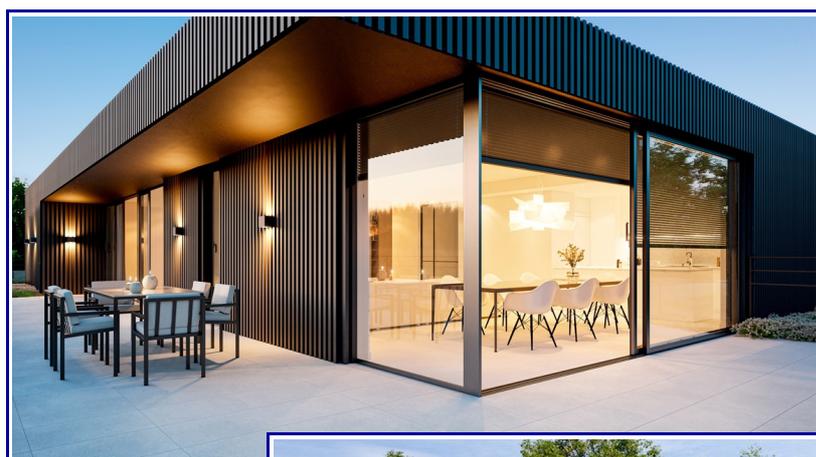


# Notice descriptive

## " Résidence Brin d'Herbe "

Rue Toussaint Gerkens, 25  
4052 BEAUFAYS



## CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES

### Murs et ossature

- Murs de façades :
  - Maçonneries en blocs béton d'épaisseur 14cm à 19cm, doublées :
    - au niveaux RdC et R+2 : d'un bardage intégrant l'isolation en panneaux de PUR d'épaisseur conforme aux normes PEB.
    - Au niveau R+1 et terrasse du R+2 : d'un parement en briques et d'une isolation en panneaux de PUR d'épaisseur conforme aux normes PEB.
- Murs entre locaux contigus et intérieurs non porteurs : les murs de séparation intérieurs (cloisons) sont réalisés en blocs de béton. Les appartements sont séparés entre eux, et de la cage d'escalier/ascenseur, par une double paroi de blocs en béton intégrant une isolation phonique d'épaisseur 5cm.
- L'ensemble est réalisé selon les prescriptions de stabilité calculées par le bureau d'ingénierie « Lemaire Ingénieurs ».

### Planchers et chapes

- Les planchers de structure sont en hourdis + chape de compression, ou poutains – claveaux + chapes de compression, ou prédalle + dalle BA.
- Les chapes sont réalisées sur ces planchers de structure.

Dans la conception de ces chapes, le maître d'ouvrage a imposé des contraintes extrêmement élevées pour parvenir au niveau d'isolation phonique souhaité :

- 1. Chape d'isolation en polyuréthane intégrant câblages électriques et tuyauteries sanitaires.
- 2. Insulit (ou équivalent) + Alveolit en remontées latérales, pour désolidariser la chape de finition des murs
- 3. Chape de finition (flottante) armée soit de fibres, soit d'un treillis acier (ép. ±8cm), intégrant les canalisations de chauffage par le sol

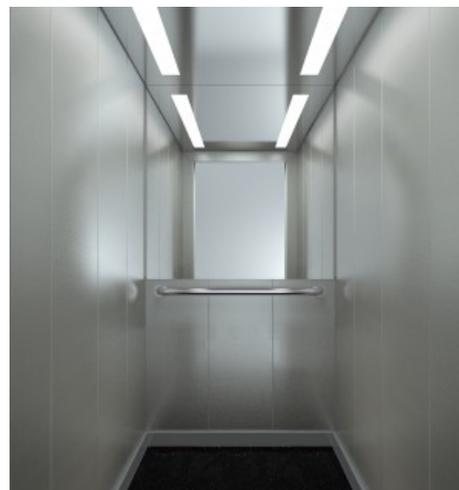
### Halls d'entrée

Sas d'entrée avec porte en structure aluminium équipée d'une gâche électrique et d'un cylindre de sécurité.

- Latéralement sera installé un visiophone directement relié à chaque appartement.
- Boite aux lettres à l'extérieur.
- Les appartements du niveau RdC disposent de leur propre entrée indépendante.

## **Cages d'escaliers et d'ascenseur**

- Ceinturées d'une double paroi séparées entre elles par une paroi acoustique en laine de roche épaisseur 5cm : isolation optimisée entre les appartements et les parties communes.
- Sols :
  - Escaliers, paliers et halls : carrelage 60x 60 en grès céram « pleine masse ».
- Ascenseurs : AEM modèle Corelift, ou équivalent, conforme à la Directive 2014/33/UE et aux normes EN 81.20 et EN 81.50, intégrant des galets silencieux et installés sur « silent bloc », machinerie "gearless", portes laqués avec passage libre de largeur 90cm (PMR).
- Les paliers et les ascenseurs sont dimensionnés pour permettre l'accès aux Personnes à Mobilité Réduite.
- Une convention de maintenance "Omnium", comprenant une garantie totale pièces et MO durant 10 ans de l'ensemble de l'ascenseur, sera mise en place avec AEM (contrat géré par le syndic après livraison de l'immeuble).
- Éclairages : Hall d'entrée, paliers et escaliers sont éclairés par des luminaires commandés par détection automatique avec temporisation.
- Sécurité : blocs d'éclairage de secours et signalisation selon prescriptions réglementaires.



## **Chauffage / Eau chaude sanitaire**

- Le chauffage sera assuré par un système de  pompes à chaleur air/eau.
- Chaque appartement disposera de plusieurs circuits de chauffage sol, permettant de réguler la température dans chaque pièce.
- Pour l'eau chaude sanitaire, un ballon de stockage sera également alimenté par la pompe à chaleur.
- Chaque salle de bains sera, en sus, équipée d'un radiateur sèche serviette électrique dont le fonctionnement sera indépendant du chauffage par le sol.
- En option, un pack composé de panneaux photovoltaïques et d'un ballon d'eau chaude sanitaire de plus grande contenance peut être proposé moyennant supplément de prix.

## **Conduits de ventilation**

- Extraction d'air mécanique type double flux, indépendante pour chaque habitation. Branchement sur conduits d'extraction dédiés avec isolation phonique.

Clapets anti-feu aux passages des gaines techniques.

- Aération haute des décharges d'eaux de pluie et d'eaux usées situées dans la gaine technique.

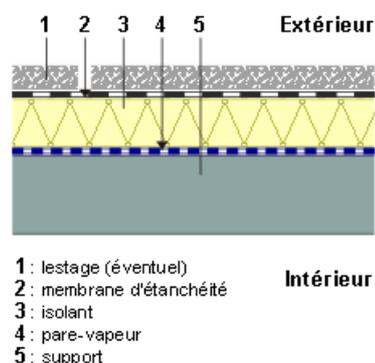
### **Chutes et grosses canalisations**

- Évacuation des eaux usées : tuyauteries de décharge en PP de type « SILENT » (marque Ostendorf ou équivalent).
- Chutes d'eaux pluviales : En zinc, lorsqu'elles sont situées en extérieur des bâtiments, en PP lorsqu'elles sont intégrées dans les murs ou qu'elles se trouvent en gaine technique.
- Canalisations sous radier : PVC renforcé normes BENOR

### **Toitures**

Toitures plate-formes : les toitures sont de type « toitures chaudes » :

- pare-vapeur avec chevauchement des lés d'au moins 70mm
- chapes de pente en ciment (le cas échéant)
- isolation PUR épaisseur 12cm
- étanchéité : système bitumineux bicouche avec lestage selon prescriptions du fabricant.
- selon les endroits, la toiture sera végétalisée.
- il sera possible, ultérieurement, d'installer des panneaux solaires sur ces toitures plates sur des supports lestés.



### **Car Port**

- La couche de roulage sera réalisée en klinkers drainants posés sur une sous-couche en sable stabilisé ou gravier ;
- Structure en métal galvanisé ;
- Toiture végétalisée ;
- Chaque place de parking disposera d'une gaine en attente pour pouvoir y réaliser la connexion d'une borne de recharge pour véhicule (la gaine est fournie, le câblage et l'installation d'une éventuelle borne sont à charge de l'acquéreur).

### **Plafonds**

- Sous face du porche d'entrée : crépi fin.

## **LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS**

### **Sols et plinthes**

- Sols des entrées, cuisines, pièces de vie et pièces d'eau : carrelage 60x60 en grès céram « pleine masse », (couleurs au choix dans la collection choisie chez notre fournisseur). Plinthes assorties.
- Sols des chambres et dressing : plancher chêne clair naturel, semi-massif.
- Sols des terrasses : carrelage épaisseur 2cm, teinte en concordance avec carrelage intérieur, posé sur plots réglables ou lit de stabilisé.

### **Revêtements muraux**

- Salles de bains, salles de douche : carrelage (idem sol) pleine hauteur au droit des baignoires et douches et aux autres endroits utiles, pour le reste, peinture (couche primaire d'apprêt blanche).
- Autres pièces : plâtre ou plaques de plâtre + 1 couche primaire d'apprêt blanche.
- Garages et caves : blocs béton bruts, joints arasés.

### **Plafonds**

- Pièces intérieures : plâtre ou plaques de plâtre + 1 couche primaire d'apprêt blanche .
- Sous-face des balcons et terrasses : brut ou crépi fin.
- Garages et caves : béton brut

### **Menuiseries extérieures**

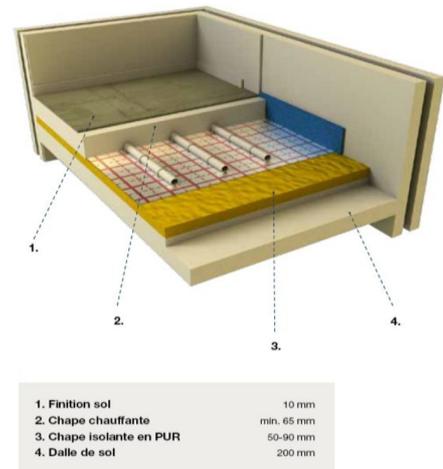
- Châssis en Aluminium de marque Reynaers, qualité Qualimarine.
- Double-vitrages neutres isolants et acoustiques avec mélange gazeux dans l'intercalaire, type SAINT GOBAIN GLASS CLIMAPLUS SILENCE.

### **Menuiseries intérieures**

- Porte palière : type RF 1/2h et résistante à l'effraction Classe 2, avec barillets de sécurité, intégrant les éléments d'isolation acoustique.
- Porte intérieures : portes en bois à âme tubulaire, joints acoustiques en polymère, poignées inox.

## Chauffage et eau chaude sanitaire

- Chauffage par pompe à chaleur Air-Eau. Ces pompes à chaleur assurent aussi bien le chauffage que la production d'eau chaude sanitaire.
- Chauffage au sol : système basse température avec tube en polyéthylène réticulé haute densité. Ce système permet également le refroidissement par le sol en cas de fortes chaleur.
- Eau chaude sanitaire : l'eau est produite par la PAC et stockée dans un boiler tampon couplé à l'unité intérieure de la PAC.
- 1 Radiateur électrique chauffe serviette est fourni dans chaque salle de bains. Cet appareil fonctionne indépendamment du système de chauffage au sol.



## Équipements sanitaires et plomberie

- Distribution eau froide et eau chaude : encastree dans les chapes ou en apparent depuis la manchette sous les plans de travail.
- Production d'eau chaude sanitaire : voir infra. Un collecteur de répartition est placé dans la buanderie.
- Évacuations : évacuations en attente pour machine à laver, dévidoir et éventuels condensats du système de chauffage dans la buanderie, les évacuations en attente pour lave vaisselle et évier dans la cuisine (positionnées suivant plan de l'architecte validé).

## Appareillage sanitaire WC

Les WC sont équipés :

- d'un lave-main + robinetterie de marque premium.
- de cuvettes suspendue fixées sur bâti-support avec plaque de commande.

## Appareillage sanitaire Salle de bains/douches

Les salles de bains/douches sont livrées équipées avec :

- Douches :
  - "à l'italienne" (caniveau type ACO Shower Drain) + vitre "pare douche".
  - Colonne mitigeur thermostatique avec douchette.
- Meuble avec vasque et robinet mitigeur.
- Miroir mural.

- Sèche serviette électrique.
- Le cas échéant : baignoire avec mitigeur thermostatique.

L'ensemble des appareillages des salles de bains/douches sont visibles dans le show room dédié aux sanitaires du fournisseur sélectionné par le Maître d'Ouvrage.

Les catalogues des fabricants évoluant en permanence, les modèles proposés sont également susceptibles d'évoluer. Pour autant que l'état d'avancement des travaux le permet, les acquéreurs des logements auront le loisir de faire des choix personnalisés dans les gammes commercialisées par le fournisseur et sélectionnées par le Maître d'Ouvrage. Si ces choix personnalisés conduisent à un coût des appareillages des salles de bains/douches supérieur au choix proposé par le promoteur, le supplément sera facturé à l'acquéreur par le fournisseur au prix public HT, dès la passation de la commande de ses choix personnalisés.

### **Appareillage buanderie**

Un vidoir, équipé d'un robinet mélangeur, est placé dans la buanderie.



### **Appareillage cuisine**

Les cuisines ne sont pas fournies

Seuls les prééquipements électriques, d'adduction d'eau chaude et froide et les décharges d'eaux usées sont fournies, selon plan de l'architecte validé au plus tard au moment de la réservation du logement.

Si un contrat de réservation est signé avant que les chapes ne soient réalisées, un plan électrique personnalisé de la cuisine pourra être pris en compte et réalisé, éventuellement moyennant supplément.

### **Équipements électriques**

- Le compteur électrique sera situé dans l'espace technique contigu à l'entrée de l'immeuble, au RdC. Le tableau de distribution (TGBT) sera placé soit dans la buanderie de chaque appartement, soit dans le garage contigu.
- Les câbles sont intégrés dans les sols ou les plafonds.
- Interrupteurs et prises : de marque NIKO (ou similaire), encastrés
- Les points lumineux sont installés sans appareillage (spots, luminaire, ampoules ....). Des recommandations seront toutefois à respecter pour éviter le sectionnement des câbles d'alimentation lors de la pose des luminaires.
- Les détecteurs de fumée autonomes sont placés en nombre et positionnement correspondant à la réglementation en vigueur.

- Le portier vidéo couleur est installé, pour les appartements des étages, à côté de la porte palière, pour les appartements du RdC, dans le hall d'entrée.
- Les commandes des éclairages extérieurs sont situées en intérieur au droit des portes-fenêtres.
- Afin d'assurer l'harmonie des façades de l'immeuble, l'ensemble des points lumineux extérieurs sont fournis posés, et équipés avec les luminaires choisis par le Maître d'Ouvrage.
- Les caves disposent d'un point lumineux et les garages de 2 points lumineux, chacun équipé d'une réglette LED, ainsi que de prises de type "plexo", l'ensemble étant relié directement au compteur ou au tableau électrique central de chaque appartement.

### Equipements de télécommunication

- La téléphonie et la télédistribution sont reliées directement à un panneau de distribution situé soit dans la buanderie, soit dans le garage contigu.
- Les pièces de vie et les chambres sont équipées de prises "télécom" (RJ45 + coaxial) reliées à ce coffret de distribution (nombre selon tableau ci-après).
- Ce choix technique consiste en la création d'un réseau propre à chaque appartement permettant de connecter tous les types d'appareillages (TV, téléphone, Internet/ADSL, etc...) dans chaque pièce de l'appartement sans nécessiter de câblage complémentaire.

Le nombre de points électriques et de télécommunication fourni en standard est le suivant :

Pièce	Prises 220v	Points lumineux	Prises télécom.
Hall entrée	1 simple	1 (2 directions ou commandé par détecteur)	
Salon	2 doubles	4 (2 directions)	2
Salle à manger	1 double	1 (2 directions)	1
Cuisine	5 simples (LV, Four, Hotte, MO, Réfrig.), 2 doubles (plan travail) 1 alim. taque vitro.	3 (2 directions)	
Chambre	2 simples 2 simples commandées /inter.	1 (2 directions)	1
Hall de nuit		2 – 2 directions	
Salle d'eau	1 double et 1 simple (radiateur)	1 (1 direction - plafond) 1 (1 direction -mural)	
WC		1 (1 direction)	
Bureau (le cas échéant)	3 simples	1 (1 direction)	1
Buanderie	3 simples (dont LL, SL) + alim. VMC et syst. chauffage	1 (1 direction)	
Cave - Cellier	1 simple	1 (1 direction)	
Garage	2 simples	1 /détecteur	
Terrasses	1 simple (sauf niveau R+2 : 3 simples)	2 (1 direction) (sauf niveau R+2 = 3 pts)	

Toute demande spécifique telle que domotique, alimentation de stores électriques, augmentation de la quantité de points lumineux ou de prises, etc... peut être réalisée sur devis, en supplément, et pour autant que les chapes de sol ne soient pas encore terminées.

## **ANNEXES PRIVATIVES**

### **Terrasses privatives**

- Les terrasses privatives attenantes aux appartements sont réalisées en carrelage (épaisseur 2cm) posé sur plots ou sur lit de stabilisé. Sur devis, en supplément, ces terrasses peuvent être réalisées en bois exotique.
- Accès : par les porte-fenêtres depuis l'appartement
- Éclairage extérieurs des terrasses : fournis
- Chaque terrasse dispose d'une ou plusieurs prises de courant étanches type « PLEXO ».

### **Jardins**

Les jardins sont à usage privatif des logements A1 et A2 .

### **Car-ports**

- Les places de parking en car-ports sont couvertes et éclairées. La largeur entre poteaux est supérieure à 2,50m.
- Le sol est réalisé en klinkers drainants posés sur stabilisé ou lit de gravier fin.

### **Cellier / Caves**

Chaque cave sera équipée d'un éclairage et d'une prise électrique directement reliés au tableau électrique de chaque logement.

## **EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE**

L'immeuble est équipé avec compteurs individuels pour :

- Télécommunications
- Alimentation en eau
- Alimentation en électricité

Les compteurs individuels sont installés par le Maître d'ouvrage, ainsi que leur raccordement aux matériels qu'il fournit, tels que pompe à chaleur, robinetterie, tableau de distribution électrique, etc...

Les coûts de raccordements aux réseaux, d'installation de compteurs, d'ouverture de compte, de mise en service, d'abonnement ou de consommations auprès des fournisseurs d'eau, d'électricité, de téléphonie ou de distribution TV / Internet, sont à la charge de l'acquéreur.

## **PARTIES COMMUNES**

- Éclairages : en extérieur comme en intérieur, les éclairages sont commandés par détecteurs de présence. Le car-port et les circulations piétonnes sont éclairés par zones avec des luminaires d'extérieur spécifiques équipés de LED basses consommation.
- Gestion des poubelles : les containers seront placés à l'extérieur dans une zone dédiée.
- Clôtures de la parcelle de la résidence :  
En mitoyenneté : soit grillages, soit panneaux tressés de lierres, de hauteurs adéquates pour limiter la vue de, et vers, les parcelles mitoyennes.

*La présente notice descriptive ne constitue pas un document contractuel. Il a pour objet d'informer le lecteur des choix techniques, d'équipements et de matériaux effectués par le Maître d'Ouvrage (à la date de mise à jour stipulée en bas de page) pour la réalisation de l'ensemble immobilier dont s'agit.*

*Le Maître d'Ouvrage se réserve notamment la possibilité de faire évoluer la présente notice descriptive en fonction des contraintes, de toute nature, qui seraient rencontrées en cours de chantier.*

*Néanmoins, dans le cas où, pour des raisons techniques, réglementaires, normatives, de construction, de fabrication, ou toute autre raison, le Maître d'Ouvrage serait amené à devoir apporter des modifications à la présente notice descriptive, le Maître d'Ouvrage déclare qu'il n'apportera pas de minoration à la qualité et à la valeur de l'ouvrage.*

*Photos et croquis sont non contractuels, généralement issus des sites internet des fabricants mentionnés, tous droits desdits fabricants réservés.*

