



GROUPE SPIRIT

LOGEMENTS EN ACCESSION

# ELOGE

Lotissement SCHWEMMLOCH

67600 LA WANTZENAU



## NOTICE DESCRIPTIVE

**Maitre d'ouvrage :**

SPIRAL / SPIRIT IMMOBILIER  
49 rue d'Oberhausbergen  
67201 ECKBOLSHEIM

**Architecte :**

REY - DE CRECY / atelier d'architecture  
57 route de l'hôpital  
67100 STRASBOURG

## **PREAMBULE**

Les biens objets de la présente notice descriptive seront réalisés en conformité avec les niveaux de performance environnementaux RE2020 seuil 2025, et viseront le label « Bâtiment Biosourcé ».

La présente opération fera aussi l'objet de la certification **NF HABITAT v4.2** 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

<b>1</b>	<b>CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE</b>	<b>4</b>
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
<b>2</b>	<b>LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS</b>	<b>7</b>
2.1	SOLS ET PLINTHES	7
2.2	REVETEMENTS MURAUX	7
2.3	PLAFONDS	7
2.4	MENUISERIE EXTERIEURE	8
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	9
<b>3</b>	<b>ANNEXES PRIVATIVES</b>	<b>12</b>
3.1	CAVES	12
3.2	GARAGES et PARKINGS EN SOUS-SOL	12
3.3	JARDINS PRIVATIFS (rez-de-chaussée uniquement)	12
3.4	PARKINGS EXTERIEURS PRIVATIFS	13
<b>4</b>	<b>PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE</b>	<b>13</b>
4.1	SAS ET HALL D'ENTREE DE L'IMMEUBLE	13
4.2	CIRCULATIONS EN RDC ET ETAGES COURANTS	13
4.3	CIRCULATIONS DES CAVES	14
4.4	CAGE D'ESCALIER ET DEGAGEMENT AU SOUS-SOL, Y COMPRIS SAS	14
4.5	LOCAUX TECHNIQUES	14
4.6	LOCAUX COMMUNS	15
<b>5</b>	<b>EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE</b>	<b>15</b>
5.1	ASCENSEURS	15
5.2	PORTE DE GARAGE AUTOMATIQUE	15
5.3	EAU CHAUDE	16
5.4	TELECOMMUNICATIONS	16
5.5	ALIMENTATION EN EAU FROIDE	16
5.6	ALIMENTATION EN ELECTRICITE	16
5.7	BRANCHEMENTS AUX RESEAUX	16
<b>6</b>	<b>PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS</b>	<b>16</b>
6.1	VOIRIE	16
6.2	CIRCULATION DES PIETONS	16
6.3	ESPACES VERTS	17
6.4	ECLAIRAGE EXTERIEUR	17
6.5	CLOTURES	17
6.6	PORTAIL AUTOMATIQUE	17
6.7	RESEAUX DIVERS	17
<b>7</b>	<b>LOCAL D'ACTIVITE (au RdC du bât.A)</b>	<b>18</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 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 structurels.

### 1.2.2 Murs de façades

- Partie courante : murs en maçonnerie de briques isothermes (ép. 20cm) ou en béton armé localement 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

### 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 ou isolant 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, au-dessus des parties communes et localement au niveau des logements.

### 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)

- Sans Objet.

## 1.6 CONDUIT DE FUMEE ET DE VENTILATION

### 1.6.1 Conduit de fumée :

- Sans Objet. Ventouse Murale en façade au niveau de la chaufferie au RdC du bâtiment A.

### 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 intérieure 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 en tuiles de terre cuite, teinte et modèle au choix 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 bois fixée mécaniquement sur le béton, revêtu d'un pare pluie et d'un bardage bois autoclavé teinté de classe 3 (selon les plans des façades)  
**OU**
- Isolation extérieure en laine minérale ou laine de bois (biosourcée) 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 (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 Isolation entre logements et combles ventilés

- Isolation en laine minérale ou laine de bois (biosourcée) dans les combles, au-dessus du faux-plafonds en plaque de plâtre BA13 sur suspentes métalliques. Supports béton localement et au-dessus des parties communes. Epaisseurs déterminées par l'étude thermique.

### 1.9.6 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 anti-effraction à âme pleine 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 (et placards attenants), dressing et dégagements attenants

- Revêtement en parquet stratifié épaisseur 7mm en pose flottante sur sous-couche acoustique. Choix dans la gamme SPIRAL. Plinthes assorties.

#### 2.1.2 Sols et plinthes des séjours, cuisines ouvertes sur séjour, entrées et celliers

- Revêtement en parquet stratifié épaisseur 7mm en pose flottante sur sous-couche acoustique, résistant à l'eau. Choix dans la gamme SPIRAL. Plinthes assorties.

#### 2.1.3 Sols et plinthes des pièces de service (salle de bain, salle d'eau et WC)

- Revêtement en carrelage dimensions 40x40cm minimum collé sur chape à choisir dans la gamme SPIRAL. Plinthes en carrelage assorties.
- Caisson « cache-tuyaux » en carrelage (ou faïence) en salles de bains ou salle d'eau pour masquer la tuyauterie horizontale.

#### 2.1.4 Sols des balcons support béton et terrasses étanchées

- Platelage en bois traité de classe 4, en lames, avec fixation sur lambourdes bois posées sur plots. Teinte imposée 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 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 dimensions 30x60cm au choix dans la gamme SPIRAL sur le mur et les retours de la baignoire ou de la douche, intégrant les allèges et plages de la baignoire, et sur le mur d'adossement des vasques. Choix dans la gamme SPIRAL. 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). 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.

#### 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 (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 teinté ou naturel. Ouvrants à la française ou vitrages fixes, suivant les plans. Teintes au choix de l'Architecte.
- Système oscillo-battant sur l'ouvrant principal de menuiserie (et manœuvre simple sur l'ouvrant secondaire le cas échéant).
- Vitrage isolant opalescent pour les salles de bains, salle d'eau ou WC (selon les plans de l'Architecte).
- Tablette intérieure en PVC blanc et tablette extérieure en métal laqué avec rejingot pour les fenêtres.
- Seuil métallique pour les portes-fenêtres donnant sur les terrasses étanchées ou balcons selon les cas.

### 2.4.2 Fenêtres de toit

- Sans objet.

## 2.5 FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS / PROTECTIONS SOLAIRES

### 2.5.1 Pièces principales et pièces de service.

Selon les plans, occultation par :

- Volets roulants motorisés en PVC à déroulement extérieur sur les menuiseries du séjour/cuisine uniquement. Commande par télécommande ou interrupteur montée/descente.
- Volets roulants manuels en PVC à déroulement extérieur sur toutes les autres menuiseries du logement. Manœuvre par treuil/manivelle.
- Caissons de volets roulants en PVC blanc.
- Localement, pour les baies de grande hauteur en pignon du 2<sup>ème</sup> étage, brise-soleil à lames en aluminium orientables dans les séjour/cuisine. Montée/descente et orientation des lames par télécommande ou interrupteur.

## 2.6 MENUISERIE INTERIEURE

### 2.6.1 Huisseries et bâtis

Portes palières

- Bâti métallique en pose banchée à peindre pour les portes palières.

Portes intérieures

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

### 2.6.2 Portes palières

- Vantail acoustique et anti-effraction à âme pleine composite.
- Porte coupe-feu 1/2 heure. Serrure de sécurité à trois points dans cadre métallique avec cylindre classement A2P\*, 3 clés et carte de reproduction.
- Béquille intérieure et poignée de tirage extérieure.
- Judas microviseur.
- Joint phonique périphérique et seuil en aluminium.
- Finition à peindre ou stratifié (selon choix de l'Architecte).
- Combinaison avec ouverture de la porte d'entrée d'immeuble et locaux communs.

### 2.6.3 Portes intérieures

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



#### 2.6.4 Placard dans les entrées (selon les plans)

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

## 2.7 SERRURERIE ET GARDE CORPS

### 2.7.1 Garde-corps et mains courantes

- Garde-corps extérieurs avec ossature en métal laqué. Barreaudage vertical en bois traité autoclave teinté ou en métal laqué. Teinte selon choix de l'Architecte.
- Fixation à l'anglaise sur tranche de dalle pour les balcons. Fixation sur acrotères pour les terrasses.

### 2.7.2 Claustras et séparatifs

- Sans objet.

## 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 en bois laqué et volet en PVC.

#### 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 supports 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 supports 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 des déchets selon prescription de la commune.

### 2.9.2 Equipement sanitaire - plomberie - canalisations apparentes

#### 2.9.2.1 Distribution d'eau froide

- Tuyauterie en cuivre ou PEHD, comptage général avec compteur posé par le concessionnaire. Manchette pour mise en place de compteurs individuels (mise en place et location des compteurs par le Syndic de Copropriété). Report des consommations sur plateforme individualisée en ligne.
- Evacuation par tuyaux en PVC.

#### 2.9.2.2 Production collective d'eau chaude sanitaire

- Production collective d'eau chaude sanitaire réalisée par pompe à chaleur AIR/EAU située au RdC dans le local extérieur dédié et complément par chaudière collective gaz à condensation située au RdC du bât.A. Ballons « tampons » permettant d'assurer le stockage en chaufferie.

#### 2.9.2.3 Distribution d'eau chaude :

- Tuyauterie en cuivre ou PER isolé. Manchette pour mise en place de compteurs individuels (mise en place et location des compteurs par le Syndic de Copropriété). Report des consommations sur plateforme individualisée 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 salles de bain, 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 portes. 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 0,70 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 en plaques de plâtre BA13 et faïence. Mécanisme double chasse pour économies d'eau.

#### 2.9.2.7 Robinetterie

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

#### 2.9.2.8 Point de puisage

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

### 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 et/ou dégagements :

- 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 :

- 2 points lumineux (dont 1 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

Cellier ou dressing :

- 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

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/Rafraichissement - Ventilation

### 2.9.4.1 Type d'installation chauffage :

- Chauffage collectif réalisé par pompe à chaleur AIR/EAU située au RdC dans le local extérieur dédié, et complément par chaudière collective gaz à condensation située au RdC du bât.A.
- Manchette pour mise en place de compteurs individuels (mise en place et location des compteurs par le Syndic de Copropriété). Report des consommations sur plateforme individualisée en ligne.
- Régulation du chauffage par thermostat programmable dans le séjour.

### 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 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 dans les combles ventilés posé sur support résiliant 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 PVC ou dans les châssis des pièces sèches.

### 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 de communication du tableau électrique à l'entrée du logement.

#### 2.9.5.2 Interphonie

- Commande d'ouverture du portillon piéton sur rue avec visiophone couleur.

## 3 ANNEXES PRIVATIVES

### 3.1 CAVES

- Sans objet.

### 3.2 GARAGES et PARKINGS EN SOUS-SOL

#### 3.2.1 Murs ou cloisons

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

#### 3.2.2 Plafonds

- Sous face brute en béton du plancher supérieur.

#### 3.2.3 Sols

- Radier en béton surfacé.

#### 3.2.4 Porte de garage individuelle

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

#### 3.2.5 Ventilation naturelle

- Selon réglementation en vigueur dans les circulations communes.

#### 3.2.6 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.

### 3.3 JARDINS PRIVATIFS (rez-de-chaussée uniquement)

#### 3.3.1 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.

### 3.3.2 Limites des espaces verts privés

- Plantations en limite de haies ou des massifs végétaux, complétées d'une clôture en bois hauteur 1,20m entre jardins privés. Localisation suivant plans de l'Architecte.

### 3.3.3 Arrosage

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

### 3.3.4 Abri de jardin

- Sans objet

## 3.4 PARKINGS EXTERIEURS PRIVATIFS

- Un parking réservé à la copropriété (accessible PMR) en pavés drainants.

## 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

- Ensemble vitré extérieur en aluminium laqué équipé d'une porte avec gâche électrique et ferme-porte pour les bâtiments A et B. Accès par cylindre et clés en combinaison ou clavier à code.
- Ensemble vitré intérieur en aluminium laqué équipé d'une porte, pour le bâtiment A uniquement. Ferme-porte et cylindre à rouleau simple.

#### 4.1.5 Boite aux lettres et paquets

- 1 boîte aux lettres par appartement en batterie en extérieur (sous abri). 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 de sol vinyle en lés adapté aux immeubles collectifs classé U3P2 aux étages, teinte(s) au choix de l'Architecte.
- Plinthes MDF à peindre ou stratifiées, teinte(s) au choix de l'Architecte.

### 4.2.2 Murs

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

#### 4.2.3 Plafonds des circulations.

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

- Revêtement de sol vinyle en lés adapté aux escaliers collectifs classé U3P2. Teintes au choix de l'Architecte.
- Relevés en plinthes en peinture ou plinthes en PVC souples.
- Garde-corps et main courante en acier ou en bois et peinture glycéro (2 couches). Modèle au choix de l'Architecte.
- Murs recevant une toile de verre + 2 couches de peinture acrylique. Teinte(s) aux choix de l'Architecte.
- Sous face d'escalier et tranche de dalle en peinture projetée type PRAYA ou peinture de propreté.

#### 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 aux combles ventilés (sous toiture) :

- Trappe en bois au plafond de la circulation commune du 2<sup>ème</sup> étage. Finition à peindre.
- Echelle d'accès en attente sur support avec cadenas.

### 4.3 CIRCULATIONS DES CAVES

- Sans objet.

### 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, radier 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 pompe à chaleur

- Pompe à chaleur dans un local extérieur largement ventilé réalisé en béton. Ouvrages en béton visible à l'extérieur peints, toiture recevant une étanchéité simple et végétalisation extensive.

- Parois : béton ou isolant acoustique brut.
- Plafond : béton ou isolant acoustique brut.
- Sol : dallage béton surfacé brut.
- Eclairage de type collectif au plafond sur interrupteur simple.
- Bardage ajouré, y compris porte d'accès, métallique ou en bois autoclave teinté, permettant la bonne ventilation du local.

#### 4.5.3 Chaufferie commune à RdC du bât.A / Local jardin au RdC du bât.B / Local fibre optique au Rdc du bât.B.

- Parois : béton ou isolant acoustique brut.
- Plafond : béton ou isolant acoustique brut.
- Sol : béton surfacé ou chape brute.
- 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 et locaux poussettes

- Parois : peinture de propreté sur les bétons ou bardage ajouré en bois autoclave teinté (selon plans Architecte).
- Plafond : peinture de propreté sur béton brut ou isolant thermique.
- Sol : Peinture anti-poussière.
- Eclairage de type collectif au plafond sur détection de présence avec minuterie.
- Porte d'accès en structure métallique laquée et bardage ajouré en bois autoclave teinté. Poignée fixe extérieure, béquille intérieure et ferme-porte.
- 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.
- Parois et plafonds : peinture de propreté.
- 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.
- Ventilation naturelle.
- 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 Gaines techniques palières

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

## 5 EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

### 5.1 ASCENSEURS

- Ascenseurs électriques avec machineries intégrées.
- 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 ou parking.

- Installation selon les normes de sécurité en vigueur.

### 5.3 EAU CHAUDE

- Production collective d'eau chaude sanitaire réalisée par pompe à chaleur AIR/EAU située au RdC dans le local extérieur dédié et complément par chaudière collective gaz à condensation située au RdC du bât.A. Ballons « tampons » permettant d'assurer le stockage en chaufferie.

### 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.

#### 5.4.2 Fibre Optique

- La résidence sera « pré-fibrée mono-opérateur » jusque dans les gaines techniques des logements. Le raccordement au réseau FIBRE OPTIQUE sera 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, eau, assainissement, électricité et gaz) 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 drainants béton (sur lit de sable).
- Délimitation avec le domaine public en pavés béton.



### 6.2.2 Escalier extérieur

- Sans objet

### 6.2.3 Mobilier extérieur

- Bacs à compost, tables et bancs en bois. Implantation selon plans.

## 6.3 ESPACES VERTS

### 6.3.1 Plantations d'arbres, arbustes, fleurs

- Aménagement avec plantation d'arbres, arbustes et haies champêtres selon plan de masse paysager.
- Noues plantées (pour infiltration des eaux de pluie) selon plan de masse paysager.
- Potager et verger collectif en zone centrale.

### 6.3.2 Engazonnement

- Prairies fleuries et gazon micro-trèfle selon plan de masse paysager.

### 6.3.3 Arrosage

- Récupération des eaux pluviales dans une cuve enterrée et pompe à bras simple. Implantation selon plan masse paysager.

## 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 en bois hauteur 1,20m en limite de jardins privatifs ou haies champêtres. Implantation selon plan masse paysager.

## 6.6 PORTAIL AUTOMATIQUE

- Néant

## 6.7 RESEAUX DIVERS

### 6.7.1 Eau

- Branchement sur le réseau concessionnaire.

### 6.7.2 Gaz

- Branchement sur le réseau concessionnaire (pour la chaufferie collective uniquement).

### 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 par noues plantées, selon exigences de l'Eurométropole. Dimensionnement à la charge du bureau d'étude des fluides, et implantations selon plan masse paysager.

### 7 LOCAL D'ACTIVITE (au RdC du bât.A)

- Châssis aluminium fixes. Remplissage avec double vitrage. Montants et tramage selon plan de façade. Intégration d'une porte d'accès à la terrasse avec poignée fixe extérieure et béquille intérieure, serrure 3 points.
- Porte d'entrée avec poignée fixe extérieure, béquille intérieure et ferme porte. Remplissage avec double vitrage STADIP 44.2 côté rue. Serrure 3 points.
- Isolation extérieure dito 1.9.1.
- Isolation intérieure thermo-acoustique contre mur parties communes d'immeuble et contre logement attenants.
- Sol : dalle béton livrée brute (décaissé pour isolation thermo acoustique et chape).
- Murs : béton ou doublage thermo-acoustique livré brut.
- Poteaux : béton brut.
- Plafond : isolant thermique coupe-feu ou béton livré brut. Localement, soffites ou faux-plafonds coupe-feu pour isolation des réseaux communs.
- 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 les combles et la toiture non raccordée. Caisson de ventilation à la charge de l'acquéreur. Modèle et caractéristiques sonores à faire valider par les services techniques du maitre 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 prévu en base. 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 prévu en base.

## 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 01 mars 2024  
Modifiée le 29 mars 2024