

Dénomination de l'opération :

Réhabilitation d'un immeuble en trois logements et un local d'activité



Adresse :

15 rue des Faures

Maîtrise d'ouvrage:

SEM IN CITÉ
101 cours Victor Hugo

Architecte mandataire:

Gayet-Roger architectes
71 cours Anatole France-33000 Bordeaux
roger@gayetroger.fr
T : 05 57 89 49 42

Notice descriptive sommaire

Logement 3 T4

Note préliminaire

Il est expressément prévu que, dans le cas où, pendant la construction, la fourniture ou la mise en œuvre de certains matériaux, équipements ou matériels se révélerait impossible, difficile ou susceptible d'entraîner des désordres, et, pour un motif quelconque (par exemple : retard d'approvisionnement, défauts de fabrication, difficultés d'approvisionnement), le Maître de l'Ouvrage pourra remplacer ces matériaux, équipements ou appareils par d'autres de qualité au moins équivalente. Le maître de l'Ouvrage pourra également améliorer la qualité ou la présentation de tout ou partie de la construction.

Chaque fois que le nom d'un constructeur, qu'une appellation commerciale ou qu'un numéro de catalogue est donnée en référence, il est bien entendu que tous les autres articles, pour autant qu'ils soient équivalents quant aux matériaux employés, aux applications ou à l'aspect des matériaux ou des appareils donnés en référence, pourront être utilisés en référence.

Introduction

Description du programme

Le projet consiste en la réhabilitation d'un immeuble en trois logements et un local d'activité au 15 rue des Faures à Bordeaux.

Le logement objet de la présente notice descriptive est le logement 3 de type T4 en duplex.
Le logement se situe au R+1 et est accessible depuis la cour centrale.

Les parties communes situées en rez-de-chaussée comprennent, un hall d'entrée, un local ordures ménagères, des placards techniques, des stationnements vélos, une cour entre les deux constructions de l'immeuble.

Le logement objet de la présente notice descriptive bénéficie d'un accès à tous les locaux communs et à la cour. Il est distribué par un escalier depuis la cour centrale.

1/ Caractéristiques générales du bâtiment

1.1 Structure

- Construction en pierre de taille
- Planchers intermédiaires en bois.
- Planchers des balcons : pierre béton sur cour.
- Escaliers collectifs intérieurs : en bois.
- Murs : pierre de taille
- Façade sur cour : pierre de taille + maçonnerie enduite à la chaux.

1.2 Charpente - Couverture

La charpente est en bois et la couverture en tuile canal.

1.3 Parement extérieur

Les façades sont en pierre recouvertes d'un enduit à la chaux.

1.4 Accès à l'immeuble

Garage : portes en bois à ouverture manuelle, finition peinture teinte bleue noire (ral 5003).

Porte d'entrée : Porte d'entrée bois, composée d'un vantail ouvrant à la française, une traverse intermédiaire et une imposte supérieure vitrée ouvrante à soufflet. (ral 5003).

Visiophone avec vigik sur la porte d'entrée de marque URMET ou équivalent.

1.5 Isolation

L'isolation des murs et en toiture sera réalisée en laine de bois (matériaux biosourcés).

1.6 Plafonds

Dans les parties communes : un faux-plafond en plaque de plâtre coupe-feu sera mis en œuvre en plafond des locaux extérieurs, du local OM et du porche et un faux-plafond en plaque de plâtre coupe-feu sera mis en œuvre entre le local d'activité et le logement T4 duplex (comprenant une isolation laine de verre).

Dans les logements : faux-plafond en plaque de plâtre.

1.7 Cloisons

Entre les pièces principales :

Cloisons de distribution intérieures de 72mm en plaque de plâtre sur ossature métallique et isolation en fibre de bois 40mm.

Dans le duplex mur chambre grande hauteur :

Cloisons de distribution intérieures de 98mm en plaque de plâtre sur ossature métallique et isolation en fibre de bois 60

mm.

Entre les pièces principales et pièces humides :

Cloisons de distribution intérieures de 72mm en plaque de plâtre sur ossature métallique et isolation en fibre bois 40 mm avec parement hydrofuge côté pièce humide.

1.8 Conduit de ventilation

Conduit de ventilation des locaux humides :

VMC individuelle comprenant un groupe de ventilation simple flux en combles avec sortie en toiture et bouche d'extraction dans les pièces humides.

Groupe de ventilation de la marque : ALDES type : EasyVec C4 ULTRA ou équivalent.

Conduit d'air frais :

Grilles de ventilation intégrées dans les traverses hautes des menuiseries extérieures des pièces principales.

1.9 Chutes et canalisations

Chutes d'eau pluviales et d'eaux usées :

Descente d'eaux pluviales en PVC, si apparente, traitement en zinc.

Chutes PVC pour collecte commune des eaux EU/EV dans les colonnes techniques avec événements en toiture.

Canalisations encastrées:

Cheminement horizontal des réseaux sous la dalle du rez-de-chaussée.

Branchement aux égouts:

Collecteurs raccordés sur le réseau principal municipal conformément à la réglementation de la ville de Bordeaux.

1.10 Équipements généraux

Alimentation en eau :

Comptages généraux et sous-compteurs individuels placés dans les parties communes en rez-de-chaussée.

Alimentation électricité :

Comptages des services généraux : dans les parties communes

Distribution : dans les colonnes montantes, depuis la gaine du rez-de-chaussée jusqu'aux tableaux électriques. Disjoncteurs et tableaux d'abonnés dans l'entrée du logement.

1.11 Terrasses

Le T4 duplex dispose d'un balcon sur la cour arrière.

2/ Logements et équipements

2.1 Sols

- Sols et plinthes des pièces sèches :

Séjour, cuisine et chambres : sol souple pvc de la marque FORBO, type Sarlo Habitat 2s3 modèle chêne point de Hongrie, ou équivalent.

-Sols et plinthes des pièces humides :

WC et salle de bain : sol souple pvc de la marque FORBO, type Sarlo Habitat 2S3 modèle Venezia coloris à définir, ou équivalent.

Une option d'achat est proposée avec le remplacement du sol souple des chambres et séjour cuisine en parquet flottant contrecollé de type Longlife de chez Meister ou équivalent.

Cette variante présente une plus-value de : 15 750€ TTC

2.2 Revêtements muraux

Revêtements muraux des pièces humides :

Salles de bains : faïence de type grès cérame émaillé de la marque CESI, type série 1&2, format 10x10cm, finition mate, coloris à définir, ou équivalent.

2.3 Menuiseries extérieures

- Menuiseries extérieures en façade rue :

Fenêtres en bois, ouvrants à la française.

Double vitrage 4/16/4 faiblement émissif avec argon, intercalaires noir mat.

Finition peinture teinte petit gris (ral 9002).

2.4 Fermetures extérieures et occultations

- Volets bois des chambres sur cour intermédiaire :

Volets bois battants en pin, deux vantaux, finition peinture petit gris (ral 9002).

- Volets bois des chambres sur cour arrière :

Volets bois en pin pliables en tableaux extérieur, deux vantaux, finition peinture petit gris (ral 9002).

2.5 Menuiseries intérieures

- Portes intérieures des logements :

Huisserie et bâtis en bois.

Portes intérieures : blocs portes bois à âme pleine.

- Plinthes :

Plinthes en pin peintes, sur cloisons en plaques de plâtre, ou murs existants. Plinthe en bois avec moulure en partie haute.

2.6 Serrurerie

- Garde-corps des terrasses sur cour : réemploi d'un garde-corps existant dans la bâtiment et création d'un garde-corps bois latéral dito existant, ensemble peint petit gris ral 9002

2.7 Peinture

– Peinture intérieure sur menuiseries :

Sur toutes les boiseries intérieures neuves : portes de distribution, portes palières, plinthes, placards, escalier, tablettes. Après préparation, 1 couche d'impression et 2 couches de peinture satinée.

– Peinture intérieure sur murs :

Peinture lessivable classe de finition A et certification NF Environnement. finition satinée. Teinte à définir

– Peinture intérieure sur plafond :

Peinture lessivable classe de finition A et certification NF Environnement. finition mate. Teinte à définir

– Sur canalisations, tuyauterie, chutes apparentes :

Peinture sur support pvc ou métallique des réseaux d'alimentation et évacuation des eaux comprenant une couche de primaire et deux couches de finition.

2.8 Équipements ménagers

Cuisines :

Aménagement non prévu. Seules les attentes d'alimentation et évacuation en eau et attentes électriques sont prévues. Compris robinets de lave-linge et lave-vaisselle.

Appareils sanitaires:

Dans WC :

WC à poser en porcelaine vitrifiée de marque GEBERIT, type PRIMA, ou équivalent, comprenant un abattant double fixé sur la cuvette, réservoir à double chasse 3/6 litres en porcelaine, robinet d'arrêt, mécanisme silencieux.

Dans les salles de bains :

Salle d'eau du rdc :

Meuble vasque : marque ALTERNA type CONCERTO 2, ou équivalent

Mitigeur de lavabo de marque IDEAL STANDART, type CONNECT BLUE LAVABO, ou équivalent

Ensemble de douche de marque IDEAL STANDART, type Idealrain Cube, ou équivalent

Douche GEBERIT type PRIMA STYLE 80x80, ou équivalent

Miroir : ALTERNA type : Bruges 60x1.10, ou équivalent

Pare douche : KINEDO 80X200, ou équivalent

Salle de bain du R+1 :

Meuble double vasque : marque ALTERNA type CONCERTO 2, ou équivalent

Mitigeur de lavabo de marque IDEAL STANDART, type CONNECT BLUE LAVABO, ou équivalent

Baignoire en acier de marque ROCA, type NEO GENOVA, dimensions 170X75cm, ou équivalent.

Mitigeur thermostatique mural bain/douche IDEAL STANDART, type Idealrain Cube, ou équivalent

Miroir : ALTERNA type : Bruges 60x1.10, ou équivalent

Pare douche : ALTERNA CONCERTO 80X140, ou équivalent

2.9 Production et distribution de chauffage et d'eau chaude sanitaire

Le chauffage et l'eau chaude sanitaire individuels seront réalisés par un chauffe-eau thermodynamique sera de marque ALDES, type B200 T.Flow Hygro+ Connecté ou techniquement équivalent.

Les locaux seront chauffés par des panneaux rayonnants de marque ATLANTIC type SOLIUS ou équivalent.

Dans les salles de bain sera installé un sèche serviette de marque ATLANTIC, type 2012 ou équivalent.

Toutes les canalisations du circuit de chauffage situées en gaine technique, en faux-plafond et dans les locaux non chauffés seront calorifugés.

Distribution et raccordements des appareils en tube cuivre ou PER encastrés.

2.10 Équipements électriques

Chaque pièce sera équipée des installations électriques conformes à la norme C15-100. L'appareillage encastré sera de marque HAGER type : Essensya, ou équivalent.

Les appliques dans les salles de bains et cuisine seront de marque RESISTEX, type EGEE ou équivalent.

L'éclairage des terrasses sera assuré par des luminaires de la marque RESISTEX type ARGOS ou équivalent.

Équipements de télécommunication :

Téléphone : câblage pour la diffusion du réseau téléphone internet et informatique.

Fibre : il sera prévu le pré-équipement pour une adjonction ultérieure de la fibre optique (fourreaux et coffret de communication dans la GTL).

Antenne de télévision : non prévue

Interphonie :

Platine de rue vidéophone avec lecteur VIGIK. URMET FRANCE série MIRO ou équivalent

2.11 Renouvellement d'air

Le renouvellement d'air est assuré par une VMC simple flux hygroréglables avec des bouches de tirage dans les pièces humides et des entrées d'air neuf via des grilles disposées sur les menuiseries extérieures des pièces principales.

3/ Locaux communs

Hall d'entrée et circulation commune

Sols :	carreaux de ciment hall entrée logement, chape dans locaux communs sous porche, tapis d'entrée de la marque FORBO, type TUFTIGUARD NUWAY aluminium classic.
Murs :	mur pierre ravalé ou finition peinture sur plaque de plâtre.
Plafonds :	peinture sur plaque de plâtre coupe-feu 1h et plafond acoustique.
Luminaires	luminaire de marque RESISTEX type ARGOS ou équivalent

Local ordures ménagères : logement

Sols :	Carrelage de type GRES CERAME 30*30, référence Grespor Technico de chez PAVIGRES
Murs :	Faïence de type grés cérame émaillé de la marque PAVIGRÈS format 10x10cm référence Pavigres 21 de chez PAVIGRES ou similaire,
Plafonds :	peinture sur plaque de plâtre coupe-feu 1h 1 porte coupe-feu avec ferme porte

1 siphon de sol

Luminaires luminaire de marque RESISTEX type NOCLIP EVO, ou équivalent.

Locaux communs ,porche

Locaux ouverts sur la cour intermédiaire

Sol : dalle béton (application d'un bouche-pore)

Mur : doublage + peinture.

Plafond : faux plafond CF plâtre + peinture

Luminaires luminaire de marque RESISTEX type ARGOS ou équivalent

Equipements Râteliers pour l'accroche des vélos

Escalier

Escalier bois, main courante métallique peinte.

Murs : enduit plâtre + peinture

Portes coupe-feu avec ferme porte

Luminaires luminaire de marque RESISTEX type Spotled ou équivalent

Châssis de désenfumage en toiture.

Escalier métallique

Escalier métallique + palier, main courante métallique peinte ral 5003.

Murs : pierre ravalée, enduit à la chaux

Luminaires luminaire de marque RESISTEX type ARGOS ou équivalent

Parties communes des étages, immeuble côté rue

Sol : palier bois rénové

Murs : peinture sur plaque de plâtre ou enduits

Plafonds : peinture sur faux-plafond en plaque de plâtre Portes coupe-feu avec ferme porte

Luminaires luminaire de marque RESISTEX type Spotled ou équivalent

Cour intermédiaire

Sol : pavage

Murs : murs en pierre des immeubles mitoyens

Luminaires luminaire de marque RESISTEX type ARGOS, projecteur LED encastré sur les deux arches marque IGUZZINI type TRICK BU27 ou équivalent

Cave

Sol : terre battue

Murs : murs en pierre

Luminaires luminaire de marque RESISTEX type NEOCLIP EVO