



CARACTÈRE

A CŒUR DE PROLONGER L'HISTOIRE

Une marque
d'ID&AL
groupe

Notice descriptive des travaux

7 rue Louis Blanc 11 100 NARBONNE



**RESTAURATION COMPLETE D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER
DE 16 LOGEMENTS COLLECTIFS**

Préambule

Le présent descriptif concerne l'opération de restauration complète de l'immeuble situé au 7 rue Louis Blanc à Narbonne (11 100).

Ce programme prévoit la restauration de 16 lots à usage d'habitation.

L'immeuble est accessible aux piétons depuis la rue Louis Blanc par le porche d'entrée qui s'ouvre sur la cour d'honneur et dessert les logements du RDC ainsi que les 3 cages d'escalier.

Le 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 des Services Instructeurs et du Patrimoine.

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 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.



CARACTÈRE

A CŒUR DE PROLONGER L'HISTOIRE

Une marque
d'IDEAL
groupe

Sommaire

- 1 - PREPARATION**
- 2 - MACONNERIE**
- 3 - MURS et OSSATURES**
- 4 - CHARPENTE ET COUVERTURE**
- 5 - MENUISERIE EXTÉRIEURES et OCCULTATIONS**
- 6 - SERRURERIE**
- 7 - CLOISONS ET DOUBLAGES**
- 8 - PLAFONDS ET ISOLATION**
- 9 - ESCALIERS**
- 10 - MENUISERIES INTÉRIEURES**
- 11 - ÉQUIPEMENTS SANITAIRES et PLOMBERIE**
- 12 - ÉQUIPEMENTS ÉLECTRIQUES**
- 13 - REVÊTEMENTS DE SOLS et FAÏENCES**
- 14 - PEINTURES**
- 15 - ESPACE COMMUN INTERIEUR**
- 16 - ESPACE COMMUN EXTERIEUR**

caractere-groupe.com

29 rue de l'Ecole Normale
33200 Bordeaux

IDEAL CARACTERE au capital de 10 000€ - RCS Bordeaux 841 458 185

1- PREPARATION

- Evacuation de tous les encombrants
- Protection des éléments patrimoniaux conservés (sols parquet, cheminées, escaliers...)
- Curage intérieur des bâtiments si nécessaire
- Dépose des constructions tardives et parasites pour restitution des dispositions d'origine
- Dépose de l'ensemble des équipements techniques obsolètes

2- MACONNERIE

- Reprise des maçonneries dégradées par coulis de chaux hydraulique
- Reprise des linteaux, tableaux et feuillures d'ouvertures conservées
- Rebouchage de trémies non affectées et/ou obsolètes
- Reprise des enduits défectueux des gros murs
- Confortement si nécessaire des maçonneries
- Mise en place des trémies des gaines techniques nécessaires à la mise en conformité des réseaux EU/EV

3- MURS ET OSSATURES

3.1 - Murs des façades sur rue et cour

L'ensemble des murs de façades existants seront conservés

Après purge des zones dégradées :

- Restauration des façades y compris modénatures (corniches, balustres, chaînages...) par décroutage des enduits cimentés existant et reprise par enduit à la chaux
- Restauration et éventuel rejointoiement des parties de façades en pierres de taille apparentes (encadrements de baies, appuis...)
- Remplacement des pierres dégradées
- Adaptation des ouvertures nécessaires
- Reprise des linteaux, tableaux et feuillure d'ouvertures conservées
- Application d'un badigeon de chaux pour harmonisation

3.2 - Murs intérieurs conservés

Sur murs intérieurs existants en maçonnerie conservés et suivant projet :

- Dépose et reprise des parties dégradées
- Mise en œuvre des ouvertures nécessaires
- Reprise ou réfection des enduits intérieurs par enduit de chaux ou plâtre, badigeon de chaux le cas échéant

4- CHARPENTE ET COUVERTURE

4.1 – Charpente de toit

- Révision des charpentes bois de toitures, confortement ou remplacement des pièces défectueuses
- Mise en place des chevêtres nécessaires à la mise en place des châssis de désenfumage
- Traitement insecticide et fongicide des bois de charpente

4.2 – Charpente de plancher

- Révision des charpentes de plancher après dépose des plafonds non conservés
- Confortement si nécessaire des bois défectueux suivant études BET
- Mise en place des chevêtres de gaines techniques nécessaires suivant plans d'aménagement

Les planchers hauts à décors existants (plafonds à la française) présentant un intérêt patrimonial seront conservés et restaurés.

4.3 - Couverture

- Purge des éléments techniques et parasites sur l'ensemble des toitures
- Révision de la couverture tuile avec remplacement des éléments défectueux si nécessaire
- Mise en place de châssis de désenfumage
- Révision des descentes d'eaux pluviales existantes et remplacement si nécessaire pas descentes zinc ronde de section adaptée
- Restauration de la génoise et descente d'eaux pluviales en terre cuite vernissée

5- MENUISERIES EXTERIEURES et OCCULTATIONS

- Restauration et révision des menuiseries existantes conservées ou remplacées suivant nécessité par des menuiseries bois à grands carreaux style XIXème et double vitrage isolant avec petits bois selon préconisations du Service Régional des Affaires Culturelles.
- Les volets bois existants de l'ensembles des grandes menuiseries du R+1 (façade rue Louis Blanc et façades sur cour intérieure) seront conservés et restaurés.
- Les autres volets extérieurs, en particulier ceux du XXème siècles installés sur la façade rue Corneille, au dernier niveau, seront déposés.
- Suivant aménagement, remplacement par des volets bois intérieurs sur les fenêtres et/ou portes-fenêtres des pièces de nuit.
- Mise en place d'un ensemble menuisé bois XIXème en RDC sur façade rue Louis Blanc
- Restauration de la porte cochère sur rue Louis Blanc et motorisation d'un vantail d'accès piétons

6- SERRURERIE

- Nettoyage des ferronneries existantes, remise en conformité et réemploi
- Remise en état des serrureries existantes : garde-corps, lisses, grilles...
- Fourniture et pose des serrureries nécessaires en complément : barre d'appui, garde-corps escalier
- Motorisation de la porte cochère existante
- Mise en place d'une grille en acier de clôture avec portillon

7- CLOISONS ET DOUBLAGES

7.1 - Cloisons séparatives entre logements

- Cloisonnement réalisé par cloison type SAA/SAD selon hauteur et épaisseur adaptée compris rails, isolant et joints

7.2 - Cloisons de distribution des logements

- Cloisonnement réalisé par panneaux de type Placostil ou équivalent comprenant :
 - 1 plaque de BA13 sur chaque face sur ossature horizontale et verticale pour une épaisseur de 72mm minimum
 - Isolation par laine minérale
 - Jointoiement par bandes enduites
 - Traitement des arêtes par bandes armées
 - Parements hydrofuge pour pièces

7.3 - Doublage des murs extérieurs

- Doublage réalisé par panneaux de type ½ Stil comprenant :
 - Ossature métallique horizontale et verticale et 1 plaque de BA13
 - Isolation thermique par laine minérale
 - Jointoiement par bandes enduites
 - Traitement des arêtes par bandes armées
 - Parement hydrofuge pour pièces d'eau
- Doublage ponctuel des murs intérieurs par une plaque de BA13

Au droit des encadrement de baies, mise en œuvre de plaque de plâtre type BA13 collée directement sur la maçonnerie

7.4 - Murs conservés

Révision des murs et leurs parois avec reprise ou réfection des enduits intérieurs par enduit de chaux ou plâtre, badigeon de chaux le cas échéant.

7.5 - Gains techniques

Habillage des chutes verticales dans les logements en cloisons Stil :

- Plaques BA13
- Isolation des canalisations en laine minérale
- Jointoiement par bandes enduites
- Traitement des arêtes par bandes armées

8- PLAFONDS ET ISOLATION

Dans les locaux communs, mise en œuvre de plafond coupe-feu pour isolement de l'étage supérieur ou traitement par projection pneumatique en sous-face des planchers bois comprenant armature.

8.1 - Plafonds des logements

Faux-plafonds suspendus, comprenant :

- Rails et suspentes
- Parement en plaque de plâtre type BA13 adapté au type de pièce
- Jointoiement par bandes enduites

- Isolation de 100mm d'épaisseur minimum entre niveaux
- Isolation de 300mm d'épaisseur minimum sous combles
- Pléniums entre plafonds finis permettant le passage de réseaux fluides et électricité

8.2 - Plafonds existants conservés

Les plafonds à décors existants (rosaces, corniches, moulures) présentant un intérêt patrimonial seront conservés et restaurés par raccord d'enduit au plâtre.

9- ESCALIERS

- Restauration de l'escalier d'honneur existant avec remplacement des pièces défectueuses
- Complément de marches et/ou contre-marches
- Vérification et complément si besoin de la main courante et barreaudage de garde-corps
- Restauration des 2 escaliers secondaires avec conservation des éléments de décor existants
- Aménagement d'un escalier balancé desservant R+3 du logement C01 comprenant marches bois et garde-corps bois.

10- MENUISERIES INTERIEURES

10.1 – Portes intérieures

- Restauration des menuiseries remarquables avec restitution des décors, restitution des quincailleries et remise en jeu complète
- Mise en place de portes de distribution des logements façon panneaux, comprenant béquillage double et serrures à condamnation pour WC et salles de bain/salles d'eau. Serrure à clés pour les portes de chambres. Butée de porte aluminium
- Portes palières des logements âmes pleines à peindre comprenant béquillage double en aluminium anodisé, serrure 3 points avec clés, butée de porte aluminium. Degré coupe-feu conforme.

10.2 – Placards (suivant aménagement)

Placards ouvrant à la Française (panneaux médium ép. 19 mm peint) avec défoncé suivant plans d'aménagement et dimension.

10.3 – Aménagement de placards

Aménagement intérieur des placards en caissons mélaminés blanc, 2/3 penderies et 1/3 étagères. Tablette à 1.80m de haut toute largeur.

10.4 – Divers

Révision et restauration des soubassements, panneaux bois, cimaises et cheminées bois dans les pièces patrimoniales conservées compris tout élément de décor.

11- EQUIPEMENTS SANITAIRES ET PLOMBERIE

11.1 – Alimentation des appareils

Alimentations EC/EF en tuyau PER gainé de section appropriée dans les cloisons creuses et vides techniques, en cuivre recuit sous fourreaux dans les dallages, en cuivre brasé en apparent. Prévoir nourrices accessibles avec vannes ½ tour pour chaque départ et distribution réseau.

11.2 – Comptage eau froide

Compteur individuel suivant indications du concessionnaire : abonnement souscrits par l'acquéreur.

11.3 – Evacuations EU/EV

Raccordement des appareils sanitaires au réseau d'évacuation par tuyau PVC de section adaptée
Cheminement intégré en vide cloison/doublage jusqu'aux gaines et raccordement sur les chutes verticales.
Raccordement au réseau d'assainissement public sous voirie comprenant tranchées, filets avertisseurs...
Chutes verticales type CHUTUNIC ou équivalent afin de limiter les bruits de chutes (suivant étude BET fluide).

11.4 – Production d'eau chaude

Production d'eau chaude sanitaire par cumulus électrique vertical de capacité 150 litres pour les T1/T2 et 200 litres pour les T3 avec asservissement à la tarification « Heures creuses » d'EDF. Pose sur socle au sol ou suspendus suivant nature des parois.

Selon les plans d'aménagement, des ballons extra-plats de capacité 65 litres ou 80 litres pourront être installés dans un placard bois adapté en partie haute du bâti-support de WC.

Equipement de marque Atlantic ou équivalent.

11.5 – Appareils sanitaires

- Robinetterie :
 - Mitigeur chromé de marque Grohe ou équivalent compris toutes sujétions (bonde, siphon...)
- Douche :
 - Receveurs de douche extra-plat en béton de synthèse dimensions suivant plans d'aménagement.
 - Colonne de douche comprenant mitigeur thermostatique en laiton chromé, flexible à effet métal lisse, douchette à main et douche de tête.
 - Parois de douche à porte pivotante ou coulissante en verre transparent Securit suivant configuration des aménagements.
- Lavabo :
 - Meuble sur pied 1 vasque céramique encastrée type Concerto ou équivalent.
 - Placard en partie basse
 - Mitigeur en laiton chromé marque Grohe ou équivalent.
 - Miroir rétro-éclairé à LED
- WC :
 - WC suspendu de marque Geberit ou équivalent comprenant bâti-support, cuvette suspendue carénée sans bride blanche avec réservoir débit 3/6 litres à commande double sur plaque

caractere-groupe.com

29 rue de l'Ecole Normale
33200 Bordeaux

IDEAL CARACTERE au capital de 10 000€ - RCS Bordeaux 841 458 185

- Abattant double à frein de chute
- Cuisine :
 - Cuisine aménagée suivant plans comprenant :
 - Meubles hauts et bas
 - Plan de travail en pierre naturelle
 - Traitement de la crédence par pose d'un coup de torchon H.12cm identique à l'alliage du plan de travail sur le linéaire du plan de travail, H.60cm au droit de la plaque de cuisson
 - Evier inox 1 cuve sous plan de travail + égouttoir rainuré sur plan de travail
 - Mitigeur de marque Grohe en laiton chromé ou équivalent
 - Plaque de cuisson à induction (2 feux pour les T1, 3 feux à partir du T2 et +) et hotte tiroir aspirante à filtre à charbon
 - Emplacement libre pour frigo ou frigo top encastré pour les T1.
 - Attentes lave-linge et lave-vaisselle (en salle de bain et/ou cuisine selon typologie et plans d'aménagement)
 - Robinet en applique avec raccord au nez
 - Evacuation par tuyau siphonné PVC

12- EQUIPEMENTS ELECTRIQUE

12.1 – Distribution :

L'installation électrique sera encastrée et conforme aux normes NF-C 14-100 et NFC 15-100.

Puissance des logements adaptée à la typologie.

Compteur individuel en partie privative suivant préconisation du concessionnaire mis en place dans une GTL (Gaine Technique Logement). La distribution encastrée du logement se fera à partir de ce point.

Tableau électrique dans GTL avec bac d'encastrement et porte laquée blanche.

12.2 – Appareillage et équipement électrique

Equipelement par appareillage de marque Legrand modèle Céliane (couleur blanche) ou équivalent.

Alimentation électrique pour ballon d'eau chaude sanitaire.

Un détecteur autonome avertisseur de fumée sera posé dans chaque logement.

- Séjour :
 - 1 DCL minimum suivant plan d'aménagement
 - 6 PC 16A + T
 - 1 prise RJ45
 - 1 prise TV
- Chambre :
 - 1 DCL
 - 4 PC 16A + T
 - 1 prise RJ45
 - 1 prise TV
- Cuisine :
 - Spots en plafond commandés par interrupteur en simple allumage
 - Réglette lumineuse en simple allumage au-dessus de l'évier
 - 1 PC 16A + T à 35cm du sol

- 2 doubles PC 16A + T à hauteur du plan de travail
- 1 boîtier de connexion 32A + T
- 1 prise 20A + T (lave-vaisselle)
- 1 PC 16A + T à 1.80m de hauteur (raccordement hotte)

La prise du lave-linge peut être positionnée selon la typologie du logement en salle de bain/d'eau, en cellier...

- Salle de bain :
 - 1 spot en plafond commandé par interrupteur simple allumage
 - 1 point lumineux sur miroir rétro-éclairé commandé par interrupteur simple allumage
 - 1 PC 16A + T à hauteur du plan vasque
 - 1 prise 20A + T (lave-linge) suivant plan d'aménagement
- WC :
 - 1 spot en plafond commandé par interrupteur simple allumage
- Dégagements/circulations/celliers... :
 - 1 spot en plafond commandé par interrupteur simple allumage, va et vient ou télérupteur suivant la pièce, sa surface et configuration
- Parties communes :
 - Entrée : éclairage en plafond sur détecteur de présence
 - Paliers et circulations éclairage en plafond ou applique sur détecteur de présence
 - Celliers : 1 point lumineux en plafond sur détecteur de présence et minuterie
 - Extérieur et terrasses : 1 point lumineux en applique commandé par simple allumage et 1 PC 16A + T étanche
- Sonnerie de porte d'entrée :
 - Carillon commandé par bouton-poussoir

12.3 – VMC (Ventilation Mécanique Contrôlée)

Réalisation d'une VMC collective simple flux Hygro B comprenant :

- Entrées d'air hygro acoustique
- Caissons d'extraction placés en comble
- Gains d'extraction en gaine technique et en faux-plafond
- Bouches d'extraction hygroréglables ALDES Bahia CURVE disposées dans chaque pièce humide :
 - WC 15m3/h
 - Bains 30m3/h
 - Cuisines 30m3/h

12.4 – Chauffage

Chauffage individuel électrique à inertie dimensionné suivant étude thermique BET.

Marque Atlantic, modèle Agilia ou équivalent.

Sèche-serviettes dans les salles de bain, marque Atlantic ou équivalent, puissance 500w.

12.5 – Télévision – Téléphonie – Contrôle d'accès

- Radio - TV :
 - Antenne hertzienne collective
- Téléphonie :
 - Raccordement au réseau France-Télécom (fibre ou cuivre, selon desserte)

- Contrôle d'accès :
 - Contrôle d'accès par visiophone : platine de rue et visiophone intérieur.
 - Passe Vigik à l'entrée de l'immeuble

13- REVETEMENTS DE SOLS ET FAIENCES

13.1 – Parquets

- Dépose des sols souples et supports divers et préparation
- Mise en place d'un plancher bois haute densité en pose flottante posé sur sous-couche résiliente 19 db
- Parquets Versailles existants conservés, rénovés et vitrifiés
- Plinthes moulurée peinte, ht 12 cm

Localisation : ensemble des pièces sèches

13.2 – Carrelages

- Nettoyage des sols et mise en place le cas échéant de chape maigre
- Mise en œuvre d'un carrelage grès cérame 45 x 45cm minimum à bord rectifié de chez Wendel ou similaire. Compris joints et plinthes assorties.

Localisation : salles de bains

13.3 – Faïences

Revêtement mural en faïence pâte blanche de chez Wendel ou équivalent (gamme décor et teinte à préciser) dimensions 20x40 minimum avec application d'un système d'étanchéité au préalable de la pose.

Sur une hauteur minimum de 2,10 m en périphérie des douches.

Localisation : salles de bains.

13.4 – Cour privative

La courette du logement en RDC recevra un carrelage antidérapant après préparation du support compris joints.

13.5 - Divers

Restauration des sols durs existants conservés (tomettes, carreaux ciments) comprenant réparation, traitement de surface et vernis.

14- PEINTURES

14.1 - Menuiseries

Sur les menuiseries intérieures :

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

Sur les menuiseries extérieures :

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

Sur les éléments patrimoniaux : caractere-groupe.com

- Préparation des supports
- Restitution des peintures à l'identique de l'existant

Sur les escaliers :

- 1 couche d'anti rouille et 1 couche de finition sur garde-corps métallique
- Sur escaliers bois : ponçage des marches, lessivage des rampe bois et limons, 2 couches de vernis

14.2 – Murs et plafonds

- Décapissage des murs conservés
- Préparation des supports,
- Couche d'impression
- 2 couches de peinture à base pigments naturels

14.3 – Ouvrages métalliques

Sur tous les ouvrages métalliques anciens de la façade :

- Brossage soigné ou sablage
- 2 couches de peinture glycérophthalique brillante
- Coloris suivant préconisations du Service Régional des Affaires Culturelles

Sur tous les ouvrages métalliques neufs :

- Brossage
- 1 couche de primaire anti-corrosion
- 2 couches de peinture glycérophthalique brillante
- Coloris suivant préconisations du Service Régional des Affaires Culturelles

15- ESPACE COMMUN INTERIEUR

15.1 – Cage d'escalier

- Sol carrelage en grès cérame pleine masse à bords rectifiés de dimensions 40x40 cm minimum, usage grand trafic avec plinthes assorties en RDC de chez Wendel ou équivalent, gamme décor et teinte à préciser.
- Revêtements muraux et plafonds type peinture velours.
- Plafonds : faux plafonds en plaques de plâtre acoustique type gyptone.
- Ensemble de boîtes aux lettres aux normes
- Placards techniques panneaux médium ép. 19 mm peint dont recoupement des gaines et calfeutrement (CF).
- Equipement électrique conforme à la norme NFC 15-100.
- Contrôle d'accès par Vigik
- Restauration des sols durs existants et conservés, réparation, traitement de surface et vernis.

15.2 – Paliers

- Sol des paliers en parquet contrecollé chêne sur sous-couche résiliente 19dB
- Restauration des sols durs existants et conservés, réparation, traitement de surface et vernis.
- Plinthes moulurées en medium à peindre.
- Equipement électrique conforme à la norme NFC 15-100.
- Eclairage par détecteur de présence.
- Revêtements muraux et plafonds type peinture velours.

15.3 – Celliers

caractere-groupe.com

29 rue de l'Ecole Normale
33200 Bordeaux

IDéal CARACTÈRE au capital de 10 000€ - RCS Bordeaux 841 458 185

Locaux livrés en finition brut sur dalle béton
Eclairage sur détecteur de présence
Cloisonnement bois à claire-voie
Porte bois avec serrure

16- ESPACE COMMUN EXTERIEUR

La cour d'honneur réalisée en calade sera conservée, nettoyée et mise en valeur par la remise en état des zones paysagères.