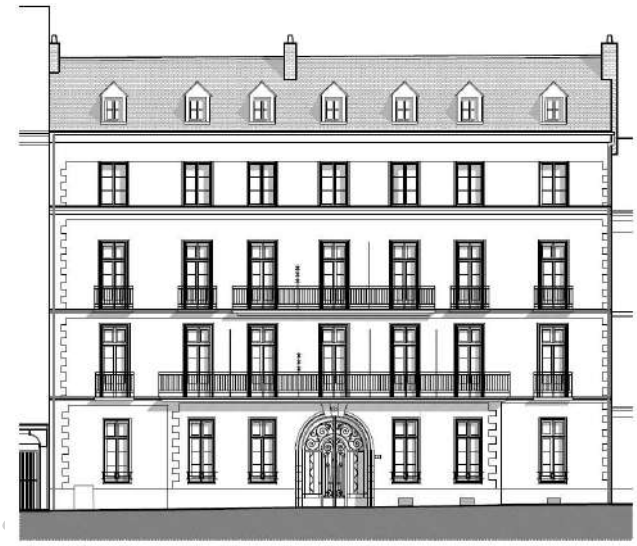
RESIDENCE BRUNELLIERE

8 rue Charles Brunellière
44000 NANTES



PROVISOIRE

NOTICE DESCRIPTIVE
SOMMAIRE DE RESTAURATION
COMPLETE DE L'IMMEUBLE

24.06.2021

ATTENTION

En cours d'élaboration, ce programme est présenté à la précommercialisation en attente et selon la condition essentielle et déterminante de la validation par les futures parties contractantes des documents suivants :
- Déclaration préalable de travaux purgée de tout recours et retrait
- Règlement de Copropriété et Etat Descriptif de Division
- diagnostics réglementaires

Aussi, cette présente notice, SOMMAIRE et INDICATIVE, est un document de présentation synthétique de l'opération. Elle ne constitue pas une notice descriptive au sens de l'areté du 10 mai 1968.

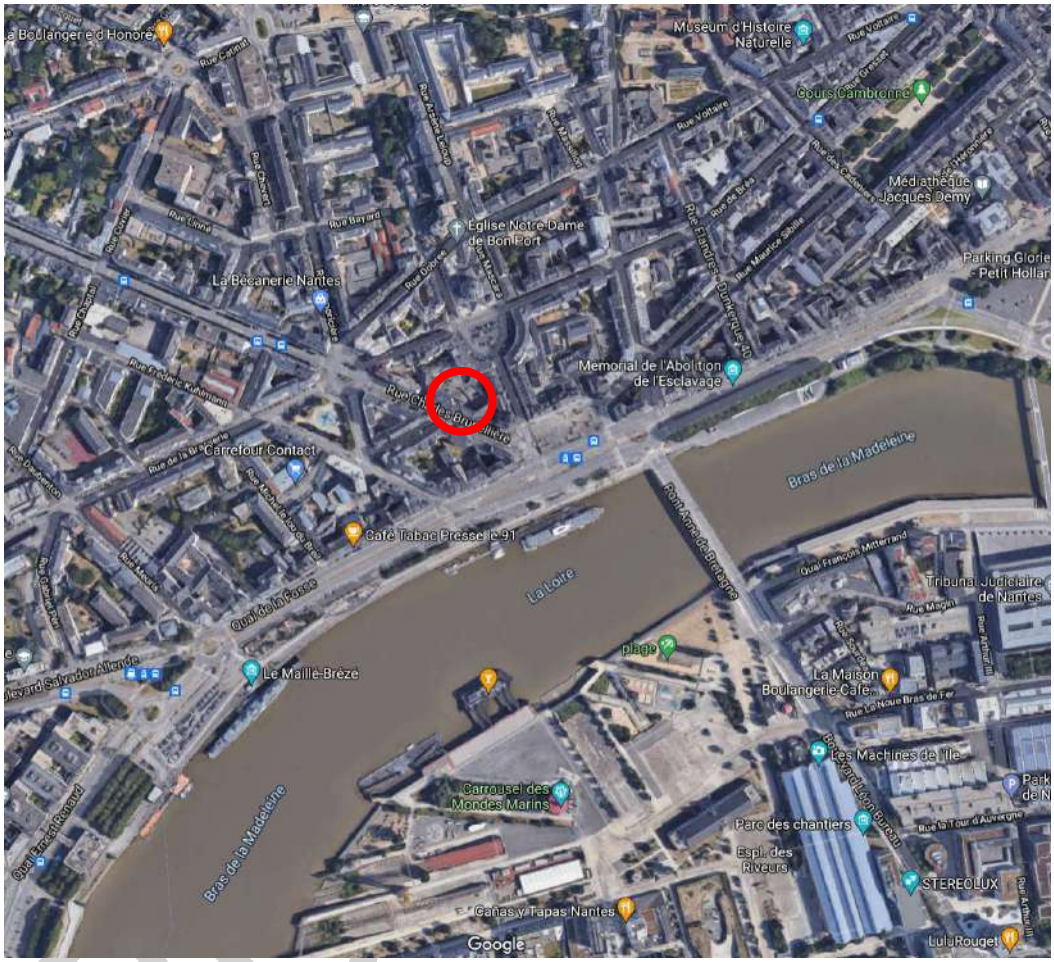
Marine Patrimoine
Les Sables d'Olonne
Nantes • Bordeaux • Porto Vecchio

PROVISOIRE

L'IMMEUBLE AUJOURD'HUI

SITUATION DU PROJET

L'immeuble est situé au 8 rue Charles Brunellière à Nantes sur la parcelle HM 442 de 474 m², et s'insère dans un contexte urbain dense du secteur sauvegardé, près des bords de Loire.



Aussi, il dispose de toutes les facilités du centre-ville autour de lui.

- transports en commun, bus et tram 1 sur le quai de la Fosse,
- commerces de proximité : supermarché, tabac/presse, coiffeur, pharmacie, … sur la place René Bouhier.

En bords de Loire, il fait face à l'Ile de Nantes et ses multiples activités de loisirs sur le site des anciens Chantiers Navals, ses écoles supérieures, start-up, incubateurs d'entreprises, créateurs, …

Vue depuis l'Ile de Nantes et les anneaux de Buren

Vue du quai de la Fosse, transformé en Quai des Plantes

Le Cours Cambronne accessible à 3 minutes à pied

L'immeuble 8 rue Charles Brunellière

ETAT DE L'EXISTANT

L'immeuble est implanté en alignement sur la rue et dispose à l'arrière d'une cour et de stationnements couverts.

Il dispose d'un sous-sol partiel de caves, d'un RDC de logements et bureaux et d'un porche d'accès à la cour arrière voitures et piétons, puis de 4 niveaux d'habitation.

Il est composé d'une enceinte de murs en pierres, de planchers et d'une charpente en bois. Sa couverture principale en ardoises en état d'usage, comporte des châssis de toit et des souches de cheminées enduites.

La façade sur rue est enduite et peinte dans les tons beige-abricot en état d'usage. L'encadrement de la porte d'entrée est en pierre de tuffeau peinte en beige, les balcons et les ferronneries en gris clair, les menuiseries extérieures bois et les volets acier persiennés en blanc.

Les façades sur cour sont quant à elles en mauvais état. L'enduit de ciment est fissuré, les réseaux EP et EU en façade sont anarchiques et les menuiseries extérieures blanches en état d'usage.

La cour est en bitume avec regards EP. Les stationnements sont recouverts par l'étage supérieur des stationnements voisins, en béton armé blanc en état d'usage. Cette structure permet aussi de protéger le stockage des poubelles et de quelques vélos.

A l'intérieur, l'immeuble comporte :

- au sous-sol, des caves sur une partie du bâtiment (côté droit du porche).

- Au Rdc surélevé, deux entrées :
A gauche du porche, un bureau et un appartement donnant sur une petite cour privative et sur la grande cour.
A droite, un bureau et la cage d'escalier en béton avec une main courante en tubes métalliques qui dessert les étages de l'immeuble.

- Aux 1er, 2è et 3è étage, deux appartements par niveaux disposant d'une vue sur la Loire et l'Ile de Nantes.

- Au 4è étage, des combles avec un plancher bois accessible et un volume généreux sous la charpente bois.

PROVISOIRE

Vues aériennes de l'immeuble

PROVISOIRE

Vues de la façade arrière et des stationnements

PARTIES COMMUNES

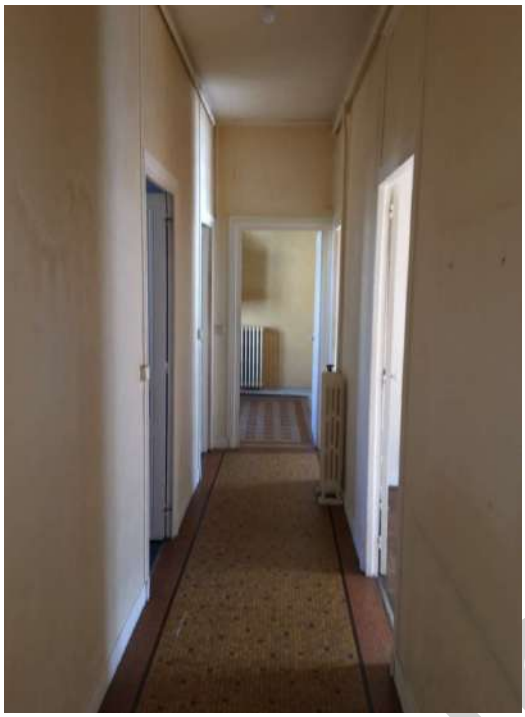
Vue du porche vers le portail cour

Vue du porche vers le portail rue

Vue du porche vers l'escalier

Vue d'un palier

1 ER ETAGE



2 EME ETAGE

3 EME ETAGE

4 EME ETAGE

PROVISOIRE

PROVISOIRE

L’IMMEUBLE DEMAIN

Le projet consiste en une restauration complète de l'immeuble s'appuyant sur l'existant et sur ses atouts patrimoniaux. Il porte principalement sur les ravalements de façades, la mise en place de lucarnes en toitures et le réaménagement des appartements.

LES FACADES

Sur rue, le ravalement consiste à conserver la singularité de la façade. De bonne tenue, les peintures sont nettoyées et refaites dans les mêmes teintes. Les ferronneries sont repeintes en gris, les menuiseries extérieures en bois blanc seront toutes remplacées à neuf en dépose totale et les persiennes repeintes en blanc.

A l'arrière les façades sont réenduites à la chaux sable clair après purge de l'enduit existant. Les réseaux EU seront purgés, les fenêtres en bois blanc seront toutes remplacées à neuf en dépose totale, les ferronneries grises et toute la zinguerie reprise en zinc quartz.

LA TOITURE

Débarrassée des éléments de couverture installés au fil du temps (sorties de toitures, vasistas, …), le projet met en œuvre des lucarnes traditionnelles à chevalet dans la même trame que la façade sur rue, et ce, dans le même type de trame que les toitures voisines. Ces lucarnes sont réalisées en alignement avec la façade, en charpente bois et recouvertes d'ardoises. Elles recouvriront de petites fenêtres en bois blanches comme les étages inférieurs.

Coté cour, les châssis de toits (de taille 78/98cm en pose verticale) et de désenfumage (100/100cm) de l'escalier, de teinte gris foncé, seront posés en encastrés.
La couverture ardoise profitera d'un remaniage, les crochets de pose des ardoises seront teintés noir. La zinguerie (gouttière et descente EP) sera aussi en zinc quartz. Le faîtage sera réalisé en faiteaux de terre cuite traditionnels assemblés au mortier de chaux.
Les souches de cheminées sont en briques jointoyées ou enduites.

LA COUR

La cour conserve son usage principal de stationnements, avec au sol le bitume noir existant. La structure en béton des stationnements sera restaurée et repeinte en beige comme l'existant.

La zone de stockage des 4 bacs est positionnée sous la dalle du parking. Afin d'assurer le nettoyage de ces bacs, un robinet d'eau extérieur et un siphon de sol seront installés à droite dans la cour.

Il sera prévu l'installation au pied de la façade sur cour de 8 arceaux en acier laqué gris foncé, ancré au sol, permettant de sécuriser 16 vélos maximum. Une prise électrique extérieure, sera installée à côté et raccordée aux services généraux de l'immeuble.

PROVISOIRE

LE PORCHE

Accès voitures, deux roues et piétons, le porche d'entrée gardera sa configuration tout en retrouvant de la clarté. Le sol en pavés sera restauré, les murs repeints de couleur claire
L'éclairage en applique sera assuré par détection et minuterie, un visiophone avec platine de rue sera intégré en façade et connecté à chaque logement.
Le portail sur rue sera nettoyé et repeint en gris clair comme aujourd'hui. Un nouveau remplissage transparent (verre feuilleté ou altuglas) sera fixé pour éviter les courants d'air, tout comme le portail sur cour qui restera en partie pleine teinte gris clair.

LE HALL D'ENTRÉE – ESCALIER ET PALIERS

Du porche, on accède au hall desservant les étages par quelques marches sur la droite et une double porte en bois vitrée. Dans ce hall, on trouvera : boites aux lettres, miroir, affichage et poubelles à prospectus.

Sols, murs, plafonds et éclairage (sur minuteries et détecteurs) seront restaurés dans des teintes lumineuses redonnant une nouvelle identité à l'immeuble.

LES RESEAUX

Les réseaux d'alimentation, de distribution et d'évacuation en eaux, électricité, télécommunication, sont remis aux normes et restaurés, depuis les réseaux publics jusqu'aux différents appartements.

PROVISOIRE

L'AMÉNAGEMENT DES APPARTEMENTS

La distribution des appartements à chaque niveau se compose comme suit :

REZ DE CHAUSSEE

un T3 et deux bureaux dont les configurations restent inchangées.

PREMIER ETAGE

LOT 4 – T3

Sur cour au calme, il dispose d'une entrée lumineuse avec placard donnant accès au WC et d'une pièce de vie ouverte plein sud-est sans vis-à-vis. Il profitera ainsi du soleil du matin jusqu'en milieu d'après-midi. Derrière la cuisine, un petit couloir distribue deux chambres et une salle de bain.

LOT 5 – T3

Sur rue, ce T3 bénéficie de la plus grande longueur de façade. Son entrée distribue des rangements, un wc et un cellier, ainsi que la première chambre, positionnée en enfilade avec le séjour et la cuisine ouverte, toutes les pièces profitant ainsi d'un grand balcon filant. A côté de la salle de bain, la deuxième chambre dispose quant à elle de son propre balcon.

Son orientation sud-ouest lui permettra de profiter du soleil du début d'après-midi jusqu'au soir et surtout de la vue sur la Loire et l'Ile de Nantes.

LOT 6 – T3

Ce T3 sur rue offre une entrée directe sur la pièce de vie lumineuse avec rangements. Les deux chambres et la sdb avec WC séparé sont rassemblés dans un espace nuit offrant à l'appartement un côté traversant qui lui permettra de profiter de la lumière du matin côté cour. Côté rue, son orientation sud-ouest lui permettra de profiter du soleil du début d'après-midi jusqu'au soir et surtout de profiter de la vue sur la Loire et l'Ile de Nantes.

Vue perspective du lot 6 – T3

PROVISOIRE

DEUXIEME ETAGE

LOT 7 – T3

Sur cour au calme, il dispose d'une entrée lumineuse avec placard donnant accès au WC, d'une pièce de vie ouverte plein sud-est sans vis-à-vis. Il profitera ainsi du soleil du matin jusqu'en milieu d'après-midi. Derrière la cuisine, un petit couloir distribue deux chambres et une salle de bain.

LOT 8 – T3

Sur rue, ce T3 bénéficie de la plus grande longueur de façade. Son entrée distribue des rangements, un wc et un cellier, ainsi que la première chambre, positionnée en enfilade avec le séjour et la cuisine ouverte, toutes les pièces profitant ainsi d'un grand balcon filant. A côté de la salle de bain, la deuxième chambre dispose quant à elle de son propre balcon.

Son orientation sud-ouest lui permettra de profiter du soleil du début d'après-midi jusqu'au soir et surtout de la vue sur la Loire et l'Ile de Nantes.

LOT 9 – T1

Sur rue, ce studio dispose d'une grande clarté avec deux portes-fenêtres ouvrant sur les balcons. Son entrée avec placard donne directement sur la pièce de vie. Un petit dégagement permet ensuite de distribuer un placard technique, un WC séparé et la salle d'eau.

Son orientation sud-ouest lui permettra de profiter du soleil du début d'après-midi jusqu'au soir et surtout de profiter de la vue sur la Loire et l'Ile de Nantes.

LOT 10 – T2

Cet appartement T2 est organisé de manière à concentrer les éléments techniques près de l'entrée : gaine technique, placard, sdb et wc. Ainsi, la pièce de vie et la chambre sont rassemblées afin d'offrir une lumière et une vue traversante à l'appartement. La porte de la chambre est, pour ce faire, une porte coulissante permettant de laisser ouvert l'espace et de profiter côté cour de la lumière du matin et côté rue, du soleil du début d'après-midi jusqu'au soir avec la vue sur la Loire et l'Ile de Nantes.

PROVISOIRE

Vue perspective des lots 4 et 7 – T3

TROISIEME ETAGE

LOT 11 – T2

Sur cour au calme, il dispose d'une entrée lumineuse avec placard donnant accès au WC, d'une pièce de vie ouverte avec cuisine et à l'arrière d'une sdb et d'une chambre avec placard. Sa configuration en long lui donne de la profondeur, de l'espace. Il profitera du soleil du matin jusqu'en début d'après-midi.

LOT 12 – T3

Sur rue, ce T3 bénéficie de la plus grande longueur de façade. Son entrée distribue des rangements, un wc et un cellier, ainsi que la première chambre, positionnée en enfilade avec le séjour et la cuisine ouverte, toutes les pièces profitant ainsi d'un grand balcon filant. A côté de la salle de bain, la deuxième chambre dispose quant à elle de son propre balcon.

Son orientation sud-ouest lui permettra de profiter du soleil du début d'après-midi jusqu'au soir et surtout de la vue sur la Loire et l'Ile de Nantes.

LOT 13 – T1

Sur rue, ce studio dispose d'une grande clarté avec deux portes-fenêtres ouvrant sur les balcons. Son entrée avec placard donne directement dans la pièce de vie. Un petit dégagement permet ensuite de distribuer un placard technique, un WC séparé et la salle d'eau.

Son orientation sud-ouest lui permettra de profiter du soleil du début d'après-midi jusqu'au soir et surtout de profiter de la vue sur la Loire et l'Ile de Nantes.

LOT 14 – T2

Cet appartement T2 est organisé de manière à concentrer les éléments techniques près de l'entrée : gaine technique, placard, sdb et wc. Ainsi, la pièce de vie et la chambre sont rassemblées afin d'offrir une lumière et une vue traversante à l'appartement. La porte de la chambre est, pour ce faire, une porte coulissante permettant de laisser ouvert l'espace et de profiter côté cour de la lumière du matin et côté rue, du soleil du début d'après-midi jusqu'au soir avec la vue sur la Loire et l'Ile de Nantes.

Vue perspective des lots 5, 8 et 12

PROVISOIRE

QUATRIEME ETAGE

LOT 15 – T2

Traversant, ce T2 sera baigné de lumière tout au long de la journée. Côté cour, son entrée et le coin bureau seront éclairés par des châssis de toits. Dans leur prolongement est située la cuisine ouverte sur la pièce de vie puis la chambre et enfin la salle de bain. Les espaces sous 1m80 sont autant d'occasion de rangements mais aussi d'espaces intimistes de bureaux, de télé, de jeux, …

La charpente restera apparente et côté rue les nouvelles lucarnes permettront de profiter du soleil du début d'après-midi jusqu'au soir avec la vue sur la Loire et l'Ile de Nantes.

LOT 16 – T1

L'organisation de cet appartement offre une entrée directe sur la pièce de vie. Il dispose d'éléments de charpentes apparentes et d'une lucarne. De l'autre côté du mur de refend qui sépare l'appartement en deux espaces, sont organisés les pièces d'eaux, cuisine et salle de bain et les éléments techniques.

Côté rue, il profitera du soleil du début d'après-midi jusqu'au soir avec la vue sur la Loire et l'Ile de Nantes.

LOT 17 – T1

Son entrée avec placard ouvre directement dans la pièce de vie agrémentée de la charpente apparente. Un petit dégagement permet ensuite de distribuer un placard technique, un WC séparé et la salle d'eau.

Côté rue, son orientation sud-ouest lui permettra de profiter du soleil du début d'après-midi jusqu'au soir et surtout de la vue sur la Loire et l'Ile de Nantes par ses deux nouvelles lucarnes.

LOT 18 – T1

Traversant, cet appartement est organisé de manière à concentrer les éléments techniques côté cour : gaine technique, cellier, sdb et wc, le tout éclairé par des chassis de toits.

La pièce de vie, avec charpente apparente et lucarne, est ouverte côté rue afin de profiter du soleil du début d'après-midi jusqu'au soir et surtout de la vue sur la Loire et l'Ile de Nantes.

PROVISOIRE

DESCRIPTION DES MATERIAUX ET DES PRESTATIONS

CLOISONS SÈCHES – DOUBLAGES – PLAFONDS – ISOLATIONS

Doublage

Type plaques de plâtre sur ossature métallique de largeur 70 mm. Plaques de plâtre hydrofuges pour pièces humides. Isolation laine de verre revêtue kraft 45 mm.

Cloisons sèches

Cloisons séparatives isolées entre lots type SAD 160.

Pour la distribution des lots, cloisons techniques, habillages, coffres, cloisons 72/48 mm sur ossature, comprenant deux plaques de plâtre. Plaques de plâtre hydrofuges pour pièces humides.

Isolation intérieure de la cloison en laine de verre 45 mm.

Plafonds

Reprise pour conservation des plafonds entre niveaux.

Plaques de plâtre hydrofuges pour pièces humides.

Complexe d'isolation sous toiture de 30 cm d'épaisseur.

REVÊTEMENTS DE SOLS (teintes à définir)

Pièces sèches : parquet contrecollé (3mm de couche d'usure) chêne clair vitrifié, lames larges.

Pièces d'eaux : revêtement de sol souple en dalles composite clipsées sur plancher bois ragréé.

Plinthes assorties.

REVÊTEMENTS DES MURS

- Peinture de toutes les pièces :

Murs : préparation, impression et 2 couches de peinture acrylique.

Plafonds : préparation, impression et 2 couches de peinture acrylique.

Huisseries intérieures bois : préparation, impression et 2 couches de peinture alkyde satinée garnissante.

- Faïence des salles d'eau :

Faïence sur le pourtour des bacs à douches.

Compris étanchéité murale sous faïence

MENUISERIES INTÉRIEURES BOIS

Portes palières équipées de serrures 3 points et de béquilles et plaques de propreté en métal. Finition peinte.

Portes intérieures battantes ou coulissantes à âme alvéolaire, finition peinte, béquilles et plaques de propreté en métal.

Trappes d'accès bois ou PVC peints.

PLACARDS

Aménagements en mélaminé blanc, penderie et/ou placard comme indiqué au plan.

Portes en medium laquées blanc coulissantes ou ouvrantes pour les petites largeurs comme indiqué au plan.

Hauteur 2,15m avec imposte fixe.

VENTILATION

La ventilation individuelle, permanente et générale de chaque lot sera assurée par un dispositif mécanique simple flux, réalisée selon les normes et avis techniques en vigueur.

ÉLECTRICITÉ

L'installation est encastrée avec des équipements (points lumineux et prises de courant) conformes aux prestations exigées par la réglementation en vigueur, notamment la NF-C 15-100.

Appareillage de type LEGRAND ou ARNOULD ou similaire encastré.

PROVISOIRE

Le nombre de prises de courant dans chacun des logements sera conforme à la NFC 15-100.

CHAUFFAGE
Radiateurs électriques à inertie en acier laqué blanc équipés de thermostats.
Sèche serviettes électriques de teinte blanche dans les salles d'eau.
Système de régulation par programmateur.

EAU CHAUDE SANITAIRE
Ballon d'eau chaude électrique, capacité selon calcul et surface de chaque lot.

SALLE DE BAINS
Robinetterie mitigeur à disque céramique.
Receveur de douche 80/80cm céramique blanche avec pare-douche.
Meuble de salle de bains avec vasque, miroir et applique.
Bloc WC en porcelaine vitrifiée blanche, réservoir attenant ou cuvette suspendue, mécanisme double débit silencieux et abattant double.

PROVISOIRE

Sélection des salles de bains – visuels non contractuels

CUISINES AMENAGEES

Les cuisines seront aménagées selon les plans comprenant éléments bas et éléments hauts, façades et plan de travail, poignées de portes, teinte et matériaux à définir selon projet d'aménagement.

- Meubles bas et hauts composés d'un socle plinthes en retrait, d'un plan de travail d'un seul élément en panneau HPL compact résistant.
- Meubles avec fonds, parois, socles, tablette basse fixe et 2 tablettes réglables d'une épaisseur minimum de 18 mm en mélaminé blanc. Charnières réglables, invisibles et poignées.

Façades réalisées en panneaux hydrofugés en particules de bois classe E1, ép.19 mm, revêtement en stratifié toucher soie, chants droits.

Evier Inox, dimension de bassin : 400 x 400 mm, avec robinetterie type mitigeur à long col.

Spots LED sous meubles hauts.

Exemple de cuisine – visuel non contractuel

NOTA

Le projet sera réalisé en conformité avec les réglementations en vigueur (notamment les DTU et leurs annexes), les règles de l'art et de sécurité à la date de dépôt de la déclaration préalable et vérifié par un bureau de contrôle technique indépendant. La présente notice est établie à titre indicatif, elle pourra, tout comme les plans de vente, être modifiée suivant les impératifs techniques.

Il est expressément prévu que, dans le cas où pendant la restauration, la fourniture ou la mise en œuvre de certains matériaux, équipements ou matériels se révélerait impossible, difficile ou susceptible d'entraîner des désordres et ce, pour un motif quelconque, le contractant général pourra remplacer ces matériaux, équipements ou appareils, par d'autres de qualité au moins équivalente. Le contractant général pourra également améliorer la qualité ou la présentation de tout ou partie de la restauration.

De même, il est précisé que les cotes et les surfaces mentionnées sur les plans sont indiquées sous réserve des tolérances de travaux. L'implantation des équipements ou appareils y est par ailleurs mentionné à titre indicatif et les retombées, soffites, faux-plafonds, canalisations ne sont pas obligatoirement indiqués. Les teintes, coloris et finitions des parties communes (intérieures et extérieures), des façades, seront choisis dans le respect des autorisations d'urbanisme, des préconisations de l'Architecte des Bâtiments de France et du projet.

Visuels non contractuels

PROMOTIRE