

COURSEULLES SUR MER

LES REFLETS DE NACRE

108 logements collectifs

ZAC Saint Ursin – (14470) COURSEULLES SUR MER

NOTICE DESCRIPTIVE

SOMMAIRE



Le : 22 mai 2025

**SE
DEL
KA.**

SIEGE SOCIAL

70 Avenue de l'Hippodrome
14000 - CAEN

Agence ROUEN

1 rue Berthe Morisot
76100 - ROUEN

Bureaux PARIS

10 Avenue Franklin Roosevelt
75008 PARIS

Bureaux LYON

373 rue Garibaldi
69007 LYON

www.sedelka.fr

NOTE GENERALE

Le projet s'inscrit dans le périmètre de la ZAC Saint Ursin, réalisée en partie Sud de la commune de COURSEULLES SUR MER. Il occupe les Ilots 6 et 7 et prévoit la réalisation d'un ensemble immobilier composé de quatre bâtiments totalisant 108 logements destinés à l'accession.

Le terrain est longé sur la façade Nord-Ouest par une voie carrossable qui donne accès aux véhicules.

La répartition typologique comprend principalement des T2 et des T3 mais également quelques T4 situés aux derniers niveaux selon plans Architecte.

Autant que possible, le projet privilégie les doubles orientations. Chaque logement bénéficie d'un balcon ou d'une terrasse.

Les caractéristiques techniques principales sont définies par le présent descriptif.

La construction se conformera :

- Aux lois et réglementations en vigueur ;
- Aux prescriptions des Documents Techniques Unifiés (D.T.U.) à caractère obligatoire, établis par le Centre Scientifique Technique du Bâtiment (C.S.T.B.),
- Aux règles de construction et de sécurité.
- A la réglementation d'accessibilité handicapé

En particulier, la construction sera conforme à la Nouvelle Réglementation Acoustique (NRA), et la **RE 2020**.

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

Un **Dossier d'Intervention Ulérieure sur l'Ouvrage** (D.I.U.O.) sera **réalisé par le coordonnateur sécurité et santé agréé**, désigné par le Maître d'Ouvrage, et sera remis à la copropriété à la livraison du bâtiment.

Le Maître d'Ouvrage pourra également améliorer la qualité ou la présentation de tout ou partie de la construction.

De même, il est précisé que les cotes et les surfaces mentionnées sur les plans sont indiquées sous réserves des tolérances de construction, tel que défini dans l'acte de vente.

L'implantation des équipements ou appareils ainsi que les retombées, soffites, et faux plafonds, peuvent être figurés à titre indicatif, les canalisations ne sont pas figurées.

Les teintes, coloris et finitions de façades, des revêtements des parties communes de l'immeuble et de ses dépendances seront choisis par l'Architecte en accord avec les différents services administratifs impliqués. En cas de contradiction entre les pièces, l'ordre de priorité sera : 1°) Les plans ; 2°) La notice de vente.

NOTE RELATIVE AUX TRAVAUX SUPPLÉMENTAIRES

Préambule :

Toute modification effectuée devra respecter la norme d'accessibilité handicapée et sera soumise à l'approbation de l'architecte et du bureau de contrôle. Aucune dérogation ne pourra être accordée, la conformité du logement devant être obtenue avant remise des clés à l'acquéreur

Malgré l'attention toute particulière que **SEDELKA** porte à la conception de ses réalisations ainsi qu'au choix des prestations proposées, il vous appartient de nous faire connaître vos souhaits de personnalisation et de modifications.

Cependant, et dans le but que cela ne nuise pas au respect du calendrier des travaux, ainsi qu'à leur qualité, nous vous informons que leur acceptabilité dépend du respect de quelques règles dont **SEDELKA** est seul juge :

- Toute demande de modification ne doit pas aller à l'encontre de la réglementation en matière de construction ;
- Toute demande de modification ne doit pas porter atteinte à l'aspect extérieur de la construction, sous peine d'aller à l'encontre des dispositions du permis de construire ;
- Les travaux modificatifs peuvent être exécutés en cours de construction. Cependant, dans le respect des délais, **SEDELKA** se réserve le droit de ne pas prendre en compte certaines modifications en raison de l'état d'avancement des travaux au moment de la demande.

MODIFICATIONS EN COURS DE CONSTRUCTION

Elles ne peuvent concerner que l'aménagement et l'équipement intérieur de votre logement.

Les demandes de modification doivent, pour être acceptables :

- Être formulées par écrit et accompagnées, si nécessaire, d'un plan ou croquis pour une meilleure compréhension de la demande (seules les demandes écrites peuvent être prises en compte) ;
- Une fois validé par le maître d'œuvre et le bureau de contrôle, un devis sera transmis à l'acquéreur, il comprend :
 - Le coût des travaux modificatifs (tenant compte des plus et moins-values éventuelles résultant des modifications)
 - Frais de gestion de notre Maîtrise d'œuvre et assurances ainsi que les frais de **SEDELKA**
 - Frais éventuels de modification des plans de vente par notre architecte : 150 Euros HT par plan modifié

Dans le cas où vous souhaiteriez donner suite au devis proposé, il faudra que vous nous confirmiez votre accord en nous remettant le devis et le plan modificatif signés s'il en a été établi un. Il sera alors demandé le règlement de 100% à l'acceptation du devis : un chèque de 50% sera encaissé à réception des devis accordés et un chèque du solde restant, soit 50%, sera encaissé 10 jours avant la livraison de votre appartement (remise des clés) ; sans la validation de ce devis, les Travaux Modificatifs ne pourront être réalisés.

Les modifications seront alors automatiquement intégrées au programme de travaux en cours et seront réalisées par les entreprises de bâtiment réalisatrices.

MODIFICATIONS RÉALISÉES APRES LA PRISE DE POSSESSION

Les travaux à réaliser après la prise de possession sont réalisés par les entreprises de votre choix et sous votre unique et entière responsabilité et dans le respect des limites des règles de l'ensemble immobilier (règlement de copropriété, ...).

Pour votre sécurité, nous vous informons qu'il convient que ces modifications soient conformes aux règles de construction en vigueur.

Les conséquences d'un refus ou d'un retard dans la délivrance du certificat de conformité du permis de construire par l'inobservation de cette clause vous seraient imputables.

Vous devez donc informer **SEDELKA** de tous les travaux entrepris dans votre logement jusqu'à l'obtention du certificat de conformité et obtenir son accord.

NOTE RELATIVE AUX CHOIX DES PRESTATIONS

Afin de finaliser votre acquisition dans les meilleures conditions, nous vous informons que le choix des prestations que vous devrez effectuer dans les gammes que nous vous proposons doit être fait avec votre Chargé de clientèle à réception du courrier d'information que celui-ci vous aura fait parvenir.

Afin de vous aider, **SEDELKA** vous invitera par courrier, à prendre contact avec votre Chargé d'Opérations afin d'établir vos choix dans les gammes proposées. Ceux-ci n'engagent **SEDELKA** que dans la limite des stocks disponibles. En cas de rupture de stock d'un des produits proposés, vous serez invités à refaire votre choix dans les échantillons restant disponibles.

GROS OEUVRE

Terrassements généraux.

Fondations sur semelles filantes ou sur puits et longrines ou sur pieux en fonction de l'étude de sol et calcul Bureau d'Etude Technique (BET).

Ossature générale constituée de murs béton banché ou en parpaings ou en briques suivant principe constructif et calcul du bureau d'étude technique ; murs séparatifs entre logements et entre logements et parties communes en béton banché armé ou parpaings pleins pour respect de la NRA ou en cloisons séparatives de 180mm d'épaisseur.

Murs de façades et pignons en béton banché ou en parpaings ou en briques suivant le principe constructif et calcul du bureau d'étude structure.

Escaliers en béton armé.

Dallage béton sur terre-plein coulé en place ou dalle portée épaisseur suivant calcul du bureau d'étude technique.

Planchers séparatifs de logements en béton armé dalle pleine, épaisseur selon calcul du bureau d'étude technique, isolation en sous face du plancher haut du parking.

LES FACADES

Pour une meilleure intégration dans son environnement urbain, les volumes des bâtiments offrent une connexion douce avec les avoisinants. Ils sont en majeurs parties traitées en enduit de couleur blanche craie avec des variations de couleur ponctuelles brune.

LES TERRASSES

Les Toitures terrasses non-accessibles sont étanchées par un complexe multicouche avec isolant thermique

Les Toitures terrasses accessibles sont étanchées de même par un complexe multicouche et isolant thermique avec protection lourde en dalles sur plots.

- Les d'épaisseurs et le type d'isolation sont définis selon une étude thermique et respect de la **RE 2020**.

LES MENUISERIES EXTERIEURES

Tous les appartements disposent de menuiseries extérieures en PVC, de couleur assortie à la façade dans laquelle elles s'inscrivent - double vitrage peu émissif avec lame argon.

Fermeture et occultation totale par des volets roulants à tablier PVC ou Aluminium (selon contraintes dimensionnelles) et coffre intérieur.

Manœuvre des volets roulants motorisée.

Ensemble menuisé de porte d'entrée principale à la résidence métallique laqué.

LES CLOISONS SECHES – L'ISOLATION - LES PLAFONDS

Cloisons de distribution intérieure aux logements du type plaques de plâtre à âme alvéolaire d'une épaisseur totale de 50mm.

Suivant plans, coffres et soffites permettant la circulation des canalisations EU/EP dans les étages courants.

Doublage des parois extérieures par un complexe isolant thermique selon calcul du BET conforme à la RE 2020.

Faux plafond droit acoustique dans le hall d'entrée et les circulations à RDC.

LES MENUISERIES INTERIEURES

Porte palière à âme pleine, pare flamme ou coupe-feu, avec joints isophoniques, finition stratifiée ou prépeinte aux 2 faces, équipée avec serrure de sûreté 3 points anti-dégondage, seuil acoustique. Garnitures et béquillages aux 2 faces, compris butée de porte.

Portes intérieures de distribution à âme alvéolaire parement lisse laqué d'usine ou prépeint - béquillage en laiton ou alu brossé, butées de portes fournies et posées.

Trappes de visite en pied de gaines techniques situées dans les appartements du RDC.

Façades de placards à panneaux coulissants ou battant selon largeur disponible de coloris blancs.

LES EQUIPEMENTS INTERIEURS

Equipements sanitaires et plomberie :

Distribution eau froide à l'intérieur des appartements encastrée ou apparente depuis le piquage sur la colonne montante avec vanne d'arrêt et manchette pour pose ultérieure des compteurs individuels en gaine palière.

Distribution eau chaude par canalisations conforme à la réglementation en vigueur, depuis la chaudière individuelle gaz pour les logements qui en disposent.

Collecteurs de vidange et chutes verticales en PVC.

Attentes techniques (alimentation et évacuation) pour lave-linge et ou lave-vaisselles prévus selon plans.

Les équipements en lave-linge et lave-vaisselle sont à la charge de l'acquéreur.

Appareils sanitaires :

Porte en verre pivotante au droit des douches.

Douches de dimensions 90x120 ou 90 x 90, selon plan.

Ensemble W.C. à l'Anglaise posé au sol avec réservoir, manœuvre par bouton poussoir avec économiseur d'eau séparé, abattant double, coloris BLANC.

Meuble une vasque de 60cm de large avec bandeau lumineux et miroir.

Robinetterie mitigeuse thermostatique.

Equipements électriques :

Installation conforme aux normes en vigueur notamment NF C15 – 100 et RE2020.

Alimentation en monophasé 220V, protection par disjoncteurs divisionnaires et interrupteurs différentiels incorporés au tableau d'abonné.

Sous réserve des conclusions et calculs thermiques du bureau d'étude, certains logements et plus particulièrement les logements de type 2 pièces seront chauffés par des radiateurs électriques et la production d'eau chaude sanitaire sera assurée par des ballons électriques :

Sèche serviette de type électrique dans les salles de bains ou salle de douches pour les logements disposant d'un chauffage électrique (selon configuration et plans).

Equipements télévision, téléphone, contrôle d'accès :

Distribution télévisuelle à partir d'antennes hertzienne TNT.

Une prise téléphone dans toutes les pièces principales (séjour et chambres).

Une prise TV sur RJ45 dans le séjour et une prise TV sur RJ45 dans toutes la chambre principale.

Contrôle d'accès avec platine de rue de type « INTRATONE » gérée sur centrale de type « VIGICK » implanté à proximité de l'entrée de l'immeuble.

Installation avec kit Full GSM pour une utilisation via une application simple sur smartphone.

Chauffage individuel et production d'eau chaude sanitaire : (hors logements à chauffage électrique)

Selon les hypothèses retenues et les conclusions des calculs de l'étude thermique du bureau d'étude techniques, les installations de chauffage et de production d'Eau Chaude Sanitaire (ECS) seront conforme à la **RE2020**.

Le chauffage et la production eau chaude sanitaire « ECS » (des logements avec chaudière) sont assurés par une chaudière individuelle gaz à condensation à micro-accumulation et radiateur avec robinet thermostatique dont un robinet simple réglage dans le séjour. Les salles d'eau seront équipées de sèche-serviettes.

Ventilation mécanique contrôlée :

Le renouvellement d'air dans les locaux sera assuré par une ventilation mécanique contrôlée type simple flux avec entrées d'air HYGROREGLABLES B.

Les entrées d'air se feront depuis les bouches situées dans les coffres des volets roulants ou en partie haute des menuiseries.

Les extractions d'air vicié se feront dans les locaux à pollution spécifique (cuisine, salle de bains, WC, etc.), par des bouches HYGROREGLABLES.

Les bouches seront raccordées à un réseau d'extraction réalisé avec des gaines en tôles d'acier galvanisé. Les raccordements terminaux (1 mètre maximum) seront réalisés en gaine souple isophonique.

Les extracteurs seront à faibles consommations. Ils seront disposés dans les combles. Un piège à sons sera systématiquement prévu à chaque aspiration des caissons, et des plots anti-vibratiles viendront désolidariser chaque caisson de la structure du bâtiment.

LES REVETEMENTS DE SOLS LOGEMENTS

Pièces sèches (Entrée, séjour, chambre et dégagements) :

- Parquet stratifié en pose flottante.
- Plinthes médium préfabriquées mélaminées blanches.

Pièces humides (salle de bains et WC) :

- Revêtement de sols carrelés et plinthes assorties.
- Douches adaptées PMR selon cas et plan.

Balcons loggias :

Balcons : Béton surfacé brut + Peinture en rives et en nez de balcons.

Terrasses de loggia accessibles au-dessus de logements : Etanchées avec protection en dalles posées sur plots. 1 point lumineux en applique pour les balcons et les terrasses accessibles.

LES REVÊTEMENTS MURS & PLAFONDS LOGEMENTS

Pièces de logement : (Entrée, séjour, chambre, salles d'eau, WC et dégagements) :

- Peinture acrylique aspect velours en 2 couches sur murs et plafonds.
- Carrelage mural à hauteur d'huisserie pour les murs des douches et des baignoires.

LES PARTIES COMMUNES

Hall et sas d'entrée, :

- Ensembles portes d'entrée métallique laqué vitré avec film décoratif pour les cages d'escalier.
 - o Ouverture sécurisée depuis la platine de rue avec badges permettant le contrôle de l'accès à la résidence.
- Sols : Revêtement de sol carrelé Grès cérame.
- Murs : Alternance de revêtement vinyle et de peinture acrylique de couleur, aspect velours en 2 couches avec miroir d'agrément.
- Plafonds : Faux plafond décoratif perforé acoustique avec spots intégrés.
- Equipements : Ensemble boîtes aux lettres homologuées encastrée, panneau d'affichage, et poubelle 20L en applique.

Circulations du RDC :

- Sols : Revêtement de sol carrelé Grès cérame.
- Murs : Alternance de revêtement vinyle et de peinture acrylique de couleur, aspect velours en 2 couches.
- Plafonds : Faux plafond décoratif perforé acoustique avec spots intégrés.
- Eclairage : appliques murales commandées par détecteurs de présence.

Circulations d'étages :

- Sol : moquette en lé classement selon réglementation incendie et NRA.
- Murs : peinture vinylique ou acrylique 2 couches et encadrement décoratifs de portes d'entrées.
- Plafonds : peinture vinylique ou acrylique 2 couches.
- Eclairage : appliques murales commandées par détecteurs de présence.

Escalier commun : (Tous niveaux)

- Sols : Peinture de sol sur marches, contre marches.
- Murs : Peinture projetée type gouttelette blanche ou peinture lisse blanche.
- Plafonds : Peinture projetée type gouttelette blanche ou peinture lisse blanche.
- Eclairage : par hublots fonctionnant sur détecteurs de présence.
- Sécurité : Main courante métallique sur écuyer.

L'ASCENSEUR

Ascenseur électrique à machinerie embarquée, capacité 630 kg, adapté PMR.

Sol de l'ascenseur traité avec le même carrelage que l'entrée, sur résiliant adapter.

La cabine sera équipée d'un miroir avec une main courante et un faux plafond avec éclairage encastré.

LES LOCAUX COMMUNS ET DE SERVICES

Le local Poubelles : « LP », selon plans Architecte

- Sol : Revêtement carrelé et siphon de sol,
- Murs : Faïence sur 1.50m de hauteur et peinture lessivable au-dessus de la faïence.
- Plafond : Isolants flocage projeté en sous face de plancher béton (thermique + protection feu).
- Eclairage : sur détecteur de présence.

Les locaux vélo intérieurs : « LV », selon plans Architecte

- Sol : Peinture de sol,
- Murs : Peinture vinylique de propreté,
- Plafond : Isolants flocage projeté en sous face de plancher béton (thermique + protection feu).
- Eclairage : sur détecteur de présence,

LE PARC DE STATIONNEMENT

Ce projet comprend 70 places extérieures, 42 places abritées intégrées aux bâtiments dont 9 places « PMR ». Ces places de stationnements sont accessibles en voiture depuis le boulevard aménagé, via une barrière levante sécurisé, pourvue d'un dispositif de contrôle d'accès commandé par boîtier émetteur « Bip ».

- Sol :
 - o Places couvertes en enrobé noir et végétalisées ou enrobé pour les places extérieures,
 - Délimitation des places de stationnement en bandes de peinture de sol,
 - Numérotation en chiffres des places de stationnements en peinture de sol,
 - Marquage par pictogrammes des places de stationnement « PMR » en peinture de sol,
 - Marquage d'un cheminement piéton réglementaire en peinture de sol,
 - o Cheminements piétons et espaces vélo extérieur en béton finition désactivé,

AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

Engazonnement pour toutes les parties restantes et non comprises dans l'emprise des places de stationnements, circulations et cheminements piétons.

Aménagement de noues végétale dites « Prairies de rétention » pour la gestion en rétention des eaux pluviales de la parcelle conformément à l'arrêté du permis de construire.

Plantation de massifs arbustes bas, graminées et vivace selon plan Architecte,

Clôtures extérieures de la parcelle de type ganivelles (hauteur 1.20m).

Nota :

La résidence pourrait être contrainte de modifier les prestations énumérées dans la présente notice descriptive sommaire et de les remplacer par des prestations équivalentes, si un matériau ou matériel nouveau apparaissait en cours de chantier, en cas de force majeure et si des impératifs techniques la mettaient dans l'obligation de renoncer à telle ou telle disposition de prestation prévue.

Le : _____

Nom du ou des réservataire(s) :

signature (s)