

Résidence le Haut Pavé
48 rue du Haut Pavé, 91150 Etampes

-

Restauration complète d'un ensemble de huit logements

DESCRIPTIF SOMMAIRE DES TRAVAUX



INTRODUCTION

Le présent descriptif est relatif à l'opération de restauration de logements et parties communes de l'immeuble situé 48 rue du Haut Pavé – 91150 Etampes.

Ce programme prévoit la restauration de huit logements à usage d'habitation répartis sur les deux bâtiments existants. Sont également prévues la remise en état des façades, des escaliers principaux et des parties communes.

Le présent descriptif a pour objet de présenter les caractéristiques principales du programme de restauration. Il a été conçu sur la base des plans existants, relevés de géomètre, des différentes études techniques et sondages réalisées sur place par notre bureau d'études. Le dimensionnement définitif des ouvrages ainsi que leurs modalités de réalisation restent susceptibles d'évolution à la marge selon les contraintes techniques éventuelles qui pourraient apparaître lors des travaux ou suite de la réalisation d'études complémentaires.

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

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 substitué toutes dispositions différentes au choix de l'Architecte des Bâtiments de France ou du Maître d'ouvrage, sous condition expresse que celles-ci respectent le niveau de qualité défini dans le présent document.

Dans le cas où les éléments descriptifs présenteraient des incohérences, la référence des plans cotés prévaudrait.

SOMMAIRE

Réglementation - normes.....	4
Maçonnerie - Gros-œuvre.....	5
Charpente bois et ossature bois	5
Couverture - Zinguerie	5
Revêtement - Enduit - Peinture extérieure	6
Isolation	6
Menuiserie extérieure.....	7
Stores – Fermetures – Occultations	7
Serrurerie	7
Miroiterie - vitrerie.....	8
Cloisons - plâtrerie	8
Menuiserie intérieure.....	8
Cuisines	9
Revêtements de sol et murs.....	9
Chauffage - ventilation - climatisation	10
Plomberie - sanitaire	10
Electricité.....	11
Réseaux fibre et Enedis	12
Espaces extérieurs - VRD.....	12

REGLEMENTATION - NORMES

GENERALITES

D'une manière générale le maître d'œuvre respectera les réglementations applicables à l'opération notamment les D.T.U., Normes Françaises et Européennes, recommandations et avis du C.S.T.B., règles de l'art. Les travaux devront y répondre tant en ce qui concerne la qualité des matériaux et produits qu'en ce qui concerne la qualité de la mise en œuvre, ainsi que les conditions d'exécution aux prescriptions des documents en vigueur.

REGLEMENTATION INCENDIE

Le maître d'œuvre respectera les textes en vigueur et notamment la circulaire de décembre 1982. Il pourra proposer des dispositions d'amélioration en analogie à l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif aux constructions neuves dès lors que les contraintes soient compatibles avec le programme de restauration.

REGLEMENTATION THERMIQUE

Le maître d'œuvre respectera les textes en vigueur. Il pourra proposer des dispositions d'amélioration en analogie à la RT 2012 relative aux constructions neuves dès lors que les contraintes soient compatibles avec le programme de restauration.

REGLEMENTATION ACOUSTIQUE

Le maître d'œuvre respectera les textes en vigueur. Il pourra proposer des dispositions d'amélioration en analogie à la NRA relative aux constructions neuves dès lors que les contraintes soient compatibles avec le programme de restauration.

DOSSIER DE DIAGNOSTIC 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 classe 2 ou 3, il sera effectué des travaux appropriés pour supprimer l'exposition au plomb. Ces travaux seront réalisés dans le strict respect de toutes les prescriptions et règlements en vigueur.

Dans le cas où le constat relatif à la présence de termites et 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 conservés seront sondés afin de détecter les zones infestées. Ces zones recevront les traitements curatifs appropriés ou seront remplacés selon nécessité. Ces travaux seront réalisés dans le strict respect de toutes les prescriptions et règlements en vigueur.

L'intégralité des éventuels matériaux ou produits contenant de l'amiante seront purgés et évacués.

MISE EN PLACE DU CHANTIER

Le chantier sera mis en place selon les réglementations en vigueur, et le maître d'ouvrage s'efforcera de faire respecter les meilleures pratiques en la matière décrite notamment dans la Charte « Chantier franchement sûr » conclue par la FNTP avec la DGT, la Cnam, l'INRS et l'OPPBTP.

MAÇONNERIE - GROS-ŒUVRE
Reprise à l'enduit de l'ensemble des murs et plafonds, ouverture et rebouchage des fissures
Chape béton léger avec billes de polystyrène pour mise à niveau et isolation sur toutes les surfaces de plancher du bâtiment A
Mise à niveau de toutes les surfaces de plancher avant pose des revêtements
Reprise des murs de façade intérieurs en pierre avec grillage et enduit
Mise en place d'un espace de 100 x 60 cm pour encastrer le coffret électrique Enedis en façade avec création d'un linteau
Bâtiment B : – Rénovation du mur en brique existant par des briques de terre cuite de 20 cm d'épaisseur – Mise en place d'une dalle béton (RDC) – Fourniture et pose d'un plancher bac acier ou bois (poutres et OSB 22 cm type 3) (R+1)

CHARPENTE BOIS ET OSSATURE BOIS
Révision des charpentes existantes avec, si nécessaire, dépose et remplacement des bois dégradés (chevrons, pannes, poutres...). Reprise de la charpente et de l'étanchéité au droit des anciennes cheminées
Révision de tous les éléments de charpente nécessaires aux ouvrages de couverture (voligeages...) avec, si nécessaire, dépose et remplacement des éléments dégradés
Pose d'une lucarne en bois à deux pans dans le bâtiment B

COUVERTURE - ZINGUERIE
Reprise des couvertures, remise en état des tuiles sur les bâtiments et remplacement si nécessaire
La partie de toiture amiantée sera déposée et remplacée intégralement par une couverture en ardoises et pare-vapeur

Tuiles chapeaux pour les VMC et ventilation primaires
Reprise de l'étanchéité des faitages, des noues et des arêtières Reprise des relevés d'étanchéité autour des cheminées et des vélux.
Remplacement de toutes les gouttières et descentes d'eau pluviales

REVETEMENT - ENDUIT - PEINTURE EXTERIEURE
Peinture antirouille des garde-corps des fenêtres existantes - gris anthracite RAL 7016
Mise en œuvre d'un enduit gratté fin de ton sable moyen sur les façades extérieures côté rue et côté cour
Mise en œuvre d'un enduit gratté fin de ton sable foncé pour les sous bassement de façade
Les modénatures et appuis de fenêtres seront traitées avec un enduit gratté fin blanc RAL 9010

ISOLATION
Isolation par l'extérieur et par l'intérieur de la façade du bâtiment B en blocs de polystyrène expansé
Isolation intérieure des murs de façade du bâtiment A en plaque de polyuréthane avec lame d'air – 8 cm de polyuréthane sur les murs donnant sur l'extérieur.
Isolation thermique et acoustique des planchers en laine de verre de 20 cm d'épaisseur
Isolation thermique et acoustique des cloisons séparatives (cf. lot cloison)
Isolation thermique des sols du bâtiment B en polyuréthane de 10 cm d'épaisseur
Isolation thermique des toitures des deux bâtiments en plaques de polyuréthane de 15 cm d'épaisseur

MENUISERIE EXTERIEURE
Remplacement des menuiseries extérieures Toutes les menuiseries seront en bois double vitrage avec gaz isolant de ton gris lumière RAL 7035
Remplacement et mise en place de menuiseries de type vélux Bois de ton gris lumière RAL 7035 type patrimoine avec bande de zinc Double vitrage et store occultant dans les chambres
Portes palières extérieures en aluminium gris anthracite RAL 7016
Porte palières intérieures en bois plein 83 cm – gris anthracite RAL 7016
Habillage des sorties de VMC
Restauration de la porte cochère sur rue, peinture gris anthracite RAL 7016

STORES – FERMETURES – OCCULTATIONS
Remplacement et mise en place de volets bois battants sur la façade sur rue et au R+2 côté jardin du bâtiment A Couleur gris anthracite RAL 7016

SERRURERIE
Restauration ou remplacement des appuis de fenêtre en acier laqué gris anthracite RAL 7016 excepté au RDC
Platine avec visiophone et digicode avec commande d'ouverture de porte
Fourniture et pose de boîtes aux lettres sous le porche
Serrure 3 points pour chaque porte palière avec 3 clés par porte

MIROITERIE - VITRERIE
Installation d'une cloison type verrière (lot 5)

CLOISONS - PLATRERIE
Cloisonnement réalisé par panneaux type PLACOSTIL, comprenant : – 1 plaque BA 13 sur chaque face entre ossatures rails verticaux et rails horizontaux, épaisseur 72 mm – Isolation par laine de roche Rockmur – Jointoiement avec bandes calicot enduites – Traitement des arêtes vives par bandes armées. – Au droit des locaux humides, mise en oeuvre de U plastique et de plaques de type PLACOMARINE
Pose de faux plafonds dans les salles d'eau, les dégagements, les couloirs et une partie des cuisines.

MENUISERIE INTERIEURE
– Escaliers : RDC / R+1 des bâtiments A et B : pose d'escaliers en bois avec main courante R+1 / R+2 : restauration de l'escalier existant, remplacement ou réparation des éléments abimés, révision du garde-corps
Mise en place de portes intérieures battantes à âme pleine de 73 cm ou 83 cm selon plans, de bloc portes.
Trappes d'accès pour : – Descente d'eau vannes au droit des bouchons de nettoyage – Compteurs d'eau – Moteurs des VMC
Mise en place d'armoires de protection des services généraux

CUISINES
– Fourniture et pose de cuisines comprenant : – Meubles hauts et bas – Plan de travail en granit ou alliage équivalent – Plaques électriques – Evier avec égouttoir en inox – Robinet mitigeur chromé de marque Gröhe ou équivalent – Hotte à filtre – Emplacement pour frigo ou frigo top selon aménagement de la cuisine. Le frigo ne sera pas fourni.

REVETEMENTS DE SOL ET MURS
Carrelages aux sols et murs des salles de bains - modèle à sélectionner Carrelage et plinthes carrelées au sol des WC
Parquet en chêne de type contrecollé dans les séjours, circulations intérieures et chambres Plinthes en bois ou médium
Carrelage crédence dans les cuisines à disposer horizontalement sur le plan de travail Carrelage mur medio béton gris clair mat l.30 x L.60 cm, Square - ref Leroy Merlin 82319155 ou équivalent.
Mise en peinture plafonds : application de 2 couches de peinture acrylique mat type TOLLENS PLAFOND MAT PROFOND ou équivalent
Mise en peinture murs : application de 2 couches de peinture acrylique, type VELOURS de chez TOLLENS ou équivalent
Travaux préparatoires de peinture : application d'un primaire d'impression
Mise en peinture des 2 nouveaux escaliers
Mise en peinture des pièces humides (Sdb) : application d'une couche de peinture acrylique satinée type TOLLENS ou équivalent
Mise en peinture d'un mur de couleur dans chaque chambre et dans le salon - couleur à sélectionner

Mise en peinture des parties communes
Couleurs : blanc mat et soubassement avec baguette en vert sapin

CHAUFFAGE - VENTILATION - CLIMATISATION

Installation de pompes à chaleur air - air individuelles
Système assurant le chauffage et la climatisation
Unités intérieures dans chaque pièce sèche (chambres et séjours / cuisines)
Réglage par télécommande ou via application mobile
Installation des unités extérieures dans les jardins ou sous le porche selon les lots

Fourniture et pose de VMC double flux dans toutes pièces humides (sdb, wc et cuisines)
Les moteurs seront installés dans des coffrages isolés dans les salles de bain

Chauffe-eau électrique extra-plat à production instantanée type Linéo de chez ATLANTIC
de capacité :
- 65 litres pour un 2 pièces
- 80 litres pour un 3 pièces

Fourniture et pose de réglettes de ventilation dans toutes les fenêtres des pièces sèches

PLOMBERIE - SANITAIRE

Fourniture et pose d'un bloc WC sur pied de marque Villeroy & Boch type O.novo ou équivalent

Fourniture et pose d'un meuble de salle de bain avec vasque et mitigeur

Fourniture et pose d'un receveur de douche

Fourniture et pose d'un mitigeur, pommeau de douche et flexible et d'une paroi de douche chromée de marque GROHE ou équivalent

Point d'eau extérieur avec robinet, réseau isolé, avec vanne de mise en hors gel pour les appartements avec jardins

Mise en place d'un réseau d'alimentation et d'évacuation d'eau pour les nouveaux équipements y compris nouvelle colonne
Reprise des colonnes EU et EV avec raccordement au réseau égout et attente à chaque niveau appartement
L'ensemble de l'installation sera en cuivre jusqu'aux appartements puis en multicouche

ELECTRICITE
Les logements seront équipés de GTL, compteurs et disjoncteurs, tableaux 2 rangées, DTI et une prise de courant sur chaque tableau
L'installation sera entièrement encastrée. Les points lumineux seront livrés avec des douilles DCL en bout ou spots L'appareillage sera de marque Schneider, modèle odace blanc ou équivalent
Borne de recharge pour voitures électriques extérieures en option
Tous les interrupteurs et prises fournis seront de marque Legrand ou équivalent
Fourniture et pose de détecteurs de fumée
Cuisines : - Interrupteur - Points lumineux - Prise de courant 2 x 16A + terre - Prise de courant pour les frigos - Alimentation 2 x 32A (plaque de cuisson) - Alimentation four 2 x 32A + Hotte
Séjours : - Interrupteurs ou équivalent - Prise de courant ou équivalent 2 x 16A + terre - Points lumineux - RJ 45
Dégagements : - Point lumineux
WC : - Point lumineux - Interrupteur ou équivalent
Chambres : - Prise de courant 2 x 16A + terre - Interrupteur (va et vient) - Plafonnier - RJ 45 ou prise TV

Salles de bain : - Interrupteur - Point lumineux 2 spots IP65 - Point lumineux en applique au-dessus du miroir - Prise de courant 2 x 16A + terre - Alimentation radiateur 500w - Alimentation extraction VMC
Parties communes : - Spots ou hublots dans les couloirs - Appliques dans les cages d'escalier - Interrupteur à lampe témoin et extinction automatique et minuterie
Extérieurs : éclairage par spots avec détecteur de mouvement et minuterie
Porche : éclairage hublots
Fourniture et pose des ampoules basses consommation (LED) pour tous les points lumineux

RESEAUX FIBRE ET ENEDIS
Réseau fibre : - Passage de deux fourreaux enterrés vert D45mm - Pose de fourreaux de D25mm jusqu'aux DTI pour le passage de la fibre
Réseau ENEDIS : Passage de fourreaux noirs avec liseré gris D45 entre le distributeur et les compteurs des appartements et un fourreau rouge D110 entre le coffret de façade et le distributeur
Fourniture et pose d'un coffret de façade ECP2D

ESPACES EXTERIEURS - VRD
Rebouchage des tranchées pour le passage des nouveaux réseaux D'EU / EV / EP
Mise en place d'une pelouse naturelle en rouleau dans les jardins
Fourniture et pose de gravillons et de nidagravels (dalles stabilisatrices)

Fourniture et pose de 4 regards en béton 30x30cm au bas des descentes d'eaux pluviales

Plantation de 4 arbres de moyennes tiges d'essences locales : glycine, bambou, lilas des indes et cerisier à fleur