



LES JARDINS DE LONRAY

37-41 avenue du Général de Gaulle / 6 rue Lonray

CHAMPIGNY (94350)

Bâtiment accession

DESCRIPTIF SOMMAIRE

“3 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
- A l'offre Vigiconso de PROXISERVE

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 de plaquettes de terre cuite de pierre agrafée et de pierre semi-porteuse, localisation suivant plans. Coloris au choix de l'Architecte.
- Distribution en **cloisons sèches** de 7 cm d'épaisseur constituées d'un complexe de plâtre sur ossature métallique avec incorporation de laine de verre.
- **Doublage thermique** sur les murs selon les calculs thermiques réglementaires.
- **Doublage acoustique** suivant réglementation en vigueur.

Toitures et terrasses

- **La charpente** sera réalisée en brisis béton.
- **La couverture** sera réalisée en zinc.
- **Les terrasses inaccessibles** recevront une étanchéité multicouche avec isolant thermique protégée 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 bois avec double vitrage isolant. Elles seront fixes ou ouvrantes à la française, selon les plans de l'Architecte. Fenêtre avec un vantail oscillo-battant dans les cuisines. Le vitrage en rez-de-chaussée sera retardateur d'effraction.
Les occultations seront réalisées par des **volets roulants** en PVC, suivant plans. Les tablier de volets roulants seront à lames en PVC et localisées sur toutes les baies, suivant plans. 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 de finition **stratifiée** deux faces. Les portes donnant sur l'extérieure seront métal, finition peinture. Les portes seront équipées d'une serrure de sécurité à 3 points, classée A2P-2*. Seuil à la suisse. Poignée chromée et microviseur. Clefs sur organigramme avec badges type Vigik résident intégré.
- **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 bains et WC. Quincaillerie finition platine type Muze de chez VACHETTE 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 structuré, d'épaisseur 10 millimètres. L'aménagement intérieur du placard sera constitué d'une tablette et d'une tringle.

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 de chez BERRY ALLOC ou équivalent. Les coloris sont à choisir dans la gamme sélectionnée par Kaufman & Broad. Plinthes en médium finition de couleur blanche de 70mm de hauteur.
- **Pièces humides**
Cuisines fermées, salles de bains, 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 de chez BERRY ALLOC ou équivalent. Les coloris sont à choisir dans la gamme sélectionnée par Kaufman & Broad. Plinthes en médium finition de couleur blanche de 70mm de hauteur ou revêtus de **carrelage** en grés émaillé à choisir dans la gamme sélectionnée par Kaufman & Broad. Les plinthes seront en carrelage assorti.
Cellier et buanderie : Les sols seront de la même nature que la pièce attenante.
- Le sol des **balcons et loggias** seront revêtu de dalles béton posées sur plots.
- Le sol des **terrasses** à usage privatif recevront 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 bains, salles d'eau et WC) :**
Les **murs** des salles de bains et des salles d'eau seront revêtus de faïence murale jusqu'à hauteur d'huissier de porte au droit de la baignoire et toute hauteur au droit du receveur de douche. Faïence 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.
- 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 bains et les salles d'eau seront équipées, selon plans, de :

- **Baignoire** 75 x 170 cm en acier émaillé de type Princess de chez ROCA ou Saniform Plus de chez KALDEWEI ou équivalent avec douchette et flexible sur barre de douche.
- **Receveur de douche** 80 x 120 cm sur socle pour les salles d'eaux principales, receveur extra plat type Kinestart de chez KINEDO ou équivalent avec douchette et flexible sur barre de douche.
- **Receveur de douche** 80 x 80 cm sur socle pour les salles d'eaux secondaires, extra plat (Kinestart de chez KINEDO ou Océan de chez VITRA ou équivalent avec douchette et flexible sur barre de douche.
- **Pare douche** sur receveur de douche, en verre clair avec profilés blancs type Supra 2 de chez KINEDO ou Victoria de chez ROCA ou équivalent.
- **Plan avec vasque** posé sur meuble en mélaminé blanc avec tiroirs de chez CULINA ou SIBO.
Applique et miroir sur toute la longueur du plan de toilette.
- **La robinetterie** sera chromée, mitigeuse à tête céramique de type Logis 70 C3 de chez HANSGROHE ou Olyos C3 de chez PORCHER ou Victoria N de chez ROCA ou équivalent.
- **La robinetterie** des baignoires et douches sera chromée, mitigeuse thermostatique à tête céramique de type Ecostat 1001 de chez HANSGROHE ou Olyos de chez PORCHER ou Victoria T de chez ROCA ou équivalent.
- **Les WC** seront en porcelaine émaillée blanche avec réservoir bas à double commande type Victoria de chez ROCA ou Zentrum de chez VITRA ou Ulysse 2 de chez PORCHER ou équivalent.
- **Lave-mains** eau chaude et eau froide en porcelaine émaillée blanche type Ibis de chez ROCA ou Ulysse 2 de chez PORCHER ou équivalent, à partir des 3 pièces dans les WC séparés et suivant plans.

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 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 Céliane de chez LEGRAND ou Unica Styl 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 dans chaque chambre (télévision ou téléphone).
- **Antenne collective** hertzienne compatible avec la réception TNT.
- **Réseau fibre optique** : colonnes montantes dans les gaines palières, en attente de raccordement par l'opérateur commercial, sans distribution intérieure.
- 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 une pièce et deux pièces dans l'entrée, pour les trois pièces et plus dans le dégagement.

- **Domotique**, chaque appartement sera équipé d'une passerelle domotique OVERKIZ SOMFY ou similaire permettant le raccordement ultérieur à une box internet (non fourni) 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 chaudière collective.
- Le **chauffage** sera assuré par des **radiateurs** à eau chaude en acier laqué de type Reggane Déco de chez FINIMETAL ou Artis IHCP de chez DE DIETRICH ou Lothys de chez NEOMITIS ou équivalent.
- La salle de bains 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 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 et la porte intérieure du sas d'entrée (équipée avec platine vidéophone) est contrôlée par **vidéophone et lecteur de badge** type Vigik Résident, commande d'ouverture à partir des appartements. **Tapis essuie pieds** 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 un revêtement en PVC sur la première volée puis une peinture anti-poussière.
- 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 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

- 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 une peinture de sol suivant compatibilité avec le système de protection vis-à-vis de l'eau.
- 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

- **Sans objet**

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 d'un **espace de Bornes d'Apport Volontaire**, de dimension conforme au tri sélectif et de 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 intérieure du sas d'entrée sera contrôlée par **vidéophone** et **lecteur de badge** type Vigik résident et clefs sur organigramme, commande d'ouverture à partir des appartements. La porte extérieure fonctionnera sur **digicode 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 - 2 étoiles** 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 l'ascenseur se fera par contact à clef ou par digicode ou par lecteur de badge type Vigik Résident. De même, l'appel de **l'ascenseur** à partir du palier du sous-sol se fera **sol** par l'ascenseur se fera par contact à clef ou par digicode ou par lecteur de badge type Vigik Résident.

ÉQUIPEMENT ÉLECTRIQUE

Entrée	<p>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)</p>
Cuisine	<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 bains)</p>
Kitchenette	<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>
Séjour	<p>1 point d'éclairage au plafond 5 à 7 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>
Dégagement	<p>1 point d'éclairage au plafond 1 PC 16A</p>
Chambres	<p>1 point d'éclairage au plafond 3 PC 16A réparties 1 prise 10/16 A à proximité de l'interrupteur si accès PMR* (dans chambre principale) 1 prise de communication type RJ 45 (TV ou téléphonie).</p>
Dressing	<p>1 point d'éclairage au plafond 1 PC 16A</p>
Salle de bains et salle d'eau	<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>
WC	<p>1 point d'éclairage au plafond + 1 PC 16A à proximité de l'interrupteur si accès PMR*</p>
Parking	Néant
Caves	Néant

* PMR : Personne à Mobilité Réduite