



GROUPE SPIRIT

32 LOGEMENTS EN ACCESSION

PATIO ROSA

Rue des Vergers
67116 REICHSTETT



NOTICE DESCRIPTIVE

Maitre d'ouvrage :

SPIRAL / SPIRIT IMMOBILIER
49 rue d'Oberhausbergen
67201 ECKBOLSHEIM

Architecte :

LUCQUET ARCHITECTES
32 rue du bassin d'Austerlitz,
67100 Strasbourg

PREAMBULE

Les biens objets de la présente notice descriptive seront réalisés en conformité avec les niveaux de performance énergétiques RE2020.

La présente opération fera l'objet de la certification **NF HABITAT v4.1 démarche HQE**, 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 / PROTECTION SOLAIRE	8
2.6	MENUISERIE INTERIEURE	8
2.7	SERRURERIE ET GARDE CORPS	8
2.8	PEINTURES / PROJECTIONS	9
2.9	EQUIPEMENTS INTERIEURS	9
3	ANNEXES PRIVATIVES	12
3.1	CAVES en sous-sol	12
3.2	CELLIERS à RdC	12
3.3	PARKINGS EN SOUS-SOL	12
3.4	JARDINS PRIVATIFS (rez-de-chaussée uniquement)	13
3.5	PARKINGS EXTERIEURS PRIVATIFS	13
4	PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE	13
4.1	HALL D'ENTREE DE L'IMMEUBLE ET CIRCULATIONS OUVERTES SUR L'EXTERIEUR	13
4.2	CIRCULATIONS INTERIEURES à RdC et en ETAGES COURANTS	14
4.3	CAGE D'ESCALIER ET DEGAGEMENT au SOUS-SOL, Y COMPRIS SAS	15
4.4	LOCAUX TECHNIQUES	15
4.5	LOCAUX COMMUNS	16
5	EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE	16
5.1	ASCENSEURS	16
5.2	PORTE DE GARAGE AUTOMATIQUE	16
5.3	TELECOMMUNICATIONS	16
5.4	ALIMENTATION EN EAU FROIDE	16
5.5	ALIMENTATION EN ELECTRICITE	17
5.6	BRANCHEMENTS AUX RESEAUX	17
5.7	PRODUCTION D'ELECTRICITE	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

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 prémurs en béton préfabriqués.
- Face intérieure brute de décoffrage sans revêtement ultérieur.
- Application coté extérieur d'un badigeon bitumineux au droit des zones enterrées
- Application coté intérieur d'un revêtement d'imperméabilisation. Hauteur suivant plan de prévention des risques d'inondation et étude géotechnique.

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.

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 basses du sous-sol :

- Dalle en béton armé (radier) épaisseur minimale de 20 cm ou plus suivant le calcul du B.E.T. Lissage mécanique et traitement par cristallisation.

Dalles hautes sous-sol :

- 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.

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 :

- Dalle en béton armé épaisseur minimale de 15 cm ou plus suivant le calcul du B.E.T. Dessus dalle brute avec complexe isolant sous étanchéité selon calcul thermique. Enduit pelliculaire en sous-face.

1.3.2 Structure des balcons

- Structure porteuse des balcons en béton. Dalle épaisseur 20/18cm avec pente 1% minimum.
- Allège béton périphérique avec goutte d'eau en sous-face et pissettes pour évacuation des eaux de pluie.

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.
- Allège béton périphérique en relevé avec goutte d'eau et 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

- Sans objet

1.6 CONDUIT DE FUMEE ET DE VENTILATION

1.6.1 Conduit de fumée

- Sans objet

1.6.2 Ventilation mécanique

- Conduits de ventilation en tôle galvanisée intégrés dans les gains 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 gains 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

- Sans objet

1.8.2 Etanchéité

- Sur les toitures terrasses inaccessibles : étanchéité type bicouche avec isolation selon calcul thermique et végétalisation extensive par semis.
- Sur sous-sol débordant (dalle haute sous-sol) : étanchéité multicouche, complexe drainant et terre végétale sur une épaisseur de 30cm au droit des jardins ou platelage en lames de bois sur plots pour terrasses des logements (selon les plans de l'Architecte). Cheminements communs en pavés drainant béton.
- Sur circulations ventilés et couvertes au RdC et dans les étages : étanchéité type bicouche sans isolation et platelage en lames de bois ou dalles béton sur plots.
- Sur terrasses accessibles : étanchéité type bicouche avec isolation selon calcul thermique, et platelage en lames de bois sur plots.

1.9 ISOLATION THERMIQUE

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

- 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 minéral épais.
- Ebrasements dito revêtement de façade ou métal laqué

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

- Sans objet.

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).

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 équipées de serrures 3 points assurant un affaiblissement acoustique 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 Gains 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 entrées et placards attenants, halls, dégagements, chambres, bureaux, séjours et cuisines ouvertes sur séjours

- Lames de parquet stratifié épaisseur 8mm minimum. Choix dans la gamme SPIRAL. Plinthes assorties.
- Seuil de transition en aluminium, en raccord avec les zones carrelées.

2.1.2 Sols et plinthes des pièces de service (cuisine fermées, salles de bain, WC, cellier)

- Revêtement en carrelage format 45x45cm minimum classé U3P3 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

- Platelage en bois traité de classe 4 en lames avec fixation sur lambourdes bois posées sur plots. 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 supports béton.
- Revêtement en faïence au droit et sur le(s) côté(s) de l'emplacement de l'évier, hauteur de deux rangées de carreaux. Choix dans la gamme SPIRAL, format maximum 30x60cm.

Salle de bains et salle d'eau :

- Revêtement en faïence toute hauteur, sur le mur d'adossement et les retours de la baignoire ou du receveur de douche (intégrant les allèges et plages de la baignoire), et sur le mur d'adossement des vasques. Format jusqu'à 30x60cm. Réalisation d'une peinture de finition lisse de teinte blanche (2 couches) sur les autres murs. Enduisage préalable à l'aide d'un enduit pelliculaire sur les supports béton.

WC :

- Revêtement en faïence sur l'encoffrement du WC suspendu (2 ou 3 faces). Choix dans la gamme SPIRAL, format maximum 30x60cm. Réalisation d'une peinture de finition lisse de teinte blanche (2 couches) sur les autres murs. Enduisage préalable à l'aide d'un enduit pelliculaire sur les supports béton.

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 supports 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 sur les supports béton.

2.3.2 Sous faces des balcons et terrasses

- Application d'une peinture acrylique extérieure (en 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 bois lasuré teinte grise selon plan de l'Architecte, avec coffres de volets roulants en PVC.

- Ouvrant à la française et oscillo-battant sur ouvrant principal. Ouvrant semi-fixe sur second volume vitré. Certains volumes vitrés sont fixes. Implantations et repérages selon plans.
- Caissons de volet roulant équipés de grilles de ventilation dans les pièces sèches ou entrée d'air en façade.
- 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 et tablette extérieure métallique laquée avec rejingot pour les fenêtres.
- Seuil métallique larmé pour les portes fenêtres donnant sur les terrasses étanchées.

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 bois.
- Volets roulants motorisés sur les grandes baies du séjour donnant accès aux terrasses et balcons, commande par interrupteurs montée/descente.
- Volet roulant manuel avec manœuvre par treuil pour toutes autres baies

2.6 MENUISERIE INTERIEURE

2.6.1 Huisseries et bâtis

Portes palières :

- Huisserie métallique à peindre pour les portes palières. Pose banchée ou en tunnel.

Portes intérieures :

- Chambranles et contre-chambranles en bois type médium à peindre (teinte blanche).

2.6.2 Portes palières blindées

- Vantail bois à âme pleine renforcée.
- Porte coupe-feu et acoustique selon réglementation.
- Serrure de sécurité à trois points dans cadre métallique avec cylindre et clés A2P1* et carte de reproduction des clés.
- Béquille et poignée de tirage.
- Judas microviseur.
- Joint phonique périphérique et seuil en aluminium.
- Finition stratifié (selon choix de l'Architecte).
- Combinaison avec ouverture des portes de l'ensemble des parties communes.

2.6.3 Portes intérieures

- Vantail bois à âme alvéolaire finition laquée d'usine (teinte blanche).
- 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 l'ensemble de type « SOGAL » ou équivalent.
- Façade de placard pivotante pour les largeurs inférieure à 1m.
- Sans aménagement.

2.6.5 Trappes de visites

- Trappes acoustiques et coupe-feu sur cadre en bois en présence de pièces de visites et compteurs à l'intérieur des logements sur les gaines techniques. Verrouillage par batteuse. Dimensions 40x40cm.

2.7 SERRURERIE ET GARDE CORPS

2.7.1 Garde-corps

- Main courantes en métal laqué de teinte grise (lisses et montants en tubes ou plats), fixées à l'anglaise sur les allèges en béton peint des balcons ou des terrasses.

- Lisses en métal laqué devant fenêtres. Fixation dans les ébrasements et patte de renfort intermédiaires suivant longueur.
- Teintes et dimensions au choix de l'Architecte.

2.7.2 Claustras et brise-soleil

- Sans objet

2.7.3 Séparatifs entre balcons ou terrasses

- Sans objet.

2.8 PEINTURES / PROJECTIONS

2.8.1 Peinture extérieure et vernis

2.8.1.1 *Sur fermetures et protection*

- Lasure réalisée en usine sur menuiserie en bois ou thermolaquage sur les menuiseries métalliques des parties communes. Sans objet pour caisson, coulisses et volets 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 :*

- Peinture ou lasure sur béton.

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 supports 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 supports 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 à partir des 2 pièces :*

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

2.9.1.3 *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, location et relèves 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 le réseau de chauffage urbain de la ZAC des Vergers de Saint-Michel. Local sous-station située au RdC du bâtiment, avec ballons tampons permettant d'assurer le stockage primaire et échangeur à plaque pour production instantanée.

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, location et relèves des compteurs par le Syndic de Copropriété). Report et suivi des consommations via plateforme de consultation en ligne.
- 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

Salle de bains et salle d'eau :

- Meuble-vasque simple largeur 60cm : plan vasque monobloc en résine de synthèse, avec meuble 2 portes, y compris renforts ou pieds si nécessaire. Miroir mural et applique lumineuse LED. Teintes au choix dans la gamme SPIRAL.
- Meuble vasque double largeur 120cm avec 3 portes à partir des 4 pièces.
- 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 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).

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

2.9.4 Chauffage Ventilation

2.9.4.1 Type d'installation chauffage :

- Chauffage central par réseau de chauffage urbain de la ZAC des Vergers de Saint-Michel. Sous-station située au RdC du bâtiment.
- Manchette pour mise en place de compteurs individuels (mise en place, location et relèves des compteurs par le Syndic de Copropriété). Report et suivi des consommations via plateforme de consultation en ligne.
- 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 « basse température » 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 ou soffite.
- Groupe VMC collectif en toiture sur support résiliant antivibratoire, au-dessus des parties communes. Installation hygro-réglable de type B.

2.9.4.5 Conduits et prises de ventilation

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

2.9.4.6 Conduits et prises d'air neuf

- Bouches d'entrée d'air hygro-réglables dans les caissons de volets roulants des pièces « sèches » : séjour et chambres.

2.9.5 Equipements de télécommunication

2.9.5.1 Téléphone/Réseau/Télévision

- 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.

2.9.5.2 Interphonie

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

3 ANNEXES PRIVATIVES

3.1 CAVES en sous-sol

- Sans objet.

3.2 CELLIERS à RdC

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 ou isolant du plancher supérieur, avec peinture de propreté.

3.2.3 Sols

- Chape brute recevant une peinture de propreté.

3.2.4 Portes

- Portes bois à âme alvéolaire, finition peinture (teinte au choix de l'Architecte). Serrure 1 point et cylindre à clé hors combinaison. Béquille côté intérieur et extérieur.

3.2.5 Ventilation naturelle

- Réservations verticales entre celliers et entre celliers et circulation dans les maçonneries. Gaine de ventilation apparente dans les circulations et dans les caves individuels (le cas échéant) débouchant vers l'extérieur.

3.2.6 Equipement électrique privatif

- Sans objet (éclairage au plafond dans les circulations communes).

3.3 PARKINGS EN SOUS-SOL

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

- Radier en béton surfacé et traitement par cristallisation.
- Délimitation entre places de parking et numérotation en peinture.

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

- Ventilations hautes et basses dans la porte de garage principale et par sauts de loup en béton. Grille à ventelles en façades ou sur édicules béton ou grilles type caillebotis dans les espaces verts (implantations selon plans).

3.3.6 Equipement électrique privatif

- Sans objet (éclairage au plafond dans les circulations communes).

3.3.7 Accès / sortie de secours (vers le cœur d'îlot)

- Edicule en béton couvert recevant une étanchéité.
- Escalier en béton brut du sous-sol en RdC.
- Porte d'accès tôle en métal finition à peindre, avec cylindre en combinaison.

3.4 JARDINS PRIVATIFS (rez-de-chaussée uniquement)

3.4.1 Terrasses (à RdC)

- Platelage en bois traité de classe 4 en lames avec fixation sur lambourdes bois ou dalles en béton posées sur plots. Choix et teinte imposé par l'Architecte. Délimitation avec les espaces verts en bordures béton ou murets béton en L. Un dénivelé existera entre la terrasse dallée et la zone d'espace vert des jardins.

3.4.2 Espaces verts privatifs

- Engazonnement type gazon micro-trèfle sur toute la surface hors terrasse. Arbustes selon plans. Présence d'éventuels regards béton selon prescriptions des concessionnaires ou d'édicules de ventilation du sous-sol.
- Bacs à compost individuels en bois. Localisation suivant plans de l'Architecte.

3.4.3 Limites des espaces verts privatifs

- Plantations en limite de haies, complétées d'une clôture bois type ganivelle hauteur 1,20m en périphérie. Localisation suivant plans de l'Architecte.
- Portillon simple (selon plan) de même nature que la clôture.

3.4.4 Arrosage

- Un robinet de puisage (raccord pour tuyau d'arrosage) est installé pour chaque terrasse du RdC, avec vanne de vidange.

3.4.5 Abri de jardin

- Sans objet.

3.5 PARKINGS EXTERIEURS PRIVATIFS

- Sans objet.

4 PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE

4.1 HALL D'ENTREE DE L'IMMEUBLE ET CIRCULATIONS OUVERTES SUR L'EXTERIEUR

(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

- Etanchéité type bicouche sans isolation.

- Platelage en bois traité de classe 4 en lames avec fixation sur lambourdes bois ou dalles en béton posé sur plots selon étude décorative de l'Architecte. Prestation identique sur les paliers devant ascenseur aux étages.

4.1.2 Parois

- Peinture sur murs et plafonds en béton (coffrage soigné) ou habillage décoratif localement
- Mise en place d'un miroir à RdC selon étude décorative de l'Architecte.
- Tôle laquée et perforée (50% de vide minimum) à tous les niveaux sur toute la hauteur du coté ilot central et formant garde-corps.

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

- Porte vitrée 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.

4.1.4 Cage d'escalier de service vers les étages

- Peinture anti-poussière sur marches et contre marches et relevés en plinthes.
- Nez de marches antidérapant adhésifs.
- Garde-corps et main courante en acier et peinture glycéro (2 couches).
- Murs et sous-face d'escalier en peinture de propreté dito 4.1.2 (idem circulations communes).
- Porte d'accès en bois à peindre, avec degré coupe-feu réglementaire. Béquille et ferme-porte.
- Châssis en aluminium en façade pour éclairage naturel. Vitrage feuilleté simple. Dimensions et implantations selon plans.

4.1.5 Désenfumage

- Mise en place d'un châssis de désenfumage de la cage d'escalier en partie haute (type SKYDOME).
- Système de déclenchement selon les normes en vigueur.
- Accès à la toiture terrasse par ce même châssis. Echelle escamotable sur support mural et cadenas à clés.

4.1.6 Boite aux lettres et paquets

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

4.1.7 Chauffage

- Néant.

4.1.8 Equipement électrique

- Point lumineux LED au plafond ou appliques murales, sur interrupteur crépusculaire, détection de présence et minuterie.

4.2 CIRCULATIONS INTERIEURES à RdC et en ETAGES COURANTS

4.2.1 Sols des circulations

- Sol PVC adapté aux immeubles collectifs classé U3P3, 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

- Faux plafond perforé acoustique ou autre type de faux-plafond au choix de l'Architecte
- Réalisation d'une peinture de finition lisse de teinte blanche (2 couches) sur les faux-plafonds.

4.2.4 Portes d'accès

- Portes d'accès en bois à peindre, avec degré coupe-feu réglementaire. Béquilles et ferme-portes. Cylindres en combinaison sur les portes d'accès du RdC et aux étages.

4.2.5 Equipement électrique

- Spots à LED intégrés dans les faux plafond ou appliques murales sur détection de présence et minuterie.

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

4.3.1 Sols

- Radier en béton surfacé et traitement par cristallisation.

4.3.2 Murs

- Peinture de propreté.

4.3.3 Plafonds et sous-face

- Peinture de propreté.

4.3.4 Portes d'accès

- En bois à peindre, avec degré coupe-feu réglementaire. Béquille et ferme-porte.

4.3.5 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).

4.3.6 Chauffage – Ventilation

- Chauffage : néant.
- Ventilation : néant.

4.3.7 Eclairage

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

4.4 LOCAUX TECHNIQUES

4.4.1 Local transformateur ES

- Sans objet.

4.4.2 Local ventilateur mécanique

- Groupe ventilateur situé en toiture terrasse. Pose sur résilient acoustique. Rejet de l'air vicié en toiture.

4.4.3 Locaux de réception des ordures ménagères

- Murs en béton ou agglos avec peinture de propreté. Degré Coupe-Feu selon réglementation.
- Plafond en béton + isolant thermique suivant étude thermique avec peinture de propreté. Degré Coupe-Feu selon réglementation.
- Sol chape + carrelage et plinthes assorties.
- Eclairage au plafond de type collectif sur détection de présence et minuterie.
- Porte d'accès tôle en métal à peindre. Poignée fixe et béquille. Ferme-porte. Cylindre en combinaison avec les logements.
- Ventilation naturelle par grilles métalliques.
- Robinet de puisage (avec purge) pour l'entretien et siphon de sol.
- Aire de présentation des bacs sur rue des Vergers pour ramassage selon prescriptions des services de collecte de la commune.

4.4.4 Local sous-station au RdC

- Parois et plafonds : béton brut ou isolant thermique en laine minérale (avec degré Coupe-Feu réglementaire).
- Sol en dalle béton brut, avec siphon de sol pour récupération des condensats.
- Eclairage de type collectif au plafond sur interrupteur simple.
- Porte d'accès tôle en métal à peindre. Poignée fixe et béquille. Cylindre hors combinaison.

4.4.5 Chaufferie de quartier au RdC du bâtiment voisin (J1)

- Parois et plafonds : béton brut avec degré Coupe-Feu réglementaire.
- Sol : dalle en béton surfacé brut.
- Porte d'accès tôle en métal à peindre. Poignée fixe et béquille. Serrure 1 point et cylindre à clés hors combinaison.
- Local livré brut au concessionnaire exploitant le réseau de chauffage urbain de la ZAC des Vergers de Saint-Michel.

- Aménagements intérieurs et ensemble des installations techniques à la charge du concessionnaire exploitant le réseau de chauffage urbain de la ZAC des Vergers de Saint-Michel.

4.5 LOCAUX COMMUNS

4.5.1 Locaux cycles à RdC

- Murs en béton ou agglos + isolant thermique avec peinture de propreté.
- Plafond en béton + isolant thermique avec peinture de propreté.
- Sol : chape + peinture anti-poussière avec relevés en plinthes.
- Eclairage de type collectif au plafond sur détection de présence et minuterie.
- Portes équipées d'un ferme-porte, poignées fixes et béquilles, cylindres en combinaison avec la porte d'entrée de chaque appartement.
- Porte vitrée en aluminium laqué côté extérieur, vers la rue des vergers.
- Porte d'accès tôle perforée en métal laqué côté extérieur, vers le cœur d'îlot.
- Portes d'accès en bois (avec degré Coupe-Feu réglementaire) vers la circulation du RdC.
- Racks métalliques de stationnement des vélos fixés au sol ou au mur.

4.5.2 Local fibre au sous-sol

- Parois et plafonds : béton brut.
- Sol : radier béton surfacé.
- Eclairage de type collectif au plafond sur interrupteur simple + une prise électrique
- Porte d'accès en bois (selon degré Coupe-Feu réglementaire). Poignée fixe, béquille et ferme porte. Cylindre hors combinaison.

4.5.3 Gaines 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 palières à peindre.
- 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, 1 unité fournie par stationnement.
- Installation selon les normes de sécurité en vigueur.

5.3 TELECOMMUNICATIONS

5.3.1 Télévision Numérique Terrestre

- La résidence est équipée d'une ou plusieurs antennes collectives en toiture permettant la réception des chaînes de la TNT.

5.3.2 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.

5.4 ALIMENTATION EN EAU FROIDE

5.4.1 Comptages généraux

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

5.4.2 Colonnes montantes

- Colonnes montantes situées dans les gaines techniques.

5.4.3 Branchements particuliers

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

5.5 ALIMENTATION EN ELECTRICITE

5.5.1 Comptage des services généraux

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

5.5.2 Colonnes montantes

- Situées dans les gaines techniques palières.

5.5.3 Branchement et comptage particuliers

- Compteurs électroniques type LINKY dans les gaines techniques des logements.

5.6 BRANCHEMENTS AUX RESEAUX

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

5.7 PRODUCTION D'ELECTRICITE

- Production collective d'électricité par panneaux solaires photovoltaïques installés en toitures terrasses. Panneaux fixés sur supports métalliques. Autoconsommation dans les parties communes des bâtiments, sans stockage. Installation conforme aux normes électriques et selon exigences du concessionnaire.

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

- En pavés béton drainants.

6.1.3 Aire de stationnement des cycles

- Sans objet.

6.2 CIRCULATION DES PIETONS

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

- En pavés béton drainants.
- Délimitation avec les espaces verts en bordures béton ou calage au béton des pavés.

6.2.2 Escaliers extérieurs

- Sans objet

6.2.3 Mobilier extérieur

- Station vélo (système d'accroche) pour réparation entretien en extérieur.
- Serre bioclimatique de type MYFOOD Family de 22m².
- Bacs à jardiner en bois, y compris remplissage en terre végétale.
- Bacs à compost en bois.
- Table et bancs en bois.

6.3 ESPACES VERTS

6.3.1 Plantations d'arbres, arbustes, fleurs

- Espaces verts communs agrémentés d'arbres, haies et bosquets variées (selon plans et choix de l'Architecte Paysagiste).

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 en cœur d'îlot.
- Installation d'une pompe à bras sur citerne enterrée de récupération des eaux de pluie.

6.3.4 Cabanon de rangement

- Edicule en béton couvert recevant une étanchéité (même ouvrage que la sortie de secours du sous-sol).
- Porte d'accès tôlée en métal finition à peindre, avec cylindre hors combinaison.

6.4 ECLAIRAGE EXTERIEUR

6.4.1 Eclairage des cheminements piétons

- Eclairage des accès aux immeubles en applique ou sur bornes lumineuses comptés sur le commun des immeubles, et fonctionnant sur horloge astronomique programmable.

6.4.2 Eclairage des voiries et extérieurs.

- Sans objet

6.5 CLOTURES

6.5.1 Sur rue

- Fil de pavés en délimitation du domaine privé/public.
- Bandes plantées avec massifs arbustifs bas selon plans.
- Depuis la rue des Vergers, portillon piéton en serrurerie avec barreaudage en métal laqué hauteur 1,20m, modèle et teinte au choix de l'Architecte, largeur 1m de passage. Ouverture par gâche électrique et clavier à code. Portier électronique de rue et visiophone pour le bâtiment J1 uniquement. Bouton de décondamnation côté intérieur.
- Depuis la rue du Général De Gaulle, clôture grillagée métallique laquée à mailles rigides, modèle et teinte au choix de l'Architecte.

6.5.2 Avec les parcelles voisines

- Haie végétale.

6.6 PORTAIL AUTOMATIQUE

- Haies végétales. Sans clôtures.

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 et production collective d'électricité par panneaux solaires photovoltaïques en autoconsommation.

6.7.4 Poste d'incendie, extincteurs

- Néant sur l'emprise de la propriété.
- Bacs à sable et extincteurs du parking en sous-sol à la charge de la copropriété.

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

- Dispositifs de collecte et d'infiltration/rétention à la parcelle selon exigences de l'Eurométropole. Dimensionnement des ouvrages en surfaces et enterrées à la charge du bureau d'étude des fluides.

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 novembre 2023.