

TRANSFORMATION D'UN HÔTEL EN RESIDENCE DE LOGEMENTS

Résidence du Parc (Bâtiments A et B)

Maître d'Ouvrage :
SCCV du Parc
6 Place Sainte Croix
51000 Châlons-en-Champagne

Architecte :
SARL OJAMAR&ASSOCIES
6 Place Sainte Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tel : 03 26 22 83 03
ojamar@jamar.fr

DESCRIPTIF TRAVAUX



1 - DEFINITION DE L'OPERATION

Transformation d'un hôtel en Résidence de 27 logements et d'un chalet individuel.

2 - PREAMBULE

La construction existante date des années 1970.

Elle est constituée de plancher : poutrelle hourdis, de murs périphériques en maçonnerie d'agglos creux, de murs intérieurs en béton armé.

Définition d'un plateau brut :

Un plateau brut est une surface brute sans aménagement pourvue d'arrivées des fluides (eau, électricité, PTT), ainsi que des évacuations des eaux usées.

Les menuiseries extérieures sont remplacées.

L'achat d'un plateau de logement brut permet un aménagement personnalisé par l'acheteur.

L'ensemble des prestations des communs (entrée, circulation, cage d'escalier, ascenseur, caves, local à ski) ainsi que les extérieurs (parking, cheminement, ensemble des réseaux, aménagement jardins) sont réalisés.

3 - PRESTATIONS A LA CHARGE DES ACQUEREURS :

Travaux intérieurs des plateaux de logements :

- Doublage périphérique (conforme à l'étude thermique jointe)
- Cloisons de distribution
- Menuiseries intérieures
- Revêtements de sols (conforme à la NRA avec un Indice d'affaiblissement acoustique mini de 19 dB)
- Plomberie : aménagement de la SDB et de la cuisine (depuis l'arrivée d'eau jusqu'aux évacuations)
- VMC individuelle conforme à la réglementation en vigueur
- Électricité (conforme à la NFC 15-100) depuis le compteur à l'entrée de chaque logement
- Peinture intérieure
- Fourniture de poêles à pellets (logements R+3 et Bâtiment B)
- Travaux en conformité avec la RT 2012 (R+3 Bâtiment A et Bâtiment B) et RT 2005 (reste du Bâtiment A)

4 - DECOMPOSITION DES TRAVAUX EN LOTS (A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR)

L'ensemble du descriptif des travaux de la présente opération est divisé en 10 lots :

LOT 01 - Terrassement - V.R.D - Espaces verts

LOT 02 - Gros oeuvre, Carrelage

LOT 03 - Charpente bois, Ossature bois, Couverture, Bardage, Balcons

LOT 04 - Menuiseries Extérieures

LOT 05 - Doublages - Faux plafonds - Cloisons - Isolation - Menuiseries intérieures

LOT 06 - Peinture – Sols Souples

LOT 07 - Ravalement - Pierre de plaquage

LOT 08 - Ascenseur

LOT 09 - Plomberie

LOT 10 - Electricité

5 - REGLEMENTATIONS

La réalisation des travaux est conforme aux réglementations en vigueur notamment :

- REGLEMENTATION THERMIQUE RT 2012 (uniquement R+3 bâtiment A) et bâtiment B
- Étude THERMIQUE (voir Annexes)
- REGLEMENTATION RT 2005 RENOVATION : (RDJ, RDC, R+1 et R+2 bâtiment A)
- REGLEMENTATION PMR.
- REGLEMENTATION ACOUSTIQUE. N.R.A.
- REGLEMENTATION SANITAIRE DEPARTEMENTAL (73)

LOT 01 – TERRASSEMENT- VRD – ESPACES VERTS

1- VOIRIE - CHEMINEMENT PIETON

L'ensemble de la voirie, des places de parkings et du cheminement piéton seront réalisés en enrobé (voirie légère) comprenant :

- Mise en oeuvre d'un géotextile anti-contaminant type BIDIM.
- Couche de fondation des chaussées sur une épaisseur moyenne de 40 cm après compactage, en grave recomposée humidifiée G.R.H. 0/315
- Imprégnation monocouche 3 kg d'émulsion de bitume.
- Béton bitumineux 0/10 à raison de 120 kg/m. (ép. 5 cm).
- Délimitation entre voirie et espace vert par bordure béton ou pierre
- Éclairage extérieur sur la façade du bâtiment
- Emplacements matérialisés et numérotés

2 – TERRASSES EXTERIEURES

La terrasse extérieure (au-dessus des caves et local à ski) sera couverte par des dalles sur plot et/ou des lames bois mélèze posées sur plot réglable.

Une étanchéité type complexe d'étanchéité bi-couche élastomère posé en semi-indépendance sera posée sur la dalle béton existante.

Les autres terrasses extérieures du RDJ seront réalisées en dalles de type gravillons lavés posées sur lit de sable comme indiqué sur le plan.

3 - ESCALIER EXTERIEUR

Les deux escaliers extérieurs seront en béton armé, finition lissée avec garde-corps en mélèze finition lasurée.

4 - ESPACES VERTS

Pour l'ensemble des jardins privés des logements les travaux suivants sont prévus : remblai et nivellement avec terre végétale, engazonnement, délimitation de ces espaces verts/ espace publique en clôtures bois hauteur 40 cm et/ou pots de fleur en bois ou équivalent.

LOT 02 – GROS OEUVRE - CARRELAGE

1 - MAÇONNERIE DE BOUCHEMENT

Bouchement et cloisons séparatives entre la zone caves et les zones logements en maçonnerie d'agglomération creux et /ou plein.

Ces travaux comprendront entre autres :

- Chaînages verticaux au droit des ouvertures,
- Enduit ciment sur les deux faces pour recevoir finition,
- Toutes sujétions. Les bouchements et cloisons seront parfaitement dans l'alignement des murs existants

2 - MAÇONNERIE CAGE D'ASCENSEUR Bâtiment A

La maçonnerie de la cage d'ascenseur sera réalisée en voiles béton armé ou en bloc à bancher. Ces travaux comprendront entre autres :

- Agglos rectifiés de bloc à bancher de 20 cm,
- Ferrailage suivant étude béton,
- Chaînages horizontaux sous plancher,
- Linteaux dans blocs "U" du commerce pour ouverture,
- Enduits deux faces teinte aux choix de l'architecte,
- Enduits en tableaux des ouvertures

3 - OUVRAGES DIVERS

3.1 - SEUILS, APPUIS

Préfabriqué béton ou coulé sur place avec coffrage soigné

Liaison aux supports par armatures laissées en attente.

Finition lissée compris nez arrondi tiré au fer.

Dispositions conformes pour accessibilité handicapée (seuil ou ressaut < 2 cm).

Joints et/ou calfeutrements nécessaires pour l'étanchéité à l'air.

3.2 - RESEAUX SOUS DALLAGE

Ensemble des réseaux sous dallage en PVC (EU), fourreaux EDF, PTT, AEP jusqu'aux gaines verticales.

3.3- CARRELAGE

Fourniture et pose d'un carrelage type Carrelage en grés pressé émaillé, format 45 x 45.

Classement : U3 P3 E2 C2

Pose collée par colle MIC agréée CSTB.

Plinthes carrelées en périphérie, dito gamme carrelage.

Compris isolation acoustique conformément aux normes en vigueur

Localisation : Entrée et dégagement vers ascenseur au rez-de-jardin et local ménage.

Tous les autres sols du RDJ seront en béton finition lissée (caves, local a ski)

3.4 - FAIENCE

Faïence murale, format 15 x 15.

Il sera utilisé de l'adhésif en pâte prête à l'emploi CERMIFIX HP de chez DEVRES, ou similaire.

Localisation : Local ménage

Lot n°03 : CHARPENTE, OSSATURE BOIS, COUVERTURE BARDAGE, BALCONS BOIS

1 - CHARPENTE BOIS

Fourniture et pose d'une charpente traditionnelle en sapin traité contre collé comprenant fermes, chevrons, pannes en remplacement de la charpente existante.

Localisation : Bâtiments A et B.

2 - BALCONS BOIS À CREER

Garde-corps, consoles, plancher balcon 27mm réalisés en bois type mélèze compris lasure.

3 - GARDE CORPS BOIS

L'entreprise devra le remplacement des gardes corps bois existant sur l'ensemble du projet. Garde-corps en mélèze compris lasure.

4 - MUR EN OSSATURE BOIS BARDAGE MELEZE

Réalisation de l'ensemble des murs périphérique du R+3 en ossature bois comprenant : bardage en lame de mélèze ; panneau de contreventement en bois aggloméré de 12 mm, ossature bois de 200 mm, isolation en laine minérale de 200 mm, pare vapeur. + fibre de bois de 60 mm $R > 7,7 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$.

Localisation : ensemble des murs en ossature bois bâtiment A (R+3) et bâtiment B (R+1)

5 - MUR EN OSSATURE BOIS ENDUIT

Réalisation des murs périphérique du R+1 bâtiment B en ossature bois comprenant : I.T.E. 60mm + enduit ; panneau de contreventement en bois aggloméré de 12 mm, ossature bois de 200 mm, isolation en laine minérale de 200 mm, pare vapeur. $R > 7,7 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$

Localisation : murs périphériques du RDC du bâtiment B

6 - COUVERTURE BAC ACIER

Réalisation d'une couverture comprenant : lambris sapin 20mm, par vapeur, isolation type effitoit 240mm, lambourdes, étanchéité, couverture bac acier prélaqué, arrêt neige, bandeau doubles bois traité autoclave en rive, aspect lambrisé sapin fini en sous face. $R = 11 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$

7 - SORTIES DE TOITURE

Intégration de l'ensemble des sorties en toiture de ventilation de chute
Intégration d'une sortie de toiture pour chaque logement du R+3 et bâtiment B pour sorties des poêles à pellets.

8 - ZINGUERIE

Ensemble des chaineaux, gouttières, descentes EP en zinc naturel, compris dauphin fonte en pied de chute EP sur 2m

9 - CHASSIS DE DESENFUMAGE

Fenêtre de toit à pivot central (GGL ou GGU) à moteur de ventilation pré-installé (24 V)
Conforme à la norme européenne EN 12101-2 (label CE) qui concernent l'évacuation de chaleur et de fumée.

Ouverture en max. 60 secondes à son ouverture maximale.

Pourvu de vérins à gaz pour stabiliser.

10 - FENETRES DE TOIT

Fourniture et pose de fenêtres de toit type Velux® 78/118 type GGU

Compris sujétions de pose et d'étanchéité sur couverture

Localisation : logements R+3

11 - PLANCHER BOIS

Solivage en contre collé sapin apparent

Plancher bois en lame de sapin 20mm, sur OSB 12mm apparent sur lambourde

Localisation : plancher haut RDC du bâtiment B

12 - ESCALIER BOIS

Escalier bois sapin à lasurer

Finition à la charge de l'acquéreur.

Hauteurs et balancements suivant plans.

Giron supérieur ou égal à 24 cm, Hauteur de marche supérieure ou égale à 18 cm.

Compris contremarches.

Double limon et garde-corps bois à barreaudage droit à lasurer,

Localisation : escalier bâtiment B

LOT 4 – MENUISERIES EXTERIEURES

1 – PORTE ACCES BATIMENT A

Fourniture et pose d'une porte d'entrée d'immeuble 225 x 103 vitrée à âme pleine isolante.

Profilé hybride Aluminium/PVC gamme hybride 70 de chez

Proferm , béquille centrale, garniture de porte, butoir et gâche électrique, fermeture 5 points.

Caractéristiques techniques

- Isolation thermique : $U < 1,5 \text{ W/m. } ^\circ\text{K}$.

- Classement au feu : EI 30-c (CF 1/2 h).
- Vitrage 44.2/16/4

2 – FENETRES ET PORTES FENETRES

Menuiseries Profilé hybride Aluminium/PVC gamme hybride 70 de chez Proferm
Sous bassement pleins, doublage de 50mm
Ouverture Oscillo-battant/Ouvrant à la française

Il n'est pas prévu de fermetures extérieures à l'exception du niveau rez-de-jardin + menuiserie donnant sur la terrasse RDC.

Les châssis seront équipés d'un double vitrage isolant de 4/16/4 peu émissif + remplissage argon, DV du type PLANITHERM FUTUR ou similaire.
Ug = 1,00, classe d'étanchéité A3.

Grilles d'entrées d'air fournies à poser par l'acquéreur en fonction de l'aménagement intérieur et du type de VMC.

3 - PORTE ENTREE LOCAL A SKI/CAVES

Porte d'entrée pleine serrure 3 points, Profilé Aluminium
Finition : aluminium laqué d'usine

4 - PORTES DE GARAGE

Portes de garage de chez HORMANN ou similaire.
Type huisserie sectionnelle isolante,
Teinte aluminium teinte RAL 8019
Dimension minimum de 2,60 x 2,15 ht
Localisation : Portes des garages sous le bâtiment B

Lot n°05 : PLATRERIE – MENUISERIES INTERIEURES

1 - DOUBLAGE - CLOISONS

1.1 - DOUBLAGE ISOLANT DES MURS EXTERIEURS

Doublage périphérique des murs extérieurs du type OPTIMA ou similaire, toute hauteur, constitué d'une ossature métallique en acier galvanisé, montants simples ou doubles et entraxe suivant hauteur.

Renforts suivant nécessité.

Isolation dans l'épaisseur de l'ossature par panneaux de laine de verre type GR 32 roulé revêtu Kraft ou similaire, épaisseur 140 mm avec R = 4,35 mÇ.K/W.

Parement par plaques de plâtre BA13 standard dans les pièces sèches et hydrofuge dans les pièces humides.

Traitement des joints suivant recommandations du fabricant.

Localisation : Doublage périphérique de l'ensemble des murs des parties communes donnant sur l'extérieur

1.2 - DOUBLAGE ACOUSTIQUE

Type Doublissimo® Performance 3.15 en 13 + 100 de Placoplatre

Localisation : En périphérie de l'ascenseur tous niveaux

1.3 - CLOISONS DE DISTRIBUTION type SAD 160

Cloisons de distribution sèche du type SAD 160 ou similaire, toute hauteur, constituées d'une double ossature métallique en acier galvanisé, montants simples ou doubles et entraxe suivant hauteur.

Renforts suivant nécessité.

Isolation dans l'épaisseur de l'ossature par panneaux de laine de verre type de 70 mm

Parement par doubles plaques de plâtre BA13 standard dans les pièces sèches et hydrofuge dans les pièces humides.

Traitement des joints suivant recommandations du fabricant.

Localisation : Toutes les cloisons séparatives de logements ou entre logement et communs à l'exception des voiles béton existants

1.4 - HABILLAGE MUR EN MACONNERIE

Habillage des murs en maçonnerie par plaque de plâtre pose collée ou habillage bois

Traitement des joints suivant recommandations du fabricant

Localisation : Habillage des murs de refend dans les communs

2 - FAUX PLAFONDS

2.1 ISOLANT THERMIQUE EN LAINE DE VERRE DE 100 MM

Isolation thermique constituée d'un feutre IBR de 100 mm d'épaisseur en laine de verre avec pare vapeur, fixé mécaniquement en sous face de plancher béton armé, en plénum de faux plafonds.

Isolant de la gamme IBR de chez ISOVER qualité TELSTAR, avec papier Kraft bitumé sur une face formant pare vapeur ou techniquement équivalent

Résistance thermique utile $R = 2,50 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$.

Localisation : Tous les plafonds des parties communes sauf caves et locaux techniques

2.2 FAUX-PLAFONDS EN DALLES MINERALES 600 x 600 ou Lambris bois

Faux plafond en dalles démontables comprenant :

- Dalles de plafond en laine de roche voile peint extra blanc finition lisse et mat type ROCKFON BLANKA de chez ROCKFON de 600 x 600 de 20 mm d'épaisseur.

- Système de suspension bords feuillurés et ossature semi-encastrée type ROCKFON System T15 A et fixée à la structure par l'intermédiaire de suspentes, profils laqué blanc, compris cornières de rives.

- Ossature principale suivant nécessité

- Classement au feu : A1

- Coefficient d'absorption acoustique $\alpha_W : 1,00$ sans laine

Localisation : Toutes les surfaces des communs, hors locaux techniques

3 - GAINES TECHNIQUES CARREAUX DE PLATRE

Fourniture et mise en oeuvre des gaines techniques en carreaux de plâtre, + cloisonnement intermédiaire, épaisseur 5cm y compris toutes sujétions

4 - MENUISERIES INTERIEURES

4.1 - PORTES PALIERES DES LOGEMENTS

Fourniture et pose de bloc-porte de distribution comprenant :

- Huisserie en bois exotique à recouvrement pour portes posées dans cloisons
- Bâtis bois exotique pour porte posées dans murs avec champlats d'habillage
- Les huisseries seront être adaptées aux différentes épaisseurs de cloisons
- Vantail épaisseur 40 mm, cadre en bois exotique, à âme pleine
- Parements stratifié aspect bois ou placage bois
- Fourniture et pose de serrures, de garnitures et de butées de portes

4.2 - PORTES LOCAUX TECHNIQUES ET CIRCULATION

Fourniture et pose de bloc-porte de distribution comprenant :

- Huisserie en bois exotique à recouvrement pour portes posées dans cloisons
- Bâtis bois exotique pour porte posées dans murs avec champlats d'habillage
- Vantail épaisseur 40 mm, cadre en bois exotique, à âme pleine
- Parements à peindre
- Fourniture et pose de serrures, de garnitures et de butées de portes

4.3 - CLOISON ET PORTE CAVES

Fourniture et pose de parois de séparation de caves en profilés bois + bloc-porte de distribution bois

Au choix du maître d'ouvrage

4.4 - CLES

Le nombre minimum de clés sera de 3 pour les portes palières des logements

La porte d'entrée, porte de service et porte local à ski : canon unique en 3 ex par logement

Porte cave : 3 clés par logement

4.5 - BOITES AUX LETTRES

Fourniture et pose dans le sas d'entrée de boîtes aux lettres compris toutes sujétions
Conformes aux normes en vigueur.

Localisation : Entrée immeuble nombre unité : 28 unités

4.6 – CASIERS A SKIS :

Casier à skis en bois sapin du nord de largeur comprise entre 500 à 800 mm pour 4 à 6 paires de skis.

1 casier par logement.

Localisation : local à ski

Lot n°6 : PEINTURE – SOLS SOUPLES

1 - PEINTURE SUR OUVRAGES BOIS INTERIEURS

Préparation sur supports neufs selon DTU comprenant notamment :

- brossage, époussetage
- 1 couche ELASTOP SATIN ou équivalent
- ponçage
- rebouchage

Finition par 2 couches de peinture glycérophtalique aspect satiné

Localisation : portes de circulation, portes des locaux techniques

2 - PEINTURE SUR MURS EN PLAQUES DE PLATRE

Enduit de lissage

Impression

Révision des bandes du lot DOUBLAGE CLOISON si nécessaire.

Application de 2 couches de peinture qualité lavable aspect velouté satiné (mat dans les locaux techniques).

Localisation :

L'ensemble des cloisons et doublages des locaux du projet, compris locaux techniques, dégagements et communs hormis sur les surfaces en faïences

Non compris : cloisons ou doublage intérieur des logements

3 - PEINTURE SUR MURS EN BETON ARME

Nettoyage du support

Impression

Application de 2 couches de peinture qualité lavable aspect mat ou peinture gouttelette

Localisation : Murs en béton armé et/ou maçonnerie (non revêtus de plaques de plâtre) des locaux techniques, caves, escalier, local ski.

4- MOQUETTE

Fourniture et pose de moquette rase de type Showtime de chez Forbo Sarlino® indice d'affaiblissement acoustique 19dB (au choix de l'architecte et du maître d'ouvrage) y compris Sous couche, ragréage compris barre d'arrêt avec un profil en L ou T en inox en aluminium fixé dans le sol de chez Schlüter® système ou similaire.

Localisation : Ensemble des communs sauf rez-de-jardin (carrelage) y compris escalier

Lot n°7 : RAVALEMENT-PIERRE DE PLAQUAGE

1- ENDUIT EXTÉRIEUR MONOCOUCHE TALOCHE FIN OU BARDAGE BOIS

Fourniture et projection d'un enduit d'imperméabilisation mono passe projeté ton pierre réalisé à base de liants hydraulique ou bardage bois.

Localisation : Ensemble des façades des bâtiments A et B sauf façade en bardage mélèze ou façade en pierre de parement.

2 -PLAQUETTES DE PAREMENT

Parement en pierre de pays naturelle en Rez-de- jardin des façades du bâtiment A.
Dimensions suivant choix maître d'ouvrage

Localisation : Ensemble des façades du bâtiment A sauf façade en bardage mélèze

3 -PEINTURE EXTERIEURE

Peinture extérieure semi épaisse compris fixateur.

Localisation : Ensemble des sous faces de balcon béton existant

Lot n°8 : ASCENSEUR

1 - CARACTERISTIQUES GENERALES DES APPAREILS

Les installations comportent un ascenseur dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Usage : Ascenseur accessible aux handicapés
- Ascenseur 830 kg - 8 personnes
- Cet ascenseur sera classé ERP
- Vitesse : 1,00 m/s, contrôle par variation de fréquence
- Batterie : simplex
- Course : selon plans architecte
- Nombre de niveaux : 5
- Nombre de face desservie : 1
- Type de porte : automatique, 2 vantaux à ouverture latérale télescopique
- Passage libre : 900 mm

2 - CABINE

La plateforme de la cabine devra être isolée de sa structure par des plots en caoutchouc pour un fonctionnement silencieux et confort de déplacement optimal.

Dimensions

Largeur 1,10 m x Profondeur 1,40 m

Passage libre des portes : 0,90 m x 2,00 m

Hauteur des cabines : 2,20 m

Gaine : Largeur 1,65 m x Profondeur 1,80 m

Cuvette : 1400 mm environ

Hauteur sous dalle denier niveau desservi : variable suivant plans architecte

Ossature métallique et revêtement vinyle coloré (large palette de coloris au choix (minimum 10) dans la gamme du fabricant (documentation à joindre avec l'offre de l'entreprise),

Plafond : Plafond plat devra compléter l'équipement de cabine en finition « OBskin » Blanc avec éclairage Led,

Plancher : Décaissé de 30 mm,

Barre d'appui latérale profil au choix, minimum 2 choix,

Panneau de commande à boutons, toute hauteur, accessible aux handicapés et non-voyants (lecture Braille) en finition inox brosse,
Éclairage cabine vertical par LED de part et d'autre du panneau de commande,
Éclairage de sécurité par bloc 60 lumens à commande automatique,
Plinthes aluminium,
Miroir toute largeur demi hauteur en fond de cabine,
Porte automatique coulissante à ouverture latérale, dimension 130 Å~ 200 cm, en inox brosse dotée d'un contact de heurt mécanique couple à une barrière optique de réouverture par rayons infrarouges.
Le système d'entraînement de porte sera obligatoirement par moteur à variation de fréquence (ou courant continu) et courroie de manière à offrir régularité, fiabilité et confort.

3 - PORTES PALIERES

Dimensions : 90 Å~ 200 cm de passage libre

Nombre : 5

Type : Automatiques coulissantes latéralement à 2 vantaux.

Ces portes seront pare-flammes 1/2 heure, elles seront installées sur le palier.

Finition des façades et vantaux : Inox brossé (cafeutrements métalliques compris)

Lot n°09 : PLOMBERIE

1- ALIMENTATION EAU POTABLE

Alimentation en eau potable en polyéthylène de 50mm, comptage individuel dans les gaines techniques dans les communs.

Raccordement de l'alimentation en eau à l'intérieur des logements avec vanne d'arrêt à l'entrée de chaque logement.

2- EAUX USEES

Passage de l'ensemble des évacuations EU dans les gaines à l'intérieur de chaque logement avec attente en 100 mm bouchonnée.

3 - LOCAL MENAGE

Mise en place d'un vide sceau compris évacuation dans local ménage

Lot n°10 : ELECTRICITE

1- EDF

Alimentation électrique dans les gaines techniques des communs.

Compteur et tableau électrique individualisé par logements.
Coffret EDF type Coffralis® ou similaire en attente à l'entrée de chaque logement.

2- PTT

Fourniture et pose d'un interphone avec gâche électrique pour l'entrée principale bâtiment A
Passage de câbles téléphones en attente dans chaque logement.

3 - ECLAIRAGE DES COMMUNS

Mise en place d'un éclairage type Hublot sur détecteurs
Localisation : ensemble des communs, caves, escalier, locaux techniques

4 TELEVISION :

Mise en place d'une antenne commune avec un câble d'arrivée dans chaque lot