

L'AZUR
SAINT-CLAIR

Notice descriptive de travaux de réhabilitation d'une copropriété de 4 logements



Immeuble 9 Rue de Villefranche, 34 200 Sète

Société 3MR, 7 Ter rue Rigaud, 34 000 Montpellier

SOMMAIRE

1. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE..... 5

- 1.1 INFRASTRUCTURE 5
- 1.2 MURS ET OSSATURE..... 5
- 1.3 PLANCHERS 5
- 1.4 CLOISONS 6
- 1.5 ESCALIERS 6
- 1.6 CONDUITS DE FUMEE ET DE VENTILATION 6
- 1.7 CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS..... 6
- 1.8 TOITURES 7

2. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS 7

- 2.1 SOLS ET PLINTHES 7
- 2.2 REVETEMENTS MURAUX.....8
- 2.3 MENUISERIES EXTERIEURES (SUIVANT AUTORISATION ADMINISTRATIVE)..... 8
- 2.4 MENUISERIES INTERIEURES 9
- 2.5 SERRURERIE ET GARDE-CORPS..... 9
- 2.6 PEINTURES, PAPIERS, TENTURES.....10
- 2.7 EQUIPEMENTS DES CUISINES 10
- 2.8 EQUIPEMENTS SANITAIRES ET PLOMBERIE 10
- 2.9 EQUIPEMENTS ELECTRIQUES 11

3. ANNEXES PRIVATIVES 13

4. **PARTIES COMMUNES A L'IMMEUBLE.....13**

- 4.1 HALL COMMUN DE L'IMMEUBLE 13
- 4.2 CAGE D'ESCALIER 13
- 4.3 LOCAUX COMMUNS..... 14

5. EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE. 14

- 5.1 TELECOMMUNICATION 14
- 5.2 ALIMENTATION EN EAU.....14
- 5.3 ALIMENTATION EN ELECTRICITE 14

6. PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS 14

- 6.1 SOLS 14
- 6.2 ESCALIER.....15

OBJET DE LA NOTICE DESCRIPTIVE

La présente notice descriptive a pour objet de définir les travaux et prestations techniques pour la réhabilitation de l'immeuble situé 9 Rue de Villefranche à Sète.

NOTE GENERALE

Il est expressément prévu que, dans le cas où pendant la réhabilitation, la fourniture ou la mise en œuvre de certains matériaux, équipements ou matériels se révèlerait impossible, difficile ou susceptible d'entrainer des désordres et ce, pour un motif quelconque (exemple: réglementation administrative, retards d'approvisionnements, défauts de fabrication, difficultés d'importation, impératifs techniques ou en cas d'apparition de matériel nouveau...), les Entreprises pourront remplacer ces matériaux, équipements ou appareils, par d'autres de qualité au moins équivalente.

Les différentes possibilités de choix et options qui seront proposées ne pourront être exercées uniquement que dans les gammes proposées par les Entreprises et sous réserve de l'avancement des travaux.
La présente notice descriptive est établie avant la mise en œuvre des différents matériaux ou matériels énoncés.

Les noms de marques et les références concernant les éléments d'équipement ou les matériaux ne sont indiqués que pour en définir le genre ou le niveau de qualité.

Les Entreprises pourront y apporter des modifications en cas de force majeure, notamment changement de réglementation administrative, faillite d'entreprise ou de fournisseur, défaut d'approvisionnement, qualité insuffisante des matériaux et impératifs techniques ou réglementaires la mettant dans l'obligation de renoncer à telle ou telle disposition ou apparition d'un matériel nouveau en cours de chantier.

Toutefois les matériaux ou matériels de remplacement devront toujours être de qualité équivalente.

De même, il est précisé que les cotes et les surfaces mentionnées sur les plans sont indiquées sous réserve des tolérances de réhabilitation. L'implantation des équipements et/ou appareils y est par ailleurs mentionnée à titre indicatif et les retombées, soffites, faux-plafonds, canalisations ne sont pas obligatoirement indiqués.

1. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

1.1 Infrastructure

Sans objet.

1.2 Murs et ossature

1.2.1. Murs de sous-sol / périphériques : existants, sans objet.

1.2.2. Plafonds : l'ensemble des plafonds seront déposés et évacués.

1.2.3. Murs de façades

La consistance des façades sera modifiée par le procédé suivant : curage des anciens enduits non adhérents et réalisation d'un nouvel enduit de façade à la chaux, au nombre de passes nécessaires selon les épaisseurs.

Un soubassement en gris sera réalisé sur la périphérie.

Les teintes sont définies par la Déclaration Préalable et la palette colorée ZPPAU.

Trois façades sont concernées : façade avant (rue de villefranche), façade latérale (impasse de villefranche) et façade arrière (sur cour privative du lot n°2).

Les anciens conduits en amiante et accessoires obsolètes seront déposés.

Deux carottages en façade seront réalisés pour les extractions d'air des VMC des deux logements du rez-de-chaussée.

1.2.4. Murs porteurs à l'intérieur des locaux (refends)

Sans objet.

1.2.5. Murs ou cloisons séparatifs entre les locaux privatifs et autres locaux contigus

L'ensembles des cloisons intérieures seront déposées et évacuées.

1.3 Planchers

1.3.1. Planchers sur étage courant

Reprise de la trémie d'escalier selon le nouveau plan d'implantation avec des techniques identiques à l'existant (chevêtre en bois).

Les réseaux (gaines électriques, réseaux fluides compris) qui devront percer un plancher ancien le feront suivant un plan préalablement présenté par l'Architecte.

1.4 Cloisons

Nota : l'ensemble des plaques plâtres standard seront en placoplume de la marque Placo, ou équivalent. Les isolants seront de marque Knauf ou équivalent. Les bandes à joints seront collés, doublées, suivi d'une passe de finition (sauf précision le cas échéant).

1.4.1. Murs périphériques

Murs donnant sur l'extérieur : isolation par l'intérieur par un complexe de ba13 sur ossature métallique avec laine de verre 100mm revêtu de kraft, pose de bandes à joints.

Murs donnant sur une paroi mitoyenne (en volume chauffé) : complexe de ba13 sur ossature métallique sans laine de verre, pose de bandes à jonts.

1.4.2. Cloisons séparatives

Complexe de double ba13 sur ossature métallique, posé sur résilient phonique, avec laine de verre 45mm et pose de bandes à joints (collage uniquement).

1.4.3. Cloisons de distribution

Complexe de ba13 sur ossature métallique avec laine de verre 45mm et pose de bandes à joints. Plaques de plâtre hydrofuges côté salles d'eau suivant réglementation.

1.4.4. Gaines techniques des logements

Suivant plan, cloisons constituées de 2 plaques de plâtre sur ossature métallique avec isolant thermique adapté.

1.5 Escaliers

1.5.1. Escalier commun

L'ancien escalier sera déposé et évacué.
Création d'un escalier en béton avec habillage carrelage (marches et contremarches).

1.6 Conduits de fumée et de ventilation

1.6.2 Conduits de ventilation des locaux de l'immeuble

Deux tuiles à douilles seront installées sur le toit pour les extractions d'air des VMC des deux logements de l'étage.

1.7 Chutes et grosses canalisations

1.7.1. Chutes d'eaux pluviales

Gouttières et descentes EP en zinc suivant autorisation administrative.
Bandes de solins, abergements et chéneaux, réalisés en plomb, zinc ou terre cuite.

1.7.2. Chutes d'eaux usées et eaux vannes

Canalisations en PVC rigide disposées dans les gaines techniques intérieures des logements. Ces chutes peuvent être ponctuellement dévoyées en plafond des logements par soffites ou faux plafonds en plaques de plâtre, suivant plans de vente ou impositions techniques. Dans les caves (parties communes et caves privatives), ces canalisations resteront apparentes.

1.7.3 Canalisations au sous-col

Sans objet.

1.7.4. Branchements aux égouts

Sans objet.

1.8 Toitures

1.8.1. Charpente

Sans objet.

1.8.2. Couverture

La couverture sera complètement rénovée : dépose de l'existant (tuiles, parefeuilles, faitages, arêtiers, gouttières et descentes…), installation d'un écran sous toiture Delta vent S HPV ou équivalent sur charpente, pose de contre lattes pour lame d'air, pose de supports en planche sapin Epicea, pose de plaques sous tuiles flammées avec tuiles canal midi Monier Rose dessus, pose de tuiles de rives à rabats, pose de solin en plomb lisse, installation d'une trappe d'accès en toiture depuis la partie commune, pose de tuiles à douille avec lanterne.

Les éventuelles sous faces et débords seront en bois.

Les pentes existantes et les hauteurs de toitures seront inchangées, selon contexte et selon la nécessité d'intégration Patrimoniale.

2. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

2.1 Sols et plinthes

2.1.1. Sols et plinthes des pièces principales

- Séjour, entrée, cuisine et pièces humides : dépose d'anciens sol souples ou stratifiés et de l'ensemble des plinthes, mise à niveau et pose de carrelage série AUSTRAL au format 60X60 en grès cérame émaillé de couleur perle avec une finition mate, ou équivalent.
- Plinthes assorties hauteur 72mm
- Chambres des lots 1, 3 & 4 : mise à niveau et pose de parquet stratifié AC4, épaisseur 8mm, teinte chêne moyen, sur sous-couche aquastop 3 en 1.
- Chambre lot 2 : mise à niveau et pose de revêtement de sol souple type LVT en lames à clipper avec sous-couche intégrée, couche d'usure 0.55, épaisseur totale 6mm, teinte chêne moyen.

- Plinthes pour l'ensemble des chambres en MDF laquées d'usine et revêtu d'une couche de peinture satinée.

2.2 Revêtements muraux

- 2.2.1. Salles d'eau/salles de bain

- Etanchéité type SPEC sous faïence au pourtour du receveur de douche, remontée à 200cm, compris bandes d'angles étanches.
- Pose d'une faïence murale identique au sol, céramique 60x60cm en grès cérame émaillé de couleur perle avec une finition mate, ou équivalent.
- Les joints seront réalisés au ciment beige et le silicone d'étanchéité sera réalisé le long du receveur de douche.

- 2.2.2. Cuisine

- Une rangée de faïence identique aux douches sera posé sur le linéaire de cuisine en guise de crédence, sur une hauteur de 60cm, joints au ciment beige et silicone d'étanchéité le long du plan de travail.

2.3. Menuiseries extérieures (suivant autorisation administrative)

2.3.1. Menuiseries extérieures de l'ensemble des ouvertures (hors porte d'immeuble).

- Dépose totale des menuiseries, dressage des tableaux.
- Installation de menuiseries en pvc plaxé (revêtues d'un film aluminium), teinte 7035, division des vitrages petit bois selon plan déposé à l'urbanisme, pose en applique avec tapées de 120mm sur équerres métalliques. Vitrages 4/20/4. Vitrages renforcés type SP10 pour les ouvertures donnant sur le rez-de-chaussée. Vitrage opaque pour les salles de bain sur les lots concernés.

2.3.2 Volets

- Volets roulants électriques pour les chambres tels que précisés dans les devis, bloc-baie neuf à tablier aluminium, moteur et manoeuvre filaire Somfy, lames alu 43x8 injectées de mousse polyuréthane et verrous automatique standard, ral 7035.

- Maintien et restauration des volets existants, des ferrages forgés anciens si possibles selon l'état, façade avant côté 9 Rue de Villefranche.

2.3.3. Fenêtres de toit

- Les fenêtres de toit de marque Velux ou équivalent seront installés selon plan, dimensions 78x98cm avec kit d'étanchéité ou habillage en zinc, ouverture manuelle, finition extérieure anthracite.

2.3.4 Porte d'entrée

- La porte d'entrée existante sera restaurée et mise en peinture RAL 7035, une serrure avec gâche électrique sera installée.

2.4. Menuiseries intérieures

2.4.1. Bloc-porte d'entrée

- Huisseries bois pour portes palières, à âme pleine avec 3 fermeture à 3 points. Cylindre Européen avec 3 clefs, joint phonique, marque Jeld-wen ou équivalent. Joint balais double lèvres.
  Béquille en alu ou en inox aspect contemporain et entrée sur rosace.

- 2.4.2. Bloc-porte intérieur

- Huisseries bois pour portes intérieures, isoplanes à âme creuses, joint phonique, serrure à condamnation pour les wc et salles d'eaux, marque Jeld-wen ou équivalent.
  Béquille en alu ou en inox aspect contemporain et entrée sur rosace.

2.4.3. Portes de placards localisés sur les plans (selon les lots)

2.4.3.1. Façades des placards

- Coulissantes en panneaux de particules finition blanche, rails laqués blancs, marque Sifisa ou équivalent

2.4.3.2. Aménagement intérieur des placards (sur option)

• Panneaux de particules mélaminés blanc épaisseur 18mm et tringles suspendues finition inox.

2.5. Serrurerie et garde-corps

2.5.1. Garde-corps et barres d'appui

• Remplacement des ferronneries tel que prévu sur la déclaration préalable :

- Façade avant sur rue de villefranche : inchangés;

- Façade côté sur impasse de villefranche et façade arrière : remplacement du garde-corps rampant de l'escalier extérieur par un modèle sur mesure et thermolaqué RAL 7021, fer plat horizontaux bas et haut (main courante), tubes ronds verticaux pour le barreaudage.

- Installation de garde-corps de style identique pour chaque ouvertures où l'allège présente une hauteur < 100cm, selon plan de l'architecte.

2.6. Peintures, papiers, tentures

2.6.1. Peintures extérieures et vernis

2.6.1.1. Sur serrurerie

Peinture, couleur suivant projet architectural et autorisation administrative, thermolaquage ral 7021 pour les garde-corps existants sur rue de villefranche.

2.6.1.2. Sur béton apparent

Peinture de la sous face du balcon en gris béton.

2.6.2. Peintures intérieures

2.6.2.1. Sur menuiseries intérieures (blocs-portes et plinthes).

Deux couches de peinture sur les menuiseries intérieures en laque blanche à base polyuréthane de chez Seigneurie.

2.6.2.2. Sur plafonds compris soffites et faux plafonds

Deux couches de peinture dans les pièces sèches et humides, finition blanche mate, velours en pièces humide.

2.6.2.3. Sur murs

Deux couches de peinture dans les pièces sèches et les pièces humides, finition blanche mate, velours en pièces humides.

2.6.2.4. Sur canalisations, tuyauteries, chutes, éléments de chauffage et divers
Une couche d'impression et deux couches de peinture blanche sur tuyauteries apparentes.

2.7. Equipement des cuisines (sur option).

- Meuble bas, plan de travail hydrofuge d’une longueur de 180 cm
- Meubles hauts 180
- Évier inox 1 bac, robinet type mitigeur
- Plaque Induction 3/4 feux
- Hotte, four et micro-ondes
- Emplacement libre pour réfrigérateur
- Arrivée d’eau et évacuation pour lave-vaisselle ou lave-linge (suivant plans techniques)

2.8. Equipements sanitaires et plomberie

2.8.1. Distribution d'eau froide

- Les anciens réseaux seront déposés en intégralité jusqu’au compteur principal.
- Colonnes montantes dans gaines palières en tube PER sous gaine, ou type multicouche.

- Distribution en tube PER sous gaine, encastrée dans les doublages ou faux-plafonds pour l'alimentation en eau froide des logements à partir des colonnes montantes.
- Distribution intérieure en tube PER sous gaine, apparente ou encastrée dans les cloisons pour l'alimentation en eau froide des appareils sanitaires à partir du collecteur d'eau individuel, avec vannes de coupures pour chaque départ.
- Installation de compteurs divisionnaires pour les quatre lots avec vannes individuelles marque Itron ou équivalent.

2.8.2. Distribution d'eau chaude

La production d'eau chaude sera réalisée par chauffe-eau électrique, capacité 65 Litres, modèle compact, marque Thermor ou Ariston, avec groupe de sécurité et siphon.

La distribution d'eau chaude sera réalisée en tube PER sous gaine, apparente ou encastrée dans les cloisons pour l'alimentation en eau chaude des appareils sanitaires, à partir du collecteur individuel, avec vannes de coupures pour chaque départ.

2.8.3. Evacuations

En tubes PVC, diamètre selon les points à évacuer et selon la règlementation.

Attentes avec siphons en pvc pour les lave-linge et lave-vaisselle.

NOTA : ces attentes peuvent être situées dans les cuisines ou les wc suivant plans de vente.

2.8.4. Sanitaires

- Receveur de douche en céramique de marque Alterna ou équivalent, dimensions selon indication au plan de l'architecte.
- Wc à poser modèle Star 4, de marque Alterna ou équivalent, abattant frein de chute, mécanisme Gébérit ou équivalent, chasse 4/6 Litres.

2.8.5. Robinetterie

- Colonne de douche chromée thermostatique marque Kramer ou équivalent, douche de tête diamètre 25cm, douchette à main abs 5 jets diamètre 10,8cm.
- Meuble vasque du commerce type Ikea modèle Angsjon / Orrsjon ou équivalent, largeur 60cm, composé d'une vasque plateau et d'un meuble avec deux tiroirs de rangement, mitigeur Dalskar, siphon, meuble haut avec rangements intégrés, miroir et éclairage intégré, largeur 60cm.

2.8.6. Accessoires divers

- Paroi de douche fixe en verre, marque Alterna ou équivalent, longueur selon plan de l'architecte, épaisseur 6 mm minimum.

2.9. Equipements électriques

2.9.1. Type d'installation

- Dépose intégrale de l'ancien réseau pour une installation conforme à la norme NF C 15-100.
- Réseaux encastrés dans murs, cloisons, plafonds suivant réglementation.

2.9.2. Puissance à desservir

Suivant type d'appartement et étude de l'électricien.

2.9.3. Equipement de chaque pièce

Equipement de chaque pièce suivant plans.

Installation électrique encastrée, avec appareillage de type Schneider Odace blanc ou équivalent.

Point d'éclairage : spot encastré ronds marque Aric ou équivalent selon les précisions indiquées au devis joint au lot, ou douille DCL pour les plafonds ou en applique sur les murs, avec ampoule de chantier.

Quantités d'appareillages et typologies des commandes précisées au devis joint au lot.

2.9.4. Chauffage, ventilation

2.9.4.1. Type d'installation

- Climatisation réversible chaud/froid
- Ventilation mécanique contrôlée

2.9.4.2.

- Climatisations réversibles de marque Mitsubishi modèle essentiel HR ou équivalent. Une unité intérieure pour la pièce de vie et une autre pour la chambre.
  Groupe extérieur en façade selon plan de l'architecte.
- Sèche-serviettes électrique de chez Acova, Thermor ou équivalent, dans les salles d'eau.

2.9.4.3.

- Les VMC seront de simple flux hygroréglable de marque Aldès ou équivalent.
- Bouches d'extraction en partie haute des cuisines, salles de douches, wc. Les extractions d'air du moteur seront raccordées en façade ou en toiture selon les lots.

2.9.4.4.

Prises d'air posées en partie haute des menuiseries extérieures des pièces de vie (séjours, chambres).

2.9.5. Equipement de télécommunications

- Une gaine vide avec tire fil sera installée entre la partie commune et l'emplacement de la télévision dans le séjour, pour permettre le passage du câble fibre ou Adsl par le service

ORANGE (à la charge de l'occupant).

3. ANNEXES PRIVATIVES

Caves (détail en partie 4).

4. PARTIES COMMUNES A L'IMMEUBLE

4.1. Hall commun de l'immeuble

4.1.1. Revêtements de sols

Carrelage série AUSTRAL au format 60X60 en grès cérame émaillé de couleur perle avec une finition mate, ou équivalent.

Plinthes assorties hauteur 72mm.

4.1.2. Murs

Mur pignon donnant sur mitoyenneté : enduit à la chaux ton pierre ou blanc;

Murs en plaques de plâtre : peinture velours de chez Seigneurie ral Aspen (chromatic).

4.1.3. Faux-plafonds

Peinture mate de chez Seigneurie ral Aspen (chromatic).

4.1.4. Porte d'accès et système de fermeture, appel des occupants de l'immeuble

Système d'interphone pour les 4 appartements avec ouverture à distance.
Kit audio préprogrammé, système 2VOICE, composé d'une platine A83, 1 rangée 4 boutons d'appel et de 4 postes audio 1183/4 - pose à encastrer, finition inox
2voice, marque Urmet ou équivalent.

4.1.5. Boîtes à lettres et à paquets

Boîtes à lettres modèle Preface Compact gris marque Renz, ou équivalent.

4.1.6. Eclairages

- Éclairage solaire à détecteur de mouvement pour la cage d'escalier, 2 points lumineux.

4.2. Cages d'escaliers

4.2.1. Revêtements des marches et contremarches

- Céramique beige avec nez de marches arrondis (référence à confirmer).

4.2.2 Plinthes, garde-corps

- Plinthes identiques

- Garde-corps métallique thermolaqué et main courante assortie.

4.3. Locaux communs

4.3.1. Caves

- Murs : Enduit de façade à la chaux ton pierre.
- Murs de séparation entre les caves privatives : osb sur structure bois.
- Plafonds : bruts.
- Sols : ragréage auto-nivelant et bouche pores.
- Éclairage : solaire à détecteur de mouvement pour l'impasse et le dégagement des caves cage, 2 points lumineux.
- Portes de service en métal et cylindre avec 3 clefs.

5. EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

5.1. Télécommunication

5.1.1. Téléphone/Internet

- Fourreaux et distribution verticale dans les gaines palières,
- Liaison avec chaque appartement jusqu'aux conjoncteurs,
- Raccordement par les services ORANGE sur le réseau public et mesures conservatoires pour raccordement ultérieur à la fibre.

5.2. Alimentation en eau

5.2.1. Comptages généraux

Un comptage général.

5.3. Alimentation en électricité

5.3.1. Compteurs

Raccordement existant jusqu'aux différents compteurs en place.

Emplacement inchangé.

6. PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS

6.1. Sols

6.1.1. Terrasse lot n°2

Habillage de la terrasse en carrelage antidérapant, conservation de la pente et du siphon de sol pour évacuer les eaux pluviales.

6.1.2. Impasse de villefranche

Bandeau de parcelle situé entre l'escalier extérieur et le retour de bâti du lot n°1 : inchangé

6.2. Escalier

L'escalier extérieur sera réparé par piquetage des parties de béton non adhérente, passivation des aciers et reprises au mortier. Il sera ensuite repeint avec une peinture adaptée ral à définir.