

villa carmel

atmosphère **exception** sérénité



TRAVAUX



ESPACE INVESTISSEMENT

LA SIGNATURE D'UNE FEMME



SOMMAIRE

Présentation	p 04
Intervenants	p 05
Notice descriptive sommaire	p 06
Administratif	p 16
Plans	p 19
Budget estimatif travaux	p 76
Etude locative	p 78



ESPACE INVESTISSEMENT

LA SIGNATURE D'UNE FEMME

22 RUE GAMBETTA
17000 LA ROCHELLE

TÉL. 05 46 50 28 28
FAX 05 46 50 75 75

CONTACT@ESPACE-INVESTISSEMENT.FR



PRÉSENTATION



Le projet de restauration du Carmel, situé au 157 rue de Strasbourg, s'inscrit dans le cadre de la zone de protection du patrimoine architectural et paysager (ZPPAUP) mise en place sur la ville de Niort en 2009.

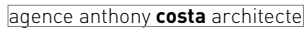
Préserver la confidentialité du lieu, permettre à toutes les potentialités architecturales de prendre leur dimension, respecter, conserver et sublimer l'atmosphère d'exception et de sérénité qui caractérise le Carmel, tels sont les fondamentaux qui articuleront les choix opérés pour ce programme de prestige.


Les prestations haut de gamme se retrouveront dans tous les espaces. Les bâtiments qui constituent l'ensemble immobilier du Carmel offrent de merveilleuses opportunités d'organisation et d'implantation, et permettront aux futurs occupants de jouir d'espaces extérieurs variés (jardins, cours...). Chaque corps de bâtiment sera réagencé intérieurement pour favoriser la mise en valeur des éléments architecturaux caractéristiques, dans le respect des normes de confort et d'habitabilité. La restauration du bâti existant sera aussi articulée autour de la dimension environnementale, avec, entre autres, un dispositif de chauffage à énergie renouvelable.


L'enceinte actuelle, constituée d'un magnifique mur de pierres, sera conservée, afin de garantir l'intimité du lieu. Les espaces arborés, le jardin du cloître, ainsi que les espaces privatifs attenants aux logements, inscriront enfin le projet dans une cohérence esthétique et écologique hors du commun pour un emplacement de premier ordre en plein centre-ville.


L'exception trouve ici toute sa dimension : emplacement, espaces intérieurs et extérieurs, partis-pris architecturaux, sont quelques uns des atouts qui font du Carmel un lieu hors du temps et hors du commun, un lieu tout simplement exceptionnel.

INTERVENANTS

Architecte Agence Anthony Costa architecte 

Avocat fiscaliste Cabinet Rivière 

Assistant technique Espace Investissement 

Economiste OPC Jad Organisation 

Mission SPS et bureau de contrôle Veritas 

Domage Ouvrage Sagebat 

Entreprises du bâtiment locales ou régionales par corps d'état séparés



NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE

LES ORIENTATIONS ENVIRONNEMENTALES



- La production de chaleur sera assurée principalement par une pompe à chaleur air/eau placée dans un local spécifique traité acoustiquement. La puissance de la PAC correspondra à environ 40% de la puissance totale nécessaire au chauffage. Le complément de la puissance, ainsi que le secours seront assurés par une chaudière au gaz naturel. Ces équipements fonctionneront en cascade. Ils alimenteront en eau chaude les émetteurs de chaleur (radiateurs) des logements, et les serpentins des ballons d'eau chaude sanitaire.

- Une isolation renforcée sera mise en œuvre en parois verticales extérieures, toitures, et plancher, pour limiter les déperditions, et répondre à la Réglementation Thermique existante.

- Toutes les canalisations situées dans les locaux à risque de gel ou de condensation seront calorifugées.

- Les équipements sanitaires seront constitués de :
 - . douchettes économique système « Venturi » pour les douches,
 - . réservoirs 3/6 litres pour les cuvettes WC,
 - . robinetterie de type « mitigeur » avec limiteur de débit.

- Une étude préalable sera réalisée pour envisager la récupération d'eau de pluie pour entretenir au minimum de coût les aménagements extérieurs communs.

- L'éclairage des parties communes et des zones extérieures sera géré par inter-crêpusculaire + horloge.

- Les sources lumineuses des équipements des parties communes seront économes en énergie.

- En cours de chantier, un tri sélectif sera assuré pour le traitement des déchets.



NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE

LES EXTERIEURS

L'aspect visuel du domaine public ne sera pas perturbé, les accès existants seront conservés et embellis en limite Sud. En limite Ouest, une ouverture du mur d'enceinte sera créée pour la sortie du parking semi-enterré (niveau RDJ). En limite Nord, une sortie sera créée en complément de l'accès existant, pour le niveau RDC du parking.

Les espaces extérieurs seront réorganisés et agrémentés d'espaces verts et de plantations, traités de façon plus contemporaine, pour conserver et proposer aux futurs habitants un aspect verdoyant sur les abords du cloître. L'intérieur du cloître sera également aménagé avec des espaces verts, des plantations, et avec un bassin d'agrément en partie centrale. Les zones de stationnement et de circulation piétonne seront traitées en revêtement stabilisé de type traditionnel afin de préserver l'environnement naturel.



LES FAÇADES

La restauration de l'enveloppe des différents bâtiments se caractérise simplement et naturellement par la remise en valeur des façades d'origine, en recréant certaines ouvertures ayant été condamnées et en supprimant des éléments non représentatifs, ajoutés à différentes époques et ayant dénaturé le dessin originel des façades....

Les menuiseries PVC existantes seront remplacées par des menuiseries bois peintes, en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France. Les volets PVC seront déposés et remplacés par des volets intérieurs en bois peint.



NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE



Les toitures et zingueries seront remaniées et conservées. Sur certaines toitures, des châssis de toit (de type tabatière) seront intégrés.

Une verrière en acier sera réalisée dans la cage d'escalier principale en remplacement de la tôle ondulée translucide existante.

Les façades seront piquées et enduites à la chaux naturelle. Les pierres de tailles abîmées seront remplacées par des pierres de même nature.

LES INTERIEURS

Les espaces communs intérieurs seront traités qualitativement suivant un environnement architectural défini. Les deux escaliers en pierres existants seront restaurés et conservés.

Les parties communes respecteront l'ambiance existante et seront donc en harmonie avec l'aspect extérieur des bâtiments.



En parallèle, la conception intérieure des logements s'est voulue très orientée sur la qualité des volumes, avec un traitement très contemporain.

La configuration de chaque logement est le résultat d'une recherche sur l'organisation de l'espace en adéquation avec les éléments structurels existants de l'édifice.

Les contraintes structurelles ont finalement permis une certaine richesse concernant la diversité des types et des configurations des logements.

Les typologies de logements sont diverses et variées, on compte 44 logements allant du T1 au T5.

Ces différents logements peuvent être, en fonction de leur localisation, agrémentés d'un jardin et d'une terrasse pour

NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE

les logements en RDJ et RDC ; se développer en duplex, voir même en triplex, en profitant du volume des combles, et être soit mono-orientés pour certains, soit traversants pour d'autres.

L'ensemble des logements implantés autour du cloître est accessible par l'intérieur de celui-ci pour inviter les utilisateurs et visiteurs à découvrir et rendre attractif le jardin du cloître.

LOCAL A VELOS

Deux emplacements destinés au stationnement des deux-roues seront répartis sur l'ensemble du projet, facilement accessibles de tous les logements.

LA RESTAURATION DES CHARPENTES ET TOITURES

Les charpentes après vérifications seront renforcées selon les nécessités du projet.

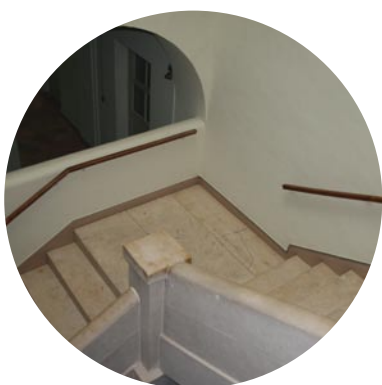
LES PLANCHERS

Les planchers selon leur nature seront renforcés de différentes manières selon les nécessités du projet.



NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE

LES ESCALIERS ET PALIERS



Les deux escaliers existants seront restaurés et conservés.

Les paliers seront renforcés structurellement et les revêtements de sols seront remplacés.

L'ASCENSEUR

L'ascenseur existant sera conservé en lieu et place.

Il fera l'objet d'une mise en conformité par rapport aux nouvelles réglementations en vigueur.

LES BOITES AUX LETTRES

Les boîtes aux lettres seront regroupées et implantées dans 3 zones d'entrées.

Elles seront accessibles aux services publics.



LE CONFORT ET LA SECURITE

- L'isolation des toitures (conforme à la Réglementation Thermique existante), et l'inertie thermique des murs existants en pierres apporteront un confort thermique de qualité.
- Au système de chauffage par pompe à chaleur sera jumelée une chaudière gaz à condensation.
- Le confort acoustique sera assuré par un traitement soigné des planchers et des plafonds suivant la configuration des logements.

NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE

- La sécurité, le contrôle des accès sera privilégié et préservera l'accueil et la tranquillité des lieux : interphone et portes palières avec serrures de sûreté.
- Chacun des logements sera équipé d'une ventilation mécanique contrôlée.

LES RESEAUX

Les réseaux des services publics ou concédés seront mis en attente au droit de chacune des parties privatives (eau, électricité, téléphone, assainissement).
L'arrivée et le contrôle de ces réseaux seront localisés suivant les besoins des services publics.



NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE

LES PARTIES PRIVATIVES



LES SOLS

En rez-de-chaussée : l'ensemble des pièces de vie des logements recevra des revêtements de sols de type carrelage (grand format) et/ou résine béton teinté. Les chambres recevront des sols parquet bois, et/ou un revêtement tressé de type Bolon. Les pièces d'eau recevront un carrelage, une résine, ou un revêtement tressé de type Bolon ou équivalent. L'ensemble des pièces sera équipé de plinthes bois peintes.

LES PLAFONDS

Les plafonds seront neufs, réalisés en plaques de plâtre, avec une finition peinture mate.

Les plafonds, selon leur situation seront horizontaux (RDJ, RDC, R+1), ou rampants (R+2) pour les parties de logements situées sous charpente.

Certains logements conserveront leur plafond voûté en pierres (RDJ).



LES MURS ET CLOISONS

Les murs existants seront doublés d'une plaque de plâtre sur ossature ou collée avec complément d'isolation thermique suivant les cas.

Les cloisons séparatives seront de type cloison « Placostil » ou équivalent (plaque de plâtre sur ossature métallique) avec isolant phonique.

NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE

Certains parements muraux en pierres pourront être conservés ou restaurés suivant possibilité.
Des revêtements de type faïence ou résine seront mis en œuvre sur certaines parois dans les pièces d'eau (douche, crédence cuisine,...).

LES MENUISERIES INTERIEURES

Les portes palières seront pleines, dans une huisserie bois en feuillure avec serrure 3 points et joints phoniques.
Les portes de distribution seront battantes et/ou coulissantes, rainurées, équipées de béquillage sur rosace finition alu brossé ou équivalent (béquillage à condamnation pour les salles d'eau et WC, et béquillage simple pour les autres pièces.)
Les portes de placard seront coulissantes ou battantes selon les cas, en medium laqué, avec les aménagements intérieurs réalisés.
Les plinthes et différents chants plats seront peints.
Les chambres en mezzanine seront équipées de parois occultantes et coulissantes, en médium laqué.

LES ESCALIERS PRIVATIFS

Les escaliers seront droits, balancés, ou hélicoïdaux selon la configuration des logements.
Les limons seront réalisés en acier brut verni.
Suivant définition architecturale du maître d'ouvrage, les marches (sans contremarches) seront réalisées en bois ou acier brut verni et les garde-corps seront réalisés en acier avec câblerie inox ou tôle micro-perforée.



NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE

LES CUISINES



Les cuisines faisant partie intégrante du concept architectural, seront particulièrement soignées, dessinées et réalisées spécifiquement.

Elles intégreront, selon la typologie des logements, un évier en inox avec robinetterie mitigeur, une plaque de cuisson à induction, une hotte, et pour certains un four encastré. Les emplacements réservés pour le réfrigérateur, la machine à laver le linge et/ou lave-vaisselle seront prévus selon la configuration.

L'INSTALLATION SANITAIRE

L'ensemble de la robinetterie sera constitué de mitigeurs, et de thermostatiques pour les douches.

Les appareils sanitaires seront de couleur blanche.

Les cuvettes de WC seront suspendues et équipées de chasse d'eau encastrée de type « Gébérit » ou équivalent.

Les vasques seront à poser ou à encastrer sur plan vasque et meuble avec miroir.

Les douches seront à l'italienne suivant configuration des existants, et seront équipées selon nécessité de portes vitrées.



L'INSTALLATION DE CHAUFFAGE

Un chauffage individuel collectif à eau chaude sera mis en place.

Les réseaux seront dissimulés dans les plafonds et doublages, de façon à ne voir aucun réseau apparent.

Les radiateurs seront en acier. Les dimensions seront définies selon l'étude thermique.

Un sèche serviette électrique équipera les salles d'eau.



NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE

L'INSTALLATION ELECTRIQUE

Les pièces seront équipées avec un appareillage de marque Arnould ou équivalent.

La répartition des équipements sera conforme à la NFC 15100.

La GTL (Gaine Technique Logement) sera implantée dans chaque logement près de l'accès principal.



LES PEINTURES

L'ensemble des parois sera peint (finition satinée).

L'ensemble des plafonds sera peint (finition mate).

Un mur significatif dans chaque logement, pourra recevoir un revêtement particulier (tapisserie, boiserie, ...).

LES JARDINS A USAGE PRIVATIF

Les jardins seront traités en stabilisé, au même titre que les espaces communs piétonniers.

Certains seront agrémentés de terrasse bois, de claustras, et de végétation (haies vives et plantes grimpantes sur les claustras en guise de séparation).



LES CAVES

Certains logements seront pourvus de caves situées en rez-de-jardin (23 caves au total) dans les anciens soubassements voûtés. Ces caves seront séparées sous forme de box, par des grilles en serrurerie.



Projet

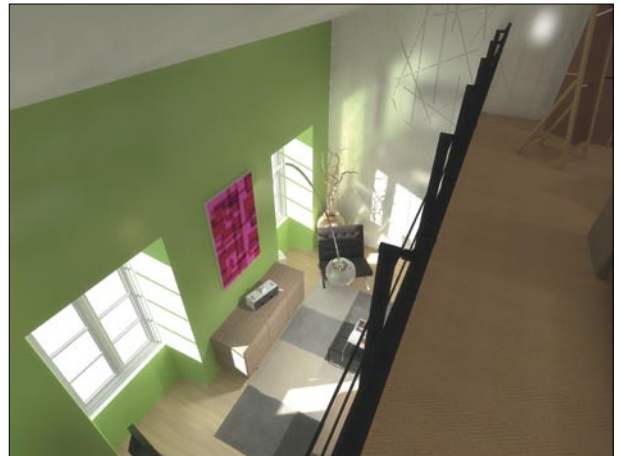
PLAN DE MASSE



BUDGET ESTIMATIF TRAVAUX

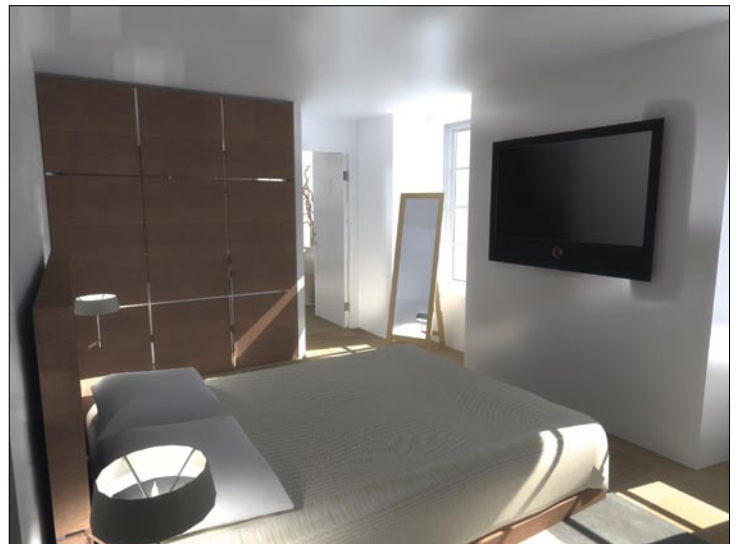
Type	Nombre	Surface	Budget estimatif travaux
T1 / T1 bis	11	De 24 à 46 m ²	De 67 764 € à 560 000 €
T2 / T2 bis	17	De 51 à 72 m ²	
T3 / T3 bis	10	De 65 à 110 m ²	
T4	2	De 96 à 110 m ²	
T5 / loft T5	4	De 106 à 240 m ²	













ESPACE INVESTISSEMENT

LA SIGNATURE D'UNE FEMME

22 RUE GAMBETTA
17000 LA ROCHELLE

TÉL. 05 46 50 28 28
FAX 05 46 50 75 75

CONTACT@ESPACE-INVESTISSEMENT.FR