

CARCASSONNE « HOTEL DE POLICE »

NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE du 03 Juillet 2024



PREAMBULE

Le présent descriptif concerne l'opération de restauration complète de l'ancien Hôtel de Police de CARCASSONNE situé au 4 Boulevard Barbès au Sud et rue Voltaire au Nord, en aval de la cathédrale Saint Michel et proche du portail des Jacobins, ancienne porte de la ville Sud de la Bastide Saint-Louis. Celle-ci est au cœur du secteur sauvegardé de CARCASSONNE.

Il s'agit d'un ancien hôtel particulier datant de la fin du XIXème siècle, composé d'un corps central traversant et de deux ailes latérales avec une cour de chaque côté. Le bâtiment s'étend sur 4 niveaux.

Ce programme prévoit la réhabilitation de 26 logements à usage d'habitation.

L'accès se fait au rez-de-chaussée depuis la rue Voltaire et le boulevard Barbès et les étages sont desservis par plusieurs cages d'escalier.

Le présent descriptif a pour objet de présenter les caractéristiques principales du programme de restauration ; le dimensionnement définitif des ouvrages ainsi que leurs modalités de réalisation restent susceptibles d'évoluer selon les différentes études techniques à réaliser, avis du Contrôleur Technique ou prescriptions du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP).

Les références, marques et techniques citées dans le présent descriptif sont données à titre indicatif afin de fixer l'objectif de qualité à obtenir. Sauf mention particulière, il pourra leur être substitué toutes dispositions différentes au choix de l'Architecte ou du Maître d'Ouvrage, sous condition expresse que celles-ci respectent le niveau de qualité défini dans le présent document.

Seront notamment admises de plein droit, toutes modifications de l'agencement intérieur et extérieur des locaux (tels que la création ou le déplacement de gaine technique, soffite ou faux plafonds, ...) ayant pour but de résoudre un problème technique ou de compléter ou de parfaire l'effet architectural de l'immeuble.

SOMMAIRE

1	CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE.....	5
1.1	PLANCHERS	5
1.2	MURS ET OSSATURES	5
1.2.1	<i>Murs des façades.....</i>	5
1.2.2	<i>Murs intérieurs conservés.....</i>	5
1.2.3	<i>Escalier de distribution.....</i>	5
1.3	CHARPENTE - COUVERTURE	5
1.4	MENUISERIES EXTERIEURES	6
1.5	SERRURERIE.....	6
2	LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS	7
2.1	SOLS ET PLINTHES	7
2.1.1	<i>Sols et plinthes du séjour / chambres / dégagement.....</i>	7
2.1.2	<i>Sols et plinthes des salles de bain / salles d'eau / toilettes / cuisines.....</i>	7
2.2	REVETEMENTS MURAUX.....	7
2.2.1	<i>Revêtements muraux des salles de bains et salles d'eau</i>	7
2.2.2	<i>Revêtements muraux des cuisines</i>	7
2.2.3	<i>Revêtements muraux dans autres pièces.....</i>	7
2.3	PEINTURES.....	7
2.3.1	<i>Sur murs.....</i>	7
2.3.2	<i>Sur plafonds.....</i>	7
2.3.3	<i>Sur menuiseries intérieures et boiseries.....</i>	7
2.3.4	<i>Sur tuyauterie.....</i>	7
2.3.5	<i>Sur serrurerie.....</i>	8
2.4	CLOISONS ET DOUBLAGES.....	8
2.4.1	<i>Cloisons séparatives entre logements</i>	8
2.4.2	<i>Cloisons de distribution.....</i>	8
2.4.3	<i>Doublages sur murs extérieurs</i>	8
2.4.4	<i>Murs conservés.....</i>	8
2.4.5	<i>Gaines techniques.....</i>	8
2.5	PLAFONDS DES PIECES INTERIEURES	8
2.5.1	<i>Plafonds conservés.....</i>	8
2.5.2	<i>Plafonds créés.....</i>	8
2.6	MENUISERIES INTERIEURES	9
2.6.1	<i>Portes intérieures.....</i>	9
2.6.2	<i>Façades de placard.....</i>	9
2.6.3	<i>Aménagements de placard.....</i>	9
2.7	EQUIPEMENTS INTERIEURS	9
2.7.1	<i>Equipements ménagers.....</i>	9
2.7.2	<i>Equipements électriques</i>	10
2.7.3	<i>Chauffage, cheminées, ventilations</i>	10
3	PARTIES COMMUNES	11
3.1	BOITES AUX LETTRES.....	11
3.2	LOCAL ORDURES MENAGERES	11
3.3	LOCAL VELOS	11
3.4	HALL D'ENTREE	11
3.5	SOLS.....	11

3.1	COMPTAGE EAU FROIDE	11
3.2	COMPTAGE ELECTRIQUE	11
3.3	ESPACES VERTS	12

1 CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

1.1 PLANCHERS

Restauration ou conservation des planchers existants et confortement si nécessaire

1.2 MURS ET OSSATURES

1.2.1 Murs des façades

Les murs de façade existants seront conservés. Les ouvertures existantes seront conservées

- ✓ Nettoyage de l'ensemble des façades
- ✓ Dépose et remplacement des menuiseries extérieures
- ✓ Restauration des encadrements d'ouvertures, bandeaux et corniches en pierre si nécessaire
- ✓ Y compris toutes sujétions d'échafaudage de protection et d'approvisionnement
- ✓ Révision des pierres de taille d'angle si nécessaire
- ✓ Réalisation de joints de calfeutrement entre maçonnerie et menuiseries
- ✓ Restauration et traitement de seuils et d'appuis si nécessaire

1.2.2 Murs intérieurs conservés

- ✓ Adaptation d'ouvertures existantes et création d'ouvertures nouvelles suivant projet compris linteau, reprise en sous-œuvre et traitement des tableaux
- ✓ Complément par des maçonneries de parpaings creux enduits suivant plans

1.2.3 Escalier de distribution

- ✓ Les escaliers existants seront conservés et restaurés
- ✓ Un escalier sera créé dans l'aile Est du bâtiment

1.3 CHARPENTE - COUVERTURE

1.3.1.1 Charpente

Vérification de l'état des solivages et remplacement des pièces dégradées selon besoin

1.3.1.2 Couverture

Vérification de l'état de la couverture et remplacement des pièces dégradées selon besoin

1.4 MENUISERIES EXTERIEURES

- ✓ Restauration des 2 portes d'entrée et mise en place d'un vidéophone
- ✓ Fenêtres à double vitrage

1.5 SERRURERIE

- ✓ Mise en place de barres d'appui de fenêtre si nécessaire
- ✓ Restauration des garde-corps et des mains courantes des escaliers existants
- ✓ Restauration des garde-corps sur fenêtres et portes-fenêtres existantes si besoin

2 LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

2.1 SOLS ET PLINTHES

2.1.1 Sols et plinthes du séjour / chambres / dégagement

Les sols existants en bon état seront restaurés. Dans le cas contraire, il sera prévu la mise en place d'un parquet avec plinthes assorties suivant gamme promoteur

2.1.2 Sols et plinthes des salles de bain / salles d'eau / toilettes / cuisines

Les sols existants en bon état seront restaurés. Dans le cas contraire, il sera prévu la mise en place d'un carrelage de dimensions 45x45 avec plinthes assorties suivant gamme promoteur

2.2 REVETEMENTS MURAUX

2.2.1 Revêtements muraux des salles de bains et salles d'eau

Carreaux de faïence murale format 25 x 40 cm de références suivant choix de la société sur les trois faces entourant le receveur de douche et sur une hauteur de 200 cm

2.2.2 Revêtements muraux des cuisines

La pièce sera traitée en couche de peinture de finition blanche

2.2.3 Revêtements muraux dans autres pièces

La pièce sera traitée en couche de peinture de finition blanche

2.3 PEINTURES

2.3.1 Sur murs

- ✓ Préparation des supports
- ✓ Application de 2 couches de peinture acrylique finition satinée dans les salles de bain et salles d'eau et finition mate dans le reste du logement

2.3.2 Sur plafonds

- ✓ Préparation des supports
- ✓ Application de 2 couches de peinture acrylique finition mate

2.3.3 Sur menuiseries intérieures et boiseries

- ✓ Préparation des supports
- ✓ Application de 2 couches de peinture de couleur blanche

2.3.4 Sur tuyauterie

- ✓ Application de 2 couches de peinture de couleur blanche

2.3.5 Sur serrurerie

- ✓ Préparation des supports
- ✓ Application de 2 couches d'antirouille
- ✓ Application d'une couche de peinture de finition

2.4 CLOISONS ET DOUBLAGES

2.4.1 Cloisons séparatives entre logements

En cas de création d'un cloisonnement entre logements, il sera prévu la mise en place de cloisons de type SAD d'épaisseur variable suivant plans

2.4.2 Cloisons de distribution

Cloisonnement non porteur réalisé en plaque de plâtre par panneaux type PLACOSTIL, comprenant une isolation en laine minérale d'épaisseur suivant étude thermique. Les plaques de plâtre disposeront d'un traitement hydrofuge au droit des salles de bain et des salles d'eau

2.4.3 Doublages sur murs extérieurs

Mise en place d'un complexe de doublage en plaque de plâtre de type $\frac{1}{2}$ STIL comprenant une isolation en laine minérale d'épaisseur suivant étude thermique et plans

2.4.4 Murs conservés

Restauration des murs existants par reprises d'enduit

2.4.5 Gaines techniques

Habillage des chutes verticales dans les logements en $\frac{1}{2}$ STIL avec :

- ✓ Enrobage des canalisations en laine de roche
- ✓ 2 plaques de plâtre BA13 vissées sur ossature métallique
- ✓ Isolation laine de verre
- ✓ Jointoiement avec bandes calicot enduites

2.5 PLAFONDS DES PIECES INTERIEURES

2.5.1 Plafonds conservés

Les plafonds type plafonds à la française en bon état seront restaurés ainsi que les plafonds en plâtre avec moulures

2.5.2 Plafonds créés

- ✓ Faux plafonds suspendus en plaque de plâtre sur rails et suspentes métalliques
- ✓ Plaque de plâtre hydrofuges des faux plafonds des salles de bain et salles d'eau
- ✓ Moulures en polystyrène prévues en pourtour des plafonds des séjours

2.6 MENUISERIES INTERIEURES

2.6.1 Portes intérieures

- ✓ Blocs porte post formés à recouvrement type LUPIAC ou SEVIAC de chez JELD WEN ou équivalents recouverts d'une couche de peinture de finition blanche
- ✓ Les poignées de portes seront posées sur rosace de couleur grise et seront équipées d'une condamnation pour les accès toilettes et salles de bains
- ✓ Des butées de porte seront prévues à chaque porte lorsque cela sera nécessaire

2.6.2 Façades de placard

Les façades de placard seront de type coulissant ou ouvrant à la Française suivant plans

2.6.3 Aménagements de placard

Les placards seront équipés d'une tablette haute avec trois tablettes de rayonnage en mélaminé blanc et une tringle

2.7 EQUIPEMENTS INTERIEURS

2.7.1 Equipements ménagers

2.7.1.1 Cuisines

Cuisine aménagée suivant plans, comprenant :

- ✓ Meubles bas et hauts
- ✓ Plan de travail
- ✓ Crédence en faïence suivant gamme promoteur
- ✓ Evier en acrylique blanc ou équivalent
- ✓ Robinet mitigeur chromé de type OLYOS de chez IDEAL STANDARD ou similaire
- ✓ Table vitrocéramique 2 ou 4 foyers (selon aménagement de la cuisine)
- ✓ Hotte à filtre
- ✓ Emplacement pour frigo ou frigo top selon aménagement de la cuisine

2.7.1.2 Appareils sanitaires

- ✓ Tous les appareils sanitaires seront conformes à la norme française (NF)
- ✓ La robinetterie sera de type OLYOS de chez PORCHER ou équivalent
- ✓ Les receveurs de douche seront de type ULTRAFLAT de chez IDEAL STANDARD ou équivalent (dimensions suivant plans)
- ✓ Une paroi de douche sera prévue lorsque l'agencement du logement le permet (dimensions suivant plans)
- ✓ Un meuble vasque de type ULYSSE de chez PORCHER ou équivalent (avec miroir et bandeau-lumineux) sera installé
- ✓ Les toilettes seront sur pied et équipés d'une cuvette en grès émaillé blanc avec chasse à double débit

2.7.1.3 Alimentations des appareils

- ✓ Alimentation EC/EF en tuyau PER de dimensions suivant préconisations du bureau d'études fluide
- ✓ Ensemble encastré

2.7.1.4 Evacuations des eaux usées et eaux vannes

- ✓ En tuyau PVC de dimension suivant préconisations du bureau d'études fluide
- ✓ Raccordement au réseau existant de la ville

2.7.2 Equipements électriques

2.7.2.1 Type d'installation

Selon norme française NFC 15-100

2.7.2.2 Equipement de chaque pièce

- ✓ Equipement de type CELIANE de chez LEGRAND ou équivalent
- ✓ Selon norme française NFC 15-100
- ✓ Nombre et implantation des équipements selon plans
- ✓ Il sera prévu un détecteur de fumée par logement (1 par étage pour le logement duplex)

2.7.3 Chauffage, cheminées, ventilations

2.7.3.1 Type d'installation

Chauffage individuel électrique, dimensionnement selon étude thermique

2.7.3.2 Appareils d'émission de chaleur

Les radiateurs seront à effet joule à fluide caloporteur et les sèche serviettes seront en panneau acier

2.7.3.3 Ventilation

Ventilation collective simple flux de type hygro B

3 PARTIES COMMUNES

3.1 BOITES AUX LETTRES

Fourniture et pose d'un bloc de boîtes aux lettres dans l'entrée de l'immeuble

3.2 LOCAL ORDURES MENAGERES

Il sera prévu un local ordures ménagères au rez-de-chaussée bas de l'immeuble.

Il disposera d'un carrelage au sol avec une remontée de 1.50m de hauteur, le reste des murs de la pièce étant bruts

3.3 LOCAL VELOS

Il sera prévu un local vélos au rez-de-chaussée bas de l'immeuble. Le sol et les murs seront livrés bruts

3.4 HALL D'ENTREE

Un soin particulier sera apporté à la décoration du hall d'entrée :

- ✓ Le sol existant sera restauré si possible. Dans le cas contraire, un carrelage en grès cérame sera mis en œuvre
- ✓ Eclairage par appliques et/ou spots encastrés dans hall d'entrée
- ✓ Le contrôle d'accès sera assuré par un vidéophone

3.5 SOLS

- ✓ Le sol existant du rez-de-chaussée sera restauré si possible. Dans le cas contraire, un carrelage en grès cérame sera mis en œuvre
- ✓ Le sol des circulations des étages sera conservé et restauré si possible. Dans le cas contraire, il sera réalisé en revêtement de type moquette

3.1 COMPTAGE EAU FROIDE

Branchement sur le réseau public avec pose d'un compteur par appartement

3.2 COMPTAGE ELECTRIQUE

- ✓ Branchement sur le réseau public
- ✓ Compteur individuel électrique dans chaque logement
- ✓ Comptage collectif dans les parties communes de l'immeuble

3.3 ESPACES VERTS

- ✓ Les clôtures existantes sur rue seront conservées et restaurées
 - ✓ Côté rue Voltaire, il sera prévu la plantation d'une haie d'arbustes persistants de taille moyenne (1m de hauteur environ)
 - ✓ Côté boulevard Barbès, il sera prévu la conservation des haies de lauriers roses existantes de hauteur 1m
 - ✓ Les jardins privatifs disposeront d'une terrasse en composite posée sur lambourde
- Le cheminement piéton sera réalisé en béton désactivé