



Résidence Hôtel de Bourgogne

31 avenue Charras, 63000 Clermont-Ferrand

-

Restauration complète d'un immeuble de six 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 31 avenue Charra à Clermont-Ferrand (63000).

Ce programme prévoit la restauration de six 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 - COUVERTURE - ZINGUERIE5

RAVALEMENT (toutes les façades)5

ISOLATION6

MENUISERIES EXTERIEURES6

SERRURERIE6

CLOISONS - PLATRERIE7

MENUISERIE INTERIEURE7

CUISINES8

REVETEMENTS DE SOL ET MURS8

CHAUFFAGE - VENTILATION9

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.

ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE - CRMH - DRAC

L'ensemble des travaux seront supervisés par la Direction Régionale des Affaires Culturelles, et leur mise en œuvre se conformera à ses recommandations exprimées dans l'avis relatif au permis de construire PC 063 113 25 00122.

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.

Les éventuels matériaux ou produits contenant de l'amiante seront purgés et évacués ou coffrés, conformément à la réglementation en vigueur.

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 meilleurs 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.

CHARPENTE - COUVERTURE - ZINGUERIE
Révision de la charpente existante avec chevrons resuivis et traitement xylophage et fongicide
Révision des éléments de charpente nécessaires aux ouvrages de couverture (voligeages...) avec, si nécessaire, dépose et remplacement des éléments dégradés
Dépose de la couverture actuelle
Restitution d'une toiture de combles à la Mansart avec : - Terrasson en couverture à tasseaux zinc naturel longue feuille - Brisis en ardoise naturelle rectangulaire 40x22cm ou 40x25cm pose au crochet - Chéneaux plomb et évacuations d'eau pluviales zinc naturel
Réfection d'étanchéité de l'édicule
Restauration des chassis de toit en fonte
La VMC principale et le conduit de désenfumage seront entourés de zinc naturel pour l'étanchéité

RAVALEMENT (toutes les façades)
Piquage de l'enduit existant, décroûte et bouchardage Application d'un décapant, nettoyage, et surfacage à base de chaux hydraulique Application d'un revêtement minéral en fixateur Application d'un revêtement au silicate de potassium Finition talochée très fin
Réparation des maçonneries altérés avec mortier de ciment Maçonneries purgées, ferrailles brossées et traités avec un passivant

Nettoyage doux et mise en peinture des modénatures de la façade côté avenue Charras Mise en peinture des appuis de fenêtres Réagréage et mise en peinture des piliers Décapage des garde-corps et mise en peinture
Nettoyage des bas-reliefs afin de retrouver leur matière brute d'origine, micro-gommage basse pression type micro brouillard
Casquette béton : purge, passivation des armatures, mortier de réparation si nécessaire
Restauration des pavés de verre de la casquette béton par des pavés de verre sur mesure
Dépose d'un bloc clim extérieur

ISOLATION
Selon existant et étude thermique : isolation intérieure de 10 cm des murs donnant sur l'extérieur en polystyrène expansé ou laine de roche
Isolation des combles en double couche
Isolation thermique et acoustique des cloisons séparatives (cf. lot cloison)

MENUISERIES EXTERIEURES
Restauration ou remplacement de l'ensemble des menuiseries extérieures en bois Décapage des portes d'entrée Nord et Sud, mise en peinture, finition mate noir type CR493-4 Charbon Remplacement de la vitre brisée

SERRURERIE
Fourniture et pose de boites 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

Mise en place de bloc portes et portes intérieures battantes à âme pleine de 73 cm ou 83 cm selon plans

Portes palières 3 points

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 induction
- Evier avec égouttoir en céramique ou alliage équivalent
- 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 type Grès Céramique 60x60cm aux sols et murs des salles de bains
Carrelage et plinthes carrelées au sol des WC

Pose de 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

Travaux préparatoires de peinture : reprise à l'enduit sur murs non doublés, application d'un primaire d'impression

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

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

Mise en peinture des parties communes

CHAUFFAGE - VENTILATION

Chauffages électriques programmables ou à détection de présence - classe énergétique A

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 carrelé

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

ELECTRICITE

Reprise de l'installation électrique de l'ensemble des logements : 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 Schneider modèle Odace 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
Dégagements : - Point lumineux
WC : - Point lumineux - Interrupteur
Chambres : - Prise de courant 2 x 16A + terre - Interrupteur (va et vient) - Plafonnier
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