

ETAT DES LIEUX

La parcelle est occupée par un bel immeuble datant probablement de la fin du XIX^e siècle, un petit bâtiment de la même époque d'un seul niveau occupé par des bureaux et une construction plus récente de deux niveaux accueillant deux logements. Le bâtiment principal a un niveau en rez-de-jardin, un rez-de-chaussée sur rue et 3 étages. Les intérieurs ont gardé leurs décors anciens. Un escalier extérieur relie le rez-de-chaussée au jardin.

Au centre du terrain se trouve un jardin, une grande zone de stationnement pour treize véhicules et un local poubelles.

PROJET

Le projet ne concerne que le bâtiment principal. Le reste des constructions ne subira aucun travaux. L'immeuble en pierre de taille sera ravalé selon les règles de l'Art. Six appartements seront aménagés à l'intérieur dans le respect des décors et agencements existants. Les espaces extérieurs, jardin et cour accueillant le stationnement, seront conservés en l'état. Le local poubelles sera adapté au nouvel usage et deux petits auvents seront mis en place.

1 - Ravalement :

Le ravalement sera effectué avec des méthodes douces, comme l'utilisation de savons spéciaux passés en gel ou en cataplasmes et rincés sans pression excessive, méthodes n'altérant pas la pellicule de calcaire des parements et par conséquent mieux à même de pérenniser la pierre.

Nettoyage des parements en pierre :

Les parements seront nettoyés par tous procédés respectant l'épiderme de la pierre, son calcaire et sa qualité de taille à l'exclusion de tous procédés agressifs : ponçages, bouchonnages...

Petites réparations des parements en pierre :

Au mortier de chaux naturelle dans le ton de la pierre nettoyée. Une patine d'harmonisation à la chaux teintée de sable sera réalisée afin d'harmoniser les réparations et leurs supports.

L'ensemble des éléments de modénature des façades bandeaux, corniches, chambranles et frontons des fenêtres sera strictement conservé en l'état et réparé à l'identique.

Changement des pierres dégradées :

La pierre utilisée aura des caractéristiques identiques avec le matériau existant, concernant la granulométrie, la porosité, la densité, la composition chimique, la nature géologique et l'équilibre hygrométrique. Son épaisseur minimale sera de 8cm.

Le jointoiement après coup aura une largeur de 0.05 en moyenne, une profondeur de dégarnissage de 0.05 en moyenne et sera composé de mortier de chaux de teinte et granulométrie identique à l'existant.

Le joint de finition sera constitué de chaux grasse en harmonisation avec les joints existants.

Le traitement de surface selon emplacement pour harmonisation avec joints anciens conservés sera soit lissé à la truelle, soit par léger brossage ou grattage et patine.

Rejointoiement :

Suivant l'état des joints le rejointoiement sera systématique ou en recherche. L'ouverture des joints se fera à l'outil sans élargissement du joint existant sur une profondeur suffisante pour une bonne tenue du nouveau joint.

Le garnissage se fera au mortier de chaux teinté au sable d'une couleur approchant la teinte des joints conservés.

Le joint sera brossé afin de lui donner une granulométrie proche de celle de la pierre. Il sera très légèrement en creux afin de donner la meilleure lecture des arêtes même épaulées des pierres de taille.

2 - Modifications de façades :

Façade sur rue :

La seule intervention sur la rue consistera en la restitution à l'identique des autres d'une baie en rez-de-jardin. Pour ce faire une allège en pierre de même taille et nature sera ramalée avec l'existant.

Façade sur jardin :

La toiture sur le rez-de-chaussée (ancien jardin d'hiver) sera déposée. La façade sera réhaussée et habillée en pierre de 8 cm d'épaisseur, de même nature et dimensions que l'existant, pour créer un garde-corps. Le couronnement sera constitué d'un bandeau en pierre.

3 - Modifications des toitures :

Couverture en tuiles canal conservée :

Refection, réparation et remise en état de la toiture en tuiles canal traditionnelles, à l'identique sauf disposition actuelle qui serait contraire aux règles de l'art et qui serait correctible. Dans le cas où des tuiles neuves seraient nécessaires, elles seront posées de couvert. Les tuiles existantes seront employées en tuiles de courant. Les châssis de toit seront supprimés.

Zinguerie :

Vérification et changement des éléments défectueux à l'identique sauf disposition actuelle qui serait contraire aux règles de l'art et qui serait correctible.

Dépense de la verrière sur l'édicule et remplacement par une couverture en zinc à joints debouts.

Création de terrasses au dernier niveau :

Découpe et reprise de la charpente existante par une ossature bois pour création de terrasses de part et d'autre de l'édicule, côté jardin. Le bardage en lames de bois verticales sera peint en gris clair (RAL 7040) de même que les baies.

Les murs d'héberge ainsi dégagés seront ravalés. Les têtes de murs découvertes recevront une couverture en zinc.

Façon de pente et réalisation d'une étanchéité en élastomère sur le plancher existant.

L'étanchéité sera protégée par un calfeutrage en bois (type pin Douglas) posé sur plots.

Menuiseries & Ferronnerie :

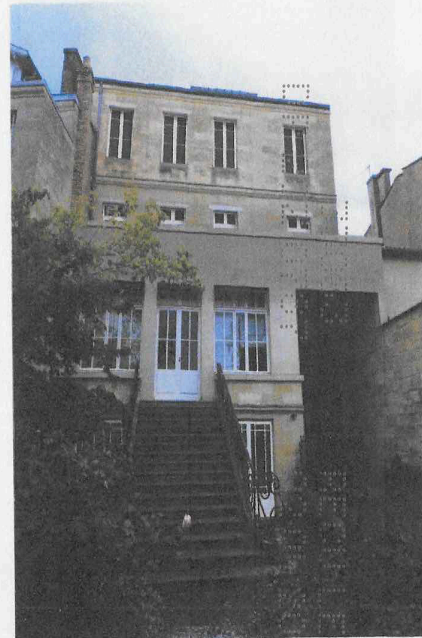
Les fenêtres et porte-fenêtres seront remplacées par des menuiseries bois selon le même dessin que les existantes. Les volets seront déposés. La porte cochère et la porte d'entrée seront nettoyées, remises en fonction et peintes en bleu sombre.

La ferronnerie sera restaurée, ses scellements contrôlés et renforcés dans les règles de l'Art. Une grille identique aux autres sera posée sur la baie modifiée côté rue.

Cour & jardin :

Le local vélo initialement prévu en sous-sol est désormais installé en surface en fond de cour en accord avec Mme Ducos. L'aménagement de la cour et son sol seront conservés.

Le parking existant est maintenu avec ses treize places de stationnement. Dans le prolongement des bureaux un auvent en bac acier viendra couvrir le local poubelles principal (5,20 m²). La vue sera cachée par les plaques d'acier certain de l'ancien local partiellement déposé. Un second auvent reposant sur le mur mitoyen existant abritera les vélos il couvrira une zone de 15,80m². Des systèmes d'accroche verticaux seront mis en place. Un petit local poubelle complémentaire demeurera dans la même zone pour les autres logements.



KARINNE BOILEAU
ARCHITECTE DPLG
10, Rue Terrasse Front du Médoc
33000 BORDEAUX
karinne.boileau@gmail.com
06 86 89 91 01



33 RUE DE SAINT GENES - BORDEAUX

DP6 & DP11 - INSERTION ET NOTICE EXPLICATIVE

le 20/03/2020