

LA COUR DES ANTONINS
25 RUE DES LOMBARDS
30 000 NIMES



NOTICE DESCRIPTIVE TRAVAUX

SOMMAIRE

<u>1.</u>	PRESENTATION GENERALE	3
<u>2.</u>	GENERALITES.....	3
2.1.	OBJET DE LA NOTICE DESCRIPTIVE	3
2.2.	NOTE GENERALE.....	3
<u>3.</u>	PARTIES COMMUNES EXTERIEURES.....	3
3.1.	FAÇADES	3
3.2.	TOITURES.....	4
<u>4.</u>	PARTIES COMMUNES INTERIEURES	4
4.1.	EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE	4
4.2.	HALL D'ENTREE ET CIRCULATIONS DE PARTIES COMMUNES.....	5
<u>5.</u>	APPARTEMENTS ET LEURS EQUIPEMENTS.....	5
5.1.	DEPOSE/CURAGE	5
5.2.	SOLS.....	5
5.3.	REVETEMENTS MURAUX.....	6
5.4.	DOUBLAGE ET CLOISONS	6
5.5.	PLAFONDS	6
5.6.	MENUISERIES EXTERIEURES	7
5.7.	MENUISERIES INTERIEURES.....	7
5.8.	SERRURERIE ET GARDE-CORPS.....	7
5.9.	PEINTURES.....	8
5.10.	EQUIPEMENTS INTERIEURS.....	8
<u>6.</u>	LOCAUX COMMERCIAUX ET LEURS EQUIPEMENTS	11
6.1.	SOLS.....	11
6.2.	REVETEMENTS MURAUX.....	11
6.3.	PLAFONDS	11
6.4.	MENUISERIES EXTERIEURES.....	11
6.5.	EQUIPEMENTS ELECTRIQUES	11
<u>7.</u>	AMENAGEMENTS EXTERIEURES.....	12
7.1.	PARTIES COMMUNES	12
7.2.	PARTIES PRIVATIVES DES LOGEMENTS	12

1. PRESENTATION GENERALE

La présente notice concerne l'opération de restauration de l'immeuble situé au 25 RUE DES LOMBARDS (30000) à Nîmes.

Ce programme prévoit la restauration de 11 logements et 2 locaux commerciaux. Le bâtiment est desservi depuis la rue des Lombards.

2. GENERALITES

2.1. Objet de la notice descriptive

La présente notice a pour objet de présenter les caractéristiques principales du programme de restauration ; le dimensionnement définitif des ouvrages et leurs modalités précises restent susceptibles d'évolution selon les différentes études techniques à réaliser, avis du Contrôleur Technique ou prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France (A.B.F).

2.2. Note générale

Les travaux seront exécutés en conformité selon :

- Les lois, règlements et normes en vigueur ;
- Les prescriptions des Documents Techniques Unifiés (D.T.U.) à caractère obligatoire, établis par le Centre Scientifique Technique du Bâtiment (C.S.T.B.) ;
- Les exigences urbanistiques et patrimoniales et particulièrement celles émanant de l'A.B.F.

La conformité des travaux sera soigneusement vérifiée par un bureau de contrôle agréé (C.T.C.). Sa mission portera au minimum sur :

- La sécurité des personnes (mission SH) ;
- La solidité des ouvrages (mission LP) ;
- La solidité des existants (mission LE) ;

Les références, marques et solutions techniques citées dans le présent descriptif sont données à titre indicatif afin de fixer le niveau qualitatif à obtenir. Il est expressément prévu que, dans le cas où, pendant les travaux, la fourniture ou la mise en œuvre de certains matériaux, équipements ou matériels, se révélerait impossible, difficile ou susceptible d'entraîner des désordres (exemple : retards d'approvisionnements, défauts de fabrication, difficultés d'importation), le Maître d'Œuvre pourra remplacer ces matériaux, équipements ou appareils par d'autres, de qualité au moins équivalente.

Les teintes, coloris et finitions des différentes revêtements seront choisis par l'architecte de l'opération en accord avec les exigences de l'A.B.F.

3. PARTIES COMMUNES EXTERIEURES

3.1. Façades

3.1.1. Traitement de façades

Nettoyage pierre

Nettoyage général par ruissellement d'eau froide sans adjuvant complété par un léger brossage doux ou un micro-gommage si nécessaire.

Les encadrements des baies et les éléments de modénature seront conservés, restaurés si possible



et recevront une eau forte en traitement de finition pour protéger la pierre.

Enduits

Un nettoyage des enduits sur la rue de la Ferrage et l'ensemble des façades sur cours sera nécessaire.

Suivi et traitement des fissures puis un badigeon traditionnel à la chaux taloché fin sera ensuite réalisé. La teinte sera à déterminer en accord avec l'ABF et selon le nuancier du site patrimonial de la ville.

3.2. Toitures

3.2.1. Charpente, couverture et accessoires

Révision de tous les éléments de charpente nécessaires aux ouvrages de couverture du bâtiment.

Toutes sujétions d'adaptation de la charpente au projet et mise en place de chevêtres pour mise en place des éléments permettant d'intégrer les dispositifs techniques en toiture.

Traitement préventif des bois existants.

La couverture sera révisée en totalité, y compris toutes sujétions et accessoires, avec contrôle ; nettoyage et démoussage ; dépose et remplacement de tous les éléments endommagés à l'identique de l'existant ou compatible selon les prescriptions de l'A.B.F.

Les toitures en tôles ondulées existants seront déposées.

Révision ou réfection, suivant état, des chéneaux et gouttières réalisées pour collecte des E.P. en bas de pente.

3.2.2. Chutes d'eaux pluviales

Réfection de l'ensemble des gouttières et des descentes pluviales.

4. PARTIES COMMUNES INTERIEURES

L'intégralité des éléments en bois sera préalablement examinée et sondée afin de détecter la présence de tous types de pathologies (champignons, insectes xylophages, etc.). En cas de pathologies identifiées, les éléments concernés seront à défaut de traitements adéquats, systématiquement remplacés.

4.1. Équipements généraux de l'immeuble

4.1.1. Télécommunications

4.1.1.1. Téléphone

Mise en conformité du réseau téléphonique depuis le réseau du concessionnaire jusqu'à chaque lot de l'immeuble, par circulation dans les colonnes montantes situées en parties communes, ou par cheminement depuis des coffrets extérieurs.

4.1.2. Alimentation en eau

4.1.2.1. Comptages généraux

Le raccordement en eau du bâtiment sera vérifié et changé si besoin selon les préconisations de la compagnie concessionnaire.

4.1.2.2. Surpresseurs, réducteurs et régulateurs de pression, traitement de l'eau

La mise en conformité sera réalisée avec les exigences techniques et réglementaires, et si



nécessaire, installation de surpresseurs ou détendeurs.

4.1.3. *Alimentation en électricité*

4.1.3.1. Comptage des services généraux

Révision du tableau disjoncteur et du compteur des services généraux.

4.1.4. *Chutes et grosses canalisations*

4.1.4.1. Chutes d'eaux usées – eaux vannes remise aux normes

Réfection des descentes d'eaux usées et eaux vannes. Situées dans les gaines techniques verticales, elles recevront les branchements d'évacuation des appareils sanitaires et sont raccordées au tout à l'égout existant.

4.1.4.2. Branchement aux égouts

Réfection des évacuations EU – EV et EP, séparatives jusqu'à leurs raccordements aux réseaux publics d'assainissement.

4.2. Hall d'entrée et circulations des parties communes

4.2.1. *Sols*

Conservation et restauration des dalles de pierre. Les plinthes seront en médium hydrofuge moulurés finition peinte.

4.2.2. *Parois*

Application de deux couches de peinture décorative. Teinte au choix de l'architecte et suivant prescriptions de l'A.B.F.

4.2.3. *Plafonds*

Les plafonds voutés et/ou en plâtre mouluré seront à conserver et à restaurer.

4.2.4. *Cage d'escalier*

L'escalier en pierre et le garde-corps en ferronnerie existants seront conservés et restaurés selon avis de l'architecte, prescription éventuelle de l'A.B.F. et avis du Bureau de Contrôle.

4.2.5. *Portes d'accès et système de fermeture, appel des occupants du bâtiment*

La porte d'entrée principale de l'immeuble depuis la rue des Lombards sera à conserver et à restaurer.

Un portier vidéo conforme à la réglementation accessibilité sera remplacé comprenant : caméra couleur, badges d'accès, et répertoire à défilement.

4.2.6. *Portes*

Les portes palières existantes seront conservées et restaurées afin de garder la disposition originelle de la cage d'escalier ornementale.

4.2.7. *Boîtes aux lettres*

Remplacement des boîtes aux lettres dans le hall d'entrée de l'immeuble.

4.2.8. *Tableau d'affichage*

Remplacement du panneau d'affichage dans le hall d'entrée de l'immeuble.

4.2.9. *Signalétique*



La signalétique intérieure sera prévue par numérotation des étages dans la cage d'escalier. Sur les portes, un marquage soit des numéros d'appartements, soit de la désignation des locaux communs sera réalisée.

4.2.10. Équipement électrique

Remplacement de l'éclairage des parties communes avec radar de détection de mouvement.

5. APPARTEMENTS ET LEURS EQUIPEMENTS

5.1. Dépose/Curage

Dépose de l'intégralité des éléments non conservés : revêtements de sols et revêtements de murs, dépose des cloisons et des faux-plafonds, de sanitaires et des cuisines.

5.2. Sols

Les changements de nature de revêtement de sol seront traités par un profilé d'arrêt métallique ou unseuil en bois.

5.2.1. Pièces principales et pièces sèches (entrée, dégagement, séjour et chambres)

Restauration des revêtements de sols suivant état et/ou prescriptions de l'A.B.F. ou restitution par destomettes en terre cuite ou par un parquet de type stratifié de chez Quickstep ou équivalent.

Les plinthes seront en médium hydrofuge moulurés finition peinte.

5.2.2. Pièces de service ou pièces humides (cellier, salle de bain ou de douche, WC)

Restauration des revêtements de sols suivant état et/ou prescriptions de l'A.B.F. ou restitution par destomettes en terre cuite ou par un carrelage en grès cérame de chez PORCELANOSA ou équivalent, dimensions, teintes et calepinage au choix de l'architecte.

Les plinthes seront en médium hydrofuge moulurés finition peinte ou en carrelage assorti.

Nota : les plinthes des cuisines ouvertes sur séjour réalisées dans la continuité du matériau et d'aspect des plinthes de la pièce principale.

5.3. Revêtements muraux

5.3.1. Pièces principales et pièces sèches (entrée, dégagement, séjour et chambres y compris placards)

Les murs seront peints comprenant une couche d'impression et deux couches de peinture. Coloris à définir par l'architecte.

Un mur ou plafond par chambre pourra être de couleur selon préconisations de l'architecte.

5.3.2. Pièces de service ou pièces humides (cellier, salle de bain ou de douche, WC)

Les murs seront peints comprenant une couche d'impression et deux couches de peinture satinée. Coloris à définir par l'architecte.

Les revêtements muraux en faïence, de dimensions, teintes et calepinage au choix de l'architecte, seront posés sur une hauteur de :



- au droit des douches,
- derrière le lavabo et miroir pour la salle de bains.

5.4. Doublage et cloisons

5.4.1. Doublages thermiques

Doublages composés d'une contre cloison en plaque de plâtre sur ossature métallique et d'une isolation thermique en laine de verre. La mise en place de ce doublage technique sera étudiée au cas par cas, de manière que sa mise en place n'impacte pas d'éventuels décors (moulures, cimaises...).

5.4.2. Cloisons de distribution

Cloisons d'épaisseur 72 mm minimum de type PLACOSTIL ou équivalent selon les préconisations techniques (acoustiques/thermiques/incendie).

5.5. Plafonds

Les plafonds présentant un décor de gypseries pourront être conservés et restaurés suivant leur état et les prescriptions de l'A.B.F.

Les faux-plafonds des pièces intérieures seront composés d'une plaque de plâtre finition peinte, coloris au choix de l'architecte.

5.6. Menuiseries extérieures

L'ensemble des teintes fera l'objet d'une étude particulière de l'architecte afin de respecter les préconisations de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) visant à mettre en valeur le bâtiment.

5.6.1. Menuiseries extérieures des pièces principales

Menuiseries existantes en restauration ou restitution selon état et préconisations de l'ABF.

En cas de restitution, les plans d'exécution et un échantillon à échelle réel seront à valider par l'A.B.F. avant mise en place.

5.6.2. Système d'occultation

Occultation des menuiseries extérieures par restauration ou restitution de volets intérieurs ou de contrevents selon le cas de figure et préconisations de l'ABF ; ou mise en œuvre de stores occultants dans les pièces de nuit.

5.7. Menuiseries intérieures

L'ensemble des teintes fera l'objet d'une étude particulière de l'architecte.

5.7.1. Portes intérieures

Les portes intérieures seront de type isoplane avec mouluration des côtés et finition peinte.

La quincaillerie sera composée d'une serrure et de béquilles doubles pour les chambres, et d'une serrure avec béquilles doubles pour les pièces humides. Les arrêts de porte seront assortis.

5.7.2. Portes palières

Les portes d'entrée des logements accessibles depuis une circulation commune seront composées d'une âme pleine, anti-dégondable, avec une performance acoustique spécifique et une résistance



thermique réglementaire, avec moulurations sur leur côté extérieur et finition peinte. Complétées par un joint d'étanchéité isophonique périphérique et un seuil à la suisse en bois.

Le bloc porte sera équipé de :

- Une serrure à larder sûreté à trois points (A2P*) ;
- Une béquille ou poignée de tirage à l'extérieur ;
- Des paumelles anti-dégondage ;
- Un microviseur ;
- Un arrêt de porte assorti.

Il est prévu la fourniture de trois clés par porte.

5.7.3. *Portes de placards, étagères ou dressings*

L'ensemble de ces ouvrages bois seront réalisés en médium, avec des portes ouvrantes à la française ou coulissantes et finition peinte.

5.8. Serrurerie et garde-corps

5.8.1. *Garde-corps et barres d'appui*

Restauration des garde-corps par brossage et ponçage à vif avant peinture y compris mise en valeur des éléments de décor existant et remplacement des éléments abimés ou manquants.

Mise aux normes des garde-corps si modification de l'existant, en accord avec le Bureau de Contrôle au choix de l'architecte.

5.8.2. *Soupiraux*

Restauration des grilles par brossage et ponçage à vif avant peinture y compris le remplacement des éléments abimés ou manquants.

5.8.3. *Peintures extérieures et vernis*

Sur menuiseries

Préparation des supports, application d'une couche d'impression et finition par application de deux couches de peinture décorative au choix de l'architecte.

Sur serrurerie

Préparation des supports, application d'une primaire d'accrochage et finition par application de deux couches de peinture au choix de l'architecte.

5.8.4. *Peintures intérieures*

Préparation des supports, application d'une couche d'impression et finition par application de deux couches de peinture décorative au choix de l'architecte.

5.9. Équipements intérieurs

5.9.1. *Aménagements des cuisines*

Équipée selon plans cuisiniste.

Système d'ouverture et de fermeture silencieux par amortissement.



Éclairage du plan de travail.

Plan de travail stratifié.

Évier en Silgranit avec mitigeur assorti ou équivalent, coloris au choix de l'architecte.

Matériel de cuisine : plaque de cuisson, four et hotte décorative de chez Rosières ou équivalent.

5.9.2. *Équipements sanitaires et plomberie*

5.9.2.1. Distribution d'eau froide

Les appartements seront alimentés à partir de colonnes montantes disposées dans les gaines techniques avec vanne d'arrêt, clapet antipollution et manchette compteur permettant la pose d'un compteur individuel. Compris repérage et étiquetage, suivant prescriptions des concessionnaires

Les compteurs individuels seront installés dans les gaines techniques des parties communes.

La distribution à l'intérieur des logements se fera par canalisations encastrées depuis les gaines techniques.

5.9.2.2. Production d'eau chaude individuelle

Production d'eau chaude au moyen d'un ballon électrique individuel classe C de chez Atlantic ou équivalent et de capacité minimale :

- 150 litres minimum pour les 2 pièces ;
- 200 litres minimum pour les 3 pièces ;

5.9.2.3. Évacuations

Les évacuations eaux usées seront en tuyaux PVC, raccordées aux colonnes de chutes d'eaux.

5.9.2.4. Branchements en attente

Suivant possibilités d'encombrement, un branchement simple sortie et une évacuation à simple entréesera prévu dans chaque cuisine pour le lave-vaisselle ou pour le lave-linge (non fournis).

Dans certains appartements et suivant plan, un second branchement sera prévu en salle de bain ou placard.

5.9.2.5. Appareils sanitaires

Receveur de douche surélevé en résine ou céramique de dimensions suivant plans, avec douchette et flexible de chez Van Marcke ou équivalent, raccord du mitigeur mural sur barre murale y compris paroisde douche de type NEW STAR de chez NOVELLINI ou équivalent.

Meuble vasque type Onix de chez Royo ou équivalent y compris point lumineux et miroir.

WC à poser de type VICTORIA de chez ROCA ou équivalent ; ou WC suspendu sur bâti-support de chez Geberit ou équivalent, réservoir à mécanisme double chasse 3/6 litres, classe acoustique 1, robinet de chasse classe acoustique 1, abattant double rigide en PVC blanc.

5.9.2.6. Robinetterie

La robinetterie sera de type mitigeur avec limiteur de débit de type Eurosmart de chez Grohe ou équivalent, pour l'évier et le lavabo ; de type thermostatique pour la douche et la baignoire de type TEMPESTA de chez GROHE ou équivalent comprenant : un combiné flexible ; une douchette ; une barrede douche avec support réglable en hauteur.



5.9.3. Équipements électriques

5.9.3.1. Type d'installation

L'ensemble de l'installation électrique privative sera conforme à la norme NFC 15 100.

La distribution de l'installation électrique sera encastrée desservie depuis Gaine Technique du Logement (G.T.L.) située dans l'entrée et regroupant l'ensemble des équipements de protection, de commande et de communication du logement (disjoncteur d'abonné, tableau électrique et coffret de communication, D.T.I.).

5.9.3.2. Puissance à fournir

La puissance fournie sera conforme aux besoins des équipements et selon les normes en vigueur.

5.9.3.3. Équipement de chaque pièce

L'appareillage sera de type CELIANE de chez LEGRAND ou équivalent. Toutes les prises de courant seront à éclipse. Les foyers lumineux fixes seront équipés de DCL.

Équipement type d'un appartement de type T2 :

Entrée et dégagement

- 1 point lumineux en plafond ou en applique, en Va et Vient ou simple allumage selon longueur et disposition du dégagement/entrée
- 1 prise

Chambre

- 1 point lumineux en Va et Vient
- 3 prises
- 1 RJ45 reliée au DTI en GTL
- 1 prise TV coaxiale ou RJ45

Salle de bain

- 2 points lumineux en Simple Allumage
- 2 prises

WC

- 1 point lumineux en Simple allumage
- 1 prise

Cuisine

- 1 point lumineux en Simple Allumage
- 1 alimentation pour le four 32A



- 1 alimentation pour les plaques de cuisson
- 1 alimentation pour la hotte
- 1 prise pour le lave-vaisselle (lave-vaisselle non fourni)
- 1 prise pour le frigo
- 1 prise pour le micro-onde
- 1 prise pour le lave-linge (lave-linge non fourni)
- 3 prises sur plan de travail

Pièce rangement/cellier/Buanderie

- 1 point lumineux en plafond (douille DCL), commande sur simple allumage
- 1 PC
- 1 alimentation pour le cumulus avec raccord contacteur jour/nuit au tableau électrique en GTL
- 1 prise pour le lave-linge (lave-linge non fourni)

Séjour

- 2 points lumineux en Va et Vient
- 6 prises
- 1 RJ45 relié au DTI en GTL
- 1 prise TV coaxiale ou RJ45

Terrasse/Balcons/loggias (un par logement)

- 1 point lumineux en applique avec hublot étanche, commande sur simple allumage depuis l'intérieur avec interrupteur lumineux
- 1 Une prise étanche en extérieur

5.9.3.4. Sonnerie et vidéophonie

Sonnerie de porte palière, intégrée au tableau d'abonné, commande par bouton poussoir lumineux, avec un porte-étiquette installé au droit de la porte palière.

Un portier vidéophone sur hall avec combiné mural placé dans l'entrée de chaque appartement permettra de converser avec le visiteur et de commander à distance l'ouverture de la porte du sas d'entrée de l'immeuble.

5.9.4. *Chauffage*

Le chauffage sera réalisé par des radiateurs électriques à chaleur douce de type Mozart de chez Thermor ou équivalent.

Un sèche-serviette électrique de chez Thermor ou équivalent équipera les salles de bains.



5.9.5. *Ventilation*

5.9.5.1. Type d'installation

La ventilation s'effectuera par simple flux au moyen d'une VMC (ventilation mécanique contrôlée) collective.

5.9.5.2. Conduits et prises de ventilation

Les conduits seront prévus dans les faux plafonds, reliés d'une part aux bouches d'extraction dans les pièces humides et d'autre part à un extracteur, pour assurer une ventilation mécanique contrôlée dans les logements.

5.9.5.3. Conduits et prise d'air frais

Les prises d'air frais s'effectueront par des grilles hygroréglables encastrées en partie haute des menuiseries extérieures.

5.9.6. *Équipements de télécommunications*

5.9.6.1. Radio / Télévision

Il sera prévu une prise TV coaxiale ou RJ45 dans le séjour et une autre dans les chambres, raccordées à une antenne collective.

5.9.6.2. Téléphone

Une ligne téléphonique sera raccordée au réseau depuis chaque appartement. Le choix de la technologie cuivre ou fibre optique sera opéré suivant les possibilités techniques et les déploiements en cours des concessionnaires.

5.9.7. *Autres équipements*

Détecteurs de fumées conformes à la NF EN 14 604 installés de préférence dans l'entrée ou le dégagement du logement selon la disposition.

6. **LOCAUX COMMERCIAUX ET LEURS EQUIPEMENTS**

6.1. **Sols**

Restauration des revêtements de sols suivant état et/ou prescriptions de l'A.B.F. ou restitution par des tomettes en terre cuite.

6.2. **Revêtements muraux**

Préparation des supports, application d'une couche d'impression et finition par application de deux couches de peinture décorative au choix de l'architecte.

6.3. **Plafonds**

Préparation des supports, application d'une couche d'impression et finition par application de deux couches de peinture blanc.



6.4. Menuiseries extérieures

Menuiseries existantes en restauration ou restitution selon état et préconisations de l'ABF.

En cas de restitution, les plans d'exécution et un échantillon à échelle réel seront à valider par l'A.B.F. avant mise en place. L'ensemble des teintes fera l'objet d'une étude particulière de l'architecte afin de respecter les préconisations de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) visant à mettre en valeur le bâtiment

6.5. Équipements électriques

Vérification et mise en sécurité du système électrique existant.

Vérification et mise en en sécurité du système de ventilation simple flux existant ou raccordement au réseau collectif.

7. AMENAGEMENTS EXTERIEURES

7.1. Parties communes

7.1.1. Revêtements sol

Conservation et restauration des dalles de pierre.

7.2. Parties privatives des logements

7.2.1. Revêtements sol

Conservation et restauration de dalles de pierre ou de terres cuites.

Dalles sur plots en grès Cérame de type OUTDOOR PLUS chez NOVOCERAM ou équivalent.

7.2.2. Éclairage

1 point lumineux en applique, commande par simple allumage avec interrupteur lumineux.

– Nota :

Les différentes possibilités de choix offertes pour les parties privatives dans ce descriptif ne pourront être exercées que dans la limite d'avancement du chantier.

Le présent descriptif a été établi avant la mise en œuvre des différents matériaux énoncés.

Le maître d'œuvre peut y apporter des modifications en cas de force majeure, notamment réglementation administrative contraignante, faillite d'entreprise ou de fournisseur, défaut d'approvisionnement, qualité insuffisante ou si des impératifs techniques le mettaient dans l'obligation de renoncer à telle ou telle disposition ou en cas d'apparition d'un matériel nouveau en cours de chantier.

Les matériaux ou matériels de remplacement seraient de qualité et prix comparables.

De même, il est précisé que les cotes et surfaces indiquées ne peuvent être qu'approximatives et qu'elles pourraient être modifiées dans les mêmes conditions que ci-dessus.

Les épaisseurs de matériaux sont données sous réserve des tolérances de fabrication et de construction.

