

DESCRIPTIF SOMMAIRE DES TRAVAUX

Est prescrite la restauration de l' immeuble bâti au n° 17, boulevard Commandant Roumens (**AW 15**, parcelle n° 171) situé au sein du « secteur sauvegardé » de **Carcassonne**.

Les travaux de restauration, démolition, restitution, seront définis conformément aux prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France, édictés au vu des relevés et découvertes fortuites permettant de connaître les dispositions architecturales de l'édifice aux fins de sa mise en valeur.

Le maître d'œuvre pourra être amené à modifier les prestations énumérées dans la présente notice, et les remplacer par des prestations équivalentes, dans le cas d'apparition d'un matériel nouveau, ou en cas de force majeure (notamment : réglementation administrative contraignante, faillite d'entreprise ou de fournisseurs, défaut d'approvisionnement, qualité insuffisante des matériaux décrits...) et plus généralement, si des impératifs techniques le mettaient dans l'obligation de renoncer définitivement à telle ou telle disposition de prestation prévue.

De même, il est précisé que les côtes et surfaces indiquées ne peuvent être qu'approximatives et que le maître d'œuvre pourra être amené à les modifier dans les mêmes conditions que ci-dessus.

GROS ŒUVRE

- Installation du chantier réglementaire.
- Protection des ouvrages à conserver : escalier, parquets, carrelage de terre cuite et de carreaux de ciment, portes, cheminées et décors).
- Démolition des cloisons parasites ou dégradées.
- Dépose des revêtements de sol souples ou dégradés, compris chape de plâtre, sur les planchers à renforcer, et tri et stockage des carreaux récupérables.
- Dépose des carrelages très détériorés ou qui ont un caractère discordant avec l'esprit architectural de l'édifice.
- Dépose des menuiseries non conservées
- Piquages des faïences murales non conservées.
- Dépose de tous les habillages, mobiliers fixes de mauvaise qualité, et n'ayant pas un caractère patrimonial intéressant.
- Dépose de tous les appareils sanitaires.
- Dépose de tous les équipements organiques.
- Démolition des plafonds plâtrés fissurés, cloqués, compris le lattis bois si celui n'est pas récupérable.
- Piquage des plâtres et sous-enduits détériorés, sur les murs intérieurs. Selon l'état des lieux les surfaces seront reprises en partie ponctuellement ou en totalité. Dressage des murs piqués par réalisation d'un sous-enduit à base de chaux en vue de replâtrer.
- Modification des ouvertures en façades selon plans : réduction ou agrandissement, re-proportionné selon les critères d'équilibre des façades, en particulier au niveau du R+1 sur jardin (terrasse).
- Reprise des planchers défectueux selon étude ingénieur.
- Création des trémies pour gaines techniques.

- Réalisation d'un chaînage derrière la génoise ou mise en place de tirants selon nécessité.
- Reprise des fissures selon étude ingénieur.
- Reprise des réseaux EU , EV et EP enterrés avec le remplacement des tuyauteries détériorées par des canalisations en PVC de diamètre réglementaire. Prolongation desdits réseaux selon les plans du projet. Réfection des caniveaux EP, décapage et drainage selon nécessité.
- Remodelage du sol dur du jardin.
- Dépose des anciennes canalisations apparentes dans la cour intérieure, hall d'entrée et autres espaces communs.
- Ouvrages divers : reprise des appuis, des seuils, percements divers, scellements divers, calfeutrements, saignées, rebouchage des cheminées conservées et non utilisables, etc...

TRAITEMENTS DIVERS

- Traitement insecticide et fongicide des bois de charpente de toiture et planchers conservés, selon leur état sanitaire constaté après les travaux de démolition.

CHARPENTE COUVERTURE

- Dépose avec soin des tuiles, tri, décrottage et stockage des tuiles récupérables.
- Dépose de la volige détériorée.
- Dépose des gouttières et descentes EP.
- Remplacement des poutres bois et chevrons détériorés ou de section insuffisante.
- Couverture réalisée avec des tuiles canal de récupération ou de tuiles canal vieilles en couvert, et tuiles à talons posées sur liteaux en coulantes.
- Pose de chéneaux « Vieille France » et de descentes E.P. en cuivre.
- Réfection des souches de cheminées conservées.
- Réfection des solins en zinc.
- Restauration des génoises selon état des lieux.
- Remplacement des châssis tabatières vétustes.
- Chevêtres pour verrière.

FACADES / OUVRAGES EN PIERRE

- Echafaudage des façades.
- Dépose des éléments parasites (câbles, canalisations EU, etc...)
- Sur enduits détériorés :Piquage et réalisation d'un enduit 3 couches, à base de chaux aérienne, finition talochée .
- Sur enduits en bon état : décapage des peintures, lessivage, application d'un badigeon de chaux aérienne de fabrication artisanale, teinté avec des pigments naturels, sur façades restaurées ou conservées. Teinte à soumettre au choix de l'architecte des bâtiments de France.
- Restauration des encadrements de baies délabrés.
- Restitution de décor coloré à base de badigeons de chaux teinté en façade sur jardin.

MENUISERIE BOIS

- Dépose des menuiseries non récupérables (mais qui pourront servir de modèle) ; récupération de la quincaillerie réutilisable.
- Protection des cheminées.
- Restauration des portes d'entrée.
- Restauration des portes, fenêtres et volets récupérables.
- Restitution à l'identique des portes, fenêtres et volets trop détériorés pour être restaurés. Pose des vitrages au mastic sur petits bois. Quincaillerie si possible de récupération.
- Réalisation des menuiseries des baies créées selon modèle existant.
- Les portes intérieures seront conservées selon leur état et leur valeur patrimoniale et seront protégées durant les travaux.
- Restauration des escaliers bois existants selon état des lieux, avec reprise de certains emmarchements défectueux et du revêtement de sol (carreaux de ciment).
- Réalisation de meubles sous vasque dans les salles d'eau et de meubles sous-évier dans les cuisines, en bois massif à peindre, à panneaux, selon modèle inspiré des menuiseries d'origine.
- Pose d'un miroir dans les salles d'eau.
- Réalisation des placards techniques en bois massif.
- Pose de plinthes bois selon le modèle des plinthes d'origine, et selon planéité des murs.
- Pose de couvre-joints d'encadrements des portes, menuisé selon le modèle d'origine.
- Réalisation de tablettes bois sur allèges intérieures des fenêtres lorsqu'elles ne sont pas en pierre.
- Pose de boîtes à lettres.
- Rénovation des parquets existants (ponçage, reprises ponctuelles, encaustique).

CLOISONNEMENT / PLATRERIE

Note: une évaluation du degré coupe-feu des plancher pourra modifier la nature des faux-plafonds à réaliser.

- Réalisation d'un plâtre lisse sur les sous-enduits intérieurs réalisés par le maçon.
- Reprises au plâtre des murs et plafonds non piqués.
- Rebouchage des baies non conservées dans les cloisons en brique plâtrée.
- Réalisation des cloisons neuves en placostil avec isolation en laine minérale.
- Doublage en placostil des murs à devant recevoir des faïences.
- Réalisation d'un faux-plafond en placostil avec laine de verre 10cm sous les planchers conservés, en remplacement des plafonds détruits. Choix du type de plaque de plâtre et du montage de l'ensemble selon le degré coupe-feu requis suivant prescriptions des services de sécurité incendie.
- Création de gaines techniques en placostil coupe-feu 1heure, avec insertion de laine minérale entre les 2 parements.
- Recouplement horizontal des gaines techniques.
- Habillage en périphérie des verrières et des tabatières.
- Habillage des baignoires (façades, plages)
- Habillage ou reprise des ébrasements en plâtre.

PLOMBERIE SANITAIRE/CHAUFFAGE

- Compteurs d'eau

- Alimentation en eau froide de chaque logement.
- Distribution intérieure eau chaude et eau froide dans chaque logement.
- Robinet d'arrêt général à chaque logement
- Robinet à chaque machine à laver (L.L. et L.V.)
- Réseaux d'évacuation EU et EV séparés pour chaque appareil sanitaire et machines à laver jusqu'aux attentes en sol. du RDC dans gaines techniques. Ventilations de chutes sorties en combles.
- Equipement sanitaire:
 - évier grès , mitigeur
 - vasque en porcelaine vitrifiée blanche sur meuble, mitigeur
 - bac à douche blanc à encastrer 80x80cm, mitigeur, douchette
 - et/ou baignoire en acier ou fonte émaillée, mitigeur, douchette
 - bloc wc standard blanc
 - porte de douche en verre sécurit ou polycarbonate (selon indications plans du projet).

- Chauffage central au gaz; radiateurs en acier. Chaudières murales étanches avec production d'eau chaude sanitaire à micro-accumulation, dans placard réservé à cet effet; sortie en toiture.
 - Ballon d'eau chaude en supplément pour les logements avec 2 salles d'eau .
 - Alimentation gaz des cuisinières.
- Note : en cas de contraintes trop lourdes et inadaptées à la configuration des lieux pour le passage des réseaux gaz –nouvelles normes- le projet sera abandonné et remplacé par de l'énergie électrique.*

ELECTRICITE /VMC

- Alimentation générale, interrupteur général.
- Armoire électrique réglementaire
- Mise à la terre
- Colonne montante, coffrets logements, distribution de chaque étage, distribution des parties communes.
- Distribution intérieure des logements
- Tableau électrique équipé de disjoncteurs différentiels dans chaque logement.
- Appareillage type Mosaïc de chez Legrand (PCT, allumages, prise TV), spots TBT dans faux-plafonds neufs dans les salles d'eau, éclairage au-dessus de l'évier .
- Par logement : prises 16A+T en quantité réglementaire , 1 prise Téléphone dans séjour et dans chaque chambre, 1 prise TV dans chaque pièce à vivre compris cuisine, 1 prise 32A+T, 1 prise 20A+T, 1 ligne en attente pour hotte aspirante.
- Liaisons equipotentielle
- Portier électronique avec interphone relié à chaque logement, plaque en laiton ou alu brossé, encastrée en tableau de la porte d'entrée principale de l'immeuble.
- Antenne TV/satellite collective. Emplacement en combles selon possibilités.
- VMC: groupes situés en combles, sorties dans tuile à douille en toiture ou souche prévue à cet effet.. Dans chaque logement il est prévu 1 bouche dans WC, 1 bouche dans chaque salle d'eau, 1 bouche dans chaque buanderie, 1 bouche dans cuisine. Grilles entrées d'air à étudier en concertation avec l'Architecte des Bâtiment de France. Les grilles en plastique intégrées dans les ouvrants sont interdites.

REVÊTEMENTS DE SOL

Selon les prescriptions de l'A.B.F., les terres cuites ou carreaux de ciment seront conservés ou restaurés, au maximum des possibilités.

- Sol en terres cuites ou en carreaux de ciment à restaurer selon possibilités.
- Sol en terre cuites neuves ou en carreaux de ciment (ou si possible de récupération) sur les chapes de reprise.
- Réparations des carreaux de ciment sur les marches de l'escalier existant.
- Faïences unies 15x15 avec listel périphérique; H=2,20m environ dans salles d'eau; H=1m dans les wc, H=1,50m derrière plans de travail cuisines.
- Façon de plage de douche compris coffrage et carrelage.
- Façon de tablettes faïencées à proximité des éviers selon plans.
- Faïençage des habillages de baignoire.
- Les tablettes en marbre des allèges de fenêtres et cheminées, seront conservées et restaurées selon leur état.

PEINTURES

- Détapissage des vieux revêtements muraux.
- Préparation + peinture satinée sur menuiseries conservées.
- Peinture satinée sur menuiseries neuves.
- Restauration des peintures en faux bois sur certaines portes originelles.
- Peintures laquée sur canalisations, ferronneries.
- Peinture des éléments bois des escaliers conservés.
- Peinture des cheminées : sur ouvrages en plâtre.
- Rebouchage des fissures, enduit et peinture mâte sur plafonds conservés.
- Enduit et badigeon à la chaux ou peinture mate sur vieux murs conservés.
- Peinture mate sur cloisons et plafonds neufs.
- Traçage de plinthes en peinture de teinte foncée en pied de cloisons et murs selon l'état d'origine (selon la planéité des murs). Idem dans les escaliers.
- Lait de chaux sur poutraison et volige apparentes en plafond selon plans (poutraison sous – toiture apparente).
- Peinture satinée dans les salles d'eau.
- Nettoyage de chantier.
- Traitement des sols en terres cuites comprenant un nettoyage, et une imprégnation bouche-pores.

SERRURERIE

- Rehausse des garde-corps dont l'allège est <1,03 m.
- Barres d'appuis avec lisse bombée, selon hauteurs des allèges de fenêtres et réglementation.
- Création de verrière similaire l'existante, avec double vitrage feuilleté incorporé.