

Une réalisation :

## **SCCV DE L'EGLISE**

21 rue du Barbatre

51100 REIMS



# Descriptif sommaire **PARC DE L'EGLISE / ST BRICE COURCELLES**

## **PRESENTATION GENERALE**

**Le PARC DE L'EGLISE se situe dans le centre de la commune de Saint Brice Courcelles proche de la mairie et des commerces, l'opération est en limite du Parc qui prolonge L'église.**

Afin d'avoir un paysage plus végétale et ouvert sur la rue Jean Jaurès, le projet s'implante en recul de la voirie à la demande de la commune, libérant des stationnements directement accessible depuis la rue.

Le programme immobilier neuf est composé de 2 résidences R+2 dont les entrées piétonnes aux résidences A et B se feront par la rue Jean Jaurès, ainsi que l'entrée véhicule vers le sous-sol.

Le terrain jouxte un parc municipal arboré donnant sur l'Eglise, le programme est en lieu et place d'anciens bâtiments municipaux à usage associatif.

Ces bâtiments résidentiels reposent sur un niveau de sous-sol abritant parking, garages motorisés et caves privatives.

L'ensemble des appartements bénéficient de terrasses, balcon ou rez de jardin (pour les appartements en RDC).

## **Adresse de l'opération :**

Rue Pasteur/ Rue Jean Jaurès et rue Jules Guillochin. 51370 ST BRICE COURCELLES



Ce programme répond aux normes énergétiques **RT 2012 (éligible auprès d'un organisme agréé)** et fera l'objet de tests d'étanchéité et acoustiques en cours et après travaux.

## GROS ŒUVRE

- Fondation en béton armé + Mur en béton armé ou bloc à bancher (suivant étude de sol et étude béton)
- Façades/Pignons : pose de brique thermique épaisseur 20 cm type POROTHERM GR 20 TH+
- Refends et murs porteurs : Béton armé épaisseur 20 cm
- Planchers bas : dalle BA ép. 20 cm + isolation sous chape flottante + isolation en sous face de dalle
- Planchers intermédiaires : Pré-dalle ép. 20 cm
- Traitement ponts thermiques (suivant étude thermique)
- Terrasses : dalle BA ép. 20 cm + isolation (voir lot Couverture)
- Seuil et appui de fenêtre : Finition béton surfacé



## TERRASSE- COUVERTURE

- Terrasse accessible (donnant sur appartement) épaisseur 92 mm PUR et Bicouche en bitume élastomère auto protégée
- Charpente bois traditionnelle suivant plan de permis avec couverture en zinc pré- patiné naturel (Ton gris)
- Isolation des combles sur toiture principale : voir lot ISOLATION
- Descentes et gouttières en ZINC
- Skydome désenfumage avec système déclenchement/asservissement dans cage d'escalier commun
- **Finitions des balcons et terrasses :**
- Dalle de terrasse béton format 50x50 cm, pose sur plots sur **terrasse étanchée.**
- Carrelage format 40x40 cm antidérapant / ingélif **sur balcon.**  
\*Choix du coloris par maître d'ouvrage, identique à toute la copropriété.

## MENUISERIES EXTERIEURES/ FENETRES

- Ensemble fenêtres et portes fenêtres **châssis PVC Blanche.**
- Double Vitrage 4-16-4 peu émissifs + remplissage par gaz argon (Vitrage normes CEKAL)
- Composition des châssis suivant plan de façade, et plan intérieur.
- **Volets roulants électriques** par interrupteur de volet positionné au droit des menuiseries.
- Coffre volet roulant avec traitement spécifique étanchéité à l'air.
- Ouverture des menuiseries (hors châssis fixe) en oscillo battant

## CLOISON - DOUBLAGE - ISOLATION

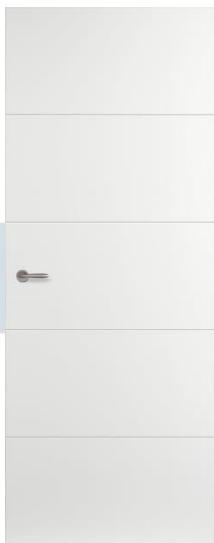
- Isolant sur murs extérieurs : Type d'isolant thermique et épaisseur définis par **étude thermique RT2012**, 100 mm de laine de verre type GR32 (R=3.15).

- Isolant sur murs intérieurs (sur partie commune) : Type d'isolant thermique et épaisseur définis par **étude thermique RT2012**, 80 mm de laine de verre type GR32 (R=2.50)
- 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 comble perdue (Toiture principale) : Soufflage produit fibreux ou 340 mm de Laine de verre : objectif thermique : R de 8.50 compris membrane étanchéité à l'air.**
- Isolation entre RDC et sous-sol : par pose isolant PUR sous chape de 80 mm type Knauf Thane Sol ou équivalent avec R de 3.65, compris Asour de Chape.

## MENUISERIES INTERIEURES

- **Porte palière phonique isolante et stable**, finition stratifiée bois WENGUE ou CHENE ROYAL (mini 39db) âme pleine bois avec joints de portes et **Serrure 3 points, normes A2P\***, porte 93 cm
- Habillage des bâtis, ébrasement porte palière par panneau medium mise en peinture + seuil de porte dit « à la suisse) et joint 4 faces

### Portes intérieurs logements

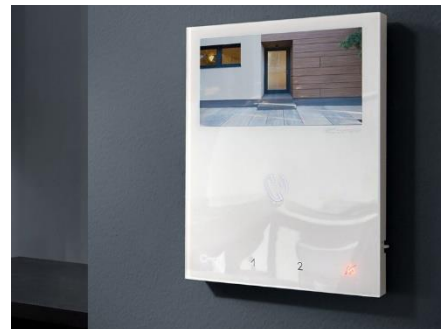


- Huisserie métallique mise en peinture avec porte de distribution laquée format 83 x 204
- Portes de distribution à recouvrement 83 cm type ARKOSE de HUET rainurée laqué blanche (modèle ARKOSE) avec garniture Porto de HOPPE coloris Alu naturel ou similaire
- **Portes de placards coulissantes type SOGAL ou KENDORS toute hauteur :**
  - Façades miroir dans entrée / façade blanche dans les autres pièces (suivant plan), rails haut et bas
  - Equipement intérieur des placards en étagère et penderie par panneau mélaminé blanc, taquets acier et barre penderie.
  - Placard mélaminé blanc ouvrant à la française dim 65 x 250 cm pour les emplacements chaudières (voir suivant plan individuel)

## ELECTRICITE

- Installation aux normes NF C15 – 100 et sous contrôle CONSUEL.
- Installation encastrée avec pot de prise étanche (ou BBC)
- **Appareillage encastré type Odace STYL Blanc 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 placée sur toiture terrasse avec amplificateur dans gaine technique, 1 prise TV dans :
  - 1 Unité Séjour
  - 1 Unité par chambre(s)

- **Résidence équipée Téléphonie et pré-équipée FIBRE OPTIQUE** (sous réserve éligibilité réseau sur voirie et commune), avec prises RJ 45 dans : séjour / chambre et cuisine
- **Vidéophone couleur mains libres** avec ouverture à distance électrique à chaque appartement (Coomelit ou équivalent) avec ouverture à distance.
- Accès résidence sécurisé par badge VIGIK (2 émetteurs par appartement)
- Eclairage sur terrasse et balcon par plafonnier ou applique murale étanche.
- Certificat de conformité électrique CONSUEL en fin de travaux



## PLOMBERIE/SANITAIRE



- **Meuble vasque NEOVA gamme Angelo ou DELPHA DUO EXPRESS**, évier en résine, caisson stratifié avec choix tiroirs ou portes (avec amortisseur de fermeture) **choix du coloris du meuble** / miroir panoramique et réglette lumineuse LED et mitigeur JULY de JACOB DELAFON ou équivalent. (Pose murale sur pieds chromé recommandé)
- **WC suspendu** comprenant cuvette blanche type PRIMA de ALLIA et Bâti support RAPID SL de GROHE (compris plaque 2 touches) et encoffrement plaque de plâtre.
- Robinetterie douche par **mitigeur thermostatique** type JULY de marque JACOB DELAFON ou équivalent.
- Ensemble douchette comprenant Barre de douche réglable, flexible de douche type NICOLL River.
- Baignoire acrylique blanche type CORVETTE dimensions 175 x 70, tablier carrelé (Suivant choix Lot carrelage)\* et mitigeur sur gorge avec barre de douche. (\*Pour les appartements équipés d'une baignoire)
- Douche à l'italienne comprenant porte de douche vitrée suivant largeur receveur avec montants chromé et poignées de porte
- **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)
- 2 robinets et évacuations distinctes machine à laver (LL) et lave-vaisselle + alim EF (emplacement suivant plan)
- Logements RDC avec jardins uniquement : robinet de puisage extérieur compris robinet d'arrêt et purge.
- Cuisine : évier en inox 0.60m x 1.20m sur meuble en mélaminé blanc (suppression sur demande client) compris mitigeur bec long et système de vidage (siphon)  
\*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.



## CHAUFFAGE

- Chauffage gaz et production Eau chaude sanitaire par **chaudière individuel** à condensation de type DE DIETRICH PMC24/28/ NANE0, ou équivalent, pose sur dossier, emplacement dans logement suivant plan.  
\*Modèle PMC 30/35 pour les logements > 90m2 et 2 salles de bain  
Evacuation des condensats par ventouse indiv ou conduit collectif (dit 3CE) suivant emplacement et plan.  
**(Un contrat d'entretien et de maintenance annuel est obligatoire)**
- Réseau intérieur par radiateurs à panneaux acier blanc type ORNIS de DE DIETRICH ou CASUAL de BRUGMAN  
\*(Emplacement et dimensionnement définie par lot CHAUFFAGE et suivant calcul de calorie par pièces Etude Thermique)
- Gestion par **robinet/tête thermostatique** type VINDO TH M30 ou similaire
- Gestion du chauffage par **Thermostat d'ambiance type AD304 de DE DIETRICH ou équivalent.**
- Réseaux chauffage en dalle avec collecteurs à vannes.
- Installation de chaudière contrôlée par QUALIGAZ (Remise certificat Modèle 2 pour pose et ouverture compteur)



## VMC

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

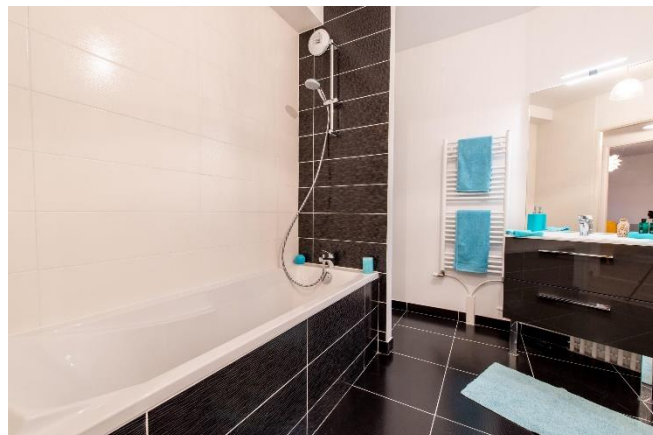
## REVETEMENT DE SOL - CARRELAGE – FAIENCE

- Préparation des supports : Coulage chape anhydrite béton, coulage avant pose des supports.  
**Mise en œuvre d'une membrane acoustique Asour sous chape pour traitement acoustique performant.**

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

- **Sol** : Pose de carrelage en grès cérame grand format (mini 45 x 45), plinthes assortis, pose sur chape (voir ci-dessus)  
Choix suivant gamme proposée par le promoteur (maitre d'ouvrage)  
Exemple : gamme Vertige de NOVOCERAM ou similaire

- **Faïence** : Faïence grand format type 25 x 40, avec possibilité frise ou listel décoratif  
Localisation : dans les zones douches ou baignoires sur toute hauteur (soit environ 2.50m, sauf contrainte particulière)  
Application au préalable d'une protection à l'eau type WEBER Sys Protec sur les zones en faïence.



Choix suivant gamme proposée par le promoteur, maitre d'ouvrage :

Exemple : Gamme ACTIV de COLORKER ou similaire

- **Sol douche** : Voir sous partie PLOMBERIE, Receveur extra plat acrylique blanc.
- **Crédence cuisine** : Pose de faïence format 25 x 25, crédence cuisine sur linéaire de l'évier soit 120 cm. (sauf retrait meuble évier pour pose de cuisine équipée par le client)



**Pièces sèches** : Chambre / Séjour / entrée et dégagement et divers  
Choix suivant gamme proposée par le maitre d'ouvrage

- Parquets stratifié flottants posé sur sous couche isophonique 1mm

Sol QUICKSTEP Gamme CREO ép 7mm avec plinthes 7cm assorties

Ou UDIREV de Lamidecor

**Nombreux choix d'essences de bois et coloris**

Plinthes assortis hauteur 7/8 cm

## **PEINTURE - PAPIER PEINT**

- Pièces humides (murs, plafond): Enduit garnissant lisse + application 2 couches peinture blanche satinée
- Pièces sèches : Enduit garnissant lisse + application peinture satinée en finition blanche
- Mise en peinture des canalisations apparentes (cuivres/PVC) et huisseries de portes intérieures.
- Mise en peinture des sous faces de balcon par peinture type PLIOLITE pour surfaces extérieures (couleur suivant Permis de construire.) Finition type B ou C
- Pose toile de verre + mise en peinture des parties communes, teinte et consignes suivant choix architecte.
- Peinture de propreté dans locaux technique (local poubelles, local vélos ou dégagement) finition de type C.

## SERRURERIE

- Garde-corps aluminium thermo laqué : **Type OXYTAL de BUGAL** : pose sur platine remplissage vitrée bas teinte OPAQUE + lisses haute rectangulaire (Zonage et hauteur suivant façade permis de construire)
- Porte d'entrée partie commune en aluminium teinte gris + vitrage feuilleté (compris ferme porte et bâton maréchal)
- Pare vue séparatif de balcon avec vitrage feuilleté opalescent avec cadre alu (RAL idem menuiseries extérieures) ou maçonnerie suivant plans
- Couvertine/ pliage alu galvanisé sur murets acrotères.
- Main courante mise en peinture sur écuyer dans cage escalier des parties communes (hauteur 90 cm) et suivant normes PMR en vigueur.
- Portail accès résidence vers **SOUS SOL**, ensemble acier ou alu, portail basculant à barreaudage (pour Ventilation parking) ouverture par bip, avec moteur dimensionné pour passage véhicule. RAL gris idem menuiserie (1 bip par unité de stationnement)

- **SOUS SOL**

- **Garages**

Suivant emplacement et contrat acquéreur : Porte de garage/ box par porte débordante motorisée type DL102 NOVOFERM à nervures blanches dimensions environ 2.50 x 2,00.  
2 émetteurs par porte

**Caves :**

Porte de service métallique galvanisé avec poignée plastique, fermeture 1 point, dimensions 80 x 200, avec cylindre et clés.

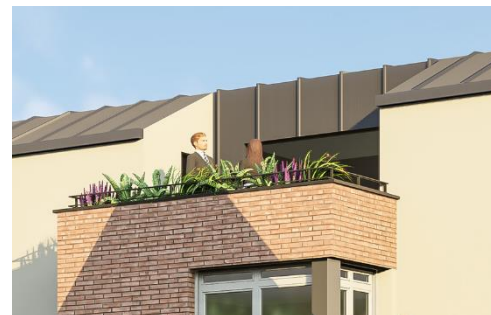
Séparation des caves par tôle nervuré

1 PC + 1 point lumineux par cave (électricité apparente, appareillage en saillie)

Finition mur et sol : Béton

## ENDUIT / FACADE IMMEUBLE

- Enduit minéral gratté lisse ton blanc suivant plan de façade PC
- Briquette murale format 33 x 5 de couleur nuancée rouge/orange, zonage suivant plan de façade PC
- Habillage claustra/brise vue aluminium teinte or (suivant plan de PC) rue Pasteur
- Les menuiseries aluminium (Garde-corps, porte de hall, porte de garage...etc.) sont en couleur RAL 7016 (teinte gris anthracite)
- Attiques, fond de balcon habillés en zinc à joint debout ton gris, sur ossature bois. (Idem toiture) *Voir photo.*



## PARTIES COMMUNES/EQUIPEMENTS COMMUNS

- Hall d'entrée et étages en revêtement Carrelage, miroir ou habillage décoratif sur un pan de mur dans hall d'entrée
- **Tapis de sol en alu encastré** au droit de la porte principale d'entrée, revêtement REBS
- Bloc boîtes aux lettres encastré normalisé type RENZ ou similaire avec volets de portes et plaques nominatives
- RDC - étages - Palier : faux plafond en Placoplatre phonique à trous avec spots LED basse consommation encastrés.
- Eclairage des paliers et hall par **détecteur de présence**
- Eclairage de sécurité suivant normes et contrôle bureau d'étude (bloc de secours)
- Cage escalier mise en peinture : marches + murs ( finition gouttelette) + mise en peinture 1<sup>er</sup> et dernière contre marche suivant normes accessibilité + pose bandes podotactiles d'appel à la vigilance.
- **Ascenseur** gamme GEN2 de marque OTIS ou similaire, 625 kg, 8 personnes, aux normes d'accessibilité EN81-70, Faux plafonds avec spots LED, Miroir, **équipé passerelle GSM, revêtement de sol intérieur : carrelage**
- **Gestion des déchets** : Conteneurs enterrés sur bande de stationnement communale (Rue Jean Jaurès) Prescription GRAND REIMS
- **Local vélo** : Peinture de sol + mise en peinture des murs par peinture de propreté. (Finition type C), **pose de râteliers porte vélos**
- Contrôle d'accès par platine vidéophone type COOMELIT anti vandalisme ou similaire à défilement de noms. (Une platine par bâtiment)
- Porte d'accès au hall en aluminium avec bâton maréchal, ferme porte, ouverture grande largeur, avec seuil aluminium (suivant normes PMR), fermeture par bandeau ventouses et contrôle par badge VIGIK



## ESPACES VERTS

- Parcelles engazonnées (pour les logements Rez de jardin et espace communs concernés)



- Clôtures de séparation type 3D verte pour les jardins privatifs (RDC) en grillage rigide hauteur 120 cm avec portillon à cylindre (suivant plan)
- Aménagement des jardins communs et accès suivant plan masse architecte, les plates-bandes et talus seront couverts de plantes tapissantes.
- Allée commune côté parc municipal pour entretien
- Arbre à haute tiges suivant plan masse architecte

## **PARKINGS/ SOUS SOL**

- Sol, mur et plafond en béton brut lisse après dépoussiérage, nettoyage complet par société spécialisée
- Marquage des parkings par traçage séparant verticalement les places (bande 10 cm) et numérotations au sol en peinture Jaune ou blanche
- Mise à disposition de la copropriété d'une place de stationnement PMR (Personne à mobilité réduite) Utilisation strictement réservée à une personne possédant une carte.

### **Intervention des acquéreurs :**

*Les acquéreurs seront consultés en temps utile pour la présentation des fournitures et déterminer les choix proposés en respect de la notice descriptive sur les points suivant :*

- *Présentation des meubles vasques de SDB*
- *Choix des revêtements de sols parquets*
- *Choix des revêtements de carrelage et faïence*

*Les précisions de marques et références sont donnés à titre indicatif, le maitre de l'ouvrage se réservant le droit de déterminer le type définitif suivant l'évolution des fabrications et sont données pour définir un niveau de qualité et d'esthétique, des équivalents pourront être retenus.*

SAINT-BRICE COURCELLES