



GROUPE SPIRIT

LOGEMENT EN ACCESSION

CLOS ROMANE

14A, 14B et 14C Avenue de la Gare
67560 ROSHEIM

NOTICE DESCRIPTIVE



Maitre d'ouvrage :

SCI ROSHEIM AVENUE DE LA GARE
49 rue d'Oberhausbergen
67201 ECKBOLSHEIM

Architecte :

LAMA Architectes
24 avenue des Vosges
67000 STRASBOURG

PREAMBULE

Les biens objets de la présente notice descriptive seront réalisés en conformité avec les niveaux de performance énergétiques RT 2012.

La présente opération fera l'objet de la certification **NF HABITAT v3.2**, en respectant le référentiel défini par l'organisme de certification CERQUAL, composé des cinq grands thèmes suivants :

- Management responsable
- Qualité de vie
- Respect de l'environnement
- Performance économique
- Qualité de services et d'information

SOMMAIRE

1	CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE	4
1.1	INFRASTRUCTURES	4
1.2	MURS ET OSSATURE	4
1.3	PLANCHERS	4
1.4	CLOISONS DE DISTRIBUTION	5
1.5	ESCALIERS	5
1.6	CONDUIT DE FUMEE ET DE VENTILATION	5
1.7	CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS	5
1.8	TOITURES	6
1.9	ISOLATION THERMIQUE	6
1.10	ISOLATION PHONIQUE	7
2	LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS	7
2.1	SOLS ET PLINTHES	7
2.2	REVETEMENTS MURAUX	7
2.3	PLAFONDS	8
2.4	MENUISERIE EXTERIEURE	8
2.5	FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS / PROTECTION SOLAIRE	8
2.6	MENUISERIE INTERIEURE	8
2.7	SERRURERIE ET GARDE CORPS	9
2.8	PEINTURES / PROJECTIONS	9
2.9	EQUIPEMENTS INTERIEURS	10
3	ANNEXES PRIVATIVES	13
3.1	CAVES	13
3.2	CELLIERS (bâtiment A uniquement)	13
3.3	PARKINGS EN SOUS-SOL (bâtiment B et C uniquement)	13
3.4	JARDINS PRIVATIFS (rez-de-chaussée uniquement)	13
3.5	PARKINGS EXTERIEURS PRIVATIFS	14
4	PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE	14
4.1	HALL D'ENTREE DE L'IMMEUBLE	14
4.2	CIRCULATIONS EN RDC ET ETAGES COURANTS	15
4.3	CAGE D'ESCALIER ET DEGAGEMENT AU SOUS-SOL, Y COMPRIS SAS	15
4.4	LOCAUX TECHNIQUES	16
4.5	LOCAUX COMMUNS	16
5	EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE	17
5.1	ASCENSEURS	17
5.2	PORTE DE GARAGE AUTOMATIQUE	17
5.3	EAU CHAUDE	17
5.4	TELECOMMUNICATIONS	17
5.5	ALIMENTATION EN EAU FROIDE	17
5.6	ALIMENTATION EN ELECTRICITE	18
5.7	BRANCHEMENTS AUX RESEAUX	18
6	PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS	18
6.1	VOIRIE	18
6.2	CIRCULATION DES PIETONS	18
6.3	ESPACES VERTS	18
6.4	ECLAIRAGE EXTERIEUR	19
6.5	CLOTURES	19
6.6	PORTAIL AUTOMATIQUE	19
6.7	RESEAUX DIVERS	19

1 CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

1.1 INFRASTRUCTURES

1.1.1 Fouilles

- Par moyen mécanique, utilisation des déblais pour remblais (sauf contre-indication de l'étude de sol type G2), excédent à évacuer.

1.1.2 Fondations

- En béton armé, type de fondations suivant nature du sol et d'après les études de l'Ingénieur Structure.
- Renforts antisismiques selon les normes en vigueur.

1.2 MURS ET OSSATURE

1.2.1 Murs du sous-sol (bâtiments B et C uniquement)

1.2.1.1 Murs périphériques

- Murs en béton armé banché.
- Face intérieure brute de décoffrage sans revêtement ultérieur.
- Application d'un badigeon bitumineux au droit des zones enterrées.

1.2.1.2 Murs de refends

- Murs en béton armé banché brut de décoffrage épaisseur 18 ou 20 cm selon calculs du B.E. Structure.

1.2.2 Murs de façades

- Partie courante : murs en maçonnerie de briques isothermes (ép. 20cm) ou en béton armé selon calculs structurels, thermiques et acoustiques.
- Allèges, trumeaux et encadrement de baies : idem.
- Revêtement de finition extérieure : complexe d'isolation extérieure avec bardage en terre cuite type tuile ou avec revêtement synthétique épais (selon les plans des façades).

1.2.3 Murs porteurs à l'intérieur des locaux

- Murs en béton armé banché avec ragréage et enduit pelliculaire épaisseur 18 ou 20 cm ou murs en maçonnerie d'agglos plein et plaques de plâtre.

1.2.4 Murs ou cloisons séparatifs

- Entre locaux privatifs et autres locaux (escaliers, halls et locaux divers) : idem 1.2.3.
- Dans certains cas, séparatifs réalisés par une cloison de type Placostyl en plaques de plâtre fixées sur ossature métallique et remplissage de laine minérale d'épaisseur minimum 16 cm et conformément aux normes d'isolation acoustique en vigueur.

1.3 PLANCHERS

1.3.1 Planchers sur étages courants

Dalles hautes sous-sol (dessus garage, bâtiments B et C uniquement) :

- Dalle en béton armé épaisseur minimale de 20 cm ou plus suivant le calcul du B.E.T. Sur parties habitées, complexe isolant thermique et phonique sous chape. Béton brut en sous-face.

Dalles basses RdC (bâtiment A uniquement) :

- Dalle portée en béton armé épaisseur minimale de 20 cm ou plus suivant le calcul du B.E.T. Sur parties habitées, complexe isolant thermique et phonique sous chape. Béton brut sur remblais en sous-face.

Dalle étages courants :

- Dalle en béton armé épaisseur minimale de 20 cm ou plus suivant le calcul du B.E.T. Isolant thermique et phonique sous chape. Enduit pelliculaire en sous-face.

Dalle haute dernier niveau (au droit des parties communes uniquement) :

- Dalle en béton armé épaisseur minimale de 15 cm ou plus suivant le calcul du B.E.T. Dessus dalle brute, isolant rapporté selon calculs thermiques. Enduit pelliculaire en sous-face.

1.3.2 Structure des balcons

- Structure porteuse des balcons en béton.
- Dalle béton ép.18/16cm ou 20/18cm avec pente 1% minimum.
- Rives de dalle libre avec profil type goutte d'eau en sous face.

1.3.3 Structure des terrasses

- Structure porteuse des terrasses en béton. Dalle béton 20cm minimum sans pente. Dessus dalle brute, complexe isolant sous étanchéité selon calcul thermique.
- Bandeau béton périphérique en relevé avec goutte d'eau et pissettes incorporées ou système de récupération des eaux de pluie.

1.3.4 Planchers sur locaux collectifs, techniques, halls, circulations et locaux divers chauffés

- Idem 1.31 étages courants avec complément d'isolation en sous-face selon calculs thermiques.

1.4 CLOISONS DE DISTRIBUTION

1.4.1 Entre pièces principales

- Cloisons en plaques de plâtre sur ossature métallique de type PLACOSTYL épaisseur 72mm avec isolant en laine minérale.

1.4.2 Entre pièces principales et pièces de service

- Idem 1.41 avec plaques hydrofuge.

1.4.3 Gains techniques

- Idem 1.41 d'épaisseur variable selon la configuration et conforme à la réglementation acoustique.

1.4.4 Soffites et traînasses

- En plaque de plâtre d'épaisseur déterminée par le B.E.T. pour le respect des normes d'isolation acoustique.

1.5 ESCALIERS

1.5.1 Escalier principal

- Préfabriqué ou coulé en place en béton armé.

1.5.2 Escalier des logements (uniquement duplex B01 et B05)

- En bois, y compris garde-corps, avec ou sans contremarche suivant configuration de l'appartement.

1.6 CONDUIT DE FUMEE ET DE VENTILATION

1.6.1 Conduit de fumée

- Depuis la chaufferie au RdC du bâtiment B vers la toiture, conduit intégré en gaine technique intérieure. Degré coupe-feu selon réglementation.

1.6.2 Ventilation mécanique

- Conduits de ventilation en tôle galvanisée intégrés dans les gaines techniques ou les soffites selon les cas.

1.7 CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

1.7.1 Chutes d'eaux pluviales

- Tuyaux en zinc en façade ou tuyaux en PVC en gaine technique selon plans.

1.7.2 Chutes d'eaux usées dans les étages

- Tuyaux en PVC selon les prescriptions des services techniques publics.
- Tuyaux situés dans les gaines techniques et dans les soffites selon certains cas.

1.7.3 Canalisations suspendues en sous-sol

- Tuyaux en PVC selon les prescriptions des services techniques publics.
- Tuyaux apparents en plafonds ou contre les parois pouvant circuler dans les parties privatives.

1.7.4 Branchement aux égouts

- Tuyaux en fonte ou en grès selon les prescriptions des services techniques publics.

1.8 TOITURES

1.8.1 Charpente, couverture et accessoires

- Charpente traditionnelle en bois de sapin équarri ou préfabriquée de type fermettes en bois de sapin, avec traitement fongicide et insecticide. Sections et dimensions selon études.
- Couverture en tuiles mécaniques de terre cuite, y compris retombées sur les façades principales (selon plans de l'Architecte).
- Zinguerie : tous les travaux nécessaires à l'étanchéité de la toiture et récupération des eaux pluviales selon les normes en vigueur.
- Rampant sous toiture et plafond sous combles avec doublage isolant intérieur en rampants et parties horizontales en laine minérale d'épaisseur déterminée par l'étude thermique. Habillage par plaque de plâtre selon réglementation en vigueur.

1.8.2 Etanchéité

- Sur les toitures terrasses inaccessibles : sans objet.
- Sur sous-sol débordant (dalle haute) : étanchéité multicouche, complexe drainant et terre végétale sur une épaisseur de 30cm au droit des jardins ou dalles en béton sur plots (selon les plans de l'Architecte). Finition des dalles en béton au choix de l'Architecte.
- Sur terrasses accessibles : étanchéité type bicouche avec isolation selon calcul thermique, et dalles en béton sur plots. Finition des dalles béton au choix de l'Architecte.

1.9 ISOLATION THERMIQUE

1.9.1 Isolation des murs extérieurs (selon les plans des façades)

- Isolation extérieure en laine minérale d'épaisseur déterminée par l'étude thermique fixée mécaniquement sur la maçonnerie ou le béton, et mise en œuvre sous le bardage en tuiles mécaniques ou en lames de bois.

OU

- Isolation extérieure en polystyrène d'épaisseur déterminée par l'étude thermique, collée sur la maçonnerie ou le béton avec trame de protection en fibre de verre et application d'un revêtement synthétique épais.
- Ebrasements dito revêtement de façade, ou métal laqué au niveau du bardage en tuiles de terre cuite.

1.9.2 Isolation des murs entre logement et parties communes

- Selon l'étude thermique et la réglementation acoustique, présence ou non de plaque de doublage type « CALIBEL » ou similaire d'épaisseur variable.

1.9.3 Isolation des rampants et plafonds sous charpente et toiture

- Doublage isolant intérieur en rampants et parties horizontales en laine minérale d'épaisseur déterminée par l'étude thermique. Habillage par plaque de plâtre selon réglementation en vigueur.

1.9.4 Isolation de la dalle haute du sous-sol

- Isolation en polyuréthane sous la chape. Complément éventuel en sous-face de dalle. Epaisseurs déterminées par l'étude thermique.

1.9.5 Vitrage

- Double vitrage 4/16/4 minimum à faible émissivité (remplissage à l'argon). Vitrage à contrôle solaire selon les cas.

1.10 ISOLATION PHONIQUE

1.10.1 Verticale entre logements

- Isolant phonique de type « ASSOUR » ou similaire sous chape sur dalles des étages courants.

1.10.2 Portes Palières

- Portes palières blindées type A2P BP1 (Marquage NF) assurant un affaiblissement phonique selon réglementation en vigueur.

1.10.3 Vitrage

- Double vitrage à isolation phonique, pouvant être renforcé selon étude acoustique (suivant classement de voirie).

1.10.4 Gaines techniques

- Idem 1.41 d'épaisseur variable selon la configuration et conforme à la réglementation acoustique.

2 LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

2.1 SOLS ET PLINTHES

2.1.1 Sols et plinthes des chambres et placards ou dressings attenants

- Lames de parquet stratifié épaisseur 7mm minimum. Choix dans la gamme SPIRAL. Plinthes assorties.

2.1.2 Sols et plinthes des entrées, dégagements, séjours, pièces de service (cuisine, salles de bain, WC, buanderie) et placards attenants

- Revêtement en carrelage format 45x45cm minimum classé U3 P3 collé sur chape, à choisir dans la gamme SPIRAL. Plinthes en carrelage assorties.
- Caisson « cache-tuyaux » en carrelage (ou faïence) en salles de bains pour la tuyauterie horizontales.

2.1.3 Sols des balcons et terrasses

- Dalles en béton posées sur plots. Choix et teinte imposé par l'Architecte.
- Dalles en béton posées sur lit de sable pour les terrasses situées au RdC en dehors de l'emprise du sous-sol. Choix et teinte imposés par l'Architecte.

2.2 REVETEMENTS MURAUX

2.2.1 Revêtements muraux des pièces de service

Cuisine :

- Réalisation d'une peinture de finition lisse de teinte blanche (2 couches). Enduisage préalable à l'aide d'un enduit pelliculaire sur les murs béton.
- Revêtement en faïence sur le mur au droit de l'évier avec un retour le cas échéant, hauteur de deux rangées de carreaux. Choix dans la gamme SPIRAL.

Salle de bains et salle d'eau :

- Revêtement en faïence toute hauteur sur l'ensemble des murs, intégrant les allèges et plages de la baignoire. Choix dans la gamme SPIRAL.

WC :

- Revêtement en faïence sur l'encoffrement du WC suspendu (2 ou 3 faces). Choix dans la gamme SPIRAL. Réalisation d'une peinture de finition lisse de teinte blanche (2 couches) sur les autres murs.

2.2.2 Revêtements muraux du séjour, des chambres à coucher et des autres pièces

- Réalisation d'une peinture de finition lisse de teinte blanche (2 couches). Enduisage préalable à l'aide d'un enduit pelliculaire sur les murs béton.

2.3 PLAFONDS

2.3.1 Plafonds des pièces intérieures

- Réalisation d'une peinture de finition lisse de teinte blanche (2 couches). Enduisage préalable à l'aide d'un enduit pelliculaire.

2.3.2 Sous faces des balcons et terrasses

- Application d'une peinture acrylique extérieure (2 couches) d'après les coloris choisis par l'Architecte.

2.4 MENUISERIE EXTERIEURE

2.4.1 Menuiserie extérieure des pièces principales et des pièces de service

- Ensemble fenêtres et portes fenêtres en PVC, avec volets roulants incorporés de type monobloc en PVC, ouvrant à la française avec tablette de fenêtre en alu laqué coté extérieur et appui de fenêtre coté intérieur. Teinte GRISE ou BLANCHE selon plan de l'Architecte.
- Système oscillo-battant sur ouvrant principal de chaque menuiserie.
- Caissons de volet roulant équipés de grilles de ventilation dans les pièces sèches.
- Vitrage opalescent pour les salles de bain, salle d'eau ou WC (le cas échéant, selon les plans de l'Architecte).
- Tablette intérieure en PVC ou Werzalit et tablette extérieure en aluminium laqué avec rejingot pour les fenêtres.
- Seuil aluminium larmé pour les portes fenêtres donnant sur les terrasses à RDC ou au R+2.
- Châssis de toiture à rotation en bois du type "Velux" ou équivalent suivant plans (en rampant au R+2). Vitrage clair dans tous les cas pour les châssis de toiture.

2.5 FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS / PROTECTION SOLAIRE

2.5.1 Pièces principales et pièces de service

- Occultation par volets roulants en PVC à déroulement extérieur sur menuiseries en PVC. Volets roulants motorisés, commandes par interrupteurs montée/descente. Système de blocage incorporé dans tous les volets roulants.
- Occultation par store coulissant motorisé intérieur + vitrage à contrôle solaire, selon étude thermique pour les châssis de toiture en bois.
- Protection solaire complémentaire par store banne à manœuvre manuelle pour les grandes baies des séjours orientés au Sud au R+2 des bâtiments A, B et C.

2.6 MENUISERIE INTERIEURE

2.6.1 Huisseries et bâtis

Portes palières :

- Bâti métallique à encastrier à peindre pour les portes palières.

Portes intérieures :

- Ebrasements et chambranles bois type médium à peindre ou laqué en usine (teinte blanche).

2.6.2 Portes palières blindées

- Vantail bois à âme pleine renforcée, anti effraction classée A2P BP1 (marquage NF) pour les portes donnant sur les circulations intérieures communes. Vantail à parement métallique, anti effraction classée A2P BP1 (marquage NF) pour les portes donnant sur l'extérieur.
- Porte coupe-feu selon réglementation. Serrure de sécurité à trois points dans cadre métallique avec cylindre et clés A2P1*
- Béquille et poignée de tirage.
- Judas microviseur.
- Joint phonique périphérique et seuil en aluminium.
- Finition à peindre ou stratifié (selon choix de l'Architecte).
- Combinaison avec ouverture de la porte d'entrée d'immeuble et des locaux communs.

2.6.3 Portes intérieures

- Vantail bois postformé à âme alvéolaire finition teinte blanche à peindre ou laquée d'usine (selon choix architecte), avec rainures décoratives.
- Verrous pour les salles de bain, salles d'eau et WC.
- Clé pour les toutes autres portes.

2.6.4 Placard dans les entrées (selon les plans)

- Façade de placard coulissante en panneaux mélaminés blanc, rail en aluminium laqué au plafond et rail en aluminium laqué sur socle bois au sol, l'ensemble de type « SOGAL » ou équivalent.
- Placard pivotant pour les faibles largeurs.
- Aménagement du placard avec tablette haute et tringle penderie (séparatif vertical selon les cas).

2.7 SERRURERIE ET GARDE CORPS

2.7.1 Garde-corps et mains courantes

- Structure des garde-corps extérieurs en acier galvanisé ou laqué de teinte grise (lisses et montants en tubes ou plats). Remplissage en lattage bois autoclavé teinté de classe 3 selon plan des façades. Fixation à l'anglaise sur béton en rive des balcons ou relevés des terrasses.

2.7.2 Claustras et brise-soleil

- Structure des claustras et brise-soleil extérieurs en acier galvanisé ou laqué de teinte grise (cadres et montants en tubes ou plats). Remplissage en lattage bois autoclavé teinté de classe 3, implantation selon plan des façades. Fixation sur la structure des bâtiments, avec platines traversant les isolants et revêtements extérieurs le cas échéant.

2.7.3 Séparatifs entre balcons ou terrasses

- Sans objet.

2.7.4 Mains courantes

- Mains courantes au droit des escaliers extérieurs en acier galvanisé ou laqué de teinte grise (lisses et montants en tubes ou plats).

2.8 PEINTURES / PROJECTIONS

2.8.1 Peinture extérieure et vernis

2.8.1.1 *Sur fermetures et protection*

- Sans objet, menuiserie et volet en PVC.

2.8.1.2 *Sur habillage en bois*

- Sans objet, bois traité ou naturellement imputrescible.

2.8.1.3 *Sur sous face de balcon, relevés bétons périphériques et soubassements :*

- Application d'une peinture acrylique en deux couches, teinte(s) au choix de l'Architecte.

2.8.1.4 *Sur ouvrage maçonné :*

- Application d'un enduit monocouche teinté dans la masse ou enduit traditionnel et peinture, teinte(s) au choix de l'Architecte.

2.8.1.5 *Sur éléments béton divers :*

- Idem 2.8.14. Un ragréage fin est prévu lorsque le béton reste brut.

2.8.2 Peintures intérieures

2.8.2.1 *Sur menuiserie bois :*

- Peinture blanche acrylique (2 couches).

2.8.2.2 *Sur serrurerie acier*

- Peinture glycéro en deux couches, teinte(s) au choix de l'Architecte.

2.8.2.3 *Sur murs :*

- Réalisation d'une peinture de finition lisse de teinte blanche (2 couches). Enduisage préalable à l'aide d'un enduit pelliculaire sur les murs béton.

2.8.2.4 *Sur plafonds :*

- Réalisation d'une peinture de finition lisse de teinte blanche (2 couches). Enduisage préalable à l'aide d'un enduit pelliculaire sur les murs béton.

2.8.2.5 *Sur canalisations, tuyauteries, chutes, éléments de chauffage et divers :*

- Peinture blanche glycéro (2 couches).

2.9 EQUIPEMENTS INTERIEURS

2.9.1 Equipement ménager

2.9.1.1 *Cuisines des studios :*

Sans objet.

2.9.1.2 *Cuisines des 2 pièces :*

Ensemble bloc évier comprenant :

- Meuble stratifié blanc de 1,20 ml.
- Evier inox avec deux cuves et égouttoir ou évier inox avec une cuve, égouttoir et niche lave-vaisselle suivant plans de l'Architecte. Robinetterie chromée / mitigeurs.

2.9.1.3 *Cuisines à partir des 3 pièces :*

- Attentes pour évier à l'emplacement prévu sur le plan comprenant 2 robinets équerre et attente tuyauterie pour évacuation.

2.9.1.4 *Evacuation des déchets*

- Le stockage des ordures ménagères se fera dans des locaux aménagés au rez-de-chaussée. Tri sélectif selon prescriptions de la Commune.

2.9.2 Equipement sanitaire - plomberie - canalisations apparentes

2.9.2.1 *Distribution d'eau froide*

- Tuyauterie en cuivre ou PEHD, comptage général avec compteur posé par le concessionnaire. Manchette pour mise en place de compteurs individuels (mise en place et location des compteurs par le Syndic de Copropriété).

2.9.2.2 *Production collective d'eau chaude sanitaire*

- Production collective d'eau chaude sanitaire réalisée par chaudière collective GAZ située au RdC du bâtiment B, avec ballons tampons permettant d'assurer le stockage.

2.9.2.3 *Distribution d'eau chaude :*

- Tuyauterie en cuivre ou PER isolé. Manchette pour mise en place de compteurs individuels (mise en place et location des compteurs par le Syndic de Copropriété). Report « RT2012 » dans le logement avec fourreaux en attente si compteur situé sur le palier d'étage.
- Evacuation par tuyaux en PVC.

2.9.2.4 *Distribution gaz intérieure au logement*

- Néant.

2.9.2.5 *Branchement en attente*

- Branchement en attente pour lave-vaisselle et lave-linge dans les cuisines ou salle de bain ou buanderie selon plans, comprenant un robinet d'arrêt et un siphon spécifique.

2.9.2.6 *Appareils sanitaires*

Gamme D-CODE de DURAVIT ou équivalent.

Salle de bains et salle d'eau :

- Meuble-vasque : plan vasque monobloc en acrylique ou équivalent, avec meuble 2 portes, y compris renforts ou pieds si nécessaire. Miroir mural et applique lumineuse. Double vasque à partir des 4 pièces. Teintes au choix dans la gamme SPIRAL. Dimensions selon plans de l'Architecte.
- Baignoire : en acrylique de dimension 1,70 x 0,70 m.
- Douche : receveur antidérapant en acrylique, encastré en chape (ressaut < 2cm), dimensions selon plans de l'Architecte.

WC :

- Cuvette suspendue avec abattant double en PVC. Bâti-support et réservoir encoffrés avec 2 plaques de plâtre BA13 et faïence. Mécanisme double chasse pour économies d'eau.

2.9.2.7 Robinetterie

- Vasques, baignoires, douches et éviers : robinetterie mitigeuse chromée de type BAUEDGE de GROHE avec limiteur de débit et disques céramique ou équivalent.

2.9.2.8 Point de puisage

- Un robinet de puisage (raccord pour tuyau d'arrosage) est installé pour chaque terrasse du RdC, avec vanne de vidange. (Prestation non réalisée pour les balcons et terrasses en étages). L'eau d'arrosage non-potable provient d'une citerne de récupération des eaux pluviales.

2.9.3 Equipement électrique

2.9.3.1 Type de l'installation :

- Installation encastrée dans les logements et apparente dans les sous-sols, autres annexes et locaux techniques. Installation conforme à la norme NFC 15-100 et Accessibilité PMR.
- Tableau électrique en saillie dans GTL.

2.9.3.2 Puissance à desservir :

- Conforme aux normes.

2.9.3.3 Equipement de chaque pièce :

Principe schématique avec variante suivant disposition des pièces (selon plans Architecte).

Entrée :

- 1 point lumineux sur simple allumage, sur va-et-vient ou télérupteur.
- 1 prise de courant 10/16A.

Salle de bains :

- 1 point lumineux au plafond sur interrupteur.
- 1 point lumineux en applique sur interrupteur.
- 2 prises de courant 10/16A.
- 1 prise de courant spécialisée 16A pour lave-linge (selon le cas).

Cuisine :

- 1 point lumineux en applique sur interrupteur.
- 1 point lumineux au plafond sur interrupteur.
- 2 prises de courant double 10/16A, à hauteur du plan de travail.
- 2 prises de courant 10/16A.
- 2 ou 3 prises de courant spécialisées 16A (Four, lave-vaisselle et lave-linge selon le cas).
- 1 boîte de sortie de câble 32A cuisson.
- 1 prise pour hotte.

WC :

- 1 point lumineux en plafond sur interrupteur.
- 1 prise de courant 10/16A sous l'interrupteur.

Séjour :

- 1 point lumineux sur simple allumage, sur va-et-vient ou télérupteur.
- 5 prises de courant 10/16A au minimum.

Chambre principale :

- 1 point lumineux en plafond sur va-et-vient.
- 4 prises de courant 10/16A.

Chambre(s) secondaire(s) :

- 1 point lumineux en plafond sur interrupteur.
- 3 prises de courant 10/16A.

Dégagements :

- 1 point lumineux sur simple allumage, sur va-et-vient ou télérupteur.
- 1 prise de courant 10/16A (selon le cas).

Terrasses et balcons :

- 1 point lumineux sur simple allumage en applique, y compris applique extérieure (modèle au choix de l'Architecte).
- 1 prise de courant extérieure 10/16A.

2.9.4 Chauffage Ventilation

2.9.4.1 Type d'installation chauffage :

- Chauffage central par chaudière collective gaz située au RdC du bâtiment B.
- Manchette pour mise en place de compteurs individuels (mise en place et location des compteurs par le Syndic de Copropriété). Report « RT2012 » dans le logement avec fourreaux en attente depuis la gaine compteur située sur le palier d'étage.
- Régulation du chauffage par thermostat programmable dans le séjour de chaque logement.

2.9.4.2 Température dans les diverses pièces par température extérieure de -15°

- Salle de bains : +21°.
- Autres pièces intérieures : +19°.

2.9.4.3 Appareils d'émission

- Circuit privatif par appartement – chauffage par le sol par tubes polyéthylène ou similaire noyés dans la chape.
- Radiateur sèche-serviette électrique dans les salles de bains et salles d'eau en complément.

2.9.4.4 Type d'installation ventilation :

- Gaine de ventilation dans gaines techniques de chaque appartement.
- Groupe VMC collectif dans les combles sur support résilient antivibratoire, au-dessus des parties communes. Installation type Hygro B.

2.9.4.5 Conduits et prises de ventilation

- Bouches d'extraction d'air dans les pièces « humides » : salle de bains, salles d'eau, WC et cuisine. Manœuvre des bouches à double débit par cordelette ou détection à piles selon les cas.

2.9.4.6 Conduits et prises d'air neuf

- Bouches d'entrée d'air dans les caissons de volets roulants des pièces principales ou dans les menuiseries (cas des Velux).

2.9.5 Equipements de télécommunication

2.9.5.1 Télévision

- Prise TV dans le salon/séjour, deuxième prise dans la chambre principale.

2.9.5.2 Téléphone/réseau

- Installation en attente de raccordement. 2 prises RJ45 dans le salon/séjour et 1 prise RJ45 dans chacune des chambres. L'ensemble relié dans un coffret spécifique du tableau électrique.

2.9.5.3 Interphonie

- Commande d'ouverture de la porte principale d'entrée de l'immeuble avec visiophone couleur.

3 ANNEXES PRIVATIVES

3.1 CAVES

- Sans objet.

3.2 CELLIERS (bâtiment A uniquement)

3.2.1 Murs ou cloisons

- Murs en béton ou agglos jointoyés, avec peinture de propreté.

3.2.2 Plafonds

- Sous face brute en béton du plancher supérieur, avec peinture de propreté.

3.2.3 Sols

- Chape brute recevant une peinture polyuréthane.

3.2.4 Portes

- Portes bois pleine, finition peinture (tente au choix de l'Architecte). Degré CF selon réglementation. Serrure 1 point et cylindre à clé hors combinaison. Béquillage fixe côté extérieur et béquille simple côté intérieur.

3.2.5 Ventilation

- Sans objet.

3.2.6 Equipement électrique privatif

- Sans objet (éclairage dans les circulations).

3.3 PARKINGS EN SOUS-SOL (bâtiment B et C uniquement)

3.3.1 Murs ou cloisons

- Murs et poteaux porteurs en béton, implantation selon plans de l'Architecte.

3.3.2 Plafonds

- Sous face brute en béton du plancher supérieur.

3.3.3 Sols

- Dallage en béton surfacé.

3.3.4 Porte de garage individuelle (selon les plans)

- Porte basculante manuelle selon plans de l'Architecte, avec parement métallique et serrure à cylindre + 2 clés. Parking ouvert dans le cas contraire.

3.3.5 Ventilation naturelle

- Sans objet.

3.3.6 Equipement électrique privatif

- Sans objet (éclairage dans les circulations).

3.4 JARDINS PRIVATIFS (rez-de-chaussée uniquement)

3.4.1 Terrasses (selon plan)

- Dalles en béton posées sur plots ou posées sur lit de sable pour les terrasses situées au RdC en dehors de l'emprise du sous-sol. Choix et teinte imposé par l'Architecte. Délimitation avec les espaces verts en bordures béton ou murets béton en L.

3.4.2 Espaces verts privatifs

- Engazonnement sur toute la surface hors terrasse. Haies ou arbustes selon plans. Présence d'éventuels regards béton selon prescriptions des concessionnaires.

3.4.3 Limites des espaces verts privatifs

- Plantations en limite de haies ou des massifs végétaux, complétées d'une clôture à maille rigide hauteur 1,20m entre jardins privatifs et vers les espaces de circulations communs. Localisation suivant plans de l'Architecte.
- Muret bas en béton hauteur 40cm à 80cm faisant éventuellement soutènement, support d'une clôture à maille rigide hauteur 1,00m, entre jardins et domaine public. Localisation suivant plans de l'Architecte.

3.4.4 Arrosage

- Un robinet de puisage (raccord pour tuyau d'arrosage) est installé pour chaque terrasse du RdC, avec vanne de vidange. L'eau d'arrosage non-potable provient d'une citerne de récupération des eaux pluviales.

3.4.5 Abri de jardin

- Sans objet.

3.5 PARKINGS EXTERIEURS PRIVATIFS

- Revêtement en pavés béton-gazon ou en enrobés.
- Délimitation et numérotation des places au sol en peinture.
- Délimitation avec l'espace vert en bordurette ou mur béton.
- Circulation commune en enrobés.

4 PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE

4.1 HALL D'ENTREE DE L'IMMEUBLE

(Une étude globale de la décoration et des choix des matériaux dans le hall d'entrée de l'immeuble sera effectuée par l'Architecte).

4.1.1 Sols

- Carrelage grés cérame « grand format » selon étude décorative de l'Architecte, plinthes carrelées assorties.
- Tapis brosse encastré dans cadre métallique.

4.1.2 Parois

- Revêtement à l'aide d'une fibre murale ou habillage décoratifs, et mise en place d'un miroir selon étude décorative de l'Architecte.

4.1.3 Plafonds

- Faux-plafond perforé acoustique ou autre type de faux plafond au choix de l'Architecte.

4.1.4 Portes d'accès et système de fermeture - appel des occupants

- Porte en aluminium laqué équipée d'un ferme-porte. Cylindre de sécurité, ouverture par clé en combinaison avec la porte d'entrée de chaque appartement, portier électronique et visiophone.

4.1.5 Boite aux lettres et paquets

- 1 boite aux lettres par appartement en batterie en extérieur ou dans les halls d'entrée. Dimensions et implantations conformes aux exigences des services postaux.

4.1.6 Chauffage

- Néant.

4.1.7 Equipement électrique

- Spots à LED intégrés dans le faux plafond ou appliques murales, sur interrupteur crépusculaire, détection de présence et minuterie.

4.2 CIRCULATIONS EN RDC ET ETAGES COURANTS

4.2.1 Sols des circulations

- Carrelage grés cérame (idem que dans le hall d'entrée) au RdC, plinthes carrelées assorties.
- Revêtement en moquette velours acoustique adapté aux immeubles collectifs classé U3P3 aux étages, teinte(s) au choix de l'Architecte.
- Plinthes MDF stratifié, teinte(s) au choix de l'Architecte.

4.2.2 Murs

- Toile de verre + 2 couches de peinture acrylique. Teinte(s) au choix de l'Architecte.

4.2.3 Plafonds des circulations

- Réalisation d'une peinture de finition lisse de teinte blanche (2 couches) sur les faux-plafonds au RdC.
- Peinture projetée type « PRAYA » dans les étages. Enduisage préalable à l'aide d'un enduit pelliculaire sur les supports béton.

4.2.4 Equipement électrique

- Points lumineux LED au plafond ou en applique sur détection de présence et minuterie (et interrupteur crépusculaire en complément dans les étages éclairés naturellement des bâtiments B et C).

4.2.5 Cage d'escalier (ouverte sur les circulations)

- Revêtement en moquette velours sur marches et contre-marches, y compris traitement des nez-de-marche, teinte(s) au choix de l'Architecte.
- Plinthes MDF stratifiées en pose en crémaillère, ou limon en bois à peindre (2 couches).
- Garde-corps et main courante en acier et peinture glycéro (2 couches). Modèles et teintes au choix de l'Architecte.
- Murs dito 4.2.2 (idem circulations communes).
- Sous face d'escalier et tranche de dalle en peinture projetée type « PRAYA ».

4.2.6 Désenfumage

- Mise en place d'un châssis de désenfumage de la cage d'escalier en partie haute (type VELUX ou SKYDOME).
- Système de déclenchement selon les normes en vigueur.

4.2.7 Autres

- Fenêtres sur allèges vitrées en PVC dans les parties communes, sans occultation. Ouvrant à la française avec tablette de fenêtre en alu laqué coté extérieur et appui de fenêtre coté intérieur. Condamnation avec poignée à clé. Implantations selon plan de l'Architecte.

4.3 CAGE D'ESCALIER ET DEGAGEMENT AU SOUS-SOL, Y COMPRIS SAS

4.3.1 Sols

- Peinture anti-poussière et relevés en plinthes sur l'escalier, dallage béton surfacé brut dans le dégagement et le sas.

4.3.2 Murs

- Peinture de propreté.

4.3.3 Plafonds et sous-face

- Peinture de propreté.

4.3.4 Escaliers (marches, contremarches) - limons - plinthes - garde-corps

- Peinture anti-poussière et relevés en plinthes.
- Garde-corps et main courante en acier et peinture glycéro (2 couches).

4.3.5 Chauffage - Ventilation

- Chauffage : néant.
- Ventilation : néant.

4.3.6 Eclairage

- Points lumineux sur détection de présence et minuterie.

4.4 LOCAUX TECHNIQUES

4.4.1 Local transformateur EDF

- Sans objet.

4.4.2 Local ventilateur mécanique

- Groupes ventilateurs situés dans les combles non-isolés, au-dessus des circulations communes (dalle béton). Pose sur résilient acoustique. Rejet de l'air vicié en toiture.

4.4.3 Locaux de réception des ordures ménagères

En rez-de-chaussée du bâtiment A :

- Murs en béton ou brique + isolant thermique avec peinture de propreté ou crépis. Degré Coupe-Feu selon réglementation.
- Plafond en béton + isolant thermique avec peinture de propreté ou crépis. Degré Coupe-Feu selon réglementation.
- Sol en enrobé.
- Eclairage de type collectif sur détection de présence et minuterie.
- Porte d'accès en cadre acier galvanisé ou bois recevant un bardage bois à claire-voie. Poignée fixe et béquille. Ferme-porte. Cylindre en combinaison avec les logements.
- Ventilation naturelle (1 face complète). Robinet de puisage pour l'entretien et siphon de sol.
- Aire de présentation des bacs sur rue pour ramassage selon prescriptions des services de collecte de la commune.

En extérieur pour les bâtiments B et C (local commun) :

- Structure en acier galvanisé et bois recevant un bardage bois à claires-voies sur 3 faces.
- Toiture en platelage bois sur solives avec pente, recevant une étanchéité et une végétalisation. Ecoulement libre des eaux de pluie à l'arrière. Sous-face brute.
- Sol en enrobé (idem cheminement attenant).
- Eclairage : sans objet.
- Pas de porte, ouverture sur une face complète.
- Robinet de puisage (avec purge) pour l'entretien et siphon de sol.
- Service complet de ramassage selon prescriptions des services de collecte de la commune.

4.4.4 Chaufferie commune au RdC (du bâtiment B)

- Parois et plafonds : béton brut ou isolant thermique en laine minérale (avec degré Coupe-Feu réglementaire).
- Sol : dalle en béton surfacé brut.
- Eclairage de type collectif au plafond sur interrupteur simple.
- Porte d'accès métallique (selon degré Coupe-Feu réglementaire).

4.5 LOCAUX COMMUNS

4.5.1 Local cycles au RdC du bâtiment A

- Murs en béton ou brique + isolant thermique avec peinture de propreté ou crépis.
- Plafond en béton + isolant thermique avec peinture de propreté ou crépis.
- Sol en béton surfacé.
- Eclairage de type collectif au plafond sur détection de présence avec minuterie.
- Porte d'accès en cadre acier galvanisé ou bois recevant un bardage bois à claire-voie. Poignée fixe et béquille. Ferme-porte. Cylindre en combinaison avec les logements.
- Ventilation naturelle.
- Racks métalliques de stationnement des vélos fixés au sol.

4.5.2 Locaux cycles en extérieur des bâtiments B et C

- Structure en acier galvanisé et bois recevant un bardage bois à claires-voies sur 4 faces.
- Toiture en platelage bois sur solives avec pente, recevant une étanchéité et une végétalisation. Ecoulement libre des eaux de pluie à l'arrière. Sous-face brute.

- Sol en enrobé (idem cheminement attenant).
- Eclairage de type collectif au plafond sur détection de présence avec minuterie.
- Portes d'accès en cadre acier galvanisé recevant un bardage bois à claires-voies. Poignée fixe et béquille. Cylindre en combinaison avec les logements.
- Ventilation naturelle.
- Racks métalliques de stationnement des vélos fixés au sol.

4.5.3 Locaux rangement au sous-sol

- Parois et plafonds : peinture de propreté sur les bétons.
- Sol : Peinture anti-poussière sur dallage béton et relevés en plinthes.
- Eclairage de type collectif au plafond sur interrupteur simple.
- Porte d'accès en bois (selon degré Coupe-Feu règlementaire). Poignée fixe et béquille.

4.5.4 Gainex techniques palières

- Parois : béton brut.
- Plafond : béton brut.
- Sol : chape ou béton brut.
- Placards techniques (selon exigences des services concessionnaires) en bois à peindre, ouverture par carré.

5 EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

5.1 ASCENSEURS

- Ascenseur électrique avec machinerie intégrée.
- Charge 8 personnes 630 kg.
- Vitesse 1 m/s.
- Façades en inox au RdC, à peindre aux étages et au sous-sol.
- Habillage des parois intérieures et revêtement de sol en fonction des propositions du fabricant et de l'étude de l'Architecte.

5.2 PORTE DE GARAGE AUTOMATIQUE

- Porte de garage basculante ou sectionnelle en acier laqué motorisée, y compris ventilation et marquage au sol.
- Commande par télécommande, 2 unités fournies par stationnement.
- Installation selon les normes de sécurité en vigueur.

5.3 EAU CHAUDE

- Production collective d'eau chaude sanitaire réalisée par chaudière collective GAZ située en chaufferie au RdC du bâtiment B, avec ballons tampons permettant d'assurer le stockage.

5.4 TELECOMMUNICATIONS

5.4.1 Télévision numérique terrestre

- La résidence est équipée d'une ou plusieurs antennes collectives en toiture permettant la réception des chaînes de la TNT, ou, suivant les possibilités offertes par les concessionnaires, la résidence pourra être équipée et raccordée au réseau câblé avec contrat d'installation, d'entretien et de maintenance du réseau de communications électroniques.

5.4.2 Fibre Optique

- La résidence est « pré-fibrée mono-opérateur » jusque dans les gaines techniques des logements. Le raccordement au réseau FIBRE OPTIQUE est assuré par le concessionnaire selon disponibilité dans la rue.

5.5 ALIMENTATION EN EAU FROIDE

5.5.1 Comptages généraux

- Compteur général eau froide à localiser en accord avec le Service des Eaux concessionnaire.

5.5.2 Colonnes montantes

- Colonnes montantes situées dans les gaines techniques.

5.5.3 Branchements particuliers

- Coupure de l'eau avec manchette en attente pour compteurs individuels dans les gaines techniques palières.

5.6 ALIMENTATION EN ELECTRICITE

5.6.1 Comptage des services généraux

- Comptage des services dans le placard prévu à cet effet.

5.6.2 Colonnes montantes

- Situées dans les gaines techniques palières.

5.6.3 Branchement et comptage particuliers

- Compteurs électroniques dans les gaines techniques des logements avec système de relevés par téléreport.

5.7 BRANCHEMENTS AUX RESEAUX

- Le raccordement du bâtiment aux réseaux des concessionnaires (Fibre, TV ou câble, eau, assainissement et électricité) sera à la charge du Maître d'ouvrage.

6 PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS

6.1 VOIRIE

6.1.1 Rampe d'accès (vers sous-sol)

- En béton balayé ou en enrobé, avec caniveau en bas de rampe.

6.1.2 Circulation commune véhicule

- En enrobé, avec réseau de récupération des eaux de pluies.
- Délimitation avec les espaces verts par bordurette béton ou pavés.

6.1.3 Aire de stationnement des cycles

- En stabilisé ou enrobé.
- Délimitation avec les espaces verts par bordurette béton ou pavés.
- Racks métalliques de stationnement des vélos fixés au sol.

6.2 CIRCULATION DES PIETONS

6.2.1 Chemin d'accès à l'entrée depuis les rues

- En enrobé.
- Délimitation avec les espaces verts en bordurettes béton ou pavés.

6.2.2 Escaliers extérieurs

- En marche-bloc béton.
- Délimitation avec les espaces verts ou soutènement en muret L en béton.
- Main-courante ou garde-corps en acier galvanisé (selon les cas).

6.2.3 Mobilier extérieur

- Sans objet.

6.3 ESPACES VERTS

6.3.1 Plantations d'arbres, arbustes, fleurs

- Espaces verts communs agrémentés de haies et bosquets variées (selon plan masse et choix de l'Architecte).

6.3.2 Engazonnement

- Sur toutes les surfaces non minérales.

6.3.3 Arrosage

- Mise en place d'un robinet de puisage extérieur vidangeable pour entretien pour les espaces verts communs.

6.4 ECLAIRAGE EXTERIEUR

6.4.1 Eclairage des cheminements piétons

- Eclairage des accès aux immeubles comptés sur le commun des immeubles, et fonctionnant sur interrupteur crépusculaire et/ou détection de présence.

6.4.2 Eclairage des voiries et extérieurs.

- Circulation commune véhicule par candélabres et/ou bornes lumineuses et rampe d'accès au sous-sol par points lumineux, comptés sur le commun des immeubles et fonctionnant sur interrupteur crépusculaire et/ou détection de présence.

6.5 CLOTURES

6.5.1 Sur rue

- Muret en béton ou fil de pavés en délimitation du domaine privé/public.
- Clôture en grillage à maille rigide hauteur 1,00m (modèle et teinte au choix de l'Architecte).
- Les accès aux parties communes restent libres (entre les rues et la copropriété).

6.5.2 Avec les propriétés voisines

- Sans objet.

6.6 PORTAIL AUTOMATIQUE

- Sans objet.

6.7 RESEAUX DIVERS

6.7.1 Eau

- Branchement sur le réseau concessionnaire.

6.7.2 Gaz

- Branchement sur le réseau concessionnaire.

6.7.3 Electricité

- Branchement sur le réseau concessionnaire.

6.7.4 Poste d'incendie, extincteurs

- Néant sur l'emprise de la propriété.

6.7.5 Egouts

- Branchement sur le réseau d'assainissement de la commune.

6.7.6 Epuration des eaux

- Néant.

6.7.7 Télécommunications

- Branchement en attente de raccordement par le service concessionnaire.

6.7.8 Evacuation des eaux de pluie et de ruissellement sur le terrain, espaces verts, chemins, aires, cours et jeux

- Dispositif de collecte sur la parcelle et rejet sur le réseau d'eaux pluviales du lotissement. Dimensionnement à la charge des bureaux d'étude des fluides et du lotisseur.

REMARQUES DIVERSES

1/ Dans un souci d'esthétique et de technique, le Maître d'Ouvrage se réserve la possibilité d'apporter au présent devis descriptif, les modifications mineures et améliorations nécessaires à condition que celles-ci soient de qualité au moins égale à celle du présent devis descriptif, avec l'accord écrit exprès de l'acquéreur.

2/ Les cotes des plans sont approximatives et pourront être légèrement modifiées pour les besoins de la construction ou autres.

3/ Teintes de peinture et de matériaux des parties communes, les essences des bois apparents, les teintes de façades, l'aménagement des abords, le choix des plantations, la décoration des parties communes en général, seront déterminés par le Maître d'Œuvre.

4/ La présente notice descriptive a été établie avec le plus grand soin, mais à titre indicatif, avant la passation des marchés.

Les concepteurs se réservent le droit d'apporter les modifications qu'ils jugeront utiles, sans toutefois nuire à la qualité de l'immeuble tel que décrit ci avant.

Les prestations énumérées dans la présente notice peuvent être modifiées ou remplacées par des prestations équivalentes dans les cas suivants :

-apparition d'un matériel ou matériaux nouveaux, ceci en cours de construction.

-force majeure, notamment règlement de construction, changement de norme, faillite d'entreprise ou de fournisseur.

-en général si, des impératifs techniques demandent le renoncement définitif à telle ou telle prestation prévue.

5/ Les jardins privatifs et les autres annexes privatives peuvent être traversé par des canalisations, gaines. Dans certains cas des regards visitables peuvent également être présents. Ceux-ci devront être accessibles en tout moment.

6/ Aucune entreprise étrangère au chantier ne pourra pénétrer sur celui-ci avant la livraison.

7/ Toutes modifications du plan ou du descriptif par l'acquéreur, devront être préalablement soumise à l'approbation du Maître d'œuvre qui sera libre d'en refuser l'exécution, dans la mesure où elle apparaîtra incompatible avec la qualité des travaux, le planning d'exécution du chantier, les règlements en vigueur ou le droit des tiers. Les frais de dossier et honoraires d'étude seront à la charge de l'acquéreur.

8/ Le positionnement, le nombre ainsi que la dimension des gaines techniques ne sont pas contractuels ; ceux-ci sont susceptibles de varier en fonction des impératifs techniques d'exécution. Il en est de même pour les positionnements, sens d'écoulement et évacuations des éviers de la cuisine, baignoires, lavabos, douches et cuvettes de WC, ainsi que le positionnement, le nombre et la dimension des émetteurs de chauffage qui seront déterminés par le Bureau d'Etudes Thermique.

Fait à Eckbolsheim le 09 août 2021

Modifié le 07 septembre 2021

Modifié le 25 janvier 2022