

Côte Ouest CRR

*La noblesse du passé,
L'excellence du présent.*

Notice descriptive des travaux

**11/13 rue du Marché
513 rue du Thau
33330 SAINT EMILION**

LIMINAIRE

Le présent descriptif concerne l'opération de restauration complète de l'immeuble situé sur rez de rue 513 du Thau et 11/13 rue du Marché à Saint Emilion 33330.

L'ensemble du bâtiment constitue 10 lots en 5 niveaux.

Il est situé sur une parcelle de forme trapézoïdale de 206 m² environ.

Ce programme prévoit la restauration complète de l'immeuble, dans le cadre de la loi Malraux.

Ce présent descriptif a pour objet de présenter les caractéristiques principales du programme de restauration, le dimensionnement définitif des ouvrages ainsi que leurs modalités de réalisation, qui restent susceptibles d'évoluer selon les différentes études techniques à réaliser, avis du contrôleur technique ou prescriptions de l'architecte.

Le présent document a pour objet la description des travaux à exécuter en vue de la restauration complète d'un immeuble en logement collectif.

Ce descriptif définit les travaux exécutés dans l'immeuble et les indications sous réserves de dispositions suivantes:

Seront admises de plein droit toutes les modifications de structure de l'agencement intérieur et extérieur, tels que les déplacements de gaines techniques, faux plafonds etc..., ayant pour but de résoudre un problème technique, de compléter ou parfaire soit l'effet architectural, soit l'harmonie de l'immeuble et qui seraient apportées en cours de travaux par le contractant général en accord avec le maître d'oeuvre.

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 mentions particulières, il pourra leur être substitué toutes dispositions différentes au choix de l'architecte ou du maître d'ouvrage, sous condition expresse que celles ci respectent le niveau de qualité définie dans le présent document.

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

DOSSIER DE DIAGNOSTIQUE TECHNIQUE

Dans le cas où le constat de risque d'exposition au plomb des parties privatives et communes prévu aux articles L.1334-5, L. 1334-6 et L. 1334-8 du code de la santé publique mentionnerait au moins une unité de diagnostic de la classe 2 ou 3, il sera effectué des travaux appropriés pour supprimer l'exposition au plomb. Une attestation de traitement sera fournie après travaux.

Dans le cas où le constat prévu à l'article L.1334-13 du code de la santé publique mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante serait positif, les matériaux correspondant seront purgés et évacués par un entrepreneur spécialisé et agréé. Une attestation de traitement sera fournie après travaux conformément à la réglementation.

Dans le cas où le constat relatif à la présence de termites ou autres insectes xylophages dans le bâtiment prévu à l'article L.133-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation serait positif, tous les éléments en bois prévus seront sondés afin de détecter les zones infectées. Ces zones recevront les traitements curatifs appropriés ou seront remplacés. Une attestation de traitement sera fournie après travaux conformément à la réglementation.

SOMMAIRE

- I - INTERVENTION GENERALE

1. COUVERTURE
2. FACADE
3. REZ-DE-CHAUSSEE
4. ETAGES
5. ESCALIER

- II - DESCRIPTIONS PARTICULIERES

1. MACONNERIE - GROS OEUVRE
2. FACADE
3. CHARPENTE - COUVERTURE
4. MURS ET OSSATURE
5. CLOISON DE DISTRIBUTION - PLATRERIE
6. ISOLATION
7. AMENAGEMENT INTERIEUR DES LOGEMENTS
8. MENUISERIE
9. ELECTRICITE COURANT FAIBLE
10. PLOMBERIE SANITAIRE
11. VENTILATION
12. PEINTURE - VITRERIE

- III - CARACTERISTIQUES ET EQUIPEMENT DES LOCAUX PRIVATIFS

1. PEINTURES INTERIEURES
2. REVÊTEMENT DES SOLS
3. MENUISERIES INTERIEURES
4. CUISINES
5. SANITAIRES
6. SALLE DE BAIN
7. CHAUFFAGE

- IV - EQUIPEMENT DES PARTIES COMMUNES INTERIEURES

1. REVÊTEMENT MURAL
2. REVÊTEMENT DE SOL
3. ECLAIRAGE
4. ESCALIERS
5. PORTES PALIERES
6. BOITES AUX LETTRES
7. CONTROLE D'ACCES

- V - EQUIPEMENT GENERAUX

1. TELECOMMUNICATION
2. RESEAUX
3. CONDUITS
4. EQUIPEMENT ELECTRIQUE

- I - INTERVENTION GENERALE

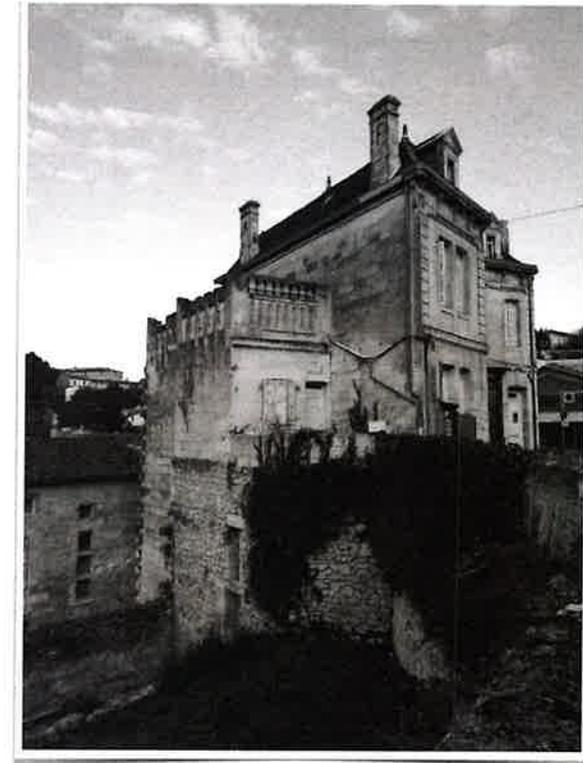
Restauration complète, dans le cadre de la loi Malraux, d'un immeuble de 10 logements en 5 niveaux sur rez de rue du 513 rue du Thau et 11/13 rue du Marché à Saint Emilion 33330.

SUIVANT LES PRECONISATIONS DU REGLEMENT DU SECTEUR SAUVEGARDE,

1. **COUVERTURE** : tuiles plates
2. **FACADE** : pierre appareillée à restaurer
3. **REZ-DE-CHAUSSEE** : pierre appareillée à restaurer
4. **ETAGES**: pierre de blocage crépie, balcon à restaurer, ferronnerie à restaurer
5. **ESCALIER** : XIXème à volets courbes et barreaux, à restaurer

Consistant en :

- Un nettoyage de la façade y compris reprise des portails et portes d'entrée
- Une reprise des joints (chaux naturelle et sable de rivière)
- Une restauration des menuiseries extérieures sur R+5 niveaux
- En couverture :
restauration par des ardoises
- Une remise au clair des réseaux, eaux potable, eaux usées, eaux pluviales, réseaux électriques et courant faibles, VMC
- Une remise au clair des liaisons extérieures par portier repositionné en façade et boîtes aux lettres intérieures intégrées aux parties communes
- Une refonte des appartements en insistant sur le thermique, le phonique, le respect du secteur sauvegardé, essentiellement par la mise en oeuvre de menuiseries extérieures bois, sur rue et héberges.



- II - DESCRIPTIONS PARTICULIERES

1. MACONNERIE - GROS OEUVRE

- Dépose des conduits de fumée et souches devenus inutiles
- Vérification du gros oeuvre et des structures générales

2. FAÇADES

La restauration de la façade respectera le style et le caractère particulier de l'édifice.

- Restauration de la façade, de toutes les parties en pierre de taille par nettoyage doux (gommage) avec un procédé ne portant pas atteinte au calcin ou à la structure de la pierre, reprise des pierres de taille si nécessaire en particulier en bordure de la mitoyenneté
- Pierre appareillée, à restaurer
- Pierre de blocage à décrépiter et fenêtres à déboucher
- Balcon à restaurer

3. CHARPENTE - COUVERTURE

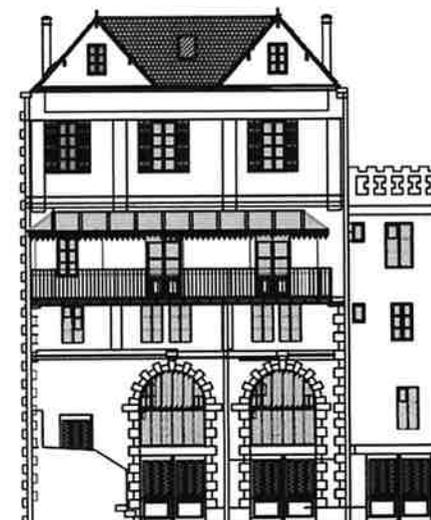
- Restauration de la charpente et de la couverture en ardoise
- Restitution de bas de pente avec chéneau et descente EP
- Restauration des chiens assis
- Traitement contre les parasites des structures bois apparentes

4. MURS ET OSSATURES

Les murs de façade existants seront restaurés



3 RUE DU MARCHE



513 RUE DU THAU

5. CLOISONS DE DISTRIBUTION - PLATRERIE

- Cloisons de distribution de type PLACOSTYL avec isolation
- Doublage en plaques de plâtre sur ossature rail et acier
- Plafonds conservés au maximum (raccord d'enduit plâtre après piquage des zones dégradées)

6. ISOLATION

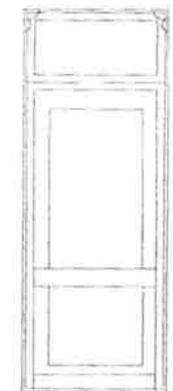
- Isolation phonique par laine minérale
- Isolation des combles par laine minérale d'épaisseur répondant aux exigences thermiques

7. AMENAGEMENT INTERIEUR DES LOGEMENTS

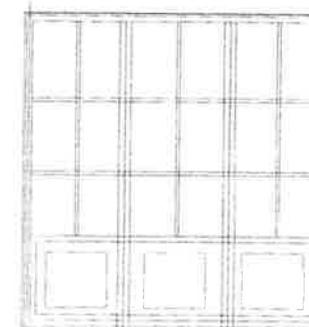
- Restauration des cloisonnements intérieurs en plaques de plâtre sur ossature.
- Pose de panneaux isolants thermiques et phoniques sur les points faibles de l'existant, en particulier sur façades.
- Restauration et restitution des sols anciens planchers prévus conservés. Réfection des enduits défectueux avec une finition à la chaux naturelle ou au plâtre sur les mitoyens.
- Aménagement de salles d'eau, WC et cuisines.
- Restauration ou réfection de l'ensemble des plafonds dégradés.
- Isolation et habillage des gaines techniques.

8. MENUISERIE

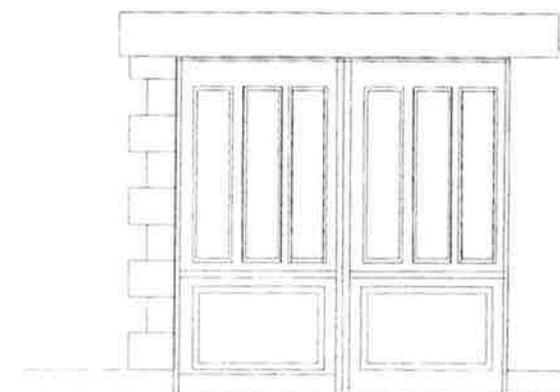
- Restauration des menuiseries extérieures suivant les modèles anciens
- Restauration ou restitution des portes palières équipées de serrures trois points
- Restauration des portes intérieures pour la distribution des pièces
- Fourniture et pose de placards
- Restauration de tous les ouvrages de menuiserie et quincaillerie prévus conservés
- Pose de plinthes bois à peindre et de couvre-joints sur les divers encadrements



Porte sur 3 rue du Marché



Porte Vitrine



Porte Garage

9. ELECTRICITE - COURANTS FAIBLES

- Dépose des installations anciennes
- Fourniture et pose d'installation électriques neuves encastrées conformes aux règlements en vigueur pour les logements et les parties communes.
- Liaison équipotentielle des éléments sanitaires et équipements
- Installation d'un portier interphone intégré dans la porte d'entrée (platine piton ou caché par une petite porte)
- Distribution du réseau câblé de télévision pour tous les logements
- Installation de minuteriers pour les parties communes avec pose de luminaires.
- Réalisation de toutes les gaines et prises pour les installations téléphoniques intérieures

10. PLOMBERIE - SANITAIRE

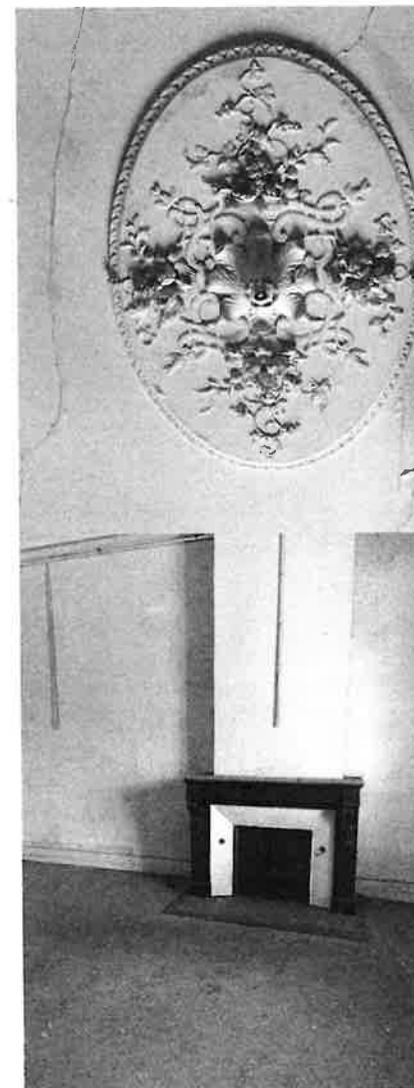
- Dépose des vieilles installations vétustes
- Réfection des adductions et écoulements
- Fourniture et pose d'éléments sanitaires pour équipement des salles de bains, cuisines et WC
- Branchements en attente pour lave-linge et lave-vaisselle.
- Evier en faïence posé sur meuble et réservation pour machine à laver

11. VENTILATION

Installation d'un réseau commun de ventilation mécanique contrôlé avec prises d'air sur les pièces humides (WC, salle de bain, cuisine) et des entrées d'air auto-réglables, posées dans les menuiseries, sur les pièces d'habitation (séjour et chambre)

12. PEINTURE - VITRERIE

- Peinture de l'ensemble des parements, tant en murs qu'en plafonds sur les parties communes et privatives, avec laque à base de résine glycérophthalique pour les pièces humides et peinture vinylique ou blanc pâteux et badigeon de chaux pour les pièces sèches
- Peinture des menuiseries extérieures avec peinture mate
- Fourniture et pose des vitres sur les menuiseries extérieures, avec double vitrage



- III - CARACTERISTIQUES ET EQUIPEMENT DES LOCAUX PRIVATIFS

1. PEINTURES INTERIEURES

Peinture sur matériaux

Sur bois: peinture mate, sur boiseries non revêtues d'origine.

Sur métaux: peinture satinée

Sur les menuiseries bois : brossage, rebouchant, 2 couches de peinture satinée

Peinture sur murs

Brossage ou égrenage, toile de verre grain fin, 2 couches de peinture sur toutes les pièces

Pièces sèches: finitions mates

Pièces humides: finitions satinées

Peinture sur plafonds

Enduit + 2 couches de peinture mate

Peinture sur serrurerie

Grattage, 2 couches antirouille et une couche de finition acrylique

Qualité de l'air intérieur : A+



2. REVÊTEMENT DES SOLS

- PARQUETS

Restaurations des sols anciens lorsqu'ils doivent être conservés sous prescription des ABF

Pose de parquet semi-massif dans les pièces de vie de type HARO ou similaire

Planche large à l'ancienne

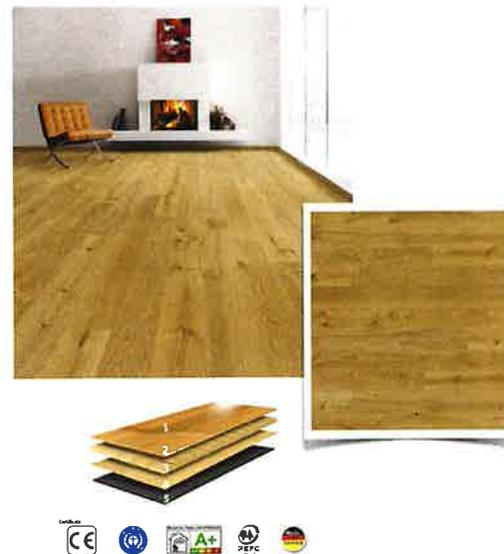
2V Chêne Vario brossé Dimensions (H x L x l) 12 x 18 x 2200 mm

1. Finition de la surface : vitrification PERMADUR® mat naturel, finition huilée et cirée bioTec®, surface en huile naturelle naturaLin® plus ou finition de surface mate naturelle naturaDur
2. Couche d'usure : $\geq 2,5$ mm couche d'usure du bois noble
3. Couche intermédiaire : latté épicea
4. Contrebalancement : déroulé de bois résineux
5. Verso de la lame : en option, sous-couche acoustique Silent Pro® ou ComforTec

- CARRELAGE

Pose de carrelage dans les salles de bains et WC, nettoyage des sols.

Carrelage de type Atlas Concorde ou équivalent
Grès cérame
Finition au choix de l'architecte - décorateur



3. MENUISERIES INTERIEURES

- PORTES INTERIEURES

De préférence à restaurer

de type San Rafael ou équivalent
Blocs-portes de distribution intérieure
Bois plein, finitions au choix de l'architecte - décorateur
Pose en rénovation
Ouvrant à la française ou coulissant suivant plan
Béquille et plaque de propreté de ton argent



- PORTES DE PLACARDS ET AMENAGEMENTS

de type Couli-door ou équivalent
Portes de placard en panneaux coulissant ou ouvrant à la française.
Aménagements de placard en mélaminé, penderie et étagère.
Finitions au choix de l'architecte - décorate

- FENETRES

Les fenêtres et portes fenêtres existantes sont à restaurer



4. CUISINES

Élaboration avec nos cuisinistes partenaires, de cuisines contemporaines aménagées suivant plans

- Finition au choix de l'architecte - décorateur
- Branchement en attente pour lave linge et/ou lave vaisselle - sauf positionnement autre -
Suivant type de logement
- Façades lisses avec ou sans poignée
- Plan de travail stratifié
- Crédence faïence ou stratifiée
- Mitigeur de cuisine de type Hansgrohe
- Evier en Granit ou Inox
- Electroménager :

Plaques de type Candy ou équivalent
Vitrocéramique ou induction
Table en verre de 2 à 4 foyers
Bandeau de commande sensitif et intuitif
Verrouillage de sécurité

Four de type Hotpoint ou équivalent
Intégrable 60 L
Mode de cuisson multifonctions
Mode nettoyage catalyse
Système d'ouverture classique
Finition inox

Hotte de type Candy ou équivalent
Hotte murale visible
3 vitesses
Filtres aluminium
Lumière intégrée



5. SANITAIRES

- BLOC WC

De type Roca ou similaire
Cuvette suspendue en céramique
Réservoir à mécanisme économiseur d'eau double débit silencieux
Compris abattant

- RECEVEUR DE DOUCHE

Receveur de douche en résine blanc extra-plat rectangulaire/carré.
Extra-plat, sécurité et confort accentués (antidérapant normé DIN51097, classeB),
Inclinaison de la pente étudiée pour un écoulement de l'eau plus rapide.
Matières: Résine de synthèse
Type de pose: A poser ou à encastrer

- PARE DOUCHE

Paroi en verre sécurisé 6mm transparent
Profilé aluminium chromé
Fixe ou battante suivant plans

- BAIGNOIRE

De type ROCA ou équivalent
Baignoire acrylique de couleur blanche
Dimensions suivant plans
Pare baignoire

- ROBINETTERIE

Colonne de douche avec robinet mitigeur thermostatique Hansgrohe chrome brillant
Mitigeur vasque eau chaude et froide, chromé brillant, à économiseur d'eau

- SECHE SERVIETTE

Atlantic
Puissance : de 500 W à 1 000 W
Corps de chauffe avec fluide thermo-conducteur
Programmation hebdomadaire à distance connectée



hansgrohe



6. SALLE DE BAIN

- CARRELAGE & FAIENCE

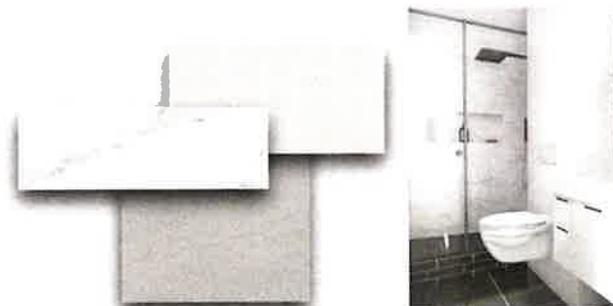
Revêtement carrelage au sol de type Atlas Concorde ou équivalent
Revêtement faïence murale au choix de l'architecte avec application d'un système d'étanchéité
Carreaux de faïence de type Atlas Concorde ou équivalent
Pose horizontale ou verticale, tout hauteur sur le pourtour de la baignoire, ou de la douche selon plans.
Et sur le mur d'adossement du meuble vasque.

- MEUBLE VASQUE

De type Resiblock ou équivalent
Installation d'un meuble vasque à tiroirs ou à portes
Suspendu ou sur pieds
Finitions au choix de l'architecte - décorateur

- MIROIR

Pose de miroirs dans les salles de bain au dessus du meuble vasque
Éclairage led



7. CHAUFFAGE

- Equipement des logements avec un système de chauffage électrique individuel de type Atlantic à inertie fluide



-IV - CARACTERISTIQUES ET EQUIPEMENTS DES PARTIES COMMUNES INTERIEURES

La décoration des halls d'entrée, des paliers et des circulations communes du rez-de-chaussée fera l'objet d'un projet d'architecture soigné spécifique.

Il comprendra un revêtement au sol en carrelage ou pierre, miroir mural, luminaires et revêtement mural décoratif.

1. REVETEMENT MURAL

Peinture et revêtement mural décoratif au choix de l'architecte en harmonie avec le projet de décoration des parties communes.

2. REVETEMENT DE SOL

Carrelage ou pierre, au choix de l'architecte en harmonie avec le projet de décoration des parties communes

3. ECLAIRAGE

Luminaires décoratifs commandés par détection de présence

4. ESCALIERS

Escalier : XIXème à volets courbes et barreaux, à restaurer

5. PORTES PALIERES

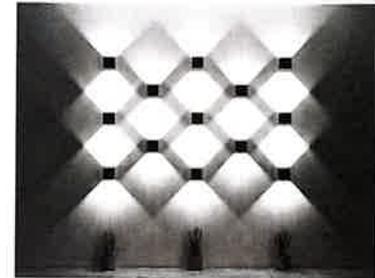
Restauration des portes existantes de préférence

6. BOITES AUX LETTRES

Intégration des boîtes aux lettres dans le hall d'entrée de l'immeuble. Conforme aux normes.

7. CONTROLE D'ACCES

Porte d'accès principale à verrouillage par dispositif magnétique d'ouverture par système « VIGIK », commande depuis chaque logement.



- V - EQUIPEMENTS GENERAUX

1. TELECOMMUNICATION

- Téléphone : installation conforme à la réglementation ORANGE
- Antenne TV et radio : branchement réseau câblé

2. RESEAUX

- Eau: branchement sur canalisations urbaines
Vérification du réseau d'eau potable
- Electricité: raccordement sur le réseau public
Raccordement enterré aux réseaux ENEDIS et ORANGE
- Egoûts: raccordement au réseau public existant
Vérification et reprise des canalisations (tout à l'égoût)
- Tous les compteurs sont prévus regroupés dans les locaux communs

3. CONDUITS

- Gains et colonnes montantes en caissons plâtres isolés
- Distribution eau potable avec vannes d'arrêt

4. EQUIPEMENT ELECTRIQUE

- Détecteur de fumée
Détecteur autonome avertisseur de fumée, fonctionnant à piles lithium.
Un détecteur par logement, positionnement suivant plan technique.
- Chaque logement aura son compteur individuel situé dans les parties communes.
Son disjoncteur et son tableau électrique seront regroupés dans une gaine technique de logement.
La distribution électrique du logement se fera à partir de ce point.

