



CARLE IMMOBILIER

1 avenue du Languedoc - 11400 CASTELNAUDARY

Notice Descriptive Des Travaux De Restauration



CARLE IMMOBILIER

17 Boulevard Lazare Carnot

31000 TOULOUSE

Immatriculée au RCS de TOULOUSE

Sous le numéro 792 400 384

Sommaire

Caractéristiques générales de la restauration de l'immeuble	4
Dépose des éléments non conservés	4
Dépotes et protections préalables	4
Restauration maçonnerie	4
Restauration des menuiseries intérieures et extérieures	4
Murs de façades	5
Murs ou cloisons séparatives	5
Toiture – Charpente – Terrasse	5
Restauration des parties communes et équipements communs	6
Hall d'entrée	6
Circulations communes intérieures	6
Ascenseur	6
Gaines concessionnaires	6
Ventilation	7
Clôtures périphériques de la résidence	7
Stationnement deux roues	7
Ordures ménagères	7
Parkings automobiles	7
Circulation commune extérieures	7
Clôtures entre jardins privatifs	7
Espaces verts communs	7
Restauration intérieure des logements	8
Revêtements sols et murs	8
Cloisons de distribution	8
Cuisine	8
Electricité – Courants faibles	9
Chauffage – Eau Chaude Sanitaire	9
Plomberie – Sanitaire	10
Balcons - Loggias	10

Généralités

La présente notice a pour objet de définir les conditions techniques et les prestations suivant lesquelles seront rénovées les parties intérieures et extérieures de l'immeuble.

Le programme « *Estela* » consiste à restaurer les parties intérieures et extérieures de l'immeuble existant comprenant 56 logements répartis sur 3 niveaux d'habitation, du RDC au R+2.

L'immeuble existant est situé à proximité du centre de la commune de Castelnaudary (11400).

Tous les logements jouissent de places de parkings à jouissance privative : 1 place pour les T1 et T2 et 2 places pour les T3, en aérien.

La résidence est sécurisée par un portail d'accès véhicules et piétons, et équipée d'un ascenseur desservant tous les niveaux.

Les logements bénéficient tous de sorties extérieures restaurées de type loggias, balcons ou jardins.

La restauration sera conforme :

- ✓ Aux prescriptions techniques des documents techniques unifiés (DTU) établis par le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment,
- ✓ Aux règles de construction et de sécurité en vigueur, s'appliquant aux bâtiments existants réhabilités lors de l'obtention de la déclaration préalable aux travaux notamment aux réglementations acoustiques, de sécurité contre l'incendie des bâtiments d'habitation, d'accessibilité des bâtiments d'habitation aux personnes à mobilité réduite, norme électrique,
- ✓ A la réglementation thermique Bâtiment existant
- ✓ Aux prescriptions de la Déclaration Préalable de travaux et notamment celles émanant des services de sécurité.

Caractéristiques générales de la restauration de l'immeuble

Dépose des éléments non conservés

Les parties dégradées, sans réemploi ou non conservées seront déposées et évacuées si nécessaire comme notamment, chutes de canalisation, menuiseries extérieures....

Déposes et protections préalables

Etalement avant dépose si nécessaire,

Réseaux et alimentation

- ✓ Dépose et/ou réfection de l'ensemble des installations électriques sanitaires et chauffage,

Désamiantage

- ✓ Dépose ou encoffrement de tout élément contenant de l'amiante.

Dépose des faux-plafonds non conservés.

Dépose des cloisons et doublages non conservés.

Dépose des revêtements de sols non conservés.

Restauration Maçonnerie

- ✓ Sans atteinte significative au gros œuvre, les ouvertures seront restituées, restaurées ou réaménagées si nécessaire.
- ✓ Passage de gaines et réseaux divers.
- ✓ Selon étude du BET, renfort au droit des ouvertures si nécessaire.
- ✓ Reprise des tableaux, rebouchage des feillures, purge des éléments gênants, dressage.

✓ Restauration des menuiseries intérieures et extérieures

- ✓ Les menuiseries extérieures en bois seront déposées et remplacées par des menuiseries bois ou PVC, équipées de double vitrage, d'épaisseur définie suivant les calculs thermiques et acoustiques.
- ✓ Toutes les occultations seront constituées par des volets roulants extérieurs à lames PVC ou Aluminium, à commande électrique pour la baie vitrée du séjour, et à commande manuelle pour les autres pièces.
- ✓ Portes palières en bois à âme pleine, avec paumelles anti-dégondage. La serrure sera à 3 points de sécurité, et cylindre A2P*. Les parements intérieurs et extérieurs seront peints.
- ✓ Les portes intérieures, seront remplacées si besoin par des portes de type isoplanes, posées sur huisseries métalliques. Le cas échéant, elles seront laquées blanches, et équipées de condamnation par verrou pour les salles d'eau et WC.
- ✓ Les placards seront à façades coulissantes sur rails, de type SIFISA ou équivalent. Ces derniers seront aménagés pour 1/3 d'étagères et 2/3 d'une tringle avec tablette chapelière (tringle inox ovale).
- ✓ Les placards de faible largeur (en dessous de 90cm environ) seront à un vantail ouvrant à la française. Ces derniers seront équipés d'une tringle avec tablette chapelière (et tringle inox ovale).

Murs de façades

- ✓ Mise en place de barreaudage selon localisation voir déclaration préalable de travaux

Le revêtement de finition côté extérieur sera réalisé, suivant les zones et conformément au Projet de l'Architecte retenu dans la Déclaration Préalable de Travaux, d'enduit décoratif ou peinture et de parties en briquettes de parement.

Les gardes corps des balcons seront, soit en serrurerie galvanisée à chaud et thermo laquée avec un remplissage en barreaudage, soit en maçonnerie enduite ou peinte, selon possibilités techniques et plan de la déclaration préalable de travaux.

L'isolation thermique sera réalisée par complexe isolant intérieur. Son épaisseur sera déterminée par l'étude thermique de l'immeuble.

Murs ou cloisons séparatives

Entre logements contigus ou circulations communes, l'isolation sera renforcée avec des cloisons de type SAD, à performances acoustiques et thermiques réglementaires définies selon les calculs du Bureau d'Etudes, ou sera repris en maçonnerie de type parpaing ou brique ou voile béton, selon la localisation.

Les murs séparatifs entre logements et escaliers et entre logements et locaux communs, seront si nécessaire repris en béton ou briques, selon les calculs du Bureau d'Etudes, avec un complexe d'isolation thermique et acoustique, selon les nécessités réglementaires.

Toiture – Charpente – Terrasse

- ✓ Révision complète des couvertures
- ✓ Révision et réfection complète du système de collecte des eaux pluviales. Les descentes seront en zinc ou aluminium.
- ✓ Le réseau de collecte des eaux pluviales sera entièrement rénové.

Restauration des parties communes et équipements communs

Hall d'entrée

Cette entrée, située au RDC sur l'avenue du Languedoc, sera restaurée selon la configuration suivante :

- ✓ Un espace extérieur couvert, accessible directement depuis le parking, avec une platine à défilement en pied de bâtiment pour le contrôle d'accès des visiteurs via le système de chez Intratone, et un lecteur Vigik pour l'accès des résidents (2 badges pour les T1 Bis et T2 / 3 badges pour les T3),
- ✓ Un SAS intérieur avec emplacement corbeille à papiers, tableau d'affichage syndic et tapis brosse au sol.

Ce SAS d'entrée sera revêtu de carrelage au sol (dimensions 60x60cm ou 20x120cm), d'un revêtement décoratif et/ou peinture lisse sur les murs, de peinture lisse en plafond, d'un miroir et d'éclairages de type Led en appliques et/ou spots encastrés.

Circulations communes intérieures

Les circulations communes du RDC seront en carrelage (dimensions 60x60cm ou 20x120cm) avec plinthes en bois peintes. Les revêtements de sol des circulations communes seront remplacés par de la moquette pour les étages, avec plinthes en bois peintes.

Les revêtements muraux seront restaurés (revêtement décoratif mural et/ou gouttelette blanche).

Les plafonds seront repris avec un revêtement en gouttelette projetée de type grain fin.

Ponctuellement, les plafonds pourront être équipés de faux plafonds décoratifs acoustiques démontables ou fixes, selon la norme acoustique et selon nécessité technique.

L'éclairage, conforme à la norme en vigueur, sera remis aux normes avec un éclairage de type Led, en appliques et/ou spots encastrés.

Le béton des escaliers de service permettant d'accéder aux niveaux courants seront repris le cas échéant afin d'être conformes à la norme PMR. Les murs et plafonds des cages seront revêtus de gouttelette projetée.

Ascenseur

L'ascenseur permettra à tous les résidents des logements d'accéder directement du RDC aux étages de la résidence. Il sera conforme aux normes européennes de sécurité et aux normes PMR.

Gaines concessionnaires

Les gaines palières positionnées à tous les niveaux d'habitation et, accessibles depuis les circulations communes, seront reprises pour être conformes aux normes des différents concessionnaires.

La gaine AEP sera conforme aux prescriptions du gestionnaire du réseau pour permettre l'installation ultérieure de compteurs individuels par un prestataire désigné par le syndic.

Ventilation

La ventilation des logements (de type mécanique contrôlée-VMC) sera remplacée et comprendra les spécificités suivantes :

- ✓ Entrées d'air hygroréglables situées dans les menuiseries des pièces principales (séjour, chambres),
- ✓ Bouches d'extraction hygroréglables situées dans les pièces humides (cuisine, WC, salles de bains et salles d'eau, celliers avec arrivées d'eau),
- ✓ Un ou plusieurs extracteur(s) collectif(s) simple-flux situé en combles.

Clôtures périphériques de la résidence

La clôture du pourtour de la résidence sera entièrement remise en état, (maille souple d'1,50m). Les autres clôtures seront conservées en l'état.

Stationnement deux roues

Un local au RDC accessible depuis l'extérieur sera remis en état et adapté afin de constituer un local vélos commun, sécurisé par porte et clé sur organigramme.

Ordures ménagères

Un local au RDC sera réparé afin de constituer un local de stockage des ordures ménagères et des déchets recyclables, sécurisé par porte et clé sur organigramme.

La collecte par les services de la collectivité pourra ainsi être réalisée directement depuis l'aire de présentation des ordures ménagères, située à l'entrée de la résidence.

Parkings automobiles

Le portail sur rue sera commandé par une télécommande (1 par place de parking).

L'accès piéton se fera via le système Intratone.

Les parkings aériens existants seront réparés et accessibles depuis le portail d'accès sur rue (y compris tracé et numérotation).

Les parkings créés sur les zones disponibles présenteront les mêmes caractéristiques que les existants.

Circulation commune extérieures

Le cheminement piéton extérieur en béton desservant le bâtiment collectif depuis les parkings aériens sera réparé et/ou recouvert (béton balayé et/ou enrobé)

L'éclairage extérieur sera repris avec la remise en service ou le remplacement de candélabres ou bornes basses, selon étude d'éclairage.

Les cheminements créés sur les zones disponibles présenteront les mêmes caractéristiques que les existants.

Clôtures entre jardins privatifs

Afin d'assurer les séparatifs entre les jardins des appartements, les clôtures seront en maille souple, doublées d'une haie

Espaces verts communs

Les espaces verts communs de la copropriété présentant des engazonnements, des arbres et des haies, seront si nécessaire remis en état en fin de chantier. Il sera prévu un arrosage par système de goutte à goutte pour les arbres et les haies (y compris les haies séparatives entre les logements).

Restauration intérieure des logements

Revêtements sols et murs

Sols du Séjour - Cuisine - Entrée - Dégagement – Chambres-Cellier : les revêtements de sol seront remplacés par du parquet stratifié, coloris à choisir dans la gamme sélectionnée par le promoteur, avec plinthes en bois peintes blanches.

Sol de la Salle de bains - Salle d'eau - WC : les revêtements de sol seront remplacés par du carrelage gré émaillé au sol, dimensions 45x45cm, coloris à choisir dans la gamme sélectionnée par le maître promoteur, avec plinthes en carrelage assorti.

Murs : Le revêtement mural sera repris en peinture lisse de couleur blanche.

Plafonds : Le revêtement des plafonds repris sera en peinture lisse de couleur blanche.

Les pièces humides recevront 2 couches de peinture acrylique, de type satiné sur les murs et matte sur les plafonds.

Faïence dans la Salle de bains ou Salle d'eau : Revêtement repris en faïence murale, sur trois côtés autour de la douche ou de la baignoire, suivant localisation, toute hauteur, dans la gamme sélectionnée par le promoteur

Cloisons de distribution

Les cloisons de distribution éventuellement reprises seront de type Placoplan 50mm d'épaisseur pour l'ensemble des logements et niveaux.

Espace nuit T1 BIS

L'espace nuit des logements T1 bis comprendra une cloison toute hauteur dans laquelle sera incorporée une verrière ainsi qu'une tablette de « travail » rétractable (mur en face)

Cuisine

Les cuisines seront équipées, suivant typologie et plan de vente de :

Typologie T1 BIS :

- ✓ un meuble sous-évier 1 porte,
- ✓ un plan bar
- ✓ un évier inox 1 bac,
- ✓ un robinet mitigeur Brive de Chez JACOB DELAFON ou équivalent
- ✓ un frigo Top sous plan de travail,
- ✓ un meuble bas avec réservation pour futur four (four non fourni),
- ✓ une plaque de cuisson vitrocéramique 2 feux,
- ✓ une hotte aspirante type casquette,
- ✓ un meuble haut 1 porte sur la hotte,
- ✓ un meuble haut 1 porte avec une niche pour micro-ondes (micro-ondes non fourni),
- ✓ un meuble haut 1 porte,
- ✓ crédence en faïence, coloris et dimensions selon choix du promoteur
- ✓ plan de travail sur tout le linéaire des meubles.

L'ensemble des façades des meubles de cuisine et du plan de travail seront à choisir dans la gamme sélectionnée par le promoteur.

Typologie T2 :

- ✓ un meuble sous-évier 1 porte,
- ✓ un évier inox 1 bac,
- ✓ un robinet mitigeur Brive de Chez JACOB DELAFON ou équivalent
- ✓ un frigo Top sous plan de travail,
- ✓ un meuble bas avec réservation pour futur four (four non fourni),
- ✓ une plaque de cuisson vitrocéramique 2 feux,
- ✓ une hotte aspirante type casquette,
- ✓ un meuble haut 1 porte sur la hotte,
- ✓ un meuble haut 1 porte avec une niche pour micro-ondes (micro-ondes non fourni),
- ✓ un meuble haut 1 porte,
- ✓ crédence en faïence, coloris et dimensions selon choix du promoteur
- ✓ plan de travail sur tout le linéaire des meubles.

L'ensemble des façades des meubles de cuisine et du plan de travail seront à choisir dans la gamme sélectionnée par le promoteur

Typologie T3 :

- ✓ un meuble sous-évier 1 porte suivant plan de vente,
- ✓ un évier inox 1 bac , suivant plan de vente,
- ✓ un robinet mitigeur Brive de Chez JACOB DELAFON ou équivalent,
- ✓ un emplacement pour pose d'un lave-vaisselle (lave-vaisselle non fourni),
- ✓ un meuble bas avec réservation pour futur four (four non fourni),
- ✓ un plaque de cuisson vitrocéramique 3 ou 4 feux,
- ✓ une hotte aspirante type casquette,
- ✓ un meuble haut 1 porte sur la hotte,
- ✓ un meuble haut 1 porte avec une niche pour micro-ondes (micro-ondes non fourni),
- ✓ un meuble haut 1 porte au-dessus de l'évier, suivant plan ,

- ✗ crédence en faïence, coloris et dimensions selon choix du promoteur
- ✓ plan de travail sur tout le linéaire des meubles,
- ✓ un emplacement pour frigo en pose libre (frigo non fourni).

L'ensemble des façades des meubles de cuisine et du plan de travail seront à choisir dans la gamme sélectionnée par le promoteur

Electricité – Courants faibles

L'installation électrique, le nombre et la répartition des prises seront intégralement rénovés et conformes aux spécifications de la norme C15-100 en vigueur.

L'appareillage sera du type « Odace » de chez SCHNEIDER ou équivalent.

Chaque logement sera raccordé au réseau internet/téléphonique par deux prises RJ45 dans le séjour- cuisine et une prise dans chaque chambre.

Chaque logement sera équipé d'une prise RJ45 pour la réception de la télévision dans le séjour et dans la chambre principale.

Dans l'entrée ou à proximité de celle-ci, sera positionné le tableau d'abonné et le comptage électrique.

Chaque logement sera doté d'un détecteur de fumée selon la réglementation en vigueur.

Chauffage – Eau Chaude Sanitaire

La distribution d'eau froide et d'eau chaude sera rénovée en apparent

La production d'eau chaude sera assurée par la mise en place d'une pompe à chaleur collective au bâtiment

Le système de chauffage sera rénové par la mise en place de panneaux rayonnants dans toutes les pièces, de couleur blanche et des sèche-serviettes électriques dans les salles d'eau.

Plomberie – Sanitaire

Typologie T1 BIS / T2 / T3 :

Les salles d'eau figurant aux plans d'aménagement seront composées de :

- ✓ un meuble longueur 120cm environ avec 1 porte et réservation pour le lave-linge ,
- ✓ Le coloris du meuble sera à choisir dans la gamme sélectionnée par le promoteur.
- ✓ une vasque blanche moulée,
- ✓ un plan vasque au-dessus de la réservation du lave-linge
- ✓ miroir et éclairage en applique.
- ✓ robinetterie type mitigeur, Brive de chez Jacob Delafon ou équivalent,

- ✓ d'un receveur de douche surélevé ou d'une douche à l'italienne ou d'une baignoire en acier émaillé (dimensions selon plans).
- ✓ d'un robinet mitigeur, avec douchette, flexible et barre de douche, de type Brive de chez JACOB DELAFON ou équivalent.

Les WC seront en porcelaine émaillée blanche avec réservoir à double commande (3/6l), de type PATIO de chez JACOB DELAFON, ou équivalent.

Un branchement en attente dans le logement permettra l'évacuation et l'alimentation d'un lave-linge. Ce branchement se trouvera dans la salle d'eau du logement (réservation sous le meuble ou dans un placard technique)

Balcons - Loggias

Selon plan et localisation, les revêtements de sol seront restaurés avec des lames bois.

Chaque sortie extérieure sera équipée d'un point lumineux et d'une prise électrique étanche.

Nota : Chaque fois que le nom d'un produit, d'une appellation commerciale ou qu'un modèle de série est donné en référence, il est bien entendu que tout autre produit pourra être utilisé, pour autant qu'il soit équivalent quant aux types de matériaux employés, aux applications ou à l'aspect.