



## **Résidence Le Bât d'Argent**

*31 rue Bât d'Argent, 30000 Nîmes*

-

Restauration complète d'un immeuble de neufs 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 rue Bât d'Argent à Nîmes (30000).

Ce programme prévoit la restauration de neuf logements à usage d'habitation répartis sur quatre étages. Sont également prévues la remise en état des façades, de la toiture, de l'escalier 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 - ZINGUERIE .....	5
PLANCHERS D'ETAGES.....	5
RAVALEMENT (façade sur rue).....	6
ISOLATION .....	6
SERRURERIE .....	6
CLOISONS - PLATRERIE .....	7
MENUISERIES INTERIEURES.....	7
MENUISERIES EXTERIEURES .....	8
CUISINES.....	8
REVETEMENTS DE SOL ET MURS.....	8
CHAUFFAGE - VENTILATION .....	9
PLOMBERIE - SANITAIRE.....	9
ELECTRICITE .....	10

## **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 Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France, et leur mise en œuvre se conformera aux recommandations exprimées dans l'avis relatif au permis de construire déposé par le maître d'ouvrage.

### **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 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.

<b>CHARPENTE - COUVERTURE - ZINGUERIE</b>
Révision de la charpente existante avec, si nécessaire, dépose et remplacement des éléments dégradés et traitement xylophage et fongicide
Dépose de la couverture actuelle et restitution d'une couverture avec en tuiles canal traditionnelles. Tuiles chapeaux pour les VMC et ventilations primaires
Mise en place de châssis de toit de dimensions 0,70 x 1,00 selon prescription ABF, sans saillie par rapport à la toiture.
Restauration ou restitution des chéneaux et descentes d'eau pluviales en zinc

<b>PLANCHERS D'ETAGES</b>
Révision des planchers : contrôle, consolidation ou remplacement ponctuel de solives selon état et recommandation du BET

## **RAVALEMENT**

*Façade sur rue* / Application d'un décapant et nettoyage, application d'un primaire puis deux couches de peinture minérale de couleur selon choix ABF. Reprise d'enduit sur les parties altérées : mortier à la chaux traditionnel.

Encadrement des baies par badigeons (dito existant).

Restauration des appuis en pierre

*Façades intérieures (puits de lumière)* / : Application d'un décapant et nettoyage, application d'un primaire puis deux couches de peinture minérale de couleur

## **ISOLATION**

Selon existant et étude thermique : isolation intérieure de 10 cm des murs donnant sur l'extérieur en laine de roche / laine de bois

Doublage sous toiture 15 à 30cm selon chevronnage, couches croisées selon configuration.

Isolation thermique et acoustique des cloisons séparatives (cf. lot cloison)

## **SERRURERIE**

Nettoyage et mise en valeur des garde-corps en fer forgé de l'escalier principal

Fourniture et pose de boîtes aux lettres

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

## **CLOISONS - PLATRIERIE**

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 alu
- Au droit des locaux humides, mise en œuvre de plaques de type PLACOMARINE

Pose de faux plafonds dans les salles d'eau, les dégagements, les couloirs et une partie des cuisines.

Enduit plâtre pour les murs conservés

## **MENUISERIES INTERIEURES**

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

Portes palières 3 points avec moulures (cimaises) et bouton de porte laiton.

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 bois des tableaux et compteurs électriques

## **MENUISERIES EXTERIEURES**

Restitution de l'ensemble des menuiseries extérieures avec des menuiseries bois double vitrage de couleur à déterminer par l'ABF conforme au nuancier conseil du Secteur Sauvegardé. Les menuiseries neuves reproduiront les dispositions des menuiseries existantes, avec petits bois assemblés.

Mise en place de lisses en fer plat selon recommandations du bureau de contrôle.

Restitution d'une porte d'entrée bois à âme pleine dormant minimum 70mm, avec moulures et bouton laiton.

## **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, disposé 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
Possibilité de mise en peinture d'un mur de couleur dans chaque chambre et/ou dans le salon à la demande du client
Mise en peinture des parties communes, hydrogommage des pierres de taille Mise en place de moulures (cimaises) sur les murs enduits des parties communes, couleur bleu gris ou équivalent

<b>CHAUFFAGE - VENTILATION</b>
Chauffages électriques programmables ou à détection de présence classe énergétique A
Sèche-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 type Linéo de chez ATLANTIC Capacité à ajuster selon la taille du logement

<b>PLOMBERIE - SANITAIRE</b>
Fourniture et pose d'un bloc WC suspendu carrelé

Fourniture et pose d'un meuble de salle de bain avec vasque et mitigeur de marque Grohe ou équivalent
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

<b>ELECTRICITE</b>
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 3 x 16A + terre - Prise de courant pour les frigos - Alimentation 2 x 32A (plaque de cuisson) - Alimentation four 2 x 32A + Hotte

<p>Séjours :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Interrupteurs</li> <li>- Prise de courant 4 x 16A + terre</li> <li>- Points lumineux</li> </ul>
<p>Dégagements :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Point lumineux</li> </ul>
<p>WC :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Point lumineux</li> <li>- Interrupteur</li> </ul>
<p>Chambres :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prise de courant 3 x 16A + terre</li> <li>- Interrupteur (va et vient)</li> <li>- Plafonnier</li> </ul>
<p>Salles de bain :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Interrupteur</li> <li>- Point lumineux 2 ou 3 spots IP65</li> <li>- Point lumineux en applique au-dessus du miroir</li> <li>- Prise de courant 3 x 16A + terre</li> <li>- Alimentation extraction VMC</li> </ul>
<p>Parties communes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Spots ou hublots dans les couloirs</li> <li>- Appliques dans les cages d'escalier</li> <li>- Interrupteur à lampe témoin et extinction automatique et minuterie</li> </ul>
<p>Fourniture et pose des ampoules basses consommation (LED) pour tous les points lumineux</p>
<p>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</p>