



NOTICE DESCRIPTIVE DES TRAVAUX

Opération Création de 3 logements

29 rue Lalande

31 SAINT ORENS DE GAMEVILLE

**Maître d'Ouvrage : SAS FG4
Architecte : DECLIC ARCHITECTURE**



PREAMBULE

Le présent descriptif concerne l'opération de réaménagement de 3 lots à usage d'habitations, selon les plans de ventes.

L'accès de chaque lot est individuel et se fait par un portail électrique donnant sur la rue.

Le présent descriptif a pour objet de présenter les caractéristiques principales du programme de réhabilitation ; le dimensionnement définitif des ouvrages ainsi que leurs modalités de réalisation restent susceptibles d'évolutions selon les différentes études techniques à réaliser.

Les références, marques et techniques citées dans le présent descriptif sont données à titre indicatif afin de fixer l'objectif de qualité à obtenir. Sauf mention particulière, il pourra leur être substituées toutes dispositions différentes aux choix de l'Architecte ou du Maître d'ouvrage, sous condition expresse que celles-ci respectent le niveau de qualité défini dans le présent document.

Seront notamment admises de plein droit, toutes modifications de l'agencement intérieur et extérieur des locaux (tels que déplacement de gaines techniques, soffites ou faux plafonds, ...) ayant pour but de résoudre un problème technique ou de compléter ou de parfaire l'effet architectural de l'immeuble.

I : Parties communes

1.1 PRÉPARATION / MAÇONNERIE / RAVALEMENT

A NOTER : L'ensemble immobilier à restaurer est situé sur la commune de Saint Orens de Gameville
Le bâtiment est en retrait. Chaque lot est clos et accessible par un portail motorisé permettant l'accès à son parking privatif depuis la rue de Lalande
Le bâtiment comporte 3 logements

1.1.1 - Murs des façades

Restructuration de la façade à la réalisation du futur projet.

Les murs de façades existants sont conservés : création de nouvelles ouvertures

Surélévation sur logement 2 en béton cellulaire.

Enduits de façades refait en enduit monocouche finition écrasé, ton à définir par l'architecte.

1.1.2 - Murs intérieurs conservés

Entre logements, les ouvertures seront bouchées en brique et isolé d'un côté avec laine de verre et plaque de plâtre pour isolation acoustique

1.1.3 – V.R.D.

Mise en œuvre de tous les réseaux d'adduction et d'évacuation avec raccordement aux réseaux concédés, y compris toutes suggestions de tranchées, percements et raccordements (EF/EV/EU, ERDF, FT...)

Dépose des branchements vétustes et apparents en façade.

1.2 - CHARPENTE / COUVERTURE

1.2.1 – Charpente

La charpente existante est conservée

Création de charpente pour surélévation logement 2 et extension de charpente pour logement 3

1.2.2 – Couverture

Vérification de la couverture en tuile existante.

Couverture en bac acier avec isolation et étanchéité sur surélévation.

1.2.3 – Zinguerie

Tous les travaux de zinguerie nécessaires pour la réhabilitation de l'ouvrage.

Révision de toutes les gouttières et descentes d'eau pluviales avec remplacement des ouvrages défectueux si nécessaire, chéneaux, noues, solins, rives. Les sorties de ventilations de chutes, et les ventilations de combles

1.3 - MENUISERIES EXTÉRIEURES ET OCCULATIONS

1.3.1 – Menuiseries extérieures

Les menuiseries existantes sont conservées et réglées pour assurer leur bon fonctionnement.

Pour les ouvertures créées, pose de menuiseries aluminium, double vitrage 4/20/4, selon plans

1.3.2 – Portes d'entrées

Portes entrées en aluminium, isolées avec serrures 3 points

1.4 - PLATRERIE PLAFONDS ET MURS

1.4.1 – Plafonds conservés

S.O

1.4.2 – Murs conservés

S.O

1.5 - MENUISERIES INTÉRIEURES

1.5.1 - Portes intérieures

S.O

1.5.2 - Boîtes aux lettres

Fourniture et pose de boîtes aux lettres.

1.6 - SERRURERIE

Portails électriques sur télécommande.

Localisation : accès parkings depuis Rue de Lalande et depuis chemin d'accès voisin pour le logement 01

1.7 - EQUIPEMENTS ÉLECTRIQUES

Distribution réalisée depuis le réseau public

Un branchement général à partir du réseau EDF, pour l'ensemble, situé dans armoire, sur rue spécifique, et desservant un compteur par appartement

1.7.1 – Equipement électrique

La puissance de l'installation sera adaptée au type de logement conformément à la norme NFC 14-100.

1.7.2 – Radio, TV – FM

Réception par antenne hertzienne individuelle avec T.N.T.

1.8 - EQUIPEMENTS PLOMBERIE

1.8.1 – Distribution en tube PER depuis le réseau public.

L'ensemble du réseau sera réalisé en tube PER ou cuivre, depuis le réseau public jusqu'à chaque logement à travers le sous-sol et les gaines techniques.

1.8.2 – Réseau Eaux Usées / Eaux Vannes

Réalisation des colonnes EU et EV avec raccordement aux réseaux public

1.9 – PEINTURES

1.9.1 Menuiseries intérieures

S.O

1.9.2 Murs

S.O

1.9. Plafonds

S.O

1.10 – REVETEMENT DE SOLS

Dalle béton pour local vélo et devant entrée logements 1 et 3. Les espaces à usage privatif côté rue : décapage, pose de concassé, bidim et couche de finition en gravillon.

1.11 - ESPACES EXTÉRIEURS

1.11.1 - Espaces verts

- Haies sur rue de Lalande en partie conservée.
- Réengazonnement des zones dégradées par travaux : Jardin arrière logement 01
- Plantations d'arbustes

1.11.2 - Clôtures séparatives

- Grillage rigide type ESPES, hauteur 160.

Localisation : limites selon plans (sud-est + entre jardin privatifs 1,2 et 3

1.11.3 - Eclairage extérieur

S.O

1.11.4 - Parkings

2 places de Parkings extérieurs privatifs

1.12 – SIGNALÉTIQUE

S.O.

II : Parties privatives

2.1 – PRÉPARATION / MAÇONNERIE

Purge de tous les éléments non conservés, dépose des équipements obsolètes, évacuation.

Sur murs intérieurs existants en maçonnerie conservés et suivant projet :

- Bouchements d'ouvertures existantes en maçonnerie de briques creuses.
- Réalisation d'ouvertures ou modification d'ouvertures existantes.

2.2 – PLÂTRERIE : PLAFONDS, MURS ET CLOISONS

2.2.1 – Cloisons de distribution des logements à créer :

Cloisonnement réalisé par panneaux type PLACOSTIL, comprenant :

- 1 plaque BA 13 sur chaque face entre ossatures rails verticaux et rails horizontaux, épaisseur 72 mm minimum.
- Isolation par laine de roche.
- Jointoiement avec bandes calicot enduites.
- Traitement des arêtes vives par bandes armées.

2.2.2 – Murs et cloisons conservés :

Raccords d'enduits plâtre après piquetage des zones dégradées.

2.2.4 – Plafonds :

Plafonds conservés :

Raccord d'enduits plâtre sur plafonds après piquetage des zones dégradées.

Plafonds à créer :

Faux plafonds suspendus réalisés dans le cas de passage de gaines avec isolation laine de verre

2.2.5 - Isolation

Mise en œuvre d'une isolation thermique par laine de verre déroulée en complément de l'existant si nécessaire.

Doublage acoustique pour refend

2.3 – MENUISERIES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS

Certaines menuiseries existantes sont conservées et réglées pour assurer leur bon fonctionnement.

Pour les ouvertures créées, pose de menuiseries aluminium, double vitrage 4/20/4 aux normes en vigueur, selon plans.

Occultation : volets bois existants conservés ; volets bois neufs sur ouverture chambre 1 logement 2. Sur toutes les autres ouvertures, hormis salle de bain/salle d'eau/WC, volets roulants électriques.

2.4 – MENUISERIES INTERIEURES

2.4.1 – Portes intérieures :

- Blocs portes conservés ou à créer, peintes.
- Quincaillerie aluminium

2.4.2 – Portes de placard :

Portes de placards en panneau ouvrant « à la française » ou coulissant type KAZED façade blanche ou similaire pour les placards créés

Aménagement des placards :

S.O

2.4.3 – Plinthes :

Medium sur le périmètre de toutes les pièces, sauf salle de bain et WC et cuisine.

2.5 – ESCALIER

Conservation d'un escalier existant entre niveau RDC et R+1 du logement 2.

Création d'un escalier bois (pin) entre niveau RDC et R+1 du logement 1.

2.7 – EQUIPEMENTS ÉLECTRIQUES

2.7.1 – Tableau distribution :

Fourniture et pose de tableau de distribution préfabriqué Marque SCHNEIDER ou similaire comprenant : coupe-circuits nécessaires types thermiques mini disjoncteur, 1 disjoncteur différentiel bipolaire 15/45 A sélectif, 1 disjoncteur différentiel 30 A pour circuits séparés PC/FL.

Contacteur jour / nuit pour appartement en tout électrique.

Sa puissance sera adaptée au type d'appartement conformément à la norme NFC 14-100.

Chaque logement aura son compteur individuel situé dans gaine technique

2.7.2 – Equipement électrique :

L'installation sera conforme aux normes NFC 15 100.

Les équipements seront réalisés en fonction de la nouvelle configuration des logements. Dépose de l'installation existante et pose de nouveaux équipements.

- Entrée :

- Luminaire extérieur à détection
- 1 point lumineux en plafond commandé par « va et vient ».
- 1 PC 16 A+T

- Séjour :

- 1 point lumineux en plafond commandé par « va et vient ».
- 5 PC 16 A + T.
- 1 prise RJ45.
- 1 prise antenne TV.

- Cuisine :

- 1 point lumineux en plafond commandé par interrupteur en simple allumage.
- 1 point lumineux en applique au-dessus de l'évier en simple allumage.
- 3 PC 16 A + T à 1,10 m de hauteur pour appareil divers.
- 1 boîtier de connexion 32 A + T. pour plaque.
- 2 prises spécialisées 20 A + T (lave-vaisselle et lave-linge).

- 1 PC 16 A + T à 1,80 m de hauteur (hotte).
- 3 PC 16 A+T basse

Nota : la prise spécialisée lave-linge peut, selon les appartements, se trouver en salle de bains

- Chambre parentale :

- 1 point lumineux en plafond commandé par interrupteur « va et vient ».
- 3 PC 16 A+T
- 1 prise RJ45.
- 1 prise TV.

- Autres Chambres :

- 1 point lumineux en plafond commandé par interrupteur simple allumage.
- 3 PC 16 A+T.
- 1 prise RJ45.

- Salle de bains / salles d'eau:

- 1 point lumineux en plafond commandé par interrupteur en simple allumage.
- 1 point lumineux en applique au-dessus du lavabo en simple allumage.
- 1 PC 16 A + T à 1,10 m de hauteur.

- WC :

- 1 point lumineux en plafond commandé par interrupteur en simple allumage.

- Dégagement :

- 1 point lumineux en plafond commandé par va et vient ou télérupteur.
- 1 PC.

- Terrasse :

- 1 point lumineux en applique commandé.
- 1 PC 16 A + terre étanche.

2.7.3 – interphonie :

Interphone depuis platine à côté du portail

2.7.4 – Chauffage :

Chauffage individuel électrique composé de :

- Convecteurs rayonnants de chez ATLANTIC, modèle « Solius », ou similaire, dans les pièces « sèches ».
- Sèches serviettes de chez THERMOR ou similaire, dans les salles de bains et salles d'eau

2.7.5 – VMC

Réalisation d'une VMC simple flux, Caissons d'extractions placés dans faux plafond pour chaque logement, comprenant :

- Gains d'extraction, compris passage en faux plafond.
- Bouches d'extraction disposées dans chaque pièce humide, WC , salle de Bains, Cuisine.

2.8 – EQUIPEMENTS SANITAIRES ET PLOMBERIE

2.8.1 – Alimentation des appareils :

Alimentations EC et EF en tuyau PER de section appropriée.

2.8.2 – Evacuations EU et EV :

En tuyau PVC de section appropriée raccordés aux collecteurs.

2.8.3 – Production d'eau chaude :

Cumulus électrique vertical de catégorie C de capacité 200 litres pour le T3 et 250 litres pour le T4/T5 avec asservissement à la tarification « Heures Creuses » d'EDF .

2.8.4 – Equipements sanitaires :

- Baignoire:

- dimensions selon plans.
- Robinet mitigeur de type grotherm 800 de chez GROHE ou similaire.
- Combiné douchette téléphone, flexible et barre porte douchette réglable en hauteur en métal chromé.

Nota : La baignoire existante à l'étage du logement 02 est conservée

- Receveur de douche:

- Modèle de type contesa de chez ROCA ou similaire, dimensions selon plans.
- Robinet thermostatique de type grotherm 800 de chez GROHE ou similaire.
- Combiné douchette téléphone, flexible et barre porte douchette réglable en hauteur en métal chromé.

Nota : Le receveur existant à l'étage du logement 01 est conservé

- meuble vasque:

- Meuble de type EKO LINE de chez AQUARINE ou similaire (selon espace disponible dans la salle de bains), miroir et applique lumineuse.
- Vasque en résine blanche.
- Robinet mitigeur de type Bauloop de chez GROHE ou similaire.

- WC :

- Modèle SOPHIA de chez ROCA ou similaire.
- Fixations au sol par vis cache-tête.
- Réservoir complet N.F. avec mécanisme économiseur d'eau (3/6) à bouton poussoir chromé, robinet flotteur silencieux.
- Abattant démontable.
- Robinet d'arrêt.

Nota : Les wc existants du rdc du logement 02 et étage du logement 01 sont conservés, avec changement de l'abattant.

- Aménagement de cuisine : Néant

- Attentes lave-linge et lave-vaisselle :

- Robinet en applique
- Evacuation par tuyau siphonné en PVC.

- Robinet de puisage :

- 1 Robinet de puisage E.F. sur mur de façade

Nota : les sdb à l'étage des logements 01 et 02 sont conservées. Les équipements ne sont pas remplacés sauf meuble vasque, vasque et miroir

2.9 – PEINTURES

2.9.1 – Menuiseries extérieures :

- Préparation des supports et 1 couche d'impression.
- Travaux d'apprêts et 2 couches de peinture satinée.

Localisation : Lambris , volets bois et pergola logt 01

2.9.2 – Menuiseries intérieures bois :

- Préparation des supports et 1 couche d'impression.
- Travaux d'apprêts et 2 couches de peinture satinée.

2.9.3 – Murs :

- Support ancien : détapissage, brossage ou égrenage, ratissage, enduit, 2 couches de peinture pour toutes les pièces. Pièces sèches finition mate et pièces humides finition satinée + plinthes.
- Support placo : brossage ou égrenage, ratissage, enduit, 2 couches de peinture pour toutes les pièces. Pièces sèches finition mate et pièces humides finition satinée + plinthes.
- 2 couches de peinture acrylique mate dans les pièces « sèches » et satinée dans les salles de bains.

2.9.4 – Plafonds :

- Préparation des supports.
- 2 couches de peinture acrylique mate dans les pièces « sèches » et satinée dans les salles de bains.

2.10 – REVETEMENTS DE SOLS

2.10.1 – Parquets contrecollés :

Parquets contrecollé chêne PANAGET 139 12mm ou similaire

Plinthes medium à peindre et barres de seuil vissées, lors de changement de nature des matériaux.

Localisation : LOGEMENT 1 : séjour et dégt rdc
LOGEMENT 2 : séjour et dégt rdc
LOGEMENT 3 : séjour rdc

2.10.1 – Parquets stratifiés :

Parquets stratifiés de chez OSMOSE chêne nature ou similaire

Plinthes medium à peindre et barres de seuil vissées, lors de changement de nature des matériaux.

Localisation : LOGEMENT 1 : CH3, CH4 , dégt étage
LOGEMENT 2 : CH1, CH3
LOGEMENT 3 : CH1, CH2

NOTA : le carrelage existant est conservé pour : chambre 1 du logement 1, chambre 2 du logement 1 et chambre 2 du logement 2

2.10.2 – Carrelages intérieurs :

Carrelage 45x45 série PIUBELL'ARTE de chez Galerie du carrelage ou similaire.

Plinthes assorties au carrelage.

Barres de seuil vissé ou collé, lors de changement de nature des matériaux.

Localisation : LOGEMENT 1 : Sdb1, WC, entrée, cuisine

LOGEMENT 2 : entrée, WC, cuisine et sde rdc

LOGEMENT 3 : entrée, cuisine, dégt, sde et WC

Carrelages extérieurs :

Carrelage 45x45 série PIUBELL'ARTE antidérapant de chez Galerie du carrelage ou similaire.

Plinthes assorties au carrelage.

Barres de seuil vissé ou collé, lors de changement de nature des matériaux.

Localisation : LOGEMENT 1 : terrasse façade arrière

LOGEMENT 2 : terrasse entrée

2.10.3 – Faïences :

a/ Salles de bains et salles d'eau

Faïence décorative 20x50 sucre, ou drapé, ou uni de chez la galerie du carrelage ou similaire

Toute hauteur en périphérie des baignoires ou douches.

Sur les tabliers des baignoires avec trappe de visite incorporée.

Localisation : Ensembles des sdb et sde rdc

Nota : La faïence existante est conservée pour sdb et sde **étages** logements 1 et 2

2.10.4 – Revêtements sols extérieurs

Réalisation d'un plancher bois pin traité sur plots et structure bois : logements RDC selon plan de vente.

Carrelages ou pierres

Sol extérieur existant conservé terrasse couverte logement 03 (pierre)

Terrasse bois

Réalisation d'un plancher bois pin traité sur plots et structure bois : Terrasses arrières non couvertes logements 02 et logement 03

Béton balayé

Trottoir Chambre 1 du logement 01 et devant porte entrée logement 01 et logement 03

2.11 - ANNEXES PRIVATIVES

S.O