

<i>Les Terrasses Kennedy – ST MAUR DES FOSSES</i>	<i>29/08/2025 INDICE 1</i>
<u>NOTICE DESCRIPTIVE</u>	<i>Page 1</i>

**69 / 71 Rue Ledru Rollin
94100 ST MAUR DES FOSSES**



NOTICE DESCRIPTIVE DE VENTE ACCESSION

Conforme à l'arrêté du 10 mai 1968

Maître d'ouvrage :

SCCV LEDRU ROLLIN

71 avenue du Général de Gaulle, 94160 Saint-Mandé

SOMMAIRE

1.	PREAMBULE	7
2.	CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE	10
2.1	INFRASTRUCTURE	10
2.1.1	FOUILLES	10
2.1.2	FONDATIONS	10
2.2	MURS ET OSSATURES	10
2.2.1	MURS DU SOUS-SOL	10
2.2.2	MURS DES FACADES	10
2.2.3	MURS PIGNONS	11
2.2.4	MURS MITOYENS AVEC LES CONSTRUCTIONS AVOISINANTES	11
2.2.5	MURS EXTERIEURS DIVERS	11
2.2.6	MURS PORTEURS A L'INTERIEUR DES LOCAUX	11
2.2.7	MURS OU CLOISONS SEPARATIFS	11
2.3	PLANCHERS	12
2.3.1	PLANCHER SOUS SOL	12
2.3.2	PLANCHERS SUR ETAGES COURANTS	12
2.3.3	PLANCHERS SUR LOCAUX COLLECTIFS, TECHNIQUES, ENTRÉES, CIRCULATIONS ET LOCAUX DIVERS CHAUFFES .	12
2.3.4	PLANCHERS SUR LOCAUX NON CHAUFFES OU OUVERTS	12
2.3.5	PLANCHERS SOUS TOITURES ET COUVERTURES	12
2.4	CLOISONS DE DISTRIBUTION	13
2.4.1	ENTRE PIECES PRINCIPALES	13
2.4.2	ENTRE PIECES PRINCIPALES ET PIECES DE SERVICES	13
2.5	ESCALIERS	13
2.6	CONDUITS DE FUMÉE ET VENTILATION	14
2.6.1	CONDUITS DE DESENFUMAGE DES LOCAUX DE L'IMMEUBLE	14
2.6.2	CONDUIT DE FUMÉE DE CHAUFFERIE	14
2.6.3	CONDUIT DE VENTILATION DE CHAUFFERIE	14
2.6.4	CONDUITS DE VENTILATION DES LOGEMENTS	14
2.6.5	CONDUITS DE VENTILATION DES LOCAUX COMMUNS/TECHNIQUES	14
2.6.6	CONDUITS D'AIR FRAIS DES LOCAUX COMMUNS/TECHNIQUES	14
2.7	CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS	14
2.7.1	CHUTES D'EAUX PLUVIALES	14

<i>Les Terrasses Kennedy – ST MAUR DES FOSSÉS</i>	29/08/2025 INDICE 1
<u>NOTICE DESCRIPTIVE</u>	Page 3

2.7.2	CHUTES D'EAUX USEE.....	14
2.7.3	CANALISATIONS EN SOUS-SOL.....	15
2.7.4	BRANCHEMENT À L'ÉGOUT	15
2.8	TOITURES	15
2.8.1	CHARPENTE, COUVERTURE ET ACCESSOIRES.....	15
2.8.2	ETANCHEITE ET ACCESSOIRES	15
2.8.3	SOUCHES DE CHEMINEES, VENTILATIONS ET CONDUITS DIVERS.....	15
3.	LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS.....	16
3.1	SOLS ET PLINTHES	16
3.1.1	SOLS ET PLINTHES DES PIECES SECHES.....	16
3.1.2	SOLS ET PLINTHES DES PIECES DE SERVICE.....	16
3.1.3	ARRÊTS DE REVÊTEMENT	16
3.1.4	SOLS DES BALCONS ET LOGGIAS	16
3.2	REVETEMENTS MURAUX CERAMIQUE	16
3.2.1	REVETEMENTS MURAUX DES PIECES HUMIDES	16
3.3	PLAFONDS	17
3.4	MENUISERIES EXTERIEURES	17
3.4.1	MENUISERIES EXTÉRIEURES LOGEMENTS	17
3.5	FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS	17
3.5.1	DANS TOUTES LES PIECES DES LOGEMENTS.....	17
3.6	SERRURERIE ET GARDE-CORPS.....	17
3.6.1	MAINS COURANTES – GARDES CORPS INTERIEUR.....	17
3.6.2	GARDE-CORPS EXTÉRIEURS.....	17
3.6.3	PARE-VUE	17
3.7	MENUISERIES INTERIEURES	18
3.7.1	HUISSERIES ET BATIS	18
3.7.2	PORTES INTÉRIEURES	18
3.7.3	PORTES PALIERES LOGEMENTS.....	18
3.7.4	PORTES DE PLACARDS	18
3.7.5	PORTES DES LOCAUX RANGEMENTS	18
3.7.6	PLINTHES	18
3.7.7	TRAPPES DE VISITE DES GAINES TECHNIQUES	18
3.7.8	BUTOIRS DE PORTES	18
3.8	PEINTURES	18
3.8.1	PEINTURES EXTERIEURES	18
3.8.2	PEINTURES INTERIEURES	19
3.9	EQUIPEMENTS INTERIEURS	20

Les Terrasses Kennedy – ST MAUR DES FOSSÉS		29/08/2025 INDICE 1
<u>NOTICE DESCRIPTIVE</u>		Page 4

3.9.1	EQUIPEMENTS MENAGER	20
3.9.2	EQUIPEMENT SANITAIRE ET PLOMBERIE	20
3.9.3	EQUIPEMENTS ELECTRIQUES	21
3.9.4	CHAUFFAGE-VENTILATION	23
3.9.5	EQUIPEMENT INTERIEUR DES PLACARDS	24
3.9.6	EQUIPEMENT DE TELECOMMUNICATION (CONFORME À LA NORME C 15-100)	24
3.9.7	AUTRES EQUIPEMENTS	24
4.	PARKING ET ANNEXES AU SOUS-SOL	25
4.1	NIVEAU BAS SOUS-SOL	25
4.2	ZONE DE CIRCULATIONS ET STATIONNEMENTS DES VEHICULES ET 2 ROUES	25
4.3	ZONES DE CIRCULATIONS COMMUNES	25
4.4	PLAFONDS	25
4.5	PORTES INTERIEURES	25
4.6	PORTES ACCES VEHICULES	25
4.7	VENTILATION	26
4.8	EQUIPEMENT ELECTRIQUE	26
4.9	FOSSE HYDROCARBURE ET POMPE DE RELEVAGE.....	26
4.10	BASSIN DE RETENTION.....	26
5.	PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE	27
5.1	HALL D'ENTREE ET CIRCULATION PALIERE A REZ DE CHAUSSEE.....	27
5.1.1	SOLS	27
5.1.2	PAROIS / ELEMENTS DECORATIFS	27
5.1.3	FAUX-PLAFONDS	27
5.1.4	EQUIPEMENT ELECTRIQUE	27
5.1.5	PORTE D'ACCES	27
5.1.6	BOÎTE AUX LETTRES	27
5.2	CIRCULATIONS PALIERES EN ETAGES	28
5.2.1	SOLS	28
5.2.2	MURS / ELEMENTS DECORATIFS	28
5.2.3	EQUIPEMENT ELECTRIQUE	28
5.2.4	PLAFOND.....	28
5.2.5	PORTES	28
5.3	CAGES D'ESCALIERS	28
5.3.1	SOL DES PALIERS D'ESCALIERS	28
5.3.2	MURS PERIPHERIQUES ET NOYAUX CENTRAUX	28

Les Terrasses Kennedy – ST MAUR DES FOSSÉS		29/08/2025 INDICE 1
<u>NOTICE DESCRIPTIVE</u>		Page 5
5.3.3	PLAFONDS ET SOUS-FACES D'ESCALIERS	28
5.3.4	ECLAIRAGE	28
5.3.5	DESENFUMAGE	28
5.3.6	GARDE-CORPS ET MAINS COURANTES	29
5.3.7	PORTES	29
5.4	LOCAUX COMMUNS	30
5.4.1	LOCAUX VELOS AU SOUS-SOL	30
5.5	LOCAUX TECHNIQUES	30
5.5.1	LOCAL ORDURES MENAGERES	30
5.5.2	LOCAL CHAUFFERIE AU SOUS-SOL	30
5.5.3	TOUS LOCAUX TECHNIQUES AU SOUS-SOL	30
6.	EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE	31
6.1	ASCENSEUR	31
6.2	CHAUFFAGE, EAU CHAUDE-PARTIES COMMUNES	31
6.2.1	EQUIPEMENTS THERMIQUES DE PRODUCTION DE CHALEUR	31
6.3	TELECOMMUNICATIONS	31
6.3.1	TELEPHONES	31
6.3.2	ANTENNES TV ET RADIO	31
6.3.3	CABLE ET FIBRE OPTIQUE	32
6.4	ALIMENTATION EAU FROIDE	32
6.4.1	COMPTAGE GÉNÉRAUX	32
6.4.2	SURPRESSEURS, REDUCTEURS ET REGULATEURS DE PRESSION, TRAITEMENT DE L'EAU	32
6.4.3	COLONNES MONTANTES	34
6.4.4	BRANCHEMENTS PARTICULIERS	32
6.5	ALIMENTATION GAZ	33
6.6	ALIMENTATION EN ELECTRICITE	33
6.6.1	COMPTAGE DES SERVICES GENERAUX	33
6.6.2	COLONNES MONTANTES	33
6.6.3	BRANCHEMENTS ET COMPTAGES PARTICULIERS	33
7.	PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE	34
7.1	ACCES/ SORTIES PIETONS	34
7.2	ESPACES VERTS A REZ DE CHAUSSEES	34
7.2.1	AMENAGEMENT	34
7.2.2	ENGazonnement	34
7.2.3	PLANTATIONS	34

<i>Les Terrasses Kennedy – ST MAUR DES FOSSÉS</i>	29/08/2025 INDICE 1
<u>NOTICE DESCRIPTIVE</u>	Page 6

7.2.4	EQUIPEMENTS JARDINS, JARDINIERES.....	34
7.3	ECLAIRAGE EXTERIEURE.....	34
7.3.1	SIGNALISATION DE L'ENTREE DE L'IMMEUBLE.....	34
7.4	CLOTURES	34
7.5	RESEAUX DIVERS	35
7.5.1	EAU	35
7.5.2	GAZ	35
7.5.3	ELECTRICITE	35
7.5.4	EXTINCTEURS, POSTE 'INCENDIE.....	35
7.5.5	ASSAINISSEMENTS.....	35
7.5.6	TELECOMMUNICATIONS.....	35
7.5.7	EVACUATION DES EAUX DE PLUIE ET DE RUISSELLEMENT	35

<i>Les Terrasses Kennedy – ST MAUR DES FOSSES</i>	<i>29/08/2025 INDICE 1</i>
<u>NOTICE DESCRIPTIVE</u>	<i>Page 7</i>

1. PREAMBULE

« LES TERRASSES KENNEDY » est un ensemble immobilier à usage résidentiel situé au cœur du quartier d'ADAMVILLE à SAINT MAUR DES FOSSES (94) aux numéros 69 et 71 Rue Ledru Rollin sur une assise foncière cadastrée DN 6 et 7 d'une contenance totale de 879 m2.

L'ensemble immobilier comprend 31 logements desservis par 1 cage d'escalier-ascenseur.

Les parkings nécessaires à l'opération sont regroupés dans 2 niveaux de sous-sol comprenant 42 places de stationnement privatives, avec 1 aire réservée aux 2 roues motorisées au -2 et 2 enclos à vélos au -1.

L'objet de la présente notice est de décrire les prestations des 21 logements collectifs réservés à l'accession.

Le Maître d'Ouvrage se réserve la possibilité de modifier la programmation définie ci-avant.

Les Terrasses Kennedy – ST MAUR DES FOSSÉS	29/08/2025 INDICE 1
<u>NOTICE DESCRIPTIVE</u>	Page 8

Les constructions seront conformes :

- Au permis de construire,
- Aux lois et réglementations en vigueur à la date du dépôt de la demande de permis de construire,
- Aux prescriptions des Documents Techniques Unifiés (DTU) à caractère obligatoire, établis par le Centre Science et Technique du Bâtiment,
- Aux règles de construction et de sécurité.

En particulier, les constructions seront conformes :

- A la réglementation environnementale 2020 (RE 2020).
- A la nouvelle Réglementation Acoustique 2000 (NRA 2000).
- A la loi du 11 février 2005 sur l'accessibilité des logements aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) et à ses décrets d'application

Les locaux et emplacements à usage de stationnement seront conformes aux règles d'urbanisme et de sécurité, sans qu'il soit fait référence à une norme dimensionnelle.

- Une étude acoustique a été confiée à un bureau d'étude afin de déterminer le niveau d'isolement des façades et des menuiseries extérieures.
- Les dispositions techniques (menuiseries extérieures et vitrage, entrée d'air et VMC, etc...) seront prises pour respecter ces exigences.

Tout au long de la construction la conformité de la construction sera vérifiée par un Bureau de Contrôle agréé titulaire d'une mission élargie.

Un Dossier d'Intervention Ulérieure sur l'Ouvrage (DIUO) sera réalisé par le Coordinateur Sécurité et Santé agréé de l'opération ainsi que :

Un dossier des ouvrages exécutés (DOE) sera établi par les entreprises et remis au syndic de la copropriété lors de la constitution de celui-ci.

<i>Les Terrasses Kennedy – ST MAUR DES FOSSÉS</i>	<i>29/08/2025 INDICE 1</i>
<u>NOTICE DESCRIPTIVE</u>	<i>Page 9</i>

Au cas où la fourniture ou la mise en œuvre de certains matériaux, équipements ou matériels, prévus dans la notice descriptive, se révélerait impossible, difficile ou susceptible d'entraîner des désordres, et ce pour un motif quelconque (par exemple retard d'approvisionnement, défaut de fabrication, difficulté d'importation, pénurie de main-d'œuvre spécialisée, faillite d'entreprise ou de fournisseur), le vendeur pourra les remplacer par d'autres de qualité au moins équivalente.

Le vendeur se réserve en outre la possibilité d'apporter aux plans toutes modifications structurelles ponctuelles, positions de poteaux et/ou autres qui seraient rendues nécessaires à la réalisation définitive de la résidence.

De même, il est précisé que les cotes et les surfaces mentionnées dans la présente notice et sur les plans sont indiquées sous réserve de tolérance de construction telles que définies par la loi et dans l'acte de vente et que la société pourrait être amenées à les modifier dans les mêmes conditions que ci-dessus.

L'implantation des équipements ou appareils ainsi que les retombées, soffites, faux-plafonds, et radiateurs y sont par ailleurs figurés à titre indicatif et ne sauraient faire l'objet d'aucune contestation ultérieure. Les canalisations et les appareillages électriques n'y sont pas figurés.

Le sens d'ouverture des ouvrants et des portes indiqué sur les plans n'est pas contractuel et reste au choix de l'Architecte. Si des contraintes techniques rendent impossible de mettre en place les volets roulants, le Maître d'Ouvrage pourra décider de mettre en place des stores, des volets ou des barreaudages.

Les matériaux tels que parquet, carrelage, faïence, etc...peuvent présenter des aspects et des couleurs différents selon les approvisionnements.

Sauf spécification contraire dans la présente notice, le sens de pose des revêtements sera déterminé par l'Architecte.

Le Maître d'Ouvrage se réserve le droit de passer toutes conventions ou contrat avec le concessionnaire de son choix.

Le Maître d'Ouvrage précise qu'il est impératif que l'acquéreur et/ou le futur gestionnaire souscrive dès la livraison des contrats d'entretien pour bénéficier des garanties légales sur les équipements techniques tels que s'ils existent :VMC, ascenseur, portails d'accès, chaufferie, espaces verts, etc...

Le Maître d'Ouvrage fournira à l'acquéreur, au plus tard, 1 mois avant la date de livraison, les propositions de contrat d'entretien-maintenance de la totalité des équipements mis en œuvre.

<i>Les Terrasses Kennedy – ST MAUR DES FOSSÉS</i>	29/08/2025 INDICE 1
<u>NOTICE DESCRIPTIVE</u>	Page 10

2. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

2.1 INFRASTRUCTURE

2.1.1 FOUILLES

Excavations et terrassements en pleine masse, en trous et/ou en rigoles, pour permettre l'exécution des sous-sols.
Enlèvement des terres excédentaires aux décharges publiques et remblaiement si nécessaire au pourtour des ouvrages exécutés.

2.1.2 FONDATAIONS

La nature des fondations sera déterminée à l'issue de la campagne de reconnaissance des sols, par le Bureau d'Etudes Géotechniques.

Fondations des bâtiments profondes ou superficielles en fonction du résultat définitif de l'étude géotechnique.

2.2 MURS ET OSSATURES

2.2.1 MURS DU SOUS-SOL

2.2.1.1 Murs périphériques (suivant étude géotechnique)

Parois en béton armé, épaisseur selon les calculs du bureau d'études d'exécution de la structure. Réalisation par blindage ou en béton projeté ou coffrage en voiles talutées, en finition courante pour la face intérieure destinée à rester apparente.

2.2.1.2 Murs de refends - Ossature

Ossature porteuse réalisée par poteaux et poutres en béton armé avec coffrage courant pour faces destinées à rester apparentes.

Murs de refends en maçonnerie de parpaing ou en voiles de béton armé, épaisseur suivant étude de structure, avec coffrage courant pour faces destinées à rester apparentes.

2.2.2 MURS DES FACADES

Les murs des façades seront réalisés en voile de béton armé de 16 cm d'épaisseur minimum ou plus en fonction des calculs du bureau d'études d'exécutions de la structure.

Les murs de façade recevront en intérieur un complexe d'isolation pour répondre aux exigences de la réglementation thermique.

Ces façades seront revêtues de pierre agrafées ou collées, d'enduit monocouche, teintes et emplacements suivant plans, corniches et encadrements en béton blanc ou équivalent, suivant plans du permis de construire et choix de l'architecte.

Les Terrasses Kennedy – ST MAUR DES FOSSÉS	29/08/2025 INDICE 1
<u>NOTICE DESCRIPTIVE</u>	Page 11

2.2.3 MURS PIGNONS

Les murs pignons seront réalisés en voile de béton armé de 16 cm d'épaisseur minimum, en fonction des calculs du bureau d'études d'exécutions de la structure.

Les murs pignons recevront en intérieur un complexe d'isolation pour répondre aux exigences de la réglementation thermique et des revêtements dito plans Architecte et permis de construire.

2.2.4 MURS MITOYENS AVEC LES CONSTRUCTIONS AVOISINANTES

Dito article 2.2.3.

2.2.5 MURS EXTERIEURS DIVERS

Les murs seront réalisés en voile de béton armé et/ou en maçonnerie de parpaings pleins, suivant recommandations du bureau d'études d'exécution de la structure.

2.2.6 MURS PORTEURS A L'INTERIEUR DES LOCAUX

Les murs seront réalisés en voile de béton armé et/ou en maçonnerie de parpaings pleins, suivant recommandations du BET structure.

Poteaux en béton armé éventuels suivant positionnement et dimensionnement par le BET structure.

2.2.7 MURS OU CLOISONS SEPARATIFS

Entre logements :

- En béton armé d'épaisseur selon étude technique, réglementation et accord du bureau de contrôle ou maçonnerie de parpaings pleins. Dans ce dernier cas ils recevront un doublage phonique afin de répondre aux exigences de la réglementation.
- Entre logements et circulations communes, ascenseur, escalier, gaines palières :
- En béton armé de 18 cm d'épaisseur minimum ou maçonnerie de parpaings pleins avec localement adjonction d'un isolant thermique ou acoustique afin de répondre aux exigences de la réglementation. L'épaisseur sera déterminée par les bureaux d'études thermique et acoustique.

Tous les murs respecteront l'isolement acoustique réglementaire.

Les Terrasses Kennedy – ST MAUR DES FOSSÉS	29/08/2025 INDICE 1
<u>NOTICE DESCRIPTIVE</u>	Page 12

2.3 PLANCHERS

Les épaisseurs des éléments de structure sont déterminées par le bureau d'études d'exécution de la structure.

2.3.1 PLANCHER SOUS SOL

Le plancher bas du sous-sol sera constitué d'une dalle en béton armé ou prédalles d'épaisseur et armatures selon études techniques.

2.3.2 PLANCHERS BAS RDC ET ETAGES COURANTS

Le plancher bas du rez-de-chaussée (sur parkings, etc....) ou plancher haut 1^{er} sous-sol:

- Sera constitué d'une dalle en béton armé de 23 cm d'épaisseur minimum ou de prédalles, selon le bureau d'études d'exécution de la structure.
- Il recevra un flocage sous dalle ou un isolant, afin de satisfaire les isollements coupe-feu entre les parkings, les logements.
- La composition et le dimensionnement définitif du complexe d'isolation sera déterminée par le bureau d'études thermique.

Les planchers d'étages courants :

- Seront constitués d'une dalle en béton armé traditionnel ou au moyen de prédalles, aspect soigné en sous-face destinée à recevoir une peinture.
- Le dimensionnement sera déterminé par le BET structure, pour être à 20 cm MINI d'épaisseur.
- Chape thermo-acoustique à RDC selon étude thermique et chapes isophoniques aux étages.

2.3.3 PLANCHERS SUR LOCAUX COLLECTIFS. TECHNIQUES. ENTREES. CIRCULATIONS ET LOCAUX DIVERS CHAUFFES

Dito article 2.3.2.

2.3.4 PLANCHERS SUR LOCAUX NON CHAUFFES OU OUVERTS

Dito article 2.3.1 et 2.3.2.

2.3.5 PLANCHERS SOUS TOITURES ET COUVERTURES

Dans le cadre d'une toiture terrasse :

- Les planchers sous toitures- terrasses seront constitués d'une dalle pleine en béton armé traditionnel ou au moyen de prédalles, aspect soigné en sous-face destinée à recevoir une peinture.
- Le dimensionnement sera déterminé par le BET structure, sans pouvoir être inférieur à 20 cm d'épaisseur.
- Au-dessus de la dalle béton, il sera réalisé une isolation thermique sous étanchéité d'épaisseur sera déterminée par le bureau d'études thermique

Dans le cadre d'une couverture :

- Sur la dalle pleine en béton armé sous combles perdus ou toitures, il sera réalisé une isolation thermique sous forme de couches croisées de laine de verre ou équivalent, épaisseur déterminée par le bureau d'études thermique.

<i>Les Terrasses Kennedy – ST MAUR DES FOSSÉS</i>	29/08/2025 INDICE 1
<u>NOTICE DESCRIPTIVE</u>	Page 13

2.4 CLOISONS DE DISTRIBUTION

2.4.1 ENTRE PIECES PRINCIPALES

Cloisons de 72 mm d'épaisseur en plaque de plâtre sur ossature métallique avec remplissage en panneaux de laine de minérale, type Placostyl ou équivalent, pour logements.

Ponctuellement, suivant plans Architecte et contraintes techniques, les épaisseurs des cloisons pourront varier.

2.4.2 ENTRE PIECES PRINCIPALES ET PIECES DE SERVICES

Cloisons de 72 mm d'épaisseur en plaque de plâtre sur ossature métallique avec remplissage en panneaux de laine de minérale, type Placostyl ou équivalent, pour logements.

Parement hydrofuge en pièces humides.

Ponctuellement, suivant plans Architecte et contraintes techniques, les épaisseurs des cloisons pourront varier.

2.5 ESCALIERS

Escaliers maçonnés hélicoïdaux balancés à noyau central ou droits ou autres (selon plan), préfabriqués ou coulé en place.

Marches et contremarches en béton armé.

Le volume correspondant à une hauteur inférieure à 1,80 m, situé sous la première volée d'escalier sera condamné.

<i>Les Terrasses Kennedy – ST MAUR DES FOSSÉS</i>	29/08/2025 INDICE 1
<u>NOTICE DESCRIPTIVE</u>	Page 14

2.6 CONDUITS DE FUMÉE ET VENTILATION

L'ensemble des conduits ci-après réalisés dans le respect de la réglementation incendie

2.6.1 CONDUITS DE DESENFUMAGE DES LOCAUX DE L'IMMEUBLE

Dans la hauteur du bâtiment, il sera prévu des conduits maçonnés ou préfabriqués de désenfumage pour les paliers, conformes à la réglementation incendie.

2.6.2 CONDUIT DE FUMÉE DE CHAUFFERIE

Sans objet.

2.6.3 CONDUIT DE VENTILATION DE CHAUFFERIE

Sans objet.

2.6.4 CONDUITS DE VENTILATION DES LOGEMENTS

L'immeuble est équipé d'un système de ventilation mécanique centralisée.

Des conduits métalliques galvanisés, reliés aux moteurs d'extraction sont prévus dans les gaines techniques des logements pour assurer la ventilation mécanique de l'immeuble.

2.6.5 CONDUITS DE VENTILATION DES LOCAUX COMMUNS/TECHNIQUES

Extraction naturelle dans les locaux ventilés par gaines dédiées, prise d'air en façade ou sortie en toiture, selon plans de l'Architecte.

2.6.6 CONDUITS D'AIR FRAIS DES LOCAUX COMMUNS/TECHNIQUES

Amenée d'air frais dans les parkings, locaux techniques et locaux communs par gaines dédiées avec prise d'air en façade ou sur espace extérieur, selon plans de l'Architecte.

2.7 CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

2.7.1 CHUTES D'EAUX PLUVIALES

En intérieur des logements les chutes d'eau pluviales seront en PVC.

Les chutes extérieures en façades seront en zinc ou en PVC. Les chutes intérieures seront situées dans les gaines techniques. Toutes les chutes seront raccordées au réseau d'évacuation des eaux pluviales, lui-même raccordé au bassin de rétention.

Les eaux pluviales des terrasses étanchées accessibles seront évacuées au moyen d'entrées d'eau raccordées au réseau des descentes EP avec un trop-plein de sécurité, selon plans de l'Architecte.

Les eaux pluviales des balcons seront évacuées au moyen de siphons de sol raccordés au réseau de descente EP ou par trop-plein ou par écoulement naturel, selon plans de l'Architecte.

2.7.2 CHUTES D'EAUX USEE

En PVC rigide, situés dans les gaines techniques. Toutes les chutes d'eaux usées seront raccordées au réseau d'évacuation des eaux usées-eaux vannes.

Les Terrasses Kennedy – ST MAUR DES FOSSÉS	29/08/2025 INDICE 1
<u>NOTICE DESCRIPTIVE</u>	Page 15

2.7.3 CANALISATIONS EN SOUS-SOL

Réseaux séparatifs eaux pluviales et eaux usées en PVC jusqu'au branchement égouts.

2.7.4 BRANCHEMENT A L'EGOUT

Raccordement de l'opération en limite de limite de l'immeuble au réseau séparatif d'assainissement collectif communal ou départemental.

2.8 TOITURES

2.8.1 CHARPENTE, COUVERTURE ET ACCESSOIRES

- Sans objet.

2.8.2 ETANCHEITE ET ACCESSOIRES

2.8.2.1 Toiture terrasse technique inaccessible

Étanchéité terrasse technique exécutée en complexe bicouche élastomère avec protection gravillons ou végétalisée ou auto-protégée, sur panneaux isolants thermiques, pour répondre aux exigences de la réglementation thermique et protection des relevés.

Châssis de désenfumage en partie haute de la cage d'escalier.

2.8.2.2 Terrasses en étage (terrasses accessibles)

Étanchéité des terrasses accessibles, loggias ou autres exécutées en complexe bicouche élastomère avec protection par dalles lisses ou gravillonnées sur plots, sur panneaux isolants thermiques, pour répondre aux exigences de la réglementation thermique.

Relevés d'étanchéité et protection des relevés correspondants suivant destination des terrasses.

2.8.2.3 Terrasses sur parkings pour chemin piétonniers, véhicules et jardins à RDC et aux étages

Étanchéité des terrasses exécutées en complexe bicouche élastomère sur couche drainante pour les jardins.

Relevés d'étanchéité et protection des relevés correspondants suivant destination des terrasses, les bandes stériles seront en gravillonné. Terre végétale pour jardins et jardinières épaisseurs selon plans de l'Architecte.

2.8.3 SOUCHES DE CHEMINEES, VENTILATIONS ET CONDUITS DIVERS

Les souches seront réalisées en maçonnerie ou en tôle suivant plans de l'Architecte.

Sortie en toiture des ventilations primaires de chute.

Centrale de VMC (Ventilation Mécanique Contrôlée) sur socles en béton désolidarisés sur toiture terrasse technique ou sur couverture (suivant plan architecte).

<i>Les Terrasses Kennedy – ST MAUR DES FOSSÉS</i>	29/08/2025 INDICE 1
<u>NOTICE DESCRIPTIVE</u>	Page 16

3. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

3.1 SOLS ET PLINTHES

3.1.1 SOLS ET PLINTHES DES PIECES SECHES

3.1.1.1 Sols des entrées, séjours et dégagements, chambres

Parquet contrecollé chêne finition vitrifié lame 70 avec plinthe bois en MEDIUM pose collée sur chape isophonique, classement UPEC U2S P2 E1 C0.

NOTA 1 : les sols des placards seront revêtus du même revêtement que la pièce attenante.

NOTA 2 : Choix du revêtement de sol à faire dans les harmonies proposées par le maître de l'ouvrage

3.1.1.2 Arrêt de revêtement

Réalisé par profil cornière laiton ou inox, dans la chape ou le carrelage et formant arrêt du revêtement de sol.

3.1.2 SOLS ET PLINTHES DES PIECES DE SERVICE

Cuisines, salles de bains, WC, salles d'eau et sanitaire.

3.1.2.1 Sols des Cuisines, salles de bains, WC, salles d'eau (pose droite)

Pose collée sur chape isophonique d'un revêtement de sol, classement UPEC U3S P3 E2 C2 M3 :

- En carreaux de grès cérame émaillé format 45 x 45 cm environ de marque SALONI série PROYECCION.
- Ou équivalent au choix de l'acquéreur sur proposition de l'Architecte.
- Coloris en harmonie avec les faïences.

NOTA 1 : les sols des placards seront revêtus du même revêtement que la pièce attenante.

NOTA 2 : Choix du revêtement de sol à faire dans les harmonies proposées par le maître de l'ouvrage

3.1.3 ARRETS DE REVETEMENT

Cornières à tous changements de nature de matériaux.

3.1.4 SOLS DES BALCONS ET LOGGIAS

Dalles posées sur plots, du type dalles gravillonnées ou équivalent ou carrelage collé suivant choix architecte. La teinte et la dimension seront choisies par l'Architecte pour l'ensemble de l'immeuble.

3.2 REVETEMENTS MURAUX CERAMIQUE

3.2.1 REVETEMENTS MURAUX DES PIECES HUMIDES

Revêtements muraux intérieurs collés :

- En carreaux de faïence format 25 x 40 cm environ de marque SALONI série CONCORDE ou équivalent.
- Ou en carreaux de grès cérame émaillé format 25 x 40 cm environ de marque SALONI série DIPLOMATIC ou équivalent
- Ou équivalent au choix de l'acquéreur dans les harmonies proposées par le maître de l'ouvrage.
- Coloris en harmonie avec les sols.

Les Terrasses Kennedy – ST MAUR DES FOSSÉS	29/08/2025 INDICE 1
<u>NOTICE DESCRIPTIVE</u>	Page 17

Localisation :

- Dans toutes les salles de bains et salles d'eau des logements sur tous les murs et à hauteur d' huisserie suivant choix retenus en accord avec le Maître d'œuvre.
- Dans les cuisines : sans objet.

2 rangs de faïence seront prévus sur la largeur des lave-mains (selon plans).

3.3 PLAFONDS

Certains appartements suivant indications des plans pourront recevoir un faux plafond de type BA 13 avec isolation phonique si nécessaire.

3.4 MENUISERIES EXTERIEURES

3.4.1 MENUISERIES EXTERIEURES LOGEMENT

Pour tous les logements, les portes fenêtres, les fenêtres et les châssis seront réalisés avec des profilés mixtes aluminium/pvc, équipés de double vitrage isolant, thermique et phonique.

Ouvrants à la française, en oscillant battant ou autres avec partie fixe suivant plans Architecte et impératifs techniques.

Pour l'ensemble des menuiseries double vitrage thermique isolant posé dans parclozes.

Double vitrage avec une face extérieure retardateur d'effraction de type STADIP 44-2. Pour les baies aux niveaux RDC et + 4 sur terrasses en attique.

Classement des menuiseries extérieures suivant réglementation acoustique et calculs thermiques.

3.5 FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS

3.5.1 DANS TOUTES LES PIECES DES LOGEMENTS

Pour l'ensemble des logements :

Volets roulants avec tablier en lames aluminium selon permis de construire.

Système anti-relèvement pour les VR, manœuvre individuelle électrique pour les VR.

Les coffres de volets roulants pourront déborder coté intérieur. Ils seront isolés suivant les prescriptions de l'étude thermique et phonique.

3.6 SERRURERIE ET GARDE-CORPS

3.6.1 MAINS COURANTES – GARDES CORPS INTERIEUR

Mains courantes des escaliers en tube rond, peinture laquée, sur écuyer au choix de l'Architecte.

Garde-corps sur derniers paliers, lisses hautes et basses en fer plat et barreaudage vertical ou maçonnerie, peint.

3.6.2 GARDE-CORPS EXTERIEURS

Les garde-corps sur balcons, loggias et terrasses seront :

- Composés d'une structure en profilé acier laqué de teinte RAL, au choix de l'Architecte suivant plans de façades et permis de construire.
- Compositions suivant détails de l'Architecte.

3.6.3 PARE-VUE

Pare-vues en verre sablé suivant localisation des plans Architecte.

Les Terrasses Kennedy – ST MAUR DES FOSSÉS	29/08/2025 INDICE 1
<u>NOTICE DESCRIPTIVE</u>	Page 18

3.7 MENUISERIES INTERIEURES

3.7.1 HUISSERIES ET BATIS

Huisseries métalliques et bâtis métalliques pour portes implantées dans les voiles béton et les cloisons PLACOSTYL

3.7.2 PORTES INTERIEURES

Porte alvéolaires isoplanes matricées à recouvrement, Type ZEN FIBER de chez MALERBA ou équivalent, béquilles sur rosaces. Serrure à condamnation pour les pièces humides et chambre principale, et de bec de can pour les autres. Butée de porte sur toutes les portes.

3.7.3 PORTES PALIERES LOGEMENTS

Portes en bois à âme pleine selon le choix de l'Architecte d'intérieur.

Porte à âme pleine blindée anti-effraction BP1 de chez MALERBA ou équivalent.

Affaiblissement acoustique selon réglementation, serrure 3 points A2P ** de chez VACHETTE ou équivalent.

Béquillage : rosace inox brossé. Microviseur, système anti-dégondage et seuil à la suisse.

Clés sur organigramme fournies en 3 exemplaires par logement avec carte de reproduction.

3.7.4 PORTES DE PLACARDS

Portes coulissantes ou ouvrantes à la française selon dimension, modèle SOGALISSIMO de chez SOGAL, couleur blanche, ou équivalent, épaisseur 10 mm, localisation selon plans.

Nota : Les placards recevront uniquement des façades.

3.7.5 PORTES DES LOCAUX RANGEMENTS

Suivant plans Architecte et dito article 3.7.2.

3.7.6 PLINTHES

Dito article 3.1.1.1.

3.7.7 TRAPPES DE VISITE DES GAINES TECHNIQUES

Trappes de visite de toutes les gaines techniques en panneau de bois et isolant phonique, finition à peindre, pose à emboîtement et ferrage par batteuse.

3.7.8 BUTOIRS DE PORTES

Butées de portes de chez VACHETTE ligne LINOX ou équivalent à toutes les portes palières et portes intérieures

Dans certain cas particuliers, la butée ne sera pas mise en place pour respecter des contraintes d'agencement et /ou réglementaire.

3.8 PEINTURES

3.8.1 PEINTURES EXTERIEURES

3.8.1.1 Sur serrurerie non laquée

Peinture à base de résines alkydes, aspect satin, teinte de l'Architecte.

3.8.1.2 Sur béton

Les Terrasses Kennedy – ST MAUR DES FOSSÉS	29/08/2025 INDICE 1
<u>NOTICE DESCRIPTIVE</u>	Page 19

Les plafonds, rives, sous faces balcons, loggias, débords extérieurs de planchers et ou autres suivant plans architecte, recevront une peinture type pliolithe ou autre de qualité extérieure suivants directives de l'architecte.

3.8.2 PEINTURES INTERIEURES

Toutes les peintures intérieures seront lessivables.

3.8.2.1 SUR MENUISERIES BOIS

Peinture « garnissante » à base de résines alkydes, aspect satin, finition soignée.

- 2 couches de peinture sur toutes les boiseries intérieures aux logements et pour toutes les boiseries en parties communes et/ou autres suivant plans.

3.8.2.2 Dans pièces humides (salles d'eau, salles de bains, WC et sanitaires)

Finition soignée (peinture satinée).

Plafonds et faux plafonds : 2 couches de peinture acrylique compris préparation des supports.

Murs en complément des revêtements faïence : 2 couches de peinture acrylique compris préparation des supports. (Intérieurs des placards inclus)

3.8.2.3 Dans cuisines

Dito 3.8.2.2.

3.8.2.4 Dans pièces sèches (entrée, dégagement, séjour et chambres)

Finition soignée.

Plafonds : 2 couches de peinture acrylique compris préparation des supports.

Murs : 2 couches de peinture acrylique compris préparation des supports. (Intérieurs des placards inclus)

3.8.2.5 Sur canalisations, (tuyauteries, chutes et divers)

Sur tuyauteries apparentes, peinture acrylique satinée

<i>Les Terrasses Kennedy – ST MAUR DES FOSSÉS</i>	<i>29/08/2025 INDICE 1</i>
<u>NOTICE DESCRIPTIVE</u>	<i>Page 20</i>

3.9 EQUIPEMENTS INTERIEURS

3.9.1 EQUIPEMENT DE CUISINE

- Sans objet sauf studios équipés de kitchenette sur meuble avec plaque vitro + frigo.
- Évacuation et arrivée d'eau dans les gaines.

3.9.2 EQUIPEMENT SANITAIRE ET PLOMBERIE

3.9.2.1 Distribution d'eau froide

Colonnes montantes passant en gaine palière avec manchette pour pose ultérieure de compteur en tube cuivre, multicouche ou PVC pression, calorifugé si impératif technique. La distribution s'effectuera pour partie par canalisations PER sous fourreaux encastrés en dalle,

Et pour partie par canalisations apparentes en tube cuivre ou multicouche au choix de l'Architecte.

Une vanne d'arrêt pour l'eau froide pour chaque cuisine, salles de bains, salles d'eau, WC.

3.9.2.2 Distribution d'eau chaude

Distribution calorifugée par colonnes montantes avec bouclage passant dans les gaines techniques, en tube cuivre ou en matériaux de synthèse approprié. Petites distributions par canalisations cuivre ou multicouche pour les appareillages.

Une vanne d'arrêt pour l'eau chaude pour chaque colonne, avec manchette pour pose de compteur ultérieur en gaine technique.

3.9.2.3 Production EC

Production eau chaude collective PAC collective.

3.9.2.4 Évacuations

Réalisées par tuyaux PVC en apparent, jusqu'aux chutes verticales.

3.9.2.5 Distribution du gaz

Sans objet.

3.9.2.6 Branchements en attente dans les gaines des logements

Alimentation eau froide, eau chaude et évacuations en sortie de gaines dans les cuisines.

Dans le cas des emplacements autres que cuisines, la distribution (alimentations et évacuations) sera réalisée.

3.9.2.7 Appareils sanitaires pour logements

Fourniture et pose de plans de toilettes, dimensions suivant dispositions des documents graphiques et gamme du fabricant, compris toutes sujétions de pose et assemblage soigné.

Plans de toilettes type Fleur d'eau des Etablissements CHENE VERT ou autre ou équivalent.

Robinetterie mitigeur type C2 de chez GROHE ou EUROSMART ou équivalent pour pose en intégration par-dessus des plans de toilettes avec placage de la robinetterie.

Fourniture et pose de meubles toilettes sous plans de toilettes. Meuble INFINITI de chez CHENE VERT ou équivalent. Meubles en mélaminés sur pieds réglables avec plinthes amovibles, poignées en Alu métal et portes de coloris au choix parmi une sélection du Maître de l'Ouvrage.

Modèle à deux portes ou tiroirs pour dimensions inférieures à 100cm.

Il sera prévu une trappe de visite dans le meuble en fonction de sa position par rapport à la baignoire.

Fourniture et pose de panneaux décoratifs avec :

- Miroirs en ton clair de 4mm d'épaisseur, sur toute la largeur des plans de toilettes, compris encadrements assortis aux meubles.
- Eclairage par appliques halogènes ou bandeau lumineux, teinte et marque à faire agréer aux Maître d'œuvre et Maître de l'Ouvrage, dans la gamme retenue du fabricant.

Les Terrasses Kennedy – ST MAUR DES FOSSÉS	29/08/2025 INDICE 1
<u>NOTICE DESCRIPTIVE</u>	Page 21

Baignoire en acrylique de dimensions 170x70, de marque ODEON UP de chez JACOB DELAFON ou équivalent avec mitigeur thermostatique, douchette, barre de douche, flexible de 1,70 m et support douchette coulissant.
Selon plans de l'Architectes.

Receveur de douche, dimension suivant plans Architecte, de marque JACOB DELAFON série KYREO ou équivalent, avec mitigeur thermostatique, douchette, barre de douche, flexible de 1,70 m et support douchette coulissant.
Selon plans de l'Architectes.

Cuvette WC suspendus en porcelaine vitrifiée, de marque JACOB DELAFON référence PATIO ou équivalent.
Réservoir de chasse à double effet, avec économiseur d'eau.
Abattant double « thermodur » démontable blanc avec frein de chute.

3.9.2.8 Robinetterie

Salle de Bains/Salle d'eau :

Baignoire : Robinetterie mitigeur thermostatique de marque JACOB DELAFON référence JULY ou équivalent, sur colonnettes avec mitigeur de débit.

Douche : Robinetterie mitigeur thermostatique de marque JACOB DELAFON, référence JULY ou équivalent avec limiteur de débit.

Vasque : Robinetterie mitigeur de marque JACOB DELAFON, référence JULY ou équivalent.

Cuisine :

Robinetterie mitigeur évier monotrou de marque JACOB DELAFON, référence JULY ou équivalent.

3.9.2.9 Terrasses privatives, jardins et jardinières, privatifs

Equipement par (1) robinet de puisage (en principe mural)

3.9.3 EQUIPEMENTS ELECTRIQUES

3.9.3.1 Type d'installation

L'installation électrique sera de type encastré, câblage en étoile, avec pour origine le tableau d'abonné équipé d'un disjoncteur général, des coupe-circuit et du dispositif de comptage.

Dispositif d'affichage de la consommation d'énergie dans chaque logement , conformément à la RE2020.

Installations conformes aux normes NFC 15-100 et NFC 14-100.

La nature et la puissance du courant sera définie suivant les calculs du fournisseur d'Energie.

Après livraison, il appartiendra à l'acquéreur de souscrire un contrat de distribution avec le fournisseur de son choix. Les frais de raccordement et d'ouverture de contrat sont à la charge de l'acquéreur.

Tableau d'abonné :

Type intégré en gaine technique toute hauteur, avec fermeture par portes en tôle électrozinguée peintes en blanche ou porte de placard menuisée pour les logements.

3.9.3.2 Puissance à desservir

Selon norme NFC 14.100, la puissance à fournir sera de 6 kVA pour les studios, 2P et de 9 kVA pour les 3P,4P et 5P.

Les Terrasses Kennedy – ST MAUR DES FOSSÉS	29/08/2025 INDICE 1
<u>NOTICE DESCRIPTIVE</u>	Page 22

3.9.3.3 Équipement de chaque pièce

Conforme à la norme en vigueur à la date du dépôt du permis de construire avec appareillage série DOOXIE de chez LEGRAND ou équivalent, Blanc. Aucun équipement de lustrerie n'est prévu à l'exception des bandeaux lumineux ou appliques des salles d'eau et des salles de bains.

Entrée :

- 1 point d'éclairage en plafond,
- Allumage simple ou va et vient ou télérupteur au-delà de 2 interrupteurs,
- 1 PC 10/16 A
- 1 sonnerie dans tableau électrique ou au dessus de la porte palière avec bouton poussoir sur le palier avec porte étiquette,
- 1 détecteur autonome de fumée,
- 1 poste intérieur visiophone en liaison avec le portier vidéo du Hall.

Dégagement :

- 1 point d'éclairage en plafond,
- Allumage simple ou va et vient ou télérupteur au-delà de 2 interrupteurs,
- 1 PC 10/16 A

Chambre principale :

- 1 point d'éclairage en plafond en allumage simple,
- 1 prise commandée 16 A en allumage simple, 3 PC 16 A,
- 1 PC selon réglementation PMR,
- 1 prise de communication RJ45.

Chambres secondaires :

- 1 point d'éclairage en plafond en allumage simple,
- 1 prise commandée 16 A en allumage simple, 3 PC 16 A.

Séjour :

- 1 point d'éclairage en plafond en allumage simple ou va et vient,
- 1 prise commandée 16 A en allumage simple,
- 5 PC en plinthe 16 A
- + 2 PC 16 A à coté des prises de communication (prise supplémentaire suivant surface du séjour),
- 2 prises de communication RJ45.

Les Terrasses Kennedy – ST MAUR DES FOSSÉS	29/08/2025 INDICE 1
<u>NOTICE DESCRIPTIVE</u>	Page 23

WC :

- 1 point d'éclairage en allumage simple,
- 1 PC selon réglementation PMR,
- NOTA : une prise 16 A spécialisée pour le lave-linge pourra être prévue selon les plans.

Cuisines :

- 2 points d'éclairage (1 en plafond, 1 en applique) en allumage simple,
- 6 prises (dont 1 pour le réfrigérateur et 4 à hauteur du plan de travail),
- 2 prises spécialisées 16 A (1 seulement si 1 PC machine prévue dans la salle d'eau ou salle de bains ou WC).
- 1 prise spécialisée 20 A (four),
- 1 sortie terminale 32 A + T spécialisée pour appareil de cuisson,
- 1 sortie de fil pour hotte à 1,80 m de hauteur environ.

Kitchenette du studio :

- 1 point d'éclairage (plafond ou applique suivant plan Architecte) en allumage simple,
- 3 prises 16 A (dont 1 pour le réfrigérateur et 2 à hauteur du plan de travail),
- 1 boîte 32 A,
- 1 sortie de fil pour la hotte,
- 1 prise spécialisée 16 A.
- 1 prise spécialisée 20 A,

Salles d'eau et sanitaires :

- 1 point d'éclairage en plafond en allumage simple,
- 1 applique au-dessus du plan vasque commandée par interrupteur simple allumage,
- 1 PC selon réglementation PMR,
- 1 PC 16 A (prise rasoir),
- NOTA : une prise 16 A spécialisée pour le lave-linge pourra être prévue selon les plans.

Salles de bains :

- 1 point d'éclairage en plafond en allumage simple,
- 1 applique au-dessus du plan vasque commandée par interrupteur simple allumage,
- 1 PC selon réglementation PMR,
- 1 PC 16 A (prise rasoir),
- NOTA : une prise 16 A spécialisée pour le lave-linge pourra être prévue selon les plans

Terrasses privatives et jardins privatifs :

- 1 applique commandée par interrupteur,
- 1 prise de courant (PC) étanche.

3.9.4 CHAUFFAGE-VENTILATION

3.9.4.1 Type d'installation pour les logements

PAC Collective.

3.9.4.2 Températures garanties

Les températures respecteront la réglementation en vigueur par – 7°C extérieur, la température intérieure de 19°C demandée par la réglementation est une moyenne ce qui permet de prévoir :

- 22°C dans les salles de bains et salles d'eau,
- 19°C dans les séjours et les chambres
- 18°C dans les cuisines.

Chaque logement sera pourvu d'un appareil de régulation-programmation centrale permettant la gestion hebdomadaire dans l'ensemble du logement selon 3 régimes : confort, réduit, hors gel (absence prolongée).

Les Terrasses Kennedy – ST MAUR DES FOSSÉS	29/08/2025 INDICE 1
<u>NOTICE DESCRIPTIVE</u>	Page 24

3.9.4.3 Appareils d'émission de chaleur

Dans les salles de bains et salles d'eau, radiateur sèche serviette (eau chaude ou électrique suivant étude thermique) référence CALA de chez ACOVA de couleur blanc ou de marque REGGANE de modèle au choix de l'Architecte.

Radiateurs de marque REGGANE modèle DECO ou équivalent, horizontal ou vertical au choix de l'Architecte, dans les autres pièces.

Localisation, puissance et nombre selon l'étude thermique. Tous les radiateurs seront équipés de dispositifs d'arrêt, réglages et de régulation (robinet thermostatique hors salles de bains et salles d'eau).

3.9.4.4 CONDUITS ET PRISE DE VENTILATION

Suivant Etude technique, la ventilation du bâtiment sera assurée par une installation type mécanique contrôlée hygroréglable, l'air vicié sera extrait mécaniquement par des bouches d'extraction hygroréglables.

Ces bouches d'extraction seront installées dans toutes les pièces humides (cuisines, salles de bains, salles d'eau, sanitaires et WC) et raccordées au réseau commun d'extraction.

3.9.4.5 Prises d'air frais

En pièces principales (séjour et chambres) des prises d'air frais seront installées soit en partie haute des menuiseries extérieures, soit dans les coffres de volets roulants, soit dans la maçonnerie, suivant les exigences acoustiques.

3.9.5 EQUIPEMENT INTERIEUR DES PLACARDS

3.9.5.1 Placards

Aucun équipement intérieur des placards n'est prévu article SANS OBJET.

3.9.6 EQUIPEMENT DE TELECOMMUNICATION (CONFORME A LA NORME C 15-100)

Les prises RJ 45 seront Grade 3.

3.9.6.1 Télévision/Radio/FM

Réception par antenne collective permettant de recevoir l'intégralité des chaînes TNT, ou câblage suivant faisabilité technique (voir article 6.3.2 ci-après).

3.9.6.2 Téléphone

Le coffret de communication est une baie de brassage qui intégrera :

- Télévision,
- Communication,
- Bandeau équipé (brassage),
- Repérage des RJ45,
- Les câblages entre VDI (voix, données image) et les prises RJ45 seront réalisés en grade 2 minimum.

L'appareillage prévu est décrit à l'article 3.9.3.3.

3.9.6.3 Commande d'ouverture de la porte principale d'entrée à l'immeuble

Dans chaque appartement, à proximité de la porte palière, installation d'un moniteur vidéo avec écran couleur avec dispositif mains libres et boucle magnétique, permettant la visualisation d'un visiteur et l'ouverture de la porte principale du sas.

3.9.7 AUTRES EQUIPEMENTS

Un boîtier de raccordement à la fibre optique de type DTlo sera prévu dans le tableau d'abonné (GTL) de chaque appartement (voir également article 6.3.3 ci-après).

<i>Les Terrasses Kennedy – ST MAUR DES FOSSÉS</i>	29/08/2025 INDICE 1
<u>NOTICE DESCRIPTIVE</u>	Page 25

4. PARKING ET ANNEXES AU SOUS-SOL

Nota : Les places de plus de 2.60m intérieures de largeur libre de tout obstacle, pourront être aménagées ultérieurement en box, (à la charge de l'acquéreur), sous réserve que les études de structure et de fluide le permettent et après obtention d'un accord du syndic.

4.1 ZONE DE CIRCULATIONS ET STATIONNEMENTS DES VEHICULES ET 2 ROUES

- Sol en béton surface :
- Délimitation et numérotation des places de parkings et emplacements 2 roues
- Murs en béton ou maçonnerie
- Livré en brut

4.2 ZONES DE CIRCULATIONS COMMUNES

- Zones d'accès aux escaliers, ascenseurs et parkings au sol
Au sol
Sol carrelé suivant choix de l'architecte avec plinthe dito sol
Aux murs
2 couches de peinture finition B

4.3 PLAFONDS

- Zones véhicules / 2 roues circulations/stationnement
- Sous faces et joues de poutres
- Au sous-sol isolation projetée ou des panneaux isolant techniquement équivalent.
- Zones de circulations communes
- Sous-sol destiné à recevoir une isolation projetée ou des panneaux isolants techniquement équivalent.

4.4 PORTES INTERIEURES

Aux sous-sols, portes pleines assurant le degré coupe-feu réglementaire.

4.5 PORTE D'ACCES VEHICULES

L'accès au 1^{er} sous-sol se fera par l'intermédiaire d'une porte métallique plein automatique au rez de chaussée.
Ouverture par commande avec émetteur. Fourniture d'émetteur sur la base d'une télécommande par place de stationnement.
L'éclairage du parking se fera automatiquement à l'ouverture de la porte.

<i>Les Terrasses Kennedy – ST MAUR DES FOSSÉS</i>	29/08/2025 INDICE 1
<u>NOTICE DESCRIPTIVE</u>	Page 26

4.6 VENTILATION

La ventilation du sous-sol sera assurée manuellement et dimensionnée pour assurer le renouvellement de l'air en fonction du nombre des emplacements, conformément à la réglementation

4.7 EQUIPEMENT ELECTRIQUE

Appliques type fluorescent et éclairage par détecteur de présence

Allumage automatique à l'ouverture de la porte d'accès métallique et par boutons poussoirs (1/3 permanent et 2/3 sur minuterie).

Blocs de sécurité suivant réglementation.

Les places de stationnement seront pré-équipées pour un raccordement au réseau électrique comme suit :chemin de câble dans le sous-sol pour alimentation ultérieure de bornes électriques et de sous comptage (via le syndic, à voir en assemblée)

4.8 FOSSÉ HYDROCARBURE ET POMPE DE RELEVAGE

Installation d'un ensemble de traitement des eaux de ruissellement comprenant :

- Avaloir, cunette périphériques, réseau sous dallage, fosse de collecte, traitement des hydrocarbures et pompe de relevage y compris alimentation et raccordement électrique

4.9 BASSIN DE RETENTION

Bassin prévu de capacité en fonction des résultats des calculs réglementaires, sanitaire et départemental

<i>Les Terrasses Kennedy – ST MAUR DES FOSSES</i>	29/08/2025 INDICE 1
<u>NOTICE DESCRIPTIVE</u>	Page 27

5. PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE

5.1 HALL D'ENTREE ET CIRCULATION PALIERE A REZ DE CHAUSSEE

5.1.1 SOLS

Revêtement de sol minéral, carrelage ou équivalent et plinthes dito sols, format, coloris et calepinage suivant choix et plans de l'architecte.

5.1.2 PAROIS / ELEMENTS DECORATIFS

Revêtements muraux selon choix et plans de décoration de l'architecte
Glace miroir et éléments décoratifs suivant choix et détails de l'Architecte.

5.1.3 FAUX-PLAFONDS

Faux-plafond acoustique en plaques de plâtres perforés décoratives avec trappes de visite si nécessaire, finition par peinture satinée.

5.1.4 EQUIPEMENT ELECTRIQUE

Spots encastrés dans faux-plafonds de marque à économie d'énergie ou équivalent, commande sur détecteur, 1 prise de courant 10/16 A+T dans gaine des services généraux.
Corniche lumineuse périphérique.

5.1.5 PORTE D'ACCES

La porte extérieure du Hall sera équipée d'un digicode de type anti-vandales éclairé encastré avec lecteur VIGIK.
Commande d'ouverture de la porte donnant accès au hall.

La porte intérieure du hall sera équipée d'une platine vidéophone à défilement de type anti-vandales éclairée encastrée avec lecteur VIGIK.

Les ensembles vitrés du hall d'entrée sont en profil acier thermolaqué compris profils intermédiaires avec double vitrage retardateur d'effraction type STADIP 44.2.

Fermeture assurée par ventouses électromagnétiques ou électro-verrou, chacune d'un ferme-porte avec bras de fermeture sur rail.

5.1.6 BOITE AUX LETTRES

Ensemble boîtes aux lettres anti-vandalisme encastrés situé dans le hall de l'immeuble.
Pose conforme à la réglementation suivant accord de la poste et de la mairie.

<i>Les Terrasses Kennedy – ST MAUR DES FOSSÉS</i>	29/08/2025 INDICE 1
<u>NOTICE DESCRIPTIVE</u>	Page 28

5.2 CIRCULATIONS PALIERES EN ETAGES

Concerne les circulations d'étage des logements

5.2.1 SOLS

Moquette type Grand Passage ou équivalent.
Plinthe médium peinte.

5.2.2 MURS / ELEMENTS DECORATIFS

Revêtement en tissu mural collé et peinture en finition satinée et/ou autres avec motifs décoratifs selon décoration de l'architecte.

5.2.3 EQUIPEMENT ELECTRIQUE

Eclairage par appliques ou plafonniers à économie d'énergie, modèle aux choix de l'Architecte, commandes par minuterie ou détecteur de présence.

Une prise de courant 16A+T est prévue à chaque palier en gaine palière

5.2.4 PLAFOND

Peinture acrylique finition 2 couches sur tous travaux préparatoires.
Réalisation de faux-plafonds acoustiques, si la réglementation l'impose.

5.2.5 PORTES

Porte pleine avec ferme-porte conforme à la réglementation incendie

5.3 CAGES D'ESCALIERS

5.3.1 SOL DES PALIERS D'ESCALIERS

Il sera prévu une peinture anti-poussière sur marches, contremarches et paliers avec remontée en plinthe sur une hauteur de 0,10 cm environ.

5.3.2 MURS PERIPHERIQUES ET NOYAUX CENTRAUX

Projection d'enduit BAGAR DECOR sur murs et peinture polyuréthane sur les noyaux centraux

5.3.3 PLAFONDS ET SOUS-FACES D'ESCALIERS

Peinture acrylique mate 2 couches et/ou enduit projeté BAGAR DECOR suivant choix de l'architecte

5.3.4 ECLAIRAGE

Eclairage par appliques ou plafonniers à économie d'énergie ou équivalent, allumage sur détecteur.
Eclairage de sécurité par bloc autonome de type C non permanent.

5.3.5 DESENFUMAGE

En partie haute de la cage d'escalier, par lanterneau de 1 m² à ouverture automatique conforme à la réglementation incendie et aux exigences des pompiers.

Les Terrasses Kennedy – ST MAUR DES FOSSÉS	29/08/2025 INDICE 1
<u>NOTICE DESCRIPTIVE</u>	Page 29

5.3.6 GARDE-CORPS ET MAINS COURANTES

Mains courantes des escaliers en tube rond peint dans les coloris RAL sur écuyer. Garde-corps au dernier niveau en barreaudage entre lisses haute et basse.

5.3.7 PORTES

Portes à âme pleine CF ou PF suivant réglementation, poignée et garniture, canon sur organigramme et bouton moleté en intérieur pour porte d'accès au sous-sol.

5.4 LOCAUX COMMUNS

5.4.1 LOCAUX VELOS AU SOUS-SOL

Sol :

Sol en béton recevant une peinture de sol satinée anti-poussière, à base de résine alkydes uréthanes, avec remontée en plinthe sur une hauteur de 0,15 cm.

Murs et plafonds :

Murs en béton armé ou blocs de parpaings : peinture à base de copolymères vinyliques, aspect mat (couleur « blanc »).

Plafond : finition brute/peinture à base de copolymères vinyliques, aspect mat (finition B) et/ou flocage ou autre suivant étude thermique.

Porte :

Porte pleine en acier laqué 2 faces avec ferme-porte à frein hydraulique.

Serrure sur organigramme, avec décondamnation intérieure par bouton moleté.

Equipements électriques/

Appliques type fluorescent ou hublots.

Allumage par détecteur de présence.

Blocs de sécurité suivant réglementation.

Prise de recharge pour les Vélos à Assistance Electrique (VAE) ;

Equipements divers :

Rack pour accrochage des vélos.

<i>Les Terrasses Kennedy – ST MAUR DES FOSSÉS</i>	<i>29/08/2025 INDICE 1</i>
<u>NOTICE DESCRIPTIVE</u>	<i>Page 30</i>

5.5 LOCAUX TECHNIQUES

5.5.1 LOCAL ORDURES MENAGERES

Sol :

Étanchéité résine

Carrelage grès cérame antidérapant 20 x 20 cm avec plinthes à gorge assorties. Classement UPEC U4 P4 E3 C2.

Murs et plafonds :

Murs : Carrelage 20 x 20 cm sur 1,40 m de hauteur. En complément du carrelage, peinture à base de copolymères vinyliques, aspect mat (couleur « blanc »).

Plafond : finition brute/peinture à base de copolymères vinyliques, aspect mat (finition B) et/ou flocage ou équivalent suivant étude thermique.

Porte :

Porte extérieure en acier laqué 2 faces (passage libre min 1 mètre)

Ferme-porte à frein hydraulique.

Serrure sur organigramme, avec décondamnation intérieure par bouton moleté.

Équipements électriques /

Appliques type fluorescent ou hublots.

Allumage par détecteur de présence.

Équipements divers :

La ventilation est assurée par amenée basse d'air neuf naturel et extraction mécanique.

Robinet de puisage à tête inviolable et siphon de sol.

5.5.2 LOCAL CHAUFFERIE AU SOUS-SOL

Sans Objet.

5.5.3 TOUS LOCAUX TECHNIQUES AU SOUS-SOL

Sol :

Sol en béton lisse .

Murs et plafonds :

Murs : finition brute.

Plafond : finition brute et/ou flocage ou autre, suivant étude thermique.

Porte :

Porte à âme pleine coupe-feu ou pare-flamme conformément à la réglementation,

Ferme-porte à frein hydraulique.

Serrure sur organigramme, avec décondamnation intérieure par bouton moleté.

Équipements électriques /

Appliques type fluorescent.

Allumage sur interrupteur.

<i>Les Terrasses Kennedy – ST MAUR DES FOSSÉS</i>	<i>29/08/2025 INDICE 1</i>
<u>NOTICE DESCRIPTIVE</u>	<i>Page 31</i>

6. EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

6.1 ASCENSEUR

Ascenseur pour 8 personnes maximum – charge utile 630 kg.
 Portes palières automatiques à ouvertures latérales deux vantaux.
 Porte en acier inoxydable brossé au rez-de-chaussée, à peindre aux autres niveaux.
 Cabine avec parois en revêtement stratifié et miroir au choix de l'Architecte dans la gamme du fabricant.
 Eclairage de sécurité, éclairage fluorescent en plafond ou LED.
 Sol identique à celui du hall d'entrée.
 Système VIGIK, digicode ou clé de commande pour accès aux sous-sols et aux étages.
 Téléalarme intégrée dans le panneau de commande pour liaison directionnelle 24h/24h avec le centre de contact.

6.2 CHAUFFAGE. EAU CHAUDE-PARTIES COMMUNES

6.2.1 EQUIPEMENTS THERMIQUES DE PRODUCTION DE CHALEUR

Sans Objet.

6.3 TELECOMMUNICATIONS

6.3.1 TELEPHONES

La résidence sera raccordée à un réseau téléphonique. Les installations communes sont réalisées selon le cahier des charges de l'opérateur retenu et feront l'objet d'une réception technique par les services d'exploitation de cette société avant mise en service. Elle en assurera l'entière responsabilité.
 Toutes les gaines et les réseaux des parties communes seront en libre accès pour tout autre opérateur.

6.3.2 ANTENNES TV ET RADIO

<i>Les Terrasses Kennedy – ST MAUR DES FOSSÉS</i>	29/08/2025 INDICE 1
<u>NOTICE DESCRIPTIVE</u>	Page 32

L'immeuble sera équipé d'une antenne de réception collective des chaînes de télévision numérique en libre accès (TNT) et d'un réseau de distribution interne jusqu'aux coffrets de communication des appartements.

6.3.3 CABLE ET FIBRE OPTIQUE

L'immeuble sera pourvu d'un câblage collectif pour la fibre optique, depuis un point de mutualisation situé dans une gaine technique dédiée « fibre optique », jusqu'au DTlo du tableau de communication, placé dans la gaine technique du logement (GTL). Un emplacement pour accueillir une « box » ou un « switch » sera prévu dans cette gaine.

Si la fibre est disponible dans l'espace public, à l'adresse de l'immeuble, celui-ci sera raccordé à ce réseau.

6.4 ALIMENTATION EAU FROIDE

6.4.1 COMPTAGES GENERAUX

Comptages situés dans un local technique ou en gaines palières.

6.4.2 SURPRESSEURS. REDUCTEURS ET REGULATEURS DE PRESSION. TRAITEMENT DE L'EAU

L'installation sera conforme aux exigences techniques et réglementaires en vigueur.

Un détendeur ou un surpresseur seront prévus en cas de nécessité technique.

6.4.3 COLONNES MONTANTES :

Alimentation générale par colonnes montantes en acier galvanisé ou en PVC pression, dans une gaine technique.

6.4.4 BRANCHEMENTS PARTICULIERS

En gaine technique, piquage individuel pour chaque logement avec robinet de coupure générale et manchon en attente pour installation ultérieure d'un compteur avec dispositif de télé-relevage si nécessaire.

6.5 ALIMENTATION GAZ

Sans objet.

6.6 ALIMENTATION EN ELECTRICITE

6.6.1 COMPTAGE DES SERVICES GENERAUX

Il est prévu un comptage des services généraux dans la gaine technique palière prévue à cet effet pour ascenseur extracteur, lumière du hall, paliers d'étages et toutes parties communes.

6.6.2 COLONNES MONTANTES

Alimentation générale par colonnes montantes placée dans les gaines techniques palières réservées à cet usage. La réalisation de cet ensemble se fait sous maîtrise d'ouvrage d'Enedis et devient la propriété de cet organisme jusqu'au point de livraison (tableau d'abonné) après réception des installations.

<i>Les Terrasses Kennedy – ST MAUR DES FOSSÉS</i>	<i>29/08/2025 INDICE 1</i>
<u>NOTICE DESCRIPTIVE</u>	<i>Page 33</i>

6.6.3 BRANCHEMENTS ET COMPTAGES PARTICULIERS

Branchement individuel pour chaque logement jusqu'au tableau d'abonné. Dispositif de comptage et disjoncteur général fourni par Enedis (point de livraison).

Mise en service groupée des appartements suivant modalités définies au paragraphe 3.9.3.1 pour contrôle technique et réception des installations.

Dès la livraison, il appartiendra à l'acquéreur de souscrire un contrat de distribution auprès du fournisseur de son choix. Les frais de raccordement et d'ouverture de contrat seront à la charge de l'acquéreur.

<i>Les Terrasses Kennedy – ST MAUR DES FOSSÉS</i>	29/08/2025 INDICE 1
<u>NOTICE DESCRIPTIVE</u>	Page 34

7. PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE

7.1 ACCES/ SORTIES PIETONS

Selon plan Architecte.

L'accès extérieur au hall du bâtiment sera réalisé en pierre ou en carrelage ou béton désactivé ou autre au choix de l'Architecte.

7.2 ESPACES VERTS A REZ DE CHAUSSEES

Tous les espaces verts à rez-de-chaussée, sur la dalle des sous-sols ou en plein terre sont concernés. Espaces verts communs ou privatifs

7.2.1 AMENAGEMENT

Selon volet paysagé du Permis de Construire

7.2.2 ENGazonnement

Selon plans et volets paysagés

Apport de terre végétale :

Les espaces verts seront engazonnés, y compris tonte et soin du gazon jusqu'à la livraison.

Une band stérile anti-rejaillissement sera prévue le long des façades en contact avec les espaces verts.

7.2.3 PLANTATIONS

Suivant Permis de Construire et volets paysagés

7.2.4 EQUIPEMENTS JARDINS/JARDINIERES/RDC-ETAGES

Voir article 3.9.2.9 (robinet de puisage) et 3.9.3.3 (prise de courant étanche et applique) cités ci-avant.

7.3 ECLAIRAGE EXTERIEURE

7.3.1 SIGNALISATION DE L'ENTREE DE L'IMMEUBLE

Éclairage en applique au droit de la porte d'entrée de l'immeuble, commandé par interrupteur et/ou relié sur horloge et détecteur de présence.

Numéro de voirie ou d'identification de l'immeuble en laiton fixé au droit de la porte d'entrée de l'immeuble sur la façade.

7.4 CLOTURES

Suivant plan du permis de construire et du choix de l'architecte.

<i>Les Terrasses Kennedy – ST MAUR DES FOSSÉS</i>	29/08/2025 INDICE 1
<u>NOTICE DESCRIPTIVE</u>	Page 35

7.5 RESEAUX DIVERS

7.5.1 EAU

L'alimentation se fera par un branchement général sur le réseau de la compagnie concessionnaire.

7.5.2 GAZ

Sans objet.

7.5.3 ELECTRICITE

L'alimentation se fera par un branchement général sur le réseau basse tension d'Enedis, jusqu'aux coffrets de façade sous maîtrise d'ouvrage Enedis.

7.5.4 EXTINCTEURS. POSTE 'INCENDIE

Des extincteurs seront installés conformément à la réglementation.

Des plans de repérage et d'évacuation seront installés dans le hall d'immeuble et les parkings, conformément à la réglementation.

7.5.5 ASSAINISSEMENTS

L'ensemble de la résidence sera raccordé au réseau public d'assainissement suivant réglementation de la ville de Saint-Maur et du département.

7.5.6 TELECOMMUNICATIONS

L'ensemble des installations téléphoniques sera raccordé au réseau de Téléphonie.

Si le réseau public existe, les installations collectives de fibre optique seront raccordées à ce réseau. Dans le cas contraire, les terminaisons des installations collectives seront laissées en attente dans les gaines ou dans les locaux prévus à cet effet.

7.5.7 EVACUATION DES EAUX DE PLUIE ET DE RUISSELLEMENT

Les eaux pluviales seront retenues dans un bassin de rétention régulant le débit d'évacuation sur le réseau EP public.

FIN DU DOCUMENT