

REHABILITATION de l'immeuble

**21 rue de la Rousselle
33 000 - Bordeaux**

en

6 LOGEMENTS

Edition du **15/07/2019**

Programme de logements

Descriptif Des Travaux

LIMINAIRE

Le présent descriptif concerne l'opération de réhabilitation de l'immeuble situé 21 rue de la rousselle à Bordeaux

Ce programme prévoit la réhabilitation de 6 lots à usage d'habitation.

L'accès se fait au rez-de-chaussée par la rue de la rousselle et les étages sont desservis par un escalier commun.

Le présent descriptif a pour objet de présenter les caractéristiques principales du programme de réhabilitation ; le dimensionnement définitif des ouvrages ainsi que leurs modalités de réalisation restent susceptibles d'évolution selon les différentes études techniques à réaliser, avis du Contrôleur Technique ou prescriptions de l'Unité Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (U.D.A.P.).

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 ou du Maître d'ouvrage, sous condition expresse que celles-ci respectent le niveau de qualité défini dans le présent document.

Seront notamment admises de plein droit, toutes modifications de l'agencement intérieur et extérieur des locaux (tels que déplacement de gaine technique, soffite ou faux plafonds, ...) ayant pour but de résoudre un problème technique ou de compléter ou de parfaire l'effet architectural de l'immeuble.

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 prévu à l'article L. 1334-13 du code de la santé publique mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante serait positif, les matériaux correspondants seront purgés et évacués par un entrepreneur spécialisé et agréé. 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. Ces travaux seront réalisés dans le strict respect de toutes les prescriptions et règlements en vigueur.

SOMMAIRE

REHABILITATION de l'immeuble
21 rue de la Rousselle
Programme de logements

1. Caractéristiques générales de l'immeuble	5
2. Locaux privés et leurs équipements	9
3. Locaux communs et équipements généraux.....	15

1. Caractéristiques générales de l'immeuble

réhabilitation de l'immeuble situé 21 rue de la rousselle à Bordeaux

1 - MACONNERIE

- ⇒ Renforts de structures
- ⇒ Création d'une surface étanchée accessible au niveau R+4.
- ⇒ Création de placards techniques communs.

2 - MURS ET OSSATURES

2.1 - Murs des façades

Les murs de façades existants seront conservés. Après purge des zones dégradées.

Façade rue de la rousselle:

- ⇒ Nettoyement de la façade en pierre sur place y compris éléments architecturaux et toutes moulurations et corniches.
- ⇒ Réalisation de joints de calfeutrement entre maçonnerie et menuiseries.
- ⇒ Patine d'harmonisation

Façades sur cour:

- ⇒ Nettoyage de la façade en pierre sur place y compris éléments architecturaux et toutes moulurations.
- ⇒ Piquage des enduits, refichage et mise en œuvre d'un enduit à la chaux taloché resserré.
- ⇒ Patine d'harmonisation.

2.2 - Murs intérieurs conservés

Sur murs intérieurs existants en maçonnerie conservés et suivant projet :

- ⇒ Confortement des maçonneries par complément de parpaings creux ou moellons de pierre, selon localisation.
- ⇒ Baies : reprise en sous-œuvre, compris linteau, traitement des tableaux.

3 - CHARPENTE – COUVERTURE

3.1 - Charpente

- ⇒ Vérification des pannes du chevonnage et voligeage.
- ⇒ Réalisation de chevêtres pour le passage des gaines techniques.
- ⇒ Vérification de l'état des solivages et remplacement des pièces dégradées.
- ⇒ Traitement fongicide - insecticide

3.2 - Couverture

- ⇒ Réfection complète de la zinguerie et de la couverture tuile.

4 - MENUISERIES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS

- ⇒ Menuiseries extérieures neuves, en bois à double vitrage
- ⇒ Remplacement de la porte du garage rue de la rousselle
- ⇒ Remplacement de la porte d'entrée de l'immeuble rue de la rousselle
- ⇒ Création de volets intérieurs à panneaux pour les pièces de nuit.

5 - SERRURERIE

- ⇒ Restauration des garde-corps rue de la rousselle
- ⇒ Restauration des garde-corps des paliers d'étage donnant sur la cour
- ⇒ Création de barres d'appuis pour mise aux normes des fenêtres.
- ⇒ Création de portes des locaux communs en Rez de chaussée.

6 - PLANCHERS D'ÉTAGES

- ⇒ Révision des planchers avec, si nécessaire, consolidation si nécessaire, ou remplacement des bois abimés.
- ⇒ Mise en place de chevêtres pour gaines techniques.
- ⇒ Compléments de planchers au droit des cheminées supprimées

7 - CLOISONS ET DOUBLAGES

7.1 - Cloisons séparatives entre logements

- ⇒ Sans objet

7.2 - Cloisons de distribution des logements

- ⇒ Cloisonnement réalisé par panneaux type PLACOSTIL, comprenant :
 - 1 plaque BA 13 sur chaque face entre ossatures rails verticaux et rails horizontaux, épaisseur 72 mm minimum
 - isolation par laine minérale
 - jointolement 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.

7.3 - Doublages des murs extérieurs

- ⇒ Mise en œuvre de doublage type 1/2 STIL comprenant :
 - une ossature métallique et une plaque de plâtre type BA13.
 - isolation thermique par panneaux semi rigide de laine minérale, épaisseur selon étude thermique.
 - jointolement avec bandes calicot enduites
 - traitement des arêtes vives par bandes armées.
- ⇒ Au droit des encadrements de baies, mise en œuvre de plaque de plâtre BA13 directement sur la maçonnerie.
- ⇒ Au droit des locaux humides, mise en œuvre de U plastique et de plaques de type PLACOMARINE.

7.3 bis – Murs conservés

Raccord d'enduit plâtre après piquetage des zones dégradées.

7.4 - Gains techniques

Habillage des chutes verticales dans les logements en 1/2 STIL avec :

- ⇒ enrobage des canalisations en laine minérale
- ⇒ jointolement avec bandes calicot enduites
- ⇒ traitement des arêtes vives par bandes armées.

8 – PLAFONDS ET ISOLATION

Dans les locaux communs (local poubelles, couloir rdc) : protection incendie par plafond sur ossature métallique type Placo plâtre pour coupe-feu 1 heure.

8.1 - Plafonds conservés

Raccord d'enduit plâtre sur plafonds conservés après piquage des zones dégradées.

8.2 - Plafonds mis en place

Faux plafonds suspendus constitués de :

- ⇒ rails et suspentes acier galvanisé
- ⇒ parement en plaques de plâtre type BA13 ou BA13 PLACOMARINE pour les pièces humides
- ⇒ isolation par laine minérale
- ⇒ jointolement avec des bandes calicot enduites
- ⇒ bande armée sur angle saillant.
- ⇒ Dégagement des poutres sous rampant pour la mise en place de l'isolation

8.3 - Isolation

Mise en œuvre d'une isolation thermique adaptée entre logements

9 - ESCALIERS

9.1 - Escalier intérieur en pierre conservé

- ⇒ Sablage de l'ensemble des marches et sous-faces.
- ⇒ Surfaçage, réparation des marches abîmées et reprise de joints.

2. Locaux privés et leurs équipements

1. REVETEMENTS DE SOLS (CARRELAGE et PARQUET)

1.1 - Parquets

⇒ parquet en bois massif existant (chêne ou pin) ou en parquet contrecollé posé sur isolant et résilient phonique.

Localisation : Séjours/cuisine, chambres, placards et circulations.

1.2 - Carrelages

⇒ carrelage en grés émaillé classé U3 – P3 collé sur isolant phonique + plinthes carrelées, sauf pour les salles d'eau où les faïences descendent jusqu'au sol.

⇒ Dimension 5 x 5 cm, 10 x 10 cm ou 20 x 20 cm suivant choix de l'architecte.

Localisation : salles de bains et WC

2. REVETEMENTS MURAUX (FAIENCES et PEINTURES)

2.1 - Faïences

Cuisine

⇒ Dimension 10 x 10 cm ou 20 x 20 cm suivant choix de l'architecte.

⇒ avec joints ciment blanc, pose par double encollage sur 3 carreaux de hauteur et de la longueur du plan de travail compris, retours éventuels. Ou suivant aménagement de cuisine.

⇒ Dimension et choix des coloris arrêtés par l'architecte.

Salle d'eau

⇒ Dimension 10 x 10 cm ou 20 x 20 cm suivant choix de l'architecte.

⇒ avec joints ciment blanc, pose par double encollage sur toute hauteur et en périphérie de la douche

⇒ Dimension et choix des coloris arrêtés par l'architecte.

2.2 – Peintures

Menuiseries extérieures

Sur fenêtres, portes-fenêtres et volets bois :

⇒ Préparation des supports et 1 couche d'impression.

⇒ Travaux d'apprêts et 2 couches de peinture glycérophtalique.

Menuiseries intérieures

⇒ Préparation des supports et 1 couche d'impression

⇒ Travaux d'apprêts et 2 couches de peinture satinée.

Escalier intérieur duplex :

⇒ sur garde-corps : 1 couche d'anti rouille et 1 couche de finition

⇒ Sur escaliers bois : ponçage des marches, lessivage des rampe bois et limons, 2 couches de vernis

Murs

- ⇒ Détapissage des murs et lessivage des boiseries anciennes
- ⇒ Préparation des supports
- ⇒ 2 couches de peinture acrylique mate dans les pièces "sèches" et satinée dans les salles de bains.

Plafonds

- ⇒ Préparation des supports
- ⇒ 2 couches de peinture acrylique mate

Serrureries

Grattage, 2 couches d'antirouille, 1 couche de finition acrylique

3. MENUISERIES EXTÉRIEURES

3.1 - Menuiseries extérieures

Ouvrant à la française :

- Menuiserie extérieure en bois et vitrage isolant (isolation phonique et thermique complémentaire)

Ferrage : - Quincaillerie de 1^{er} choix portant la marque du fabricant.

Vitrage : - Vitrage épaisseur suivant étude thermique et phonique.

Classement : - Équivalent A2 – E2 – V2

3.2 - Fermetures extérieures et occultations

Pour appt sur rue

• Sur la rue et sur la cour:

- Volets intérieurs battants neufs en médium ou restaurés,
- Ferronnerie en acier galvanisé électrozingué,
- Manoeuvre manuelle.

• Pour appt sur cour :

- Volets intérieurs en médium

4. MENUISERIES INTÉRIEURES

4.1 – Portes palières

- Porte à âme pleine en bois de 37dB(A) et PF1/2H,

- 4 paumelles en acier roulé à bout rond,

- Serrure apparente 3 points de Fichet ou équivalent, 3 clés. Paumelles avec système antidégondage,

- Ensemble béquillage inox sur rosaces de chez NORMBAU, ton chromé velours ou similaire,

- Butoir caoutchouc,

- Dimensions 0,90 x 2,04.

- Seuil à la Suisse.

- Numérotation du logement sur le bâti de porte.

4.2 – Portes intérieures

- Blocs portes isoplanes à âme alvéolaire d'ép. 40 mm à revêtement Isogyl de 90 x 204 (sauf cas contraire)
- Serrure ROBUST de BRICARD, ou similaire,
- Ensemble béquillage inox sur rosaces de chez NORMBAU, ton chromé velours ou similaire,
- Butoir caoutchouc

4.3 – Portes de placard

Portes de placards en panneau coulissant ou ouvrant à la française

4.4 – Aménagements de placard

Aménagements de placards en mélaminé, penderies et étagères.

4.5 – Escalier intérieur bois conservé

- ⇒ Pour duplex R+3/4 :
- ⇒ Révision de l'escalier bois et du garde-corps. Remplacement des bois dégradés.

5. ÉQUIPEMENTS SANITAIRES ET PLOMBERIE

5.1 - Alimentation des appareils.

Alimentations EC et EF en tuyau PER de section appropriée dans les cloisons creuses et vides techniques, en cuivre recuit sous fourreaux dans les dallages et cuivre brasé dans les parties apparentes.

5.2 – Evacuations EU et EV

En tuyau PVC de section appropriée raccordés aux collecteurs.
Raccordement sur tout à l'égout existant.

5.3 - Production d'eau chaude

Ballon électrique vertical de capacité 150 litres pour le T3, de 100 l pour les T1

5.4 – Equipements sanitaires

- Blanc de marque ALLIA, type PRIMA, ou similaire.

- Receveur de douche :

- ⇒ Receveur de douche modèle en céramique blanche suivant plan architecte ou similaire à poser
- ⇒ Douche à l'italienne carrelée sur étanchéité. Forme de pente et siphon encastré

- Lavabo :

⇒ Plan de toilette en stratifié, simple vasque intégrée, suivant plan architecte, avec miroir et bandeau lumineux.

- WC :

- ⇒ WC en porcelaine vitrifiée, réservoir double chasse mécanisme silencieux à 2 débits, compris abattants.

- Robinetterie :

- Type mitigeur, aspect chromé pour vasque, receveur de douche, de marque GROHE ou équivalent.

a) Douche

- Type mitigeur, aspect chromé de marque GROHE ou équivalent avec douchette sur barre.

b) Vasque ou lavabo

- Type mitigeur, aspect chromé de marque GROHE ou équivalent.

5.5 – Equipements ménagers

dans cuisine

- Evier inox, simple bac avec égouttoir, posé sur un meuble.

- Meuble sous évier en stratifié blanc, 1 ou 2 portes.

- Plaques vitrocéramique 2 ou 4 foyers (selon aménagement de la cuisine)
- Hotte à visière, à filtre
- Emplacement pour frigo ou frigo top selon aménagement de la cuisine. Si frigo top, celui-ci est fourni.

- Robinetterie :

- Type mitigeur, aspect chromé pour évier, de marque GROHE ou équivalent.

- Mobilier de cuisine :

selon aménagement de la cuisine :

- Caissons haut, bas : mélaminé blanc , épaisseur 19 mm

- Portes : mélaminé, décor et chants PVC

- Charnières : invisibles, réglables, amortisseurs inclus

- Plinthes : décor aluminium ou assorties décor portes

- Poignées : décor aluminium suivant choix

- Plan de travail : stratifié décor hydrofuge 38 mm, chants PVC épais ou postformé

- Attentes pour machine à laver (x2)

⇒ Robinet en applique avec raccord au nez.

⇒ Evacuation par tuyau siphonné en PVC.

6. ÉQUIPEMENTS ÉLECTRIQUES

3.1 - Distribution

L'installation électrique sera encastrée et conforme à la norme NFC 15-100. Sa puissance sera adaptée au type d'appartement conformément à la norme NFC 14-100.

Chaque logement aura son compteur individuel situé dans le logement. Son disjoncteur et son tableau électrique seront regroupés dans une GTL (Gaine Technique de Logement). La distribution électrique du logement se fera à partir de ce point.

3.2 - Equipement électrique

L'appareillage électrique sera de la gamme Céliane de chez LEGRAND ou similaire

Compris alimentation pour cumulus électrique vertical

- Séjour :

- ⇒ 1 point lumineux en plafond commandé par va et vient
- ⇒ 1 PC commandée par interrupteur simple allumage
- ⇒ 2 PC commandées sur va et vient
- ⇒ 6 PC 16 A+T
- ⇒ 1 prise RJ45
- ⇒ 1 prise TV

- Chambres :

- ⇒ 1 point lumineux en plafond commandé par interrupteur simple allumage
- ⇒ 1 PC commandée sur va et vient
- ⇒ 3 PC 16 A+T
- ⇒ 1 prise RJ45
- ⇒ 1 prise TV.

- Cuisine :

- ⇒ 1 point lumineux en plafond commandé par interrupteur en simple allumage
- ⇒ 1 point lumineux en applique au dessus de l'évier en simple allumage.
- ⇒ 1 PC 16 A+T à 35 cm du sol
- ⇒ 2 doubles PC 16 A+T à 1,10 m de hauteur
- ⇒ 1 boîtier de connexion 32 A+T
- ⇒ 2 prises spécialisées 20 A+T (lave vaisselle et lave linge)
- ⇒ 1 PC 16 A+T à 1,80 m de hauteur (hotte).

Nota : la prise spécialisée lave linge peut, selon les appartements, se trouver en salle de bains

- Salle de bains :

- ⇒ 1 point lumineux en plafond commandé par interrupteur en simple allumage
- ⇒ 1 point lumineux en applique au dessus du lavabo en simple allumage.
- ⇒ 1 PC 16 A+T à 1,10 m de hauteur.

- W.C :

- ⇒ 1 point lumineux en plafond commandé par interrupteur en simple allumage

- Dégagements et circulations :

- ⇒ 1 point lumineux en plafond commandé par va et vient ou télérupteur

3.3 - Sonnerie de porte d'entrée

- ⇒ Carillon commandé par bouton-poussoir à proximité de la porte d'entrée
- ⇒ Visiophone

3.4 - Garage rdc

- ⇒ 1 applique lumineuse au dessus de la porte d'entrée commandée par interrupteur en simple allumage

3.5 - Chauffage

Chauffage individuel électrique, dimensionné selon étude thermique et composé de :

- ⇒ panneaux rayonnants électriques programmables ATLANTIC types TATOU Pilotage intelligent Connecté ou similaire dans les pièces "sèches"
- ⇒ sèche serviettes THERMOR type CORSAIR ou similaire, dans les salles de bains
- ⇒ Pilotage du chauffage par programmateur avec commande jour / nuit / hors gel

3. Locaux communs et équipements généraux

1 - Boîtes aux lettres

Fourniture et pose de batteries de boîtes aux lettres dans l'entrée de l'immeuble.

2 – Local poubelles

- ⇒ Local livré en finition équipé d'un robinet de puisage, d'un siphon de sol et d'un éclairage sur détecteur de présence.
- ⇒ Carrelage au sol et faïences sur les parois jusqu'à 2 m.

3 – Local deux roues

- ⇒ Local livré en finition équipé d'un robinet de puisage, d'un siphon de sol et d'un éclairage sur détecteur de présence.

4 – Comptage Eau Froide

- ⇒ Branchement sur réseau public.
- ⇒ Un piquage avec manchette permettant la pose ultérieure d'un compteur par appartement, situé dans un placard commun à l'entrée de l'immeuble.

5 – Comptage électrique

Branchement sur le réseau public d'ERDF. Mise en place de compteurs individuels dans chaque logement. Mise en place des comptages collectifs dans les placards techniques de l'immeuble.

6 – Cour - Puits de jour

- ⇒ Mise à niveau du sol de la cour, mise en œuvre d'un revêtement en pavés de granit compris forme de pente et siphon de sol pour évacuation des eaux de pluie.

7 - EQUIPEMENTS ELECTRIQUES

- ⇒ Entrée : 1 applique lumineuse au dessus de la porte d'entrée commandée par détecteur de présence.
- ⇒ Local poubelles : 1 applique lumineuse au dessus de la porte d'entrée commandée par détecteur de présence.
- ⇒ Paliers : 1 applique lumineuse commandée par détecteur de présence.
- ⇒ Cave : 1 applique lumineuse au dessus de la porte d'entrée commandée par détecteur de présence.

8 - VMC

Réalisation d'une VMC simple flux collective type hygro A basse consommation comprenant :

- ⇒ 2 Caissons d'extractions placés en combles (servitude pour maintenance et entretien) Puissance ventilateur 50W
- ⇒ Gaines d'extraction, compris passage en faux-plafond
- ⇒ Entrées d'air autoréglables intégrées aux menuiseries.
- ⇒ Bouches d'extraction hygroréglables disposées dans chaque pièce humide, soit :
 - WC 15 m³/h
 - Bain et CDT 30 m³/h
 - Cuisine 30 m³/h
- ⇒ Protection des disjoncteurs et commandes à 2 vitesses

9 - Radio, TV-FM

- ⇒ Réception par antenne hertzienne collective, avec T.N.T.

