



VERSION PIERRE

Notice Sommaire

VIR DISPOSITIF DENORMANDIE

SNC LP PROMOTION 1093

25 rue de Bayard – 31000 Toulouse

« Relais de France »

Résidence de 37 logements, avec caves et celliers

5-7 Rue Chanzy et 10-12 rue Pline Parmentier

33 500 LIBOURNE

Le projet Relais de France vise un seuil de consommation d'énergie primaire inférieur à 250 kWh/m²/an pour tous les logements en agissant sur l'ensemble des prestations et en particulier l'isolation de la toiture, les menuiseries extérieures et l'isolation des murs.

1 PRÉSENTATION DU PROGRAMME

Le programme immobilier Relais de France situé 5-7 rue Chanzy et 10-12 rue Pline Parmentier, s'inscrit dans le cadre du dispositif fiscal Denormandie, destiné à la rénovation de logements anciens situés en centre-ville.

Localisation : Libourne

Type de biens : 37 Appartements du T1 au T3 en R+2, répartis dans 5 bâtiments.

L'accès principal se fait au rez-de-chaussée par la rue Chanzy, l'accès secondaire par la rue Pline Parmentier. Les étages sont desservis par 1 escalier intérieur et 1 escalier extérieur.

Le présent descriptif a pour objet de présenter les caractéristiques principales du programme de restauration ; le dimensionnement définitif des ouvrages ainsi que leurs modalités de réalisation restent susceptibles d'évolution selon les différentes études techniques à réaliser, avis du Contrôleur Technique ou prescriptions de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (U.D.A.P.).

Les références, marques et techniques citées dans le présent descriptif sont données à titre indicatif afin de fixer l'objectif de qualité à obtenir. Sauf mention particulière, il pourra leur être substitué toutes dispositions différentes au choix de l'Architecte ou du 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

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.

2 STRUCTURE - GROS ŒUVRE - COUVERTURE

- **Murs porteurs :**

Maçonnerie en pierre conservés et renforcés selon étude structurelle.

- **Planchers :**

Béton ou bois remplacés ou renforcés si nécessaire.

- **Façades :**

Conservation de l'existant et/ou ravalement avec peinture et/ou ravalement avec enduit traditionnel et/ou nettoyage des pierres apparentes.

Obturation en maçonnerie et placage pierre ou enduit, dito existant.

Réalisation d'une construction neuve (bâtiment E).

Dépose de tout ouvrage parasite des façades, non d'origine (câblages obsolètes, conduits, etc.).

- **Toiture :**

Remaniement des couvertures tuiles.

Mise en place d'une couverture tuile à l'endroit de la toiture en onduline (bâtiment A).

Cheminées existantes conservées condamnées.

Révision complète ou rénovation de la couverture.

Révision complète ou rénovation des ouvrages de zinguerie, compris solins, collectes et descentes d'eaux pluviales.

Création de fenêtres de toit, dimensions et localisation selon plans de l'Architecte.

Création ou mise en conformité du lanterneau de désenfumage de la cage d'escalier, selon plans.

- **Serrurerie :**

Descentes en zinc non peint.

Restauration éléments serrurerie.

Ajout lisse et garde-corps, suivant plans de l'architecte.

Linteaux métalliques existants repeints.

Tôle microperforée en ajout des garde-corps de la coursive extérieure, suivant plans de l'architecte.

3 DISTRIBUTION – MODIFICATION DES VOLUMES

- **Entre logements :**

Modification de la distribution des étages par la réalisation de cloisons séparatives à ossature métallique double et âme isolante type SAD 180.

Plaque de plâtre hydrofuge dans les pièces humides, suivant plans.

- **Intérieur des logements :**

Réaménagement de la distribution intérieure des logements par la réalisation de cloisons séparatives type Stil 72/48 ou cloisons alvéolaires type Placopan 50, suivant plans.

Plaque de plâtre hydrofuge dans les pièces humides, suivant plans.

Des faux plafonds techniques sont réalisés dans les pièces humides pour limiter la hauteur sous plafond à 2.50m maximum.

4 MENUISERIES EXTÉRIEURES

- **Fenêtres et portes-fenêtres :**

- Double vitrage à isolation thermique et acoustique renforcée, selon réglementation.
- Menuiseries en bois calepinage conforme à l'existant.
- Baies sur patio et jardin en aluminium thermolaqué de type verrière d'atelier, pour les lots A0.07 et B0.03.
- Création de fenêtres de toit.

Les menuiseries extérieures décrites ci-dessus respecteront à minima les performances décrites ci-après :

Fenêtres de surface $> 0,5\text{m}^2$: $U_w \leq 1.9 \text{ W}/(\text{m}^2.\text{K})$.

Fenêtres de surface $< 0,5\text{m}^2$: $U_w \leq 1.5 \text{ W}/(\text{m}^2.\text{K})$.

- **Fermetures**

- Occultation par volets bois extérieurs ou intérieurs, selon prescriptions patrimoniales et plans de l'architecte,
Et
- Occultation par volet roulant PVC extérieur, à manœuvre manuelle, au niveau du patio, pour le lot A0.07
- Facteur solaire inférieur ou égal à 0,15,
Et
- Occultation par stores occultants extérieurs (store screen) pour le lot B0.03 et intérieurs pour les autres fenêtres de toit, à manœuvre manuelle. Le facteur solaire de la paroi complète S_w ou S_{ws} sera inférieur ou égal à 0,15.

5 MENUISERIES INTÉRIEURES

- **Portes palières :**

- Huisseries bois ou métalliques, finition peinture.
- Bloc porte bois à âme pleine de 40 mm d'épaisseur, finition peinture laquée.

- Béquille sur plaque, finition aluminium brossé.
- Portes avec judas.

Porte d'entrée changée : $U_d \leq 2,2 \text{ W/(m}^2\text{.K)}$.

- **Portes intérieures :**

- Huisseries métal ou bois, finition peinture satinée.
- Bloc porte à âme alvéolaire, parement lisse, finition laquée mat usine.
- Béquille sur rosace, finition aluminium brossé.

- **Placards / armoires :**

- Portes coulissantes ou pivotantes selon cas, de type Sogal ou similaire.
- Équipement des placards dont la largeur est supérieure à 100 cm avec étagères et penderie :
 - 1 tablette chapelière sur toute la largeur + tringle ovoïde,
 - Séparatif,
 - 4 étagères par placard,
- Les placards dont la largeur est inférieure à 100 cm seront équipés uniquement d'une penderie :
 - 1 tablette chapelière sur toute la largeur + tringle ovoïde.
- Les placards recevant les chauffe-eaux ne seront pas aménagés.
- Fourniture et pose d'une armoire à la place du placard, si impossibilité technique, dû à la hauteur sous plafond.

6 ISOLATION & PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

- **Isolation thermique :**

- Isolation des murs par doublage intérieur suivant prescription étude thermique, affichant une performance énergétique minimum de $R = 3.2$ et de 2.5 pour les murs en contact avec un volume non chauffé.
- Toiture isolée selon prescription étude thermique, affichant un niveau de performance a minima de $R=4.5$ pour les rampants et $R=5.2$ pour les combles perdus.
- Dallage RDC isolé sous dalle ou isolation par flocage sous plancher bois ou béton existant selon prescription étude thermique, affichant un niveau de performance énergétique a minima de $R=2.6$.

- **Chauffage & production d'eau chaude :**

- **Chauffage :**

- Radiateurs électriques nouvelle génération.
- Sèche serviette électrique dans la salle d'eau et la salle de bains.

Les nouveaux dispositifs de régulation des émetteurs de chauffage à effet Joule ont une variation temporelle inférieure ou égale à 0.6 K .

- **Eau Chaude Sanitaire :**

- Chauffe-eau électrique individuel suivant étude thermique, emplacement selon plans de vente.
- Chauffe-eau de V inférieur à 75 litres : $0,1474 + 0,0719 V^{2/3}$.
- Chauffe-eau vertical de V supérieur ou égal à 75 litres : $0,22 + 0,057 V^{2/3}$.

- **Ventilation :**

Système de VMC hygroréglable type B individuel (bâtiment B et C) ou collectif (bâtiment A) selon cas.

- **Bouche d'extraction :**

- A pile dans la cuisine et les WC.
- Hygroréglable dans la salle d'eau et la salle de bain.

7 REVÊTEMENTS & FINITIONS

- **Sol :**
 - **Pièces de vie - Chambres – Dégagement - Cellier :**
 - Sol souple PVC en lames LVT. Pose collée. Ragréage selon sol existant.
 - Plinthes bois, finition peinture blanche.
 - **Cuisine - Salle d'eau – Salle de bains :**
 - Sol souple PVC en lames LVT.
 - Pour les lots PMR : sol carrelage 45x45 cm et douche à l'italienne carrelée.
 - **Patio du lot A0.07 :**
 - En dalles sur plots ou béton ou lames bois recouvert de dalles grès cérame.
- **Murs :**
 - Peinture blanche, finition velours.
 - Faïence murale 20x50 cm (SDE/SDB) :
 - Toute hauteur au droit des baignoires et receveurs de douche.
 - Hauteur = 40cm sur retour latéraux des meubles vasques en niche ou contre un angle.
- **Plafonds :**
 - Peinture blanche, finition velours.
- **Crédence cuisine :**
 - Crédence en carreau de faïence en grès cérame émaillé 30x60 cm, pose horizontale à joint droit, hauteur 60cm, située au droit du plan de travail compris retour évier.

8 CUISINE

- **Aménagement haut :**
 - En trois parties comprenant :
 - Un meuble avec porte équipé d'une étagère,
 - Un caisson avec étagère centrale et un emplacement four micro-ondes équipé d'une prise électrique,
 - Un meuble sur hotte avec porte, hotte aspirante.
 - 1 éclairage direct ou une linolite LED au-dessus de l'évier.
- **Aménagement bas des T1 et T2 :**
 - Un plan de travail stratifié, compris évier inox encastré à 1 bac sans égouttoir avec robinet mitigeur,
 - Un meuble sous évier de 60 cm en mélaminé avec porte et étagère,
 - Un emplacement pour une machine à laver sous plan de travail,
 - Une plaque de cuisson 2 feux, vitrocéramique encastrée, 1 emplacement pour le frigo top.
- **Aménagement bas des T3 :**
 - Un plan de travail stratifié, compris évier inox encastré à 1 bac avec égouttoir avec robinet mitigeur,
 - Un meuble sous évier de 60 cm ou 120 cm en mélaminé avec porte(s) et étagère,
 - Une plaque de cuisson 4 feux, vitrocéramique encastrée,
 - Un emplacement lave-vaisselle,
 - Un emplacement lave-linge, selon plan de vente,
 - Un meuble pour four traditionnel sous plaque de cuisson,
 - Un emplacement pour le réfrigérateur.

9 SALLE DE BAINS/SDE & SANITAIRES

- **Meuble vasque**
 - Meuble à simple ou double vasque moulée(s) dans le plan de travail en résine ou vasque posée sur un plan de travail, suivant plans,
 - Robinet(s) mitigeur(s),
 - Façades ton bois avec porte(s) en mélaminé et poignées intégrées,
 - Ensemble surmonté d'un miroir rétroéclairé avec bandeau lumineux ou applique(s) LED.
- **Douche**
 - Receveur en grès émaillé ou composite surélevé de 15 cm, ou douche de type italienne,
 - Barre de douche réglable pour fixation de la douchette,
 - Tringle fournie pour le rideau de douche ou pare-douche dans les cas des salles d'eau avec douche à l'italienne
 - Robinet mitigeur de type Porcher ou similaire avec douchette 2 jets.
- **Baignoire**
 - Baignoire en acier émaillé de dimension 170x70 cm,
 - Tablier faïencé avec trappe de visite,
 - Barre de douche réglable pour fixation de la douchette,
 - Tringle fournie pour le rideau de douche,
 - Robinet mitigeur de type Porcher ou similaire avec douchette 2 jets et fixation pour la douchette.
- **WC**
 - Modèle à poser avec cuvette et réservoir en grès émaillé blanc, type Porcher,
 - Chasse 3/6 litres,
 - Abattant double,
 - Robinet d'arrêt.

10 ÉQUIPEMENTS & SÉCURITÉ

- **Électricité :**

Installation conforme à la NFC 15-100, avec tableau de répartition et disjoncteurs différentiel 30mA.

Réseaux en apparent selon conservation des existants.

 - Alimentation monophasée :
 - Protection disjoncteur divisionnaire.
 - Disjoncteur différentiel haute sensibilité incorporé au tableau d'abonné.
 - Appareillage de marque Schneider (série Ovalis) ou similaire.
 - Points lumineux livrés avec un crochet de suspension et dispositif de connexion lumineux (DCL).
 - Commande éclairage va-et-vient pour la chambre principale et les séjours traversants.
 - Commande éclairage des appliques LED des SDE et SDB avec interrupteur simple allumage positionné à l'entrée de la pièce.
- **Téléphonie / Télévision**
 - **TV :**
 - 1 prise RJ45 dans le séjour.
 - 1 prise RJ45 dans la chambre principale.
 - Prises reliées à l'antenne collective pour la réception de toutes les chaînes de la TNT.
 - **Téléphone :**
 - 1 prise RJ45 dans le séjour.
 - 1 prise RJ45 dans chaque chambre.

- **Interphonie / accès :**
 - Interphonie sans fil reliée par GSM type Intratone.
 - Portail automatique rue Chanzy avec ouverture par système Intratone et télécommande (1 par place).
 - Platine au droit du portail rue Chanzy pour accès piéton.
 - Platine à l'entrée du bâtiment A côté rue Pline Parmentier.
 - Platine à l'entrée du bâtiment A côté cour.
- **Sécurité**
 - DAAF (Détecteur Avertisseur Autonome de Fumée) fixé en plafond : 1 par logement.

11 PARTIES COMMUNES & AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

PARTIES COMMUNES INTÉRIEURES :

- **Halls d'entrée :**
 - Rénovation légère avec revêtement décoratif et éclairage LED, selon carnet décoration Architecte :
 - Sol en moquette (dalles ou lames), de chez Balsan ou équivalent.
 - Tapis de sol de type Emco série Diplomat ou similaire, sur l'ensemble de SAS .
 - Revêtements muraux : revêtement mural type VESCOM, ou peinture selon choix de l'Architecte.
 - Plafonds : reprise des plafonds existants ou faux-plafonds, peints.
 - Grand miroir verre sécurit
- **Circulations :**
 - Restauration avec revêtement décoratif et éclairage LED, selon carnet décoration Architecte :
 - Sol des circulations en moquette (dalles ou lames), de chez Balsan ou équivalent.
 - Murs : recouverts d'un revêtement mural décoratif de chez VESCOM ou similaire et peinture selon choix de l'Architecte en charge du projet.
 - Plafond : recouvert d'une peinture lisse
 - Equipement électrique conforme à la norme NFC 15-100.
 - Eclairage par détecteur de présence.
- **Escalier et palier :**
 - Restauration avec revêtement décoratif et éclairage LED, selon carnet décoration de l'Architecte :
 - Escalier en pierre ou escalier en bois lasuré, suivant les cas.
 - Murs : recouverts d'un revêtement mural décoratif de chez VESCOM ou similaire et peinture selon choix de l'Architecte en charge du projet.
 - Plafond : recouvert d'une peinture lisse.
 - Equipement électrique conforme à la norme NFC 15-100.
 - Eclairage par détecteur de présence.
- **Celliers / Cave :**
 - Sol béton brut.
 - Cloisonnement en placo ou parpaings bruts.
 - Porte métallique avec fermeture à clé.
 - Eclairage dans les parties communes uniquement.

PARTIES COMMUNES EXTÉRIEURES :

- **Escalier et coursive du bâtiment B :**
 - Mise en place d'une structure (escalier/coursive) métallique ou bois avec lames bois pour les coursives et remplissage béton pour les marches ; Garde-corps métal.
 - Equipement électrique conforme à la norme NFC 15-100.

- Eclairage par détecteur de présence.
- **Espace vélos, situé dans la cour :**
 - Sol béton brut.
 - Murs en parpaings recouverts d'enduit.
 - Eclairage par détection de présence.
 - Racks.
- **Local OM, situé dans la cour :**
 - Murs : carrelage 20x20 cm sur une hauteur de 1.20m, enduit ciment ou brut au-dessus de la faïence
 - Sol : carrelage 20x20 cm.
 - Equipé d'un robinet de puisage, de siphons de sol et d'un éclairage sur détecteur de présence.
 - Porte avec ferme-porte.
- **Stationnements aériens :** Création de 3 places de parking à l'entrée de la résidence en béton balayé.
- **Cour / jardin :**
 - Création d'allées piétonnes desservant les différents bâtiments en béton balayé.
 - Ajout d'espaces verts sous la forme de platebandes enherbées, compris plantations rampantes.
 - Plantation d'arbustes et de haies délimitant des espaces.
 - Eclairage par détecteur de présence ou sur horloge.
- **BAL :** Ensemble de boîtes aux lettres aux normes, situé dans l'entrée secondaire Rue Pline Parmentier et en extérieur coté rue Chanzy.