

BORDEAUX CHARTRONS

24-26 avenue Emile Counord – 33300 BORDEAUX
Transformation et réhabilitation en 6 logements et 4 maisons de ville

NOTICE DESCRIPTIVE DES TRAVAUX

AVRIL 2022



**ESPACE
INVESTISSEMENT**

Une signature, des lieux d'exception

5 Place des Coureauteurs
Le Gabut G - 17000 La Rochelle
05 46 50 28 28
www.espace-investissement.fr

PRÉSENTATION DU PROGRAMME

Maisons de ville sur rue:

Le bâtiment présente sur l'avenue Emile Counord deux maisons de ville utilisées actuellement comme accès aux entrepôts en RDC et par des logements à l'étage.

Les fonctions de logements seront conservées avec la création de 4 appartements traversants.

Les façades de ces bâtiments sont en pierre et seront restituées dans leurs états d'origine.

Entrepôt en cœur de parcelle :

La partie arrière est originellement utilisée comme entrepôt. Les murs sont en pierre, la toiture est composée de fermes en bois et d'une couverture en tuiles canal à restaurer ou à remplacer.

Ces entrepôts seront transformés en 2 appartements et 4 maisons de ville, en superposition du niveau de parking.

Les logements situés au R+1 de ce volume, seront desservis par une rue intérieure. Ils sont conçus en duplex inversés, accessibles par les séjours en niveaux supérieurs. Ils seront largement éclairés par des baies vitrées, donnant sur les patios ; Les logements s'implantent suivant la trame constructive existante.

La conception de l'ensemble des logements cherche à se loger dans le bâtiment d'origine en tirant parti de ces qualités intrinsèques.

L'accès au parking se fera au droit de l'actuel portail d'accès au 26 Avenue Emile Counord.

L'accès aux logements se fera au droit de l'entrée existante au 26 Avenue Emile Counord.

NOTICE DESCRIPTIVE DES TRAVAUX

Les ouvrages seront réalisés selon les dispositions du Permis de Construire et des plans d'exécution. Néanmoins, **des modifications résultant d'impératifs techniques et esthétiques sont susceptibles d'intervenir quant aux indications portées sur les plans, aux surfaces et aux marques des équipements prévus.**

L'assistant technique du Maître d'Ouvrage et le Maître d'œuvre se réservent le droit d'effectuer les rectifications nécessaires, sous réserves de n'affecter d'aucune façon la qualité générale de l'immeuble.

SOMMAIRE :

1. Caractéristiques techniques générales de l'immeuble
2. Locaux privatifs et leurs équipements
3. Annexes privatives
4. Parties communes intérieures à l'immeuble
5. Équipements généraux de l'immeuble
6. Parties communes extérieures à l'immeuble et leurs équipements

1. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

1.1. Infrastructure

Les fondations existantes seront conservées.

1.2. Murs et ossature

1.2.1. Murs périphériques.

Maçonnerie de moellons existante conservée

1.2.2. Murs de refends.

Maçonnerie de moellons existante conservée ou partiellement modifiée selon les besoins du projet et l'étude structurelle

1.2.3. Murs de façades et pignons

La façade en pierre sera restaurée, les éléments supprimés lors des dernières modifications du bâtiment seront restitués dans le matériau d'origine. Une peinture à la chaux de teinte claire sera appliquée en finition.

1.3. Planchers

Les planchers en bois seront repris et confortés selon résultat de l'étude structurelle.

1.4. Cloisons

1.4.1. Entre pièces principales des logements

Les cloisons de distribution seront à performance acoustique (épaisseur 72mm ou 98mm selon les hauteurs) en plaques de plâtre type Placostil sur ossature métallique avec insertion de matelas isolant.

1.4.2. Entre locaux privatifs contigus, et locaux privatifs et les parties communes

Cloison séparative phonique et coupe-feu en béton d'épaisseur 20cm

1.4.3. Doublage des murs

Les cloisons de doublage seront en plaques de plâtre sur ossature métallique avec matelas isolant inséré, épaisseur suivant étude thermique.

1.5. Chutes et grosses canalisations

1.5.1. Chutes d'eaux pluviales

Naissances et descentes eaux pluviales rondes en zinc gris prépatiné en remplacement des éléments endommagés

1.5.2. Chutes d'eaux usées

Tubes PVC, de type « chutunic »

1.5.3. Branchements aux égouts

Boîte de branchement eaux usées selon directives techniques de la Ville.

1.6. Toitures

1.6.1. Charpente et couverture

Après contrôle des charpentes, les pièces éventuellement détériorées seront renforcées ou remplacées.

Les couvertures en tuiles canal seront remaniées, l'ensemble de la zinguerie refait.

Une isolation thermique sera mise en place sur l'intégralité des surfaces de toiture.

2. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

2.1. Sols et plinthes

2.1.1. Intérieur logement

L'ensemble des logements recevront un parquet bois contrecollé en chêne, pose collée, à l'exception de la salle d'eau qui sera revêtue d'un carrelage en grès cérame pose collée.

Les plinthes seront en médium à peindre pour toutes les pièces de l'ensemble des logements à l'exception des pièces humides où les plinthes seront en komacel.

2.1.2. Extérieur logement

Les cours, terrasses et balcon recevront un platelage en lame bois.

Les patios recevront des dalles grès cérame sur plots.

2.2. Revêtements muraux (autres que peintures)

2.2.1. Salles de bains / salles d'eau

Faïence en périphérie de la douche selon choix architecturaux de l'assistant technique du maître d'ouvrage.

2.3. Plafonds

2.3.1. Plafonds des pièces intérieures

Les plafonds horizontaux et rampants seront en plaques de plâtre suspendues.

2.4. Menuiseries extérieures et occultations

En façade sur rue, les menuiseries en bois seront remplacées à l'identique, teinte blanche, à performance acoustique et thermique.

La porte d'accès existante sera rénovée ou remplacée selon nécessité

Le portail d'accès sera remplacé tout en conservant sa composition et sera ajouré en partie haute avec ouverture automatisée.

Pour le reste des logements, les menuiseries seront en profils d'aluminium, laqués gris anthracite.

L'occultation de l'ensemble des appartements sera assurée par des rideaux occultants ou des stores, à commande manuelle.

Les châssis de toit seront équipés de stores occultants ou volets.

2.5. Menuiseries intérieures

2.5.1. Huisseries et bâtis

Huisserie bois à peindre enveloppant les cloisons.

2.5.2. Portes intérieures

Portes de communication à âme pleine à peindre, ouvrantes à la française ou coulissantes suivant plans. Béquillages en inox brossé montés sur rosace avec condamnation pour les sanitaires et salles d'eau.

2.5.3. Portes palières

Portes palières à âme pleine à peindre, coupe-feu 1/2h, affaiblissement acoustique selon réglementation en vigueur, serrure A2P* 3 points. Béquillages en inox brossé montés sur rosaces.

2.5.4. Façade des placards (Hors maisons de ville)

Façades en mélaminé finition porcelaine de marque « EGGER », 19mm avec chants plaqués même coloris. Charnières invisibles avec frein à la fermeture et bouton de tirage inox Ø 25. Aménagements intérieurs selon les plans d'aménagement avec une partie penderie et une partie étagère, finition mélaminé, couleur gris ou crème.

2.5.5. Escalier des duplex et maisons de ville

Les escaliers des duplex seront en bois, marches et contremarches en chêne massif. Les mains courantes seront en chêne.

2.6. Peintures intérieures

2.6.1. Sur murs

Application d'une peinture acrylique ecolabel finition velours pour les pièces sèches, avec un mur de couleur différente par pièce (hors maisons de ville).

Les murs des salles humides recevront une peinture glycérophtalique satinée.

2.6.2. Sur menuiseries

Application d'une peinture acrylique satinée pour les menuiseries des pièces sèches.

Application d'une peinture acrylique adaptée pour les menuiseries des pièces humides, finition satinée.

2.6.3. Sur plafonds

Application d'une peinture acrylique finition mate pour les plafonds des pièces sèches.

Application d'une peinture acrylique adaptée pour les plafonds des pièces humides, finition satinée.

2.6.4. Sur canalisations, tuyauteries, chutes, éléments de chauffage et divers

Peinture adaptée en 2 couches.

2.7. Équipements intérieurs

2.7.1. Équipements ménagers

2.7.1.1. Bloc évier, robinetterie

Évier un bac en inox marque FRANKE ou similaire, suivant plans, y compris mitigeur marque HANSGROHE ou similaire.

2.7.1.2. Appareils et mobilier

La cuisine comprendra les 3 équipements suivants : Hotte, plaque vitro céramique et four.

Cuisine aménagée suivant plans qui comprendra des meubles de rangement hauts et bas de tailles différentes avec façades stratifiées. Agencement au choix de l'assistant technique du maître d'ouvrage selon ambiance architecturale.

2.7.2. Équipements sanitaires et plomberie

2.7.2.1. Production et distribution d'eau chaude

Production de l'eau chaude sanitaire par chauffe-eau individuel de marque ATLANTIC, ou équivalent, de dimension selon étude fluide.

2.7.2.2. Évacuations

Tubes PVC semi apparents.

2.7.2.3. Branchements en attente

Attente AE/EU Lave-linge

Attente AE/EU Lave-vaisselle

2.7.2.4. Appareils sanitaires

Équipement sanitaire suivant typologie des appartements comprenant :

- Un receveur de douche en céramique ou résine extra plat avec mitigeur de douche mural thermostatique de marque « HANSGROHE »
- Porte de douche vitrée
- Meuble sur mesure avec simple vasque intégrée compris mitigeur de marque HANSGROHE et avec rangements en partie inférieure et miroir en partie supérieure
- WC suspendu de marque ROCA type MERIDIAN ou équivalent, avec abattant Soft Close et réservoir de chasse silencieuse à double débit
- Lave-main DURAVIT type VERO ou équivalent

2.7.3. Équipements électriques

2.7.3.1. Type d'installation

Installation de type encastrée conforme à la norme NFC 15-100.

Chaque pièce recevra, à minima, un point lumineux équipé de DCL normalisés (dispositif de connexion des luminaires) conformes et répondant à la réglementation incendie.

Les pièces humides, les WC et les dégagements seront équipés de spot lumineux avec des lampes LED

2.7.3.2. Équipement de chaque appartement

Petit appareillage électrique de marque « SCHNEIDER » dans la gamme ODACE STYL ou équivalent selon choix de l'architecte

Dans chaque logement, pose des détecteurs incendie, distribution de la fibre optique jusqu'à la GTL et réseau filaire très haut débit avec prise de communication dans chaque pièce.

2.7.3.3. Portier d'interphonie

Mise en place d'un combiné visiophone de type main-libre répondant aux normes relié à l'entrée du bâtiment.

2.7.4. Chauffage / Ventilation

2.7.4.1 Type d'installation de chauffage

Chauffage électrique individuel par radiateur à chaleur douce de marque ATLANTIC ou équivalent.

Salle de bains :

Sèche-serviettes électrique dans les SDB de marque ATLANTIC type Doris ou équivalent.

Régulation / pilotage

Les installations de chauffage dans les pièces courantes auront une régulation de la température par pièce.

2.7.4.2 Ventilation

Ventilation mécanique simple flux autoréglable collective ou individuelle selon études fluides

Grille d'entrée d'air dans les menuiseries des pièces principales.

Extraction d'air vicié par bouches d'extraction dans les salles de bains, WC et cuisine

3. ANNEXES PRIVATIVES

3.1. Parkings

Les places de stationnement seront dans le parking au niveau RDC.

Les places boxées auront des murs séparateurs en parpaing et des portes métalliques motorisées.

4. PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE

4.1. Circulations du rez-de-chaussée, couloirs et halls d'étage

4.1.1. Sols

RDC du hall d'entrée : sol en béton balayé

Les circulations communes et l'escalier seront réalisés en finition béton teinté dans la masse.

4.1.2. Parois

Hall d'entrée et circulation : les murs en pierre apparente seront ravalés et rejointoyés. Un éclairage incorporé sera réalisé.

4.1.3. Boîte aux lettres

Les boîtes aux lettres seront regroupées dans le SAS d'entrée et seront traitées en adéquation avec l'ensemble.

4.1.4. Portes

Restauration et ajustement de la porte d'entrée en bois. Ouverture par ventouse électrique.

4.1.5. Équipement électrique

Lustrerie au choix de l'assistant technique du maître d'ouvrage
1 prise de service par étage

4.1.6. Escaliers, marches et contremarches

Escalier de distribution en structure métallique avec marche en béton

5. ÉQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

5.1. Local 2 roues & local poubelle

Le projet prévoit conformément au PLU 5% de la SDP des logements, soit 55m².

Le projet prévoit un local à poubelles de 12,9 m², contenant 2 conteneurs pour les ordures ménagères et 2 conteneurs pour le recyclage

6. PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS

6.1. Espaces verts

Des plantations seront réalisées dans les bacs prévus selon implantation du plan architecte.

6.2. Réseaux divers

6.2.1. Eau

Raccordement de l'immeuble au réseau d'eau potable.

6.2.2. Gaz

Raccordement au gaz de ville

6.2.3. Électricité

Raccordement au réseau électrique.

6.2.4. Égouts

Raccordement au réseau d'eaux usées

6.2.5. Télécommunications

Raccordement au réseau par fibre optique et/ou par liaison cuivre au réseau France Télécom. Raccordement TV par fibre optique et/ou réseau hertzien.

6.2.6. Évacuation des eaux de pluie et de ruissellement sur le terrain, espaces verts, chemins, aires, cours

Le réseau créé sera raccordé sur le réseau public Avenue Emile Counord.