisine, un rangement sous escalier, un sas, un W.C. avec lave mains.

A l'étage

- Un dégagement, trois chambres avec rangement intégré, une salle de bains avec baignoire et douche, un W.C. indépendant.

► **Maison FORSYTHIA (FRHT) – sur deux niveaux – 3 chambres**

Au rez-de-chaussée

- Un garage avec une place de stationnement.
- Un Salon avec entrée, une salle à manger, une cuisine, un rangement sous escalier, un vestiaire, un WC indépendant avec lave mains.

A l'étage

- Un dégagement, deux chambres avec rangement intégré, une chambre principale avec rangement intégré et dressing, une salle de bains avec baignoire, un WC indépendant.

► ASPECT EXTÉRIEUR

- Les aspects extérieurs sont caractérisés par des façades en enduit d'aspect "GRATTE", teintes suivant permis de construire et des toitures en tuiles terre cuite à emboîtement.

CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES GÉNÉRALES DU LOGEMENT

INFRASTRUCTURE

Fouilles

Terrassements pour décapage de terre végétale et réemploi des terres extraites pour aménagements des extérieurs.

Fondations

Blocs de béton hourdés au mortier sur semelles filantes en béton armé.

NOTA

Suivant nature du terrain rencontré, un autre type de fondations pourra être réalisé tels que pieux, puits, radier, etc.

MURS ET OSSATURE

Murs de façades (parties courantes, allèges, trumeaux).

Murs réalisés par briques creuses ou maçonnerie d'agglomérés creux de 0,20 m d'épaisseur. Les murs sont revêtus d'un enduit extérieur monocouche, finition "GRATTE" et modénatures réalisées aux couleurs prévues au permis de construire. Doublage à l'intérieur des parties habitables seulement, en éléments secs préfabriqués composés de plaques de plâtre, associé à un isolant de polystyrène collé par plots sur maçonnerie. A l'intérieur des garages les maçonneries seront apparentes.

Murs pignons

Murs réalisés en briques creuses ou maçonnerie d'agglomérés creux de 0,20 m d'épaisseur. Enduit extérieur monocouche, finition "GRATTE" et modénatures réalisées, aux couleurs prévues au permis de construire. Doublage à l'intérieur des parties habitables seulement, en éléments secs préfabriqués composés de plaque de plâtre, associé à un isolant en polystyrène, collé par plots sur maçonnerie. A l'intérieur des garages les maçonneries seront apparentes.

PLANCHERS

Rez-de-chaussée

Dallage flottant en béton armé sur terre plein, coulée sur forme en sablon compacté avec interposition d'un film d'étanchéité en polyane destiné à éviter les remontées d'humidité.
Isolation sur toute la surface habitable par plaques de polystyrène.

NOTA

Suivant nature du sol, remplacement du dallage flottant par une dalle en béton armé.
Possibilité de marches entre le garage et l'habitation.

Etage

Pour l'ensemble des pavillons

Plancher dalle pleine en béton armé ou du type préfabriqué avec poutrelles et hourdis.

CLOISONS DE DISTRIBUTION

Cloison composite type « PLACOPAN » ou équivalent de 50 mm d'épaisseur.

Cloison composite isolante, type "PLACOSTYL" ou similaire, de 130 mm d'épaisseur avec incorporation d'un matelas de laine de verre entre garage et habitation, dans le cas de garage intégré suivant plans pour les maisons CLEMATITE.

ESCALIERS

Pour l'ensemble des pavillons

Escalier en bois exotique ou hêtre selon approvisionnement et éventuellement avec parties en panneaux de particules habillés destinés à rester apparents comprenant marches, contre marches, limons, gardes corps avec balustres droits.

CONDUITS DE VENTILATION

Conduits de fumée

Conduits de fumée métalliques double parois isolé en attente en plafond du séjour pour l'ensemble des maisons.

Conduits souples pour ventilations hautes

- Cuisine.
- Bains.
- W.C.
- Cellier.

La ventilation est réalisée par un système de ventilation mécanique contrôlée avec groupe d'aspiration dans combles et rejet hors toiture.

CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

Les chutes d'eaux pluviales sont réalisées en tuyaux P.V.C.

Les chutes d'eaux usées et les canalisations enterrées sous dalle basse sont réalisées en tuyaux de P.V.C. type "Assainissement".

Branchement à l'égout par l'intermédiaire du collecteur desservant le logement.

TOITURES

Charpente du type fermettes industrialisées exécutée en bois résineux traité fongicide et insecticide.

Pannes bois pour les garages FORSYTHIA, ELODIE et PETULA

Couverture tuiles terre cuite à emboîtement teinte suivant permis de construire.

Gouttière et tuyau de descente en PVC.

Souche métallique pour conduit de fumée.

Tuiles à douille pour sorties de ventilation primaire et chapeau pour aérateur en combles perdus.

Plafond des avancées extérieures de toiture en panneaux de PVC rainuré en sous face.

LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS ÉQUIPEMENTS

SOLS ET PLINTHES

Pièces principales

Séjour – salle à manger et salon

Carrelage grès émaillé 30 x 30 environ de chez Puibell'Arte ou équivalent dans la gamme contractuelle de KAUFMAN & BROAD.

Pose droite scellé sur chape.

Plinthes collées en carrelage, assorties au revêtement de sol.

Chambres et rangements attenants et dressings

Moquette velours coupé avec sous couche mousse latex, type "RESIDENTIEL 3000" de chez BALSAN ou équivalent. Traitement Scotchgard.

Pose à la colle.

Plinthes en bois peint.

Pièces de services

Cuisine - W.C. du rez-de-chaussée, sas, dégagement, lingerie et rangement sous escalier.

Carrelage grès émaillé 30 x 30 environ de chez Puibell'Arte ou équivalent dans la gamme contractuelle de KAUFMAN & BROAD.

Pose droite scellé sur chape.

Plinthes collées en carrelage, assorties au revêtement de sol.

Salle de bains et W.C. à l'étage

Carrelage 20 x 20 suivant gamme d'échantillons proposés.

Pose droite scellé sur chape.

Plinthes assorties au revêtement de sol.

Hall, dégagement, palier et escalier et palier d'étage

Entrée, dégagement à rez-de-chaussée

Carrelage grès émaillé 30 x 30 environ de chez Puibell'Arte ou équivalent dans la gamme contractuelle de KAUFMAN & BROAD.

Pose droite scellé sur chape.

Plinthes collées en carrelage, assorties au revêtement de sol.

Escalier

Néant.

REVETEMENTS MURAUX

Revêtements muraux des pièces de service

Salles de bains

Carreaux de faïence 25x20 ou 20x20 posés à la colle à hauteur d'huissierie au-dessus de la baignoire y compris retours.

Glace miroir au-dessus des plans de toilette.

Douche

A hauteur d'huissierie au-dessus du receveur de douche et sur les trois côtés.

PLAFONDS

Au rez-de-chaussée

Pour l'ensemble des maisons

Dans l'emprise de la partie habitable, plafonds constitués par la sous-face du plancher béton ou plafonds réalisés en plaques de plâtres cartonnées de 13 mm d'épaisseur, fixées sur ossature métallique en sous-face des planchers avec poutrelles et hourdis.

Dans tous les locaux aménagés de l'étage (suivant plan)

Plafonds en plaques de plâtre cartonnées de 13 mm d'épaisseur fixées sur ossature métallique supportée par la charpente.

Isolation thermique assurée par un matelas de laine de verre soufflée à la machine, épaisseur suivant calcul thermique, pour les plafonds droits.

MENUISERIES EXTÉRIEURES

Pièces principales et pièces de services

Fenêtres, portes-fenêtres et châssis ouvrants à la française à étanchéité améliorée, en PVC de teinte claire. Ferrage par paumelles et crémone vissées. Les menuiseries reçoivent un double vitrage type "BIVER" de 24 mm d'épaisseur (4 + 16 + 4) ou similaire. Quincaillerie de teinte blanche.

Une porte-fenêtre coulissante aluminium du séjour pour modèle CLEMATITE.

Hall d'entrée

Porte d'entrée métallique à âme isolante avec joint d'étanchéité.

Serrure encastrée, trois points.

Quincaillerie en laiton poli et moulures décoratives sur la face extérieure.

FERMETURES EXTÉRIEURES

Pièces principales suivant plan :

Volets battants simple ou double aspect persiennés, ou suivant plans, avec remplissage dans cadre en bois exotique destinés à être peints.

Certaines fenêtres à l'étage ou équipées de barreaudage ne sont pas équipées de volets.

Espagnolette et arrêt de volets extérieurs.

Volets roulants en PVC à manœuvre manuelle suivant plan pour porte-fenêtre coulissante du modèle CLEMATITE.

Pièces de service suivant type :

Garage :

- Porte basculante métallique à manœuvre manuelle.
- Porte de service métallique du garage vers le jardin, suivant plans
- Porte isolante entre garage et habitation, suivant plans.

MENUISERIES INTÉRIEURES

Huisseries et bâtis

Métalliques.

Portes intérieures

Portes à âmes alvéolaires lisses laquées blanche, ferrage par paumelles, serrures à mortaiser et ensemble béquille.

Serrure bec de cane à condamnation pour salles de bains et W.C.

Serrures à clés sur toutes les chambres.

Serrure bec à cane pour toutes les autres portes.

Quincaillerie en aluminium brossé.

Porte de placards :

Placards équipés de façades coulissantes ou pivotantes (pour les largeurs inférieures à 80 cm) en panneaux mélaminé blanc, selon plans.

SERRURERIE ET GARDE-CORPS

Barre d'appui

Sur fenêtre aux étages, barres d'appui métalliques avec main courante, suivant plans.

Grilles de protection

Protection par barreaudage métallique de certaines baies, suivant plan.

PEINTURES - PAPIERS - TENTURES

Peintures extérieures et impression décorative

Sur menuiseries et habillages bois

- Menuiseries extérieures : Néant en P.V.C.
- Volets bois : Finition : peinture glycérophtalique brillante, deux couches.

Sur serrureries

- Précadres, garde corps, barreaudage, porte d'entrée.
- Finition : peinture glycérophtalique 2 couches.

Peintures intérieures

Sur menuiseries - habillage bois

- Finition : peinture glycérophtalique satinée, deux couches.

Sur murs

Des pièces sèches

Peinture par projection d'un enduit gouttelette, finition écrasée.

Des pièces humides

Peinture par projection d'un enduit gouttelette, finition écrasée sauf parties revêtues de faïence.

Sur plafonds

Plafond des parties habitables - pièces sèches

Peinture acrylique blanche, deux couches.

Finition : mate.

Plafond des parties habitables - pièces humides

Peinture acrylique deux couches.

Finition : satinée.

Sur canalisations apparentes

Peinture, deux couches.

Finition : satinée.

Escaliers bois

Marches et contre-marches

Application de 2 couches de lasure.

Limons et gardes-corps

Application de deux couches de lasure ou deux couches de peinture glycérophtalique satinée.

Papiers peints – Néant

ÉQUIPEMENTS INTÉRIEURS

Équipements ménagers

Bloc évier en inox, deux bacs emboutis et un égouttoir de 1,20 x 0,60 posé sur meuble en mélaminé, deux portes.
Mitigeur.

Équipements sanitaires et plomberie

Distribution d'eau froide

En tube cuivre écroui ou polyéthylène sous fourreau.

Production et distribution d'eau chaude

Par ballon de stockage électrique à accumulation.

Distribution en tube cuivre écroui ou polyéthylène sous fourreaux.

Évacuation

En tuyaux P.V.C.

Branchements en attente pour machines à laver le linge et la vaisselle.

Appareils sanitaires

Marque ROCA ou équivalent, de couleur blanche pour cuvettes de W.C., baignoire, vasque.

Baignoire en acier vitrifié de 1,70 m de longueur et de 0,75 m de largeur suivant plans.

Tablier de baignoire carrelé.

Bac à douche en grès émaillé, (suivant plan),

Vasque dans meuble de toilette avec portes et tiroirs.

Cuvette de WC à réservoir bas, et abattant en PVC.

Lave-mains avec eau chaude et froide dans WC du rez-de-chaussée, selon plans.

Robinetterie

Mitigeur sur tous les appareils avec disques céramique.

Équipements électriques

Installation mixte comprenant une partie en apparent et une partie en encastré.

Courant monophasé 220 V - disjoncteur 30/60 A.

Équipement électrique réalisé conformément aux normes et règlements en vigueur Electricité de France.

Prises directes :

Dans les cuisines, salles à manger, chambres, salles de bains, dégagement.

Points lumineux :

Dans les cuisines, salle à manger ou séjour, chambres, W.C., sas, dégagement, salle de bains et suivant plans dans dressing et rangement sous escalier.

Marques de l'appareillage :

- Pour les interrupteurs et prises de courant : marque ARNOULD - Série Espace ou équivalent.
- Pour les interrupteurs et prises de courant étanches en saillie : marque LEGRAND - Série PLEXO ou équivalent.

Chauffage

Par convecteurs à sortie frontale, coloris blanc, avec thermostat électronique de qualité NF Electricité – Performance catégorie C

Régulation par les thermostats des convecteurs et programmation d'abaissement de température par un programmeur.

Équipement intérieur des placards - Néant

Équipements de télécommunication

Radio T.V.

Une prise coaxiale d'antenne TV/FM dans séjour ou salon, chambre principale,

Téléphone

Pré-câblage pour prise téléphonique dans séjour, cuisine, chaque chambre,

Arrivée du fourreau pour branchement futur PTT dans le garage.

Autres équipements

- Sonnette deux tons sur porte d'entrée.
- Boîtes aux lettres.
- Un robinet de puisage extérieur en façade arrière.
- Une lanterne extérieure en façade avant.
- Une sortie de fils en façade arrière à l'extérieur.
- Une prise de courant en façade arrière à l'extérieur.
- Ventilation mécanique contrôlée.
- Butées d'arrêt sur toutes les portes.
- Glace miroir au-dessus des vasques dans les salles de bains.
- Appliques au-dessus du miroir de la salle de bains.

ANNEXES PRIVATIVES

GARAGE

Murs ou cloisons

Suivant plans

Murs et pignons réalisés en briques creuses ou agglomérés jointés bruts à l'intérieur et un enduit de type "GRATTE" sur la face extérieure.

Cloison composite isolante entre garage et habitation suivant plans.

Plafond

Néant. Charpente apparente

Sols

Dallage en béton surfacé laissé brut.

Porte extérieure

Métallique, selon plans.

Équipement électrique

- Un point lumineux.
- Une prise PLEXO.

NOTA

Possibilité de marche entre habitation et garage.

PARTIES EXTÉRIEURES - ÉQUIPEMENTS

VOIRIE ET PARKINGS

La desserte véhicules du programme sera assurée par une voie se raccordant sur l'avenue des Pyrénées

- Voirie d'accès déterminée pour le passage des véhicules lourds de sécurité et de service.
- Couche de roulement et parking en enrobés noirs.

CIRCULATION PIÉTONS - ACCES AUX MAISONS

Trottoir en béton finition balayée.

Accès aux garages en béton finition balayée.

Les accès piétons seront en béton, finition balayée.

ESPACES VERTS

Revêtement des espaces libres en terre arable du site et engazonnement.

Plantations d'arbres de haute tige, d'arbustes et de haies conformément au plan du permis de construire et pendant la période hivernale.

Engazonnement des jardins privatifs, suivant saison.

Aménagement des espaces verts communs.

AIRES DE JEUX – Sans Objet

ÉCLAIRAGE EXTÉRIEUR

Lampadaires de type agréé par la Commune.

CLOTURES

Clôtures en limite des espaces communs et en périphérie du programme :

- Les clôtures seront en grillage plastifié vert, simple torsion de 1,25 m hors sol fixé sur potelets métalliques en fer T, également de couleur verte.
- Mise en place de portillons métalliques à barreaudage verticaux, de couleur verte, hauteur 1,25 m.
- Les grillages existants en limite des opérations riveraines seront conservés ou remplacés si leur état le nécessite.

Les clôtures en mitoyenneté des jardins privatifs :

- Les clôtures seront en grillage plastifié vert, simple torsion de 1,25 m hors sol fixé sur potelets métalliques en fer T, également de couleur verte.

RÉSEAUX DIVERS

Eau

Branchement avec compteur particulier.

Gaz – sans objet

Électricité

Desserte BT par câbles souterrains depuis le poste à créer à proximité.

Coffrets encastrés dans muret technique

Défense incendie

La défense incendie sera assurée par un poteau normalisé à créer à l'entrée l'opération par l'aménageur, suivant les directives du Service Départemental de Protection contre l'Incendie.

Assainissement

L'assainissement sera traité en système séparatif à écoulement gravitaire.

Les eaux pluviales de la voirie seront canalisées et rejetées vers le collecteur d'assainissement pluvial sous chaussée vers le bassin de rétention conformément aux prescriptions du permis de construire.

Les EP de toiture de chaque villa seront soit rejetées dans un puisard infiltrant construit sur chaque parcelle. L'entretien est à la charge de l'acquéreur.

En limite du domaine agricole, réalisation d'un fossé pour drainage du bassin versant.

Épuration des eaux – Sans objet

Télécommunication

Téléphone

Câblage par les Services de FRANCE TELECOM ou de tout autre opérateur agréé. Les délais de raccordement sont de leur unique et entière responsabilité.

Télédistribution

Desserte à partir d'antennes individuelles posées sous les combles.

Drainage

Dans les jardins privatifs, localement tranchées drainantes en fonction des modelés de terrain. (limite avec le domaine agricole)

Distribution postale

Boîtes aux lettres individuelles.

SERVITUDES

Il est précisé que les espaces situés devant les maisons sont grevés de servitudes de passage de réseaux, de libre accès aux ouvrages de comptage d'eau, d'électricité et de réseaux divers et qu'ils ne peuvent en aucun cas être clos.

En fonction des modelés de terrains, mise en place de drains, passant de parcelles en parcelles et recueillis dans le réseau eaux pluviales. (limite du domaine agricole)

RÉTROCESSION DES OUVRAGES COMMUNS

Les ouvrages communs de voirie, assainissement, éclairage public et espaces verts, seront rétrocédables à la Mairie dans le domaine public communal.

N.B. La société KAUFMAN ET BROAD se réserve le droit d'apporter certaines modifications qui n'affecteront en rien les plans ou la qualité des maisons