

Restauration complète d'un ensemble immobilier

Hôtel d'Esther
13, place de Haguenau
84/86, avenue des Vosges
67000 - Strasbourg

Note Descriptive des travaux du Bâtiment 1

13, place de Haguenau
67000 - Strasbourg

Edition du 29/08/2023

LIMINAIRE

Le présent descriptif concerne l'opération de restauration complète de l'ensemble immobilier, situé au 13 place de Haguenau et 84/86 avenue des Vosges, 67000 Strasbourg.

Ce programme prévoit la réhabilitation de 106 lots à usage d'habitation, répartie de la manière suivante :

- Le bâtiment 1 situé au 13 place de Haguenau.
- Le bâtiment 2A situé au 86 avenue des Vosges.
- Le bâtiment 2B situé au 86 avenue des Vosges.
- Le bâtiment 4 situé au 84/86 avenue des Vosges.

Le présent descriptif a pour objet de présenter les caractéristiques principales du programme de restauration complète ; 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 (UDAP du Bas-Rhin / ABF).

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 soit encapsulés, soit 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

- 1 - MURS et OSSATURES**
- 2 - CHARPENTE / COUVERTURE**
- 3 - MENUISERIE EXTÉRIEURES et OCCULTATIONS**
- 4 - SERRURERIE**
- 5 - PLANCHERS D'ÉTAGES**
- 6 - CLOISONS ET DOUBLAGES**
- 7 – PLAFONDS ET ISOLATION**
- 8 - ESCALIERS**
- 9 - MENUISERIES INTÉRIEURES**
- 10 - ÉQUIPEMENTS SANITAIRES et PLOMBERIE**
- 11 - ÉQUIPEMENTS ÉLECTRIQUES**
- 12 - REVÊTEMENTS DE SOLS et FAÏENCES**
- 13 - PEINTURES**
- 14 - COMMUNS**
- 15 - ESPACES VERTS**

1 - MURS ET OSSATURES

1.1 - Murs des façades

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

- ⇒ Nettoyement des façades en pierre et enduit sur rue et jardin y compris éléments architecturaux et toutes moulurations et corniches.
- ⇒ Pour les zones enduites, préparation des façades pour badigeon à la chaux de teinte suivant avis de l'architecte des bâtiments de France.
- ⇒ Réalisation de joints de calfeutrement entre maçonnerie et menuiseries.
- ⇒ Y compris toutes sujétions d'échafaudage de protection et d'approvisionnement

1.2 - Murs intérieurs conservés

Sur murs intérieurs existants en maçonnerie conservés et suivant projet :

- ⇒ Complément par des maçonneries de parpaings creux enduits selon besoin,
- ⇒ Adaptations d'ouvertures existantes compris linteau, reprise en sous-œuvre, traitement des tableaux.
- ⇒ Enduits plâtre en raccord ou, selon état, habillage par plaques de plâtre.

2 - CHARPENTE – COUVERTURE - ETANCHEITE

2.1 - Charpente

- ⇒ Restauration des charpentes existantes avec, si nécessaire, dépose et remplacement des bois dégradés (chevrons, pannes, poutres...).
- ⇒ Restauration de tous les éléments de charpente nécessaires aux ouvrages de couverture (voligeages, fonds de chéneaux...) avec, si nécessaire, dépose et remplacement des éléments dégradés.
- ⇒ Mise en place de chevêtres pour châssis de toits et passage de gaines techniques.

2.2 - Couverture

- ⇒ Réfection de la couverture et de la zinguerie y compris toutes sujétions, ventilations, chatières, et toutes finitions.
- ⇒ Complément de couverture au droit des verrières supprimées conformément aux prescriptions du PSMV et avec l'accord de l'ABF.
- ⇒ Remplacement des châssis de toit existants par des châssis de toit type Velux Patrimoine compris store d'occultation pour les pièces de nuit.
- ⇒ Mise en place de châssis de désenfumage sur le toit au droit des parties communes conformément aux prescriptions du SDIS, de l'ABF et du PSMV.

2.3 - Etanchéité

- ⇒ Réfection de l'étanchéité des terrasses
- ⇒ Remplacement des dalles sur plots

3 - MENUISERIES EXTÉRIEURES ET OCCULTATIONS

- ⇒ Remplacement de la porte d'entrée avec mise en place d'un dispositif de contrôle d'accès
- ⇒ Remplacement de toutes les menuiseries extérieures bois, fenêtres et portes-fenêtres dans le respect des préconisations de l'Architecte des Bâtiments de France. Menuiseries extérieures en bois, ouvrants à frappe, finition peinture y compris vitrage isolant.
- ⇒ Selon configuration, mise en place de système d'occultation, type volets intérieurs, stores ou rideaux, dans les pièces de nuit.

4 - SERRURERIE

- ⇒ Restauration des garde-corps existants avec vérification du respect de la réglementation en vigueur et mise aux normes si nécessaire.

- ⇒ Mise en place de garde-corps ou de barres d'appui en tableau des fenêtres pour mise aux normes si nécessaire.

5 - PLANCHERS D'ÉTAGES

- ⇒ Révision des planchers avec, si nécessaire, consolidation ou remplacement des bois abimés.
 - ⇒ Mise en place de compléments de plancher en bois ou panneau type OSB selon besoin.
- Mise en place de chevêtres pour les gaines techniques.

6 - CLOISONS ET DOUBLAGES

6.1 - Cloisons séparatives entre logements

- ⇒ Cloisonnement réalisé par cloison type SAD de 160 ou 180mm compris rails isolants laine de roche et bande de joints enduits.

6.2 - 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 de roche
 - 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.

6.3 - 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 de verre, 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.

6.3 bis – Murs conservés

Raccord d'enduit plâtre après piquetage des zones dégradées.

6.4 - 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.

7 – PLAFONDS ET ISOLATION

7.1 - Plafonds conservés

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

7.2 - Plafonds mis en place

Faux plafonds suspendus constitués de :

- ⇒ rails et suspentes acier galvanisé

- ⇒ parement en plaques de plâtre type BA13 . L'épaisseur et le nombre de plaque pouvant varier selon le degré coupe-feu à respecter.
- ⇒ isolation par laine minérale
- ⇒ jointoiement avec des bandes calicot enduites
- ⇒ bande armée sur angle saillant.
- ⇒ Dégagement des poutres sous rampant pour la mise en place de l'isolation

7.3 - Isolation

Mise en œuvre d'une isolation thermique adaptée entre logements

8 – ESCALIERS

8.1 - Escalier intérieur conservé

- ⇒ Surfçage, réparation des marches abîmées et reprise de joints après purge des parties dégradées. Habillage de la sous-face en BA13 pour respect des normes incendie
- ⇒ Révision des garde-corps

9 - MENUISERIES INTÉRIEURES

9.1 – Portes intérieures

Blocs portes postformés Type LUPIAC finition lisse de chez JELDWEN ou similaire, pré-peintes.

9.2 - Portes de placards

Portes de placards en panneau ouvrant à la française

9.3 – Aménagements de placards

Aménagements de placards en mélaminé, penderies et étagères. Lesdits aménagements pourront selon les logements être sous forme d'armoires à poser ou encastrés.

10 - ÉQUIPEMENTS SANITAIRES ET PLOMBERIE

10.1 - 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.

10.2 – Evacuations EU et EV

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

10.3 - Production d'eau chaude

Production instantanée et continue par échangeur de chaleur situé dans le module thermique d'appartement, alimenté par le réseau de chauffage urbain de la ville de STRASBOURG.

10.4 – Equipements sanitaires

- Robinetterie :

- ⇒ Robinetterie chromée de la série OLYOS de chez PORCHER ou similaire, compris toutes sujétions

- Baignoire :

- ⇒ Baignoire acrylique blanche, modèle ULYSSE de chez PORCHER ou similaire à vidange automatique

- Receveur de douche :

- ⇒ Receveur de douche modèle ULTRAFLAT de chez IDEAL STANDARD (dimension selon plan) ou similaire à poser
- ⇒ Parois de douche à portes pivotantes en verre transparent SECURIT.
- ⇒ Ensemble de douche de la série IDEALRAIN de chez IDEAL STANDARD ou similaire, finition chromée

- Lavabo :

- ⇒ Vasque type ULYSSE de chez PORCHER ou similaire

- WC :

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

- Evier / Cuisine

- ⇒ Cuisine aménagée suivant plans, comprenant :
 - Meubles bas et hauts
 - Plan de travail granit ou alliage équivalent
 - Traitement de la crédence par la pose d'un coup de torchon (hauteur 6 à 10 cm sur l'ensemble du linéaire cuisine + 60 cm au droit de la table de cuisson) en granit ou alliage de synthèse.
 - Evier un bac en inox de type TEKA ou similaire
 - Robinet mitigeur chromé de type OLYOS de chez IDEAL STANDARD ou similaire
 - Table cuisson électrique 2 ou 4 foyers (selon aménagement de la cuisine)
 - Hotte à filtre
 - Emplacement pour frigo ou frigo top selon aménagement de la cuisine. Si frigo top, celui-ci est fourni.

- Attentes lave-linge et lave-vaisselle

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

11 - ÉQUIPEMENTS ÉLECTRIQUES

11.1 - 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.

11.2 - Equipement électrique

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

Liste non exhaustive des équipements :

- Séjour :

- ⇒ 1 ou 2 prises commandées par va et vient 1 prise PC 16 A+T par tranche de 4 m² avec un minimum de 5 prises pour le séjour. 1 prise RJ45
- ⇒ 1 prise TV

- Chambre :

- ⇒ 1 point lumineux en plafond commandé par interrupteur simple allumage
- ⇒ 4 PC 16 A+T
- ⇒ 1 prise RJ45
- ⇒ 1 prise TV.

- Cuisine :

- ⇒ 2 ou 3 point lumineux en plafond commandé par interrupteur en simple allumage
- ⇒ 1 bandeaux lumineux en applique au-dessus de l'évier commandé par interrupteur en simple allumage.
- ⇒ 1 PC 16 A+T à 35 cm du sol
- ⇒ 4 PC16 A+T en crédence dont 1 pour le micro-onde

- ⇒ 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 ou 2 point lumineux en plafond commandé par interrupteur en simple allumage
- ⇒ 1 point lumineux en applique au-dessus du lavabo commandé par interrupteur 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 à 3 point lumineux en plafond commandé par va et vient ou télérupteur

11.3 - Sonnerie de porte d'entrée

- ⇒ Carillon commandé par bouton-poussoir à proximité de la porte palière du logement
- ⇒ Visiophone avec commande ouverture porte immeuble

11.4 - VMC

Réalisation d'une VMC simple flux comprenant :

- ⇒ Caissons d'extractions placés dans un espace technique commun
- ⇒ Gaines d'extraction, compris passage en faux-plafond
- ⇒ Bouches d'extraction auto-réglables 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

11.5 - Chauffage

Chauffage continu par échangeur de chaleur situé dans le module thermique d'appartement alimenté par le réseau de chauffage urbain de la ville de STRASBOURG ;

- ⇒ Radiateur type T6 de chez FINIMETAL ou similaire dans les pièces « sèches »
- ⇒ Sèche-serviettes dans la salle de bain, salle d'eau
- ⇒ Pilotage du chauffage par programmeur avec commande jour/nuit/hors gel

11.6 - Radio, TV-FM

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

12 - REVETEMENTS DE SOLS ET FAIENCES

12.1- Parquets

- ⇒ Préparation des sols, avec mise en place de ragréage si besoin
- ⇒ Mise en place d'un parquet vernis gamme RIVIERA PRO ou équivalent, posé sur sous-couche acoustique, et pose à l'anglaise
- ⇒ Fourniture de barre de seuil de transition,
- ⇒ Plinthes médium à peindre

Localisation : Ensemble des logements hors salle de bain, salle d'eau et WC et leurs paliers et circulations.

12.2 - Carrelages

- ⇒ Préparation des sols, et réalisation de ragréage ou d'une chape maigre selon besoin
- ⇒ Carrelage (30x30 ou 40x40)

⇒ Plinthes en carrelage, modèle assorti

Localisation : salles de bains, salle d'eau et WC.

12.3 - Faïences

Revêtement mural en faïence (dimensions et modèles suivant harmonie des logements) avec application d'un système d'étanchéité :

- ⇒ Sur une hauteur minimum de 2,00 m en périphérie des baignoires et des douches.
- ⇒ Sur les tabliers des baignoires avec trappe de visite incorporée.

13 - PEINTURES

13.1 - Menuiseries extérieures

Sur fenêtres, portes-fenêtres et volets :

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

13.2 - Menuiseries intérieures

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

13.3 – Murs

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

13.4 – Plafonds

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

13.5 – Serrureries

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

14 - COMMUNS

14.1 - Boîtes aux lettres

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

14.2 – 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.

14.3 – Comptage Eau Froide

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

14.4 – Comptage électrique

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

14.5 – Ascenseur

Rénovation et réhabilitation des ascenseurs existants.

15 - ESPACES VERTS

- ⇒ Engazonnement.
- ⇒ Plantation constituée d'essences locales.

Restauration complète d'un ensemble immobilier

Hôtel d'Esther
13, place de Haguenau
84/86, avenue des Vosges
67000 - Strasbourg

Note Descriptive des travaux du Bâtiment 2A

86, avenue des Vosges
67000 - Strasbourg

Edition du 29/08/2023

LIMINAIRE

Le présent descriptif concerne l'opération de restauration complète de l'ensemble immobilier, situé au 13 place de Haguenau et 84/86 avenue des Vosges, 67000 Strasbourg.

Ce programme prévoit la réhabilitation de 106 lots à usage d'habitation, répartie de la manière suivante :

- Le bâtiment 1 situé au 13 place de Haguenau.
- Le bâtiment 2A situé au 86 avenue des Vosges.
- Le bâtiment 2B situé au 86 avenue des Vosges.
- Le bâtiment 4 situé au 84/86 avenue des Vosges.

Le présent descriptif a pour objet de présenter les caractéristiques principales du programme de restauration complète ; 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 (UDAP du Bas-Rhin / ABF).

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 soit encapsulés, soit 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

- 1 - MURS et OSSATURES**
- 2 - ETANCHEITE**
- 3 - MENUISERIE EXTÉRIEURES et OCCULTATIONS**
- 4 - SERRURERIE**
- 5 - PLANCHERS D'ÉTAGES**
- 6 - CLOISONS ET DOUBLAGES**
- 7 - PLAFONDS ET ISOLATION**
- 8 - ESCALIERS**
- 9 - MENUISERIES INTÉRIEURES**
- 10 - ÉQUIPEMENTS SANITAIRES et PLOMBERIE**
- 11 - ÉQUIPEMENTS ÉLECTRIQUES**
- 12 - REVÊTEMENTS DE SOLS et FAÏENCES**
- 13 - PEINTURES**
- 14 - COMMUNS**
- 15 - ESPACES VERTS**

1 - MURS ET OSSATURES

1.1 - Murs des façades

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

- ⇒ Nettoyement des façades en pierre et enduit sur rue et jardin y compris éléments architecturaux.
- ⇒ Pour les zones enduites, préparation des façades pour badigeon à la chaux de teinte suivant avis de l'architecte des bâtiments de France.
- ⇒ Réalisation de joints de calfeutrement entre maçonnerie et menuiseries.
- ⇒ Y compris toutes sujétions d'échafaudage de protection et d'approvisionnement
- ⇒ Adaptations d'ouvertures existantes compris linteau, reprise en sous-œuvre, traitement des tableaux.

1.2 - Murs intérieurs conservés

Sur murs intérieurs existants en maçonnerie conservés et suivant projet :

- ⇒ Complément par des maçonneries de parpaings creux enduits selon besoin,
- ⇒ Adaptations d'ouvertures existantes compris linteau, reprise en sous-œuvre, traitement des tableaux.
- ⇒ Enduits plâtre en raccord ou, selon état, habillage par plaques de plâtre.

1.3 - Balcons

Ajout d'une structure en bois ou métal pour mise en place de balcons côté jardin, conformément aux prescriptions du PSMV et avec l'accord de l'ABF.

2 - ETANCHEITE

- ⇒ Réfection de l'étanchéité des terrasses
- ⇒ Ajout de dalles sur plots ou platelage bois pour création de terrasse privatives

3 - MENUISERIES EXTÉRIEURES ET OCCULTATIONS

- ⇒ Remplacement de la porte d'entrée avec mise en place d'un dispositif de contrôle d'accès
- ⇒ Remplacement de toutes les menuiseries extérieures, fenêtres et portes-fenêtres dans le respect des préconisations de l'Architecte des Bâtiments de France. Menuiseries extérieures en bois (ou PVC ou alu), ouvrants à frappe, finition peinture y compris vitrage isolant.
- ⇒ Selon configuration, mise en place de système d'occultation, type volets intérieurs, stores ou rideaux dans les pièces de nuit.

4 - SERRURERIE

- ⇒ Restauration des garde-corps existants avec vérification du respect de la réglementation en vigueur et mise aux normes si nécessaire.
- ⇒ Mise en place de garde-corps ou de barres d'appui en tableau des fenêtres pour mise aux normes si nécessaire.

5 - PLANCHERS D'ÉTAGES

- ⇒ Mise en place de renfort sur plancher en poutrelles hourdis pour création de réservation pour les gaines techniques.

6 - CLOISONS ET DOUBLAGES

6.1 - Cloisons séparatives entre logements

- ⇒ Cloisonnement réalisé par cloison type SAD de 160 ou 180mm compris rails isolants laine de roche et bande de joints enduits.

6.2 - 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 de roche
 - jointoiment 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.

6.3 - 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 de verre, épaisseur selon étude thermique.
 - jointoiment 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.

6.3 bis – Murs conservés

Raccord d'enduit plâtre après piquetage des zones dégradées.

6.4 - Gains techniques

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

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

7 – PLAFONDS ET ISOLATION

7.2 - Plafonds mis en place

Faux plafonds suspendus constitués de :

- ⇒ rails et suspentes acier galvanisé
- ⇒ parement en plaques de plâtre type BA13 . L'épaisseur et le nombre de plaque pouvant varier selon le degré coupe-feu à respecter.
- ⇒ isolation par laine minérale
- ⇒ jointoiment avec des bandes calicot enduites
- ⇒ bande armée sur angle saillant.

7.3 - Isolation

Mise en œuvre d'une isolation thermique adaptée entre logements

8 – ESCALIERS

8.1 - Escalier intérieur conservé

- ⇒ Surfaçage, réparation des marches abîmées et reprise de joints après purge des parties dégradées. Habillage de la sous-face en BA13 pour respect des normes incendie
- ⇒ Révision des garde-corps

9 - MENUISERIES INTÉRIEURES

9.1 – Portes intérieures

Blocs portes postformés Type LUPIAC finition lisse de chez JELDWEN ou similaire, pré-peintes.

9.2 - Portes de placards

Portes de placards en panneau ouvrant à la française

9.3 – Aménagements de placards

Aménagements de placards en mélaminé, penderies et étagères. Lesdits aménagements pourront selon les logements être sous forme d'armoires à poser ou encastrés.

10 - ÉQUIPEMENTS SANITAIRES ET PLOMBERIE

10.1 - 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.

10.2 – Evacuations EU et EV

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

10.3 - Production d'eau chaude

Production instantanée et continue par échangeur de chaleur situé dans le module thermique d'appartement, alimenté par le réseau de chauffage urbain de la ville de STRASBOURG.

10.4 – Equipements sanitaires

- Robinetterie :

⇒ Robinetterie chromée de la série OLYOS de chez PORCHER ou similaire, compris toutes sujétions

- Baignoire :

⇒ Baignoire acrylique blanche, modèle ULYSSE de chez PORCHER ou similaire à vidange automatique

- Receveur de douche :

⇒ Receveur de douche modèle ULTRAFLAT de chez IDEAL STANDARD (dimension selon plan) ou similaire à poser

⇒ Parois de douche à portes pivotantes en verre transparent SECURIT.

⇒ Ensemble de douche de la série IDEALRAIN de chez IDEAL STANDARD ou similaire, finition chromée

- Lavabo :

⇒ Vasque type ULYSSE de chez PORCHER ou similaire

- WC :

⇒ WC modèle KHEOPS de chez PORCHER ou similaire, mécanisme silencieux à 2 débits, compris abattants

- Evier / Cuisine

⇒ Cuisine aménagée suivant plans, comprenant :

- Meubles bas et hauts
- Plan de travail granit ou alliage équivalent
- Traitement de la crédence par la pose d'un coup de torchon (hauteur 6 à 10 cm sur l'ensemble du linéaire cuisine + 60 cm au droit de la table de cuisson) en granit ou alliage de synthèse.
- Evier un bac en inox de type TEKA ou similaire
- Robinet mitigeur chromé de type OLYOS de chez IDEAL STANDARD ou similaire

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

- Attentes lave-linge et lave-vaisselle

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

11 - ÉQUIPEMENTS ÉLECTRIQUES

11.1 - 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.

11.2 - Equipement électrique

L'appareillage électrique sera de la gamme Céliane de chez LEGRAND ou similaire
Liste non exhaustive des équipements :

- Séjour :

- ⇒ 1 ou 2 prises commandées par va et vient
- ⇒ 1 prise PC 16 A+T par tranche de 4 m² avec un minimum de 5 prises pour le séjour. 1 prise RJ45
- ⇒ 1 prise TV

- Chambre :

- ⇒ 1 point lumineux en plafond commandé par interrupteur simple allumage
- ⇒ 4 PC 16 A+T
- ⇒ 1 prise RJ45
- ⇒ 1 prise TV.

- Cuisine :

- ⇒ 2 ou 3 point lumineux en plafond commandé par interrupteur en simple allumage
- ⇒ 1 bandeaux lumineux en applique au-dessus de l'évier commandé par interrupteur en simple allumage.
- ⇒ 1 PC 16 A+T à 35 cm du sol&
- ⇒ 4 PC16 A+T en crédence dont 1 pour le micro-onde
- ⇒ 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 ou 2 point lumineux en plafond commandé par interrupteur en simple allumage
- ⇒ 1 point lumineux en applique au-dessus du lavabo commandé par interrupteur 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 à 3 point lumineux en plafond commandé par va et vient ou télérupteur

11.3 - Sonnerie de porte d'entrée

- ⇒ Carillon commandé par bouton-poussoir à proximité de la porte palière du logement

⇒ Visiophone avec commande ouverture porte immeuble

11.4 - VMC

Réalisation d'une VMC simple flux comprenant :

- ⇒ Caissons d'extractions placés dans un espace technique commun
- ⇒ Gainés d'extraction, compris passage en faux-plafond
- ⇒ Bouches d'extraction auto-réglables 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

11.5 - Chauffage

Chauffage continu par échangeur de chaleur situé dans le module thermique d'appartement alimenté par le réseau de chauffage urbain de la ville de STRASBOURG ;

- ⇒ Radiateur type T6 de chez FINIMETAL ou similaire dans les pièces « sèches »
- ⇒ Sèche-serviettes dans la salle de bain, salle d'eau
- ⇒ Pilotage du chauffage par programmateur avec commande jour/nuit/hors gel

11.6 - Radio, TV-FM

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

12 - REVETEMENTS DE SOLS ET FAIENCES

12.1 - Parquets

- ⇒ Préparation des sols, avec mise en place de ragréage si besoin
- ⇒ Mise en place d'un parquet vernis gamme RIVIERA PRO ou équivalent, posé sur sous-couche acoustique, et pose à l'anglaise
- ⇒ Fourniture de barre de seuil de transition,
- ⇒ Plinthes médium à peindre

Localisation : Ensemble des logements hors salle de bain, salle d'eau et WC et leurs paliers et circulations.

12.2 - Carrelages

- ⇒ Préparation des sols, et réalisation de ragréage ou d'une chape maigre selon besoin
- ⇒ Carrelage (30x30 ou 40x40)
- ⇒ Plinthes en carrelage, modèle assorti

Localisation : salles de bains, salle d'eau et WC.

12.3 - Faïences

Revêtement mural en faïence (dimensions et modèles suivant harmonie des logements) avec application d'un système d'étanchéité :

- ⇒ Sur une hauteur minimum de 2,00 m en périphérie des baignoires et des douches.
- ⇒ Sur les tabliers des baignoires avec trappe de visite incorporée.

13 - PEINTURES

13.1 - Menuiseries extérieures

Sur fenêtres, portes-fenêtres et volets :

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

13.2 - Menuiseries intérieures

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

13.3 – Murs

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

13.4 – Plafonds

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

13.5 – Serrureries

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

14 - COMMUNS

14.1 - Boîtes aux lettres

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

14.2 – 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.

14.3 – Comptage Eau Froide

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

14.4 – Comptage électrique

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

14.5 – Ascenseur

Rénovation et réhabilitation des ascenseurs existants.

15 - ESPACES VERTS

- ⇒ Engazonnement.
- ⇒ Plantation constituée d'essences locales.

Restauration complète d'un ensemble immobilier

Hôtel d'Esther
13, place de Haguenau
84/86, avenue des Vosges
67000 - Strasbourg

Note Descriptive des travaux du Bâtiment 2B

86, avenue des Vosges
67000 - Strasbourg

Edition du 29/08/2023

LIMINAIRE

Le présent descriptif concerne l'opération de restauration complète de l'ensemble immobilier, situé au 13 place de Haguenau et 84/86 avenue des Vosges, 67000 Strasbourg.

Ce programme prévoit la réhabilitation de 106 lots à usage d'habitation, répartie de la manière suivante :

- Le bâtiment 1 situé au 13 place de Haguenau.
- Le bâtiment 2A situé au 86 avenue des Vosges.
- Le bâtiment 2B situé au 86 avenue des Vosges.
- Le bâtiment 4 situé au 84/86 avenue des Vosges.

Le présent descriptif a pour objet de présenter les caractéristiques principales du programme de restauration complète ; 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 (UDAP du Bas-Rhin / ABF).

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 soit encapsulés, soit 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

- 1 - MURS et OSSATURES**
- 2 - ETANCHEITE**
- 3 - MENUISERIE EXTÉRIEURES et OCCULTATIONS**
- 4 - SERRURERIE**
- 5 - PLANCHERS D'ÉTAGES**
- 6 - CLOISONS ET DOUBLAGES**
- 7 - PLAFONDS ET ISOLATION**
- 8 - ESCALIERS**
- 9 - MENUISERIES INTÉRIEURES**
- 10 - ÉQUIPEMENTS SANITAIRES et PLOMBERIE**
- 11 - ÉQUIPEMENTS ÉLECTRIQUES**
- 12 - REVÊTEMENTS DE SOLS et FAÏENCES**
- 13 - PEINTURES**
- 14 - COMMUNS**
- 15 - ESPACES VERTS**

1 - MURS ET OSSATURES

1.1 - Murs des façades

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

- ⇒ Nettoyement des façades en pierre et enduit sur rue et jardin y compris éléments architecturaux.
- ⇒ Pour les zones enduites, préparation des façades pour badigeon à la chaux de teinte suivant avis de l'architecte des bâtiments de France.
- ⇒ Réalisation de joints de calfeutrement entre maçonnerie et menuiseries.
- ⇒ Y compris toutes sujétions d'échafaudage de protection et d'approvisionnement
- ⇒ Adaptations d'ouvertures existantes compris linteau, reprise en sous-œuvre, traitement des tableaux.

1.2 - Murs intérieurs conservés

Sur murs intérieurs existants en maçonnerie conservés et suivant projet :

- ⇒ Complément par des maçonneries de parpaings creux enduits selon besoin,
- ⇒ Adaptations d'ouvertures existantes compris linteau, reprise en sous-œuvre, traitement des tableaux.
- ⇒ Enduits plâtre en raccord ou, selon état, habillage par plaques de plâtre.

1.3 - Balcons

Ajout d'une structure en bois ou métal pour mise en place de balcons côté jardin, conformément aux prescriptions du PSMV et avec l'accord de l'ABF.

2 - ETANCHEITE

- ⇒ Réfection de l'étanchéité des terrasses
- ⇒ Ajout de dalles sur plots ou platelage bois pour création de terrasse privatives

3 - MENUISERIES EXTÉRIEURES ET OCCULTATIONS

- ⇒ Remplacement de la porte d'entrée avec mise en place d'un dispositif de contrôle d'accès
- ⇒ Remplacement de toutes les menuiseries extérieures, fenêtres et portes-fenêtres dans le respect des préconisations de l'Architecte des Bâtiments de France. Menuiseries extérieures en bois (ou PVC ou alu), ouvrants à frappe, finition peinture y compris vitrage isolant.
- ⇒ Selon configuration, mise en place de système d'occultation, type volets intérieurs, stores ou rideaux dans les pièces de nuit.

4 - SERRURERIE

- ⇒ Restauration des garde-corps existants avec vérification du respect de la réglementation en vigueur et mise aux normes si nécessaire.
- ⇒ Mise en place de garde-corps ou de barres d'appui en tableau des fenêtres pour mise aux normes si nécessaire.

5 - PLANCHERS D'ÉTAGES

- ⇒ Mise en place de renfort sur plancher en poutrelles hourdis pour création de réservation pour les gaines techniques.

6 - CLOISONS ET DOUBLAGES

6.1 - Cloisons séparatives entre logements

- ⇒ Cloisonnement réalisé par cloison type SAD de 160 ou 180mm compris rails isolants laine de roche et bande de joints enduits.

6.2 - 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 de roche
 - jointoiment 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.

6.3 - 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 de verre, épaisseur selon étude thermique.
 - jointoiment 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.

6.3 bis – Murs conservés

Raccord d'enduit plâtre après piquetage des zones dégradées.

6.4 - Gains techniques

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

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

7 – PLAFONDS ET ISOLATION

7.2 - Plafonds mis en place

Faux plafonds suspendus constitués de :

- ⇒ rails et suspentes acier galvanisé
- ⇒ parement en plaques de plâtre type BA13 . L'épaisseur et le nombre de plaque pouvant varier selon le degré coupe-feu à respecter.
- ⇒ isolation par laine minérale
- ⇒ jointoiment avec des bandes calicot enduites
- ⇒ bande armée sur angle saillant.

7.3 - Isolation

Mise en œuvre d'une isolation thermique adaptée entre logements

8 – ESCALIERS

8.1 - Escalier intérieur conservé

- ⇒ Surfaçage, réparation des marches abîmées et reprise de joints après purge des parties dégradées. Habillage de la sous-face en BA13 pour respect des normes incendie
- ⇒ Révision des garde-corps

9 - MENUISERIES INTÉRIEURES

9.1 – Portes intérieures

Blocs portes postformés Type LUPIAC finition lisse de chez JELDWEN ou similaire, pré-peintes.

9.2 - Portes de placards

Portes de placards en panneau ouvrant à la française

9.3 – Aménagements de placards

Aménagements de placards en mélaminé, penderies et étagères. Lesdits aménagements pourront selon les logements être sous forme d'armoires à poser ou encastrés.

10 - ÉQUIPEMENTS SANITAIRES ET PLOMBERIE

10.1 - 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.

10.2 – Evacuations EU et EV

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

10.3 - Production d'eau chaude

Production instantanée et continue par échangeur de chaleur situé dans le module thermique d'appartement, alimenté par le réseau de chauffage urbain de la ville de STRASBOURG.

10.4 – Equipements sanitaires

- Robinetterie :

⇒ Robinetterie chromée de la série OLYOS de chez PORCHER ou similaire, compris toutes sujétions

- Baignoire :

⇒ Baignoire acrylique blanche, modèle ULYSSE de chez PORCHER ou similaire à vidange automatique

- Receveur de douche :

⇒ Receveur de douche modèle ULTRAFLAT de chez IDEAL STANDARD (dimension selon plan) ou similaire à poser

⇒ Parois de douche à portes pivotantes en verre transparent SECURIT.

⇒ Ensemble de douche de la série IDEALRAIN de chez IDEAL STANDARD ou similaire, finition chromée

- Lavabo :

⇒ Vasque type ULYSSE de chez PORCHER ou similaire

- WC :

⇒ WC modèle KHEOPS de chez PORCHER ou similaire, mécanisme silencieux à 2 débits, compris abattants

- Evier / Cuisine

⇒ Cuisine aménagée suivant plans, comprenant :

- Meubles bas et hauts
- Plan de travail granit ou alliage équivalent
- Traitement de la crédence par la pose d'un coup de torchon (hauteur 6 à 10 cm sur l'ensemble du linéaire cuisine + 60 cm au droit de la table de cuisson) en granit ou alliage de synthèse.
- Evier un bac en inox de type TEKA ou similaire
- Robinet mitigeur chromé de type OLYOS de chez IDEAL STANDARD ou similaire

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

- Attentes lave-linge et lave-vaisselle

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

11 - ÉQUIPEMENTS ÉLECTRIQUES

11.1 - 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.

11.2 - Equipement électrique

L'appareillage électrique sera de la gamme Céliane de chez LEGRAND ou similaire
Liste non exhaustive des équipements :

- Séjour :

- ⇒ 1 ou 2 prises commandées par va et vient
- ⇒ 1 prise PC 16 A+T par tranche de 4 m² avec un minimum de 5 prises pour le séjour. 1 prise RJ45
- ⇒ 1 prise TV

- Chambre :

- ⇒ 1 point lumineux en plafond commandé par interrupteur simple allumage
- ⇒ 4 PC 16 A+T
- ⇒ 1 prise RJ45
- ⇒ 1 prise TV.

- Cuisine :

- ⇒ 2 ou 3 point lumineux en plafond commandé par interrupteur en simple allumage
- ⇒ 1 bandeaux lumineux en applique au-dessus de l'évier commandé par interrupteur en simple allumage.
- ⇒ 1 PC 16 A+T à 35 cm du sol&
- ⇒ 4 PC16 A+T en crédence dont 1 pour le micro-onde
- ⇒ 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 ou 2 point lumineux en plafond commandé par interrupteur en simple allumage
- ⇒ 1 point lumineux en applique au-dessus du lavabo commandé par interrupteur 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 à 3 point lumineux en plafond commandé par va et vient ou télérupteur

11.3 - Sonnerie de porte d'entrée

- ⇒ Carillon commandé par bouton-poussoir à proximité de la porte palière du logement

⇒ Visiophone avec commande ouverture porte immeuble

11.4 - VMC

Réalisation d'une VMC simple flux comprenant :

- ⇒ Caissons d'extractions placés dans un espace technique commun
- ⇒ Gainés d'extraction, compris passage en faux-plafond
- ⇒ Bouches d'extraction auto-réglables 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

11.5 - Chauffage

Chauffage continu par échangeur de chaleur situé dans le module thermique d'appartement alimenté par le réseau de chauffage urbain de la ville de STRASBOURG ;

- ⇒ Radiateur type T6 de chez FINIMETAL ou similaire dans les pièces « sèches »
- ⇒ Sèche-serviettes dans la salle de bain, salle d'eau
- ⇒ Pilotage du chauffage par programmateur avec commande jour/nuit/hors gel

11.6 - Radio, TV-FM

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

12 - REVETEMENTS DE SOLS ET FAIENCES

12.1 - Parquets

- ⇒ Préparation des sols, avec mise en place de ragréage si besoin
- ⇒ Mise en place d'un parquet vernis gamme RIVIERA PRO ou équivalent, posé sur sous-couche acoustique, et pose à l'anglaise
- ⇒ Fourniture de barre de seuil de transition,
- ⇒ Plinthes médium à peindre

Localisation : Ensemble des logements hors salle de bain, salle d'eau et WC et leurs paliers et circulations.

12.2 - Carrelages

- ⇒ Préparation des sols, et réalisation de ragréage ou d'une chape maigre selon besoin
- ⇒ Carrelage (30x30 ou 40x40)
- ⇒ Plinthes en carrelage, modèle assorti

Localisation : salles de bains, salle d'eau et WC.

12.3 - Faïences

Revêtement mural en faïence (dimensions et modèles suivant harmonie des logements) avec application d'un système d'étanchéité :

- ⇒ Sur une hauteur minimum de 2,00 m en périphérie des baignoires et des douches.
- ⇒ Sur les tabliers des baignoires avec trappe de visite incorporée.

13 - PEINTURES

13.1 - Menuiseries extérieures

Sur fenêtres, portes-fenêtres et volets :

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

13.2 - Menuiseries intérieures

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

13.3 – Murs

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

13.4 – Plafonds

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

13.5 – Serrureries

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

14 - COMMUNS

14.1 - Boîtes aux lettres

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

14.2 – 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.

14.3 – Comptage Eau Froide

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

14.4 – Comptage électrique

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

14.5 – Ascenseur

Rénovation et réhabilitation des ascenseurs existants.

15 - ESPACES VERTS

- ⇒ Engazonnement.
- ⇒ Plantation constituée d'essences locales.

Restauration complète d'un ensemble immobilier

Hôtel d'Esther
13, place de Haguenau
84/86, avenue des Vosges
67000 - Strasbourg

Note Descriptive des travaux du Bâtiment 4

84/86, avenue des Vosges
67000 - Strasbourg

Edition du 29/08/2023

LIMINAIRE

Le présent descriptif concerne l'opération de restauration complète de l'ensemble immobilier, situé au 13 place de Haguenau et 84/86 avenue des Vosges, 67000 Strasbourg.

Ce programme prévoit la réhabilitation de 106 lots à usage d'habitation, répartie de la manière suivante :

- Le bâtiment 1 situé au 13 place de Haguenau.
- Le bâtiment 2A situé au 86 avenue des Vosges.
- Le bâtiment 2B situé au 86 avenue des Vosges.
- Le bâtiment 4 situé au 84/86 avenue des Vosges.

Le présent descriptif a pour objet de présenter les caractéristiques principales du programme de restauration complète ; 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 (UDAP du Bas-Rhin / ABF).

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 soit encapsulés, soit 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

- 1 - MURS et OSSATURES**
- 2 - ETANCHEITE**
- 3 - MENUISERIE EXTÉRIEURES et OCCULTATIONS**
- 4 - SERRURERIE**
- 5 - PLANCHERS D'ÉTAGES**
- 6 - CLOISONS ET DOUBLAGES**
- 7 – PLAFONDS ET ISOLATION**
- 8 - ESCALIERS**
- 9 - MENUISERIES INTÉRIEURES**
- 10 - ÉQUIPEMENTS SANITAIRES et PLOMBERIE**
- 11 - ÉQUIPEMENTS ÉLECTRIQUES**
- 12 - REVÊTEMENTS DE SOLS et FAÏENCES**
- 13 - PEINTURES**
- 14 - COMMUNS**
- 15 - ESPACES VERTS**

1 - MURS ET OSSATURES

1.1 - Murs des façades

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

- ⇒ Nettoyement des façades en pierre et enduit sur rue et jardin y compris éléments architecturaux.
- ⇒ Pour les zones enduites, préparation des façades pour badigeon à la chaux de teinte suivant avis de l'architecte des bâtiments de France.
- ⇒ Réalisation de joints de calfeutrement entre maçonnerie et menuiseries.
- ⇒ Y compris toutes sujétions d'échafaudage de protection et d'approvisionnement
- ⇒ Adaptations d'ouvertures existantes compris linteau, reprise en sous-œuvre, traitement des tableaux.

1.2 - Murs intérieurs conservés

Sur murs intérieurs existants en maçonnerie conservés et suivant projet :

- ⇒ Complément par des maçonneries de parpaings creux enduits selon besoin,
- ⇒ Adaptations d'ouvertures existantes compris linteau, reprise en sous-œuvre, traitement des tableaux.
- ⇒ Enduits plâtre en raccord ou, selon état, habillage par plaques de plâtre.

1.3 - Balcons

Ajout d'une structure en bois ou métal pour mise en place de balcons côté jardin conformément aux prescriptions du PSMV et avec l'accord de l'ABF.

2 - ETANCHEITE

- ⇒ Réfection de l'étanchéité des terrasses
- ⇒ Ajout de dalles sur plots ou platelage bois pour création de terrasse privatives

3 - MENUISERIES EXTÉRIEURES ET OCCULTATIONS

- ⇒ Remplacement de la porte d'entrée avec mise en place d'un dispositif de contrôle d'accès
- ⇒ Remplacement de toutes les menuiseries extérieures, fenêtres et portes-fenêtres dans le respect des préconisations de l'Architecte des Bâtiments de France. Menuiseries extérieures en bois (ou PVC ou alu), ouvrants à frappe, finition peinture y compris vitrage isolant.
- ⇒ Selon configuration, mise en place de système d'occultation, type volets intérieurs, stores ou rideaux dans les pièces de nuit.

4 - SERRURERIE

- ⇒ Restauration des garde-corps existants avec vérification du respect de la réglementation en vigueur et mise aux normes si nécessaire.
- ⇒ Mise en place de garde-corps ou de barres d'appui en tableau des fenêtres pour mise aux normes si nécessaire.

5 - PLANCHERS D'ÉTAGES

- ⇒ Mise en place de renfort sur plancher en poutrelles hourdis pour création de réservation pour les gaines techniques.

6 - CLOISONS ET DOUBLAGES

6.1 - Cloisons séparatives entre logements

- ⇒ Cloisonnement réalisé par cloison type SAD de 160 ou 180mm compris rails isolants laine de roche et bande de joints enduits.

6.2 - 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 de roche
 - jointoiment 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.

6.3 - 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 de verre, épaisseur selon étude thermique.
 - jointoiment 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.

6.3 bis – Murs conservés

Raccord d'enduit plâtre après piquetage des zones dégradées.

6.4 - Gains techniques

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

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

7 – PLAFONDS ET ISOLATION

7.2 - Plafonds mis en place

Faux plafonds suspendus constitués de :

- ⇒ rails et suspentes acier galvanisé
- ⇒ parement en plaques de plâtre type BA13 . L'épaisseur et le nombre de plaque pouvant varier selon le degré coupe-feu à respecter.
- ⇒ isolation par laine minérale
- ⇒ jointoiment avec des bandes calicot enduites
- ⇒ bande armée sur angle saillant.

7.3 - Isolation

Mise en œuvre d'une isolation thermique adaptée entre logements

8 – ESCALIERS

8.1 - Escalier intérieur conservé

- ⇒ Surfaçage, réparation des marches abîmées et reprise de joints après purge des parties dégradées. Habillage de la sous-face en BA13 pour respect des normes incendie
- ⇒ Révision des garde-corps

9 - MENUISERIES INTÉRIEURES

9.1 – Portes intérieures

Blocs portes postformés Type LUPIAC finition lisse de chez JELDWEN ou similaire, pré-peintes.

9.2 - Portes de placards

Portes de placards en panneau ouvrant à la française

9.3 – Aménagements de placards

Aménagements de placards en mélaminé, penderies et étagères. Lesdits aménagements pourront selon les logements être sous forme d'armoires à poser ou encastrés.

10 - ÉQUIPEMENTS SANITAIRES ET PLOMBERIE

10.1 - 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.

10.2 – Evacuations EU et EV

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

10.3 - Production d'eau chaude

Production instantanée et continue par échangeur de chaleur situé dans le module thermique d'appartement, alimenté par le réseau de chauffage urbain de la ville de STRASBOURG.

10.4 – Equipements sanitaires

- Robinetterie :

⇒ Robinetterie chromée de la série OLYOS de chez PORCHER ou similaire, compris toutes sujétions

- Baignoire :

⇒ Baignoire acrylique blanche, modèle ULYSSE de chez PORCHER ou similaire à vidange automatique

- Receveur de douche :

⇒ Receveur de douche modèle ULTRAFLAT de chez IDEAL STANDARD (dimension selon plan) ou similaire à poser

⇒ Parois de douche à portes pivotantes en verre transparent SECURIT.

⇒ Ensemble de douche de la série IDEALRAIN de chez IDEAL STANDARD ou similaire, finition chromée

- Lavabo :

⇒ Vasque type ULYSSE de chez PORCHER ou similaire

- WC :

⇒ WC modèle KHEOPS de chez PORCHER ou similaire, mécanisme silencieux à 2 débits, compris abattants

- Evier / Cuisine

⇒ Cuisine aménagée suivant plans, comprenant :

- Meubles bas et hauts
- Plan de travail granit ou alliage équivalent
- Traitement de la crédence par la pose d'un coup de torchon (hauteur 6 à 10 cm sur l'ensemble du linéaire cuisine + 60 cm au droit de la table de cuisson) en granit ou alliage de synthèse.
- Evier un bac en inox de type TEKA ou similaire
- Robinet mitigeur chromé de type OLYOS de chez IDEAL STANDARD ou similaire

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

- Attentes lave-linge et lave-vaisselle

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

11 - ÉQUIPEMENTS ÉLECTRIQUES

11.1 - 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.

11.2 - Equipement électrique

L'appareillage électrique sera de la gamme Céliane de chez LEGRAND ou similaire
Liste non exhaustive des équipements :

- Séjour :

- ⇒ 1 ou 2 prises commandées par va et vient
- ⇒ 1 prise PC 16 A+T par tranche de 4 m² avec un minimum de 5 prises pour le séjour. 1 prise RJ45
- ⇒ 1 prise TV

- Chambre :

- ⇒ 1 point lumineux en plafond commandé par interrupteur simple allumage
- ⇒ 4 PC 16 A+T
- ⇒ 1 prise RJ45
- ⇒ 1 prise TV.

- Cuisine :

- ⇒ 2 ou 3 point lumineux en plafond commandé par interrupteur en simple allumage
- ⇒ 1 bandeaux lumineux en applique au-dessus de l'évier commandé par interrupteur en simple allumage.
- ⇒ 1 PC 16 A+T à 35 cm du sol&
- ⇒ 4 PC16 A+T en crédence dont 1 pour le micro-onde
- ⇒ 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 ou 2 point lumineux en plafond commandé par interrupteur en simple allumage
- ⇒ 1 point lumineux en applique au-dessus du lavabo commandé par interrupteur 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 à 3 point lumineux en plafond commandé par va et vient ou télérupteur

11.3 - Sonnerie de porte d'entrée

- ⇒ Carillon commandé par bouton-poussoir à proximité de la porte palière du logement

⇒ Visiophone avec commande ouverture porte immeuble

11.4 - VMC

Réalisation d'une VMC simple flux comprenant :

- ⇒ Caissons d'extractions placés dans un espace technique commun
- ⇒ Gaines d'extraction, compris passage en faux-plafond
- ⇒ Bouches d'extraction auto-réglables 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

11.5 - Chauffage

Chauffage continu par échangeur de chaleur situé dans le module thermique d'appartement alimenté par le réseau de chauffage urbain de la ville de STRASBOURG ;

- ⇒ Radiateur type T6 de chez FINIMETAL ou similaire dans les pièces « sèches »
- ⇒ Sèche-serviettes dans la salle de bain, salle d'eau
- ⇒ Pilotage du chauffage par programmateur avec commande jour/nuit/hors gel

11.6 - Radio, TV-FM

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

12 - REVETEMENTS DE SOLS ET FAIENCES

12.1 - Parquets

- ⇒ Préparation des sols, avec mise en place de ragréage si besoin
- ⇒ Mise en place d'un parquet vernis gamme RIVIERA PRO ou équivalent, posé sur sous-couche acoustique, et pose à l'anglaise
- ⇒ Fourniture de barre de seuil de transition,
- ⇒ Plinthes médium à peindre

Localisation : Ensemble des logements hors salle de bain, salle d'eau et WC et leurs paliers et circulations.

12.2 - Carrelages

- ⇒ Préparation des sols, et réalisation de ragréage ou d'une chape maigre selon besoin
- ⇒ Carrelage (30x30 ou 40x40)
- ⇒ Plinthes en carrelage, modèle assorti

Localisation : salles de bains, salle d'eau et WC.

12.3 - Faïences

Revêtement mural en faïence (dimensions et modèles suivant harmonie des logements) avec application d'un système d'étanchéité :

- ⇒ Sur une hauteur minimum de 2,00 m en périphérie des baignoires et des douches.
- ⇒ Sur les tabliers des baignoires avec trappe de visite incorporée.

13 - PEINTURES

13.1 - Menuiseries extérieures

Sur fenêtres, portes-fenêtres et volets :

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

13.2 - Menuiseries intérieures

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

13.3 – Murs

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

13.4 – Plafonds

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

13.5 – Serrureries

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

14 - COMMUNS

14.1 - Boîtes aux lettres

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

14.2 – 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.

14.3 – Comptage Eau Froide

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

14.4 – Comptage électrique

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

14.5 – Ascenseur

Rénovation et réhabilitation des ascenseurs existants.

15 - ESPACES VERTS

- ⇒ Engazonnement.
- ⇒ Plantation constituée d'essences locales.

Réalisation d'un parking enterré de 98 places

13 Place de Haguenau / 84-86, avenue des Vosges
67000 STRASBOURG

Notice Descriptive Travaux

LIMINAIRE

Le présent descriptif sommaire concerne l'ensemble des travaux nécessaires à la réalisation d'un parking enterré de 2 niveaux, sur la parcelle, totalisant 98 places de stationnement.

Ce parking est réalisé dans le cadre de l'opération de réhabilitation de l'ensemble immobilier de l'ancienne clinique « Adassa », situé 13, place de Haguenau / 84-86 avenue des Vosges à Strasbourg.

L'accès du parking se fait par l'avenue des Vosges. La sortie piétonne du parking est prévue dans le jardin.

Le présent descriptif a pour objet de présenter les caractéristiques principales du programme de travaux ; le dimensionnement définitif des ouvrages ainsi que leurs modalités de réalisation restent susceptibles d'évolution selon les différentes études techniques à réaliser et avis du Contrôleur Technique.

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

- 1 – FONDATIONS SPECIALES / TERRASSEMENT
- 2 – GROS OEUVRE
- 3 – ETANCHEITE
- 4 – ELECTRICITE
- 5 – CVCD
- 6 – SERRURERIE
- 7 – PEINTURES
- 8 - ASCENSEUR

1 – FONDATIONS SPECIALES / TERRASSEMENT

Les travaux prévoient :

- Les pieux sécants,
- Le bouchon étanche,
- Le pompage de l'eau,
- Le terrassement en conditions particulières,
- Le butonnage
- Les terrassements généraux et complémentaires,
- Le remblaiement,
- Tous percements nécessaires au projet.

2 – GROS-ŒUVRE

Les travaux prévoient :

- Les fosses et cuvettes,
- Les dalles, poteaux, dalles portées,
- L'infrastructure en béton armé,
- La rampe d'accès véhicule à une voie de circulation,
- Les cages d'escaliers et l'édicule d'ascenseur pour la sortie des piétons dans le jardin,
- Les locaux techniques pour les équipements,
- Les trémies pour les gaines de ventilation,
- Les Cunettes périphériques pour la récupération des eaux de ruissellements et de suintements,
- Tous percements nécessaires au projet.

3 – ETANCHEITE

Les travaux prévoient l'étanchéité de la toiture terrasse du parking.

4 – ELECTRICITE

Les travaux d'électricité comprennent notamment :

4.1 – Courants forts

- L'alimentation du parking,
- Le tableau électrique,
- La distribution électrique,
- Les supports de distribution,
- Le réseau de terre,
- L'éclairage normal,
- L'éclairage de sécurité,
- L'éclairage extérieur,
- L'appareillage électrique,
- Les alimentations électriques forces,

- Les feux de circulation pour assurer la gestion de la circulation dans la rampe d'accès/sortie à une voie.

4.2 – Courants faibles

- La détection CO,
- Les installations télécommunications.

5 – PLOMBERIE ET VENTILATION

5.1 - Ventilation/Désenfumage

Les travaux prévoient :

- Les installations de ventilation basse naturelle et haute mécanique pour les parkings,
- La ventilation des locaux techniques.

5.2 - Plomberie

Les travaux prévoient :

- La distribution d'eau froide sanitaire Services Généraux à l'intérieur des parkings depuis l'attente laissée en plancher haut du parking,
- La réalisation des collecteurs horizontaux et verticaux des eaux pluviales à l'intérieur des parkings.

5.3 – Equipement de sécurité incendie

Les travaux prévoient :

- La protection incendie des parkings (bac à sable, extincteurs).

6 – SERRURERIE

Les travaux prévoient :

- La fourniture et pose de grilles formant caillebotis en acier galvanisé,
- La fourniture et pose de grilles de ventilation diverses,
- Portes des locaux techniques et accès piéton :
 - Fourniture et pose de porte coupe-feu 1/2h,
 - Fourniture et pose des barres antipaniques,
 - Fourniture et pose des ferme-portes.

7 - PEINTURES

Les travaux prévoient :

7.1 – Peinture

- Peinture sur ouvrages métalliques :
 - Brossage,

- 1 couche primaire du type FREITACCROCH des Etablissement FREITAG gamme FER et SOL, ou techniquement équivalent,
 - 2 couches intermédiaires de peinture glycérophtalique en phase solvant du type FREITALAQUE COLOR des Etablissements FREITAG gamme FER et SOL ou techniquement équivalent,
- Peinture de marquage de sol : peinture à base de résine acrylique monocomposant de type : FREITAMARQUAGE des Etablissement FREITAG ou techniquement équivalent.

7.2 – Signalétique

Les travaux prévoient la signalétique d'information et d'orientation.

Le système se décompose de différents éléments dont les définitions sont :

- La signalétique des niveaux de sous-sol et de portes,
- La signalétique d'information, numéros de place, etc.

8 – ASCENSEUR

Les travaux prévoient :

- Mise en place d'un ascenseur, de marque SCHINDLER ou techniquement équivalent,
- Capacité de charge de 8 personnes, soit 630kg,
- Finition cabine en acier inoxydable, avec miroir,
- Eclairage LED,
- Indicateur de position palier.