

RESIDENCE ORBE

8 RUE ORBE / RUELLE GARDIN / RUE PORT NEUF

64100 BAYONNE

1/ INTERVENTION GENERALE :

Restauration pour partie (essentiellement R+2, R+3, toitures et façades) d'un immeuble, sis au 8 rue Orbe, bordé de la ruelle Gardin et de la rue Port Neuf, à Bayonne (64100).

La particularité de l'immeuble, hormis le fait que le RDC et le R+1 sont occupés par la marque Monoprix, réside dans le jumelage de 2 époques : le XIX^e siècle pour la partie angle rue Orbe et rue Port Neuf et le XX^e siècle pour l'angle rue Orbe et ruelle Gardin.

Au cœur de l'immeuble XIX^e, un patio au R+2, de 6 X 9 mètres environ s'élève jusqu'à la verrière à 4 pans en toiture. Une verrière décorative, en ossature acier, recouvre au R+3 un espace décoré d'arcs plein cintre en staff entourées de colonnes et chapiteaux en staff. Certains de ces arcs accueillent les entrées des appartements.

La restauration, porte essentiellement sur les niveaux R+2 et R+3, le RDC et le R+1 n'accueille que l'entrée de la résidence, les colonnes techniques, l'ascenseur et l'escalier commun.

2/ CONSISTANCE DE LA RESTAURATION :

A. Partie XIX^e :

- Nettoyage de la façade pierre,
- Restauration des menuiseries extérieures sur les R+2 et R+3,
- Création de menuiseries intérieures bois et restauration des volets intérieurs,
- Modification de la toiture par remplacement des tuiles plates de « Marseille » par de l'ardoise,
- Remise aux normes et aux règles de sécurité de la verrière extérieure existante,
- Repositionnement de la verrière décorative,
- Restauration des parois du patio,
- Création des appartements en insistant sur le thermique, le phonique et le respect du secteur sauvegardé.

B. Partie XX^e :

- Restauration des revêtements de la façade béton,
- Création des réseaux d'eau potable, d'eaux usées, d'eaux pluviales, réseaux électriques et courant faibles, VMC,
- Création d'appartements au R+2, utilisant la bonne hauteur sous plafond pour la création de mezzanine dans certains appartements en créant des jardins d'hiver faisant serre tampon pour d'autres appartements, en insistant sur le thermique, le phonique et le respect du secteur

sauvegardé essentiellement par la remise en valeur esthétique, fonctionnelle et thermique des menuiseries extérieures acier,

- création sur la terrasse existante d'un niveau avec mezzanine en structure légère bois couvert de zinc, avec corniche ne dominant pas la corniche de la partie XIX°, terrasses privées revêtues de bois sur niveau bas et mezzanines.

3/ DESCRIPTIONS PARTICULIERES :

3.01. Raccordement et intégration des réseaux

- Vérification et reprise des canalisations (tout à l'égout),
- Raccordement en enterré aux réseaux EDF et PTT,
- Vérification du réseau d'eau potable,
- Tous les compteurs sont prévus regroupés dans les locaux communs.

3.02. Maçonnerie et Gros-Œuvre

- Vérification du gros œuvre et des structures générales,
- Percement dans les planchers hauts R+1 et R+2 des trémies nécessaires aux colonnes verticales,
- Création de parois coupe-feu 2h en maçonnerie,
- Doublage plaque de plâtre.

Partie XX° :

- Création de l'ensemble du niveau sur terrasse en ossature poteaux poutres béton,
- Remplissage brique de terre cuite enduites au mortier de chaux de couleur blanche,
- Reprise de la toiture actuelle terrasse en plancher nécessaire au support des planchers des appartements créés,
- Percement pour dégagement intérieur.

3.03. Façades

A. Partie XIX° :

- Le parti de restauration de façade respectera le style et le caractère particulier de l'édifice,
- Restauration de la façade de toutes les parties en pierre de taille par nettoyage doux (gommage) avec un procédé ne portant pas atteinte au calcin ou à la structure de la pierre,
- Reprises des pierres de taille si nécessaire,
- Un soin particulier sera porté sur les sculptures et différents éléments de la modénature de la façade XIX°,
- Le rejointoiement des parements par un mortier à la chaux hydraulique et sable de rivière dans des tons clairs à définir sur le chantier en conformité avec la couleur de la pierre et avec le Règlement du Secteur sauvegardé.

B. Partie XX° :

- Le parti de restauration de la façade outre le respect du style et le caractère particulier de l'édifice, sera de gommer le revêtement fin actuel et le remplacer par un revêtement fin apportant une garantie d'étanchéité,
- Un choix dans la chromatique du revêtement pour souligner les lignes de forces et les différents plans (nus de façade) selon le permis de construire,
- Les joints de dilation seront retraités sobrement et discrètement,

- Les descentes actuelles d'eaux pluviales seront supprimées rue Orbe et ruelle Gardin pour être déviées dans des chutes intérieures et discrètes.

-

3.04. Charpente et Couverture

A. Partie XIX° :

- Restauration de la charpente et de la couverture en ardoise,
- Vérification des châteaux,
- Création des lucarnes coté verrière en zinguerie isolées,
- Révision de l'ensemble des zingueries des eaux pluviales et des châteaux intégrés à la couverture,
- Traitement contre les parasites des structures bois apparentes,
- Restauration de la verrière en acier galvanisée et verres clair de type 44/2 pour redonner tout l'éclairage au patio.

B. Partie XX° :

- Création de la toiture terrasse sur les appartements créés, en ossature bois, en poutres, chevrons, platelage et finition plancher bois intérieur et terrasses extérieures en caillebotis bois,
- Isolation thermique et phonique sur ces terrasses, étanchéité multicouche pour terrasses extérieures, y compris éléments d'évacuation des eaux pluviales et trop pleins,
- Création passerelle en ossature bois, en poutres chevrons et platelage, étanchéité et finition caillebotis bois.

3.05. Parties communes

- Création de l'entrée de l'immeuble façade entrée ruelle Gardin avec boîtes aux lettres et gaine technique,
- Création d'un ascenseur 480 kg de chez Otis ou similaire,
- Création d'un ensemble escalier protégé et désenfumé par un châssis commandé en toiture,
- Création d'escaliers entre patio et R+2, entre coursive et R+3, limons métalliques, marches bois,
- Création de la coursive métallique gris foncé dans le patio, plancher bois isolé phonique, garde-corps métallique gris foncé et remplissage verre (protection garde-corps),
- Création de la passerelle extérieure en ossature bois, en poutres chevrons et platelage, étanchéité et finition caillebotis bois,
- Création des parties communes R+2 et R+3 en revêtement souple adapté au passage et à l'usage.

3.06. Aménagement intérieur des logements

- Création des cloisonnements intérieurs en plaques de plâtre sur ossature et isolation phonique,
- Pose de panneaux isolants thermiques et phoniques sur façade patio et sur façade extérieure 9+1 suivant étude thermique,
- Restitution et restauration des planchers bois conservés,
- Remplacement des sols existants défectueux par planchers bois, traités et vitrifiés,
- Réfection des enduits défectueux avec une finition à la chaux naturelle ou au plâtre.
- Aménagement de salles d'eau, WC et cuisines,
- Restauration ou réfection de l'ensemble des plafonds dégradés,
- Isolation et habillage des gaines techniques,

- Escalier pour duplex métal et marches bois plancher bois à ossature métallique isolé au point de vue phonique.

3.07. Menuiserie

- Restauration des menuiseries extérieures suivant les modèles anciens :
 - Bois pour la partie XIX^e,
 - Acier pour la partie XX^e,
 - Aluminium à rupture de joint pour la partie XXI^e.
- Restauration ou restitution des portes palières neuves à âme pleine équipées de serrures trois points,
- Restauration des portes intérieures post formées pour la distribution des pièces,
- Fourniture et pose de placards,
- Restauration de tous les ouvrages de menuiserie et quincaillerie prévus conservés,
- Pose de plinthes bois à peindre et de couvre-joints sur les divers encadrements.

3.08. Electricité – Courants Faibles

- Dépose des installations anciennes,
- Fourniture et pose d'installations électriques neuves encastrées conformes aux règlements en vigueur pour les logements et les parties communes,
- Liaison équipotentielle des éléments sanitaires et équipement,
- Installation d'un portier interphone intégré dans la porte d'entrée (platine laiton ou caché par une petite porte),
- Distribution du réseau câblé de télévision pour tous les logements,
- Installation de minuteries pour les parties communes avec pose de luminaires,
- Réalisation de toutes les gaines et prises pour les installations téléphoniques.

3.09. Plomberie – Sanitaire

- Alimentation des appareils EC et EF en tuyau PER,
- Evacuations EU et EV en tuyau PVC,
- Production d'eau chaude Cumulus électrique vertical de catégorie C capacité 200 litres pour T2 et T3,
- Fourniture et pose d'éléments sanitaires pour équipement des salles de bains,
- Baignoire modèle acrylique blanche type Reflex de VB ou similaire,
- Receveur de douche à l'italienne ou surbaissé de VB ou similaire,
- Meuble de type Carla ou Stephia miroir et applique lumineuse,
- Robinet mitigeur de type Hawaï de chez Gedimat ou similaire,
- Cuisines équipées en meubles stratifiés de type Malicia ou similaire,
- Evier en céramique de type Franke,
- Robinet mitigeur Idéal Standart Octus ou similaire,
- Table vitrocéramique 4 foyers de type Airlux ou similaire,
- WC modèle Pak Uno de chez Gedimat ou similaire,
- Branchements en attente pour lave-linge et lave-vaisselle,
- Evier en faïence posé sur meuble et réservation pour machine à laver.

3.10. Ventilation

Installation d'un réseau commun de ventilation mécanique contrôlée avec prises d'air sur les pièces humides (WC, salle de bain, cuisine) et des entrées d'air auto-réglables, posées dans les menuiseries, sur les pièces d'habitation (séjour et chambre).

3.11. Chauffage - Climatisation

Equipement des logements avec un système de chauffage et climatisation par pompe à chaleur collective. La diffusion se fera par bouche d'air intégré.

3.12. Peinture – Vitrerie

- Peinture de l'ensemble des parements, tant en murs qu'en plafonds sur parties communes et privatives, avec laque à base de résine glycérophthalique pour les pièces humides et peinture vinylique ou blanc pâteux et badigeon de chaux pour les pièces sèches,
- Peinture des menuiseries extérieures avec peinture à base d'huile de lin,
- Fourniture et pose des vitres sur les menuiseries extérieures, avec vitrages épais (6 mm)
- Vitrification des planchers.

3.13. Faïence – Revêtement des sols

- Faïence de couleur blanc lise (150x150) type LE BLANC de chez Gedimat ou similaire, sur une hauteur totale en périphérie des baignoires ou douches, sur les tabliers de baignoire avec trappe de visite, sur une hauteur de 60 cm au dessus du meuble d'évier ou crédence stratifiée en harmonie avec le meuble de travail.
- Carrelage (300 x 300) de type INADIANA de chez Gedimat ou similaire, et plinthes en carrelage, selon modèle assorti, pour salle d'eau.