

Résidence du Quai Saint-Maurand

24-42 Quai Saint-Maurand – DOUAI (59500)

DESCRIPTIF SOMMAIRE DES TRAVAUX



Le projet consiste en la restauration de 2 hôtels particuliers mitoyens, par l'aménagement de 16 appartements dont les travaux permettront aux acquéreurs d'obtenir l'éligibilité au dispositif DENORMANDIE.



INFORMATIONS

Le présent descriptif sommaire a pour objectif d'informer sur les caractéristiques générales de la restauration projetée.

Il définit :

- Les caractéristiques générales des travaux prévus ;
- Les prestations intérieures des logements ;
- Les parties communes ;
- La sécurité ;
- Les équipements électriques et sanitaires.

Cette notice a été établie avant le choix définitif et la mise en œuvre des différents matériaux ou appareils énoncés. De ce fait, les normes ainsi que les types de matériaux et appareils indiqués ci-après ne constituent qu'un cadre général définissant la qualité du programme de réhabilitation.

Le Réservant aura la faculté d'apporter à cette nomenclature tout changement qui lui serait imposé ou qui lui paraîtrait nécessaire, dans la mesure où il n'en résulterait aucune augmentation de prix pour le Réservataire, et où les nouveaux matériaux et appareils seraient d'une valeur au moins égale à celle indiquée dans la présente notice et présenteraient des caractéristiques de qualité équivalente.

A. CLOS COUVERT

FACADE

Les façades seront restaurées conformément aux préconisations de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les façades briquetées seront nettoyées. Les enduits seront restaurés à la chaux uniquement.

Les peintures seront de gamme Garnytex des Ets Seigneurie, ou équivalent.

CHARPENTE – COUVERTURE – ETANCHEITE

Les toitures seront reprises à l'identique, en tuiles, selon les préconisations de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les lucarnes seront couvertes d'ardoises petit module sur l'hôtel particulier blanc, et de tuiles plates brunes orangées sur l'immeuble en briques apparentes.

Les nouveaux abris extérieurs (local vélo, local poubelle) recevront une toiture en zinc naturel.

La charpente sera conservée, révisée et partiellement modifiée pour permettre l'aménagement intérieur prévu.

MENUISERIES EXTERIEURES

Les menuiseries extérieures seront remplacées en respectant le même compartimentage que l'existant, conformément aux préconisations de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les portes des façades sur le quai et la cour en pavés seront conservées et restaurées. A défaut, remplacées à l'identique.

Les menuiseries sur le quai et côté cour en pavés seront en bois (bleu pastel RAL 5024 sur l'ancien hôtel particulier blanc, et blanc sur l'immeuble en briques orangées).

En façade arrière, côté parc, les menuiseries seront en aluminium (bleu pastel RAL 5024 sur l'ancien hôtel particulier blanc, et blanc papyrus RAL 9018 sur l'immeuble dont la façade avant est en briques orangées).

Des dispositifs d'occultation type volets roulants électriques sont prévus sauf incompatibilité avec les préconisations de l'Architecte des Bâtiments de France.

B. AMENAGEMENTS EXTERIEURS

La cour en pavés sera maintenue et restaurée. Elle accueillera un abri poubelle bardé et couvert, ainsi que 2 places de stationnement et un emplacement vélo.

A l'arrière, le parc sera réaménagé afin de retrouver son caractère paysager historique, avec des espaces boisés et engazonnés permettant une libre circulation pour les résidents. Un trottoir sera créé en pavés type Kandla multicolore le long de la façade arrière. Ce trottoir recevra des abris vélo et poubelle.

C. TRAVAUX INTERIEURS

PLANCHERS PORTEURS

Les planchers porteurs seront conservés et restaurés afin de pouvoir accueillir les nouveaux revêtements de sols prévus (cf ci-dessous).

MENUISERIES INTERIEURES

Parties communes

Les portes palières seront de type bloc porte isophonique à âme pleine, respectant les classements au feu et assurant un confort acoustique (39dB). Elles seront équipées de serrures de sûreté 3 points A2P*, d'une poignée de tirage ou béquille coté circulation, d'une béquille coté logement sur plaque au choix de l'architecte et d'une butée de porte.

Les colonnes techniques (ENEDIS / ORANGE) seront fermées par des portes en MDF anti-feu selon réglementation en vigueur.

Logements

Les portes de distribution seront des portes isoplanes plaquées chêne, équipées de béquille double et de serrures à condamnation pour les salles de bains, salles d'eau et WC. Butoirs de sol en caoutchouc.

Selon les plans et contrainte technique une trappe de gaine pourra être positionnée à l'intérieur d'un logement.

Les chauffe-eau et nourrices seront habillés d'un placard en MDF peint.

Les dessus d'appuis de fenêtre recevront une tablette en bois massif type hêtre ou équivalent, recouvert de vernis incolore.

PLATRERIE – ISOLATION

Parties communes

Les nouvelles cloisons séparatives entre logements seront de type SAD 160mm à ossature double.

Les murs de façades ainsi que les rampants recevront à l'intérieur un complexe isolant et une plaque de plâtre, conformément aux obligations thermiques.

Logements

Les murs de façades ainsi que les rampants recevront à l'intérieur un complexe isolant et une plaque de plâtre, conformément aux obligations thermiques.

Les cloisons seront en plaque de plâtre à ossature métallique de 72 mm d'épaisseur avec incorporation de laine minérale, type Placostil.

Les cloisons et doublages des salles de bain et salles d'eau seront constitués d'un parement en plaque de plâtre hydrofuge sur toute la hauteur.

ELECTRICITE

Parties communes

Les halls et circulations communes seront éclairées à l'aide de plafonniers à détection de présence.

Des prises de courant seront prévues pour l'entretien des parties communes.

L'éclairage des espaces extérieurs (côté parc et côté cour en pavés) sera réalisé par des appliques murales selon plans d'aménagement extérieur.

Logements

A partir d'un tableau de protection placé dans les entrées des appartements, et suivant les normes en vigueur, il sera mis en place une installation électrique conforme NF C15-100 en vigueur.

Chaque logement sera équipé d'un détecteur de fumée autonome.

L'équipement de chaque pièce sera le suivant :

Entrée

1 foyer lumineux fixe en plafond

1 prise de courant 16 ampères

1 combiné interphone ou système Intratone (appel direct sur téléphone fixe ou mobile, appareil GSM non fourni)

Dégagement

1 foyer lumineux fixe en plafond commandé par simple allumage

1 prise de courant 16 ampères si pièce supérieure à 4 m²

Selon les cas, les foyers lumineux des entrées et dégagements pourront être groupés et gérés par un va et vient

Séjour

1 foyer lumineux en plafond et 2 pour les séjours supérieurs à 30m²

5 prises de courant 16 ampères (et à minima conforme à la NF C15-100)

1 prise RJ45

Chambre principale

1 foyer lumineux fixe en plafond
4 prises de courant 16 ampères
1 prise RJ45

Autres chambres

1 foyer lumineux fixe en plafond
3 prises de courant 16 ampères
1 prise RJ45

Cuisine

Selon plan cuisiniste fourni (cuisines entièrement équipées en électroménager, cf ci-dessous).

Salle de bains et/ou salle d'eau

1 foyer lumineux fixe en plafond et 1 foyer lumineux fixe annexe sur meuble vasque
2 prises de courant 16 ampères dans la SdB ou SdE principale du logement et 1 prise de courant dans la SdB ou SdE secondaire

WC

1 foyer lumineux fixe en plafond

Balcons

Sans objet.

VENTILATION

La ventilation de l'ensemble de la résidence se fera par une ventilation mécanique contrôlée collective, ou privative si impossibilité technique, de marque ATLANTIC ou équivalent, avec des bouches d'extraction hygro-réglables dans les différentes pièces humides (cuisine, bains et WC). Les entrées d'air frais seront intégrées aux menuiseries en façades des pièces principales (séjour et chambres).

CHAUFFAGE

Parties communes

Sans objet.

Logements

Le chauffage sera assuré par des radiateurs électriques programmables de marque THERMOR modèle TENERIFE ou équivalent, dimensionnés selon volumes de chaque pièce.

Les salles de bains et salles d'eau seront équipées d'un sèche-serviettes électrique de marque THERMOR modèle RIVA ou équivalent.

PLOMBERIE – SANITAIRE

Alimentation en eau

Alimentation générale depuis les compteurs dédiés en cave en réseau multicouche. Distribution intérieure en multicouche avec vannes de départ pour chaque sous-réseau depuis des nourrices eau chaude / eau froide.

La production d'eau chaude sera assurée par des chauffe-eau individuels, extra-plats, économes, de marque THERMOR modèle MALICIO 2 ou équivalent, dimensionnés selon la typologie du logement concerné.

Les évacuations seront réalisées en tuyaux PVC, raccordés aux chutes collectives.

Équipement sanitaire

Cuisines

Cuisine aménagée et équipée (hors réfrigérateur), de marque IXINA ou équivalent.

Équipement électroménager inclus : plaque de cuisson, lave-vaisselle, hotte aspirante, four et/ou micro-onde, de marque Electrolux ou Beko.

Caisson stratifié blanc. Façade blanche et plan de travail aspect chêne. Crédence stratifiée aspect chêne.

Évier 1 cuve + égouttoir anthracite Silgranit Blanco ou équivalent.

Mitigeur col de cygne chromé Mida Blanco ou équivalent.

Cf plans de vente pour les implantations contractuelles des cuisines.

Salles de bains et/ou salles d'eau – WC

Receveur de douche extra-plat Domao Blanc ou équivalent. Dimension selon plan de vente.

Porte de douche verre transparent, coulissant ou pivotant selon dimensions du receveur. Colonne de douche thermostatique de marque Grohe ou Domao ou équivalent.

Suivant plan, meuble vasque simple comprenant un miroir surmonté d'un bandeau lumineux, deux portes et étagères en partie basse, blanc, de marque Salgar Noja 600mm, ou équivalent. Mitigeur chromé de marque Grohe ou Domao ou équivalent.

WC suspendu de type GEBERIT avec cuvette Rimfree, plaque de déclenchement blanche.

FAIENCE

Salles de bains et/ou salles d'eau

Il est prévu une faïence murale, format et teinte au choix de l'architecte, dans la salle de bains et/ou salle d'eau au droit de la baignoire et/ou du receveur de douche sur une hauteur minimale de 220cm, ainsi qu'au niveau de la crédence de lavabo.

La crédence de la cuisine n'est pas faïencée, elle est prévue en panneau bois aspect chêne comme le plan de travail.

Le cas échéant, compris tablier de baignoire avec trappe de visite.

REVETEMENT DE SOL

Logements

Séjours et Chambres

Mise en œuvre d'un sol souple LVT en dalles, gamme Allura Decibel, ou équivalent, aspect chêne brut.

Plinthes en MDF finition peinture assortie à la couleur des murs.

Pièces humides

Mise en œuvre d'un sol souple LVT en dalles, gamme Allura Decibel, ou équivalent, teinte au choix de l'architecte.

Plinthes en MDF hydro finition peinture assortie à la couleur des murs.

Balcons

Sans objet

Parties communes

Hall et circulations

Le jardin d'hiver conservera ses carreaux de ciment d'origine.

Les halls et circulations du rez-de-chaussée conserveront leur revêtement en dalles d'origine ou, si impossibilité technique, recevront un revêtement de type grès cérame, classement U4 P4 minimum, teinte, coloris et dimensions suivant plan de calepinage et de décoration, posé sur résilient acoustique.

Les halls et circulations des étages seront en moquette.

Circulations étage

Les paliers et circulations d'étages recevront un revêtement moquette, teinte, coloris et dimensions suivant plans de décoration et choix de l'architecte avec plinthes médium, finition peinture.

Escaliers

Maintien et réhabilitation des escaliers existants, suivant choix et plan de décoration de l'architecte.

PEINTURE – REVETEMENT

Logements

Murs et plafonds

Peinture acrylique blanche finition velours dans toutes les pièces. Finition B.

Parties communes

Murs

Hall, circulations, escaliers : peinture acrylique finition velours, teinte selon plan de décoration. Finition B.

Le jardin d'hiver conservera ses vitraux et colonnes, qui seront restaurés.

Plafonds

Peinture acrylique finition velours, teinte selon plan de décoration.

VRD

Les évacuations des eaux usées et eaux vannes seront raccordées aux égouts sous la voirie publique conformément aux exigences du concessionnaire.

L'éclairage des espaces extérieurs (côté parc et côté cour en pavés) sera réalisé par des appliques murales selon plans d'aménagement extérieur.

CAVE

Sans objet.

BOITE AUX LETTRES

Seront situées dans les halls d'entrée au RDC.

SECURITE / ACCES

Trappe de désenfumage de la cage d'escalier avec commande dédiée.

Plan d'évacuation et installation d'extincteurs, nombre et positionnement selon réglementation en vigueur.

Platine interphone installée au niveau des accès principaux, côté quai, combiné dans chaque logement. Platines vigik à chaque autre accès (avant / arrière).