

Descriptif sommaire des travaux

VILLA MARCY

**9 avenue de la Libération
06130 Grasse**

**RESTAURATION COMPLETE D'UNE VILLA EXISTANTE
en 10 Logements**

Descriptif Des Travaux

LIMINAIRE

Le présent descriptif concerne l'opération de restauration de la villa situé au 9 avenue de la Libération 06130 Grasse.

Ce programme prévoit la restauration de 10 lots.

L'accès se fait au rez-de-chaussée au 9 avenue de la Libération et les étages sont desservis par une cage d'escalier close.

Le présent descriptif a pour objet de présenter les caractéristiques principales du programme de restauration ; 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 Départementale 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 contractant général, 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.

Dans le cadre de cette rénovation, conformément aux textes en vigueur, au moment de la signature du présent DST, liés à la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, la performance énergétique du logement sera améliorée dans la limites des attendus du permis de construire délivrés par les autorités et des éventuelles prescriptions des services de l'UDAP en cours de chantier.

Table des matières

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE.....	2
1. MACONNERIE.....	5
1.1. Murs de façade	5
1.2. Murs intérieurs conservés	5
1.3. Isolation	5
2. CHARPENTE – COUVERTURE.....	5
2.1. Charpente	5
2.2. Couverture	5
3. SERRURERIE.....	5
4. PLANCHERS D'ÉTAGES	6
5. CLOISONS ET DOUBLAGES	6
5.1. Cloisons de distribution des logements	6
5.2. Gainés techniques	6
6. PLAFONDS	6
7. ESCALIER.....	6
8. MENUISERIES.....	6
8.1. Menuiseries extérieures	6
8.2. Menuiseries intérieures	7
9. ÉQUIPEMENTS SANITAIRES ET PLOMBERIE.....	7
9.1. Alimentation des appareils.....	7
9.2. Evacuations EU et EV	7
9.3. Production d'eau chaude individuelle.....	7
9.4. Equipements sanitaires.....	7
10. ÉQUIPEMENTS ÉLECTRIQUES	8
10.1. Distribution	8
10.2. Equipement électrique.....	8
10.3. Sonnerie de porte d'entrée.....	9
10.4. VMC	9
10.5. Chauffage	9
10.6. Radio, TV-FM.....	9
11. REVETEMENTS DE SOLS ET FAIENCES	9
11.1. Parquets	9
11.2. Carrelages	10
11.3. Faïences	10
12. PEINTURES	10
12.1. Menuiseries extérieures	10
12.2. Menuiseries intérieures	10
12.3. Murs intérieurs.....	10

12.4.	Plafonds	10
12.5.	Serrureries	10
12.6.	Façades	10
13.	COMMUNS	10
13.1.	Boites aux lettres	10
13.2.	Comptage Eau Froide.....	10
13.3.	Comptage électrique	10
13.4.	Signalétique	11
14.	ESPACES VERTS.....	11

1. MACONNERIE

Les travaux de maçonnerie consisteront : essentiellement en travaux de restauration extérieurs et intérieurs nécessaires à l'immeuble.

- Reprise des maçonneries dégradées, et consolidation en cœur de maçonnerie par injection de coulis de chaux hydraulique.
- Mise en place des trémies des gaines techniques nécessaires à la mise en conformité des réseaux EU/EV existants.
- Redistribution des baies en façades sud et ouest.
- Travaux d'aménagement intérieur avec reprise des murs et des planchers.

1.1. Murs de façade

Les murs de façade existants ont été altérés au cours du temps.

- Décroustage systématique et soigné de l'ensemble des façades enduites,
- Réalisation de joints de calfeutrement entre maçonnerie et menuiseries.
- Reprise des enduits de façades avec enduit à la chaux, badigeon de chaux dans les tons pierre (proche RAL 1014) et une teinte plus clair pour les chaînages d'angle et bandeaux (RAL 1013) .

1.2. Murs intérieurs conservés

Sur murs intérieurs existants en maçonnerie conservés et suivant projet :

- Décroustage des parties dégradées
- Reprise ou réfection des enduits intérieurs au plâtre, finition badigeon de chaux ou peinture minérale.
- Adaptation d'ouvertures existantes compris linteau, reprise en sous-œuvre, traitement des tableaux, reprise ou création de feuillure en tableau pour pose des menuiseries neuves.
- Raccord d'enduit plâtre ou à la chaux après piquetage des zones dégradées et purge des fissures pour les logements et les parties communes. Les parties pierres seront enduites.

1.3. Isolation

- Pour les combles non accessibles : laine de roche projetée.

2. CHARPENTE – COUVERTURE

2.1. Charpente

- Dépose des souches non conservées.
- Réalisation de chevêtres pour le passage des gaines techniques.
- Vérification des solivages et remplacement des pièces de charpentes dégradées.
- Charpente pour toiture ouest rehaussée.

2.2. Couverture

- Liaison au réseau EP créé pour le projet.
- Révision générale des couvertures.
- Remplacement des descentes EP en zinc et raccordeur au réseau EP enterré.
- Reprise des étanchéités sur les menuiseries de toit existantes qui seront remplacées.
- Mise en œuvre de châssis de type tabatière.
- Fourniture et pose de tuiles canal grand moule, panaché rouge et rose et mélangé avec les tuiles anciennes récupérées.

3. SERRURERIE

- Restauration du portail en fer forgé

- Restauration du jardin d'hiver avec mise en place de vitrage stadip (décapage et mise en peinture) RAL 8022
- Vérification de la solidité des garde-corps et lices horizontales existants, décapage et mise en peinture.

4. PLANCHERS D'ÉTAGES

- Restauration et consolidation pour portance réglementaire 150KG/m² des planchers.

5. CLOISONS ET DOUBLAGES

5.1. Cloisons de distribution des logements

- Cloisonnement réalisé par panneaux type PLACOSTIL, comprenant :
1 plaque de plâtre sur chaque face entre ossatures, épaisseur 72 mm.

Isolation entre plaque par laine de verre.

Jointoiement avec bandes calicot enduites, traitement des arêtes vives par bandes armées.

- Au droit des locaux humides, mise en œuvre de plaques BA13 hydrofuge.

5.2. Gaines techniques

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

- Enrobage des canalisations pour isolation acoustique des chutes.
- Jointoiement avec bandes calicot enduites
- Traitement des arêtes vives par bandes armées.
- Traitement coupe - feu entre logement.

6. PLAFONDS

- Restauration des plafonds comprenant : révisions, redressage de la surface, mise en peinture.
- Plafond : pose de plaques de plâtre suspendues non démontable. Jointement avec bandes calicot enduites avec peinture.

7. ESCALIER

- Restauration des emmarchements existants compris revêtement en tomettes.
- Restauration des paliers et surfaces des vestibules en finition béton lisse.
- Reprise des gardes corps et des mains courantes selon hauteur réglementaire.

8. MENUISERIES

8.1. Menuiseries extérieures

- Remplacement des volets altérés et harmonisation des façades avec mise en place de volets dits "à la grasse". Couleur de finition : gris RAL 7040
- Remplacement des fenêtres pour harmonisation des façades, fenêtre double vitrage en bois à petits carreaux, finition RAL 7040
- Fourniture et pose de portes vitrées à petit carreaux selon projet : Dimensions : 140 x 204 cm

8.2. Menuiseries intérieures

- Fourniture et pose de portes palières en bois massif, fermeture 3 points : Dimensions : 90 x 204 cm
- Fourniture et pose de portes intérieures en bois, à âmes pleines : Dimensions : 80 x 204 cm

9. ÉQUIPEMENTS SANITAIRES ET PLOMBERIE

9.1. 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 apparentes.

9.2. Evacuations EU et EV

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

9.3. Production d'eau chaude individuelle

- Cumulus électrique vertical de capacité 150 litres pour les 2 pièces et 200 litres pour les 3 et 4 pièces avec asservissement à la tarification "Heures Creuses" d'ENEDIS.
Ou
- Chauffe électrique extra-plat à production instantanée type Linéo de chez ATLANTIC de capacité 40l pour un 1 pièce, 65l pour un 2 pièces et 80l pour un 3 pièces.

9.4. Equipements sanitaires

- Robinetterie :

- Robinetterie chromée de la série OKYRIS de chez PORCHER ou similaire, compris toutes sujétions.

- Receveur de douche :

- Receveur de douche extra plat, modèle ULTRAFLAT de chez IDEAL STANDARD (dimension selon plan) ou similaire à poser.

- Lavabo :

- Vasque intégrée sous plan vasque sur meuble type ULYSSE de chez PORCHER ou similaire.

- WC :

- WC modèle CONNECT de chez PORCHER ou similaire, mécanisme silencieux à 2 débits, compris abattants.

- Evier / Cuisine

Pack compact :

- Meubles bas et hauts en mélaminés suivant disposition de la cellule.
- Portes de placards bas et hauts finition laqué ou mat coloris au choix de l'Architecte.
- Plan de travail en stratifié post formé avec retour de chants coloris au choix de l'Architecte.
- Poignées de porte acier lisse ou brossé au choix de l'Architecte.
- Evier, 1 bac lisse encastré dans le plan de travail, de 500mm de large, y compris bonde, siphon et robinetterie mitigeur (modèle Victoria de Roca ou similaire).
- Bloc table de cuisson vitrocéramique 2 ou 4 feux (suivant aménagement) avec four encastré en partie basse.
- Hotte à recyclage inox.
- Réfrigérateur top sous plan de travail intégré avec porte d'habillage de même finition.
- Emplacement micro-ondes dans meuble haut (si possible).

Pack étendu :

- Meubles bas et hauts en mélaminés suivant disposition de la cellule.
- Portes de placards bas et hauts finition laqué ou mat coloris au choix de l'Architecte.
- Plan de travail en stratifié post formé avec retour de chants coloris au choix de l'Architecte.
- Poignées de porte acier brossé aux choix de l'Architecte.
- Evier, 2 bacs lisse encastré dans le plan de travail, de 500mm de large (modèle Série E-E351 de Roca ou similaire), y compris bonde et siphon et robinetterie mitigeur (modèle Victoria de Roca ou similaire).
- Lave-vaisselle sous le bloc évier intégré avec porte d'habillage de même finition.
- Table de cuisson vitrocéramique 4 feux et four électrique encastré en partie basse.
- Hotte à recyclage inox.
- Réfrigérateur/congélateur intégré avec porte d'habillage de même finition.
- Emplacement micro-ondes dans meuble haut.

- Attentes lave-linge et lave-vaisselle

- Robinet en applique avec raccord au nez.
- Évacuation par tuyau siphonné en PVC.

10. ÉQUIPEMENTS ÉLECTRIQUES

10.1. 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 un local commun. 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.

10.2. Equipement électrique

L'appareillage électrique sera de la gamme Céliane de chez LEGRAND ou similaire Compris alimentation pour Cumulus électrique vertical.

- Séjour :

- 1 ou 2 prises commandées en va et vient
- 6 PC 16 A+T
- 1 prise RJ45
- 1 prise TV

- Chambre :

- 1 ou 2 prises commandées en va et vient
- éclairage en va et vient par spot au droit des armoires/placards
- 4 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 ou en cellier.

- 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.

- Parties communes :

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

10.3. Sonnerie de porte d'entrée

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

10.4. VMC

Réalisation d'une VMC simple flux comprenant :

- Gainex d'extraction, compris passage en faux-plafond ou soffite.
- Bouches d'extraction auto-réglables disposées dans chaque pièce humide, soit : 15 m³/h o Bain et CDT 30 m³/h o Cuisine 30 m³/h
- Protection des disjoncteurs et commandes à 2 vitesses.

10.5. Chauffage

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

- panneaux rayonnants types SOLIUS de chez ATLANTIC ou similaire dans les pièces "sèches"
- sèches serviettes type RSS 2012 de chez ATLANTIC ou similaire dans les salles de bains
- Pilotage du chauffage par programmeur avec commande jour / nuit / hors gel

10.6. Radio, TV-FM

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

11. REVETEMENTS DE SOLS ET FAIENCES

11.1. Parquets

- Supports préparations pour sols à créer.
- Mise en place d'un feutre acoustique.
- Mise en place de parquet flottant contrecollé.
- Plinthes bois à peindre ou à harmoniser avec le choix du parquet.

Localisation : toutes pièces sauf salle de bain.

11.2. Carrelages

- Nettoyage des sols et réalisation de chape maigre le cas échéant.
- Carrelage (30x30 ou 40x40) type SALONI ou similaire. Localisation : salles de bains, WC.
- Plinthes en carrelage, modèle assorti. Localisation : salles de bains, WC.

11.3. Faïences

Revêtement mural en faïence de couleur blanc lisse (31x44 ou 20x60) type SALONI ou similaire avec application d'un système d'étanchéité :

- Sur une hauteur minimum de 2,00 m en périphérie des douches.

12. PEINTURES

12.1. 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.

12.2. Menuiseries intérieures

- Préparation des supports et 1 couche d'impression.
- Travaux d'apprêts et 2 couches de peinture satinée.

12.3. Murs intérieurs

- Préparation des supports.
- 2 couches de peinture acrylique mate dans les pièces "sèches" et satinée dans les salles de bains.

12.4. Plafonds

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

12.5. Serrureries

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

12.6. Façades

Préparation pour peinture à la chaux le cas échéant.

13. COMMUNS

13.1. Boîtes aux lettres

- Fourniture et pose de batteries de boîtes aux lettres à l'entrée de la propriété, avenue de la Libération.

13.2. Comptage Eau Froide

- Branchement sur réseau public.
- Un piquage avec manchette permettant la pose ultérieure d'un compteur par appartement.

13.3. Comptage électrique

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

13.4. Signalétique

- Numérotation des appartements.

14. ESPACES VERTS

- Conservation des arbres tels que : 4 platanes, 2 mûriers, 1 olivier.
- Décaissement du terrain naturel de 20cm au niveau de la façade nord pour création de fenêtres dans les pièces semi-enterrées.
- Délimitation des jardins et des terrasses individuelles au niveau RDC.