



CONSULTATION 2021_50001_0044

Restauration de la Bastide Magalone, de la chapelle et de la citerne.

245 boulevard Michelet - 13009 MARSEILLE

PROGRAMME



Sommaire

INTRODUCTION.....	3
LES INTERVENANTS AU PROJET.....	3
LE PROJET.....	4
LES GRANDS POSTES DE TRAVAUX.....	5
DESCRIPTION DÉTAILLÉE DES TRAVAUX.....	6
LA CHAPELLE.....	6
▪ RESTAURATION DES TOITURES.....	6
▪ RESTAURATION DES FAÇADES – GROS OEUVRE.....	6
▪ RESTAURATION DES FAÇADES – SECOND OEUVRE.....	6
▪ STRUCTURE.....	6
▪ COMPLÉMENTS POUR CONFORMITÉ MH :.....	7
LE CORPS PRINCIPAL DE LOGIS.....	7
LE CORPS PRINCIPAL DE LOGIS SUIT UN PLAN EN FORME DE "H" : UN PAVILLON CENTRAL TRAVERSANT ET SIMPLE EN ÉPAISSEUR ENTRE JARDIN ET COUR, EN RETRAIT, FLANQUÉ AU SUD ET AU NORD PAR DEUX PAVILLONS ÉTIRÉS DANS LE SENS EST-OUEST FORMANT AVANT-CORPS SUR JARDIN ET COUR.....	7
▪ RESTAURATION DES TOITURES ET DES PLUVIALES :.....	7
▪ RESTAURATION DES FAÇADES – GROS OEUVRE :.....	8
LES AILES DES COMMUNS.....	9
▪ RESTAURATION DES TOITURES ET DES PLUVIALES :.....	9
▪ RESTAURATION DES FAÇADES – GROS OEUVRE :.....	10
▪ RESTAURATION DES FAÇADES – SECOND OEUVRE :.....	10
▪ STRUCTURE ET RESTAURATION DE PARTIES INTÉRIEURES :.....	11
LA CITERNE.....	11
▪ RESTAURATION DES TOITURES ET DES PLUVIALES :.....	11
▪ RESTAURATION DES FAÇADES – GROS OEUVRE :.....	11
LES RESEAUX ENTERRES DE LA COUR.....	12
▪ OUVRAGES VOÛTÉS OU ENTERRÉS.....	12
▪ TRAITEMENT DES SOLS ET RACCORDEMENTS.....	12
CRÉATION D'UN CARNET D'ENTRETIEN.....	12
PHOTOS.....	13
ENTRÉES PIÉTONS ET VÉHICULES – 245 BD MICHELET.....	13
LA CHAPELLE.....	14
PORTE FENÊTRE DU GRAND SALON – OUVERTURE SUR L'EXTÉRIEUR.....	15
BASSINS.....	16
FAÇADE SUD-EST.....	17
FAÇADE NORD-OUEST.....	18
FAÇADE NORD-EST.....	19
FAÇADES SUR COUR INTÉRIEURE.....	20
COUR INTÉRIEURE - TROTTOIR ET GRILLE.....	24
GRAND SALON.....	25

INTRODUCTION

La bastide Magalone est inscrite au titre des Monuments Historiques par arrêté ministériel du 7 juillet 1948. Elle fait partie du patrimoine de la Ville de Marseille depuis 1987.

L'occupation des locaux de la Magalone se répartit actuellement comme suit :

- l'école de musique
- un logement de fonction du gardien
- une chapelle
- un pavillon d'entrée désaffecté.

L'école de musique y dispense l'enseignement musical et organise des événements culturels occasionnels. Elle constitue également un lieu de représentation par l'organisme culturel : la Cité de la musique.

Sur les 8 sites disséminés dans tous les quartiers de la Ville, l'association "Cité de la Musique de Marseille" :

- propose un enseignement de près de 50 disciplines musicales différentes, accueille 2200 élèves en moyenne sur l'année scolaire, compte plus de 2 400 adhérents et reçoit plus de 15 000 spectateurs sur une année de programmation
- accueille et organise plus de 80 manifestations et concerts directement liés à l'activité d'enseignement et au développement du Pôle des Musiques du Monde.

A titre indicatif l'école de musique dispose d'une Convention d'Occupation Temporaire de la bastide la Magalone, qui arrive à échéance en décembre 2022. Aussi, l'attention du candidat est attirée sur la nécessité d'organiser les travaux tout en maintenant les activités de l'école de musique et de prévoir pour cela les solutions techniques les mieux adaptées.

Après avoir analysé les études préliminaires et validé la définition des besoins, la présente étude constitue le programme architectural et technique détaillé de l'opération.

LES INTERVENANTS AU PROJET

La bastide Magalone et le Parc sont propriétés de la Ville de Marseille.

Les services de la Ville de Marseille gèrent les équipements et activités suivants :

- Le parc est géré par la Direction des Parcs et Jardins
- La bastide est gérée par la Direction des Etudes et Grands Projets de Construction
- L'utilisation des locaux est gérée par la Direction de l'Action Culturelle.

De plus, la DRAC - Direction Régionale des Affaires Culturelles, et au sein de la DRAC, la Conservation régionale des monuments historiques – CRMH - mettent en œuvre les actions de protection, de conservation et de surveillance des immeubles et des objets mobiliers protégés au titre de la législation sur les monuments historiques et de mise en valeur du patrimoine régional.

Enfin, la Division des Personnes Handicapées de la Ville de Marseille veille à l'intégration des personnes handicapées, à leur participation à la vie de la ville, et au respect de leur citoyenneté. Aussi, les bâtiments et les accès aux bâtiments devront être étudiés avec les services de la DRAC et les services de la Division des Personnes Handicapées.

LE PROJET

Implantée dans un parc au 245 boulevard Michelet la Magalone est une bastide du XVII^{ème} siècle. Le parc et la bastide sont accessibles depuis le boulevard Michelet.

Le diagnostic réalisé par le groupement Sébastien Cord, BMI, BPTEC en octobre 2019 a porté sur les 4 volets suivants :

- les couvertures et les systèmes d'évacuation des eaux pluviales,
- l'ancien dispositif hydraulique d'irrigation du domaine susceptible d'impacter les structures bâties,
- les ouvrages structurels participant à la stabilité du bâti et de la sécurité des personnes : fondations, murs, planchers, plafonds, escaliers
- les menuiseries extérieures, y compris des persiennes.

Le projet de restauration porte sur la bastide Magalone, la chapelle et la citerne, et également les équipements situés dans le parc dont les bassins et les accès depuis le boulevard Michelet.

Cette mission de maîtrise d'œuvre doit traiter les éléments suivants :

- la mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite des bâtiments et des accès à ces bâtiments depuis le boulevard Michelet
- la mise hors d'eau hors d'air : les façades (gros œuvre et second œuvre), les couvertures, les menuiseries extérieures
- les ouvrages structurels participant à la stabilité du bâti : fondations, murs, planchers, plafonds, charpentes, escaliers
- le réseau d'évacuation des eaux pluviales de la bastide Magalone, de la chapelle et de la citerne, et des bassins situés dans le parc.
- la sécurité incendie.

Au delà des travaux de problématiques de clos-couvert et de structure, il conviendra également de traiter d'une part les travaux réalisés au fil du temps, et qui ne sont pas en conformité Monuments Historiques, et d'autre part les travaux demandés par la commission de sécurité dans son PV n°2001/1980 du 19 octobre 2001.

A noter : la restauration des décors intérieurs n'est pas traitée dans le cadre de cette opération.

Les éléments d'ouvrages concernés par les travaux de restauration sont les suivants :

1 – la Bastide la Magalone au centre du jardin qui est composée de plusieurs ailes bâties :

- le corps principal à l'ouest entre la cour et le jardin composé sur un plan en "H"
- trois ailes de communs formant un "U" sur cour :
 - une aile en retour sur le flanc nord,
 - une aile en retour au sud,
 - une aile en fond de cour à l'est.

2 – la Chapelle sur le flanc sud du terrain

3 – la Citerne : bâtiment à l'arrière de l'aile Est ainsi que les bassins situés dans le parc, chargés de la récupération des eaux de pluie.

Les éléments d'ouvrages suivants ne sont pas concernés par cette restauration :

4 – l'ancienne remise à carrosse flanquée en angle sud-est

5 – le pavillon d'entrée à l'angle sud-ouest de la propriété, à l'alignement du bd Michelet.

S'agissant de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, le Maître d'Oeuvre prendra en compte l'accessibilité des PMR pour concevoir et adapter aux normes en vigueur tous les ouvrages sur lesquels il sera amené à intervenir. A défaut, il aura la charge de la procédure de demande de dérogation si le contexte contraignait la Personne Publique sans que cela donne lieu à une rémunération complémentaire.

Une signalétique sera mise en place dès l'entrée du site.

LES GRANDS POSTES DE TRAVAUX

LA CHAPELLE :

- Restauration des toitures,
- Restauration des façades – gros oeuvre,
- Restauration des façades – second oeuvre,
- Structure,
- Sécurité incendie,
- Accessibilité aux Personnes Handicapées,
- Compléments pour conformité Monuments Historiques.

LE CORPS PRINCIPAL DE LOGIS :

- Restauration des toitures et des pluviales,
- Restauration des façades – gros oeuvre,
- Restauration des façades – second oeuvre,
- Structure et restauration des intérieurs,
- Accessibilité aux Personnes Handicapées,
- Sécurité incendie.

LES AILES DES COMMUNS :

- Restauration des toitures et des pluviales,
- Structure et restauration de parties intérieures,
- Accessibilité aux Personnes Handicapées.
- Sécurité incendie.

LA CITERNE :

- Restauration des toitures et des pluviales,
- Restauration des façades – gros oeuvre
- Restauration des bassins situés dans le parc, chargés de la récupération des eaux de pluie.

LES RESEAUX ENTERRES DE LA COUR :

- Ouvrages voûtés ou enterrés,
- Traitement des sols et raccordement.

DESCRIPTION DÉTAILLÉE DES TRAVAUX

LA CHAPELLE

▪ Restauration des toitures

- mise en place d'un échafaudage extérieur et d'un échafaudage intérieur
- dépose soignée de l'épi, des éléments en zinguerie (couvertines et écailles), après relevé du calepin des écailles
- vérification des structures de coupoles, y compris traitement des parties atteints et corrodées
- purge et reprise des supports de couverture altérés
- reprise des arases et formes de pentes sur corniches
- réfection et pose des écailles en zinc et couvertines en plomb, avec réemploi partiel des écailles en bon état de conservation
- intégration discrète d'un chéneau en plomb et de descentes pluviales en cuivre pour récolte et évacuation des eaux de pluies, y compris raccords au réseau d'assainissement
- fourniture et pose d'un épi ornemental en zinguerie.

▪ Restauration des façades – gros oeuvre

- dépose du second œuvre pour restauration
- nettoyage par micro-gommage par un restaurateur agréé des parements et décors en pierre de taille
- déposes soignées des parties atteintes (pierres de taille et enduits) et des réparations successives
- dépose des enduits hydrauliques sur le tambour
- recherche des éléments de contreventement en serrurerie (tirants, ancrs, plates-bandes, crampons) pour restauration (traitement de la corrosion, reconstitution des sections) et reprise des fixations et des scellements (au plomb)
- remaillage des fissures et reprise des supports en maçonnerie de moellons
- reconstitution des parties manquantes en pierre de taille avec restitution des décors par greffes de pierre
- bouchements localisés par greffes à joints de marbriers pour les petites parties manquantes
- refichage des joints de pose et de parement à la chaux aérienne
- réfection d'un enduit de faux appareil à la chaux aérienne sur les enduits déposés (tambour et piles de lanterneau)
- réfection des calfeutrements intérieurs et extérieurs des châssis restaurés
- réfection de tous les scellements des ferronneries restaurées et serrureries refaites
- réfection d'un revers pavé
- réfection du soubassement à la chaux hydraulique
- traitement biocide de protection des maçonneries agréé MH.

▪ Restauration des façades – second oeuvre

- dépose pour restauration en atelier de tous les châssis bois fixes et ouvrants, y compris tous les ouvrages de ferronneries et quincailleries associés (pentures, rosaces, poignées ...)
- remplacement des verres atteints en St-Just
- repose des châssis vitrés avec intégration de petites ventilations discrètes
- déposes soignées des ouvrages de grilles
- restaurations en atelier et reprises de la grille d'imposte et de la grille d'entrée déposée
- réfection et repose de grilles en protection des baies du lanterneau
- mise en peinture des ouvrages de menuiseries, ferronneries, serrureries et quincaillerie, après traitement anti-corrosion des parties métalliques.

▪ Structure

- en complément, et préalablement à la réfection des revers : dégagement des abords par fouilles, purge et reconstitution des parties atteintes, refichage et reprise des murs de fondations, contrôle des développements raciniens, et mise en place d'une barrière anti-raciniens
- contrôle des développements végétaux avoisinants par élagages
- contrôle de l'arrosage automatique
- vérification et reprise de sol.

▪ Compléments pour conformité MH :

- dépose, restauration en atelier, et repose de l'autel avec son décor liturgique
- restauration des parements et décors intérieurs, par purge des enduits récents et reconstitution des parties atteintes, recherche et dégagement des supports anciens avec leur décor, et restauration par un restaurateur agréé MH
- restauration des sols et du soubassement à l'intérieur.

LE CORPS PRINCIPAL DE LOGIS

Le corps principal de logis suit un plan en forme de "H" : un pavillon central traversant et simple en épaisseur entre jardin et cour, en retrait, flanqué au sud et au nord par deux pavillons étirés dans le sens est-ouest formant avant-corps sur jardin et cour

Les pavillons en ailes nord et sud sont couverts en "pavillons", tandis que le pavillon central, dominant en hauteur, émerge comme une tour dans œuvre couverte à deux pentes.

La composition d'ensemble côté jardin est assez monumentale et savante.

Cet ensemble majeur est précédé d'une terrasse surélevée, en balcon sur le jardin, et contenue par les deux pavillons. Depuis le jardin, l'accès à cet espace extérieur surélevé et contenu dans la hauteur de soubassement, se fait par un large perron central, encadré par des balustrades sur murs de soutènement.

▪ Restauration des toitures et des pluviales :

- mise en place d'un échafaudage extérieur pour intervention sur toutes les toitures
- réfection de la couverture en plomb sur fronton ouest
- rétablissement d'une couverture en plomb sur corniche de pignon Est avec retrait des rives en tuiles canal
- dépose et repose de toutes tuiles faîtières avec ouverture opposée aux vents dominants (nord-ouest) avec prolongement des faîtières d'extrémité au droit des croupes
- dépose sans conservation des gouttières pendantes du pavillon central, compris dépose des descentes EP et restauration des deux génoises
- réfection et élargissement des chéneaux contre pavillon central, compris réfection des engravures et solins, renvoi aux extrémités, et couloirs vers égouts sur terrasse
- élargissement chéneau au voisinage du passage de conduit de fumées en inox, compris réfection des relevés en plomb
- dépose et remplacement à neuf des deux tabatières, compris reprises des costières et réfection des relevés en plomb
- bouchement au mortier de chaux de toutes les tuiles en débord aux égouts (génoises)
- réfection des chéneaux à l'arrière des balustrades sur pavillons en aile avec protection du bandeau de façades par couvertines en plomb
- réfection de l'étanchéité du bow-window hémioctogonal, compris dépose jusqu'au support, reprise du support, complexe d'étanchéité au bitume avec relevés d'étanchéité, rétablissement du niveau fini d'origine avec un dallage en carreaux de terre cuite
- réfection du chéneau et des solins autour du passage du conduit inox de la chaufferie
- réfection des parties en zinc décollées au niveau de la couverture du jardin d'hiver
- curage complet des chéneaux, gouttières, descentes pluviales et caniveaux obstrués
- dépose des descentes pluviales au niveau de la terrasse pour repose selon l'état initial
- réfection en zinc prépatiné quartz de toutes les pluviales, boîtes à eau et trop pleins de la terrasse du bow-window, compris dauphin en fonte, et raccordements au réseau d'assainissement
- pose de couvertines en plomb sur les parties saillantes non protégées
- éventuelle réfection à neuf des tuiles de couvert avec modèle MH

▪ Restauration des façades – gros oeuvre :

- élimination de tous les développements organiques par brossage manuel
- nettoyage de façade par micro-gommage des éléments en pierre de taille
- nettoyage des parties de pierres sculptées par un restaurateur agréé MH
- purge de les enduits et mortiers de réparation hydrauliques
- purge des parties atteintes des parements en enduits
- dépose des réseaux apparents et appareils d'éclairages en façade
- dépose des descentes pluviales, y compris fixations diverses
- dépose de tous les ouvrages métalliques scellés dans les maçonneries, y compris soustrait des éléments rapportés
- remaillage des fissures et reprise des supports en maçonnerie de moellons
- reprise des tableaux, appuis et linteaux de baies fissurés ou repris au ciment
- reprise de tous les parements érodés ou pulvérulents
- bouchements localisés en pierre de taille par greffes à joints de marbriers pour les petites parties manquantes (bandeaux, piles jardin d'hiver)
- restitution du bandeau d'attique en pierre de taille
- percements pour réintégration des réseaux utilisés
- recherche, vérification et traitement de tous les ouvrages d'ancrages et tirants métalliques
- réfection des parties enduites avec rétablissement d'un faux appareil au mortier de chaux aérienne
- dépose et reconstruction de l'escalier extérieur nord en maçonnerie de pierre de taille, y compris mur d'échiffre et emmarchement
- réfection de tous les scellements des ferronneries restaurées et serrureries refaites
- réfection des calfeutrements intérieurs et extérieurs des châssis restaurés
- traitement biocide protection des maçonneries en pierre de taille agréé MH
- pose de couvertine en plomb sur tous les registres saillants (balustrades hautes, couronnements, bandeaux, fronton baie escalier sud)
- réfection complète des sols et emmarchements de la terrasse, compris restauration des balustres, avec forme de pentes et avaloirs en fonte
- réfection d'un revers pavé sur façades nord, sud et ouest
- contrôle des développements végétaux avoisinant par élagages
- contrôle de l'arrosage automatique à proximité des parties en soubassement du corps de logis

▪ Restauration des façades – second oeuvre :

- dépose du second oeuvre pour restauration ou réfection : persiennes, châssis extérieurs, grilles, garde-corps, portes-fenêtres, barreaudages
- restauration en atelier de tous les châssis bois fixes et ouvrants, y compris tous les ouvrages de ferronneries et quincaillerie associés (pentures, gonds, tourniquets, butées, poignées ...)
- remplacement des persiennes trop dégradées ou absentes, selon le modèle d'origine
- remplacement des verres atteints en St-Just
- repose des châssis vitrés avec intégration de petites ventilations discrètes
- restaurations en atelier et poses des gardes corps, compris réfection des mains courantes en bois
- réfection et repose des grilles de soupiraux et barreaudages
- dépose pour restauration des parties corrodées au niveau de la verrière, reprise des mastics et des calfeutrements extérieurs, mise en peinture et traitement anti-corrosion pour repose
- dépose et remplacement à neuf des menuiseries récentes et non conformes (châssis en PVC, châssis bois mal intégrés) selon le modèle d'origine, avec repose soignée
- repose des matériaux d'éclairages et câblages d'alimentations, dans le respect d'une intégration discrète, compris restitution des deux lampadaires sur cour, selon modèle d'origine
- mise en peinture des ouvrages de menuiseries, ferronneries, serrureries et quincailleries, après traitement anti-corrosion des parties métalliques

▪ Structure et restauration des intérieurs :

- reprises des plafonds des salles au R+1 et dépose de l'étalement
- consolidation des planchers des salles Lassus, Machaut et Purcell
- contrôle de la stabilité du poitrail et du plancher de la salle Pergolèse
- contrôle de la stabilité des poutres palières et limons des escaliers d'honneur
- reprise du plancher bois du palier de l'escalier d'honneur sud pour dépose de l'étalement
- contrôle de la stabilité des voûtes reprises pour passage du plancher béton
- traitement de la corrosion des poutres métalliques au niveau du plafond haut de la salle A
- conrtation des voûtes au niveau des passages de réseaux
- restauration des maçonneries de l'aqueduc avec traitement en enduit de chaux hydraulique épais en finition, et contrôle des évacuations des eaux
- restauration des décors en gypserie et stucs des cages d'escalier, y compris des plafonds et peintures murales
- intégration des réseaux apparents
- remise en état des murs, y compris au droit des parties habillées en papiers peints et tentures
- réfection des parties traitées en tentures
- restauration des éléments de cheminées, y compris la miroiterie associée
- restauration des plafonds altérés, y compris les éléments de corniches et de rosaces
- restauration des sols altérés
- restauration des éléments de décors menuisés (lambris, plinthes, cadres et portes) dégradés
- remise en peinture

▪ Sécurité incendie :

- dans le grand salon, les travaux de réfection des deux portes vers escalier et de la porte fenêtre sur terrasse avec changement du sens d'ouverture des vantaux ont été réalisés en mars 2021.

LES AILES DES COMMUNS

En prolongement côté Est du corps principal, trois ailes viennent suivant un plan en "U" fermer la cour.

▪ Restauration des toitures et des pluviales :

- mise en place d'un échafaudage extérieur pour intervention sur toutes les toitures
- dépose pour réfection des couvertures récentes en ailes Nord et Est, avec suppression du système de ventilation de toitures corrections des altimétries des versants, emploi d'une tuile MH en couvert, et réfection des tuiles faîtières avec ouverture opposée aux vents dominants (nord-ouest), compris réfection des génoises à l'identique de l'aile Est
- dépose et remplacement de toutes les tuiles cassées sur toutes les toitures
- réfection des relevés d'étanchéité au pourtour des 3 châssis de toit, de type Vélux
- curage complet des chéneaux, gouttières, descentes pluviales, et raccordements
- suppression des gouttières latérales sur toiture du pavillon au droit du porche, y compris réfection et recalage des descentes pluviales
- dépose et réfection de tous les solins dégradés au niveau des oriels, contre la toiture du porche et contre les façades Est du corps de logis, le long de la souche de cheminée au sud
- réfection de la couverture en plomb sur le fronton du porche en façade sud
- contrôle et reprise des charpentes de combles non habitables en ailes Est et sud, y compris le pavillon du porche
- restitution d'une couverture métallique sur les oriels, de type en plomb, ou en zinc prépatiné quartz
- en aile Est :
 - réfection d'un lanterneau serrurerie vitrée ouvrant en remplacement de celui existant en toitures pour accès aux toitures de la citerne, compris habillages et relevés d'étanchéité
 - restauration et consolidation des fermes de toitures, y compris réfection des ancrages (harpons et ancres) pour contenir le déversement des murs de façades.

▪ Restauration des façades – gros oeuvre :

- élimination de tous les développements organiques par brossage manuel
- nettoyage de façade par micro-gommage des éléments en pierre apparent
- purge de tous les enduits et mortiers de réparation hydrauliques
- purge des parties enduites altérées
- dépose des réseaux apparents
- dépose des vestiges de descentes pluviales, y compris fixations
- dépose de tous les ouvrages métalliques non structurels scellés dans les maçonneries
- remaillage des fissures et reprise des supports en maçonnerie de moellons
- refichage au mortier de chaux sur toutes les parties atteintes et désorganisées
- reprise des tableaux, appuis et linteaux de baies fissurés ou repris au ciment par greffe de pierre de taille
- restauration des pieds droits et linteaux en charpente bois des baies d'étage en façade ouest sur cour
- recherche, vérification et traitement de tous les ouvrages d'ancrages et tirants métalliques
- reconstitution de la baie créée en angle nord-est pour mise en conformité MH
- réfection des parties enduites au mortier de chaux aérienne, y compris rétablissement des faux appareils disparus en encadrement et à l'intérieur du porche
- réfection de tous les scellements des ferronneries restaurées et serrureries refaites
- réfection des calfeutrements intérieurs et extérieurs des châssis restaurés
- traitement biocide de protection des maçonneries en pierre de taille agréé MH
- contrôle des développements végétaux avoisinants par élagages et défrichages
- remise en cohérence des vestiges en maçonneries au droit des bâtiments autrefois en adossement de la façade Est
- réfection d'un revers pavé sur façades nord, sud et Est
- réfection du trottoir en ciment balayé par un pavage en granit et bordure en pierre froide au pourtour des façades sur cour, compris réfection du caniveau, raccordement au réseau et contrôle racinien
- dégagement des soupiraux de l'aile sud, y compris travaux de terrassement
- réfection du registre de soubassement au mortier de chaux hydraulique sur cour et sur jardin.

▪ Restauration des façades – second oeuvre :

- dépose du second œuvre pour restauration ou réfection : persiennes, châssis extérieurs, grilles, garde-corps, portes-fenêtres, barreaudages
- dépose et remplacement à neuf des menuiseries récentes et non conformes (châssis bois mal intégrés), selon le modèle d'origine, avec repose soignée
- restauration en atelier de tous les châssis bois (fenêtres, portes et portails) fixes et ouvrants, y compris tous les ouvrages de ferronneries et quincailleries associés (pentures, gonds, tourniquets, butées, poignées ...)
- remplacement des persiennes trop dégradées ou absentes, selon le modèle d'origine
- remplacement des verres atteints ou manquants
- réfection selon modèle d'origine des châssis bois en remplacement des châssis irrécupérables ou non conformes
- repose des châssis vitrés avec intégration de petites ventilations discrètes
- restauration en atelier et repose des garde-corps, compris réfection des mains courantes en bois
- réfection et repose des grilles de soupiraux et barreaudages
- mise en peinture des ouvrages de charpente apparente en façades, menuiseries, ferronneries, serrureries et quincailleries, après traitement anti-corrosion des parties métalliques.

▪ Structure et restauration de parties intérieures :

- consolidation des planchers des zones non affectées 1 et 2 par moisage en serrurerie et reprise des bois d'enfustage, compris réfection du plâtre pour assurer l'isolation au feu
- reprise du plancher bas du logement du concierge et dépose de l'étalement en partie cave par :
 - moisage des cloisons du RdC, y compris cheminée existante
 - enlèvement des encombrants en caves
 - étalement et dépose des complexes de planchers et des poutres en bois
 - dépose des étalements en place
 - réfection d'un plancher en poutres béton et lattes isolantes
 - réfection d'un complexe de sol avec revêtement en carrelage à RdC
 - reprise des pieds de cloison à RdC
 - restauration des murs de cave, y compris des sommiers en pierre de taille, purge des enduits hydrauliques, et reconstitution des parties manquantes en moellons hourdés à la chaux aérienne
 - dépose des sols et chapes en ciment en caves
 - terrassement et réfection des sols en gravillons
- vérification et consolidation des fermes de toitures sur tous les bâtiments, pour mémoire
- la restauration du clos-couvert et de la structure de l'aile Est et de garage doit s'accompagner de la remise à niveau du bâtiment citerne.

LA CITERNE

Cette dépendance implantée sur les hauteurs du terrain en adossement à l'arrière de l'aile Est sur cour suit une forme rectangulaire. Son élévation comprend un grand niveau de RdC sur terre plein, voûté et couvert par une terrasse avec quatre faibles pentes orientées vers le centre.

▪ Restauration des toitures et des pluviales :

- défrichage, élagage généralisé, enlèvement des encombrants
- dépose du complexe d'étanchéité soigné, pour réemploi des carreaux de terre cuite
- réfection de l'étanchéité de la toiture terrasse en impluvium, compris dépose jusqu'au support, reprise du support, complexe d'étanchéité au bitume avec relevé d'étanchéité, engravure et solin, rétablissement du niveau fini d'origine avec un dallage en carreaux de terre cuite.
- reconstitution d'un couronnement en faîte de façades
- création d'une grille amovible sur jour central de terrasse, suspendu aux voûtes et raccordement jusqu'au système de cuves de récupération des eaux à créer en limite Est
- création d'un chassis de toit amovible au droit de la trémie d'accès existante au sud de la terrasse.

▪ Restauration des façades – gros oeuvre :

- défrichage, élagage généralisé
- élimination de tous les brossages organiques par brossage manuel
- contrôle des développements végétaux avoisinants, par élagages
- dépose des descentes pluviales, y compris fixations diverses
- reprise de toutes maçonneries en moellons et pierre de taille, compris refichage et enduit à pierre vue, remplacement des pierres atteintes
- reconstitution des jours créés en façades pour constituer des soupiraux
- rétablissement d'un registre de soubassement
- réfection d'un revers pavé sur façades Nord et Est
- pour mémoire, reprise des enduits de la façade en pignon nord du garage et de la façade Est des communs.

LES RESEAUX ENTERRES DE LA COUR

▪ Ouvrages voûtés ou enterrés

Il convient de restaurer le bâtiment citerne, la conduite dans oeuvre, mais aussi la partie hors oeuvre. Il semble que les eaux provenant des sources naturelles trouvent leur chemin et mettent en eau ces ouvrages, en entretenant au moins une forte humidité. Ces ouvrages ont par ailleurs l'intérêt d'apporter une précieuse et importante fraîcheur en été.

Il s'agira de restaurer les maçonneries les sols, et de mettre en place des trop pleins pour pallier aux débordements observés en période de fortes pluies

- conservation et restauration du puits dans la cour, ce qui permettra de retrouver une ambiance, de la fraîcheur et du sens à cet ensemble remarquable.

Prévoir les travaux suivants :

- dépose de la dalle de béton
- restauration et curage du puits
- réfection de la margelle en pierre de taille
- mise en place d'une grille de sécurité
- raccordement à un trop plein.

▪ Traitement des sols et raccordements

Les sols au pourtour de la cour doivent être repris pour rétablir des formes de revers et de caniveaux cohérentes. Les avaloirs doivent être curés et remis en fonction. Les tampons et regards doivent être refaits en dallage pierre pour une meilleure intégration, et le sol en partie courante pourrait être repris en stabilisé. Les revers manquant seront réalisés.

Les sols en revers de façades et les caniveaux seront réalisés en petits éléments, pavés en grès, et cernés par des bordures en pierre froide. Ce système sera plus adapté aux déformations liées aux racines des arbres.

Les dauphins et regards des pluviales déposées doivent être supprimés, y compris les fixations laissées en élévations.

Le sol de la terrasse, y compris les perrons et emmarchements, doit être refait en dallage de grandes pierres, à l'identique, en rétablissant des fils d'eau et des formes de pentes en revers des façades. Les descentes d'eaux pluviales doivent être réimplantées au devant de la terrasse, et raccordées.

La conduite d'assainissement en caves apparaît aujourd'hui fuyarde. L'ensemble devra être inspecté par caméra et repris en fonction des résultats.

Les abords de la bastide au niveau de la basse-cour au nord sont aujourd'hui dans un état désuet, altéré, et méritent une remise en valeur. La partie Est revêtue d'un sol en calade devra être restaurée, tout comme les différentes maçonneries formant les murs de soutènement, les parapets, les rampes et les emmarchements.

Les bassins situés dans le parc, et servant à la récupération des eaux pluviales, seront remis en état, en liaison avec la Direction des Parcs et Jardins, gestionnaire du parc.

CRÉATION D'UN CARNET D'ENTRETIEN

A l'issue de la mission de maîtrise d'œuvre et dans un objectif de conservation des ouvrages, le maître d'œuvre fournira au maître d'ouvrage pour les éléments ayant fait l'objet d'une restauration, un ensemble de fiches détaillant les actions à planifier dans le cadre de l'entretien courant, et les fiches techniques des produits utilisés.

Chaque fiche établira la nature des travaux d'entretien, leur localisation, les modalités et la fréquence d'intervention.

PHOTOS

Entrées piétons et véhicules – 245 bd Michelet



Pavillon d'entrée – non concerné par la présente étude



La Chapelle



Porte fenêtrée du grand salon – ouverture sur l'extérieur



Bassins



Façade Sud-Est



Façade Nord-Ouest



Façade Nord-Est



Façades sur cour intérieure









Cour intérieure - trottoir et grille



Grand salon

