

3. Analyse de l'état et mesures d'interventions

Immeuble "MOLARD", rue du Marché 36

Toiture:

Charpente structurelle composée à 100% de dalles en béton armé, y compris sur les toits à pan côté rue de la Rôtisserie et le toit à la Mansart sur la rue du Marché.

Sur toiture plate, réfection complète de la couverture en cuivre

Sur toits à pan et à la Mansart contrôle des tuiles plates en terre cuite et remplacement ponctuel si nécessaire.

Réfection complète des étanchéités et pose d'une isolation thermique.

Suppression des coupoles en plexiglas et création de verrières isolées.

Remplacement des tabatières existantes par des modèles isolés dim. 54x76 cm.

Remplacement des chéneaux et des garnitures en cuivre.

Façade rue du Marché:

Faiblement exposée aux intempéries, l'état de conservation général est moyen. Le fond de façade est constitué de pierres en Molasse comprenant déjà quelques pierres de remplacement.

Les cordons sont pour la plupart en Molasse et désagrégés.

Le cordon du 6^{ème} étage est en bois et en mauvais état.

Les fenêtres ne sont plus étanches aux pluies normales et ne répondent plus aux exigences thermiques actuelles.

Les vitrines de l'arcade ont subi de nombreuses transformations et ne sont plus en adéquation avec le reste de la façade.

Toutes les pierres désagrégées de la façade seront remplacées par de la pierre dito existante. Les joints seront complètement ouverts, curés et rejointoyés à l'ancienne avec un mortier de chaux. Ravalement manuel des molasses neuves et conservées au rabot sur une profondeur de 3mm.

Les vitrines du rez-de-chaussée sont entièrement redessinées, les pilastres et soubassement réalisés en béton seront recouverts d'un plaquage en roche ou granit bouchardé.

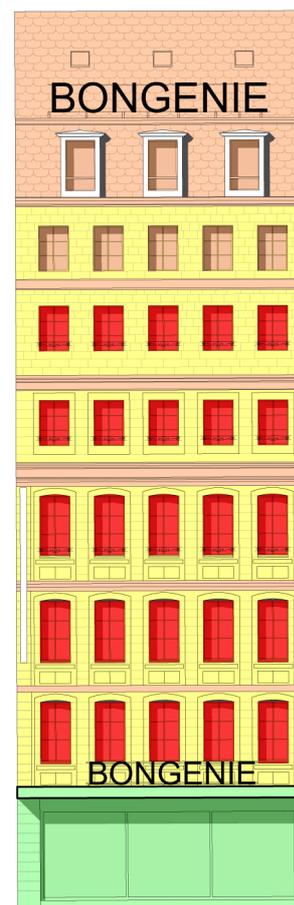
Les descentes d'eau pluviales en cuivre seront contrôlées et remplacées si nécessaire.

Les garde-corps métalliques seront sablés, protégés contre la corrosion et peints.

Les cadres des vitrines en profilés métalliques seront entièrement neufs et peints.

La marquise existante sera supprimée et remplacée par un élément neuf composé de métal et de verre, traité en transparence dans un esprit "ancien".

Les fenêtres en bois seront remplacées. Elles seront reconstruites en utilisant le matériaux et la partition d'origine tout en améliorant l'isolation phonique et thermique (passage d'un vitrage simple à un vitrage isolant).



Etat de la façade

- g mauvais état
- g nécessite des réparations
- g nécessite un contrôle
- g bon état

Façade rue de la Rôtisserie:

Le revêtement de façade en crépis et en bon état et sera conservé dans l'état.

Les menuiseries extérieures existantes seront remplacées par des éléments neufs en bois peint répondant aux normes thermiques et phonique.

Immeuble "ORIGINE", rue du Marché 34

Toiture:

Charpente structurelle composée à 100% de dalles en béton armé, y compris sur les toits à pan côté rue de la Rôtisserie et rue du Marché.

Réfection des massifs et ouvrages maçonnés en toiture.

Sur toiture plate, réfection complète de la couverture en cuivre.

Sur toits à pan contrôle des tuiles plates en terre cuite.

Réfection complète des étanchéités et pose d'une isolation thermique.

Dans le patio, pose d'une nouvelle étanchéité complète de toiture plate.

Suppression des coupoles en plexiglas et création de verrières isolées. Remplacement des tabatières existantes par des lucarnes habillées de cuivre.

Remplacement des chéneaux et des garnitures en cuivre.

Façade rue du Marché:

Faiblement exposée aux intempéries, l'état de conservation général est moyen. Le fond de façade est constitué de pierres de Savonnière comprenant un nombre important de blocs remplacés suite à l'incendie de 1964.

Les cordons du 4^{ème} et 5^{ème} étage sont en bon état et seront conservés.

Les pierres constituant la façade sont en bon état et ne nécessitent aucun remplacement.

Les joints seront complètement ouverts, curés et rejointoyés à l'ancienne avec un mortier de chaux. Ravalement traditionnel au rabot des pierres existantes.

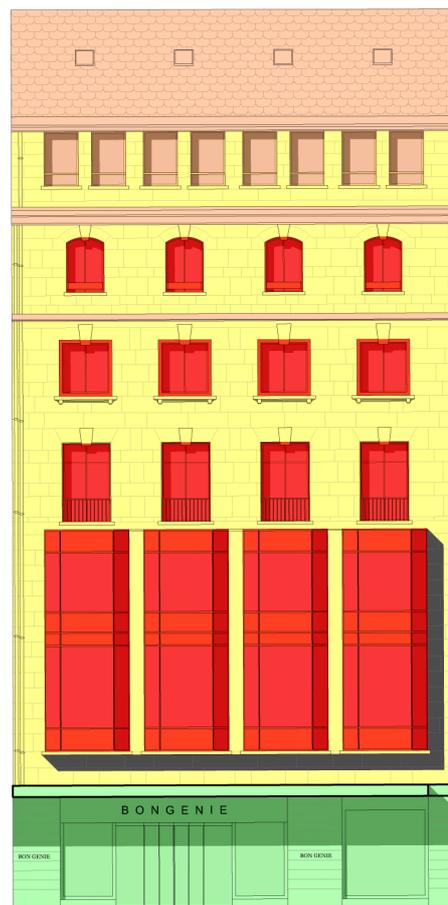
Toutefois, lors du démontage des bow-windows une partie des pilastres de refends devront probablement être restaurés ou reconstruits.

Les vitrines du rez-de-chaussée sont entièrement redessinées, les pilastres et soubassement réalisés en béton seront recouverts d'un plaquage en roche ou granit bouchardé.

Les dés de balcon seront également reconstruits selon le même principe.

Les fenêtres en bois, post incendie de 1964, seront toutes remplacées. Elles ne sont plus étanches aux pluies normales et sont détériorées, leur fonctionnement est difficile.

Elles seront reconstruites en utilisant les matériaux et la partition d'origine tout en améliorant l'isolation phonique et thermique (passage d'un vitrage simple à un vitrage isolant).



Etat de la façade

- g mauvais état
- g nécessite des réparations
- g nécessite un contrôle
- g bon état

Les bow-windows, post incendie de 1964, n'assurent plus une bonne étanchéité, Par endroit, les cadres dormants sont détériorés par l'oxydation due aux infiltrations. Ils seront entièrement démontés et refaits dans un style ancien sur la base de photographies de l'époque. Un soin particulier sera apporté aux détails de serrurerie et à la finesse des profilés métalliques mis en œuvre.

Les vitrines de l'arcade ont subi de nombreuses transformations et ne sont plus en adéquation avec le reste de la façade. Les cadres des vitrines en profilés métalliques seront entièrement neufs et peints.

Les descentes d'eau pluviales en cuivre seront contrôlées et remplacées si nécessaire.

La marquise existante sera supprimée et remplacée par un élément neuf composé de métal et de verre, traité en transparence dans un esprit "ancien".

Façade rue de la Rôtisserie:

Le revêtement de façade en crépis et en bon état et sera conservé dans l'état.

Les menuiseries extérieures existantes seront remplacées par des éléments neufs en bois peint répondant aux normes thermiques et phoniques.

Immeuble "MERKUR", rue du Marché 30, 32

Toiture:

Charpente structurelle composée à 100% de dalles en béton armé, y compris sur le toit à pan côté rue de la Rôtisserie.

Réfection des superstructures et ouvrages maçonnés en toiture.

Sur toiture plate et terrasses en attique, la durée de vie du matériau de couverture est dépassée, la protection contre les intempéries n'est plus garantie. Une réfection complète de l'étanchéité est nécessaire, y compris naissances et relevés.

Sur toit à pan, un contrôle des tuiles plates en terre cuite et des ferblanteries est préconisé.

Pose d'une isolation thermique.

Façade rue du Marché:

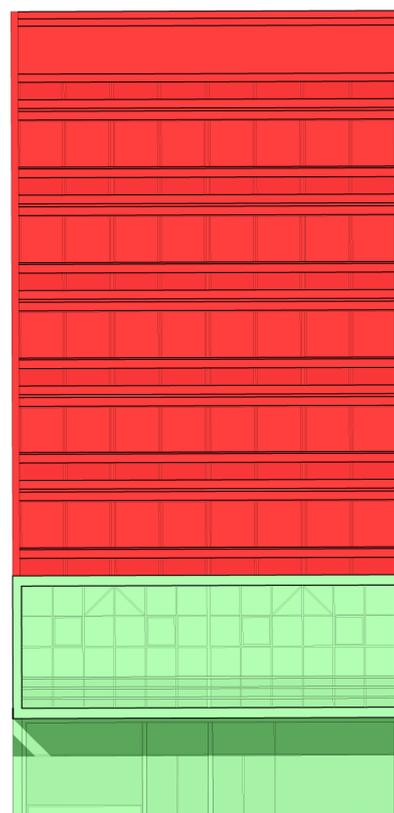
La façade métallique ne répond plus aux exigences thermiques actuelles. Quelques fenêtres ne sont plus étanches et ont un fonctionnement difficile.

La façade du rez-de-chaussée au 1^{er} étage transformée en 1992 est en bon état.

Un rénovation complète de la façade métallique est proposée. Constituée principalement de verres isolants autoportants sur la hauteur (valeur Ug 1.0 Wm²k).

A chaque étage et de chaque côté des façades, un ouvrant sera intégré au système et il permettra une ventilation intérieure ainsi que l'accès à l'extérieur pour le nettoyage.

Afin de garantir la sécurité, une ligne de vie doit être prévue sur la corniche.



Etat de la façade

g mauvais état

□ bon état

La marquise et les vitrines seront retravaillées en adéquation avec la nouvelle enveloppe verticale vitrée.

Façade rue de la Rôtisserie:

Le revêtement de façade en crépis et en bon état et sera conservé dans l'état.

Les menuiseries extérieures existantes seront remplacées par des éléments neufs en bois peint répondant aux normes thermiques et phoniques.

4. Projet

La façade métallique du bâtiment "MERKUR", l'unification des façades de la rue de la Rôtisserie et les transformations des vitrines du rez-de-chaussée, dès 1961, sont probablement les interventions les plus marquantes de cet ensemble de constructions et lui confère un aspect quelque peu hétéroclite.

Le projet consiste principalement à se rapprocher de l'état d'origine pour les bâtiments "ORIGINE" et "MOLARD" et d'adapter la façade du bâtiment "MERKUR" à sa fonction actuelle.

L'aspect de la façade de l'immeuble "MOLARD" a peu été modifiée dans le temps, à l'exception du rez-de-chaussée et de la toiture. L'intervention prévoit la conservation, la consolidation ou la réparation des éléments d'origine comme tous les éléments en pierre de molasse et gardes corps métalliques.

Tous les éléments existants mais inadéquats seront modifiés ou remplacés par de nouveaux sur des principes constructifs et formels propres au style de la façade:

notamment le soubassement du bâtiment et ses vitrines afin d'harmoniser la façade et de lui restituer une assise.

L'état général des menuiseries extérieures étant trop dégradé, un remplacement complet est envisagé.

Actuellement 70% des fenêtres est rendue opaque par des films apposés contre les verres: ceci en raison de la mise à niveau des dalles en béton armé avec le bâtiment "ORIGINE" suite à l'incendie. L'intérieur ne coïncide donc plus avec la façade et ses ouvertures. Les nouvelles fenêtres seront munies de verres transparents; L'espace résiduel entre l'enveloppe extérieure verticale et les premiers aménagements intérieur, d'environ 1.20m, sera traité de couleur noire pour donner un effet de profondeur.

La façade de l'immeuble "ORIGINE" est probablement celle qui a subi le plus de modifications. Il sera à notre sens impossible de restituer l'élévation d'origine, toutefois une bonne partie de son caractère et de sa cohérence peuvent être rendus.

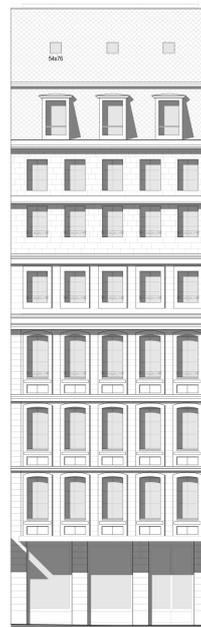
Il nous paraît important de restituer une certaine image: celle de la partie rez-de-chaussée et bow-windows qui confère à la façade son fondement et sa verticalité.

Comme pour la façade "MOLARD", l'intervention prévoit la conservation, la consolidation ou la réparation des éléments d'origine comme tous les éléments en pierre de molasse et gardes corps métalliques. Tous les éléments existants mais inadéquats seront modifiés ou remplacés par de nouveaux sur des principes constructifs et formels propres au style de la façade.

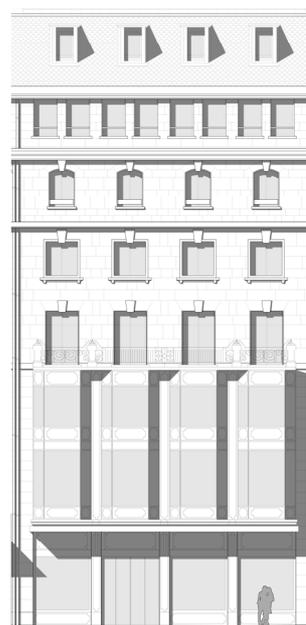
Les vitrines, les bow-windows et la marquise seront traités en cohésion dans un style "Art Nouveau".

Toutes les menuiseries extérieures en bois datant des années 60 ne répondent plus aux normes isolantes phoniques et thermiques. Un remplacement complet est envisagé.

En toiture, les coupoles en plexiglas seront remplacées par des verrières longilignes afin d'améliorer la qualité de la lumière naturelle aux combles. Une série de lucarnes est aussi envisagée sur le pan de toit incliné côté rue du Marché pour participer au confort de l'utilisation des locaux (ateliers) à cet étage.



Immeuble "MOLARD"
36, rue du Marché



Immeuble "ORIGINE"
34, rue du Marché

La façade de l'immeuble "MERKUR" réalisée en 1961 a été transformée au 1^{er} étage et au rez-de-chaussée en 1992.

Cette façade "rideau" composée d'aluminium et de verre présente aujourd'hui de nombreux défauts d'ordre fonctionnels et constructifs.

Le programme de l'immeuble comprenait à l'origine des locaux commerciaux au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, et des espaces de bureaux aux niveaux supérieurs. Les aménagements intérieurs ont passablement été modifiés dans le temps.

La façades n'est donc plus en adéquation avec l'activité s'y trouvant. De nombreuses fenêtres sont occultées ou condamnées.

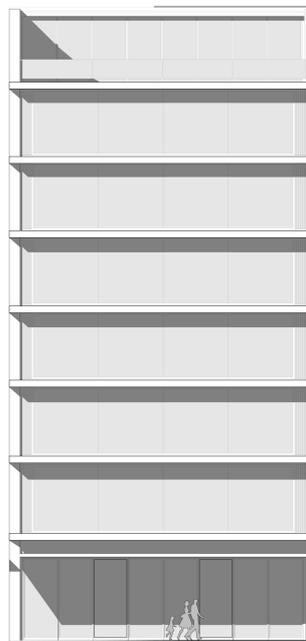
L'enveloppe verticale n'assure plus l'étanchéité et le confort thermique du bâtiment. Les normes en matière d'isolation ne sont pas respectées.

Le projet se caractérise par l'adoption d'un langage architectural contemporain. La façade "rideau" est entièrement remplacée et retravaillée avec de nouvelles partitions. Cette nouvelle "peau" traitée en verre est soulignée par des tranches de dalles apparentes.

Les matériaux utilisés seront le verre, la pierre pour les tranches de dalles et le bois pour les menuiseries extérieures au rez-de-chaussée et en attique.

En toiture, l'intervention est principalement ciblée sur la remise en état de l'étanchéité-couverture et du revêtement de la terrasse.

Les sommiers situés au niveau de l'attique, n'ont aucune fonction statique et sont supprimés.



Immeuble "MERKUR"
30,32, rue du Marché

5. Programme et organisation des travaux

La durée des travaux concernant la façade de l'immeuble "ORIGINE" au 34 rue du Marché peut être estimée à 6 mois.

La durée des travaux concernant la façade de l'immeuble "MOLARD" au 36 rue du Marché peut être estimée à 4 mois.

La durée des travaux concernant la façade de l'immeuble "MERKUR" au 30, 32 rue du Marché peut être estimée à 7 mois.

La réfection des toitures se fera simultanément avec chaque façade d'immeuble.

Le remplacement des fenêtres sur les façades de la rue de la Rôtisserie peut être estimée à 3 mois.

Pour la mise en place des installations de chantier: des échafaudages seront prévus de manière indépendante pour chaque façade du côté de la rue du Marché. L'installation d'échafaudage sur la façade de la rue de la Rôtisserie est prévue en une seule intervention commune.

Les moyens de levage légers seront assurés par des sapines, tous les levages lourds seront réalisés au moyen d'une grue mobile. Les zones de stockages sur le domaine public seront très réduites.