

Les Jardins de l'Oratoire

La Rochelle

A stylized black silhouette of a tree with a thin trunk and a few leaves at the top, positioned to the right of the main title.

***Réhabilitation de l'ancienne maison des
syndicats***

**37 rue du collège et 6 rue Albert 1er
17 000 La Rochelle**

Notice descriptive conforme à l'arrêté du 10 mai 1968

1. GENERALITES

La résidence « Les Jardins de l'Oratoire» a fait l'objet d'une demande de permis de construire délivré le 02 septembre 2024 sous le numéro PC 17300 24 0065 pour la construction de 10 logements situés 6 rue Albert 1er et 37 rue du collège à La Rochelle (17 000)

La construction composée d'un bâtiment et d'un parking sous-terrain répond :

- aux prescriptions techniques des documents techniques unifiés (DTU) établis par le Centre Scientifique Technique du Bâtiment et techniques conventionnelles du bâtiment
- aux règles de construction et de sécurité en vigueur à la date de dépôt du permis de construire, dont la réglementation acoustique et les prescriptions de la norme C15 100 relative à l'équipement électrique et RE 2020
- aux règlements en vigueur du plan d'urbanisme et plan de sauvegarde et de mise en valeur de la ville de La Rochelle

2. PARTIES COMMUNES

2.1 - GROS ŒUVRE – STRUCTURE – RAVALEMENT

2.1.1 MURS DE FACADES

Si nécessaire,

- Purge des enduits au mortier existants avant travaux de rénovation des façades
- Réfection des enduits de façades au mortier de chaux et traitement des nomenclatures pierre par un hydrogommage des surfaces
- Réparation ou remplacement des éléments architecturaux abimés
- Modification des ouvertures des façades selon les plans d'architecte du permis de construire
- Reprise avec enduits ciment et peinture selon les plans d'architecte du permis de construire

2.1.2 MURS INTERIEURS CONSERVES

Si nécessaire, et en conformité avec les plans d'architecte du permis de construire,

- Bouchements d'ouvertures existantes en maçonnerie de parpaings creux ou en panneaux de type PLACOSTIL
- Adaptation d'ouvertures existantes
- Enduits plâtre en raccord ou, selon état, habillage par plaques de plâtre
- Réparation des éléments patrimoniaux conservés

2.1.3 MURS SEPARATIFS DES LOGEMENTS

- Isolation thermique et acoustique avec le bouchement des ouvertures existantes en maçonnerie de parpaings creux ou en panneaux de type PLACOSTIL SAD de 160 mm minimum
- Adaptation d'ouvertures existantes
- Enduits plâtre en raccord ou, selon état, habillage par plaques de plâtre

2.2 - CHARPENTE - COUVERTURE – ETANCHEITE – ZINGUERIE

2.2.1 – CHARPENTE

Si nécessaire, et en conformité avec les plans d'architecte du permis de construire,

- Révision, adaptation, et renforcement de la charpente conservée avec, si nécessaire, dépose et remplacement des bois dégradés (chevrons, pannes, poutres...)
- Restauration de tous les éléments de charpente nécessaires aux ouvrages de couverture (voligeages, fonds de chêneaux...) avec, si nécessaire, dépose et remplacement des éléments dégradés
- Restauration des planchers avec, si nécessaire, consolidation ou remplacement des bois abimés
- Mise en œuvre de chevêtres pour gaines techniques
- Remaniement de la couverture existante si nécessaire selon les prescriptions du bureau d'études structures et selon le permis de construire

2.2.2 – ZINGUERIE

Si nécessaire,

- Reprise des écoulement / raccordement des eaux pluviales

2.2.3 – FENETRE DE TOIT

Les présents travaux consistent au remplacement et / ou la mise en place de fenêtres de toit conformes aux prescriptions du PSMV de La Rochelle ainsi qu'au permis de construire du projet

2.3 - MENUISERIES EXTERIEURES

Selon plan de repérage de l'architecte et du maître d'œuvre,

- Restauration ou remplacement des fenêtres et portes fenêtres en bois selon plan Maître d'œuvre, double vitrage isolant conforme à la réglementation thermique en vigueur et aux prescriptions des architectes des bâtiments de France
- Spécifiquement pour le bâtiment C, mise en place de menuiseries en aluminium, selon plan Maître d'œuvre, double vitrage isolant conforme à la réglementation thermique en vigueur et aux prescriptions des architectes des bâtiments de France
- Restauration des portes d'entrée et des garde-corps
- Amenée d'air neuf naturel par bouches situées dans les menuiseries extérieures des séjours et chambres suivant réglementation
- En fonction du type de menuiserie et des possibilités techniques, occultation par stores intérieurs dans les pièces de nuit ou par volets bois existants restaurés et conservés si existants
- Mise en œuvre de verrière en aluminium dans la cour du bâtiment B donnant sur la rue Albert 1^{er}

2.4 - CLOISONS SECHES – FAUX PLAFONDS – ISOLATION

2.4.1 – PLAFONDS CONSERVES

- Raccord d'enduit plâtre sur plafonds conservés après piquage des zones dégradées

2.4.2 – PLAFONDS MIS EN ŒUVRE

- Faux plafonds suspendus constitués de rails et suspentes acier galvanisé, parement en plaques de plâtre type BA13 ou BA13 PLACOMARINE pour les pièces humides, jointoiment avec des bandes calicot enduites y compris bande armée sur angle saillant

2.5 – MENUISERIES INTERIEURES

- Blocs portes à panneaux ou isoplanes
- Fourniture et pose de boîtes aux lettres aux normes adaptés à la configuration du hall d'entrée
- Si besoin pour les colonnes des concessionnaires, portes de placards ouvrant à la Française

2.6 - SERRURERIE

- Restauration des escaliers des parties communes – rampe comprise
- Pose de lisse de protection le cas échéant
- Révision des gardes-cops conservés

2.7 - ELECTRICITE

2.7.1 - COLONNE ENEDIS

- Mise en conformité selon cahier des charges ENEDIS avec la mise en place de colonnes montantes
- Mise en place d'un tableau des services généraux sur lequel sera raccordé l'ensemble des équipements électrique des parties communes
- En fonction du cahier des charges ENEDIS, les distributeurs de palier seront à intégrer dans les gaines techniques de chaque niveau. L'alimentation des logements se fera à partir de ce point, vers les GTL des logements

2.7.2 – CONTROLE D'ACCES

- Contrôle d'accès à l'entrée du bâtiment avec Vigik

2.8 - PLOMBERIE

2.8.1 DISTRIBUTION EAU POTABLE

- L'ensemble du réseau sera réalisé à neuf en tube PER ou cuivre, depuis le réseau public jusqu'à chaque appartement à travers les gaines techniques

2.8.2 RESEAU EAUX USEES / EAUX VANNES

- Raccordement des appareils sanitaires au réseau d'évacuation sous dallage par tuyauteries PVC
- Cheminement le long des murs ou cloisons jusqu'aux gaines pour leur branchement dans les chutes verticales
- Raccordement au réseau d'assainissement en attente

2.9 - RESEAU VMC

- VMC simple flux hygroréglable B très basse consommation, avec bouche d'aspiration adaptée à chaque pièce

2.10 - REVETEMENT DE SOLS

2.10.1 SOLS DURS

- Mise au propre du revêtement des parties communes et réparation si possible ou remplacement si nécessaire

2.10.2 SOLS SOUPLES

- Parquet restauré à chaque fois que cela est possible ou remplacement par un revêtement renforcé adapté à la fréquence de passage
- Plinthes médium à peindre

2.11 - PEINTURES / REVETEMENTS MURAUX

2.11.1 PLAFONDS / MURS

- Préparation des supports
- 2 couches de peinture mate pour les plafonds
- 2 couches de peinture satinée pour les murs

2.11.2 FERRONNERIE

- Préparation des supports
- 2 couches de peinture satinée

2.11.3 MENUISERIES

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

2.12 - ASCENSEURS

Ascenseur avec portes palières automatiques, deux vantaux à ouverture latérale, en acier inox et à peindre selon choix de l'architecte

2.13 - AMENAGEMENT EXTERIEUR

Les espaces verts des parties communes seront plantés d'arbustes suivant les plans de l'architecte et recommandations du paysagiste du projet

3. PRESTATIONS INTERIEURES PRIVATIVES

3.1 - MENUISERIES INTERIEURES

3.1.1 PORTE PALIERE

- Porte palière coupe-feu 1/2h et acoustique deux ou trois panneaux
- Béquillage double en aluminium anodisé
- Serrure trois points, avec clés sur organigramme
- Butoir de porte en aluminium ou bois

3.1.2 PORTES INTERIEURES

- Restauration des portes remarquables si conservées dans le projet
- Portes intérieures à âme pleine de chez MALERBA, gamme au choix de l'architecte ou équivalent, à recouvrement prête à recevoir une peinture de teinte blanche
- Elles seront équipées d'un ensemble de béquilles sur plaque de type MUZE de chez VACHETTE ou équivalent, avec condamnation à verrous pour les WC et les salles d'eau, et équipées de bec de canne pour les autres pièces

3.1.3 PLACARDS

- Réalisation de placards sur-mesure avec caissons mélaminés et portes à panneaux ou lisses selon contraintes techniques et plan d'aménagement de l'architecte
- Placards avec façades coulissantes / pivotantes ou à la française suivant plan du maître d'œuvre
- Aménagement : Placard grande largeur, équipé d'une tablette chapelière en mélaminé blanc à 2,2m de haut, 1/3 étagères et 2/3 penderie

3.2 - CLOISONS SECHES – FAUX PLAFONDS – ISOLATION

3.2.1 – PLAFONDS CONSERVES

- Si le projet le permet, raccord d'enduit plâtre sur plafonds conservés après piquage des zones dégradées pour mise en peinture – cf lot peinture

3.2.2 – PLAFONDS MIS EN ŒUVRE

- Faux plafonds suspendus constitués de rails et suspentes acier galvanisé, parement en plaques de plâtre type BA13 ou BA13 PLACOMARINE pour les pièces humides, jointoiment avec des bandes calicot enduites y compris bande armée sur angle saillant
- Spécifiquement pour les plafonds suspendus et entre logements, il sera installé des suspentes anti-vibratile pour une meilleure isolation phonique

3.2.3 – CLOISONS DE DISTRIBUTION

- Mise en œuvre de cloisons de 72mm y compris isolant suivant normes en vigueur
- Mise en œuvre de parements en plaques de plâtre type BA13 ou BA13 MARINE pour pièces humides
- Traitement des joints par mise en œuvre de bandes calicot et bandes armés pour les angles saillants

3.3 - ELECTRICITE & CHAUFFAGE

Type d'installation : encastrée suivant normes

Tableau électrique équipé d'un disjoncteur différentiel et divisionnaire

Équipement de chaque pièce : installation conforme à la NF C 15100

Gamme Installation électrique : LEGRAND ou équivalent

Entrée :

- 1 point lumineux commandé par un va-et-vient ou bouton poussoir sur télérupteur le cas échéant suivant le nombre d'accès,
- 1 PC 10/16 A + T à 1,20 m de hauteur si pièce de plus de 4m²,
- 1 carillon 2 tons commandé par un bouton poussoir lumineux, porte étiquette, implanté à l'extérieur du logement à proximité de la porte d'entrée du logement

Cuisine :

- 1 point lumineux en plafond commandé par un simple allumage ou par un va-et-vient suivant le nombre d'accès,
- 1 point lumineux en applique au-dessus de l'évier par une réglette classe II simple, avec lampe fluocompacte commandée par un simple allumage,
- 4 PC 10/16 A + T sur plan de travail 1,20 m de hauteur, situées en dehors de l'emprise de l'évier et de la cuisinière,
- 1 PC 10/16 A + T à 1,20 m de hauteur, située à l'entrée de la pièce près de l'interrupteur de commande d'éclairage pour PMR (peut être comptabilisée dans les 4 réglementaires),
- 1 PC 10/16 A + T en partie basse (réfrigérateur)
- 1 PC « hotte » sera placée au-dessus des plaques de cuisson (hauteur minimum 180m) ;

Prises spécialisées :

- 1 sortie de câbles bipolaire 32 A + T spécialisée plaque de cuisson implantée dans la cuisine
- 3 PC bipolaire 16 A + T spécialisées avec étiquette de repérage pour les appareils tels que lave-vaisselle, lave-linge le cas échéant

Séjour :

- 1 ou 2 points lumineux commandés par un simple allumage, va-et-vient ou boutons poussoir sur télérupteur le cas échéant suivant le nombre d'accès,
- 1 PC 10/16 A + T par tranche de 4 m² avec un minimum de 5 prises
- 1 PC 10/16 A + T à 1,20 m de hauteur, située à l'entrée de la pièce près de l'interrupteur de commande d'éclairage pour PMR (peut être comptabilisée dans les prises réglementaires),
- 1 prise RJ45 Grade 1, 1 prise TV/FM/SAT
- 1 PC 10/16 A + T commandée par un interrupteur

Escalier / Dégagement :

- 1 ou 2 points lumineux commandés par un simple allumage, va-et-vient ou boutons poussoir sur télérupteur selon cas échéant suivant le nombre d'accès (une commande placée à moins d'un mètre de chaque accès),
- 1 PC 10/16 A + T à 1,20 m de hauteur si pièce de plus de 4m²

Salle de Bains, Salle d'eau :

- 1 point lumineux en plafond commandé par un simple allumage, avec témoin lumineux s'il est placé à l'extérieur du local,
- 1 point lumineux en applique au-dessus du lavabo par un bandeau lumineux avec 2 allogènes commandés par le même interrupteur que le point lumineux au plafond Le raccordement sera effectué en dehors des volumes 1 et 2,
- 1 PC 10/16 A + T à 1,20 m de hauteur à l'entrée du local, près de l'interrupteur de commande d'éclairage, en dehors des volumes 0, 1 et 2 pour PMR

WC :

- 1 point lumineux en plafond commandé par un simple allumage,
- 1 PC 10/16 A + T à 1,20 m de hauteur, située à l'entrée du local, près de l'interrupteur de commande d'éclairage pour PMR

Chambre Principale :

- 1 point lumineux en plafond commandé par un simple allumage,
- 3 PC 10/16 A + T
- 1 PC supplémentaire placée à 1,20 m de hauteur à l'entrée du local, près de l'interrupteur de commande d'éclairage pour PMR,
- 1 prise RJ45 Grade 1,
- 1 prise TV/FM

Autres Chambres :

- 1 point lumineux en plafond commandé par un simple allumage,
- 3 PC 10/16 A + T,
- 1 prise RJ45 Grade 1

Rangement :

- 1 point lumineux commandé par un simple allumage,
- 1 PC 10/16 A + T à 1,20 m de hauteur

Le cas échéant selon plan architecte

Terrasse / jardin :

- 1 points lumineux commandé par un simple allumage avec témoin lumineux placé à l'intérieur du logement ou éclairage par plafonnier, gamme selon choix de l'architecte
- 1 PC étanche
- 1 robinet de pulsage

Mise en place dans chaque logement d'un détecteur - avertisseur optique de fumée 230V

3.3.1 PRODUCTION EAU CHAUDE

- Eau chaude : production par cumulus électrique ultra plat selon réglementation en vigueur

3.3.2 CHAUFFAGE

- Chauffage par radiateurs électriques à diffusion de chaleur douce Radiateurs à économies d'énergie de type Galapagos de marque ATLANTIC ou équivalent
- Sèche serviette dans les salles de bain/salle d'eau si possible en fonction de l'agencement et des normes à respecter
- Gestionnaire de chauffage individuel pour un pilotage à distance avec un système de type CozyTouch ou équivalent

3.3.3 RADIO - TV

- Raccordement au réseau câblé local (abonnement à souscrire par l'acquéreur)
- 2 prises TV-FM par logement selon plans, sauf pour logement 1 pièce (une dans le séjour et une dans chambre principale, selon plan)

3.3.4 TELEPHONE

- Raccordement au réseau France Télécom (abonnement à souscrire par l'acquéreur)
- 3 ou 4 joncteurs téléphoniques par logement selon plans : un dans le séjour, un dans chaque chambre

3.3.5 CONTROLE D'ACCES

- Interphone de type BETICINO ou équivalent

3.3.6 DOMOTIQUE

- Chaque radiateur est connecté permettant un pilotage à distance via un système du type CozyTouch ou équivalent

3.4 - PLOMBERIE - VENTILATION

3.4.1 COMPTAGE EAU ET DISTRIBUTION D'EAU FROIDE

- Compteur individuel, suivant les indications du concessionnaire Abonnement à souscrire
- Partant du compteur, distribution par tube polyéthylène sous fourreau : sous faux-plafonds, sous planchers ou en soffite et en apparent pour le raccordement des appareils sanitaires

3.4.2 EVACUATIONS

- Raccordement des appareils sanitaires au réseau d'évacuation par tuyauteries PVC
- Cheminement le long des murs ou cloisons jusqu'aux gaines pour leur branchement dans les chutes verticales
- Raccordement au réseau d'assainissement commun

3.4.3 APPAREILS SANITAIRES / BRANCHEMENTS

- Meuble vasque de chez PORCELANOSA ou équivalent, dimension selon plan de vente, coloris au choix dans les teintes retenues par l'architecte :
 - Applique LED
 - Miroir
 - Plan vasque (simple ou double) et son meuble sous plan vasque
 - Robinetterie mitigeur monotrou de marque HANSGROHE
- Baignoire en acrylique de dimensions 170x70, type CORVETTE de chez JACOB DELAFON ou équivalent, avec robinetterie thermostatique avec mitigeur chromé avec barre de douche et douchette de marque HANSGROHE, ou équivalent
- Receveur de douche acrylique, épaisseur 30 mm, dimension 80x80 minimum selon plan de vente, robinetterie thermostatique avec mitigeur chromé avec mitigeur thermostatique avec barre de douche et douchette et pare douche
- WC suspendu en porcelaine blanche, réservoir à double détente 3 à 6 litres, mécanisme silencieux et abattant double avec ralentisseur
Les caissons seront peints
- Lave main en céramique ou en résine avec robinetterie mitigeur monotrou suivant plan de vente

3.4.4 CUISINE – suivant plan d'aménagement – meublée et équipée pour studio & T2

- Cuisine meublée : éléments hauts et bas, plan de travail en quartz ou équivalent,
- Evier en Fraganit ou équivalent, un bac et égouttoir, sur meuble bas avec robinetterie mitigeur,
- Crédence carrelage le long du plan de travail au choix du client sur références de l'architecte
- 1 ou 2 emplacements pour lave-vaisselle et lave-linge en attente dans cuisine ou salle de bains suivant plans comprenant une attente eau froide et évacuation eaux usées
- Bouche d'aspiration dans la cuisine raccordée sur le moteur d'extraction commun ou individuel – selon contraintes techniques
- Equipements électroménager fournis - sur la base des modèles validés avec le cuisiniste : four, réfrigérateur, plaque et hotte aspirante

3.5 - REVETEMENTS DE SOLS

3.5.1 PIECES PRINCIPALES

- Entrée, chambres et dégagements, cuisines ouvertes et séjours : revêtement parquet et plinthes en bois finition peinture
Dans le cas où le parquet ne peut pas être restauré, le choix du revêtement se fera sur proposition de références du maître d'œuvre / architecte : parquet contrecollé 3mm – prix de référence 60€ HT /m2

3.5.2 PIECES ANNEXES

- Salle de bains /Sanitaires : Carrelage sol grès émaillé 60X60 avec plinthes assorties ou plinthes en bois finition peinture
Gamme HABITAT CLE de chez PORCELANOSA, ARENA BYBLOS de chez SALONI ou équivalent - proposition de références du maître d'œuvre avec un prix de référence à 40€ HT /m2

3.6 - REVETEMENTS MURAUX & PLAFONDS

3.6.1 PIECES SECHES

L'ensemble des pièces recevra une peinture acrylique blanche velouté pour les murs

L'ensemble des pièces recevra une peinture acrylique blanche mate pour les plafonds

3.6.2 SALLE D'EAU & SALLE DE BAINS

- Faïence murale, 30x60, toute hauteur au pourtour de la douche ou baignoire
- Gamme HABITAT CLE de chez PORCELANOSA, ARENA BYBLOS de chez SALONI ou équivalent

3.6.3 PIECES HUMIDES

L'ensemble des pièces recevra une peinture acrylique blanche satinée aux endroits non revêtus de faïence

3.6.4 MENUISERIES INTERIEURES BOIS

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

3.6.5 CANALISATIONS PVC ET METALLIQUES

- Peinture

GENERALITES

Il est expressément prévu que dans le cas où, pendant la construction, la fourniture ou la mise en œuvre de certains matériaux, équipements ou matériels se révéleraient impossibles, difficiles ou susceptibles d'entraîner des désordres et ce, pour un motif quelconque (par exemple : retard d'approvisionnement, défauts de fabrication, difficultés d'importation, réglementation administrative, faillite de fournisseurs ou d'entreprises, qualité / quantité insuffisante des matériaux ou si des impératifs techniques la mettaient dans l'obligation de renoncer à telle ou telle disposition), le Maître d'Ouvrage pourra remplacer ces matériaux, équipements ou appareils par d'autres de qualité au moins équivalente. Aucune entreprise étrangère au chantier, ni même les acquéreurs eux-mêmes ne peuvent effectuer des travaux dans les appartements avant la livraison. Le chantier est formellement interdit au public. Le client ne doit en aucun cas se rendre seul sur le site des travaux.

Les noms des marques et les références concernant les éléments d'équipements ou les matériaux ne sont indiqués que pour en définir le genre et le niveau de qualité.

Il est précisé que les côtes et surfaces mentionnées sur les plans sont indiquées sous réserve de tolérance de construction.

L'implantation des équipements ou appareils y est par ailleurs figurée à titre indicatif et les retombées de poutres, soffites et canalisations n'y sont pas figurés.

Fait à _____

Le ____ / ____ / ____

Le Réservant " lu et approuvé, bon pour engagement "	Le Réservataire " lu et approuvé, bon pour Réservation "