

NOTICE DESCRIPTIVE

Résidence « Le SOHO » *Construction d'un immeuble de 39 logements et un local professionnel*

Notice Local Professionnel Rez-de-chaussée *en livraison Brut*

Rue Saglio 67000 STRABOURG

Réalisation : SCCV SOHO – ICADE / DROMSON



Fait à Strasbourg, le 15 Décembre 2018

- ① NOTE GENERALE
- ② CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE
- ③ LOCAUX PRIVATIFS & LEURS EQUIPEMENTS : (livrés bruts)
- ④ PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A IMMEUBLE

Conforme à l'arrêté du 10 Mai 1968
Article 18 du décret n° 67-1166 du 22 décembre 1967

① NOTE GENERALE

La construction se conformera aux prescriptions techniques des documents techniques unifiés et aux règles de construction et de sécurité.

La conformité de la construction sera vérifiée tout au long de sa mise en œuvre par un Bureau de contrôle agréé et titulaire d'une mission étendue.

Les marques, modèles et dimensions des appareils, matériaux et équipements sont donnés à titre indicatif. Le Maître d'ouvrage, en accord avec le Maître d'œuvre, se réserve à tout moment le droit de remplacer ces appareils, matériaux et équipements par d'autres de qualité au moins équivalente pour un motif quelconque. (Exemples : Réglementations administratives, difficulté d'approvisionnements, cessation de fabrication, impératifs techniques, apparition de matériel nouveau, etc.).

Les cotes et les surfaces mentionnées sur les plans sont indiquées sous réserves des tolérances de construction et pourront être légèrement modifiées pour les besoins techniques et réglementaires de la construction ou autres.

L'implantation des équipements ou appareils est figurée à titre indicatif et les retombées, soffites, faux plafonds, canalisations ne sont pas nécessairement figurés.

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.

La nature et l'épaisseur des isolants peuvent être modifiées en fonction de l'étude thermique établie par le Bureau d'étude thermique.

Les modifications dont la nécessité n'apparaît souvent qu'en cours des travaux, n'altèrent en aucun cas la qualité des prestations. Elles ne sont réalisées que dans l'intérêt des acquéreurs et ces derniers s'engagent à les respecter sans réserve.

Les teintes de peinture et de matériaux des parties communes, des façades, la décoration des parties communes en générale, l'aménagement des abords et le choix des plantations, seront déterminés par le Maître d'œuvre, après accord du Maître d'ouvrage.

Les locaux seront livrés sans les aménagements intérieurs qui peuvent figurer à titre indicatif sur les plans. Ceux-ci ne sont représentés que dans le but de valider le fonctionnement ERP de l'ensemble. Toute modification faite par le preneur sur l'aménagement ou l'effectif déclaré devra être validée préalablement par le Contrôleur technique de l'opération.

Le preneur aura à sa charge la constitution d'un dossier de demande préalable à déposer en Mairie et réalisé par un Maître d'œuvre de son choix.

Le dossier établi par le preneur devra être soumis avant dépôt à l'avis des Bureaux d'études, de l'Architecte, du Maître d'ouvrage ainsi que du Contrôleur technique de l'opération.

❶ CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

1.1. INFRASTRUCTURE

1.1.1 Fouilles

Fouilles en pleine masse et en rigoles.

Mouvements de terre et remblais suivant besoin, évacuation des excédents.

1.1.2 Fondations

En béton armé, implantées et dimensionnées selon étude de sol et calculs statiques de l'ingénieur conseil.

1.2. MURS ET OSSATURE

1.2.1. Murs du sous-sol

1.2.1.1. Murs périphériques

Murs enterrés et/ou en élévation des soubassements et garages, si existant, en béton armé.

1.2.2. Murs de façades

Maçonnerie traditionnelle en briques multicellulaires, épaisseur suivant étude, collés, ou voiles en béton armé épaisseur suivant étude, localement structures béton armé, poteaux.

Il sera posé un enduit extérieur, teinte au choix de l'Architecte, sur isolation thermique par l'extérieur d'épaisseur suivant étude thermique ou mur béton suivant plan.

Parement intérieur : livraison du support brut.

L'isolation thermique par l'intérieur sera à réaliser par le preneur dans ses travaux d'aménagement, si nécessaire.

1.2.3. Murs pignons

Dito 1.2.2.

1.2.4. Murs mitoyens

Sans objet.

1.2.5. Murs porteurs à l'intérieur des locaux (refends)

Murs refends en béton armé épaisseur suivant étude.

Parement intérieur : livraison du support brut.

1.2.6. Murs ou cloisons séparatifs

Sans objet.

1.3. PLANCHERS & STRUCTURE DES TERRASSES ET BALCONS

1.3.1. Planchers

Dalle pleine ou prédalle en béton armé, épaisseur suivant étude technique, sous-face lisse béton laissé brut.

Isolation thermique en dalle, épaisseur et localisation suivant études thermiques.

En cas de contraintes acoustiques particulières, une isolation complémentaire, à la charge de l'acquéreur, est à prévoir et à mettre en œuvre lors de l'aménagement du local en sous face de dalle.

Les équipements du preneur générant des contraintes spécifiques sur le dimensionnement ou la réalisation des éléments horizontaux devront être précisés rapidement.

1.4. CLOISONS DE DISTRIBUTION

Néant.

1.5. ESCALIERS

1.5.1. Escaliers intérieurs

Sans objet.

1.5.2. Escaliers extérieurs

Sans objet.

1.6. CONDUITS DE FUMEE ET DE VENTILATION

1.6.1. Conduits de fumée des locaux de l'immeuble

Néant.

1.6.2. Conduits de ventilation des locaux de l'immeuble

Aucun équipement prévu dans le local professionnel.

1.6.3. Conduits de fumée de chaufferie

Conduit de fumée donnant en toiture ou en façade suivant la réglementation.

1.7. CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

1.7.1. Chutes d'eaux pluviales

Les toitures du bâtiment seront collectées sur des chutes extérieures et intérieures au bâtiment.

L'ensemble des eaux pluviales issues des toitures seront infiltrées, selon prescription du concessionnaire et Bureau d'études des fluides.

Chutes en PVC dans gaines techniques réalisées en plaque de plâtre sur ossature acier ou carreau de plâtre respectant les exigences coupe-feu et phonique suivant réglementation. Ces gaines techniques seront livrées brutes.

Les balcons et terrasses peuvent être, selon le cas, évacués à l'aide de gargouilles de déversement, avec écoulement libre.

1.7.2. Chutes d'eaux usées

Chutes en PVC dans les gaines techniques réalisées en plaque de plâtre sur ossature acier ou carreau de plâtre respectant les exigences coupe-feu et phonique suivant réglementation.

1.7.3. Canalisations en sous-sol

En PVC ou fonte pour les évacuations apparentes et les canalisations enterrées, selon plans du Bureau d'études des fluides.

1.7.4. Branchements aux égouts

Les eaux usées et eaux vannes seront évacuées dans un réseau de type unitaire. L'ensemble sera raccordé au collecteur public, selon les prescriptions des services techniques de la Ville.

1.8. TOITURES

1.8.1. Etanchéité et accessoires

Les toitures terrasses sont recouvertes d'une étanchéité multicouche, isolation thermique au-dessus des parties habitables avec protection lourde par gravier ou végétalisation, selon localisation, pour les terrasses inaccessibles et revêtement de finition sur les terrasses accessibles,

1.8.2. Souches de cheminées, ventilations et conduits divers

Sorties en toiture par manchons pour ventilations des chutes avec chapeau de ventilation.

② LOCAUX PRIVATIFS & LEURS EQUIPEMENTS : (livrés bruts)

Le local professionnel sera vendu brut (dalles, murs et plafonds).

2.1. SOLS

Dalle béton laissé brut. La chape et l'isolation thermique du local restant à charge de l'acquéreur.

L'acquéreur devra bien prendre en compte les réglementations acoustiques et thermiques lors de la mise en œuvre des supports de sol et de la pose des revêtements de sols.

2.2. REVETEMENTS MURAUX

Les murs seront laissés bruts.

2.3. PLAFONDS

Les plafonds seront laissés bruts.

2.4. MENUISERIES EXTERIEURES - VITRINES

Les châssis fixes ou ouvrants à la française seront en PVC.

2.5. OCCULTATION - PROTECTION ANTI-SOLAIRE

Sans objet.

2.6. MENUISERIES INTERIEURES

2.6.1. Huisseries et bâtis

Néant.

2.6.2. Portes intérieures

Néant.

2.6.3. Portes accès au lot

Néant

2.6.4. Portes de placards

Néant.

2.6.5. Tablette fenêtres intérieures

Néant.

2.6.6. Portes du local clim

Néant.

2.7. SERRURERIE ET GARDE-CORPS

Sans objet.

2.8. PEINTURES - PAPIERS - TENTURES

2.8.1. Peintures extérieures et vernis

Néant.

2.8.2. Peintures intérieures

2.8.2.1. sur menuiseries

Néant.

2.8.2.2. sur murs

Néant.

2.8.2.3. sur plafonds

Néant.

2.8.2.4. sur canalisations

Néant.

2.8.2.5. Revêtement mural

Néant.

2.9. EQUIPEMENTS INTERIEURS

2.9.1. Equipements ménagers

2.9.1.1. Bloc évier, robinetterie

Néant.

2.9.1.2. Appareils et mobilier

Néant.

2.9.1.3. Evacuation des déchets

L'acquéreur devra prévoir l'enlèvement des déchets de tri (type carton, papier, ...) par une entreprise spécialisée.

2.9.2. Sanitaire

Réseaux en attente à l'entrée du local ou en sortie de colonne. Aucun équipement prévu.

Distribution principale en sous face de dalle ou dans les gaines techniques. Limite de prestation vanne en attente.

Un gabarit sera mis en place pour montage ultérieur de compteur individuel par télé-report par la copropriété.

Production d'ECS par chaudière à condensation au gaz en chaufferie de l'immeuble. Réseaux en attente ECS pour raccordement d'une installation à charge du preneur.

Le preneur prendra à sa charge le réseau d'évacuation à l'intérieur de la cellule jusqu'à la colonne.

2.9.3. Equipements électriques et télécommunication

Réseaux en attente dans la colonne électrique avec fourreaux en attente jusqu'à la cellule.

Le preneur a à sa charge, la demande de raccordement électrique lors de sa prise de possession du local. Aucun équipement prévu.

Fourreaux d'adductions courants faibles en attente (Téléphone, Fibre Optique, Réseau Câblé).

Le preneur prendra à sa charge :

- L'ensemble de la distribution électrique dans son local professionnel.
- L'ensemble des démarches administratives inhérentes aux adductions courants faibles.
- L'ensemble de la distribution courants forts et faibles au sein de la cellule.

2.9.4. Chauffage

Production de chauffage par chaudière à condensation au gaz en chaufferie de l'immeuble. Réseaux chauffage en attente pour raccordement d'une installation à charge du preneur.

2.9.5. Ventilation

Aucun équipement prévu. Restant à charge de l'acquéreur.

2.9.6 Stockage et évacuation des ordures ménagères.

Le preneur prévoira l'évacuation de ses déchets par une société spécialisée.

③ PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A IMMEUBLE

3.1. ACCES

3.1.1. Voirie d'accès, parvis et entrée

Suivant plan d'aménagement et choix de l'Architecte, le revêtement sera en pavage ou enrobés.

3.2. ESPACES VERTS

Selon plan d'aménagement extérieur.

3.3. AIRES DE JEUX

Néant.

3.4. ECLAIRAGE EXTERIEUR

3.4.1. Signalisation de l'entrée de l'immeuble

Par appliques ou plafonniers en façade, dans la zone des entrées. Commande par interrupteur crépusculaire, horloge et interrupteur de dérogation.

3.4.2. Eclairage des accès, espaces verts et autres

Selon plan d'aménagement extérieur.

3.5. CLOTURES

3.5.1. Sur rue

Néant.

3.5.2. Avec les propriétés voisines

Treillis soudés en limite séparative avec les différents voisins.

3.6. RESEAUX DIVERS

3.6.1. Eau

Branchement enterré effectué à partir du réseau voirie vers la chaufferie.

3.6.2. Gaz ou réseau de chaleur

Branchement enterré effectué à partir du réseau voirie.

3.6.3. Electricité (poste de transformation extérieur)

Equipement éventuel de transformation selon prescriptions de la compagnie concessionnaire.

3.6.4. Postes d'incendie, extincteurs

Néant.

3.6.5. Egouts

Réseau secondaire de sections appropriées.

Raccordement sur collecteur voirie, l'ensemble exécuté selon les prescriptions du service de l'assainissement de la Ville de Strasbourg.

3.6.6. Epuration des eaux

Sans objet.

3.6.7. Télécommunications

A partir des chambres du réseau voirie, distribution des câbles sous fourreaux PVC, suivant indications d'Orange.

3.6.8. Drainage du terrain

Sans objet.

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

Mise en place d'avaloirs ou acodrain pour les aires carrossables.

3.7. LOCAL POUBELLE

Local commun immeuble, uniquement pour déchets ménagers.