

Résidence Saint-Eucaire

28 rue Saint-Eucaire, 57000 Metz

-

Restauration complète d'un immeuble de dix logements

DESCRIPTIF SOMMAIRE DES TRAVAUX



INTRODUCTION

Le présent descriptif est relatif à l'opération de restauration complète de logements et parties communes de l'immeuble situé 28 rue Saint-Eucaire à Metz (57000).

Ce programme prévoit la restauration de dix logements à usage d'habitation répartis sur quatre étages. Sont également prévues la remise en état des façades, de la toiture, 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

REGLEMENTATION - NORMES.....4

CHARPENTE ET PLANCHERS BOIS.....5

PLANCHERS D’ETAGES.....5

COUVERTURE - ZINGUERIE.....5

RAVALEMENT5

ISOLATION6

MENUISERIES EXTERIEURES6

SERRURERIE6

CLOISONS - PLATRERIE6

MENUISERIE INTERIEURE7

CUISINES7

REVETEMENTS DE SOL ET MURS8

CHAUFFAGE - VENTILATION - CLIMATISATION8

PLOMBERIE - SANITAIRE.....9

ELECTRICITE9

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'OPPBTB.

CHARPENTE ET PLANCHERS BOIS

Révision de la charpente existante avec, si nécessaire, dépose et remplacement des bois dégradés (chevrons, pannes, poutres...).

Révision des éléments de charpente nécessaires aux ouvrages de couverture (voligeages...) avec, si nécessaire, dépose et remplacement des éléments dégradés

PLANCHERS D'ETAGES

Révision des planchers : consolidation ou remplacement selon état

COUVERTURE - ZINGUERIE

Dépose de la couverture actuelle

Restitution d'une couverture en tuiles et mise en place d'un pare-vapeur

Tuiles chapeaux pour les VMC et ventilations primaires

Reprise de l'étanchéité des faitages, des noues et des arêtières
Reprise des relevés d'étanchéité autour des vélux

Remplacement de toutes les gouttières et descentes d'eau pluviales

RAVALEMENT (toutes les façades)

Reprise de l'enduit existant, les maçonneries de moellons recevront un enduit couvrant établi au nu de la pierre de taille. Il sera réalisé au mortier de chaux calcique et de sable, de finition talochée à grain fin et dans le ton des enduits locaux anciens traditionnels. Un badigeon de chaux viendra harmoniser la façade

Le parement de façade de pierre de taille sera laissé apparent
Le nettoyage sera réalisé par projection d'eau à basse pression

Les joints dégradés seront repris à l'aide d'un mortier de chaux calcique et de sable, dans une couleur proche de celle de la pierre.
Les reprises superficielles seront réalisées au mortier de chaux et sable local additionné de poudre de pierre dans le grain et la couleur exacte de la pierre de parement.
Des bouchons de pierre seront réalisés si nécessaire.

ISOLATION

Isolation intérieure des murs donnant sur l'extérieur en polystyrène expansé ou laine de roche - épaisseur selon étude thermique

Isolation thermique et acoustique des cloisons séparatives (cf. lot cloison) et des planchers sous faux plafonds.

MENUISERIES EXTERIEURES

Restauration ou remplacement de l'ensemble des menuiseries extérieures
Toutes les menuiseries seront en bois double vitrage de couleur blanche excepté les velux couleur bois clair.

SERRURERIE

Fourniture et pose de boîtes aux lettres

Serrure 3 points pour chaque porte palière avec 3 clés par porte

CLOISONS - PLATRERIE

Les nouveaux cloisonnements seront réalisés 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 œuvre 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.
Raccord d'enduit plâtre pour les murs conservés

MENUISERIE INTERIEURE
L'escalier intérieur bois sera conservé et restauré
Mise en place de bloc portes et portes intérieures battantes à âme pleine de 73 cm ou 83 cm selon plans
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 ou induction – Evier avec égouttoir en inox – Robinet mitigeur chromé de marque Gröhe ou équivalent – Hotte à filtre – Four de marque Samsung ou équivalent – 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
Restauration des parquets anciens en chêne massif en bon état ou pose de nouveaux parquets en chêne de type contrecollé dans les séjours, circulations intérieures et chambres Plinthes en bois
Carrelage crédence dans les cuisines à disposer horizontalement sur le plan de travail - modèle à sélectionner
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 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

CHAUFFAGE - VENTILATION - CLIMATISATION
Installation d'un groupe type DRV (pompe à chaleur air - air collective) dans la cour intérieure. Système assurant le chauffage et la climatisation. Les réseaux extérieurs seront coffrés et le coffrage conformément aux recommandations de l'ABF. Unités intérieures dans chaque pièce sèche (chambres et séjours / cuisines) coffrées dans les faux plafonds avec grille. Trappe d'accès pour entretien. Réglage par télécommande ou via application mobile
Sèches serviettes électriques dans les salles de bains

Fourniture et pose de VMC Les moteurs seront installés dans des coffrages isolés
Chauffe-eau électrique extra-plat à production instantanée type Linéo de chez ATLANTIC Capacité à ajuster selon la taille du logement

PLOMBERIE - SANITAIRE
Fourniture et pose d'un bloc WC suspendu
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
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 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
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 - Prise de courant 2 x 16A + terre - Points lumineux - RJ 45
Dégagements : - Point lumineux
WC : - Point lumineux - Interrupteur
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 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
Fourniture et pose des ampoules basses consommation (LED) pour tous les points lumineux
Installation de la fibre optique
Sonnerie de porte d'entrée par carillon commandé par bouton poussoir à proximité des portes d'entrée et visiophone à l'entrée de l'immeuble