

Etude ARCHIPAT de 2018 Maison Pichat

Partie 4 diagnostic structurel et sanitaire p 79 à 90

*Attention : le toit de la maison a été refait depuis cette étude. Ne pas tenir compte de toutes les remarques.*

### III. DIAGNOSTIC STRUCTUREL ET SANITAIRE

---

# 1. DIAGNOSTIC

## I. CHARPENTE ET PLANCHERS

### *A/ BÂTIMENT A*

#### ***Constats***

Il n'a pas été possible d'observer en partie basse plusieurs éléments composant la charpente, encoffrés par des couches assez épaisses de plâtre sur lattis bois.

L'un des arbalétriers de croupe de la ferme nord, visible dans les combles présente un état de pourriture avancé.

Des planches en bois ont été ajoutés de part et d'autre de l'arbalétrier afin de renforcer la structure de la ferme.

L'observation des planchers est empêchée par la présence de faux plafonds

Concernant le plancher bas des combles, deux sondages (nord et sud) ont été effectués : l'un au niveau du plafond de la salle de bains de l'étage et l'autre, symétriquement, au niveau du plancher bas de la chambre 3 des combles.

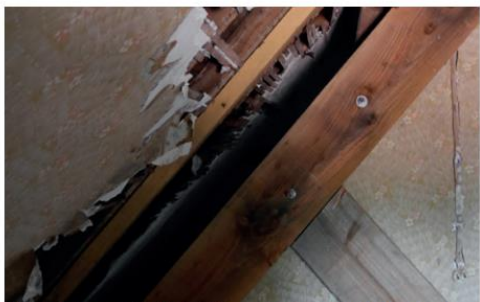
L'objectif devait être de vérifier l'état sanitaire des entrants, dont l'un (celui du nord) est dans un état de dégradation avancé.

#### ***Causes probables et évolution prévisible***

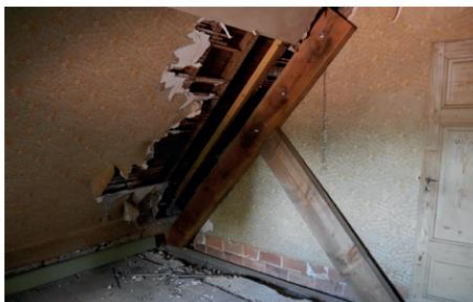
La pourriture de l'arbalétrier de la ferme nord paraît liée à un problème d'infiltration d'eau par le toit, due par l'absence de quelques ardoises.

Les renforts assurent la stabilité de la charpente. Il conviendrait toutefois dans l'idéal de remplacer l'arbalétrier et l'entrant endommagé. On peut voir depuis l'extérieur que certaines ardoises ont été remplacées, néanmoins seulement une restauration globale de la couverture pourra assurer une mise hors d'eau efficace du bâtiment.

La présence d'insectes xylophages ou de champignons devra être vérifiée afin de prévenir toute forme de dégradation.



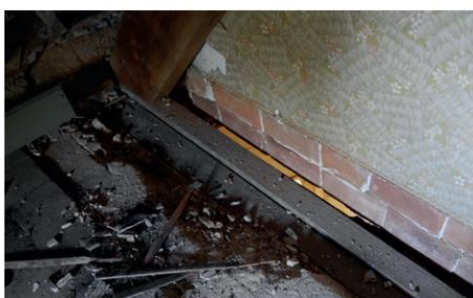
Bâtiment A, renfort de l'arbalétrier endommagé dans la chambre 1



Bâtiment A, renfort de l'arbalétrier endommagé dans la chambre 1



Bâtiment A, sondage «nord» du plancher des combles



Vue du sondage effectué dans la chambre 1 des combles du bâtiment A



Bâtiment A, sondage sud du plancher des combles situé au sud.  
Ici la poutre est en bon état



Bâtiment A, sondage nord vu depuis le plafond de la chambre 1: entrain, lambourdes et voliges supportant le sol en tomettes



Bâtiment A, intervention sur la ferme nord

## *B/ BÂTIMENT B*

### *Constats*

La structure du plancher existant est un solivage dense portant sur la largeur du bâtiment sans appui intermédiaire. Certainement fragilisé par endroits, le plancher a été étayé par un complexe métallique aujourd'hui rouillé du fait de la présence importante d'humidité au rez-de-chaussée.

Les murs en pierre, formant soutènement de la propriété voisine, sont recouvert de ciment, empêchant toute humidité de s'évaporer. Le sol en terre battue permet heureusement une respiration et une évaporation de l'humidité.

Tous les éléments structurels en fer observés dans le hangar (poutres IPE et supports des cheminées) se présentent fortement rouillés. Une vérification de leur état est nécessaire préalablement à leur restauration ou remplacement éventuel.

Les solives et le voligeage sont en bon état.

Une visite des combles sera nécessaire pour se prononcer sur l'état de la charpente. La réfection récente de la couverture laisse présager qu'aucun problème majeure n'a pas été détecté.

### *Causes probables et évolution prévisible*

La présence d'humidité est visible à tout niveau du mur aveugle, exposé à nord-est.

Face aux exigences de pérennité de l'ouvrage, l'absence d'une intervention résolutive de mise hors d'eau pourrait empirer l'état actuel ci-décrit. La réfection de la couverture devrait avoir éliminé la cause de dégradation, un monitoring de la situation est néanmoins conseillé.



Bâtiment B, solivage du hangar



Bâtiment B, éléments métalliques rouillés



Bâtiment B, renforts sous les cheminées de l'étage supérieur



Bâtiment B, éléments métalliques rouillés



## *C/ BÂTIMENT C*

### *Constats*

La charpente semble globalement en bon état, exception faite pour la jonction entrain/arbalétrier dans la ferme près du raccord avec le bâtiment B, humide est partiellement pourrie à cause de fuites d'eau.

L'observation des planchers de ce bâtiment est empêchée par la présence de faux plafonds. La structure du plancher bas des combles n'a pas pu être observée. Des sondages ont été réalisés dans les sanitaires et dans la chambre.

Dans la mur nord, les poutres IPE au-dessus du portail sont fortement rouillées.

### *Causes probables et évolution prévisible*

Comme pour le bâtiment B, un contrôle de la charpente reste nécessaire pour s'assurer de la solidité de la structure.

III. DIAGNOSTIC

---

## **II. COUVERTURES**

### *A/ BÂTIMENT A*

#### *Constats*

Les ardoises employées sont de mauvaise qualité. La plupart d'entre elles est piquée (présence de pyrite de fer) et les crochets de fixation sont rouillés. Les éléments de zinguerie souffrent eux aussi d'altérations (gouttières et descentes rouillées). Au droit du balcon ouest, la descente nord est cassée. Côté cour, la descente deverse directement dans la haie, aucun dauphin dirige l'eau jusqu'au sol. Les solins au droit du bâtiment B, refaits récemment, sont en bon état.

#### *Causes probables et évolution prévisible*

La dégradation s'explique à la fois avec la nature des matériaux utilisés et la manque d'entretien régulier.

### *B/ BÂTIMENTS B ET C*

#### *Constats*

La toiture en tuiles mécanique des bâtiments B et C est en bon état grâce aux travaux de réfection récents.

**A noter : depuis cette étude, le toit a été refait entièrement. MFR**

### III. MURS ET ENDUITS

#### A/ BÂTIMENT A

##### *Constats*

Les murs du bâtiment A sont en moellons de pierres dorées laissées apparentes, avec angles et encadrements de baies en pierre de taille appareillée.

Les parements extérieurs sont globalement en bon état. Quelques désordres ont été néanmoins repérés.

Au niveau 2 (1<sup>er</sup> étage), façade sur cour, une fissure traverse une pierre sous la pièce d'appui.

Au pied de la même façade, la maçonnerie est déjointoyée. Côté ouest, au niveau du perron d'entrée, les premières marches de la volée nord sont cassées.

##### *Causes probables et évolution prévisible*

Concernant la fissure, la baie qui se trouve à l'étage inférieur était probablement une fenêtre à l'origine, transformée en porte-fenêtre au moment de l'ajout du balcon. Peut-être la reprise de la façade a entraîné une fragilisation de l'ensemble de la travée. Il serait prudent de vérifier si la fissure est active.

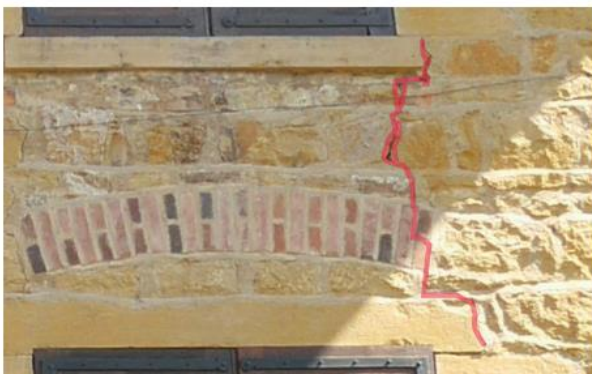
#### B/ BÂTIMENT B

##### *Constats*

Nous observons une portion d'enduit manquant en façade sud, au droit du pluvial. La peinture est délavée et le décor en fausse brique dans cette travée est presque complètement perdu.

Côté cour, le corbeau sud en pierre, supportant le linteau en bois du portail d'entrée, est fissuré.

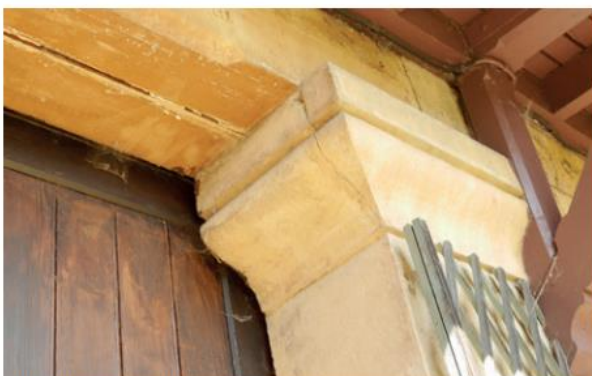
A l'intérieur, l'enduit du mur mitoyen aveugle (exposé nord-est) est humide et partiellement décollé.



Bâtiment A, allège fragilisé au droit de la fenêtre cloisonnée.  
Fissure (en rouge) traversant une pierre



Bâtiment A, marches cassées



Bâtiment B, corbeau en pierre fissuré



Bâtiment B, enduit décollé

***Causes probables et évolution prévisible***

Concernant la façade sud, la cause était sûrement une mauvaise évacuation des eaux pluviales : la gouttière devait déverser directement au pied de la façade et du poteau en bois. Le remplacement de la descente et la pose d'un dauphin lié au regard a résolu le problème. Il faudra trouver une meilleure évacuation au droit du muret mitoyen et au pied de l'escalier. Un drainage des eaux de ruissellement est à prévoir.

***BÂTIMENT C***

***Constats***

L'état est globalement satisfaisant. Nous observons uniquement une lacune d'enduit côté cour en correspondance d'une partie de corniche cassée, et quelques appuis de fenêtre noircis en façade nord.

***Causes probables et évolution prévisible***

Il est conseillé de réparer la corniche et combler la lacune pour prévenir les infiltrations dans la maçonnerie.



Bâtiment C, poutre rouillée visible depuis l'atelier



Bâtiment C, charpente dégradée



Bâtiment C, sondage du plancher dans la chambre



Bâtiment C, sondage du plancher dans les sanitaires



## IV. MENUISERIES EXTÉRIEURES

### Constats

Concernant les menuiseries extérieures, nous signalons l'état général moyen des joints d'étanchéité, la dégradation des surfaces des bois, quelques vitres cassées ou manquantes, clous et charnières rouillées.

Les portails d'accès aux caves du bâtiment A sont en mauvais état.

Le vitrail de la porte d'entrée de la maison a été endommagé, certainement suite à une tentative d'effraction. Quelques pièces de verre sont cassées ou manquantes et les plombs sont déformés par le choc.

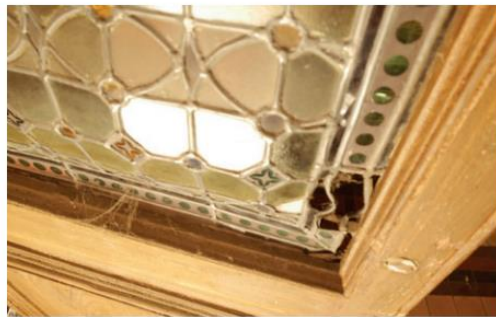
Les volets sont en relativement bon état.

### Causes probables et évolution prévisible

La manque d'entretien générale et l'absence de couches de protection (vernis, peintures) ont accéléré les phénomènes de dégradation. La réfection des joints d'étanchéité est nécessaire pour prévenir l'infiltration dans les bois. Le remplacement des vitres cassées évitera de laisser les intérieurs du bâtiment exposés aux intempéries.



Bâtiment A, portail d'accès aux caves



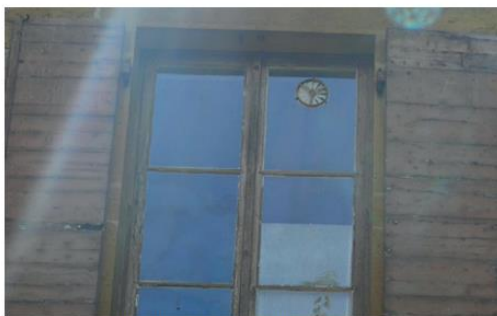
Bâtiment A, vitrail de la porte d'entrée



Bâtiment A, cuisine, joints très dégradés et éléments rouillés, teinte abîmée



Bâtiment A, lucarne nord-ouest, joints dégradés et vitre manquante



Bâtiment C, cuisine, dégradation de la fenêtre



Bâtiment C, bibliothèque, dégradation de la fenêtre à quatre vantaux



## V. INTÉRIEURS. REVÊTEMENTS ET FINITIONS

*Nota : pour l'état sanitaire des éléments remarquables (menuiseries, sols, papier-peints, stucs, cheminées) nous renvoyons à la section relative à l'analyse patrimoniale des intérieurs.*

### **Constats**

Dans la cuisine du bâtiment A la peinture est fortement écaillée. A l'étage supérieur, les papiers peints du salon 1 sont déchirés, comme dans la plupart des chambres des combles et dans la cage d'escalier au dernier étage.

L'état des papiers peints est variable. Certains, comme ceux du mur Est du bâtiment B, sont maculés de taches liées à des infiltrations et problèmes d'humidité et sont à remplacer. D'autres sont globalement dans un état satisfaisant, bien que les signes du temps soient présents sous forme d'altérations ponctuelles ou étendues des couleurs originelles.

L'état des planchers et des murs du hangar (bâtiment B) a été décrit dans les pages précédentes. A l'étage, dans la salle de billard, on remarque que le papier-peint et la corniche de couronnement ne sont pas celles d'origine, et le plafond a été repeint à la jonction du mur.

Au rez-de-cour du bâtiment C, les peintures de la cage d'escalier sont très écaillées. Dans la bibliothèque, à l'étage, le poêle qui chauffait la pièce auparavant a brûlé le parquet. Dans les couloirs et dans les sanitaires, des taches d'humidité aux parois et faux-plafonds ont abîmé les finitions.

### **Causes probables et évolution prévisible**

Comme déjà observé pour le reste du bâtiment, la plupart des dégâts a été causé par des fuites liées à un défaut d'étanchéité du bâtiment, qui semble avoir été stoppé par l'intervention effectuée en 2018.

Toutefois, des points de vigilance sont à observer, notamment autour des abergements des cheminées.



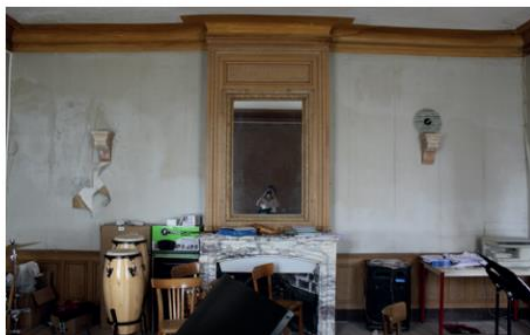
Bâtiment A, salon 1



Bâtiment C, couloir du premier étage



Bâtiment C, bibliothèque, parquet brûlé



Bâtiment B, salle de billard, effets de l'humidité sur le mur est

## 2. PARTI DE RESTAURATION ET PRÉCONISATIONS

### I. PARTI DE RESTAURATION

#### *La maison Pichat, origine et transformations*

La maison Pichat est constituée de trois corps de bâti ayant chacun leur caractère propre. Une maison de Maître, deux bâtiments de communs formant une cour ouverte sur un grand parc paysager. Ces bâtiments ont fait l'objet de plusieurs campagnes de construction et transformation.

Les parties les plus anciennes, correspondantes à la maison principale et le rez-de-chaussée du bâtiment C - l'orangerie - datent de 1860 et sont construites en pierres dorées.

Lors d'une première extension au début du XX<sup>ème</sup> siècle, l'orangerie est surélevé d'un étage et un bâtiment de liaison est construit pour le raccord à la maison.

Les apports ultérieurs de 1920 ont transformé l'aspect de la maison principale pour lui donner l'aspect que nous lui connaissons aujourd'hui. Les principales modifications concernent:

- la toiture: couronnement des cheminées, transformation des lucarnes, épis de faitage.
- l'ajout du perron d'entrée et de la structure du balcon accolée à la façade principale
- le réaménagement des intérieurs

La Mairie a récemment réalisé des travaux de réfection de la couverture des communs, le renfort d'une ferme de la maison et une reprise des finitions (peinture). Ces opérations, terminés en début 2018, seront suivis - selon l'intention de la Mairie - par une restauration de la couverture de la maison.

#### *Le parti de restauration*

Les relevés réalisés sur site ont éveillé chez nous un intérêt croissant pour cette maison. Livrée à elle-même ces dernières années, en apparence très simple et sobre, elle compose avec ses communs et son parc un ensemble indissociable. Celui-ci est structuré, hiérarchisé : la maison de Maître est située au sommet de la parcelle, proche du centre et accessible depuis la rue principale du bourg ; en contrebas, se développe un parc majestueux dominant la vallée de l'Azergues; les dépendances sont placées en retrait de la Maison avec cours de service et espaces potagers. Chaque élément est organisé autour de l'habitation principale.

La maison Pichat est chargée d'une histoire ancrée dans le tissu local ; une maison d'une très grande qualité architecturale dotée d'un parc arboré en plein centre de la commune du Bois-d'Oingt. Les soins apportés à la construction de la maison et de ses dépendances, aux détails d'exécution, aux décors qu'ils soient extérieurs, tels les dessins d'appareillage de brique sur les façades, ou intérieurs, tels les boiseries, les sols, les vitraux, les papiers peints anciens remarquablement conservés, autant de vestiges encore en place aujourd'hui qui témoignent du goût et du raffinement des anciens propriétaires.

Les volumes et dispositions d'origine sont conservés et méritent d'être intégrés dans un projet de réutilisation et de remise en valeur respectueux des éléments encore en place quasiment dans toutes les pièces .

Le parc s'est laissé envahir petit à petit par une Nature autrefois maîtrisée ; ce parc était dessiné tel un jardin à l'anglaise avec des cheminements sinueux, des plans d'eau, des grottes, des bosquets énigmatiques, des sous-bois ... l'analyse plus fine d'un paysagiste permettrait de révéler le tracé savant que nous soupçonnons mais nous n'avons malheureusement pas retrouvé de plans d'origine.

## II. PRÉCONISATIONS

### *A/ CLOS ET COUVERT*

La réfection récente des couvertures des bâtiments B et C et la future restauration du toit du bâtiment A permettront de prévenir la plupart des phénomènes de dégradation rencontrés, liés à une mauvaise évacuation des eaux pluviales.

#### *Menuiseries extérieures*

Fenêtres, portes-fenêtres, volets et quincaillerie constituent un ensemble cohérent et globalement bien conservé, mais qui nécessite de travaux d'entretien. L'application d'une protection sur les éléments en fer et en bois exposés aux intempéries et la réfection des joints d'étanchéité sont nécessaires à la pérennité des menuiseries.

La dimension réduite des petits bois impose de remplacer les vitrages cassés par du simple vitrage, sous peine de modifier radicalement l'aspect des façades.

Il conviendra de restituer la fenêtre condamnée à l'étage du bâtiment A. Dans le cadre du réaménagement il serait intéressant aussi de retrouver l'accès secondaire au bâtiment A, côté est, et un accès aux caves depuis la cage d'escalier existante.

#### *La toiture du bâtiment A*

La cheminée du versant nord est incomplète. Une restitution du couronnement manquant est envisageable, soit suivant le modèle d'origine, de dessin simple (cf. photo ancienne), soit sur le modèle de la cheminée sud.

Dans le cadre de la restauration de la couverture du bâtiment A, il conviendra de respecter format et aspect des ardoises existantes. Les crochets, rouillés, nécessitent d'être remplacés.

#### *Les façades face aux photos historiques. Possibilités et limites d'une éventuelle restitution*

Concernant l'étage de la façade sur cour du bâtiment B, la carte postale historique atteste un dessin en fausses briques du même type que celui visible coté sud (accès derrière la maison).

Un sondage au niveau de l'enduit actuel permettra de vérifier si des vestiges de ce décor peint subsistent.

Une restauration pourrait être envisagée dans ce cas. Une restitution du motif de fausses briques sur l'ensemble de la façade (cf. simulation ci-après) serait justifiée historiquement et faisable techniquement.

La façade sur cour de l'étage du bâtiment C, d'après la même source, devait être enduite.

Il est néanmoins difficile d'envisager une restitution en s'appuyant uniquement sur la photo historique, illustrant une façade presque entièrement recouverte par des plantes grimpantes. Nous ne pouvons pas déterminer non plus si les encadrements des fenêtres étaient enduits, ou bien si les briques étaient laissées apparentes.

### *B/ INTÉRIEURS*

Les cheminées, les parquets, les moulures, les boiseries et la plupart des portes sont en bon état.

Il serait souhaitable de conserver et de restaurer les papiers peints remarquables. Ils constituent un véritable atout de la maison et confèrent à chaque pièce un caractère spécifique lié à leur destination.

Dans l'impossibilité de conserver tous les papiers peints en mauvais état, il est conseillé de garder au moins des «parois-témoins» dans les pièces concernées. Les parquets sont tous d'origine, néanmoins seuls les parquets des grandes salles du bâtiment A présentent un intérêt remarquable.

Concernant les combles du bâtiment A, un diagnostic de la charpente - visible et cachée par les revêtements - afin d'en vérifier l'état est conseillé préalablement à toute opération. Le projet d'aménagement devra déterminer si les combles seront affectés, et prévoir en conséquence une éventuelle isolation au niveau du plancher ou de la toiture.

### *C/ ABORDS ET PARC*

Il conviendra de respecter l'esprit de ce parc à l'anglaise en matérialisant d'une façon claire les allées d'origines, aujourd'hui peu visible. De manière générale, retrouver le dessin du parc initial permettra d'en garder le caractère donné à l'époque de sa création.