

LES TERRASSES DES MYRTES

10 rue de la Cour du Recteur
5 avenue Lepic 34 000 Montpellier



DESRIPTIF TRAVAUX

Travaux de réhabilitation et aménagement de 16 logements



SOMMAIRE

<u>1.</u> PRESENTATION GENERALE	3
<u>2.</u> GENERALITES	3
<u>3.</u> PARTIES COMMUNES	3
<u>4.</u> APPARTEMENTS ET LEURS EQUIPEMENTS.....	6



1. PRESENTATION GENERALE

Le présent descriptif concerne une opération de restauration de deux immeubles situés au 10 rue de la Cour du Recteur et au 5 avenue Lepic, (34000) à Montpellier. Ce programme prévoit la réhabilitation de 16 logements à usage d'habitation, allant du T1 au T4.

Il traite ici des travaux de réhabilitation et de l'aménagement des 16 logements répartis en 2 bâtiments.

2. GENERALITES

2.1. *Objet du présent descriptif travaux*

Le présent descriptif a pour objet de présenter les caractéristiques principales du programme de restauration ; le dimensionnement définitif des ouvrages et leurs modalités précises restent susceptibles d'évolution selon les différentes études techniques à réaliser, avis du Contrôleur Technique ou prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France (A.B.F.).

2.2. *Note générale*

Les travaux seront exécutés en conformité selon :

- Les lois, règlements et normes en vigueur ;
- Les prescriptions des Documents Techniques Unifiés (D.T.U.) à caractère obligatoire, établis par le Centre Scientifique Technique du Bâtiment (C.S.T.B.) ;
- Les exigences urbanistiques et patrimoniales et particulièrement celles émanant de l'A.B.F.

La conformité des travaux sera soigneusement vérifiée par un bureau de contrôle agréé (C.T.C.). Sa mission portera au minimum sur :

- La sécurité des personnes (mission SH) ;
- La solidité des ouvrages (mission LP)
- La solidité des existants (mission LE) ;

Les références, marques et solutions techniques citées dans le présent descriptif sont données à titre indicatif afin de fixer le niveau qualitatif à obtenir. Il est expressément prévu que, dans le cas où, pendant les travaux, la fourniture ou la mise en œuvre de certains matériaux, équipements ou matériels, se révélerait impossible, difficile ou susceptible d'entraîner des désordres (exemple : retards d'approvisionnements, défauts de fabrication, difficultés d'importation), le Maître d'Œuvre pourra remplacer ces matériaux, équipements ou appareils par d'autres, de qualité au moins équivalente.

Les teintes, coloris et finitions des différentes revêtements seront choisis par l'architecte de l'opération en accord avec les exigences de l'A.B.F.

3. PARTIES COMMUNES

3.1. *Équipements généraux de l'immeuble*



3.1.1. Télécommunications

3.1.1.1. *Téléphone*

Précâblage en fibre optique dans les gaines palières des parties communes, suivant cahier des charges du concessionnaire, raccordement sur les tableaux de communication des logements.

Selon demande du concessionnaire, pose en substitution d'un réseau cuivre, compris raccordement sur tableau de communication des logements.

3.1.2. Comptages généraux

3.1.2.1. *Alimentation en eau*

Branchement effectué par le concessionnaire sur le réseau existant et mise en place d'un compteur général d'eau froide.

Colonne montante en PVC ou équivalent dans les gaines techniques palières. Robinets d'arrêt avec bypass, permettant la pose ultérieure de compteurs individuels à la charge du syndic de copropriété.

3.1.2.2. *Surpresseurs, réducteurs et régulateurs de pression, traitement de l'eau*

L'installation d'alimentation en eau sera réalisée conformément aux exigences techniques et réglementaires. Surpresseurs ou détendeurs si nécessaires.

3.1.2.3. *Alimentation en électricité*

Colonnes montantes passant dans les gaines réservées à cet effet sur les paliers d'étages.

3.1.2.4. *Comptage des services généraux*

Révision du tableau et comptage des services généraux dans gaines techniques.

3.1.3. Chutes et grosses canalisations

3.1.3.1. *Chutes d'eaux usées – eaux vannes*

Les chutes d'eau usées en PVC rigide, seront situées en gaine technique des logements. Réception des branchements d'évacuation des appareils sanitaires et raccordées au réseau eaux usées - eaux vannes existants.

3.1.3.2. *Branchement aux égouts*

Les eaux usées, les eaux vannes et les eaux pluviales seront raccordées aux réseaux publics existants.

3.2. **Hall d'entrée et circulations des parties communes**

3.2.1 Plâtrerie



Murs intérieurs : doublage par plaque de plâtre ou enduit plâtre sur les faces intérieures et conservation des moulures, boiseries et corniches existantes, selon choix de l'architecte.

Conservation des cloisons de séparation existantes et nouvelles cloisons séparatives coupe-feu entre logements, ainsi qu'entre les logements et les parties communes, de type maçonné ou de type SAD (composées de 2 à 3 plaques de plâtre par face avec isolation) selon préconisation du bureau d'étude.

3.2.2 Sols

Réfection des sols existants par carrelage et plinthes assorties et/ou moquette acoustique et plinthes bois medium à peindre assorties (ou équivalent) en hall d'entrée et circulations des étages quand faisabilité technique possible. Coloris, dimensions et calepinage au choix de l'Architecte.

3.2.3 Parois

Murs et plafonds peints avec 2 couches de peinture, application soignée et calepinage au choix de l'architecte.

3.2.4 Plafonds

Faux plafond en plaques de plâtre standard ou dalle acoustique sur ossatures métalliques et/ou plafonds existants maçonnés ou bois conservés avec traitement de finition peinture, selon avis du bureau de contrôle et suivant calepinage de l'Architecte.

3.2.5 Cage d'escalier

Conservation des sols existants et traitement par nettoyage, si faisabilité technique possible. Réfection et suivi du garde-corps existant, si faisabilité technique possible.

3.2.6 Porte d'accès et système de fermeture

De la Rue de la cour du recteur :

Entrée commune par porte en Hall par code ou badge d'accès situé sur platine, bouton poussoir par l'intérieur et bandeau ventouse.

Appel des occupants du bâtiment par système vidéophone.

Platine sur rue reliée aux moniteurs vidéophones des logements, platine sur rue avec caméra et lecteur des badges.

3.2.7 Portes

Façades des gaines palières en médium à peindre.

Blocs portes âme pleine pour les locaux de service et recoupement des circulations, selon choix et calepinage de l'Architecte.

3.2.8 Boîtes aux lettres



Fourniture et pose d'un ensemble de boîtes à lettres avec panneaux menuisés, couleur au choix de l'architecte.

3.2.9 Tableau d'affichage

Panneau d'affichage réglementaire.

3.2.10 Signalétique

Fourniture et pose de la signalétique de l'immeuble (nom de la résidence, numéros d'étage, numéros d'appartements).

3.2.11 Équipement électrique

Éclairage réglementaire par spots lumineux ou par appliques ou bandeaux LED encastrés en plafonds, commandé par détecteurs de présence, selon choix de l'architecte et faisabilité technique.

Prise de courant placée en gaine technique palière à tous les niveaux sur les services généraux. Allumage par radar de détection.

3.3 **Local vélos et local ménage**

Aménagement du local vélos et du local ménage :

Sol : carrelage antidérapant ou ragréage béton.

Murs et plafond : pose d'une peinture blanche toute hauteur.

Éclairage : par réglettes fluorescentes ou hublots commandés par détecteur de présence.

Accès : porte avec serrure de sécurité.

4. APPARTEMENTS ET LEURS EQUIPEMENTS

4.1. **Accès privatifs**

Accès de la Rue Lepic :

Entrée privative par portillon et serrure sécurisée sur organigramme du lot concerné.

4.1.1. Sols

4.1.1.1. *Pièces principales et pièces sèches (entrée, dégagement, séjour et chambres)*

Mise en œuvre d'un parquet stratifié chêne clair QUICKSTEP IMPRESSIVE ou équivalent, à lame large, sur sous couche isolante phonique en entrée, dégagement, séjour et chambres y compris placards.

4.1.1.2. *Pièces de service ou pièces humides (cellier, salle de bain ou salle d'eau, WC)*



Réfection et mise en œuvre de carrelage grés cérame ou équivalent, en pose droite, coloris et dimensions selon choix de l'Architecte.

4.1.2. Revêtements muraux

4.1.2.1. *Pièces principales et pièces sèches (entrée, dégagement, séjour et chambres y compris placards)*

Travaux préparatoires, impression et application de 2 couches de peinture, coloris et calepinage selon choix de l'architecte.

4.1.2.2. *Pièces de service ou pièces humides (cellier, salle de bain ou salle d'eau, WC, cuisine)*

Mise en œuvre d'une faïence au droit des équipements sanitaires (douches, WC, et meuble vasque).
En cuisines : mise en œuvre de faïence ou panneaux stratifiés (ou équivalent) pour les crédences.
Coloris, dimensions et calepinage selon choix de l'Architecte.

4.1.3. Doublage et cloisons

4.1.3.1. *Murs intérieurs existants*

Purge et reprise partielle des enduits plâtre ou doublage par placage plâtre, selon calepinage de l'Architecte.

4.1.3.2. *Doublage isolant des murs extérieurs*

Remplacement des doublages par nouvelles plaques de plâtre sur rail et isolant suivant réglementation thermique en vigueur élément par élément, suivant nécessité et choix de l'Architecte.

Doublage isolant en panneaux BIOFIB ou laine de bois ou laine de roche ou laine de verre et doublage Placostil par plaques de plâtre sur faces intérieures des murs ou enduit plâtre.
L'isolation mettra en œuvre un ou des isolants présentant une résistance thermique totale R, supérieure ou égale à 3 (m².K)/W.

4.1.4. Cloisons distribution intérieures

Cloisons en plaque de plâtre sur ossatures métalliques y compris isolation thermique selon préconisation Bureau d'études et choix de l'Architecte.

4.1.5. Plafonds

Réfection et pose de faux plafonds et soffites en plaques de plâtre sur ossatures métalliques, y compris joues périphériques hauteur avec pose d'isolant BIOFIB ou laine de bois ou laine de roche ou laine de verre suivant avis du contrôle technique, étude thermique.



4.1.6. Menuiseries extérieures

Vérification et remplacement des menuiseries extérieures quand nécessité, y compris restauration des volets bois existants.

Révision et pose de nouvelles menuiseries PVC ou aluminium ouvrant à la française avec double vitrage, selon choix de l'Architecte. Les fenêtres présenteront un coefficient de transmission thermique U_w inférieur ou égal à $1,6 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$. Mise en œuvre d'un système d'occultation par stores en applique intérieure ou équivalent.

4.1.7. Menuiseries intérieures

4.1.7.1. *Portes intérieures*

Remplacement des bloc portes à âme pleine ou alvéolaire suivant nécessité, y compris appareillage et butées selon choix de l'Architecte, ouvrantes à la françaises selon choix de l'Architecte.

4.1.7.2. *Portes palières*

Portes d'entrée des logements avec huisseries bois ou métallique selon nécessité, à âme pleine et antidéformables. Serrure 3 points avec œillette, coloris selon choix de l'Architecte.

4.1.7.3. *Gaines Techniques*

Façade des gaines palières en médium à charnières invisibles et peinture de finition ou équivalent.

4.1.7.4. *Portes de placards, étagères ou dressings*

Portes placards en médium peint ou mélaminé blanc, charnières invisibles ou porte de placard idem portes de distribution au choix de l'Architecte. Aménagements des placards en panneaux mélaminés.

4.1.8. Serrurerie et garde-corps

4.1.8.1. *Garde-corps et barres d'appui*

Suivi des serrureries existantes conservées (garde-corps et lisses existants des fenêtres et compléments suivant avis du bureau de contrôle). Serrurerie thermolaquée selon choix de l'Architecte.

4.1.8.2. *Peintures extérieures et vernis*

Travaux préparatoires, impression et application de 2 couches de peinture selon choix de l'Architecte : portes bois, tous supports bois et garde-corps, lisses, toutes structures métalliques existantes conservées ou neuves.



4.1.8.3. Peintures intérieures

Murs : travaux préparatoires, impression et application de 2 couches de peinture blanche ou couleur selon choix Architecte.

Plafonds : travaux préparatoires, impression et application de 2 couches de peinture blanche, selon choix Architecte.

Boiseries : travaux préparatoires, impression et application de 2 couches de peinture colorie au choix de l'Architecte : portes bois, plinthes, tablettes et tous supports bois.

4.1.9. Équipements intérieurs

4.1.9.1. Aménagements des cuisines

Aménagement d'une cuisine équipée composé de :

- Façades et caissons en mélaminé, coloris et finition au choix de l'Architecte
- Système d'ouverture et fermeture silencieux
- Choix de plan de travail en stratifié hydrofuge, coloris et finition au choix de l'architecte
- Éclairage du plan de travail par linolite LED ou équivalent
- Évier grès ou résine et meuble bas évier 2 portes, au choix de l'architecte
- 1 plaque de cuisson induction marque BRANDT ou équivalent
- 1 meuble bas 2 portes sous plaque induction de marque BRANDT ou équivalent. Dimensions et nombre de feux au choix de l'architecte
- Meuble Haut sur évier, dimensions au choix de l'architecte
- 1 hotte inox sur zone de cuisson de marque BRANDT ou équivalent
- Four encastré de marque BRANDT ou équivalent, dimensions classiques
- Alimentations et évacuations EU en attente pour les machines à laver la vaisselle, selon choix architecte (LL et LV non fournis). Ou, alimentation et évacuation EU en attente pour les machines à laver le linge en buanderie ou en salle d'eau, selon choix architecte (LL et LV non fournis).

4.1.9.2. Équipements sanitaires et plomberie

4.1.9.2.1. Distribution d'eau froide

Alimentation en eau froide par un piquage sur la colonne montante par tuyau cuivre ou PER.

4.1.9.2.2. Production d'eau chaude

Production d'eau chaude sanitaire par cumulus individuel et distribution en tuyau cuivre ou PER, capacité et nombre selon typologie des logements et suivant préconisations du Bureau d'Étude fluides.

4.1.9.2.3. Évacuations



Évacuation et vidange des appareils sanitaires par tuyaux PVC raccordés aux colonnes montantes y compris attentes pour lave-vaisselle et lave-linge (LV et LL non fournis). Tuyaux d'évacuations d'eaux usées de type CHUTUNIC de chez Nicoll ou équivalent.

4.1.9.2.4. Branchements en attente

Branchements en attente pour lave-vaisselle et lave-linge (LL et LV non fournis).

4.1.9.2.5. Appareils sanitaires

- Receveur de douche céramique blanc plat ou équivalent
- Colonne de douche avec mitigeur thermostatique de chez HANSGROHE ou équivalent
- Paroi de douche en verre trempé, dimensions selon choix de l'architecte
- WC suspendu avec bâti-support de type GEBERIT porcelaine couleur blanc, chasse d'eau à double débit et abattant dur (spécificités et / ou dimensions suivant choix de l'architecte)
- 1 lave-main d'angle ou classique dans les WC selon faisabilité technique
- 1 meuble vasque salle de bain, simple de type LOGIKA compact ou 1 meuble vasque double de type LOGIKA compact avec portes de chez ROYO, ou équivalent
- Robinetterie avec limiteur de débit de type VIVENIS de chez HANSGROHE ou équivalent
- Miroir LED de type STELLA de chez ROYO avec point lumineux, selon choix de l'architecte, ou équivalent

4.1.9.3. Équipements électriques

4.1.9.3.1. Type d'installation

Révision totale de l'installation électrique, de type encastré, avec 1 tableau d'abonné et un disjoncteur général, des coupe-circuits affectés et du comptage.

4.1.9.3.2. Équipement de chaque pièce

L'appareillage sera de type CELIANE de marque LEGRAND ou équivalent. Circuits reliés à la prise de terre. Prises de courant à éclipse. Les foyers lumineux fixes seront équipés de Dispositif de Connexion Luminaire (DCL).

L'équipement de chaque pièce :

Entrée :

- 1 point lumineux en plafond ou en applique, commandé par simple allumage ou en va et vient
- 1 prise PC
- 1 tableau d'abonné électrique (position suivant choix)
- 1 coffret de communication au droit du tableau d'abonné
- 1 sonnerie
- 1 combiné visiophone/interphone

Séjour :

- 1 point lumineux en plafond ou en applique, commandé par simple allumage ou en va et vient



- 1 prise PC, avec minimum 5 prises dont 1 à proximité immédiate de la commande d'éclairage pour les logements ayant une chambre respectant la norme handicapée
- 2 prises RJ45
- 1 prise TV FM SAT

Chambre :

- 1 point lumineux en plafond, commandé par simple allumage
- 3 prises PC
- 1 prise PC
- 1 prise RJ45
- 1 prise TV FM SAT dans une des chambres (à partir du T3)

Dégagement :

- 1 point lumineux en plafond ou en applique, commandé par simple allumage ou en va et vient
- 1 prise PC

Cuisine :

- 1 point lumineux en plafond, commandé par simple allumage ou en va et vient
- 1 point lumineux en applique
- 1 prise RJ45
- 3 prises PC 16A à partir des T2, 2 prises PC 16A pour les studios
- 1 prise PC pour le lave-vaisselle (non fourni)
- 1 prise PC pour le lave-linge (non fourni. Situé en cuisine, ou salle d'eau ou buanderie)
- 1 prise PC pour le frigo (non fourni)
- 1 prise PC pour la hotte
- 1 prise PC 32A pour la plaque de cuisson

Salle de bain et salle d'eau :

- 1 point lumineux en plafond, commandé par simple allumage
- 1 point lumineux en applique pour raccordement bandeau lumineux meuble vasque
- 1 prise PC
- 1 prise PC

WC :

- 1 point lumineux en plafond ou en imposte de la porte commandé par simple allumage - 1 prise PC

Mise en place d'un Détecteur et avertisseur autonome de fumées (D.A.A.F) dans chaque logement.

4.1.9.3.3. Sonnerie et visiophone

Un portier Visiophone avec combiné mural type URMET ou équivalent, placé dans l'entrée de l'appartement permettra de converser avec le visiteur et de commander à distance l'ouverture de la porte de hall.

Sonnerie intégrée au tableau d'abonné, ou carillon déporté, avec bouton poussoir au droit de la porte palière



4.1.9.4. *Chauffage*

Chauffage individuel par radiateurs électriques à chaleur douce modèle MOZART DIGITAL de chez THERMOR ou équivalent.

1 sèche-serviette électrique de type ADELIS de chez ATLANTIC coloris blanc dans salle de bains et / ou salle d'eau, ou équivalent (dimensionnement et puissance conformes aux préconisations du BE fluides).

4.1.10 Ventilation

4.1.10.1 *Type d'installation*

Réfection de la ventilation des logements par VMC collective et/ou VMC individuelle selon préconisation du Bureau d'étude thermique et du BE fluides.

4.1.10.2 *Conduits et prises de ventilation*

Ventilation des appartements par simple flux au moyen d'une VMC hygroréglable (ventilation mécanique contrôlée), bouches d'extraction disposées dans les pièces humides (cuisine, salle de bains, salle d'eau, et WC).

4.1.10.3 *Conduits et prise d'air frais*

En pièces principales (séjours et chambres), prises d'air frais par des grilles hygroréglables encastrées soit en partie haute des menuiseries extérieures soit dans les coffres de volets roulants des pièces équipées, soit dans les maçonneries selon les exigences acoustiques.

4.1.11 Équipements de télécommunications

4.1.11.1 *Radio / Télévision*

- 1 prise TV RADIO ou RJ45 dans le séjour
- 1 prise TV ou RJ45 dans 1 chambre principale

Prises reliées à l'antenne collective du bâtiment pour la réception de toutes les chaînes hertziennes compatibles TNT.

4.1.11.2 *Téléphone*

Voir article 3.1.1.1

5. AMENAGEMENTS DIVERS

5.1 Terrasses existantes

Réfection des sols durs existants.



Remplacement des garde-corps et des séparatifs entre terrasses.

5.2 Aménagement des terrasses

5.2.1 *Sols*

Revêtement de sol des terrasses en dalles sur plots ou carrelage sur plots ou bois, selon choix de l'architecte.

5.2.2 *Séparation des terrasses*

Structure en serrurerie métallique et remplissage en lames de bois ou PVC ou autre. Système d'occultation au choix de l'architecte.

5.2.3 *Éclairage*

Terrasses privatives équipées d'une prise PC étanche + 1 point lumineux étanche commandé par l'intérieur du logement.

5.3 Jardins

Aménagement de jardins, type et nature de choix selon choix de l'Architecte.

5.4 Local d'ordures ménagères

Aménagement du local d'ordures ménagères en limite de propriété, sur la rue de la cour du Recteur.

Travaux de terrassement, structure en maçonnerie enduite avec serrurerie métallique en toiture selon choix de l'architecte et des préconisations du BE structure.

- Sol : carrelage antidérapant étanchéisé avec syphon ou ragréage béton, conformément à la réglementation en vigueur
- Robinet de puisage
- Murs et plafond : pose d'une peinture blanche toute hauteur
- Éclairage : par réglottes fluorescentes ou hublots commandés par détecteur de présence
- Accès : porte avec serrure de sécurité

5.5 Garage

Démolition du garage existant en limite propriété.



– Nota :

Les différentes possibilités de choix offertes pour les parties privatives dans ce descriptif ne pourront être exercées que dans la limite d'avancement du chantier.

Le présent descriptif a été établi avant la mise en œuvre des différents matériaux énoncés.

Le maître d'œuvre peut y apporter des modifications en cas de force majeure, notamment réglementation administrative contraignante, faillite d'entreprise ou de fournisseur, défaut d'approvisionnement, qualité insuffisante ou si des impératifs techniques le mettaient dans l'obligation de renoncer à telle ou telle disposition ou en cas d'apparition d'un matériel nouveau en cours de chantier.

Les matériaux ou matériels de remplacement seraient de qualité et prix comparables.

De même, il est précisé que les cotes et surfaces indiquées ne peuvent être qu'approximatives et qu'elles pourraient être modifiées dans les mêmes conditions que ci-dessus.

Les épaisseurs de matériaux sont données sous réserve des tolérances de fabrication et de construction.

