

RÉUTILISER ET TRANSFORMER UNE MAISON RURALE (gros œuvre) Bretoncelles - Canton de Remalard

2.1

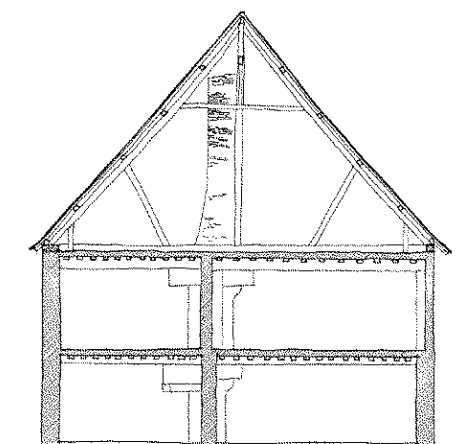
FICHE CONSEIL

Page 1



Façade principale - Logis seigneurial

- Examen des enduits anciens à conserver
- Vérification de la cohésion des maçonneries et consolidation
- Vérification des pans de bois, hourdis et restauration
- Restauration et réfection des enduits, des éléments de modénature, rejointoiements
- Restauration et remplacement des menuiseries extérieures



Coupe - Logis seigneurial



Pignon - Logis seigneurial

La réhabilitation d'une maison ancienne doit faire appel à des compétences techniques mais aussi à une bonne connaissance des caractéristiques architecturales des constructions.

L'opération de restauration commence donc par un diagnostic des mises en œuvre d'origine, afin de pouvoir les réutiliser lors des réparations de l'existant ou des transformations nécessaires à l'adaptation de la construction aux exigences contemporaines.

Fondations, façades, pignons et refends*

Les maçonneries en pierre calcaire et enduit de chaux doivent faire l'objet d'un examen préliminaire, jusqu'au niveau des fondations, avant d'engager les travaux. Le problème majeur concerne la vérification de la qualité des liants et la portance des assises de soubassement. Lorsque les liants des blocages n'assurent plus leur fonction (pulvérisation ou disparition) il sera nécessaire de procéder à des injections de coulis de chaux.

Si les murs nécessitent des réfections partielles dans l'épaisseur, le problème essentiel consistera à utiliser des pierres identiques à celles d'origine et à les sceller avec des mortiers de chaux naturelle, dont les sables devront se rapprocher de la composition d'origine.

Restauration des maçonneries des refends*

Elles sont généralement montées de manière identique aux murs des façades. Néanmoins, lorsque la construction date d'avant le XIX^e siècle, les refends* non porteurs peuvent être réalisés en pans de bois. Si tel est le cas, ces pans de bois devront être vérifiés afin d'être traités ou remplacés ponctuellement. Le hourdis de terre conservé recevra après restauration du parement, un badigeon de chaux.

Restauration des encadrements de baies

Les calcaires perchons présentent des qualités de dureté, texture et couleur variables entre le tuffeau et les calcaires de Beauce. Les pierres d'encadrements peuvent être cassées (linteaux, piédroits, voussoirs, etc...). Il faut alors étayer pour enlever les pierres endommagées et les remplacer à l'identique (soit en pierres de récupération, soit en pierres de carrières, lorsqu'elles sont encore en activité). On portera une attention particulière au rejointoiement des pierres appareillées. On aura avant la dépose ou le dégarnissage, procédé à une identification des mortiers de joints anciens, afin de les reconstituer à l'identique (choix de la granulométrie des agrégats, coloration des sables, finition).

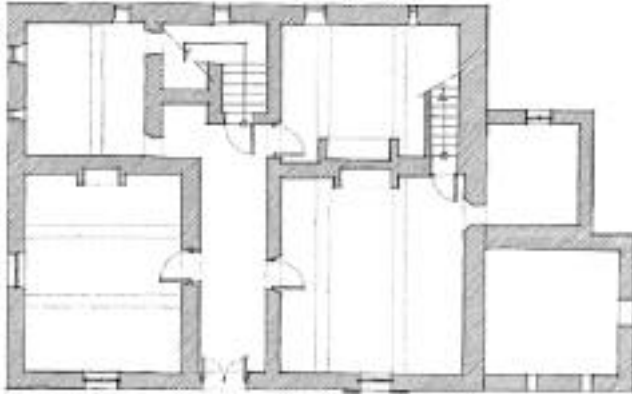
Restauration des sols en rez-de-chaussée

Les maisons anciennes de modeste facture possèdent des sols sur terre-plein de terre battue. Les sols en carreaux de terre cuite sont les plus fréquents. La taille des carreaux souvent voisine de 10-10 cm augmentera au cours des siècles jusqu'à 25-25 cm à la fin du XIX^e siècle. Les désordres sont souvent liés à des remontées d'humidité et des instabilités du dallage de blocage, lorsqu'il existe. Les sols anciens seront le moins possible déposés mais complétés en conservation.

*voir glossaire

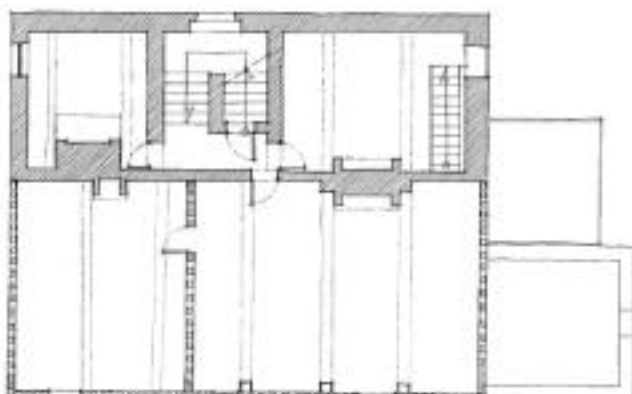
RÉUTILISER ET TRANSFORMER UNE MAISON RURALE (gros œuvre)

Bretoncelles - Canton de Remalard



Plan du rez-de-chaussée - Logis seigneurial

- Dépose des dallages endommagés et descellés, stockage pour réemploi des éléments en bon état
- Vérification et restauration des poutres de plancher
- Restauration des maçonneries, sols et enduits



Plan de l'étage - Logis seigneurial

- Maçonneries, sols et enduits idem rez-de-chaussée
- Nettoyage, vérification et restauration des charpentes, pans de bois (y compris hourdis)
- Vérification et restauration des cheminées et conduits (y compris souches)

Ces travaux doivent de préférence être réalisés par un entrepreneur compétent en matière de réhabilitation du bâti ancien, sous contrôle éventuel d'un maître d'œuvre qualifié.

Le traitement d'étanchéité est complexe à mettre en œuvre car il faut prêter attention à ne pas reporter les remontées d'humidité dans les murs de façade. Lors de ces travaux, on pourra procéder en préliminaire à la mise en place d'un drainage extérieur périphérique aux pieds de fondations. Le sol sera complété si besoin (en récupération d'éléments anciens) et reposé à joints presque vifs sur une chape maigre de grave composée de mortier bâtard (très faiblement dosé en ciment 25% maximum). Le rejointoiement sera réalisé avec un mortier de chaux fin, pouvant être coloré. On évitera, en finition, les traitements de surface des carrelages réalisés avec des produits synthétiques hydrofugeant.

Restauration des planchers en bois

Traditionnellement, le plancher d'étage est réalisé sur poutres et lambourdes. Les *entrants** des *fermes** de toitures peuvent servir de poutre. Les poutres et les lambourdes devront faire l'objet d'une vérification complète. Les éléments pourris ou attaqués devront être remplacés en utilisant des bois de section et d'origine identique (bois durs locaux). Éviter l'emploi de poutrelles béton ou métalliques en remplacement ou en consolidation, afin de ne pas entraîner des désordres plus importants. Les scellements seront vérifiés et refaits au mortier de chaux naturelle, avec *blochage** de pierres calcaires, si nécessaire. Si les poutres maîtresses reposent sur des corbeaux de pierre calcaire, ceux-ci devront être conservés ou remplacés à l'identique, si nécessaire.

Lorsque les éléments structurels (poutres et lambourdes) auront été restaurés et traités, le remplissage devra être réalisé de préférence de manière traditionnelle (lattis et plâtre en sous-face). Afin d'assurer la stabilité du plancher pour admettre des surcharges conformes aux normes actuelles, un platelage de contre-plaqué pourra être posé. Il permettra d'accueillir des chapes fines de béton allégé, pour la réalisation éventuelle de pièces humides.

Réalisation des canalisations destinées aux évacuations des eaux usées et gaines de ventilation

Le positionnement de ces diverses canalisations et gaines est généralement complexe dans une maison ancienne. Le premier objectif sera donc d'en définir soigneusement le passage, avant le début des travaux. Ces canalisations peuvent être encastrées, mais cette solution nécessite des précautions techniques coûteuses (qualité des matériaux, soudures, déviements et coudes etc...). Dans de nombreux cas, la réalisation d'habillages pourra être une solution de bon compromis, sous la réserve de bien en définir les emplacements et la qualité.

*voir glossaire