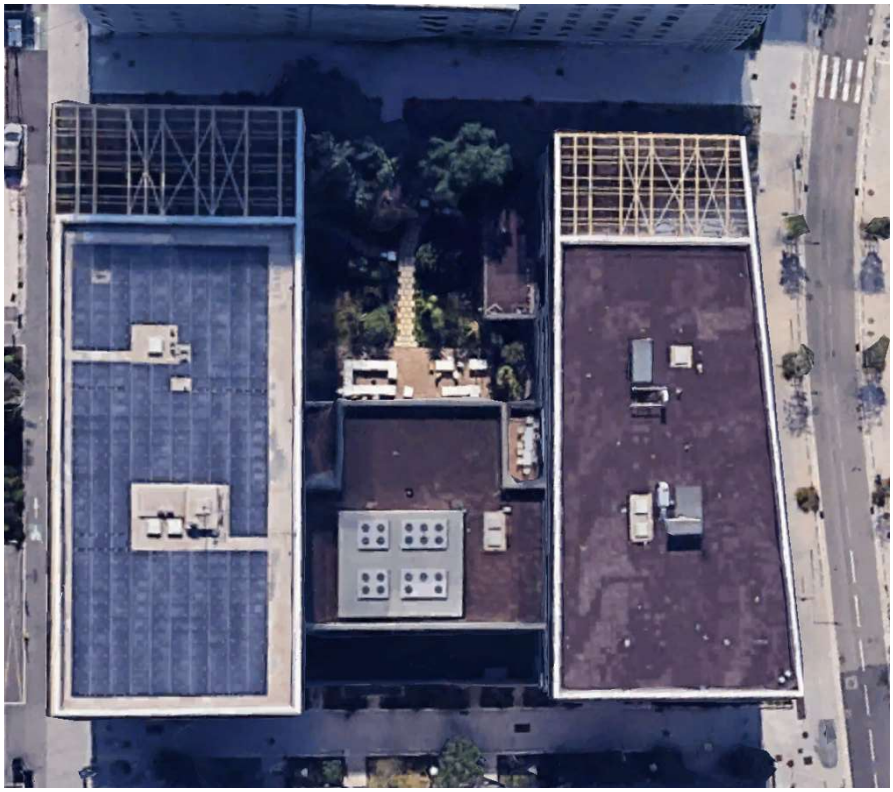
THE CROWN
21, avenue Simone Veil
06200 Nice



DIA		Phase Diagnostic
		Étanchéité des toitures terrasses et cuisines
INDICE	**DATE**	**MODIFICATIONS**
1	01/04/2026	Modification suivant mail M. Dante du 31.03.2026
MAITRE D'OUVRAGE	CCI Nice Côte d'Azur 20, boulevard Carabacel 06005 Nice Cedex 1	CCI NICE CÔTE D'AZUR
MAITRE D'ŒUVRE	**SCEC** *Agence Côte d'Azur* Ophira 1 1, place Bermond 06560 Valbonne	SCEC BUREAU D'ÉTUDES SPÉCIALISÉ

Table des matières

I – MISSION 3
I .1 – OBJET DE LA MISSION 3
I.2 – LIMITE DE LA MISSION 3
II – REGLEMENTATION ET NORMES 4
III – RAPPEL TERMINOLOGIQUE 4
IV – EXAMEN DES OUVRAGES 5
IV.1 CONSTATS 5
a- Rez-de-Chaussée 5
b- R+1 9
c- R+2 12
d- R+3 13
e- R+4 13
f- R+5 16
g- R+6 18
h- R+7 19
IV.2 – PRECONISATIONS 21
a- Rez-de-Chaussée 21
b- R+1 21
c- R+2 21
d- R+3 21
e- R+4 21
f- R+5 22
g- R+6 22
h- R+7 22
VI – SYNTHESE ET BUDGET 23

I – MISSION

I .1 – OBJET DE LA MISSION

Le Maître d'Ouvrage fait appel au BET SCEC pour la réalisation d'un diagnostic visuel des ouvrages d'étanchéité du bâtiment The Crown.

Les ouvrages concernés sont :
- Toitures terrasses inaccessibles
- Toitures terrasses accessibles
- Zone de cuisine

La mission comprend les opérations suivantes :
- Relevé des ouvrages au format DWG / PDF
- Relevé photographique
- Constats et préconisations

Date de la visite sur site :
- 18 mars 2026

Le présent rapport a pour objet de présenter :
- Les constats effectués
- Les préconisations
- Budgets estimatifs

I.2 – LIMITE DE LA MISSION

La mission ne vise pas les points suivants :
- Capacité portante de la structure
- Sécurité incendie
- Aménagement intérieur
- Le contrôle du réseau évacuation pluviale et son fonctionnement au-delà des naissances en toiture

Le présent document ne constitue pas :
- Une mission de conception.
- Une mission DCE.
- Une mission d'expertise.
- Une mission de contrôle technique.

A cet égard, les préconisations faites dans ce rapport ne constituent pas un dossier permettant de consulter les entreprises et d'exécuter les travaux mais un panel de solutions envisageables.

En outre, les préconisations développées dans le rapport ne sont en aucun cas exhaustives ou restrictives et sont basées uniquement sur un examen visuel de l'ouvrage.

Il est rappelé que l'examen visuel des ouvrages est réalisé sur les zones visibles et accessibles au moment de la visite.

II – REGLEMENTATION ET NORMES

Les travaux doivent être exécutés conformément aux normes en vigueur, DTU, avis techniques et recommandations professionnelles applicables à l'objet des travaux, plus particulièrement et sans que cette liste soit limitative :

- DTU 43 Étanchéité
- Règles NV 65 mod Règles définissant les effets de la neige et du vent sur les constructions
- Règles N 84 Action de la neige sur les constructions

Les matériaux mis en œuvre doivent être couverts par un Avis Technique du CSTB en cours de validité ou un cahier des charges approuvé par un Contrôleur Technique et en cours de validité.

III – RAPPEL TERMINOLOGIQUE

➔ **Toitures terrasses inaccessibles :**

Elles ne reçoivent qu'une circulation réduite à l'entretien normal des ouvrages d'étanchéité et d'appareils ou installation nécessitant des interventions peu fréquentes tel que les lanterneaux, exutoires, dispositifs de ventilation, antennes, enseignes. Ces toitures peuvent comporter des chemins ou aires de circulation.
(Cf DTU 43.1 NF P 84-204-1-1 novembre 2004)

➔ **Toitures terrasses techniques ou zone techniques :**

Elles reçoivent une circulation due à la présence d'appareils ou installations nécessitant des interventions fréquentes tel que : aéroréfrigérant, capteurs solaires etc.
(Cf DTU 43.1 NF P 84-204-1-1 novembre 2004)

➔ **Toitures terrasses accessibles aux piétons**

Toitures-terrasses qui reçoivent une circulation piétonne éventuellement assortie d'un séjour.
(Cf DTU 43.1 NF P 84-204-1-1 novembre 2004)

IV – EXAMEN DES OUVRAGES

IV.1 CONSTATS

a- Rez-de-Chaussée

➢ Zone salle à manger Self-service 02 / cuisine 01 – Planche 01



- Présence de remonter d'eau dans les murs

- Revêtement de sol décollé au joint



- Absence d'étanchéité dans la zone self-service et salle à manger

- Zone de cuisine, présence de réservation dans la dalle pour les évacuations. Ces réservations sont trop grandes.





- Le joint entre la naissance du caniveau et la platine sont hors d'usage





- Sondage :
  Présence d'une murette maçonnée entre la zone cuisine et la zone self-service. Mur en placo.
  Composition du complexe :
  - Dalle
  - Chape
  - Système d'étanchéité liquide avec armature en relevé
  - Colle
  - Carrelage

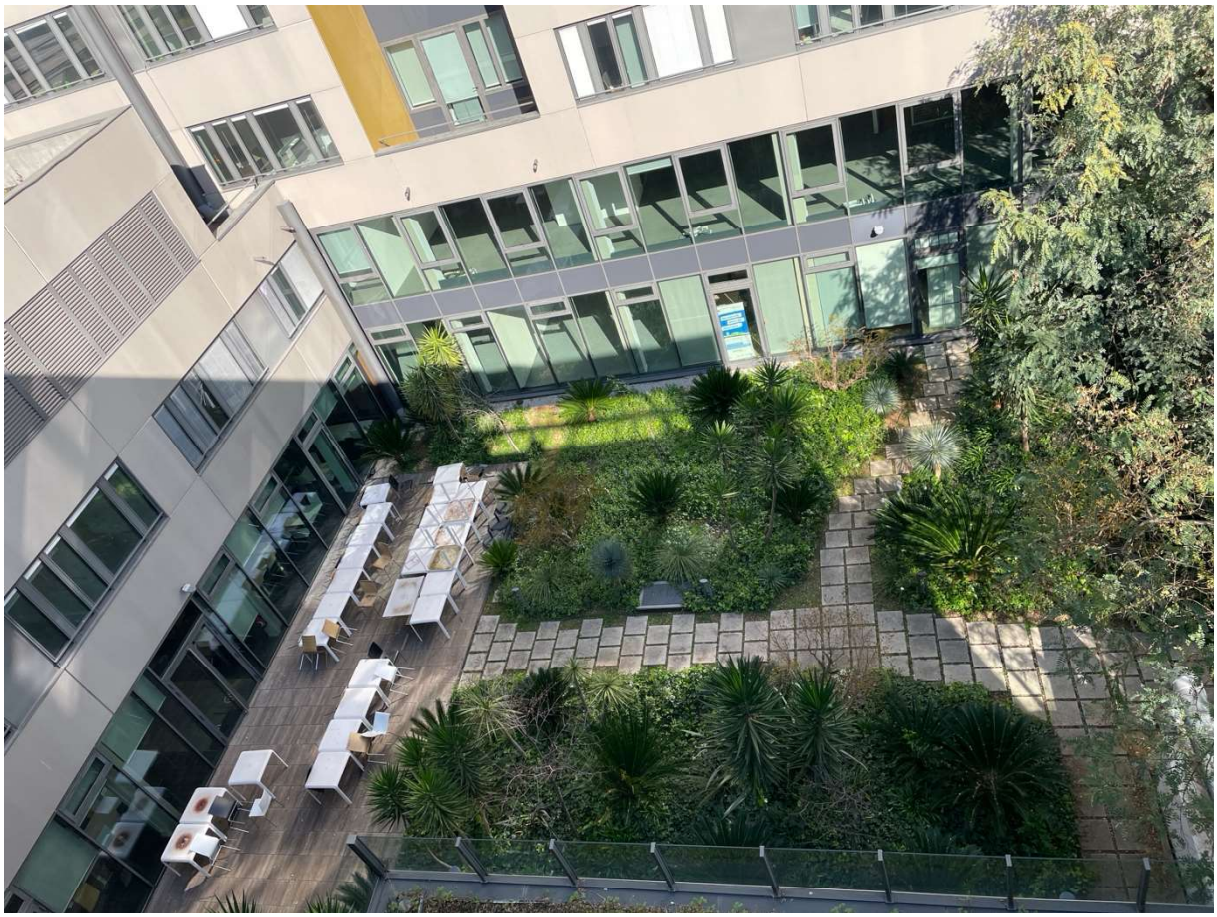




- Présence d'importantes fuites en sous-face. Des collecteurs ont été installés et des stalactites se forment au plafond.



➢ Zone terrasse 03/04 - Planche 01 – Toiture terrasse accessible et jardin



- Zone de terrasse 03 étanchéité sous dalle sur plot bois.
- Sondage du complexe :
  - Dalle
  - 1ère couche en pare vapeur : En l'absence d'isolant il n'est pas possible de mettre une 1ère couche en pare-vapeur car celui-ci est sablé et ne permet pas de souder en plein la 2ème couche. La 1ère et la 2ème couche se désolidarisent.
  - 2ème couche étanchéité
  - Relevés étanchéité liquide
  - Plots
  - Dalle sur plot bois







- Présence de plantes interdites sur étanchéité





- Infiltrations actives au niveau des joints de dilatations.

b- R+1

➢ **Zone jardin 11 – Planche 02 – Toiture terrasse végétalisée**



- Absence d'entretien

- Présence de trop d'eau dans le nid d'abeille. Il n'est pas possible de réaliser le sondage. Toutefois, le principe constructif étant identique sur l'ensemble du bâtiment il est envisagé que le traitement soit le même que sur les autres zones.

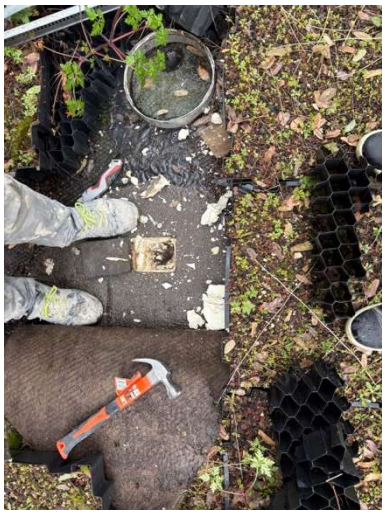


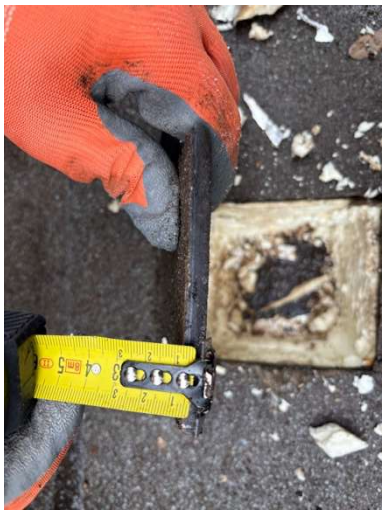
➢ Zone terrasse et jardin 12 - Planche 02 – Toiture terrasse jardin et accessible



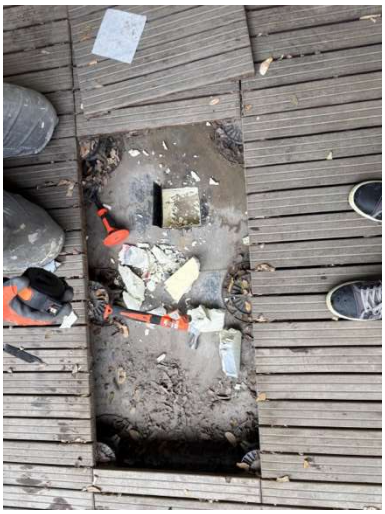
- Composition du complexe zone végétalisée :
  - Dalle
  - Pare vapeur
  - Isolant polyuréthane 100mm
  - Étanchéité bitumineuse
  - Couche drainante filtrante
  - Dalle nid d'abeille jardin

Présence d'eau dans le complexe d'étanchéité



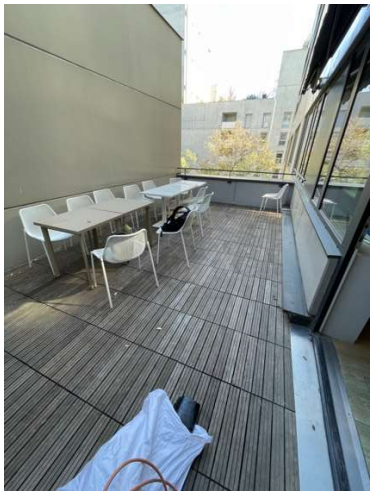



- Composition du complexe zone dalle sur plots :
  - Dalle
  - Pare vapeur
  - Isolant polyuréthane 100mm
  - Étanchéité bitumineuse
  - Relevé étanchéité liquide
  - Dalle sur plot bois


c- R+2

➢ Zone terrasse 23 - Planche 03 – Toiture terrasse accessible



- Composition du complexe
  - Dalle
  - Pare vapeur
  - Isolant polyuréthane 100mm
  - Étanchéité bitumineuse
  - Relevé étanchéité liquide
  - Dalle sur plot bois

➢ Zone terrasse 21 - Planche 03
➢ Zone terrasse 22 - Planche 03
➢ Zone terrasse 24 – Planche 03

Non accessibles

d- R+3

➢ **Zone terrasse 31 - Planche 04 – Toiture terrasse inaccessible végétalisée**



- Végétation basse hétérogène

- Composition du complexe zone végétalisée : Zone non sondée car présence d'eau dans le nid d'abeille mais le complexe apparaît identique aux autres zones végétalisées.

e- R+4

➢ **Zone terrasse 41/42 - Planche 05 – Toiture terrasse accessible et végétalisée**



- Présence d'eau dans le nid d'abeille. Sondage impossible.



➢ Zone terrasse 43 - Planche 05 – Toiture terrasse accessible



- Zone fermée

➢ **Zone terrasse 44 - Planche 05 – Toiture terrasse accessible**



- RAS



f- R+5

➢ Zone terrasse 51 – Planche 06 – Toiture terrasse inaccessible végétalisée



- Les relevés en étanchéité liquide manquent de matière. Le béton est apparent







- Évacuation pluviale envahie par végétation

- Composition du complexe

  - Dalle
  - Pare vapeur
  - Isolant polyuréthane 100mm
  - Étanchéité bitumineuse
  - Couche drainante
  - Nid d'abeille
  - Couche filtrante
  - Dalles pré-végétalisées

  Présence d'eau dans le complexe

- Infiltration dans les locaux.



g- R+6

➢ Zone terrasse 61 - Planche 07 – Toiture terrasse accessible

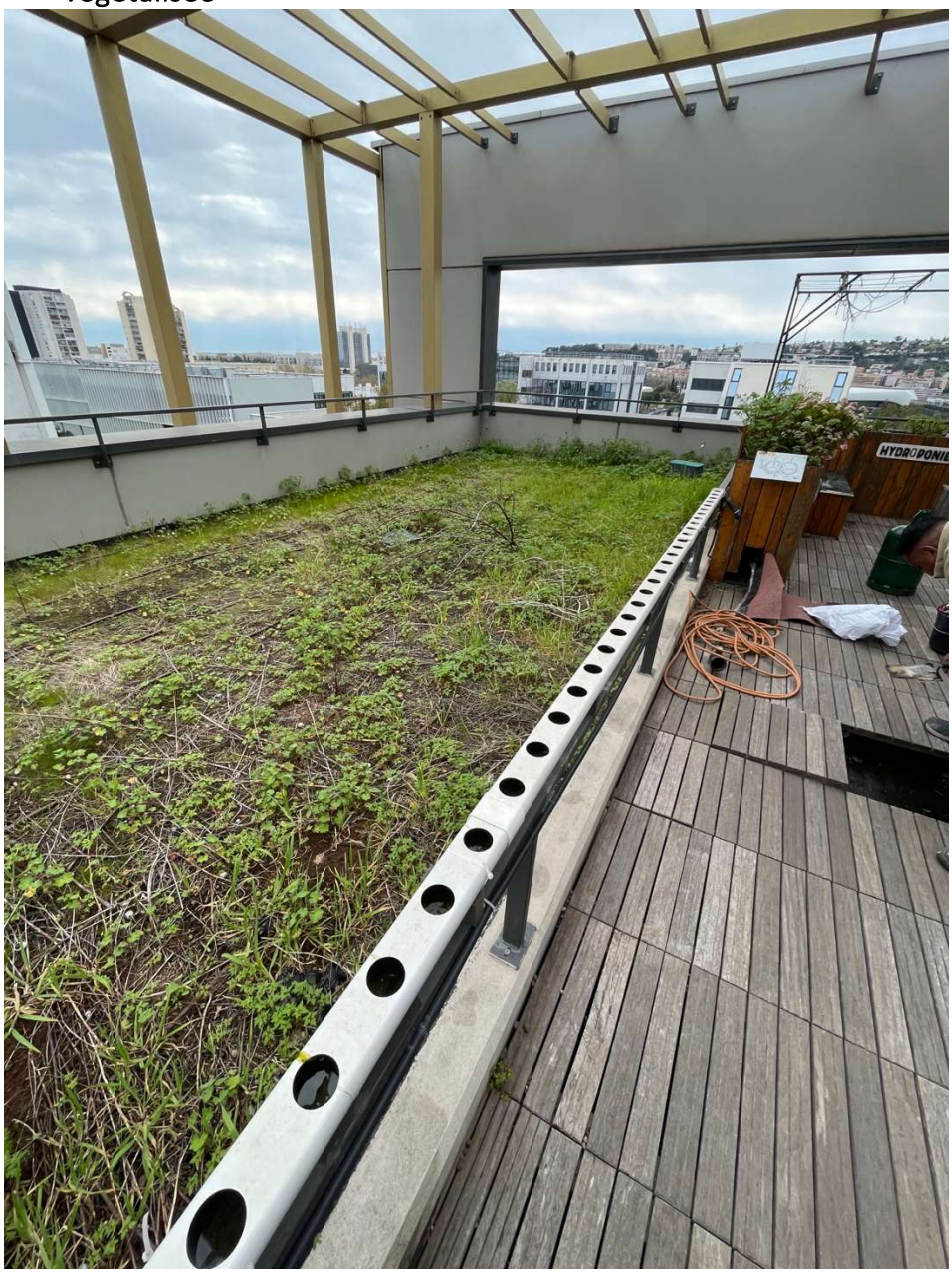


- Composition du complexe --
  - Pare vapeur
  - Isolant polyuréthane 100mm
  - Étanchéité bitumineuse
  - Dalle nid d'abeille jardin



h- R+7

➢ **Zone terrasse 71 - Planche 06 – Toiture terrasse accessible et zone végétalisée**



- Composition du complexe zone de dalles sur plots
  - Dalle
  - Pare vapeur
  - Isolant polyuréthane 100mm
  - Étanchéité bitumineuse
  - Relevé étanchéité liquide
  - Dalle sur plot bois

Présence d'eau dans le complexe





- Composition du complexe zone jardin

    - Dalle
    - Pare vapeur
    - Isolant polyuréthane 100mm
    - Étanchéité bitumineuse
    - Couche drainante
    - Nid d'abeille
    - Couche filtrante
    - Dalles pré-végétalisées

Présence d'eau dans le complexe





IV.2 – PRECONISATIONS

a- Rez-de-Chaussée

01 – Cuisine
Compte-tenu des importantes infiltrations en sous-face et des désordres relevés, il est préconisé de procéder à la réfection immédiate de l'étanchéité dans la zone cuisine, la chape callée et l'ensemble des caniveaux.

02 – Salle à manger – Self-service
Dans la zone salle à manger et self-service, il est préconisé de procéder à la création d'une étanchéité afin de limiter les remontées capillaires.

03 / 04 – Toiture terrasse accessible et jardin
Le complexe n'est pas correct compte-tenu d'une 1ère couche en pare vapeur. En présence d'infiltrations actives sur les zones de joints de dilatation et compte-tenu du complexe non conforme, il est préconisé de procéder à la réfection complète de la zone.

b- R+1

11 – Toiture terrasse végétalisée
Présence d'eau dans le nidaroof ne permettant pas l'ouverture du complexe. Il est préconisé de d'effectuer une vérification par sondage après plusieurs jours sans précipitations.

12 – Toiture terrasse accessible
RAS au niveau du complexe.
Il est conseillé de faire un entretien et de nettoyer sous les dalles sur plots afin d'éviter l'accumulation de feuille et de terre.

c- R+2

21/22/23/24
Il est préconisé de procéder au nettoyage sous les dalles.

d- R+3

31 – Toiture terrasse végétalisé e
Sondage impossible en raison de l'eau résiduelle sur l'étanchéité. Il est préconisé de réaliser un sondage après plusieurs jours de beau temps, de nettoyer les naissances EP et d'entretenir la végétation.

e- R+4

41/42 – Toiture terrasse accessible et jardin
Sondage impossible compte-tenu de l'eau résiduelle sur le complexe. Il est préconisé de réaliser un sondage après plusieurs jours de beau temps, de nettoyer les naissances EP et d'entretenir la végétation.

43 – Toiture terrasse accessible
Non accessible au jour de l'intervention. Il est préconisé de procéder au nettoyage sous les dalles.

44 – Toiture terrasse accessible
RAS au niveau du complexe.
Il est conseillé de faire un entretien et de nettoyer sous les dalles sur plots afin d'éviter l'accumulation de feuille et de terre.

f- R+5

51 – Toiture terrasse végétalisée
Présence d'eau dans le complexe et infiltration active en sous-face. Il est préconisé de procéder à la réfection de l'étanchéité à court terme.

g- R+6

61 – Toiture terrasse accessible
RAS au niveau du complexe.
Il est conseillé de faire un entretien et de nettoyer sous les dalles sur plots afin d'éviter l'accumulation de feuille et de terre.

h- R+7

71/ 72 – Toiture terrasse accessible et jardin
Présence d'eau dans le complexe. Il est préconisé de procéder à la réfection de l'étanchéité à court terme.

Nota :

Sur les zones présentant de l'eau dans le complexe mais pas d'infiltrations actives en sous-face, cela signifie que l'eau est stockée sur le pare vapeur qui fait office de dernière barrière étanche. L'isolant perd son efficacité car il est mouillé. Dans ces conditions la réfection n'est pas une urgente mais il est préconisé de le réaliser à court terme pour avoir une isolation thermique efficace.

Dans le cadre des réfections il est vivement préconisé de mettre en œuvre des relevés en étanchéité traditionnelle avec protection en tête et non en étanchéité liquide.

VI – SYNTHESE ET BUDGET

NIV.	ZONE	OUVRAGE	DESORDRES	PRECONISATIONS	PRIORITÉ	M2	BUDGET €HT
RDC	1	Cuisine	Réservation des eaux trop grande	Démolition de la chape carrelée.	1	149,45	
			Etanchéité HS	Réfection de l'étanchéité			
	2	Salle à manger	Absence d'étanchéité		2		
			Décollement du revêtement de sol	Création d'une étanchéité		315,79	
			Rermontées capilaires	Réfection du revêtement			
	3	Terrasse accessible & jardin	1ère couche non conforme	Surveiller la sous-face	1	116,35	
			Infiltration par JD	Réfection du complexe			
	4		Végétaux interdits	Supprimer les végétaux interdits			
R+1	11	Toiture terrasse végétalisée	Sondage impossible	Réfection du complexe*	2	116,35	
	12	Toiture terrasse accessible	RAS	Entretien et nettoyage	2	13,1	
	13	Toiture terrasse jardin	Présence d'eau dans le complexe	Réfection du complexe	1	64,5	
R+2	21	Toiture terrasse accessible	Non accessible	Entretien et nettoyage	3	12,53	
	22	Toiture terrasse accessible	Non accessible	Entretien et nettoyage	3	27,38	
	23	Toiture terrasse accessible	RAS	Entretien et nettoyage	3	24,91	
	24	Toiture terrasse accessible	Non accessible	Entretien et nettoyage	3	13,06	
R+3	31	Toiture terrasse végétalisée	Sondage impossible	Réfection du complexe*	1	370,31	
R+4	41	Toiture terrasse accessible	Sondage impossible	Réfection du complexe*	1	25,2	
	42	Toiture terrasse jardin	Sondage impossible	Réfection du complexe*	1	87,91	
	43	Toiture terrasse accessible	Non accessible	Entretien et nettoyage	1	13,06	
	44	Toiture terrasse accessible	RAS	Entretien et nettoyage	3	13,06	

R+5	51	Toiture terrasse végétalisée	Relevé HS Eau dans le complexe Infiltration dans le locaux	Réfection du complexe	1	722,31
R+6	61	Toiture terrasse accessible	RAS	Entretien et nettoyage	3	12,72
R+7	71	Toiture terrasse accessible	Eau dans le complexe	Réfection du complexe	1	30,1
	72	Toiture terrasse jardin	Eau dans le complexe	Réfection du complexe	1	98,63
				BUDGET Travaux		
				MOE mission études et exé		
				CT mission étude et exé		
				CSPS Missions préalable et exé		
				Aléas		
				BUDGET GLOBAL €HT		
*	Zones non sondées budget pour réfection à confirmer par vérification complémentaires					

***