



GROUPE SPIRIT

LOGEMENTS EN ACCESSION

TIVOLI 48

48 rue du Tivoli
67000 STRASBOURG



NOTICE DESCRIPTIVE

Maitre d'ouvrage :

SCI STRASBOURG TIVOLI
49 rue d'Oberhausbergen
67201 ECKBOLSHEIM

Architecte :

BIK Architecture Grand Est
5 Allée de l'Europe
67960 ENTZHEIM

PREAMBULE

Les biens objets de la présente notice descriptive seront réalisés en conformité avec les niveaux de performance énergétiques RT2012 -15%.

La présente opération fera l'objet de la certification **NF HABITAT v3.3** ou ultérieure, 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	6
2	LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS	7
2.1	SOLS ET PLINTHES	7
2.2	REVETEMENTS MURAUX	7
2.3	PLAFONDS	7
2.4	MENUISERIE EXTERIEURE	7
2.5	FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS / PROTECTIONS SOLAIRES	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 SUR PALIERS	13
3.3	CELLIERS SUR BALCONS/TERRASSES	13
3.4	GARAGES EN SOUS-SOL	13
3.5	JARDINS PRIVATIFS (rez-de-chaussée uniquement)	13
3.6	PARKINGS EXTERIEURS PRIVATIFS	14
4	PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE	14
4.1	SAS ET HALL D'ENTREE DE L'IMMEUBLE	14
4.2	CIRCULATIONS EN RDC ET ETAGES COURANTS	14
4.3	CIRCULATIONS DES CELLIERS	15
4.4	CAGE D'ESCALIER ET DEGAGEMENT AU SOUS-SOL, Y COMPRIS SAS	15
4.5	LOCAUX TECHNIQUES	15
4.6	LOCAUX COMMUNS	15
5	EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE	16
5.1	ASCENSEURS	16
5.2	PORTE DE GARAGE AUTOMATIQUE	16
5.3	EAU CHAUDE	16
5.4	TELECOMMUNICATIONS	16
5.5	ALIMENTATION EN EAU FROIDE	17
5.6	ALIMENTATION EN ELECTRICITE	17
5.7	BRANCHEMENTS AUX RESEAUX	17
6	PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS	17
6.1	VOIRIE	17
6.2	CIRCULATION DES PIETONS	17
6.3	ESPACES VERTS	17
6.4	ECLAIRAGE EXTERIEUR	18
6.5	CLOTURES	18
6.6	PORTAIL AUTOMATIQUE	18
6.7	RESEAUX DIVERS	18
7	LOCAL D'ACTIVITES	18

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

1.2.1.1 Murs périphériques

- Murs en béton armé banché ou béton projeté contre bâtiments existant
- Cuvelage par imperméabilisation de type « revêtement de minéralisation de surface » sur les faces intérieures en béton
- Application d'un badigeon bitumineux extérieur 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.T.

1.2.2 Murs de façades

- Partie courante : murs en maçonnerie de briques isothermes (ép. 20cm) ou en béton armé localement selon calculs structurel, thermiques et acoustiques.
- Allèges, trumeaux et encadrement de baies : idem

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

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

1.3.1.1 Dalle basse sous-sol

- Radier de reprise de poussée d'eau avec cuvelage par imperméabilisation de type « revêtement de minéralisation de surface ».

1.3.1.2 Dalles hautes sous-sol (garages)

- Dalle en béton armé épaisseur minimale de 20 cm ou plus suivant le calcul du B.E.T. Béton brut en sous-face.

1.3.1.3 Dalle étages courants

- Dalle en béton armé épaisseur minimale de 20 cm ou plus suivant le calcul du B.E.T.

1.3.1.4 Dalle haute dernier niveau

- Dalle en béton armé épaisseur minimale de 15 cm ou plus suivant le calcul du B.E.T.

1.3.2 Structure des balcons

- Structure porteuse des balcons en béton.
- Dalle béton ép.18/16 cm avec pente 1% minimum.
- Rives de dalle en bord libre.

1.3.3 Structure des terrasses

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

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

- Idem 1.3.1 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 Gaines 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)

- En bois de hêtre vernis incolore, y compris garde-corps avec main courante en bois et lisses inox, avec ou sans contremarche suivant configuration du logement.

1.6 CONDUIT DE FUMEE ET DE VENTILATION

1.6.1 Conduit de fumée :

- Depuis la chaufferie au RdC du bâtiment A vers la toiture, conduit 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 avec traitement fongicide et insecticide. Sections et dimensions selon études.
- Couverture métallique, selon plans de l'Architecte.
- Zinguerie : tous les travaux nécessaires à l'étanchéité de la toiture selon les normes en vigueur.
- Rampant et piédroits sous toiture avec doublage isolant intérieur en laine minérale d'épaisseur déterminée par l'étude thermique. Habillage par plaque de plâtre.

1.8.2 Etanchéité

- Sur les toitures terrasses inaccessibles : étanchéité type multicouche avec isolation thermique et protection lourde en gravier ou végétalisation extensive (selon les plans de l'Architecte).
- Sur sous-sol débordant (dalle haute) : étanchéité multicouche, complexe drainant et terre végétale sur une épaisseur de 30cm au droit des jardins.
- Sur terrasses accessibles en étages : étanchéité type bicouche avec isolation thermique.

1.9 ISOLATION THERMIQUE

1.9.1 Isolation des murs extérieurs

- Isolation extérieure en laine minérale d'épaisseur déterminée par l'étude thermique entre ossature fixée mécaniquement sur la maçonnerie ou le béton, revêtu d'un pare pluie et d'une vêtue métallique (selon les plans des façades)
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 (selon les plans des façades).

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 sur toitures terrasses en étages :

- Isolation en polyuréthane ou polystyrène extrudé d'épaisseur déterminée par l'étude thermique, posée sous le complexe d'étanchéité.

1.9.4 Isolation de la dalle haute du sous-sol

- Isolation en polyuréthane ou polystyrène extrudé 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).

1.10 ISOLATION PHONIQUE

1.10.1 Verticale entre logements

- Isolant phonique sous chape sur dalles des étages courants.

1.10.2 Portes Palières

- Portes palières blindées type A2P BP2 (Marquage NF), parement en tôle laquée, serrure 5 points, dispositif anti-dégondage assurant un affaiblissement phonique de 39 dBa minimum.

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 1.4.1 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, dressing

- Lames de parquet contrecollé épaisseur 11mm minimum. Pose collée. Choix dans la gamme SPIRAL. Plinthes assorties ou blanches laquées.

2.1.2 Sols et plinthes des séjours, entrées, dégagements, rangements et des pièces de service (cuisine, salles de bain, salles d'eau, WC, buanderie, celliers intérieurs aux logements)

- Revêtement en carrelage format jusqu'à 60x60cm classé U3 P3 collé sur chape à choisir dans la gamme SPIRAL. Plinthes en carrelage assorties.
- Caisson « cache-tuyaux » en carrelage en salles de bains et WC pour habillage des canalisations horizontales.

2.1.3 Sols des balcons et terrasses

- Dalles en grès cérame posées sur plots. Choix et teinte imposé 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 au droit de l'évier avec un retour le cas échéant, hauteur de deux rangées de carreaux. Format jusqu'à 30x60cm. Choix dans la gamme SPIRAL.

Salle de bains et salle d'eau :

- Revêtement en faïence toute hauteur et sur tous les murs, intégrant les allèges et plages de la baignoire. Format jusqu'à 30x60cm. Choix dans la gamme SPIRAL.

WC :

- Revêtement en faïence sur l'encoffrement du WC suspendu (2 ou 3 faces). Format jusqu'à 30x60cm. Choix dans la gamme SPIRAL. Réalisation d'une peinture de finition lisse de teinte blanche (2 couches) sur les autres murs.
- Revêtement en faïence au droit du lave-main, hauteur d'une rangée de carreaux assortie au WC suspendu, selon plan.

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.
- Pour les salles de bain et salles d'eau réalisation d'un faux plafond en plaque de plâtre avec incorporation de spots d'éclairage.

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 aluminium. Ouvrant à la française ou coulissant suivant les plans.

- Système oscillo-battant sur ouvrant principal de menuiserie sauf châssis coulissant aluminium.
- Grilles de ventilation dans les pièces sèches sur caissons de volet roulant ou sur dormant suivant le type de menuiseries.
- Vitrage isolant opalescent pour les salles de bain, salle d'eau ou WC (le cas échéant, selon les plans de l'Architecte).
- Tablette intérieure en matériau composite 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 en attique.

2.4.2 Fenêtres de toit

- Fenêtres de toiture en bois du type "Velux" ou équivalent. Ouverture en projection et rotation. Localisation suivant plans.
- Dispositif de ventilation dans les pièces sèches.
- Double vitrage isolant à contrôle solaire. Vitrage clair dans tous les cas pour les fenêtres de toit

2.5 FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS / PROTECTIONS SOLAIRES

2.5.1 Pièces principales et pièces de service.

Selon les plans occultation par :

- Volets roulants en aluminium motorisés à déroulement extérieur. Commande par interrupteur montée/descente.
- OU Brise-soleil à lames en aluminium orientables (selon plans). Montée/descente et orientation des lames par télécommande ou interrupteur.
- Volets roulants motorisés extérieur en aluminium sur les fenêtres de toit. Commande par interrupteur montée/descente.
- Stores extérieurs motorisés à déroulement sur le rampant et complément d'occultation intérieur par store manuel sur le rampant et le piédroit (le cas échéant) pour les châssis de toit type VELUX.

2.6 MENUISERIE INTERIEURE

2.6.1 Huisseries et bâtis

2.6.1.1 Portes palières

- Huisserie métallique à encaster à peindre pour les portes palières.

2.6.1.2 Portes intérieures

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

2.6.2 Portes palières

- Vantail à âme pleine renforcée, et parement en tôle. Classement anti-effraction A2P BP2 (marquage NF).
- Porte coupe-feu 1/2 heure. Serrure de sécurité à cinq points dans cadre métallique avec cylindre et 4 clés A2P 2* + 1 carte de reproduction.
- Béquille et poignée de tirage.
- Judas microviseur
- Joint phonique périphérique et seuil en bois ou aluminium
- Finition laquée (selon choix de l'Architecte).

2.6.3 Portes intérieures

- Vantail bois postformé à âme alvéolaire finition teinte blanc laqué d'usine avec rainures décoratives (selon choix architecte),
- Oculus vitré sur vantail de porte entre l'entrée et le séjour, selon plans.
- 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 menuisée en MDF, portes pivotantes suivant dimensions. Finition à peindre. Peinture blanche 2 couches.
- Aménagement du placard avec tablette haute et tringle penderie pour les placards de largeur inférieure à 1,00m sans séparatif vertical. Pour les largeurs au-delà d'un mètre, séparatif vertical et complément d'aménagement avec 3 tablettes réglables en hauteur sur un tiers de largeur.
- Façade de placard pivotante menuisée identique pour les tableaux électriques.

2.7 SERRURERIE ET GARDE CORPS

2.7.1 Garde-corps et mains courantes

- Garde-corps extérieurs en métal laqué. Lisses et montants en tubes ou plats et remplissage en tôle perforée ou vitrage opalescent selon plans de façade. Teinte selon choix de l'Architecte. Fixation sur tranche de dalle pour les balcons. Fixation à l'anglaise sur acrotères des terrasses.
- Garde-corps intérieurs en bois et inox assortis au garde-corps des escaliers intérieurs pour logements duplex. Partie vitrée en soubassement.

2.7.2 Claustras et brise-soleil

- Sans objet

2.7.3 Séparatifs entre terrasses

- Pour les logements en attique, selon plans, présence de bacs en résine ou métallique du commerce pour plantations d'agrément au choix de l'architecte.

2.8 PEINTURES / PROJECTIONS

2.8.1 Peinture extérieure et vernis

2.8.1.1 Sur serrurerie acier

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

2.8.1.2 Sur fermetures et protection

- Sans objet, menuiserie et volet en aluminium.

2.8.1.3 Sur habillage en bois

- Sans objet, bois traité ou naturellement imputrescible.

2.8.1.4 Sur sous face de balcon, murs bétons et relevés bétons périphériques :

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

2.8.1.5 Sur ouvrage maçonné :

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

2.8.1.6 Sur éléments béton divers :

- Idem 2.8.1.4. 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 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.

2.8.2.3 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.

2.8.2.4 Sur canalisations apparentes (tuyauteries, chutes et divers) :

- Peinture blanche glycéro (2 couches).

2.9 EQUIPEMENTS INTERIEURS

2.9.1 Equipement ménager

2.9.1.1 Cuisines :

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

2.9.1.2 Evacuation des déchets

- Le stockage des ordures ménagères se fera dans des locaux aménagés au rez-de-chaussée. Tri sélectif selon prescription de l'Eurométropole.

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).
- Evacuation par tuyaux en PVC.

2.9.2.2 Production collective d'eau chaude sanitaire

- Production collective d'eau chaude sanitaire réalisée par pompes à chaleur AIR/EAU situées en toiture, et ballons « tampons » permettant d'assurer le stockage dans un local technique au rez-de-chaussée.

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).
- 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, salle de bain ou buanderie selon plans, comprenant un robinet d'arrêt et un siphon spécifique.

2.9.2.6 Appareils sanitaires

Salle de bains et salle d'eau :

- Meuble-vasque : Plan vasque monobloc en résine ou céramique. Meuble en mélaminé stratifié avec 2 tiroirs. Miroir mural et applique lumineuse LED. Double vasque à partir des 4 pièces. Dimensions selon plans de l'Architecte.
- Baignoire : en acrylique de dimension 1,70 x 0,75 m. Pare bain repliable largeur 1 mètre environ.
- Douche : Receveur antidérapant en acrylique ou céramique, encastré en chape (ressaut < 2cm), dimensions selon plans de l'Architecte. Paroi de douche 1 face, coulissante ou fixe suivant plan architecte.

WC :

- Cuvette suspendue avec abattant amorti double en PVC. Bâti-support et réservoir encoffrés avec 2 plaques de plâtre BA13 et faïence. Mécanisme double chasse pour économies d'eau.
- Lave-mains sur meuble mélaminé stratifié avec 1 porte dans les WC séparés.

2.9.2.7 Robinetterie

- Vasques et éviers : robinetterie mitigeuse chromée de type BAUEDGE de GROHE avec limiteur de débit et disques céramique, ou équivalent.
- Baignoires et douches : robinetterie mitigeuse thermostatique chromée de type GROHTHERM de GROHE avec limiteur de débit et disques céramique, ou équivalent.
- Lave-mains : robinetterie eau froide chromée de type Universal de GROHE, ou équivalent.

2.9.2.8 Point de puisage

- Un robinet de puisage avec raccord pour tuyau d'arrosage est installé pour chaque terrasse avec vanne de vidange. (Prestation non réalisée pour les balcons en étages).

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
- Pack de démarrage domotique permettant la commande centralisée des occultations des menuiseries extérieures et l'affichage des consommations chauffage et chaude à minima.

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 bain et salle d'eau :

- Spots d'éclairage encastrés dans faux-plafonds (nombre suivant la taille de la pièce) sur interrupteur
- 1 point lumineux en applique sur interrupteur
- 2 prises de courant 10/16A
- 1 prises 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, hauteur dessus plan de travail
- 2 prises de courant 10/16A
- 2 ou 3 prises de courant spécialisée 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

Buanderie :

- 1 point lumineux en plafond sur interrupteur
- 1 prises de courant spécialisée 16A pour lave-linge (selon le cas)

Cellier intérieur au logement :

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

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/Rafrachissement - Ventilation

2.9.4.1 Type d'installation chauffage :

- Chauffage central réalisé par pompes à chaleur AIR/EAU situées en toiture, et ballons « tampons » permettant d'assurer le stockage dans un local technique au rez-de-chaussée.
- Rafrachissement en période estivale également réalisé par les pompes à chaleur AIR/EAU situées en toiture.
- Manchette pour mise en place de compteurs individuels (mise en place et location des compteurs par le Syndic de Copropriété).
- Régulation du chauffage par 1 thermostat programmable dans le séjour pour les logements 2 pièces et le studio 1 pièce (1 zone).
- Régulations du chauffage par 1 thermostat programmable dans le séjour et 1 thermostat dans la chambre principale pour les logements de plain-pied 3 pièces et au-delà (2 zones)
- Régulations du chauffage par 1 thermostat programmable à chaque étage des duplex (2 zones)

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 (plancher)

- Circuit d'eau privatif par appartement – chauffage ou rafrachissement par le sol dans 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 en toiture inaccessible posé 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, buanderie et cuisine. Manœuvre des bouches à double débit par bouton poussoir ou détection de présence selon les cas. Alimentation par piles.

2.9.4.6 Conduits et prises d'air neuf

- Entrées d'air dans les caissons de volets roulants ou dans châssis des pièces sèches.

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

- Système de vidéophonie sans-fil avec appel sur smartphone du résident.

3 ANNEXES PRIVATIVES

3.1 CAVES

- Sans objet.

3.2 CELLIERS SUR PALIERS

- 1 point lumineux avec luminaire en plafond sur interrupteur et 1 prise de courant 10/16A reliés au tableau électrique du logement.
- Murs et plafonds revêtus d'une peinture de propreté
- Ragréage et peinture de propreté au sol
- Porte d'accès individuelle avec huisserie métallique à maçonner et porte bois à âme alvéolaire, serrure 1 point et cylindre avec 3 clés.
- Ventilation naturelle par une ouverture 15x15cm dans le linteau de chaque cellier

3.3 CELLIERS SUR BALCONS/TERRASSES

- Cloison métallique de séparation. Remplissage en tôle perforée.
- Porte d'accès avec serrure 1 point.

3.4 GARAGES EN SOUS-SOL

3.4.1 Murs ou cloisons

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

3.4.2 Plafonds

- Sous face brute en béton du plancher supérieur.

3.4.3 Sols

- Dallage en béton surfacé.

3.4.4 Porte de garage individuelle

- Porte basculante manuelle selon plans de l'Architecte, avec parement métallique et serrure à cylindre + 2 clés.

3.4.5 Ventilation naturelle

- Selon réglementation en vigueur

3.4.6 Equipement électrique privatif

- Sans objet. Mise en place de fourreaux et chemins de câble dans circulations communes pour installation ultérieure de bornes de recharge pour véhicules électriques.

3.5 JARDINS PRIVATIFS (rez-de-chaussée uniquement)

3.5.1 Espaces verts privatifs

- Engazonnement sur toute la surface hors terrasse. Haies ou arbustes selon plans. Présence d'éventuels regards béton ou ouvrage de rejet des eaux pluviales selon prescription des concessionnaires.

3.5.2 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. Portillons piétons entre les jardins et vers les parties communes. Localisation suivant plans de l'Architecte.

3.5.3 Arrosage

- Robinet extérieur relié au réseau du logement avec vanne de vidange.

3.5.4 Abri de jardin

- Sans objet

3.6 PARKINGS EXTERIEURS PRIVATIFS

- Sans objet

4 PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE

4.1 SAS ET 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 en aluminium.

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

- Portes en aluminium laqué équipées d'un ferme-porte. Gâche électrique, ouverture par badge fonctionnant sur système VIGIK et interphone vidéo.

4.1.5 Boite aux lettres et paquets

- 1 boîte aux lettres par appartement en batterie dans sas d'entrée. Dimensions et implantations conformes aux exigences des services postaux.

4.1.6 Chauffage

- Néant.

4.1.7 Equipement électrique

- Spots basse tension intégrés dans le faux plafond ou appliques murales, sur 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 à peindre ou stratifié, teinte(s) au choix de l'Architecte.

4.2.2 Murs

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

4.2.3 Plafonds des circulations.

- 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.

4.2.4 Equipement électrique

- Points lumineux au plafond ou en applique sur détection de présence et minuterie

4.2.5 Cage d'escalier

- Peinture polyuréthane sur marches, contremarches et paliers
- Relevé en plinthes en peinture
- Garde-corps et main courante en acier et peinture glycéro (2 couches).
- Murs, 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 Accès local technique des pompes à chaleur :

- Trappe + échelle dans circulation commune au 3^{ème} étage du bat A. Condamnation à clé. Finition à peindre.

4.3 CIRCULATIONS DES CELLIERS

- Parois et plafonds : peinture de propreté
- Sol : ragréage et peinture de sol.
- Eclairage de type collectif sur détection de présence et minuterie.
- Porte d'accès bois sur huisserie métallique (selon degré Coupe-Feu réglementaire).

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

4.4.1 Sols

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

4.4.2 Murs

- Peinture de propreté

4.4.3 Plafonds et sous-face

- Peinture de propreté

4.4.4 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).

4.4.5 Chauffage - Ventilation

- Chauffage : néant
- Ventilation : néant

4.4.6 Eclairage

- Points lumineux sur détection de présence et minuterie.

4.5 LOCAUX TECHNIQUES

4.5.1 Local transformateur EDF

- Néant

4.5.2 Local ventilateur mécanique et pompes à chaleur

- Groupes ventilateurs et pompes à chaleurs situés sur toiture terrasses. Pose sur résilients acoustiques. Rejet de l'air vicié en toiture.

4.5.3 Chaufferie commune à RDC / Locaux rangement / Local fibre optique

- Parois : béton brut
- Plafond : béton brut
- Sol : dallage béton surfacé brut.
- Eclairage de type collectif au plafond sur interrupteur simple.
- Porte d'accès métallique ou bois (selon degré Coupe-Feu réglementaire).

4.6 LOCAUX COMMUNS

4.6.1 Locaux cycles au RdC

- Parois : peinture de propreté sur les bétons ou bardage bois ajouré (selon plans Architecte).
- Plafond : peinture de propreté sur béton brut ou isolant thermique.
- Sol : Peinture anti-poussière sur ragréage
- Eclairage de type collectif au plafond sur détection de présence avec minuterie.

- Porte d'accès en aluminium laqué avec remplissage vitré. Poignée fixe extérieure, béquille intérieure et ferme-porte. Gâche électrique fonctionnant par badge sur système VIGIK.
- Ventilation naturelle.
- Arceaux métalliques de stationnement des vélos fixés au sol.

4.6.2 Local de réception des ordures ménagères

- Murs et planchers en béton (degré Coupe-Feu réglementaire).
- Parois : peinture de propreté.
- Plafond : peinture de propreté sur isolant thermique.
- Sol : carrelage U4P4 sur toute la surface et plinthes assorties.
- Eclairage de type collectif sur détection de présence et minuterie.
- Porte d'accès métallique. Poignée fixe extérieure, béquille intérieure et ferme porte. Gâche électrique fonctionnant par badge sur système VIGIK.
- Ventilation mécanique. Robinet de puisage pour l'entretien et siphon de sol.
- Aire de présentation des bacs sur rue pour ramassage selon prescription des services de collecte de l'Eurométropole.

4.6.3 Local Jardin au RdC

- Néant

4.6.4 Gains 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 rez de chaussée, 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 garage.
- Installation selon les normes de sécurité en vigueur.

5.3 EAU CHAUDE

- Production d'eau chaude collective par pompes à chaleur AIR/EAU situées en toiture, avec ballon de stockage « tampons » dans un local technique au RdC.

5.4 TELECOMMUNICATIONS

5.4.1 Télévision numérique terrestre

- La résidence sera équipée d'une antenne collective 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 multi-opérateur » jusque dans les gains 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 compteur 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, avec caniveau en bas de rampe

6.1.2 Circulation commune véhicule.

- Néant

6.2 CIRCULATION DES PIETONS

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

- Pavés autobloquants béton (sur lit de sable) ou béton désactivé.
- Délimitation avec le domaine public en pavés ou bordurettes béton.

6.2.2 Escalier extérieur

- Sans objet

6.2.3 Mobilier extérieur

- Sans objet

6.3 ESPACES VERTS

6.3.1 Plantations d'arbres, arbustes, fleurs

- Aménagement devant l'entrée d'immeuble d'un bac avec plantation d'arbustes décoratif et paillage minéral.

6.3.2 Engazonnement

- Néant

6.3.3 Arrosage

- Néant

6.4 ECLAIRAGE EXTERIEUR

6.4.1 Eclairage des cheminements piétons

- Eclairage extérieur de l'entrée et des accès aux immeubles comptés sur le compteur électrique commun des immeubles, et fonctionnant sur interrupteur crépusculaire et/ou détection de présence.

6.4.2 Eclairage des voiries et extérieurs.

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

6.5 CLOTURES

6.5.1 Sur rue

- Néant

6.5.2 Avec les propriétés voisines

- Clôture à maille rigide hauteur 1,20m minimum teinte verte ou grise ou conservation de la clôture existante.

6.6 PORTAIL AUTOMATIQUE

- Néant

6.7 RESEAUX DIVERS

6.7.1 Eau

- Branchement sur le réseau concessionnaire.

6.7.2 Gaz

- Sans Objet.

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 d'infiltration sur la parcelle et rejet dans l'Aar selon exigences de l'Eurométropole. Dimensionnement à la charge du bureau d'étude des fluides.

7 LOCAL D'ACTIVITES

- Châssis aluminium fixes. Remplissage avec vitrage STADIP 44.2 côté rue
- Porte d'entrée avec poignée fixe extérieure, béquille intérieure et ferme porte. Remplissage avec vitrage STADIP 44.2 côté rue. Serrure 3 points
- Isolation extérieure dito 1.9.1 sur mur coté rampe de garage
- Isolation intérieure thermo acoustique contre mur du hall et contre logement
- Sol : dalle béton livrée brute (décaissé pour isolation thermo acoustique et chape)
- Murs : béton ou doublage thermo acoustique livré brut
- Plafond : isolant thermique coupe-feu livré brut.

- Coffret de branchement électrique spécifique et fourreaux vide vers l'intérieur du local. Installation électrique intérieure, conformité et pose compteur à la charge de l'acquéreur
- Fourreaux vide vers colonne fibre optique. Installation fibre intérieure et abonnement à la charge de l'acquéreur.
- 1 gaine de ventilation en acier galvanisé 200mm vers toiture non raccordée. Caisson de ventilation à la charge de l'acquéreur. Modèle et caractéristiques sonores à faire valider par les services techniques du maître d'ouvrage.
- 2 attentes sanitaire en PVC diamètre 110 pour évacuation des eaux usées et eaux-vannes « domestiques »
- 1 attente eau froide bouchonnée à l'entrée du local. Manchette pour sous-compteur. Fourniture et pose du compteur à la charge de la copropriété.
- Pas de dispositif de chauffage depuis production commune. Conduits vides et fourreaux électriques en attente pour installation ultérieure (à la charge de l'acquéreur) d'un groupe de climatisation.
- Pas de dispositif de production d'eau chaude sanitaire depuis production commune.

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 évier 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 18 octobre 2021

Mis à jour le 25 octobre 2021

Mis à jour le 09 décembre 2021

Mis à jour le 02 juin 2022