

KAUFMAN Δ BROAD

« *Central Plaza* »

14-16 Rue du Petit Malbrande

Annemasse (74100)

Descriptif Sommaire

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

Il 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 :

- aux normes parasismiques en vigueur à la date du permis de construire
- à la Nouvelle Réglementation Acoustique (NRA)
- à la norme électrique NFC 15-100
- à la réglementation d'accessibilité des bâtiments d'habitation
- à la réglementation de sécurité contre l'incendie des bâtiments d'habitation
- à la réglementation thermique RT 2012

La présente opération dérogera à la norme NFP91-120 d'avril 1996 relative aux parcs de stationnement à usage privatif.

Fondations

- Les fondations seront en béton armé suivant l'étude de sol.
- Le dimensionnement des fondations est défini selon l'étude des sols faite par le bureau d'études géotechniques.

Planchers

- **Les planchers** seront en béton armé.
- Isolation thermique et protection coupe-feu des plafonds des garages, des locaux vélos, du local chaufferie du local poubelle sous les parties habitables selon réglementation et étude thermique.

Murs - Cloisons - Doublages

- **Les murs** extérieurs de l'immeuble seront réalisés en béton armé ou en maçonnerie. Leurs épaisseurs seront déterminées par les études de structure. Certains murs intérieurs entre logements ou entre logements et parties communes seront réalisés en système de plaque de plâtre fixées sur ossatures métalliques.
- **Les façades** seront revêtues d'un enduit minéral taloché sur isolation extérieure ou de vêtue type ETERNIT FUNDERMAX ou équivalent, fixée sur ossature bois ou métallique suivant plans.
- Coloris au choix de l'Architecte et selon accord des services de la Mairie.
- **Distribution en cloisons sèches** alvéolaires de type placoplan de 5 cm d'épaisseur.
- **Doublage** thermique extérieur collé sur les murs. Epaisseur suivant calculs thermiques réglementaires. Localisation suivant plans.
- **Doublage thermique et/ou acoustique intérieur collé sur certains murs** suivant réglementation en vigueur et suivant plans.

Terrasses

- Les terrasses inaccessibles en toiture recevront une étanchéité multicouche avec isolant thermique protégée par des gravillons.
- Les terrasses accessibles recevront une étanchéité et un revêtement par dalles gravillonnées posées sur plots.
- Les terrasses accessibles au rez-de-chaussée côté rue seront constituées de dalles gravillonnées posées sur lit de sable sur terre-plein.

- Les gouttières et descentes des eaux pluviales seront réalisées en zinc ou aluminium à l'extérieur et en PVC à l'intérieur.

Menuiseries extérieures et fermetures

- **Les fenêtres et portes-fenêtres** seront en PVC blanc avec double vitrage isolant. Elles seront ouvrantes à la française, selon les plans de l'Architecte.
- Selon plans, **les menuiseries extérieures comportent soit des volets roulants** à lames en PVC manœuvre par tringle manuelle, soit des volets persiennés coulissants manuels.
- **Les garde-corps** seront réalisés, suivant plans, en serrurerie et/ou vitrerie type opale, ou serrurerie seule.

II – PRESTATIONS INTERIEURES PRIVATIVES

Menuiseries intérieures

- **Les portes palières** seront constituées d'un bloc-porte à âme composite avec revêtement décoratifs stratifié et seront équipées d'une serrure de sécurité à 3 points avec pènes latéraux classée A2P-1*, 3 clefs sur organigramme. Barre de seuil acoustique métallique. Poignée. Microviseur.
- **Les portes intérieures** de distribution seront isoplanes lisses à âme alvéolaire, à recouvrement, laquées en usine et équipées de bec de cane à larder avec condamnation pour les portes des salles de bains et wc et clefs pour les chambres. Huisseries métalliques. Quincaillerie sur plaque type MUZE platine de chez VACHETTE ou EVA de chez SOFOC ou équivalent et butées de porte.
- **Les façades des placards**, selon plans, seront coulissantes ou ouvrantes à la française si largeur inférieure ou égale à 0,90 cm, de couleur blanche, finition lisse, d'épaisseur 10 millimètres, de type GRAPHIC de chez SIFISA ou équivalent. Pas d'équipement intérieur prévu.

Revêtements de sols

- **Pièces sèches**
 - **Entrée, séjour et dégagement nuit** y compris placards attenants :
Les sols seront revêtus de carrelage 40 x 40 cm ou 45 X 45 cm en grés émaillé, pose droite, à choisir dans la gamme proposée par le Maître d'Ouvrage, posé au mortier sur isolant phonique. **Plinthes** carrelées assorties au carrelage.
 - **Chambres** y compris placards attenants :
Revêtement de sol stratifié à choisir dans la gamme proposée par le Maître d'Ouvrage.
Plinthes mélaminées assorties.
- **Pièces humides** (cuisine, salle de bains, salle d'eau et wc)
 - Les sols seront revêtus de carrelage 40 X 40 cm ou 45 X 45 cm en grés émaillé, pose droite, à choisir dans la gamme proposée par le Maître d'Ouvrage, posé au mortier sur isolant phonique. Les plinthes seront en carrelage assorti.
En Salle de bain, plinthes assorties au sol sur les parois non faïencées.
- **Extérieurs privés :**
 - **Les sols des terrasses à usage privé recevront** des dalles en béton gravillonné posées sur plots, teinte au choix de l'Architecte.
 - **Les sols des balcons** recevront un carrelage grès cérame 20 X 20 ou 30 X 30 ingélif posé à la colle sur la dalle béton (selon choix du Maître d'ouvrage).

Revêtements muraux et plafonds

- **Pièces sèches** (entrée, séjour, chambres et dégagements y compris placards attenants) :
 - Les murs seront revêtus de peinture acrylique blanche, finition mate.
 - Les plafonds seront revêtus de peinture acrylique blanche, finition mate.
- **Pièces humides** (cuisine, salle de bains et wc) :
 - Les murs des cuisines et des wc indépendants seront revêtus de peinture blanche, finition satinée.
 - Faïence murale blanche 20 x 20 dans les cuisines, à l'aplomb des éviers dans les T1 et T2 sur une hauteur de 0.60m, avec retour(s) éventuel(s) de 0.60m selon plans.
 - Les murs de la salle de bains et (ou) de la salle d'eau seront revêtus de faïence murale dimension 20 X 40 ou 20 X 50 au droit de la baignoire et (ou) de la douche jusqu'à 2,00 m à partir du sol et en prolongement sur la paroi d'adossement du meuble vasque ; à choisir dans la gamme proposée par le Maître de l'Ouvrage.
 - Les murs non revêtus de faïence recevront une peinture blanche, finition satinée.
 - Les plafonds recevront une peinture acrylique blanche, finition mate.
- **Extérieurs privatifs** :
 - Sous-face des balcons : peinture acrylique, coloris au choix de l'architecte et après avis de la Mairie.

Équipements ménagers

- Les appartements de type 1 et type 2 seront équipés d'un **évier inox** avec une cuve et un égouttoir, posé sur un **meuble support** en bois mélaminé blanc de 90 cm avec deux portes.
- Les logements 103 ; 106 ; 107 ; 203 ; 206 ; 303 ; 306 ; 403 et 503 seront équipés d'un évier inox avec une cuve et un égouttoir posé sur un meuble support en mélaminé blanc de 120 cm, comprenant une niche pour lave-vaisselle (non fourni) et une porte selon plan.
- Attentes eau chaude, eau froide et siphon d'évacuation à l'emplacement de l'évier pour les T3/T4 (évier non fourni, non posé).

Chauffage / Eau chaude

- **La production d'eau chaude sanitaire** sera assurée par une chaudière collective gaz située au rez-de-chaussée. L'eau chaude sanitaire est distribuée depuis la chaufferie.
Le comptage d'eau chaude sanitaire sera individualisé avec la fourniture, la mise en place et la location de compteurs volumétriques à la charge de la copropriété. Ces compteurs seront compatibles avec le système d'acquisition et d'affichage des consommations de type WISER SCHNEIDER, ou équivalent, posé dans le tableau électrique de chaque logement.
- **La production de chauffage sera assurée** par une chaudière collective gaz.
La répartition et la puissance des radiateurs seront déterminées par l'étude de l'ingénieur thermicien.
Le comptage d'énergie de chauffage sera individualisé avec la fourniture, la mise en place et la location de compteurs de calories à la charge de la copropriété. Ces compteurs seront compatibles avec le système d'acquisition et d'affichage des consommations de type WISER SCHNEIDER, ou équivalent, posé dans le tableau électrique de chaque logement.
- **Le chauffage** sera assuré par des radiateurs à eau chaude en acier laqué de type ORNIS II de chez DE DIETRICH ou REGGANE 3000 de chez FINIMETAL ou Compact de chez RADSON ou équivalent.

- Pour le confort toutes les salles de bains et salles d'eau seront équipées d'un sèche-serviettes à eau chaude de marque ACOVA ou équivalent.

Équipements sanitaires

- **Les salles de bains et les salles d'eau** seront équipées, selon plans, de :
 - **Baignoire** en acier émaillé blanc de 170 x 70 cm ou 160 x 70 cm selon plan, de type CONTESA de chez ROCA ou équivalent avec douchette et flexible sur support mural. **Tablier de baignoire** faïencé.
 - **Receveur de douche** en céramique blanche de 80 x 80 cm type Polo de chez ROCA ou 90 x 90 cm ou 90 X 120 cm selon plans KINEDO référence KINESTART en matière de synthèse en matière de synthèse avec douchette et flexible sur barre de douche.
 - **Meuble vasque** de couleur blanche, miroir, applique lumineuse.
 - **WC** en porcelaine émaillée blanche avec réservoir bas à double commande type POLO de chez ZOOM-ROCA ou BRIVE 2 de chez JACOB DELAFON ou équivalent.
 - **La robinetterie** sera chromée, mitigeuse à tête céramique de type POLO de chez ROCA ou CERALINE de chez IDEAL STANDARD ou équivalent.

Branchement pour appareils électroménagers

- **Des attentes** EU et un robinet eau froide permettront l'alimentation et l'évacuation d'un lave-vaisselle et/ou d'un lave-linge (appareils non fournis), situées dans les cuisines ou salles de bains ou buanderie selon plans.
- **Les siphons** et robinets des lave-linge seront situés autant que possible dans le meuble vasque en salle de bain et/ou à l'emplacement de l'évier en cuisine. De même les robinets et siphons des lave-vaisselle seront positionnés sous les éviers ou à l'emplacement de ceux-ci quand les éviers ne seront pas fournis posés.

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 ODACE de chez SCHNEIDER, ou équivalent.
- Le séjour et les chambres seront équipés d'**une prise téléphonique de type RJ45**.
- Le séjour et la chambre principale seront équipés d'**une prise TV/FM**.
- **Antenne collective** hertzienne compatible avec la réception TNT (les décodeurs et démodulateurs restent à la charge des occupants) et **parabolique** pour capter les satellites ASTRA et HOT BIRD.
- Les appartements seront équipés d'**une sonnette** incorporée dans le tableau électrique et d'**un vidéophone** avec platine d'appel dans le hall.
- **Un dispositif d'affichage** des consommations électriques suivant les exigences de la RT 2012 est placé dans le tableau abonné de chaque logement.
- L'immeuble sera équipé d'**un pré-câblage** pour le raccordement au réseau de communication par fibre optique suivant disponibilité.

Ventilation Mécanique Contrôlée

- **L'air neuf** sera pris par des bouches d'entrée d'air implantées en façade des pièces sèches dans les coffres de volets roulants ou en maçonnerie selon classement acoustique de la façade. **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 et circulation du RDC

- Suivant le projet de décoration établi par l'Architecte, la finition du **hall d'entrée** fera appel aux matériaux suivants : Carrelage au sol, revêtement mural décoratif, miroir sur un mur, faux-plafond avec éclairage par spots incorporés et/ou en appliques.
- **L'accès au hall d'entrée** est composé d'un ensemble vitré avec ossature en acier laqué. La porte extérieure est commandée par **vidéophone et lecteur de badge**. **Tapis brosse** au sol.
- Un ensemble de **boîtes aux lettres** sera implanté dans le sas d'entrée.
- Peinture acrylique blanche, finition mate, sur les faux-plafonds acoustiques du hall d'entrée et de la circulation du rez-de-chaussée.
- **Le sol** sera carrelé dans la circulation du rez-de-chaussée attenante au hall d'entrée.
- Au rez-de-chaussée, éclairage par spots encastrés et/ou en appliques dans les faux-plafonds du type down light ou équivalent sur détecteur de présence.

Circulations des étages

- **Les murs** des circulations recevront un revêtement décoratif collé.
- Projection gouttelette sur les plafonds des circulations des étages.
- **L'éclairage**, par plafonniers décoratifs, sera commandé par des **détecteurs de présence**.
- **Le sol** sera revêtu d'une moquette de chez BALSAN ou équivalent dans les circulations des étages.

Escaliers et paliers d'étages

- Les parois des escaliers de secours sont prévues en projection de type gouttelette.
- Peinture de sol sur les marches et contremarches à tous les niveaux avec bandes d'appel à vigilance. NOTA : la moquette des circulations communes des étages sera amenée sur les paliers d'escaliers jusqu'à la 1^{ère} marche.
- Eclairage : hublots raccordés aux détecteurs de présence.
- Les ouvrages menuisés en superstructure ou infrastructure recevront une peinture satinée.

Ascenseur

- **L'ascenseur** desservira 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 décoratif et miroir sur les parois et un revêtement au sol selon gamme du fabricant.
- **Une liaison phonique** sera établie entre la cabine et la société de maintenance.

Parkings en sous-sol

- Selon plans, **certaines emplacements** seront **boxés** et équipés d'une porte basculante métallique à lames verticales, à ouverture manuelle.
- Les autres places de stationnement restent ouvertes selon plan.
- **Le sol** du parc de stationnement en sous-sol sera en béton taloché.
- **Les murs** du parc de stationnement en sous-sol seront en béton ou en parpaings d'agglomérés, selon plans.
- **La porte principale d'accès** au parc de stationnement en sous-sol sera motorisée, télécommandée et donnera sur la rue du Petit Malbrande.

- **L'éclairage** de chaque emplacement boxé fermé se fera par un hublot central (électricité prise sur les parties communes).
- Depuis chaque emplacement boxé un **fourreau aiguillé jusqu'au chemin de câble en parties communes** permettra aux éventuels demandeurs la mise en place à leur frais, de l'installation permettant la recharge d'un véhicule électrique.
- La prise, la protection, le câblage, le sous compteur restent à charge des personnes qui en feront la demande ultérieure auprès du syndic.

Aménagements extérieurs

- **Les aménagements extérieurs** seront composés de surfaces engazonnées et plantées, suivant le projet établi par l'Architecte.
- **La voirie** d'accès y compris les trottoirs seront en enrobé noir ou béton désactivé selon plan d'aménagement.
- **Les cheminements piétons** seront en béton désactivé, en enrobé ou dalles en béton gravillonné posées sur plots, selon plan d'aménagement.
- **Les clôtures en limite du domaine public** seront réalisées par une clôture en serrurerie laquée sur un muret, suivant le projet établi par l'Architecte et après avis de la Mairie.
- **Les portillons métalliques** situés le long de la rue du Petit Malbrande seront réalisées par une grille en serrurerie selon plan établi par l'architecte et après avis de la mairie.
- **Clôture des terrasses privatives** en grillage mailles soudées doublée d'une haie végétale.

Locaux communs

- Le bâtiment sera pourvu :
 - **d'un local poubelle** au rez-de-chaussée, de dimensions conformes au tri sélectif. Ce local sera équipé d'un point lumineux et d'un poste d'eau.
Le sol sera revêtu de grès cérame avec remontée sur les murs sur une hauteur de 1,20 m.
 - **d'un local vélo** en RDC et en sous-sol -2, ils seront équipés d'un point lumineux.
 - **d'un local chaufferie** au rez-de-chaussée conforme à la réglementation en vigueur.

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 extérieure du hall d'entrée est contrôlée par **lecteur de badge** et **vidéophone**, commande d'ouverture à partir des appartements.
- **Les portes palières d'appartements** sont à âme composite. Elles reçoivent une serrure de sécurité à 3 points avec pènes latéraux classée **A2P - 1 étoile**.
- 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.

EQUIPEMENT ELECTRIQUE

Entrée	1 point d'éclairage au plafond 1 PC 16A 1 sonnette 1 combiné vidéophone
Cuisine	1 point d'éclairage au plafond 1 sortie en applique 1 sortie pour hotte à 1,80 m 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*
Séjour	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
Dégagements (Si séparés du hall)	1 point d'éclairage au plafond 1 PC 16A
Chambre principal	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
Chambres & bureau	1 point d'éclairage au plafond 3 PC 16A réparties 1 prise téléphonique
Dressing	1 point d'éclairage au plafond
Salle de Bains	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*
WC	1 point d'éclairage au plafond 1 PC 16A à proximité de l'interrupteur si accès PMR*
Caves	Eclairage uniquement en circulation commune
Balcons et Terrasses des séjours	1 point lumineux sur simple allumage
Parking en sous-sol	Un chemin de câble à l'axe des circulations permettra aux éventuels demandeurs de tirer une alimentation électrique avec sous-comptage individuel, protection pour la recharge des véhicules électriques, à leurs frais.
Boxes	1 point d'éclairage par hublot simple allumage 1 fourreau en attente relié au chemin de câble lui-même relié à l'armoire SG garage pour l'équipement ultérieur éventuel d'un système individuel de recharge de véhicule électrique aux frais du demandeur

* *PMR : Personne à Mobilité Réduite*