



GROUPE SPIRIT

STATIONNEMENTS EN SILO

# L'AVANSCENE

6 rue Jean Wenger-Valentin  
67000 STRASBOURG

## NOTICE DESCRIPTIVE



**Maitre d'ouvrage :**

SCI STRASBOURG ARCHIPEL  
49 rue d'Oberhausbergen  
67201 ECKBOLSHEIM

**Architecte :**

K&+ ARCHITECTURE  
2 rue de Gribeauval  
67100 STRASBOURG

# SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE</b>	<b>3</b>
1.1	INFRASTRUCTURES	3
1.2	MURS ET OSSATURE	3
1.3	PLANCHERS	3
1.4	CLOISONS DE DISTRIBUTION	4
1.5	ESCALIERS	4
1.6	CONDUIT DE FUMEE ET DE VENTILATION	4
1.7	CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS	4
1.8	TOITURES TERRASSES	4
1.9	ISOLATION THERMIQUE	4
<b>2</b>	<b>GARAGES ET PLACES PRIVATIVES et LEURS EQUIPEMENTS</b>	<b>4</b>
2.1	SOLS	4
2.2	MURS ET PLAFONDS	4
2.3	MENUISERIE EXTERIEURE	4
2.4	FERMETURES DES GARAGES	5
2.5	VENTILATION	5
2.6	EQUIPEMENT ELECTRIQUE	5
<b>3</b>	<b>PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE</b>	<b>5</b>
3.1	CIRCULATIONS PIETONNES	5
3.2	CAGES D'ESCALIER	5
3.3	CIRCULATIONS des VEHICULES	6
3.4	VENTILATION	6
3.5	LOCAUX TECHNIQUES	6
<b>4</b>	<b>EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE</b>	<b>6</b>
4.1	ASCENSEURS desservant les niveaux des logements	6
4.2	ASCENSEUR desservant le sous-sol	6
4.3	PORTES DE GARAGE AUTOMATIQUE	7
4.4	CHAUFFAGE	7
4.5	TELECOMMUNICATIONS	7
4.6	ALIMENTATION EN EAU FROIDE	7
4.7	ALIMENTATION EN ELECTRICITE	7
4.8	BRANCHEMENTS AUX RESEAUX	7
<b>5</b>	<b>PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS</b>	<b>7</b>
5.1	VOIRIE	7
5.2	CIRCULATION DES PIETONS et VELOS (PARVIS)	7
5.3	FACADES en BETON	8
5.4	ESPACES VERTS – FACADES VEGETALISEES	8
5.5	ECLAIRAGE EXTERIEUR	8
5.6	CLOTURES	8
5.7	PORTAIL AUTOMATIQUE	8
5.8	RESEAUX DIVERS	8
<b>6</b>	<b>LOCAL D'ACTIVITES</b>	<b>9</b>

# 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 préfabriqués / béton projeté ou autre technique de soutènement éventuellement en limite avec le domaine public.
- Cuvelage par imperméabilisation sur les faces intérieures en béton (hauteur de traitement conformément au PPRI).
- 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, épaisseurs selon calculs du B.E.T.

### 1.2.2 Murs de façades

- Partie courante : murs en béton armé banché ou préfabriqués selon calculs structuraux.
- Allèges, acrotères, poteaux, trumeaux et encadrement de baies : idem

### 1.2.3 Murs porteurs à l'intérieur des locaux

- Murs en béton armé banché ou préfabriqués, épaisseurs selon calculs structuraux.

### 1.2.4 Cloisons séparatives

- Entre places de stationnement ou garages privatifs, murs en béton banché ou préfabriqués ou en agglos de 10cm d'épaisseur minimum.
- Vers les autres locaux et circulations communes (escaliers, circulations, sas, caves privatifs et locaux techniques), murs en béton banché ou préfabriqués ou en agglos de 10cm d'épaisseur minimum.

### 1.2.5 Structure des auvents (au niveau des accès extérieurs)

- Structure porteuse en béton armé ép.18cm minimum.

## 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.

#### 1.3.1.2 Dalle haute sous-sol

- Dalle en béton armé épaisseur minimale de 20cm selon calculs structuraux. Béton brut en sous-face.

#### 1.3.1.3 Dalle haute des niveaux de stationnement (Niveaux RdC, 1 et 2)

- Dalle en béton armé épaisseur minimale de 20cm selon calculs structuraux. Béton brut en sous-face.

### 1.3.2 Planchers sur locaux collectifs, techniques, caves et locaux divers

- Idem 1.3.1.3, avec complément d'isolation en sous-face ou sous-chape selon calculs thermiques.

## 1.4 CLOISONS DE DISTRIBUTION

- Sans Objet.

## 1.5 ESCALIERS

### 1.5.1 Escaliers principaux des parties communes

- Préfabriqué ou coulé en place en béton armé

## 1.6 CONDUIT DE FUMEE ET DE VENTILATION

### 1.6.1 Conduit de fumée :

- Sans Objet.

### 1.6.2 Conduit de rejet d'air :

- Depuis le plafond du local commercial du RdC vers la toiture terrasse végétalisée du R+3, conduits en tôle galvanisée en attente pour installation ultérieure à la charge de l'acquéreur. Degré coupe-feu dans les volumes de stationnement selon réglementation.

## 1.7 CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

### 1.7.1 Chutes d'eaux pluviales

- Tuyaux en zinc en façade ou tuyaux en PVC apparents selon plans, pouvant circuler dans les parties privatives.

### 1.7.2 Chutes d'eaux usées, vannes et grasses

- Tuyaux en PVC apparents selon les plans, pouvant circuler dans les parties privatives.
- Tuyaux situés dans les gaines techniques et dans les soffites ou faux-plafonds selon les cas.

### 1.7.3 Canalisations suspendues

- 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 TERRASSES

### 1.8.1 Etanchéité

- Sur la toiture terrasse accessible du R+3 : étanchéité bicouche avec protection lourde en complexe de végétalisation intensive (selon les plans de l'Architecte), y compris système de rétention d'eau et complexe drainant.
- Sur sous-sol débordant / parvis du RdC : étanchéité bicouche et protection mécanique par dalles sur plots.

## 1.9 ISOLATION THERMIQUE

- Sans Objet.

## 2 GARAGES ET PLACES PRIVATIVES et LEURS EQUIPEMENTS

### 2.1 SOLS

- Béton surfacé brut.

### 2.2 MURS ET PLAFONDS

- Béton brut ou maçonnerie d'agglos jointoyé.

### 2.3 MENUISERIE EXTERIEURE

- Fenêtres en aluminium selon plans, vitrage simple. Ouvrants à la française avec poignées à clés, sans occultations.

## 2.4 FERMETURES DES GARAGES

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

## 2.5 VENTILATION

- Sans Objet.

## 2.6 EQUIPEMENT ELECTRIQUE

- Mise en place de fourreaux et chemins de câble dans circulations communes pour installation ultérieure de prises de courant et/ou bornes de recharge pour véhicules électriques pour l'ensemble des places et garages.
- Selon les plans ou indications, mise en place de bornes de recharges individuelles privatives pour véhicule électrique, de puissance 3,7 à 7,4 KVA (avec sous-comptage et facturation individuelle).

# 3 PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE

## 3.1 CIRCULATIONS PIETONNES

### 3.1.1 Sols des circulations et sas vers ascenseurs et escaliers

- Ragréage ou béton surfacé et peinture de propreté au sol et relevés en plinthes au RdC, R+1 et R+2.
- Béton surfacé brut au Sous-Sol.

### 3.1.2 Murs et plafonds des circulations et sas vers ascenseurs et escaliers

- Peinture de propreté.

### 3.1.3 Portes d'accès

- En bois sur huisseries métalliques ou en bois.
- Degré Coupe-Feu selon réglementation.
- Finition à peindre (teintes aux choix de l'Architecte)

### 3.1.4 Equipement électrique

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

## 3.2 CAGES D'ESCALIER

### 3.2.1 Sols

- Peinture anti-poussière et relevés en plinthes.

### 3.2.2 Murs

- Murs et tranches de dalle en peinture projetée type PRAYA pour les cages d'escaliers desservant aussi les logements des niveaux supérieurs.
- Murs et tranches de dalle en peinture de propreté.

### 3.2.3 Plafonds et sous-face

- Peinture projetée type PRAYA pour les cages d'escaliers desservant aussi les logements des niveaux supérieurs.
- Peinture de propreté dans les autres cages d'escaliers.

### 3.2.4 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).

### 3.2.5 Eclairage

- Points lumineux sur détection de présence et minuterie.

### 3.2.6 Désenfumage

- Mise en place d'un châssis ou de grille de désenfumage en tête de cage d'escalier.

- Mise en place d'une colonne sèche en cage d'escalier ou dans le sas (pour les cages d'escaliers desservant aussi les logements des niveaux supérieurs) dans le cas de bâtiment classé en 4<sup>ème</sup> famille INCENDIE.
- Système de surpression en cage d'escalier, avec grilles de soufflage (pour les cages d'escaliers desservant aussi les logements des niveaux supérieurs) dans le cas de bâtiment classé en 4<sup>ème</sup> famille INCENDIE.
- Système de déclenchement selon les normes en vigueur.

### 3.3 CIRCULATIONS des VEHICULES

#### 3.3.1 Sols des circulations et rampes

- En béton surfacé brut.

#### 3.3.2 Murs et plafonds des circulations et rampes

- En béton brut.

#### 3.3.3 Equipement électrique

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

### 3.4 VENTILATION

- Ventilation naturelle dimensionnée selon réglementation en vigueur.
- Volumes ventilés du sous-sol distincts des volumes ventilés des autres niveaux.
- Pas de désenfumage mécanique.

### 3.5 LOCAUX TECHNIQUES

#### 3.5.1 Local Transformateur Electrique

- Parois : béton brut
- Plafond : béton brut
- Sol : béton surfacé brut.
- Eclairage de type collectif au plafond sur interrupteur simple.
- Porte d'accès métallique. Cylindre hors combinaison.

#### 3.5.2 Autres Locaux Techniques

- Parois : béton brut
- Plafonds : béton brut
- Sols : béton surfacé brut.
- Eclairages de type collectif au plafond sur interrupteur simple.
- Portes d'accès bois sur huisserie métallique ou bois. Degré Coupe-Feu selon réglementation. Cylindres hors combinaison.

## 4 EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

### 4.1 ASCENSEURS desservant les niveaux des logements

- Ascenseur électrique avec machinerie intégrée.
- Charge 13 personnes 1000 kg.
- Vitesse 1 m/s minimum.
- Façades en inox au RdC et à peindre aux étages.
- Habillage des parois intérieures et revêtement de sol en fonction des propositions du fabricant et de l'étude de l'Architecte.
- Contrôle d'accès par lecteur de badge type VIGIK.

### 4.2 ASCENSEUR desservant le sous-sol

- Ascenseur électrique avec machinerie intégrée.
- Charge 6 personnes 450 kg.
- Vitesse 0,63 m/s minimum.
- Façades à peindre.
- Habillage des parois intérieures et revêtement de sol en fonction des propositions du fabricant et de l'étude de l'Architecte.

### 4.3 PORTES DE GARAGE AUTOMATIQUE

- Portes de garage basculantes en acier laqué motorisée (tôle perforée ou barreaudage), y compris marquage au sol.
- Commande par télécommande, 2 unités fournies par places de stationnement. Accès au sous-sol ou au RdC et étages distinct.
- Installation selon les normes de sécurité en vigueur.

### 4.4 CHAUFFAGE

- Sans Objet.

### 4.5 TELECOMMUNICATIONS

- Sans Objet.

### 4.6 ALIMENTATION EN EAU FROIDE

- Compteur général eau froide à localiser en accord avec le Service des Eaux concessionnaire / possibilité de sous-comptage depuis un compteur d'immeuble.

### 4.7 ALIMENTATION EN ELECTRICITE

#### 4.7.1 Comptage des services généraux

- Comptage des services dédiés aux consommations électriques du silo de stationnements dans le placard ou le local technique prévu à cet effet.

#### 4.7.2 Colonnes montantes

- Situées dans les gaines et locaux techniques.

### 4.8 BRANCHEMENTS AUX RESEAUX

- Le raccordement du bâtiment aux réseaux des concessionnaires (assainissement et électricité) sera à la charge du Maître d'ouvrage.

## 5 PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS

### 5.1 VOIRIE

- Sans Objet.

### 5.2 CIRCULATION DES PIETONS et VELOS (PARVIS)

#### 5.2.1 Rampes extérieures

- En béton balayé.
- Murs en béton avec application d'une peinture acrylique en deux couches, teinte(s) au choix de l'Architecte.
- Délimitation avec le domaine public en fil pavés.

#### 5.2.2 Escalier extérieur

- En béton balayé ou marches blocs béton préfabriquées.
- Murs en béton avec application d'une peinture acrylique en deux couches, teinte(s) au choix de l'Architecte.
- Délimitation avec le domaine public en fil pavés.
- Main courante en acier à peindre, teinte(s) au choix de l'Architecte.

#### 5.2.3 Clôtures sur rue

- Ouvrages en serrurerie acier laqué à barreaudage, selon plans. Fermeture toute hauteur, y compris incorporations de portails piétons selon plans.
- Poignées fixes et fermes portes, gâches électriques fonctionnant par badge sur système VIGIK et boutons de décondamnation intérieurs.

#### 5.2.4 Circulations extérieures

- Sols en dalle béton sur plots (sur étanchéité), modèle au choix de l'Architecte.
- Murs, poteaux et plafonds en béton avec application d'une peinture acrylique en deux couches, OU revêtement plastique épais OU habillage en bardage bois, selon plans avec teinte(s) au choix de l'Architecte.
- Grilles de ventilations en acier à peindre ou caillebotis.
- Eclairage extérieur des circulations et des accès aux immeubles compté sur le compteur électrique commun des immeubles, et fonctionnant sur interrupteur crépusculaire et/ou détection de présence.

### 5.3 FACADES en BETON

#### 5.3.1 Revêtements des murs extérieurs

- Ouvrages en béton peints (peinture acrylique extérieure en 2 couches) sans isolation thermique.
- Localement, béton recevant un revêtement synthétique épais (selon les plans des façades).
- Localement, dans l'alignement des façades des tours, ossature métallique fixée mécaniquement sur le béton et revêtement en bardage métallique riveté ou panneau composite minéraux (selon les plans des façades).

### 5.4 ESPACES VERTS – FACADES VEGETALISEES

#### 5.4.1 Bacs plantés

- Bacs plantés en béton armé peint (peinture acrylique extérieure en 2 couches), teinte au choix l'Architecte, recevant une étanchéité et un drainage en fond, au-dessus des auvents et des accès (selon plans).
- Remplissage en terre végétale allégée.

#### 5.4.2 Plantations de végétaux

- Plantation de végétaux grimpants en pleine terre en pied de façade, hors emprise du sous-sol, selon les plans de l'Architecte Paysagiste.
- Végétalisation intensive / plantation de végétaux grimpants et tapissant dans les bacs.
- Essences et implantations selon plans de l'Architecte Paysagiste.

#### 5.4.3 Résille métallique de façade

- Résille métallique multidirectionnelle décorative et support de plantes grimpantes en métal laqué. Ancrages et platines de fixation métalliques laqués en façade. Dimensions selon calculs du B.E.T. structure et implantation selon choix de l'Architecte.
- Câbles métalliques tendus intermédiaires selon les cas.

#### 5.4.4 Arrosage automatique

- Réseaux d'arrosage automatique des végétaux type « goutte à goutte » alimentés par le réseau de récupération des eaux de pluie et/ou le réseau collectif d'eau froide, compris régulation et vidange.

### 5.5 ECLAIRAGE EXTERIEUR

#### 5.5.1 Eclairage des voiries et extérieurs.

- Néant (sur le domaine public).

### 5.6 CLOTURES

- Néant.

### 5.7 PORTAIL AUTOMATIQUE

- Néant.

### 5.8 RESEAUX DIVERS

#### 5.8.1 Eau

- Branchement sur le réseau concessionnaire.



#### 5.8.2 Gaz

- Sans Objet.

#### 5.8.3 Electricité

- Branchement sur le réseau concessionnaire.

#### 5.8.4 Moyens de lutte contre l'incendie.

- Installation et entretien des petits équipements (affichage, extincteurs, bacs à sable) à la charge de la copropriété ou de l'Association Syndicale Libre.
- Mise en place de colonne sèche dans les circulations verticales selon réglementation incendie en vigueur.

#### 5.8.5 Egouts

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

#### 5.8.6 Epuration des eaux

- Néant.

#### 5.8.7 Télécommunications

- Néant.

#### 5.8.8 Evacuation des eaux de pluie et de ruissellement sur l'emprise de la parcelle

- Dispositif de stockage des eaux de pluies sur les toitures terrasses, et rejet avec limitation de débit sur le réseau public de collecte des eaux pluviales selon exigences de l'Eurométropole. Dimensionnement à la charge du bureau d'étude des fluides.

## 6 LOCAL D'ACTIVITES

- Voir notice descriptive Local d'activité.

## 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/ Toute modification du plan ou du descriptif par l'acquéreur, devra 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 10 Mai 2022  
Modifié le 17 Mai 2022  
Modifié le 11 Octobre 2022