

## Une réalisation :

SCCV CESAREE  
21 rue du Barbatre  
51100 REIMS



# Descriptif sommaire **LES HAUTS DE SAINT JEAN** Petite copropriété aux pieds de la Butte Saint Nicaise.

## PRESENTATION GENERALE



Située dans une petite rue calme du centre-ville de REIMS, aux pieds du Parc de la butte Saint Nicaise et de prestigieuses caves de Maison de Champagne retrouvez notre nouveau programme immobilier :

### **LES HAUTS DE SAINT - JEAN**

Situé au **25 – 27 Rue Saint Jean Césarée**, copropriété de petite taille comprenant **8 appartements neufs allant du type 2 au type 5** sur un bâtiment R+3.

Il est également prévu des parkings sécurisés avec accès par portail basculant.

Résidence avec ascenseur, local poubelles et local

2 roues.

### Adresse :

25 - 27 Rue Saint Jean Cesarée 51100 REIMS



Ce programme répond aux normes énergétiques **RT 2012** et fera l'objet de contrôle en cours et en fin d'opération par les bureaux d'études compétents.

## GROS ŒUVRE

- Type de fondations suivant préconisation bureau étude structure et étude de sol FONDASOL.
- Mur et façades en béton armé ou bloc à bancher ou brique thermique épaisseur 20 cm type POROTHERM GR 20 TH+ (suivant zonage bureau étude)
- Refends et murs porteurs : Béton armé épaisseur 20 cm
- Planchers bas : dalle BA ép. 25 cm + isolation sous chape flottante + isolation en sous face de dalle
- Planchers intermédiaires : pré-dalle ép. 21 cm
- Traitement ponts thermiques par rupteur et planelle (suivant étude thermique)
- Terrasses : dalle BA ép. 20 cm + isolation (voir lot Couverture)
- Seuil et appui de fenêtre béton surfacé.



## TERRASSE - COUVERTURE

- Terrasse accessible épaisseur 80 mm PUR (**Terrasse étanché**)
  - Toiture terrasse (inaccessible) avec complexe d'étanchéité épaisseur 120 cm. (PUR), étanchéité bitumeuse et protection par gravillon roulé.
  - Descentes et gouttières en ZINC
  - Skydome désenfumage (partie commune) avec système déclenchement/asservissement dans cage d'escalier commun.
- Finition sur balcon et terrasse :
- Lamé de terrasse composite teinte gris foncé, pose sur plots et lambourdes sur **terrasse étanchée**.
  - Finition des balcons : Carrelage format 45x45 antidérapant / ingélicif **sur balcon**.

## MENUISERIES EXTERIEURES/ FENETRES

- Ensemble fenêtres et portes fenêtres châssis PVC blanc intérieur et laqué gris sur l'extérieur conformément au Permis de construire.
- 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  
**T5 dernier niveau : Ensemble centralisé radio (IOS)**
- Manœuvre de l'ensemble des menuiseries extérieures en oscillo battant (OB)
- Coffre volet roulant avec traitement spécifique étanchéité à l'air, tablier lame aluminium teinte menuiserie.

## CLOISON - DOUBLAGE - ISOLATION

- Type d'isolant thermique et épaisseur définis par **étude thermique RT2012**, 120 mm de laine de verre type GR32 (R=3.75)
- 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 sous face de dalle entre RDC et R+1 par application flocage fibreux blanc type ISOTHERM (R = 3.10) (**Chartil RDC**)

## MENUISERIES INTERIEURES

- Porte palière phonique isolante **stratifié bois décorative** (mini 39db) âme pleine bois avec joints de portes et serrure 3 points, normes A2P\*, porte 93 cm
- Huisserie métallique mise en peinture avec porte de distribution laquée
- Portes de distribution 83 cm type LINEA SVEDEX rainurée laqué blanche avec garniture Porto de HOPPE ou similaire
- **Portes de placards coulissantes type SOGAL** finition miroir dans entrée et façades blanches dans les autres pièces (suivant plan), rails haut et bas.
- Equipement placards par panneau mélaminé blanc et taquets

- Placard mélaminé blanc ouvrant à la française dim 65 x 250 cm pour les emplacements chaudières (voir suivant plan individuel)
- Gaines 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 dans bac GTL comprenant tableau de communication attenant suivant normes en vigueur.
- 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.
- Certificat de conformité électrique CONSUEL en fin de travaux.
- Mise en service groupée pour essais électrique des logements à la livraison



## 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 pailasse (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 :**
  - Receveur extra plat blanc moulé type PRIMA STYLE de ALLIA compris bonde Chromé (*Pour les appartements équipés d'une douche/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 distinctes machine à laver et lave-vaisselle + alim EF (suivant plan)
- Terrasse R+3 : robinet de puisage extérieur sur terrasse avant
- Cuisine : Caissons en mélaminé blanc 2 ou 3 portes avec évier en résine de synthèse 0.60m x 1.20m (suppression sur demande client), crédence carrelage sur linéaire meuble (hauteur 50cm)
  - \*En cas de cuisine équipée posée par une tierce société, 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

### Pour les appartements :

- Chauffage gaz et production Eau chaude par **chaudière individuel** à condensation de type DE DIETRICH MC24/28/ NANE0, 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
- **Gestion de l'intermittence par thermostat d'ambiance connecté type SMART TC de DE DIETRICH**
- Réseaux chauffage en dalle avec nourrices à vannes.
- Installation contrôlée par QUALIGAZ (remise certificat Modèle 2)



## VMC

- Ventilation mécanique contrôlée suivant les normes acoustiques, VMC simple flux hygro-réglable collective placée sur toit terrasse, dimensionnement suivant étude thermique
- 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 – FAIENCE

- Préparation des supports : Coulage chape anhydrite béton épaisseur 35mm, 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 flottant posé sur sous couche isophonique 1mm

Sol QUICKSTEP Gamme CLASSIC 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 assorties hauteur 7 cm



## 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 :

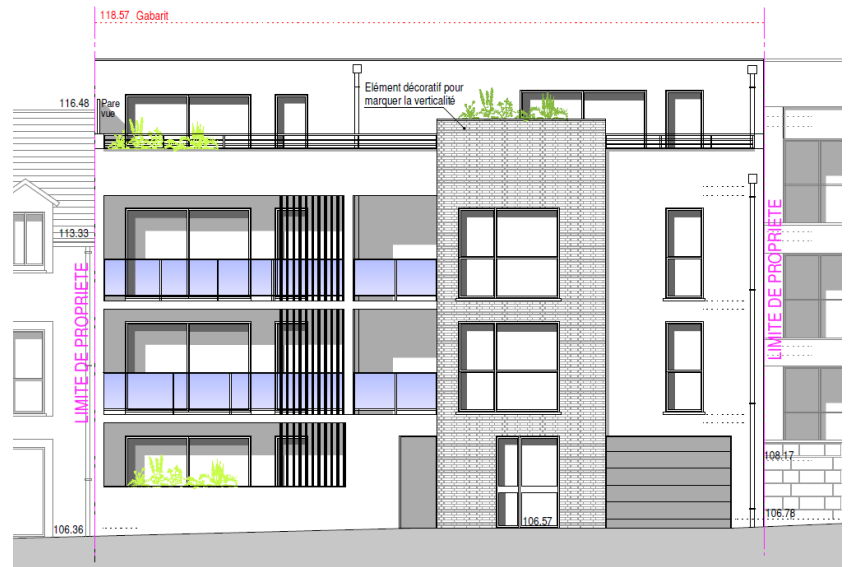
- Mise en peinture des sous faces de balcon par peinture type PLIOLITE pour surfaces Extérieures (couleur suivant Permis de construire), finition de type C

### Locaux techniques : Peinture de propreté (finition de type C)

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

## SERRURERIE

- Garde-corps aluminium thermolaqué : **Type OXYTAL de BUGAL** : remplissage vitré + lisse haute rectangulaire (Zonage et hauteur suivant façade permis de construire) /
- Porte d'entrée principal en aluminium thermolaqué de teinte gris 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)
- Porte accès parking, Ensemble porte automatique type DOITRAND ensemble acier ou alu, porte sectionnelle ouverture par bip (1 unité par stationnement), RAL gris suivant plan façade.
- Façade avant : Ensemble claustra thermolaqué à montants verticaux de teinte gris foncé conforme au plan de PC. (donnant sur balcon RDC/R+1et R+2)



## ENDUIT / FACADE IMMEUBLE

- Application enduit ton blanc gratté fin sur façade avant, arrière et héberges (Zonage suivant Façade permis de construire)
- **Façade RDC (zonage suivant plan de PC) :** Briquette de parement en format long et irrégulière collé coloris GRIS QUARTZ, conforme au plan de permis
- Garde-corps / porte entrée, portail d'accès : Voir LOT SERRURERIE
- Comprenant une partie en brise vue vertical en lame alu (RAL suivant plan de PC.)

## PARTIES COMMUNES/EQUIPEMENTS COMMUNS

- Hall d'entrée en revêtement Carrelage comprenant un **Tapis de sol en alu encastré** au droit de la porte principale d'entrée, revêtement REBS.
- 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 ou autres suggestions maîtrise d'œuvre.**
- RDC - étages - Palier : faux plafond en Placoplatre phonique 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)
- **Ascenseur**, 8 personnes, aux normes d'accessibilité EN81-70, Faux plafonds avec spots LED, Miroir, équipé passerelle GSM, revêtement de sol intérieur : carrelage **Comprenant une privatisation par code de l'accès au R+3 (dernier étage)**
- **Local poubelle** : Revêtement de sol carrelage et carrelage mural pour entretien, siphon de sol plastique encastré et robinet de puisage pour entretien. Conteneurs mis en place par le GRAND REIMS suivant nombre d'occupants et typologie d'appartement.  
Porte local poubelles : porte acier RAL suivant plan de façade, comprenant ventilation Haute et basse dans porte, fermeture par cylindre EU.
- **Local vélo** : Revêtement sol : Carrelage au sol + mise en peinture des murs (peinture de propreté ; finition C), garniture de porte et cylindre à clés.

## VRD / ESPACE COMMUNS / PARKINGS

- Zone chartil voiture (sous bâtiment) : Béton brut surfacé et dépoussiéré
- Parking donnant sur cour : Enrobé noir dosé 0/6 après compactage de la forme en grave.
- Marquage des parkings par traçage (bande 10 cm) et numérotations (hauteur 30cm) au sol en peinture blanche
- Eclairage du parc de stationnement par applique/projecteur LED sur muret, allumage par détection ou sur horloge crépusculaire.
- Marquage Place PMR (mobilité réduite)
- Mur de clôture enceinte : Mur existant comprenant reprise éventuelle des faitières de mur.
- Massif végétalisé (zone suivant permis) : Plantations et arbustes décoratifs sur zone espace vert suivant PC

## 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 RT2012.