



ENERGIE & SERVICE

MOE - Rénovation Bâti

VERSAILLES, le 15 Janvier 2020

Nos réf. : RB/JG/V/20/064/V3

Résidence
« LES NOUVEAUX HORIZONS »
78990 ELANCOURT



COPROPRIÉTÉS



BAILLEURS SOCIAUX



COLLECTIVITÉS



TERTIAIRE

CAHIER DES CHARGES

Concernant des TRAVAUX de RAVALEMENT (avec ou sans ITE)

VERSAILLES | NANTES | TOURS | RENNES | LYON | BORDEAUX

Tél. 01 39 55 17 20 – 64 avenue de Paris – 78000 VERSAILLES – contact.versailles@energieetservice.fr

energieetservice.fr



SAS au capital de 292 500€ - Siège social : 64 avenue de Paris – 78000 Versailles – RCS Versailles B 338 335 201 / NAF 7112B

N° 90 10 1402



Syndic

URBANIA CITYA VAL D'OUEST

38 rue Albert Sarraut - RP 911
78009 VERSAILLES



Monsieur DEVEAU
tdeveau@citya.com

Maitre d'Ouvrage

SDC de la Résidence – Syndicat Principal

« **LES NOUVEAUX HORIZONS** »

78 990 ELANCOURT

Syndicat Principal



Conseil

Energie et Service

64, avenue de Paris - 78000 VERSAILLES



ENERGIE & SERVICE

Etude - Conseil - AMO

Monsieur GIRARD
jules.girard@energieetservice.fr
Monsieur BROISSAND Architecte
renaud.broissand@energieetservice.fr

Les documents de références de l'étude et les visuels « couleurs » sont consultables et accessibles par le lien suivant :

www.nh78990.fr/pages/docs et cliquer sur la section "5 - Projets en cours"



SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| 1 – PRESENTATION | 4 |
| 1.1 Cadres technique et légal..... | 4 |
| 1.2 Objectifs..... | 4 |
| Ce Cahier des Charges comportera 2 volets :..... | 4 |
| 1.2.1 Prescriptions techniques..... | 4 |
| 1.2.2 Prescriptions esthétiques – couleurs..... | 4 |
| 1.3 Validation des projets de Ravalement..... | 4 |
| Ce Cahier des Charges est disponible sur le site du CS. | 4 |
| 2 – TYPOLOGIES de BATIMENT ET ELEMENTS DE FACADES | 5 |
| 2.1 Typologie de bâtiments..... | 5 |
| 2.1.1 Type 1 : Les bâtiments « plots » R+5 ► 13 unités..... | 5 |
| 2.1.2 Type 2 : Les bâtiments plan en croix de R+4 à R+13 ► 3 ensembles pour 30 bâtiments au total..... | 6 |
| 2.2 Typologie des éléments architecturaux..... | 7 |
| 2.2.1 Tableau Récapitulatif des finitions existantes par éléments de façades..... | 9 |
| 3 – PRESCRIPTIONS TECHNIQUES | 10 |
| 3.1 Élément - I-1 – | 10 |
| 3.2 Élément - I-2.A – | 10 |
| 3.3 Élément - I-2.B – | 10 |
| 3.4 Élément - I-3 – | 10 |
| 3.5 Élément - V-1 –..... | 11 |
| 3.6 Élément - V-2 –..... | 11 |
| 3.7 Élément - V-2 – ITE..... | 11 |
| 3.8 – Tableau récapitulatif des prestations retenues par éléments de façades..... | 12 |
| 4 – PRESCRIPTIONS ESTHETIQUES - COULEURS..... | 13 |
| 3.1 – Eléments - I-1..... | 13 |
| 3.2 – Eléments - I-2.A..... | 13 |
| 3.3 – Eléments - I-2.B..... | 13 |
| 3.4 – Eléments - I-3..... | 13 |
| 3.5 – Eléments - V-1..... | 13 |
| 3.6 – Eléments - V-2..... | 14 |
| 3.7 – Eléments - V-2 - ITE..... | 14 |
| 3.8 – Tableau récapitulatif..... | 15 |



1 – PRESENTATION

1.1 Cadres technique et légal

Les bâtiments de la résidence « Nouveaux Horizons » doivent faire l'objet, pour des raisons techniques (entretien et sauvegarde du cadre bâti) et éventuellement réglementaires (Conformément aux dispositions des articles L. 132-1 du code de la construction et de l'habitation) de travaux de RAVALEMENT à intervalle possiblement imposé.

Par ailleurs, la loi de transition énergétique pour la croissance verte ([Loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte](#)) rend obligatoire la réalisation de travaux, dits "embarqués" d'isolation thermique de l'enveloppe des bâtiments, destinés à réduire la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre.

Ces travaux seront à réaliser lorsqu'un syndicat secondaire décidera (vote) d'engager une opération de ravalement.

Sont visés, "les travaux comprenant la réfection de l'enduit existant, le remplacement d'un parement existant ou la mise en place d'un nouveau parement", sur au moins 50 % d'une façade du bâtiment hors ouvertures.

Cela étant, des dérogations sont possibles.

1.2 Objectifs

Les cadres technique et légal posés, ce Cahier des Charges soumettra aux professionnels chargés de réaliser les études de Maitrise d'œuvre de ces travaux de ravalement, les prescriptions techniques et esthétiques destinées à encadrer strictement ces travaux pour conserver la cohérence architecturale de la Résidence.

Ce Cahier des Charges comportera 2 volets :

1.2.1 Prescriptions techniques

Définitions et descriptions des types de prestations par élément architectural de façade, tel décrit à § 3

1.2.2 Prescriptions esthétiques – couleurs

Définitions des couleurs par élément architectural de façade, tel décrit à § 4.

Pour chaque prestation retenue dans le volet technique une teinte ou un panel de teintes seront prescrits suivant le syndicat secondaire et les bâtiments qui le composent.

Ces prescriptions traduisent en fait, le projet global élaboré pendant les 3 phases d'études successives présentées et validées par le Groupe de travail du Conseil syndical principal, elles ne sauront être remises en cause de quelque façon à la suite du vote en AG.

1.3 Validation des projets de Ravalement

Ce Cahier des Charges est disponible sur le site du CS.

www.nh78990.fr/pages/docs et cliquer sur la section "5 - Projets en cours".



Très important :

Au commencement de chaque projet, une copie devra être transmise au prestataire Maître d'œuvre responsable de l'opération afin de conformer son projet au CDC.

Avant la diffusion du dossier DCE aux entreprises, celui-ci devra recevoir la validation du CSP qui en évaluera la compatibilité et la conformité avec les différentes prescriptions du CDC.

2 – TYPOLOGIES de BATIMENT ET ELEMENTS DE FACADES

Nous avons dégagé de l'analyse architecturale de la résidence une première typologie de bâtiments, ceux-ci, affectés à leur tour, d'une seconde typologie d'éléments architecturaux de natures différentes qui recevront des prestations de ravalement spécifiques.

2.1 Typologie de bâtiments

La résidence est composée de 2 types de bâtiments :

- Les plots Type 1
- Les plans en croix Type 2
 - avec une petite variante pour le type 1, les façades de fond de loggia sont :
Soit revêtues de lambris bois (type 1.A)
Soit d'enduit minéral (Type 1.B).

2.1.1 Type 1 : Les bâtiments « plots » R+5 ▶ 13 unités

Type 1.A : Façade des loggias revêtue de lambris bois lasuré



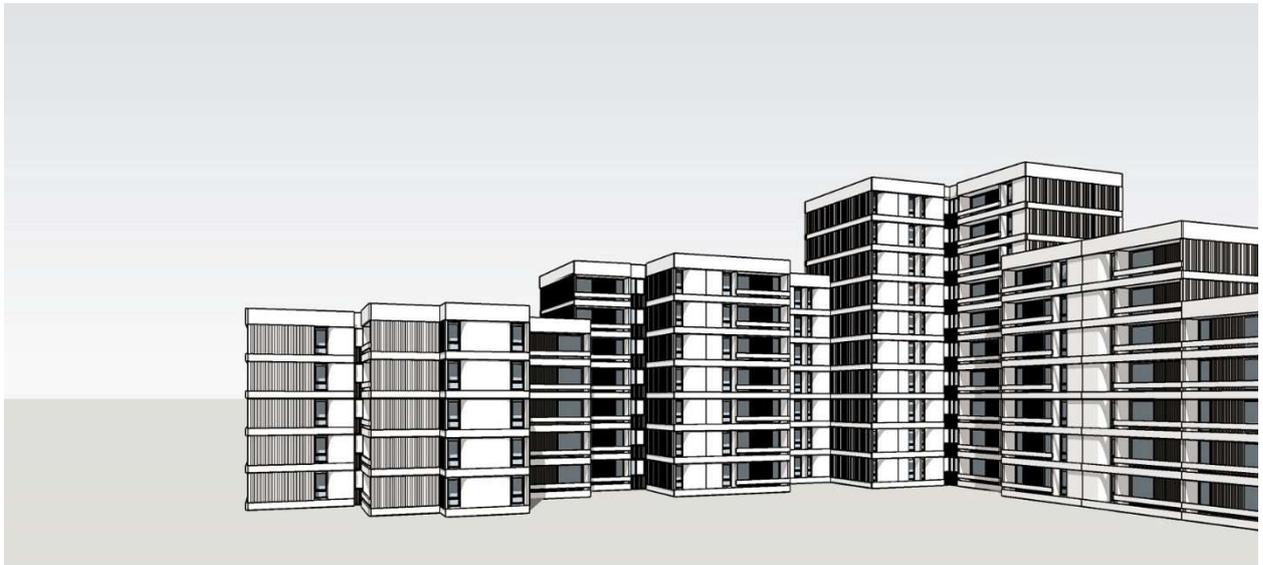


Type 1.B : Façade des loggias revêtue d'enduit minéral.



2.1.2 Type 2 : Les bâtiments plan en croix de R+4 à R+13 ► 3 ensembles pour 30 bâtiments au total

3 ensembles de bâtiments composés de plusieurs syndicats

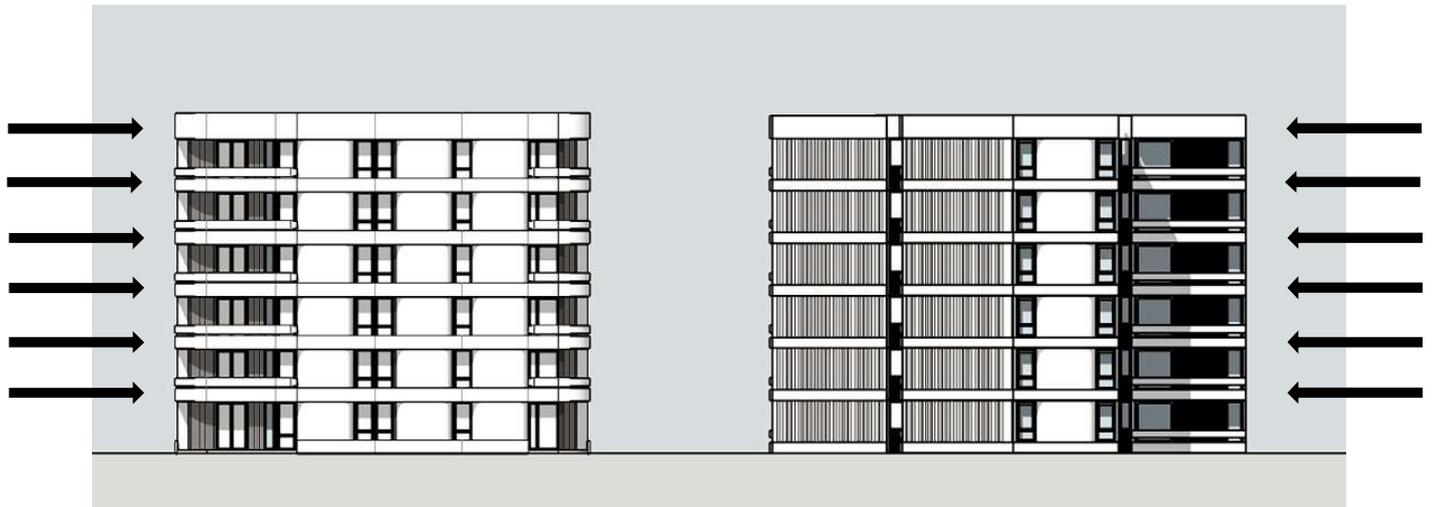




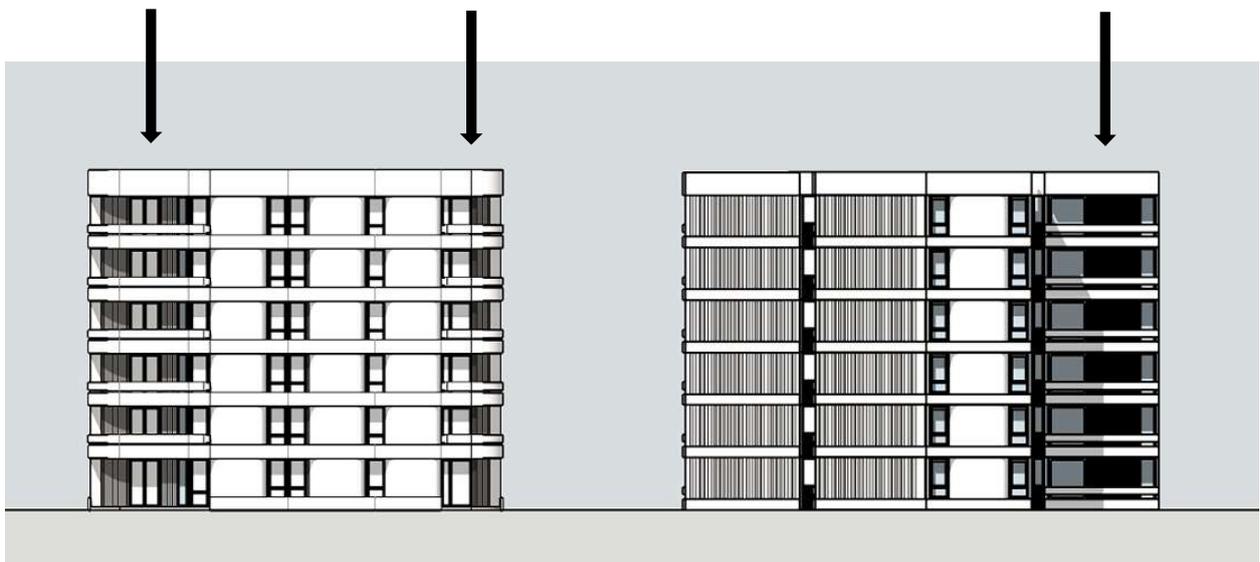
2.2 Typologie des éléments architecturaux

Différents éléments du bâti ont des formes et des « rôles » différents dans cette architecture et recevront chacun un traitement spécifique.

→ I-1 Les éléments filants de Garde-corps « cerclage »

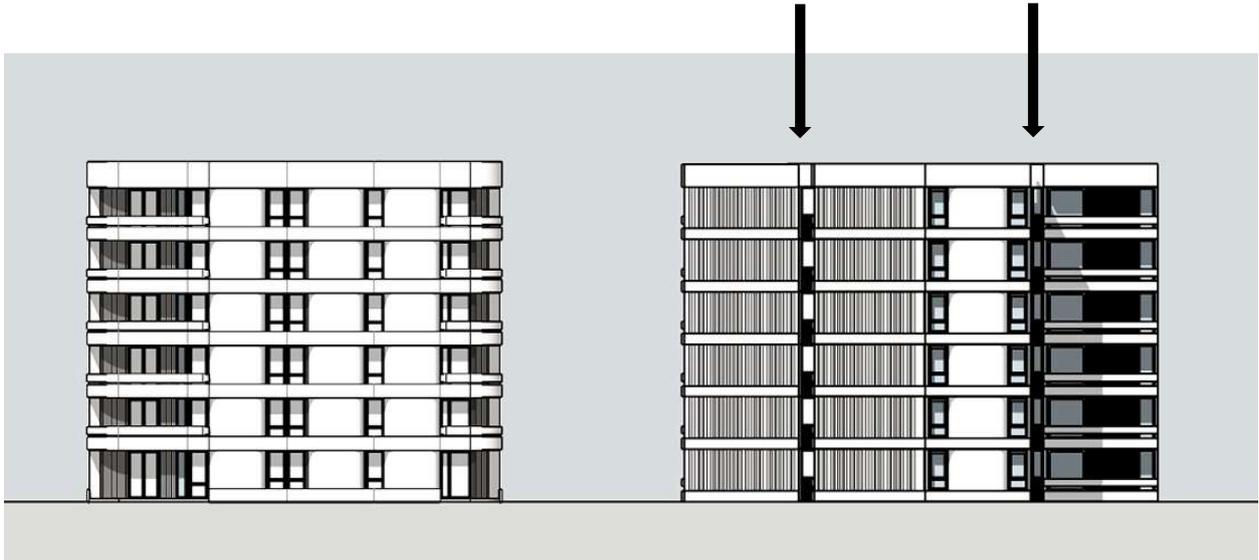


→ I-2 Les panneaux de fond de loggia des bâtiments Types 1 & 2

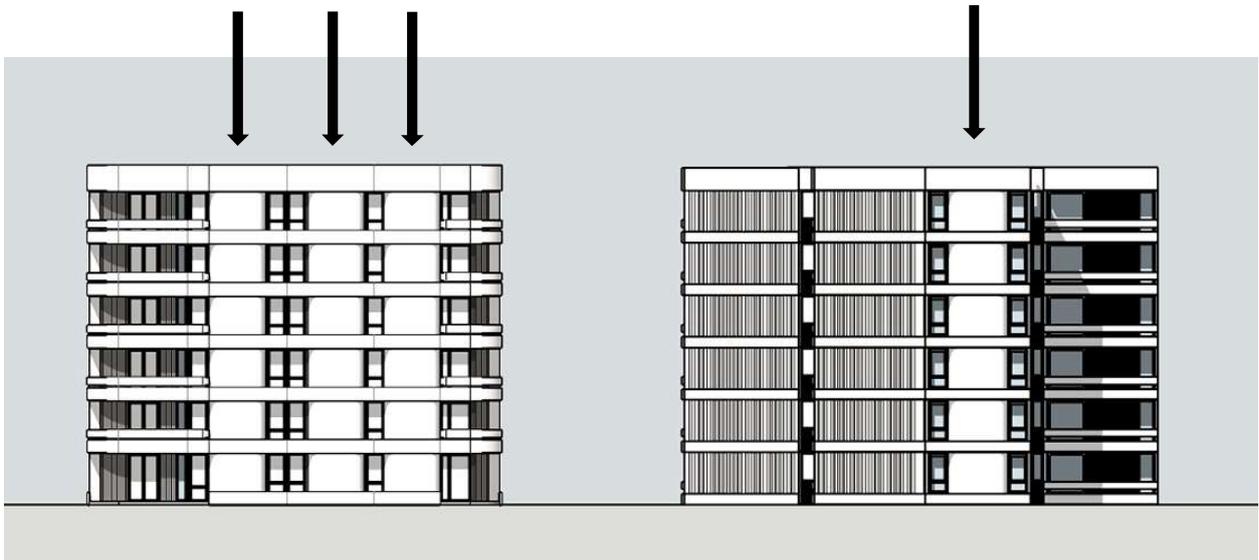




→ I-3 Les colonnes d'angle des cuisines en bois des bâtiments type 2 uniquement

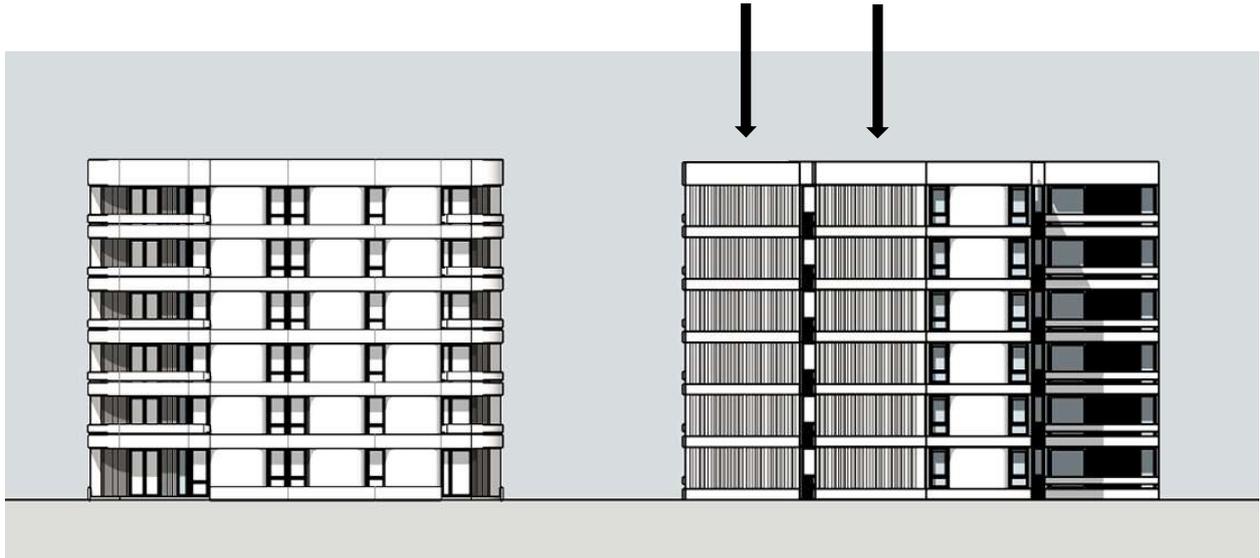


→ V-1 Les coques courbes des rangements « chambres » bâtiment Types 1 & 2





→ V-2 Les panneaux béton strié des pignons bâtiments type 2 uniquement



2.2.1 Tableau Récapitulatif des finitions existantes par éléments de façades

| Éléments de façades | Bâtiment types | Matériaux | Finitions existantes | Isolation existante |
|---------------------|----------------|-----------------------------------|------------------------|---------------------|
| I-1 | 1 - 2 | Béton préfa | Peinture | Non |
| I-2. A | 1 | Bois | Bois lasuré ou peint | Non |
| I-2. B | 1 | Béton | Enduit | Non |
| I-3 | 2 | Bois | Bois lasuré ou peint | Non |
| V-1 | 1 - 2 | Béton préfa | Enduit et RPE (Quartz) | Non |
| V-2 | 2 | Béton et béton préfa (cannelures) | Peinture | Non |



3 – PRESCRIPTIONS TECHNIQUES

Ces 2 typologies établies, nous présentons les prescriptions techniques par éléments de façades, chaque élément identifié faisant l'objet d'une prestation spécifique et imposée.

3.1 Élément - I-1 –

P I-1 ►

Nettoyage à haute pression des faces des panneaux existants

Destruction des micro-organismes et traitement

Reprise éventuelle du béton si des dégradations sont constatées

Mise en peinture des faces des panneaux avec peinture type « Pliolite ou Hydropliolite »

Pose de couvertines en tôle alu pré-laquée sur les appuis ou faces supérieures des panneaux avec pente vers l'intérieur et rejet d'eau

3.2 Élément - I-2.A –

P I-2.A ►

Diagnostic des ensembles menuisés bois existants – structure – parement - finition

Remplacement des éléments défectueux et des éléments lames bois de parement par des panneaux en bois bakélisés type PARKLEX références « Antra » ou « Rubi » suivant les teintes existantes à respecter

3.3 Élément - I-2.B –

P I-2.B ►

Nettoyage à haute pression des faces des panneaux en finition « enduit »

Destruction des micro-organismes et traitement

Reprise éventuelle de l'enduit si des dégradations sont constatées

Mise en peinture des faces des panneaux avec peinture type « Pliolite ou Hydropliolite »

3.4 Élément - I-3 –

P I-3 ►

Diagnostic des ensembles menuisés bois existants – structure – parement - finition

Remplacement des éléments défectueux et des éléments lames bois de parement par des panneaux en bois bakélisés type PARKLEX références « Antra » ou « Rubi » suivant les teintes existantes à respecter dito Élément I-3



3.5 Élément - V-1 –

P V-1 ►

Nettoyage à haute pression des faces des panneaux de façades courbes existants

Destruction des micro-organismes et traitement

Reprise éventuelle des bétons et enduits si des dégradations sont constatées

Fourniture et Pose de mosaïque sur l'ensemble des panneaux courbes

Caractéristiques principales

- Formats : 2x2 cm sur trame 50x50 cm
- Non gélif - qualité extérieure
- Aspect : Brillant
- Matériaux possibles :
 - o Pâte de verre
 - o Emaux de Briare
 - o Grès Cérame émaillé
- Teintes : Suivant Palette chromatique prescrite à respecter en § 4

3.6 Élément - V-2 –

P V-2 ►

Nettoyage à haute pression des faces des panneaux existants

Reprise éventuelle du béton si des dégradations sont constatées

Mise en peinture des faces des panneaux avec peinture type « Pliolite ou Hydropliolite »

Pose de couvertines sur les appuis ou faces supérieures des panneaux avec pente vers l'intérieur et rejet d'eau

3.7 Élément - V-2 – ITE

P V-2 ►

Pose d'un complexe ITE comprenant :

- Une isolation de 15 cm environ en PSE ou Laine de Roche
- Une finition en dalle pierre naturelle de calcaire blonde d'Ile de France posée sur ossature primaire et secondaire
- Le calepinage et les épaisseurs devront permettre la reprise la modénature existante (cannelures) du béton



3.8 – Tableau récapitulatif des prestations retenues par éléments de façades

| Eléments de façade | Bâtiments types | Matériaux | ITE | Finitions futures |
|---------------------------|------------------------|--------------------|------------|---------------------------------------|
| I-1 | 1 - 2 | Béton préfa | Non | Peinture |
| I-2. A | 1 | Bois | Non | Bois Bakéalisé (Parklex) |
| I-2. B | 1 | Béton + Enduit | Non | Peinture |
| I-3 | 2 | Bois | Non | Bois Bakéalisé (Parklex) |
| V-1 | 1 - 2 | Béton préfa | Non | Mosaïque 2x2 |
| V-2 | 2 | Béton préfa canelé | Non | Peinture |
| V-2 ITE | 2 | Béton préfa canelé | Oui | Isolation + Pierre Naturelle calcaire |



4 – PRESCRIPTIONS ESTHETIQUES - COULEURS

L'étude qui a précédé la rédaction du présent CDC et les échanges concomitants avec le Groupe de travail du CSP nous ont guidés vers la proposition d'un projet complémentaire aux propositions purement techniques exposées au § 3.

Ce projet concerne le traitement chromatique (les couleurs) des bâtiments lors du renouvellement des prestations de façades. L'élaboration du projet est consultable dans les phases d'études sur site de la Résidence.

En substance, il conviendra de respecter les prescriptions de teintes par éléments, telles qu'il est précisé ci-après, sous la forme d'un tableau présenté ici en Noir et Blanc, et consultable en couleurs sur le lien présenté en début de document.

3.1 – Eléments - I-1

- ▶ Peinture de 3 teintes différentes proposées
- ▶ 1 teinte définie par syndicat secondaire

3.2 – Eléments - I-2.A

- ▶ Bois bakéliné (Parklex) de 2 teintes
- ▶ 1 teinte par bâtiment suivant teinte existante

3.3 – Eléments - I-2.B

- ▶ Peinture de 3 teintes différentes proposées dito I-1
- ▶ 1 teinte définie par syndicat secondaire

3.4 – Eléments - I-3

- ▶ Bois bakéliné (Parklex) de 2 teintes
- ▶ 1 teinte par bâtiments suivant teinte existante

3.5 – Eléments - V-1

- ▶ Mosaiques 2x2 – 15 harmonies de couleurs
- ▶ 1 harmonie par syndicat secondaire - (3 couleurs – 1 dominante – 2 secondaires)
- ▶ 3 couleurs de l'harmonie à répartir sur les bâtiments de syndicat secondaire



3.6 – Eléments - V-2

- ▶ Peinture de 3 teintes différentes proposées
- ▶ 1 teinte définie par syndicat secondaire

3.7 – Eléments - V-2 - ITE

- ▶ Pierre Naturelle calcaire d'Ile de France
- ▶ 1 teinte définie pour l'ensemble de la Résidence
Chaque syndicat secondaire pourra choisir la carrière d'origine de la Pierre



3.8 – Tableau récapitulatif

| Syndicats | Bâtiments | Types | Elément I-1 | Peinture teinte RAL | Elément I-2 & I-3 | Bois teinte | Elément V-1 | | | Elément V-2 | Peinture teinte RAL |
|-----------|-----------|-------|-------------|---------------------|-------------------|------------------------------|-------------|--|--|-------------|---------------------|
| A | 1 | 2 | | 9010 | | Acajou ou essence rouge/brun | | | | | 9010 |
| | 2 | 2 | | | | | | | | | |
| | 3 | 2 | | | | | | | | | |
| | 4 | 2 | | | | | | | | | |
| B | 5 | 2 | | 7047 | | Acajou ou essence rouge/brun | | | | | 7047 |
| | 6 | 2 | | | | | | | | | |
| C | 7 | 2 | | 7048 | | Acajou ou essence rouge/brun | | | | | 7048 |
| | 8 | 2 | | | | | | | | | |
| | 9 | 2 | | | | | | | | | |
| L | 10 | 2 | | 7047 | | Acajou ou essence rouge/brun | | | | | 7047 |
| | 11 | 2 | | | | | | | | | |
| | 12 | 2 | | | | | | | | | |
| M | 13 | 2 | | 9010 | | Acajou ou essence rouge/brun | | | | | 9010 |
| | 14 | 2 | | | | | | | | | |
| | 15 | 2 | | | | | | | | | |
| N | 16 | 2 | | 7047 | | Acajou ou essence rouge/brun | | | | | 7047 |
| | 17 | 2 | | | | | | | | | |
| | 18 | 2 | | | | | | | | | |
| | 19 | 2 | | | | | | | | | |
| | 20 | 2 | | | | | | | | | |
| R | 21 | 2 | | 9010 | | Acajou ou essence rouge/brun | | | | | 9010 |
| | 22 | 2 | | | | | | | | | |
| | 23 | 2 | | | | | | | | | |
| P | 24 | 2 | | 7048 | | Acajou ou essence rouge/brun | | | | | 7048 |
| | 25 | 2 | | | | | | | | | |
| | 26 | 2 | | | | | | | | | |
| D | 27 | 2 | | 7047 | | Acajou ou essence rouge/brun | | | | | 7047 |
| | 28 | 2 | | | | | | | | | |
| | 29 | 2 | | | | | | | | | |
| | 30 | 2 | | | | | | | | | |
| E | 31 | 1a | | 7048 | | Acajou ou essence rouge/brun | | | | | 7048 |
| F | 32 | 1a | | 7048 | | Acajou ou essence rouge/brun | | | | | 7048 |
| G | 33 | 1a | | 9010 | | Acajou ou essence rouge/brun | | | | | 9010 |
| | 34 | 1a | | | | | | | | | |
| | 35 | 1a | | | | | | | | | |
| H | 36 | 1b | | 7047 | | Acajou ou essence rouge/brun | | | | | 7047 |
| | 37 | 1b | | | | | | | | | |
| | 38 | 1b | | | | | | | | | |
| I | 39 | 1a | | 7048 | | Acajou ou essence rouge/brun | | | | | 7048 |
| | 40 | 1a | | | | | | | | | |
| J | 41 | 1b | | 7047 | | Acajou ou essence rouge/brun | | | | | 7047 |
| | 42 | 1b | | | | | | | | | |
| | 43 | 1b | | | | | | | | | |

Le document en « couleurs » est consultable et accessible par le lien suivant : www.nh78990.fr/pages/docs et cliquer sur la section "5 - Projets en cours"