

**SAS MAÏA**  
85, Avenue Georges Frêche  
34170 CASTELNAU-LE-LEZ

« Construction d'un immeuble d'activités en R+1 »  
**ZAC FONT-LONGUE**  
**VIAS (34)**

**NOTICE DESCRIPTIVE DE VENTE DE LOCAUX**  
Indice C du 24/06/2025

<b>PRESENTATION GENERALE</b>	<b>3</b>
<b>1. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE</b>	<b>5</b>
1.1. INFRASTRUCTURE	5
1.2. MURS ET OSSATURE	5
1.3. PLANCHERS	6
1.4. CLOISONS DE DISTRIBUTION	6
1.5. ESCALIERS	6
1.6. CONDUITS DE FUMEE ET DE VENTILATION	6
1.7. CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS	6
1.8. TOITURES	7
<b>2. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS</b>	<b>7</b>
2.1. SOLS ET PLINTHES	7
2.2. REVETEMENTS MURAUX	7
2.3. PLAFONDS	7
2.4. MENUISERIES EXTERIEURES	7
2.5. FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS DES LOCAUX	8
2.6. MENUISERIES INTERIEURES	8
2.7. SERRURERIE ET GARDE-CORPS	8
2.8. PEINTURES - PAPIERS PEINTS - TENTURES	8
2.9. EQUIPEMENTS INTERIEURS	9
<b>3. ANNEXES PRIVATIVES</b>	<b>10</b>
3.1 PARKINGS COUVERTS	10
3.2 PARKINGS EXTERIEURS	10
<b>4. PARTIES COMMUNES</b>	<b>11</b>
4.1 LOCAUX COMMUNS :	11
4.2 LOCAUX TECHNIQUES	11
<b>5. EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE</b>	<b>11</b>
5.1 ASCENSEURS	11
5.2 TELECOMMUNICATIONS	11
5.3 ALIMENTATION EN EAU	11
5.4 VENTILATION MECANIQUE DES LOCAUX	12
5.5 ALIMENTATION EN ELECTRICITE	12
<b>6. PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS</b>	<b>12</b>
6.1 VOIRIES ET PARKING	12
6.2 CIRCULATION PIETONS	12
6.3 ESPACES VERTS	12
6.4 CLOTURES	12
6.5 ENGAZONNEMENT	13
6.6 ECLAIRAGE EXTERIEUR	13

## PRESENTATION GENERALE

Le projet se situe au Sud de la Zac Font-Longue sur la commune de Vias, et plus précisément sur les lots 135 et 136 de la ZAC.

L'immeuble d'activités en R+1 abrite 7 locaux pouvant être regroupés ou divisés. Isolés entre eux, ils ont été déclarés en 5<sup>ème</sup> catégorie.

Il fait partie d'un lot du permis de construire valant division à ce jour obtenu et purgé.

L'immeuble d'activités est accompagné des parcs de stationnement suivants :

- Un premier parc, accessible directement depuis le Boulevard Joséphine Baker, comprenant des stationnements en surface, dont certaines sont partiellement couvertes par le niveau R+1 de l'immeuble d'activités.
- Un second parc, accessible directement depuis la Rue Henri Vittumi, comprenant également des stationnements en surface, dont certaines sont partiellement couvertes par l'immeuble d'habitation.

## OBJET DE LA NOTICE DESCRIPTIVE

La présente notice descriptive a pour objet de définir les conditions techniques et les prestations suivant lesquelles sera construit le programme.

## NOTE GENERALE

Les caractéristiques techniques de l'immeuble sont définies par la présente notice.

La construction se conformera :

- Aux lois et réglementations en vigueur, et notamment à l'article R\*111-18-2 du Code de Construction et de l'Habitation portant sur « *les dispositions architecturales, les aménagements et les équipements propres à assurer l'accessibilité des locaux d'activité situés dans un établissement recevant du public* »,
- aux prescriptions des Documents Techniques Unifiés à caractère obligatoire, établis par le Centre Scientifique Technique du Bâtiment ou par dérogation à tous modes constructifs validés et agréés par les assureurs.
- aux règles de construction et de sécurité.

En particulier, la construction sera conforme à la Nouvelle Réglementation Acoustique (NRA), à la Réglementation thermique (RT2012) et à la réglementation handicapée.

Le dimensionnement des locaux à usage de stationnement réputé non étanche sera conforme aux règles d'urbanisme et de sécurité, sans qu'il soit fait référence à une norme dimensionnelle. Le parc de stationnement n'est pas soumis à la norme NFP 91.120. Certaines places pourront être de catégorie B. Ces places seront alors explicitement indiquées sur les plans de vente.

Le projet est inscrit dans une zone relevant du cadre législatif et réglementaire du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) mais non directement exposé.

La conformité de la construction sera tout au long de sa mise en œuvre vérifiée par un bureau de contrôle agréé.

Un Dossier d'Intervention Ulérieure sur l'Ouvrage (D.I.U.O) définissant les préconisations pour l'entretien et la maintenance de l'immeuble sera réalisé par un coordonnateur sécurité et santé agréé, désigné par le maître d'ouvrage. Il sera remis à la copropriété à la livraison du bâtiment.

Il est expressément prévu que, dans le cas où pendant la construction, la fourniture ou la mise en œuvre de certains matériaux, équipements ou matériels se révéleraient impossible, difficile ou susceptible d'entraîner des désordres et ce, pour un motif quelconque (exemple : réglementation administrative, respect des labels et certifications visés, retards d'approvisionnements, défauts de fabrication, difficultés d'importation, impératifs techniques ou en cas d'apparition de matériel nouveau), le maître d'ouvrage pourra remplacer ces matériaux, équipements ou appareils, par d'autres de qualité au moins équivalente.

De même, il est précisé que les cotes et les surfaces mentionnées sur les plans sont indiquées sous réserves des tolérances de construction, tel que défini dans l'acte de vente.

Ces modificatifs dont la nécessité n'apparaît souvent qu'en cours de travaux, n'altèrent en aucun cas la qualité des prestations. Elles seront réalisées dans l'intérêt des acquéreurs. Ces derniers s'engagent à les accepter sans réserve. Ainsi, l'acquéreur ne pourra en aucun cas réclamer l'une des prestations prévues au présent descriptif dans la mesure où les matériels et matériaux de remplacement fournis par le constructeur sont de qualité équivalente.

Aucune entreprise étrangère au chantier ne pourra pénétrer sur celui-ci avant la terminaison du local d'activité et sa livraison.

Le positionnement, le nombre ainsi que le dimensionnement des gaines techniques ne sont pas contractuels. Celles-ci sont susceptibles de varier en fonction des impératifs techniques d'exécution. Il en est de même pour les positionnements, sens d'écoulement et évacuation des éviers de cuisine, receveurs, vasques ou lavabos, lave-mains, cuvettes WC, convecteurs... L'implantation de ces équipements ou appareils est par ailleurs mentionnée dans la présente notice et figurée sur les plans à titre indicatif. Les retombées, canalisations et convecteurs n'y sont pas nécessairement représentés.

Les coloris des revêtements intérieurs et des parties communes (sols, murs, portes...), la décoration des parties communes en général, des façades, l'aménagement des abords et le choix des plantations, seront déterminés par l'architecte et le maître d'œuvre après accords du maître d'ouvrage, marquant une identité unique de la résidence réalisée.

Les teintes, coloris et finitions des façades, des revêtements des parties communes de l'immeuble et de ses dépendances seront choisis par l'Architecte en accord avec les différents services administratifs impliqués.

#### **Zones sismiques :**

La construction respectera sur le plan structurel les règles parasismiques en vigueur, définies suivant les cartes de zonages des aléas sismiques.

#### **Type de local :**

Les locaux sont déclarés en locaux d'activité ERP de 5ème catégorie.

# 1. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

## 1.1. INFRASTRUCTURE

### 1.1.1. FOUILLES

Après décapage et stockage de la terre végétale, le terrassement sera exécuté en pleine masse pour permettre la réalisation de l'infrastructure. Les terres non utilisées en remblais seront évacuées.

### 1.1.2. FONDATIONS

Le bâtiment sera fondé sur le bon sol. Selon les résultats de la campagne de reconnaissance de sols, les fondations en béton armé consisteront en semelles superficielles isolées ou filantes, radier, puits, pieux, bilames et/ou parois moulées.

## 1.2. MURS ET OSSATURE

Les dimensions des éléments de structure seront déterminées par le bureau d'études d'exécution de structure, et validées par le bureau de contrôle.

### 1.2.1. MURS DE L'INFRASTRUCTURE

#### 1.2.1.1. Murs périphériques

Les murs seront réalisés sur la périphérie en béton armé, ou maçonnerie, suivant étude de structure.

#### 1.2.1.2. Murs de refends

Les murs de refends seront réalisés en béton armé ou en maçonnerie de parpaings, les poteaux seront réalisés en béton armé. Leurs dimensions résulteront de l'étude de structure, des impératifs de construction et des textes normatifs en vigueur.

### 1.2.2. MURS DE FACADES

Les murs de façades, les allèges, les trumeaux et les encadrements de baies en élévation seront réalisés en béton armé ou maçonnerie de briques ou d'aggloméré d'épaisseur suivant l'étude de structure et thermique.

Les murs recevront à l'intérieur un complexe isolant composé d'un panneau en polystyrène, laine minérale ou polyuréthane et d'une plaque de plâtre. Localement, l'isolant pourra être disposé en applique sur la face extérieure du mur, même si sa représentation graphique ne figure pas sur le plan de vente.

Les façades seront revêtues d'un enduit revêtement plastique épais (RPE), ou d'une peinture, ou autre au choix de l'architecte, et suivant les exigences du Permis de Construire elles pourront être traitées partiellement avec des finitions ou des matériaux différents.

### 1.2.3. MURS PIGNONS

Les murs pignons seront réalisés en béton armé ou maçonnerie de briques épaisseur suivant l'étude de structure.

Leur doublage et leur revêtement seront de même nature que ceux des murs de façades.

### 1.2.4. MURS MITOYENS

Sans Objet.

### 1.2.5. MURS EXTERIEURS DIVERS

Sans objet

### 1.2.6. MURS PORTEURS A L'INTERIEUR DES LOCAUX (REFENDS)

Les murs porteurs à l'intérieur des locaux seront réalisés suivant étude de structure, en béton armé, et/ou en maçonnerie de parpaings avec finition par enduit en ciment, ou plaque de plâtre collé, et isolé si nécessaire conformément aux résultats de l'étude thermique et structure.

### 1.2.7. MURS OU CLOISONS SEPARATIFS

Sans objet

### 1.3. PLANCHERS

Les dimensions des éléments de structure seront déterminées par le bureau d'études d'exécution de structure et validées par le bureau de contrôle. Une isolation conforme aux résultats des études thermique et acoustique sera intégrée au plancher.

Le plancher bas sera constitué par un plancher porté ou radier ou en poutrelle hourdis ou dallage, en béton armé.

Les surcharges d'exploitation admissible seront de 250 kg/m<sup>2</sup>.

#### 1.3.1. PLANCHERS SUR ETAGE COURANT

Le plancher sera constitué d'une dalle pleine en béton armé dont l'épaisseur sera déterminée par le BET structure.

Au droit du parking couvert sous le plancher haut du RDC de l'immeuble il sera projeté une isolation permettant de satisfaire aux exigences Feu et thermique requises.

#### 1.3.2. PLANCHERS SOUS TOITURE

Le plancher sera constitué d'une dalle pleine en béton armé dont l'épaisseur sera déterminée par le BET structure.

L'isolation thermique sera assurée par le dessus par le lot étanchéité et selon l'étude thermique.

#### 1.3.3. PLANCHERS SUR LOCAUX NON CHAUFFES OU OUVERTS

Sans objet

#### 1.3.4. SOUS FACE DES CASQUETTES

La sous-face des casquettes périphériques extérieures en béton sera brute.

### 1.4. CLOISONS DE DISTRIBUTION

Sans objet.

### 1.5. ESCALIERS

#### 1.5.1. ESCALIERS PARTIES COMMUNES ET SECOURS

Les escaliers seront en préfabriqués béton brute avec finition peinture de propreté.

### 1.6. CONDUITS DE FUMEE ET DE VENTILATION

#### 1.6.1. CONDUIT DE DESENFUMAGE DES LOCAUX DE L'IMMEUBLE

Sans objet

#### 1.6.2. CONDUITS D'AIR FRAIS

Les locaux sont considérés ventilés par une ventilation mécanique double flux commune à tous les locaux.

#### 1.6.3. CONDUITS DE FUMEE ET VENTILATIONS DE CHAUFFERIE

Sans objet.

### 1.7. CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

#### 1.7.1. CHUTES D'EAUX PLUVIALES

Les chutes d'eaux pluviales intérieures seront en PVC rigide et encoffré dans une gaine technique.

#### 1.7.2. CHUTES D'EAUX USEES ET EAUX VANNES

Les chutes d'eau usées seront en PVC rigide. Une attente sera prévue dans chaque local. L'installation et le raccordement sur cette attente, des éléments sanitaires, seront à la charge de l'acquéreur et/ou preneur.

Le réseau sera raccordé au réseau public de la zone en limite de propriété. Il n'est pas prévu de séparateur à graisse ou fécule.

Le réseau mutualisera l'évacuation des eaux usées et des eaux vannes.

#### 1.7.3. CANALISATIONS EN SOUS SOLS/ SOUS DALLAGE

Les réseaux EU et EP seront réalisés en PVC, diamètre suivant étude du BET et chemineront sous la dalle haute du RdC (dans les plafonds), sous la dalle haute côté parking et sous le dallage bas.

#### 1.7.4. BRANCHEMENTS AUX EGOUTS

Les eaux usées, les eaux vannes et les eaux pluviales seront raccordées aux réseaux publics. Branchements sur les réseaux en attente du concessionnaire.

### 1.8. TOITURES

#### 1.8.1. CHARPENTE, COUVERTURE

Toiture terrasse réalisée en plancher béton armé, acrotère en maçonnerie ou béton armé.

Les équipements spécifiques aux process des preneurs des locaux devront être placés en toiture ou au RDC par chaque preneur et sur des supports anti vibratiles.

Pour chaque local, deux gaines en 250 mm pour la ventilation de confort double flux, une gaine pour la VMC sanitaire, et un galva en 125 ou 160 mm selon la taille des locaux et qui sera utilisable pour des liaisons frigorifiques et câbles électriques pour les process et besoins spécifiques au local.

#### 1.8.2. ETANCHEITE ET ACCESSOIRES

Toitures terrasses non accessibles : étanchéité de type membrane PVC ou bitume élastomère avec panneaux isolants de nature et d'épaisseur suivant l'étude thermique.

L'évacuation des eaux de pluie des toitures et de la coursive pourront être collectées par des pissettes suivant plan.

#### 1.8.3. SOUCHES DE CHEMINEE, DE VENTILATIONS ET CONDUITS DIVERS

Les trémies, réservations, percements, et la pose des crosses éventuellement nécessaires en toiture seront réalisés suivant les plans techniques d'exécution qui seront proposées en validation au preneur. En cas de demande de déplacement un mois avant exécution, le maître d'ouvrage étudiera la faisabilité et l'impact financier.

## 2. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

### 2.1. SOLS ET PLINTHES

#### 2.1.1. SOLS ET PLINTHES DES LOCAUX

Revêtement de type sol souple en lés soudés posé directement sur la dalle et intégrant une isolation phonique 19dB minimum, coloris dans la gamme proposée par le promoteur et selon classement UPEC réglementaire des locaux selon leur activité.

Les plinthes seront en mdf revêtues blanches de type CUBU ou équivalent et jointées dessus dessous au mastic.

### 2.2. REVETEMENTS MURAUX

Voir le paragraphe 2.8 PEINTURES - PAPIERS PEINTS - TENTURES

### 2.3. PLAFONDS

A l'intérieur de chaque locaux réalisation d'un faux plafond en dalle minérale de 60x60 sur ossature apparente.

### 2.4. MENUISERIES EXTERIEURES

#### 2.4.1. MENUISERIES EXTERIEURES DES LOCAUX

L'accès aux locaux depuis l'extérieur se fera par une porte en aluminium laquée de couleur blanche de dimension conforme aux normes en vigueur.

Ces portes seront équipées d'un système de fermeture avec béquille double et d'un canon européen de sécurité type A2P\* et un bouton moleté côté intérieur pour la sécurité à l'évacuation. Elles seront équipées de ferme porte et d'une crémone si nécessaire selon demande du bureau de contrôle.

Les fenêtres ou porte fenêtre seront en PVC blanc ouvrant à la française ou fixes ou oscillo battantes suivant plans de ventes.

Les vitrages accessibles depuis l'extérieur soit en RDC ou depuis la coursive du R+1 seront en vitrage clair avec une face feuilletée (Retardateur d'effraction). Chaque preneur, suivant son activité devra la vitrophanie opalescente réglementaire sur la hauteur nécessaire ainsi que les bandes de visualisation PMR. Aucune vitrophanie prévue par le promoteur.

## **2.5. FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS DES LOCAUX**

Sans objet

## **2.6. MENUISERIES INTERIEURES**

### **2.6.1. HUISSERIES ET BATIS**

Sans objet

### **2.6.2. PORTES INTERIEURES**

Sans objet

## **2.7. SERRURERIE ET GARDE-CORPS**

### **2.7.1. GARDE-CORPS**

Suivant les plans de façades, les garde-corps seront en béton ou en serrurerie thermolaqué

### **2.7.2. GRILLES DE PROTECTION DES BAIES**

Le garde-corps et main courante des escaliers extérieurs sera en serrurerie thermolaqué ou béton suivant plan des façades.

### **2.7.3. OUVRAGES DIVERS**

Le maître d'ouvrage positionnera et mettra à la disposition des acquéreurs une plaque signalétique ou un TOTEM équipé d'un système de plaques remplaçable. Localisation suivant plan de vente.

La sérigraphie et les plaques seront à la charge des preneurs selon le cahier des charges de l'architecte qui leur sera remis à la livraison.

## **2.8. PEINTURES - PAPIERS PEINTS - TENTURES**

### **2.8.1. PEINTURES EXTERIEURES ET VERNIS**

#### **2.8.1.1. Sur menuiseries**

Teinte selon choix architecte et selon permis de construire.

#### **2.8.1.2. Sur fermetures et protections**

Teinte selon choix architecte et selon permis de construire.

#### **2.8.1.3. Sur serrurerie**

Teinte selon choix architecte et selon permis de construire.

### **2.8.2. PEINTURE INTERIEURES**

#### **2.8.2.1 Sur menuiserie**

Sans objet.

#### **2.8.2.2 Sur murs**

Il sera appliqué deux couches de peinture lisse, blanche, de finition veloutée.

#### 2.8.2.3 Sur plafonds

Sans objet, sauf nécessité si soffite bas

#### 2.8.2.4 Sur canalisations, tuyauteries apparentes

Il sera appliqué deux couches de peinture glycérophtalique finition soignée aspect satiné, ou PVC blanc.

### 2.9. EQUIPEMENTS INTERIEURS

#### 2.9.1. EQUIPEMENTS MENAGERS

Sans objet.

#### 2.9.2. EQUIPEMENTS SANITAIRES ET PLOMBERIE

##### 2.9.2.1. Distribution d'eau froide

Une alimentation d'eau froide sera laissée en attente dans chaque local. Elle sera équipée d'un robinet d'arrêt. La pose du compteur individuel et à la charge de l'acquéreur.

La distribution d'eau froide sera réalisée depuis une nourrice jusqu'à chaque point d'eau identifié sur le plan de localisation des réseaux d'eau annexé.

Distribution en tube polyéthylène réticulé type PER.

##### 2.9.2.2. Production et distribution d'eau chaude sanitaire individuelle

La distribution d'eau froide sera réalisée depuis une nourrice jusqu'à chaque point d'eau identifié sur le plan de localisation des réseaux d'eau.

Distribution en tube polyéthylène réticulé type PER.

A l'intérieur de chaque local, la production d'eau chaude sanitaire sera à la charge de chaque preneur.

##### 2.9.2.3. Evacuations

Les évacuations seront réalisées en tuyaux PVC apparents, raccordées aux chutes collectives.

##### 2.9.2.4. Distribution du gaz

Sans objet.

##### 2.9.2.5. Appareils sanitaires

Sans objet.

##### 2.9.2.6. Robinetterie

Sans Objet

#### 2.9.3. EQUIPEMENTS ELECTRIQUES

##### 2.9.3.1 Type de l'installation

L'installation électrique sera du type encastré, avec pour origine le tableau d'abonné équipé d'un disjoncteur général, des coupe-circuits affectés et du comptage.

##### 2.9.3.2 Puissance à desservir

La puissance à fournir sera de 6 à 12 KW, selon le type de d'activités du local.

##### 2.9.3.3 Equipement de chaque pièce

Sans objet.

##### 2.9.3.4 Réseau de communication

La baie de brassage ainsi que le recettage des réseaux RJ est à la charge de chaque preneur selon ses besoins. Les câbles seront tirés jusqu'en un point et repérés et numérotés selon la numérotation de chaque prise.

#### 2.9.4 CHAUFFAGE - CHEMINEES - VENTILATIONS

##### 2.9.4.1 Chauffage électrique

###### 2.9.4.1.1 Type d'installation

Selon étude thermique.

###### 2.9.4.1.2 Appareils d'émission de chaleur

Chaque local sera équipé d'une pompe à chaleur type multi split, avec unité extérieure positionnée soit en partie commune au RDC, soit en toiture terrasse selon étude du BET. Les unités de split intérieur seront positionnées selon le plan des terminaux qui sera proposé en validation lors de l'exécution. Un split sera prévu dans chaque pièce principale (accueil, bureaux et soin). Il n'est pas prévu de split dans les locaux techniques, rangement, stockage, sanitaires, vestiaires, dégagements, etc. Selon étude thermique, un radiateur électrique d'appoint sera prévu si nécessaire selon la réglementation thermique.

###### 2.9.4.3 Conduit de fumée

Sans objet.

###### 2.9.4.4 Conduits et prises de ventilation

La ventilation des locaux s'effectuera au moyen d'une VMC (ventilation mécanique contrôlée) double flux collective selon étude thermique.

Les prises d'air frais disposées dans les locaux s'effectueront par des grilles en plafonds et conduits depuis la toiture selon les exigences techniques et acoustiques.

Tous besoin spécifique lié à l'usage du local sera à la charge du preneur.

Les caissons d'extraction d'air se trouveront soit dans le local, soit dans une zone technique dédiée.

#### 2.9.5 EQUIPEMENT DE TELECOMMUNICATIONS

##### 2.9.6.1 Radio / TV

Sans objet

##### 2.9.6.2 Commande d'entrée de l'immeuble

Sans objet

#### 2.9.7 TELEPHONE

L'immeuble sera raccordé au réseau téléphonique depuis le réseau publique (distribution dans chaque local). Un fourreau sera laissé en attente dans chaque local.

Raccordement des appareils de télécommunication à la charge de chaque preneur ainsi que la première demande au fournisseur d'accès souhaité.

### 3. ANNEXES PRIVATIVES

#### 3.1 PARKINGS COUVERTS

Sans objet

#### 3.2 PARKINGS EXTERIEURS

##### 3.2.1 SOLS

Les sols des circulations seront en béton ou en enrobé.

Les sols des parkings extérieurs seront en enrobé ou en dalles alvéolées avec gravillons compactés.

Les places seront numérotées et délimitées à la peinture ou par des bordures.

##### 3.2.2 SYSTEME CONDAMNANT L'ACCES

- 2 portails coulissants métalliques thermolaqués permettant l'accès aux parcs de stationnement depuis le boulevard Joséphine Baker.  
Ces 2 portails seront commandés soit par horloge programmables, soit par bips (2 bips par locaux seront remis)
- Une barrière levante commandée par bip permettra l'accès aux parcs de stationnement depuis la rue Henri Villumi.

## 4. PARTIES COMMUNES

### 4.1 LOCAUX COMMUNS :

#### 4.1.1 AIRE DE STATIONNEMENT DES VELOS :

Situé en extérieur, le sol sera en béton surfacé ou enrobé ou dalles modèle Evergreen ou équivalent suivant le choix architectural. Il sera équipé d'arceaux permettant l'accrochage des vélos. Quantité selon réglementation en vigueur à la date du dépôt du permis.

### 4.2 LOCAUX TECHNIQUES

#### 4.2.1 LOCAL OM

Sans objet.

#### 4.2.2 GAINTECHNIQUE COMMUNE A L'IMMEUBLE

Local ou gaine technique commune à l'immeuble, permettant de gérer les alimentations des concessionnaires, localisation suivant plans de vente.

## 5. EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

### 5.1 ASCENSEURS

L'ascenseur desservira le 1<sup>er</sup> étage.

Portes palières automatiques en acier (teinte au choix de l'Architecte)

Sol : revêtement proposé par le fabricant.

Éléments de décoration de la cabine : parois dans la gamme du fabricant, éclairage de sécurité, miroir, main courante.

De marque Orona ou Otis ou équivalent

Liaison téléphonique par kit GSM.

### 5.2 TELECOMMUNICATIONS

Le projet sera raccordé au réseau Fibre de la ZAC par des fourreaux enterrés et débouchant dans la gaine technique dédiée dans les parties communes. Chaque preneur fera sa demande de raccordement à l'opérateur de son choix selon disponibilité dans la ZAC.

### 5.3 ALIMENTATION EN EAU

#### 5.3.1 COMPTAGES GENERAUX

Le compteur général sera situé dans le citerneau extérieur avec vanne d'arrêt général. Distribution horizontale en PVC pression jusque dans la gaine. La location des compteurs et leur mise en œuvre dans la gaine technique dédiée se fera en accord avec le propriétaire de l'immeuble, et le paiement sera à la charge de chaque preneur selon le dispositif de relève choisi.

#### 5.3.2 SURPRESSEURS - REDUCTEURS ET REGULATEURS DE PRESSION - TRAITEMENT DE L'EAU

Sans objet. Chaque preneur, suivant son activité et son besoin, devra traiter l'eau de ville à son arrivée dans son local. Un By-pass sera réalisé sur l'arrivée générale dans le local et avant la nourrice afin que chaque preneur puisse mettre en place un éventuel système de traitement des eaux.

### 5.3.3 COLONNES MONTANTES

La distribution se fera depuis la gaine technique recevant tous les compteurs au RdC, puis cheminera en dalle ou sous plancher bas jusqu'à chaque local.

### 5.3.4 BRANCHEMENTS PARTICULIERS

En gaine technique, il sera prévu un robinet de coupure générale par local, ainsi que des manchettes permettant la pose éventuelle de compteurs individuels (non fournis), ainsi qu'un départ dédié pour l'arrosage et les services généraux.

## 5.4 VENTILATION MECANIQUE DES LOCAUX

Les locaux seront ventilés selon obligations réglementaires.

## 5.5 ALIMENTATION EN ELECTRICITE

### 5.5.1 COMPTAGES DES SERVICES GENERAUX

Un seul comptage sera réalisé pour l'ensemble des parties communes + 1 comptage pour l'ascenseur.

### 5.5.2 COLONNES MONTANTES

Les colonnes montantes électriques seront situées en gaines palières dans un local dédié à ENEDIS.

### 5.5.3 BRANCHEMENTS ET COMPTAGES PARTICULIERS

Les tableaux disjoncteurs et compteurs seront installés dans chaque local, dans les entrées ou à proximité, selon contraintes réglementaires. En aucun cas le tableau ne peut être disposé dans un local fermé à clés.

Les lignes de télé report seront ramenées en parties communes pour permettre le relevé à distance des compteurs, ou des compteurs Linky seront installés.

## 6. PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS

Les parties communes extérieures et les espaces verts en particulier, seront réalisés selon l'étude de l'architecte.

### 6.1 VOIRIES ET PARKING

#### 6.1.1 VOIRIES D'ACCES

Les voiries d'accès seront en enrobé selon projet architectural.

#### 6.1.2 TROTTOIRS

Les trottoirs seront en enrobé ou béton balayé selon projet architectural.

#### 6.1.3 PARKINGS

Cf 3.2.

### 6.2 CIRCULATION PIETONS

L'accès des piétons se fera depuis le parking et sera conforme aux plans de l'architecte.

Le revêtement de cet accès présentera un contraste visuel et tactile par rapport à son environnement. Les matériaux utilisés seront non meubles, non glissants, non réfléchissants et sans obstacle à la roue.

L'accès aux parcs de stationnement couverts sous le R+1 de l'immeuble sera fait par un portillon métallique thermolaqué fermé par une gâche électrique condamnée par une horloge programmable.

### 6.3 ESPACES VERTS

Les espaces verts seront réalisés selon plan d'aménagement de l'architecte.

### 6.4 CLOTURES

Clôtures sur rue et en limite de propriété suivant permis de construire.

## 6.5 ENGAZONNEMENT

Prairie rustique ou aménagement minéral des espaces plantés communs selon projet architectural et suivant saison

Un système d'arrosage sera installé par le maître d'ouvrage.

## 6.6 ECLAIRAGE EXTERIEUR

### 6.6.1 SIGNALISATION DE L'ENTREE DES LOCAUX

L'éclairage sera assuré par spots ou appliques murales situés au droit de l'entrée des locaux, et commandés par interrupteur crépusculaire et relié à une horloge.

### 6.6.2 ECLAIRAGE DES VOIRIES, ESPACES VERTS

L'éclairage des espaces extérieures sera réalisé par appliques murales ou par bornes lumineuses ou candélabres suivant plan d'architecte, commandés par interrupteur crépusculaire relié à une horloge.

Le dispositif d'éclairage sera conforme à la réglementation en vigueur.

Fait, à CASTELNAU-LE-LEZ  
Le 24/06/2025

Le RESERVANT

Le RESERVATAIRE

*Signature précédée de la mention  
manuscrite « Lu et Approuvé »*