

**Une réalisation :**

**SAS 5 GERVAISE**

21 rue du Barbatre  
51100 REIMS



**Descriptif sommaire et technique / VEFA – 16 logements neufs**

**PRESENTATION GENERALE**



Dans **une ruelle calme du centre-ville (Rue Jean Macé) de CHARLEVILLE MEZIERES**, découvrez un projet immobilier neuf composé de 16 logements collectif R+2+attique.



Pensée par le cabinet d'architecte BLP, le projet s'inscrit dans le cadre d'un **parti architectural fort proposant une écriture contemporaine en adéquation avec le contexte urbain dans lequel il s'inscrit.** (Projet validé et conçu en accord avec les ARCHITECTES DES BATIMENTS DE FRANCE).

Les choix se sont portés sur **des matériaux de façades contemporain, durable, de qualité** et respectant les tonalités de l'environnement (pierres collées, enduit, zinc, menuiserie aluminium teintés)

**Dans l'enceinte d'un bâtiment classé patrimoine du XXème siècle :**

Autrefois occupé par les bureaux de ERDF, le site recevant le programme est entièrement repensé, les locaux existants réalisés par ANDRE WOGENSCKY (donnant rue Gervaise) sont entièrement réhabilités, **le projet neuf prendra place dans l'alignement de la rue Jean Macé après démolition du bâti existant.**

Retrouvez tout le **confort et la sécurité du neuf** : Ascenseur, stationnement sécurisé, contrôle d'accès, individualisation des fluides, espace extérieurs (balcon, terrasse et même jardin) !

**Un projet RE 2020 (Réglementation environnementale 2020)** : Ce projet répondra à la toute dernière norme thermique et environnemental ! Elle s'articule autour de trois principaux axes :

- Poursuivre l'**amélioration de la performance énergétique et la baisse des consommations des bâtiments neufs**. La RE2020 va au-delà de l'exigence de la RT2012
- **Diminuer l'impact sur le climat des bâtiments neufs** en prenant en compte l'ensemble des émissions du bâtiment sur son cycle de vie, de la phase de construction à la fin de vie (matériaux de construction, équipements), via une analyse en cycle de vie.
- Permettre aux occupants de vivre dans **un lieu de vie adapté aux conditions climatiques** futures en poursuivant l'objectif de confort en été. Les bâtiments devront mieux résister aux épisodes de canicule, qui seront plus fréquents et intenses du fait du changement climatique.



*Projet suivant permis de construire numéro : PC 0008 105 22X0009*

### **GROS ŒUVRE**

- Type de fondations suivant préconisation BET structure et suivant résultat étude de sol réalisé sur le terrain : **Type de fondations suivant recommandation BET STRUCTURE et Etude de sol.**
- Mur et façades en béton armé ou bloc à bancher ou parpaing **isolant type BLOC CONFORT de chez ALKERN** épaisseur 20 cm. (suivant étude thermique)
- Refends et murs porteurs : Béton armé épaisseur 20 cm (Suivant zone)
- Planchers bas : dalle BA ép. 25 cm + isolation sous chape flottante + isolation en sous face de dalle
- Planchers intermédiaires : prédalle épaisseur 20 cm
- Traitement ponts thermiques par rupteur et planelle (Localisation et besoins suivant étude thermique RE2020 en vigueur)
- Seuil et appui de fenêtre béton surfacé.

## TERRASSE - COUVERTURE

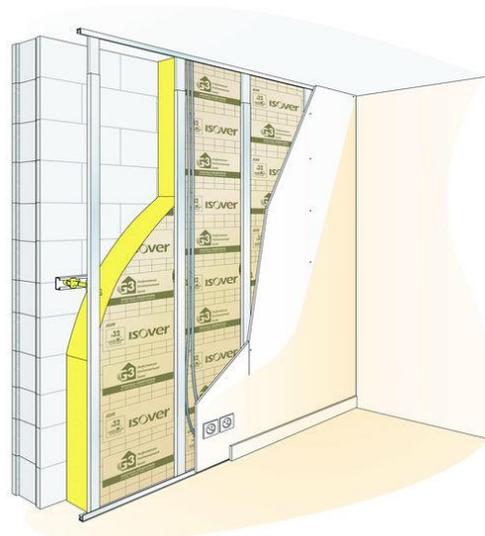
- **Toiture terrasse inaccessible** (toit terrasse principale et retrait des pignons) avec complexe **d'étanchéité épaisseur 140 cm.** (PUR), et complexe pour **toiture végétalisée** (couche drainante, géotextile etc.)
- 
- **Terrasse accessible** (donnant sur terrasse appartement) épaisseur 80 mm PUR et Bicouche en bitume élastomère auto protégée
  - Descentes et gouttières en ZINC
  - Skydome désenfumage avec système déclenchement/asservissement dans cage d'escalier commun
  - **Traitement du dernier niveau et des failles sur rue :** Ossature primaire, **bardage à zinc à joint debout ton rouge brun** conformément au permis de construire obtenu.
  - **Finitions des balcons et terrasses :**
    - Dalle de terrasse en **grès cérame, dalle antidérapant type FAST ou KOBE** de marque NOVOCERAM ou équivalente format 50x50 cm, pose sur plots sur **terrasse étanchée uniquement.**
    - **Carrelage format 45 x 45 cm antidérapant et ingélif sur balcon uniquement**
- 
- \*Choix du coloris par maître d'ouvrage, identique à toute la copropriété.

## MENUISERIES EXTERIEURES/ FENETRES

- Ensemble fenêtres et portes fenêtres châssis **ALUMINIUM RAL 8025 (Teinte brun pale)**, teinte blanc intérieur, coloris du RAL conformément au Permis de construire obtenu et choix validé ABF.
- Calepinage et dimensions des menuiseries suivant plan de façades permis.
- **Double Vitrage haute performance** type 4-16-4 peu émissifs comprenant un remplissage argon (vitrage normes CEKAL)
- **Volets roulants électriques** par interrupteur de volet roulant positionné au droit des menuiseries
- Manœuvre de l'ensemble des menuiseries extérieures en oscillo battant (OB)
- Coffre volet roulant avec **traitement spécifique étanchéité à l'air**, tablier lame aluminium et coulisses teinte menuiserie.

## CLOISON - DOUBLAGE - ISOLATION

- Isolation par l'intérieur Haute performance thermique. Epaisseur de l'ensemble des isolants définis par **étude thermique RE2020**
- Isolation sur murs extérieurs : **140 mm de laine de verre type GR32** compris BA13 avec obtention d'un **R=4.35 (40% plus performant qu'en RT2012)**
- Isolation sur SAS et VH : 100mm de laine de verre type GR32.
- **Isolation en toiture terrasse** : Voir lot ETANCHEITE
- Cloisons intérieures de séparation type Placostill 0.07 avec laine de verre
- Coffrage et divers en Placostill 0.07 avec laine de verre.
- Placo hydrofuge (Vert) dans salle de bain/salle d'eau pour traitement amélioré à l'humidité.
- **Isolation sur niveau sous-sol / Plancher bas sur SSOL** : Isolation entre RDC et R-1 par pose d'un isolant PUR de 120mm sous chape niveau RDC. (Objectif R thermique de 5.55)



## MENUISERIES INTERIEURES

- Porte entrée appartement : **porte palière phonique et isolante stratifié bois décorative** (Mini 39db) âme pleine bois avec joints de portes et serrure 3 points, normes A2P\*, porte 93 cm cm.  
Teinte stratifiée suivant choix décoration MO
- Huisserie métallique mise en peinture avec porte de distribution laquée (voir ci-dessous)
- **Portes de distribution : 83 cm type ARKOSE matricée de chez HUET**, laqué blanche avec garniture de porte Porto de HOPPE ou similaire.
- **Portes de placards coulissantes type SOGAL ou KEENDOORS** finition miroir dans entrée et façades blanches dans les autres pièces (suivant plan), rails haut et bas.
- Equipement intérieurs des placards : Réalisation penderie et étagère en panneau mélaminé blanc et taquets (configuration intérieur suivant choix maître d'ouvrage et suivant taille du placard et plan d'appartements)
- Placard mélaminé blanc ouvrant à la française type 65 x 250 cm pour les emplacements chaudières (voir suivant plan individuel).
- Gains palières (EDF/GAZ/PTT) donnant dans les parties communes : dimensionnements et type de fermeture suivant normes concessionnaires.



## ELECTRICITE

- Installation aux normes NF C15 – 100, **Tableau électrique encastré** dans bac GTL comprenant Tableau de communication DTI et espace brassage box attendant suivant normes en vigueur. (Emplacement suivant préconisation ENEDIS)
- Installation encastrée avec pot de prise étanche (ou BBC)
- **Appareillage encastré type Odace STYL de Schneider Electric ou similaire**
- Eclairage pièce : Douille DCL / Plafonnier dans l'ensemble des pièces, nombre de points de centre défini suivant surface
- TV logement : Antenne collective avec 1 ampli, 1 prise dans Séjour et chaque chambre
- Résidence équipée Téléphonie et pré-équipée FIBRE OPTIQUE (sous réserve réseau sur voirie, éligibilité commune et choix d'abonnement occupant), avec **prises format RJ 45** dans : séjour / chambre et cuisine (câblage téléphonique)
- **Ensemble vidéophonie connectée de type INTRATONE comprenant Vidéophone inox sur rue à défilement de nom compris VIGIK et vidéophone connecté par smartphone.**  
Gestion à distance de la copropriété (changement de nom, programmation badge)  
**Découvrez cette nouvelle technologie sur la vidéo YOUTUBE : « INTRATONE Comment ça marche ? »**  
<https://www.youtube.com/watch?v=PGhba0T962I>
- Accès résidence sécurisé par badge VIGIK (2 émetteurs par appartement)
- **Eclairage sur terrasse** par plafonnier ou applique murale LED commandé par interrupteur intérieur. (Sur zone séjour – vie uniquement)
- Certificat de conformité électrique CONSUEL en fin de travaux.



## PLOMBERIE/ SANITAIRE



- **Meuble vasque gamme Angelo de NEOVA ou DELPHA DUOEXPRESS** ou similaire comprenant : évier carré blanc en résine de synthèse, caisson stratifié avec choix tiroirs ou portes (avec amortisseur de fermeture) **choix du coloris** / miroir, **applique lumineuse LED** et mitigeur JULY de JACOB DELAFON ou équivalent.
- **WC suspendu** comprenant bâti support encastré dans lot plâtrerie, Cuvette WC blanche, plaque de déclenchement 2 touches comprise.
- **Baignoire acrylique blanche**, tablier carrelé et paillasse (Suivant choix Lot carrelage) \* (\*Pour les appartements équipés d'une baignoire) avec robinetterie thermostatique sur gorge et ensemble barre et flexible anti-torsion de douche.

- **Douche à l'italienne** (accès de plain-pied suivant norme en vigueur):
  - Receveur extra plat GRAND FORMAT 120 \*90 blanc moulé type PRIMA STYLE de ALLIA compris bonde Chromé  
*(Pour les appartements équipés d'une douche sur plan du logement/dimensionnement suivant plan d'appartement)*
  - **Paroi de douche fixe ou pivotante type TOP LINE avec montants poli brillant**, hauteur 190 cm et configuration suivant spécificité du lot.
  - Ensemble **combiné de douche chromé brillant comprenant mitigeur thermostatique**, colonne de douche, flexible anti torsion et pomme de douche haute.
- 2 robinets et évacuations PVC distinctes machine à laver et lave-vaisselle + alim EF (suivant plan)
- **RDC sur jardin et Terrasse dernier étage** : Robinet de puisage extérieur sur terrasse principale uniquement.
- **Cuisine** : Hors lot  
*\*En cas de cuisine équipée, nous soumettre plan technique avec l'ensemble des arrivées (Plomberie/électricité) avant coulage maçonnerie pour validation technique.*  
*\*Pose d'une cuisine équipée par une tierce société : celle-ci devra intervenir après livraison du logement pour des questions de garantie*

## CHAUFFAGE

- Chauffage gaz et production Eau chaude par **chaudière individuel à condensation de type DE DIETRICH MC24/28/ NANEO**, ou équivalent, pose sur dossier, emplacement suivant plan  
*(\*un contrat d'entretien et de maintenance annuel est obligatoire)*
- Emission par radiateurs aciers blancs type ORNIS de DE DIETRICH avec **robinet/tête thermostatique** type VINDO TH M30 ou similaire
- Sanitaires : **Radiateurs sèche serviette** acier blanc sur réseau chauffage centrale (tête manuelle)
- Gestion de l'intermittence par **thermostat d'ambiance AD304 de DE DIETRICH** (Réglage et programme)
- Réseaux chauffage en dalle avec nourrices à vannes. (Emplacement définis aux besoins du Lot PLOMBERIE/CHAUFFAGE)
- Installation contrôlée par QUALIGAZ (remise certificat Modèle 2)



## VMC

- Ventilation mécanique contrôlée suivant les normes acoustiques, **VMC simple flux hygroréglable collective** placée en toiture collective, dimensionnement suivant étude.
- Caisson basse consommation TYPE B HYGRO collectif (placé en toiture terrasse)
- Bouche d'entrée d'air type ISOLA HY acoustique blanche dans mur ou coffre volet roulant.
- Bouche VMC ALIZE HYGRO blanche dimensionnée suivant pièces : espace cuisine / Salle de bain et WC.

## REVETEMENT DE SOL - CARRELAGE – FAIENC

- Préparation des supports : **Coulage chape anhydrite béton**, coulage avant pose des supports.

Mise en œuvre d'un **Asour sous chape pour traitement acoustique amélioré.**

**Pièces humides** : Cuisine, salle de bains et sanitaires :



- **Sol** : Pose de carrelage en grès cérame format type 45 x 45, plinthes assortis, pose sur chape (voir ci-dessus)

**Choix suivant gamme proposée par le promoteur**

Exemple : gamme VERTIGE ou TANGO de NOVOCERAM ou CELTIC de DEVRES



- **Faïence** : faïence grand format type 25 x 40, avec possibilité frise ou listel décoratif

**Localisation** : dans les zones douches ou baignoires sur **toute hauteur**

Application d'une protection à l'eau type WEBER Sys Protec sur les zones en faïence.

Choix suivant gamme proposée par le promoteur :  
Exemple : CHROMA NORDIC de MARRAZI

**Pièces sèches** : Chambre / Séjour / entrée et dégagement et divers

- **Parquet stratifié QUICKSTEP Gamme CREO**  
épaisseur 8mm avec plinthes assorties  
Format 1200 x 190 / Technologie Hydroseal -  
Résistant à l'humidité / Classe 32 et couche d'usure résistante aux rayures.  
**Nombreux choix d'essences de bois et coloris**  
Plinthes assortis

**Finitions des terrasses et balcon** : Voir LOT ETANCHEITE en page 2.



## PEINTURE

**Intérieur logement** :

- Pièces humides (murs, plafond) : Enduit garnissant lisse et application peinture blanche satinée
- Pièces sèches : Enduit garnissant lisse et application peinture satinée en finition blanche

- Mise en peinture des canalisations apparentes (cuivres/PVC) et huisseries de portes intérieures

#### Extérieur :

- Mise en peinture des sous faces de balcon par peinture type PLIOLITE pour surfaces Extérieures (couleur suivant Permis de construire), finition de type C

Locaux techniques et SAS (Type locaux vélo et poubelles et SAS SOUS SOL) : Peinture de propreté (finition de type C), mise en peinture sur support béton révisé.

Hall et paliers : Embellissement des parties communes par choix de toile décorative ou toile à peindre, application teinte suivant choix maître d'ouvrage.

### SERRURERIE

- **Garde-corps aluminium thermolaqué** (sur façade nord-ouest) : Type OXYTAL de



BUGAL ou gamme FERRIA de HORIZONTAL : **Remplissage verre dépoli + lisse haute RAL8025** (Zonage et hauteur suivant façade permis de construire)

- Les autres gardes corps seront traités dans les menuiseries extérieures par un soubassement.

- **Porte d'entrée sur hall** : Ensemble aluminium thermolaqué RAL suivant PC compris ferme porte, bâton maréchal, seuil plat alu et ventouse pour contrôle d'accès.

- Couvertine/ pliage galvanisé sur murets ou acrotères.
- Mains courantes laqué dans cage escalier partie commune (Hauteur 90 cm normes ERP)
- Traitement des failles sur rue par grille en serrurerie thermolaquée RAL 8025
- Porte automatique accès Sous-sol (**Rue Jean Macé**) : ensemble **porte automatique, composition en serrurerie suivant plan de façade en RAL 8025 (compris porte local OM)** ensemble acier ou alu, porte sectionnelle ou battante suivant contraintes, ouverture par bip (1 unité par stationnement), RAL suivant plan façade et permis.

- Sur rue Jean Macé, Accès RDC : Portail battant 2 vantaux automatique + **Clôture en serrurerie** sur mur bahut + portail battant harmonisé à barreaudage en RAL 8025, conformément au permis de construire.

## **ENDUIT / FACADES IMMEUBLE**



La façade sur rue est séquencée à l'aide de failles et de joints creux verticaux pour une dominante verticale, les niveaux sont eux suggérés horizontalement à l'aide de corniches filantes.

**Alternance de matériaux durable et de qualité**, respectant les tonalités de l'environnement immédiat du programme.



**Etage d'attique**  
 > zinc ton rouge-brun "Pigmento red by VMZINC"  
 > pose à joint debout



**Niveaux courants**  
 > enduit monocouche teinte ocre clair  
 > finition rustique pour les éléments en creux de modénature en linteau



> finition taloché éponge en façade



**Menuiseries extérieures**  
 > teinte brun  
 > Alu RAL 8025 (brun pâle)  
**Serrurerie**  
 > ton brun  
 > tôle alu thermolaqué à vantelles RAL 8025  
 > compris porte d'accès véhiculaire, porte aire de présentation OM et coffrets EDF/GDF



**Soubassement pierre**  
 > pierre jde type Anstrude  
 > pose collée (format 60x30cm)  
 > joints teinte pierre

- Zone courante : **Enduit teinte ocre clair finition taloché fin**

- Retrait des linteaux (niveaux R+2) : Enduit teinte ocre clair **finition rustique**

- Soubassement RDC rue et accès RDC sur muret : **Traité en pierres collées de type ANSTRUDE format type 60 x 30 ou équivalent** (compris coffrets techniques en habillage)

- Attique et pignons en retrait : **bardage en zinc à joint debout teinte rouge brun.**

- Habillage de la porte de garage, porte local OM, failles et accès cour en **serrurerie à barreaudage en RAL 8025.**

## PARTIES COMMUNES/EQUIPEMENTS COMMUNS

- Hall d'entrée, niveau RDC : **Carrelage grès cérame**, grand format comprenant un **Tapis de sol en alu encastré** au droit de la porte principale d'entrée, revêtement REBS.
  - **Revêtements en étage courant (R+1 à R+3) :** Revêtement de sol textile floqué de type **FLOTEX de FORBO** pour ses caractéristiques acoustiques et hygiénique, dédié au grand trafic
  - Bloc boîtes aux lettres encastrées normalisé type RENZ ou similaire avec volets de portes et plaques nominatives.
  - **Décoration du hall d'entrée par Miroir, panneau décoratif stratifié, toile décorative ou autres suggestions maîtrise d'œuvre.**
- 
- RDC - étages - Palier : **faux plafond en Placoplatre phonique** type GYPTONE à trous avec **spots LED encastrés**.
  - **Eclairage des paliers et hall par détecteur de présence.**
  - Eclairage de sécurité suivant normes et contrôle bureau d'étude (bloc de secours BAES)
  - Cage escalier mise en peinture : sol + murs ( finition gouttelette) – peinture des marches.
  - **Ascenseur**, 8 personnes, aux normes d'accessibilité EN81-70, Faux plafonds avec spots LED, Miroir, équipé passerelle GSM, revêtement de sol intérieur : carrelage (**Hors Bâtiment F, pas d'ascenseur**)
  - **Local ordures ménagères :** Revêtement de sol carrelage et carrelage mural (Hauteur 120cm) pour entretien, robinet EF pour entretien.  
Porte local poubelles : porte acier RAL suivant plan de façade, comprenant ventilation Haute et basse dans porte, fermeture par cylindre EU.  
**Local vélo :** Carrelage au sol + mise en peinture des murs (peinture de propreté ; finition C), garniture de porte et cylindre à clés. / **Pose de râteliers portes vélos**

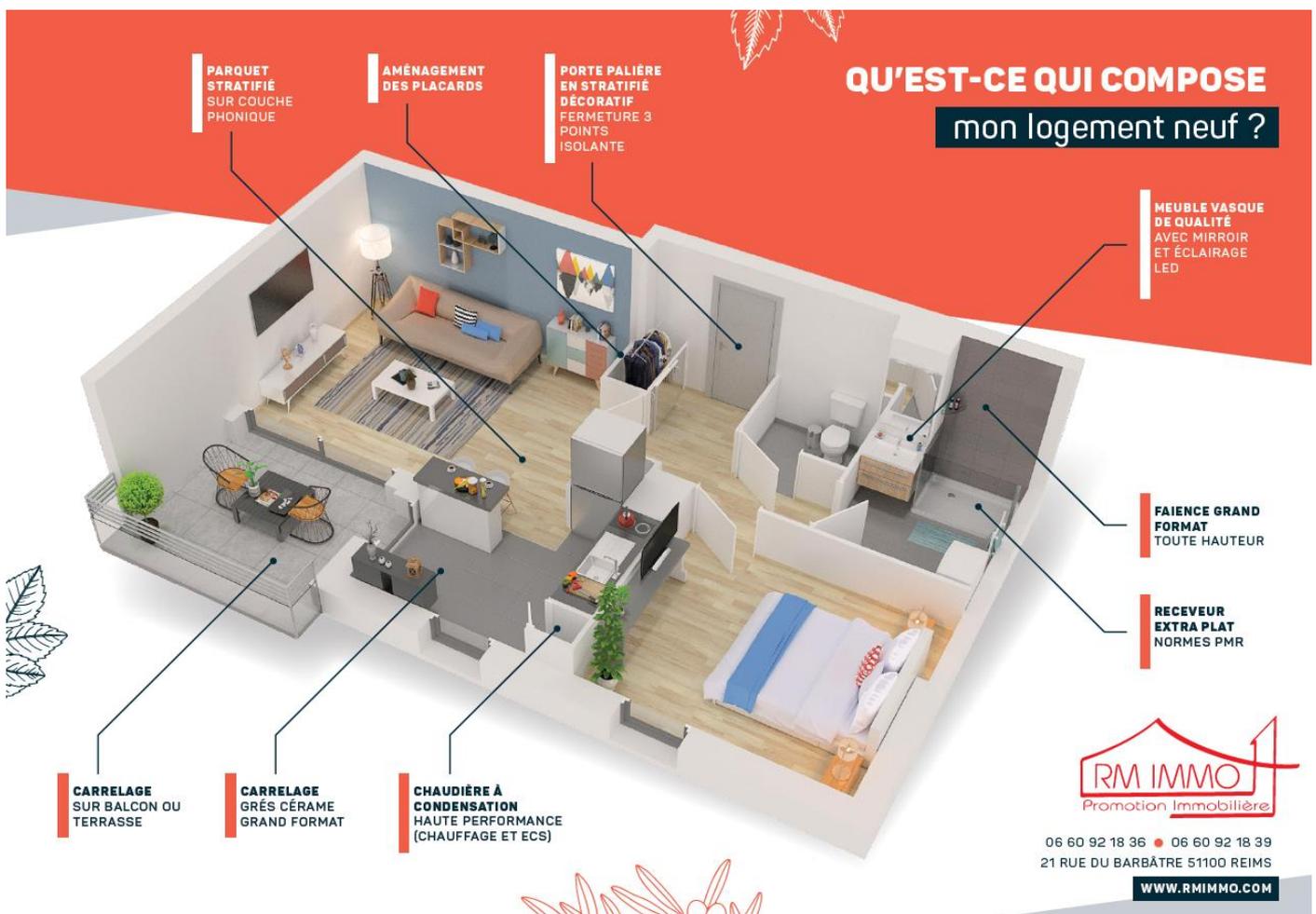
## VRD / ESPACE VERTS / PARKINGS

- **Marquage des parkings par traçage** (bande 10 cm) et numérotations (hauteur 30cm) au sol en peinture blanche
- Sous-sol et chartil (Zone sous-sol) : Dalle Béton brut, dépoussiéré compris nettoyage industriel par autolaveuse en fin d'opération
- Eclairage du parc de stationnement extérieur par applique ou borne technologie LED (nombre suivant Lux utile), allumage par détection ou sur horloge crépusculaire.
- **Eclairage du parc de stationnement sous-sol :** (Sous-sol D et E) : Réglette en sous-sol (pose plafond ou mural) technologie LED, fonctionnement **sur détection de présence**.
- **Box en sous-sol** (Sur plan ou sur demande client en option et selon faisabilité) : Pose de porte basculante motorisée type DOITRAND P50W, *dimensions suivant plan et contraintes sur place (poutres etc.)*, remise de 2 bips /unité de place.

- Jardin individuelle en RDC (sur les lots RDC) **séparation des jardins grillage rigide type 3D de teinte VERTE par clôture Hauteur 180cm doublée d'une haie paysagère** sur l'un des côtés.
- Engazonnement des parcelles et plantations suivant choix Maître d'ouvrage et permis de construire, aménagement paysager des zones non bâties.
- **Plantations d'arbres et arbustes suivant permis de construire**, type de sujet et essence suivant choix Paysagiste et Maitrise Œuvre.

## DIVERS

- Remise en état fin de chantier / nettoyage complet des logements avant livraison par société spécialisée.
- **Test acoustique des logements** et paliers réalisé par SOCOTEC. (Bureau de contrôle indépendant)
- **Test d'étanchéité à l'air des appartements** pour contrôle perméabilité à l'air réalisé par le bureau de contrôle indépendant SOCOTEC et conformément à la réglementation RE2020.
- Ce programme répond aux normes énergétiques **RE2020 (confort thermique renforcé)** et fera l'objet de contrôle en cours et en fin d'opération par les bureaux d'études compétents.



*\*Document commercial à titre d'information, le plan du logement signé prévaut.*