

RESTAURATION D'UN ANCIEN CHAI MILITAIRE

PROGRAMME

Aménagement de neufs logements, parkings et d'un local commercial
23-25 Quai Resplandy - 64100 BAYONNE

MAITRISE D'OUVRAGE

SARL Le Nouveau Patrimoine
M. PITOUN - Gérant
9 rue Sabaterie - 64100 BAYONNE

MAITRISE D'OEUVRE

SOLIHA Pays Basque
9 rue Jacques Laffitte - 64100 BAYONNE

Boris le Texier Architecte D.P.L.G
39 Avenue de la Marne - 64200 BIARRITZ

INTRODUCTION

Le présent descriptif concerne l'opération de réhabilitation d'un ancien chai militaire situé au 23-25 Quai Resplandy à Bayonne.

Le présent descriptif a pour objet de présenter les caractéristiques principales du programme de réhabilitation ; 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 de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

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.

Dans le cas où les éléments descriptifs présenteraient des incohérences : la référence des plans cotés prévaudrait.



SOMMAIRE

I : PARTIES COMMUNES

1.1- INFRASTRUCTURE.....	page 4
1.2 – MURS - OSSATURES.....	page 4
1.3 - PLANCHERS	page 4
1.4– CHARPENTE - COUVERTURE.....	page 5
1.5 - MENUISERIES EXTERIEURES & OCCULTATIONS	page 5
1.6- PLATRERIE PLAFONDS ET MURS	page 5
1.7- MENUISERIES INTERIEURES	page 6
1.8 - SERRURERIE.....	page 6
1.9- EQUIPEMENTS ELECTRIQUES.....	page 6
1.10- EQUIPEMENT PLOMBERIE	page 7
1.11- PEINTURES	page 7
1.12- REVETEMENTS DE SOLS	page 8

II : PARTIES PRIVATIVES

2.1– PREPARATIONS.....	page 9
2.2 - PLATRERIE : PLAFOND ET MURS ET CLOISON	page 9
2.3 - MENUISERIES INTÉRIEURES	page 9
2.4 - ÉQUIPEMENTS ÉLECTRIQUES.....	page 10
2.5 - ÉQUIPEMENTS SANITAIRES et PLOMBERIE.....	page 10
2.6 - PEINTURES	page 11
2.7- REVÊTEMENTS DE SOLS	pages 11

I : PARTIES COMMUNES

1.1 – INFRASTRUCTURE

Fouilles

Sans objet, sauf en cas de découverte en cours de chantier d'éventuels vestiges archéologiques enfouis.

Fondations

Conservation des ouvrages existants

1.2 – MURS - OSSATURES

Murs de façades

Modification de l'arase des murs pour mise à niveau partielle de la toiture

Création et obturation d'ouvertures suivant projet

Conservation générale des enduits de façades

Purge de zones dégradées

Réalisation d'un enduit à la chaux sur murs en moellons sur zone purgées

Réalisation de joints de calfeutrement entre maçonnerie et menuiseries

Murs intérieurs

Création d'ouvertures suivant projet

Réalisation de cloisonnement en briques creuses enduites deux faces pour hall d'entrée en RdC

Réfection partielle des corps d'enduits à la chaux sur murs périphériques et refends de l'aire de stationnement

Réalisation de cloisons de doublages sur murs périphériques extérieurs des logements

Réfection des enduits à la chaux sur refends des parties communes

1.3 – PLANCHERS

Dallage béton- Niveau RdC

Conservation du dallage existant pour aire de stationnement des véhicules et locaux commerciaux

Conservation du dallage existant et réalisation d'une chape rapportée carrelée dans hall d'entrée des logements

Plancher bois – Niveau R+ 1

Conservation et renforcement du plancher bois existant avec réfection partielle si nécessaire.

Plancher bois – Niveau R+ 2

Création d'un plancher porteur bois neuf pour aménagement de l'étage du lot 8

Plancher métallique – Balcons

Création de planchers métalliques pour balcon des lots 3,4, 6 et 8

1.4 - CHARPENTE - COUVERTURE

Charpente

Dépose et repose partielle de la charpente métallique pour mise à niveau partielle
Renforcement de la charpente métallique existante conservée et surélevée suivant directives du bureau d'étude structure
Création de lucarnes avec habillage en zinc en façade Nord
Création de fenêtres de toit sur versant Sud
Création d'un puit de jour central sur versant Nord
Restitution d'un avant toit typique bayonnais à chéneau reculé
Restitution de tous les éléments de charpente nécessaires aux ouvrages de couverture.

Couverture

Dépose de tous les éléments de couvertures existants
Restitution d'une couverture en tuiles canales
Restitution de tous les éléments de zinguerie

1.5 - MENUISERIES EXTERIEURES & OCCULTATIONS

Menuiseries

Restitution des portes d'accès en bois à l'aire de stationnement
Portes d'entrée commune en bois avec portier électronique et quincaillerie de 1^{er} choix portant la marque du fabricant
Portes palières à âme pleine en bois pour ensemble des lots avec quincaillerie de 1^{er} choix portant la marque du fabricant
Menuiserie extérieures des ouvertures conservées en bois double vitrage 4/16/4mm avec quincaillerie de 1^{er} choix portant la marque du fabricant
Menuiserie extérieures des ouvertures créées en aluminium thermo laqué double vitrage 4/16/4mm avec quincaillerie de 1^{er} choix portant la marque du fabricant

Occultations

Volets battants bois conservées ou restitution à neuf selon état et pour ouvertures créées avec quincaillerie de 1^{er} choix portant la marque du fabricant
Mise en œuvre de volets intérieurs à panneaux si les volets extérieurs sont inexistantes.
Création de brises soleil sur lucarnes créées

1.6 – PLATRERIE PLAFONDS ET MURS

Plafonds

Faux plafonds suspendus suivant projet constitués de :
Rails et suspentes acier galvanisé
Parement en plaques de plâtre
Jointoiement avec des bandes calicot enduites
Bande armée sur angle saillant.
Degré Coupe Feu nécessaire à la mise en sécurité incendie

Cloisonnement

Cloisons de type S.A.D pour ensemble du cloisonnement des parties communes constitué :

- Rails verticaux et horizontaux acier galvanisé
- Parement en plaques de plâtre
- Isolation en laine de roche
- Jointoiement avec des bandes calicot enduites
- Bande armée sur angle saillant.
- Degré Coupe Feu nécessaire à la mise en sécurité incendie

Isolation combles perdus

Isolation thermique par rigide en fibre de bois soufflée en combles perdus, épaisseur selon étude thermique

1.7- MENUISERIES INTÉRIEURES

Escaliers intérieurs

Réalisation d'escalier bois en hêtre, vitrifié, pour accès au R+1 depuis hall d'entrée au RdC.

Portes intérieures

Porte à âme pleine pour accès à l'aire de stationnement depuis hall d'entrée au RdC.

Boîtes aux Lettres

Ensemble de boîte aux lettres individuelles conforme aux normes localisé dans hall d'entrée au RdC

1.8 - SERRURERIE

Création d'une verrière métallique vitrée une pente ventilée pour puit de jour

Mise en place de garde-corps en fer plat pour balcons des lot 3,4,6 et 8

1.9 - ÉQUIPEMENTS ÉLECTRIQUES

Colonne montante de distribution

Réalisation d'une colonne montante de distribution électrique depuis le coffret EDF en façade, jusqu'au distributeur le plus éloigné afin d'alimenter l'ensemble des logements et le local commercial

Cette colonne comprendra :

- le tableau des services généraux sur lequel sera raccordé l'ensemble des équipements électrique des parties communes
- les distributeurs de palier à intégrer dans les gaines techniques de chaque niveau. L'alimentation des logements et du commerce se fera à partir de ce point, vers les GTL des logements et du local commercial

Équipement électrique

Eclairage des parties communes et circulation y compris minuterie et interrupteurs et appliques décoratives.

Radio, TV-FM

Réception par antenne hertzienne collective, avec T.N.T.

VMC

Réalisation d'une VMC Gaz simple flux pour ensemble des logements :

- Caissons d'extractions placés en combles perdus
- Gaines d'extraction, compris passage en faux-plafond
- Bouches d'extraction hygro-réglables disposées dans chaque pièce humide
- Protection des disjoncteurs et commandes à 2 vitesses manuelles

1.10 – ÉQUIPEMENT PLOMBERIE

Distribution en Tube EPR depuis le réseau public

L'ensemble du réseau sera réalisé à neuf en tube EPR ou cuivre, depuis le réseau public jusqu'aux logements et au local commercial à travers les gaines techniques
Robinet de puisage au droit dans placards technique au RdC

Réseau Eaux Usées / Eaux Vannes

Réalisation des colonnes EU et EV avec raccordement au réseau égout et attente dans logements et commerce

1.11 - PEINTURES

Menuiseries extérieures

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

Menuiseries intérieures des parties communes

Préparation des supports et 1 couche d'impression
Travaux d'apprêts et 2 couches de peinture satinée.
Sur escaliers bois : ponçage des marches, lessivage des rampe bois et limons, 2couches de vernis

Murs des parties communes

Préparation des supports
2 couches de peinture acrylique et satinée

Plafonds des parties communes

Préparation des supports
2 couches de peinture acrylique

Serrureries

Préparation des supports
2 couches de peinture satinée.

1.12 - REVETEMENTS DE SOLS

Parquets

Ponçage, mise en teinte et vitrification des parquets des circulations et du puit de jour au R+1
Plinthes en médium ou sapin à peindre de 140mm de hauteur avec doucine.

Carrelage

Carrelage grès cérame collé pour halls d'entrée en RdC
Plinthes en carrelage ou en bois dito ci-dessus.

Dallage

Dallage béton peint avec traçage au sol pour aire de stationnement au RdC

II : PARTIES PRIVATIVES

2.1 – PREPARATIONS

Dépose des cloisonnements existants et équipements obsolètes
Evacuation des gravas

2.2 - PLATRERIE PLAFONDS ET MURS

Cloisons de distribution des logements

Cloisonnement réalisé par panneaux type placostil, comprenant :

- Rails verticaux et horizontaux acier galvanisé
- Parement en plaques de plâtre
- Isolation en laine de roche
- Jointoiement avec des bandes calicot enduites
- Bande armée sur angle saillant.

Au droit des locaux humides, mise en œuvre de U plastique et de plaques de type PLACOMARINE.

Doublages des murs extérieurs

Cloisons de doublage comprenant :

- Rails verticaux et horizontaux acier galvanisé
- Parement en plaques de plâtre
- Isolation thermique par panneaux semi rigide de fibre de bois ou par ouate de cellulose en vrac, épaisseur selon étude thermique
- Jointoiement avec des bandes calicot enduites
- Bande armée sur angle saillant.

Au droit des encadrements de baies, mise en œuvre de plaque de plâtre BA13 directement sur la maçonnerie.

Au droit des locaux humides, mise en œuvre de U plastique et de plaques de type PLACOMARINE.

Gaines techniques

Habillage des chutes verticales dans les logements en carreaux de plâtre avec enrobage des canalisations en laine de roche

Plafonds

Faux plafonds suspendus suivant projet constitués de :

- Rails et suspentes acier galvanisé
- Parement en plaques de plâtre
- Jointoiement avec des bandes calicot enduites
- Bande armée sur angle saillant.
- Degré Coupe Feu nécessaire à la mise en sécurité incendie

2.3 - MENUISERIES INTÉRIEURES

Escalier intérieur

Réalisation d'escalier bois en hêtre, vitrifié pour accès à l'étage du lot 8.

Portes intérieures

Blocs portes à âme pleine isoplane épaisseur 40mm avec quincaillerie de 1^{er} choix portant la marque du fabricant

Portes et Aménagement de placard

Porte ouvrant à la française à 1 ou 2 vantaux en médium à peindre.
Aménagement des placards deux tiers penderie un tiers étagères.

Plinthes

Plinthes en médium ou sapin à peindre de 100mm de hauteur avec doucine.

2.4 - ÉQUIPEMENTS ÉLECTRIQUES

Distribution

L'installation électrique sera encastrée et conforme à la norme NFC 15-100. Sa puissance sera adaptée au type d'appartement conformément à la norme NFC 14-100.

Chaque logement aura son compteur électrique, son disjoncteur et son tableau électrique regroupés dans une GTL (Gaine Technique de Logement). La distribution électrique du logement se fera à partir de ce point.

Équipement électrique

L'appareillage électrique sera de la gamme ALVAIS de chez ALOMBARD ou similaire
La quantité et le positionnement des équipements sera réalisé en parfaite conformité avec la norme NFC 15-100

2.5 - ÉQUIPEMENTS SANITAIRES ET PLOMBERIE

Alimentation des appareils.

Alimentations EC et EF en tuyau PER de section appropriée.

Evacuations EU et EV

En tuyau PVC de section appropriée raccordés aux collecteurs.

Production d'eau chaude et chauffage.

Chaudière gaz à condensation pour chauffage et ECS.
Emission de chauffage par radiateurs en acier munis de robinets thermostatiques.
Mise en place d'un thermostat d'ambiance.

Équipements sanitaires

Douche :

Modèle Custom de chez NOVELLINI en 80x130cm ou similaire
Robinet mitigeur
Combiné douchette, flexible et barre porte douchette réglable en hauteur en métal chromé

Lavabos :

Meuble vasque en stratifié, miroir et applique lumineuse
Vasque encastrée en céramique
Robinet mitigeur

WC :

Bloc WC en céramique
Fixation au sol par vis cache tête.
Réservoir complet N.F. avec mécanisme économiseur d'eau (3/6 litres) à bouton poussoir chromé,
robinet flotteur silencieux,
Abattant démontable
Robinet d'arrêt.

Cuisine.

Cuisine aménagée comprenant :
Meubles bas et hauts
Plan de travail en stratifié
Evier inox un bac
Robinet mitigeur chromé
Hotte à recyclage

Attentes lave-linge.

Robinet en applique avec raccord au nez.
Evacuation par tuyau siphonné en PVC.

2.6 - PEINTURES**Menuiseries intérieures**

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

Murs

Préparation des supports
2 couches de peinture acrylique mate dans les pièces « sèches » et satinée dans les salles de bains.

Plafonds

Préparation des supports
2 couches de peinture acrylique mate dans les pièces "sèches" et satinée dans les salles de bains.

2.7 - REVETEMENTS DE SOLS**Parquets**

Planchers bois existant restaurés ou si pas possible ,pose d'un parquet en pin, lames mini de 14 cm sur calages bois
Ponçage, mise en teinte et vitrification des parquets pour ensemble des pièces sèches (dégagement, séjour, chambres)
Plinthes en bois à peindre.

Carrelage

Carrelage grès cérame collé pour ensemble des pièces humides (SdE, WC)
Plinthes en carrelage, modèle assorti pour WC uniquement

Faïences

Revêtement mural en faïence grès cérame collée
Toute hauteur en périphérie de la salle de bains.
En crédence au droit du plan de travail de cuisine : sur une hauteur de 0.60m et 0.75m sous hotte.