

JARDINS DES TISSERANDS



NOTICE DESCRIPTIVE

OCTOBRE 2024

*Travaux de transformation d'anciens entrepôts et bureaux
en 34 logements au 23 – 25 rue du Grand Chemin, 59100 ROUBAIX*

SAS 23- 25 rue du Grand Chemin

435, rue de Marquette
59118 WAMBRECHIES

BULTEAU 
Développement

PRESENTATION DU PROGRAMME

I – PRESENTATION GENERALE

L'unité foncière concernée dans ce projet est située 23 – 25 rue du Grand Chemin 59100 Roubaix.

Situé en cœur de ville, à quelques pas de la grand place, de l'hôtel de ville, des commerces, restaurants, des écoles, desservi par les transports en communs et à proximité des grands axes routiers, le projet de restauration d'un ensemble immobilier en 34 logements offre un programme en parfaite adéquation avec son environnement.

L'ensemble des travaux mis en œuvre permettront à l'acquéreur d'obtenir l'éligibilité au dispositif Denormandie. En effet, à l'issue des travaux la consommation d'énergie primaire des logements sera inférieure à 331 kWh/m²/an et diminuée de 20% par rapport à sa consommation avant travaux

II – DEFINITION DES TRAVAUX

Il s'agit de la restauration d'anciens immeubles remarquables et historiques.

Le bâtiment en front à rue est en R+3.

Le bâtiment en cœur d'ilot est en R+1.

L'entrée principale piétonne et des véhicules de l'opération se fait depuis le domaine public au 25 rue du Grand Chemin.

1. Le Bâtiment 25 Grand Chemin en front à rue comporte 5 niveaux :

- Rez-de-chaussée : aménagement de 2 logements avec terrasse et/ou jardin privés.
- Locaux communs (locaux techniques, poubelles, vélos, hall, boîtes aux lettres...).
- 1er Etage : aménagement de 5 logements avec terrasse (suivant localisation).
- Entresol 1er Etage : aménagement de 2 logements avec terrasse ou balcon (suivant localisation).
- 2e Etage : aménagement de 8 logements avec terrasse (suivant localisation).
- 3e Etage : aménagement de 8 logements avec loggias (suivant localisation).
-

2. Le Bâtiment 23 Grand Chemin en cœur d'ilot comporte 2 niveaux :

- Rez-de-chaussée et R+1 : aménagement de 9 logements avec terrasse et/ou jardin privés.

3. Parking Extérieur :

- Aménagement d'un parking au rez-de-chaussée de 34 places privées dont 2 PMR.

Accès depuis 25 rue du Grand Chemin.

Il sera constitué d'une voirie en enrobé noir et de place de stationnement (hors PMR) en pavés béton à joints engazonnés. Les allées d'accès aux logements seront en béton finition bouchardée.

- Rez-de-chaussée : locaux poubelles et vélos,

II - 1. NOTE GENERALE

La restauration des bâtiments sera réalisée 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.

III – BATIMENT 23 Grand Chemin.

Les interventions sur les façades sont étudiées pour ne pas appauvrir la qualité architecturale du bâtiment à savoir :

- Les Façades du bâtiment en cœur d'îlot en brique et enduite seront restaurées et nettoyées pour retrouver les teintes initiales des briques.
- La charpente et la couverture tuile du bâtiment restaurées à l'identique.
- Le nouveau portail d'accès véhicule sera motorisé.
- Les menuiseries seront en PVC.

Autres points :

- Fourniture et pose de nouvelles descentes d'eau en zinc.
- Isolation sous toitures selon normes. ($R > 4$)
- Traitement fongicide et insecticide des bois conservés selon nécessité.
- Pose de fenêtre de toit type velux (selon plans).
- Une VMC individuelle sera installée pour chaque logement du bâtiment en cœur d'îlot.
- Pose de menuiseries extérieures double vitrage en PVC ($U < 1.6$)
- Porte d'entrée avec serrure 3 pts et Quincaillerie en aluminium.
- Pose du combiné d'interphone dans chaque lot.
- Pose d'une platine EDF dans chaque logement selon prescriptions concessionnaires.
- Pose d'une alimentation d'eau individuelle par logement.
- Pose d'un câble antenne jusqu'au logement. (choix du distributeur par la co-propriété).

III - Parties Communes et parties privatives:

- Eclairage extérieur de toutes les circulations
- Alimentation en eau : Réalisation de canalisations acier ou PE jusqu'aux logements dans les gaines avec un décompte ou compteur par lot.
- Alimentation en électricité : Pose d'une armoire selon recommandations ERDF recevant les équipements de comptage et de services généraux.
- Pose de boîtes aux lettres conformes aux normes poste.
- Signalétique : numéro de logements, de rue, nom de la résidence, etc
- Robinets de puisage dans le local poubelle et espaces verts extérieurs.

- La porte d'entrée en façade principale pour l'accès piétons sera équipée d'une platine reliée aux combinés d'interphonie des lots.
- Installation d'une motorisation sur portail battant pour l'accès des piétons et des véhicules avec ouverture commandée par télécommandes programmables et interphones.
- Espace vert commun composé de plante vivace couvre sol et plantation d'arbres à haute tige
- Jardin privatif composé de plante vivace, d'une terrasse bois suivant localisation, d'une haie contre les clôtures séparatives Ht 1.50m avec portillon d'accès

IV - AMENAGEMENT INTERIEUR LOGEMENT :

CLOISONS SECHES - FAUX-PLAFONDS – ISOLATION :

- Cloisons de distribution intérieure aux logements du type cloisons sèches.
- Doublages des parois extérieures et mitoyennes par un complexe isolant thermique du type PLACOSTIL avec laine de roche ou laine de verre et plaque de plâtre sur ossature métallique suivant étude NRA et normes C15-100.
- Faux plafonds par plaques de plâtre sur ossature métallique.

MENUISERIES INTERIEURES

- Portes intérieures de distribution iso-planes à âmes alvéolaire de 40 mm en bois, finition peinte avec serrure.
- Plinthes medium à peindre dito murs en périphérie de la surface de sol souple.
- Escaliers bois lasurés.

PLOMBERIE – SANITAIRES

- Evacuations en PVC y compris attente machine à laver et lave vaisselle le cas échéant.
- Distributions intérieures des appareils en tubes PER et tubes cuivre apparents.
- Appareils sanitaires de JACOB DELAFON ou équivalent – Robinetterie mitigeuse de marque GROHE ou équivalent.
- Receveur de douche KINEDO avec mitigeur PORCHER OLYOS et sa barre de douche 2 jets
- Meuble AURLANE avec caisson mobile 70 cm, vasque moulée, avec mitigeur PORCHER OLYOS
- Ensemble W-C GEBERIT ou équivalent, suspendu, bloc blanc cuvette réservoir économique 3/6 litres avec silencieux et abattant double.
- Ballon d'eau chaude électrique à accumulation de 200L pour les logements T3 et 300L pour les logements T4, conforme à la réglementation du Label PROMOTELEC Habitat neuf.

ELECTRICITE

- Installation conforme aux normes en vigueur notamment NFC 15 - 100
- Alimentation en monophasé 220 V. Protection disjoncteur divisionnaire. Disjoncteur différentiel haute sensibilité 30 mA, incorporé au tableau d'abonné.
- Prise électrique extérieure pour les jardins rdc compris hublots.
- Appareillage de marque LEGRAND ou similaire.

Porte d'entrée :

- Sonnette ding/dong a 2 tons + transfo TBTS.

Hall :

- GTL et tableau général d'abonné et de protection
- Circuit de commande
- Points lumineux type spots commandé par va et vient ou par bouton poussoir sur télérupteur
- Prise de courant 10/16A 2P+T
- Poste interphonie

Cuisine :

- Circuit de commande + points lumineux type spot et 1 point lumineux au-dessus de l'évier.
- Prise de courant 10/16A 2P+T pour la hotte de cuisine.
- Prises de Courant 10/16A 2P+T au-dessus du ou des plans de travail.
- Prise de Courant 10/16A 2P+T spécialisée pour réfrigérateur / congélateur.
- Prise de Courant 10/16A 2P+T spécialisée pour four.
- Sortie de câble 32A 2P+T pour cuisinière ou plaque de cuisson.
- Prise de Courant 10/16A 2P+T spécialisée pour lave-vaisselle.
- **Nota** : Le socle 32A pour le raccordement d'un appareil de cuisson ne sera pas situé sous un générateur de chauffage ou ECS. Aucune prise de courant ne sera installée au-dessus des plaques de cuisson et d'éviers.
- Bouche VMC

Salon - Salle à manger :

- Prises de Courant 10/16A 2P+T si la pièce est $\leq$ a 20m², dont 1 Prise de courant 10/16A 2P+T pour l'accessibilité aux personnes handicapées a proximité de la commande d'éclairage.
- Prise de Courant par tranche de 4m² supplémentaire si la pièce est $\geq$ a 20m².
- Circuits de commande : points lumineux type spots / 1 suspension.
- Radiateur (nombre et puissance selon volume à chauffer)

Chambre :

- Point de centre commandé en simple allumage
- Prises 16 A – 2P + T
- 1 PAT
- 1 PAV

Salle de bains :

- Prise de courant 10/16A 2P+T suivant le respect des volumes 0.1.2.3 salle d'eau suivant NFC15-100.
- Circuit de commande pour points lumineux + 1 Prise de courant 10/16A 2P+T pour l'accessibilité aux personnes handicapées suivant le respect des volumes 0.1.2.3 salle d'eau suivant NFC15-100.
- Circuit de commande + 1 point lumineux au-dessus du lavabo.
- LES (symboles de terre dans une salle d'eau) pour liaison équipotentielle supplémentaire.
- Bouche VMC

WC :

- Circuit de commande
- Points lumineux
- Prise de courant 10/16A 2P+T
- Bouche VMC

Par Circulation :

- Prise de courant 10/16A 2P+T.
- Circuit de commande + points lumineux.

Les circuits spécialisés :

Ils sont précisés ci-dessus suivant localisation sur plan, mais pourront faire l'objet de mise au point sur le chantier par rapport aux emplacements qui seront prévus dans les logements.

- Prise de Courant 10/16A 2P+T spécialisée pour Lave-linge suivant localisation.
- Prise de Courant 10/16A 2P+T spécialisée pour Sèche-linge suivant localisation.
- Alimentation Ballon d'eau chaude
- Radiateur sèche serviette

Par Chambre principale:

- Prises de courant 10/16A 2P+T.
- Prise de courant télécommandé 10/16A 2P+T
- Circuit de commande pour points lumineux + 1 Prise de courant 10/16A 2P+T pour l'accessibilité aux personnes handicapées.
- Radiateur (puissance selon volume à chauffer)

Par Chambre secondaire :

- Prises de courant 10/16A 2P+T.
- Circuit de commande pour points lumineux
- Prise de courant télécommandé 10/16A 2P+T
- Radiateur (puissance selon volume à chauffer)
- Alimentations en attente :
Alimentation + fil pilote pour thermostat de chauffage.

TELEVISION - TELEPHONE

- Télévision : pour tous les logements, les prises TV seront reliées à l'antenne collective pour la réception de toutes les chaînes hertziennes TNT.
- Prises de téléphone et de TV pour chaque appartement (séjour et chambre principale)

CHAUFFAGE ELECTRIQUE.

- Installation conforme à la RT 2012 « éléments par éléments » selon les bâtiments construits avant 1948
- Chauffage individuel par convecteurs électriques muraux (de marque Muller Novium ou équivalent) équipés de thermostats électroniques.
- Radiateur sèche-serviette dans les salles de bain.

VENTILATION MECANIQUE CONTROLEE

- Ventilation générale et permanente de chaque logement avec entrées d'air neuf par grilles dans les menuiseries des pièces principales et extraction mécanique depuis le moteur collectif.

REVETEMENT DE SOLS

- Réalisation d'un ragréage compris primaire d'adhérence au préalable suivant support existant.
Sol toute pièce en béton quartzé pour le RDC des logements

- Sol toute pièce R+1 lames à clipser Rock 40.
- Plinthes bois à peindre aux pourtours des locaux.

REVETEMENT MURS & PLAFONDS

- Plafonds : peinture RAL 9010 velour
- Murs : peinture RAL 9010 velour
- Peinture glycérophthalique satinée sur huisseries et pièces humides.
- Faïence au dessus de la douche et retours.

NOTA

Seront admises de plein droit toutes modifications de structure et d'agencement intérieur et extérieur (telles que déplacement de gaines techniques, soffite ou faux-plafonds, etc...) ayant pour but de résoudre un problème technique, de compléter ou de parfaire, soit l'effet architectural, soit l'harmonie de l'immeuble, et qui seraient apportées en cours de travaux par le constructeur, en accord avec l'Architecte.

Le promoteur pourra être amené à modifier les prestations énumérées dans la présente notice et à les remplacer par des prestations équivalentes dans le cas d'apparition d'un matériel nouveau ou en cas de force majeure ou de cause légitime, notamment :

- Règle administrative contraignante.
- Règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation d'activité d'une entreprise ou d'un fournisseur ou retard d'approvisionnement d'un matériau.
- Qualité insuffisante du matériau prévu ou livré.
- Et, plus généralement, si les impératifs techniques ou réglementaires le mettaient dans l'obligation de renoncer définitivement à telle disposition de prestation prévue.

Le tout, à condition qu'il n'en résulte altération de qualité pour l'acquéreur.

En outre, l'acquéreur ne pourra, en aucun cas, réclamer l'une des prestations prévues au présent descriptif dans la mesure où celle fournie par le vendeur correspond à une qualité réputée équivalente sur la base des informations données par l'architecte.

L'acquéreur reconnaît cette clause comme étant essentielle, sans laquelle le vendeur n'aurait pas contracté.

Les côtes et les surfaces mentionnées conservent une tolérance au regard des points précités.

Signature du Vendeur :

Signature de l'Acquéreur :