

## DIAGNOSTIC GÉNÉRAL DU BÂTI

### MARCHE DE MAITRISE D'OEUVRE POUR LA RÉNOVATION THERMIQUE ET/OU LA RESTRUCTURATION DES BÂTIMENTS COMMUNAUX (MAIRIE/ÉCOLE/SALLE D'ACTIVITÉ)



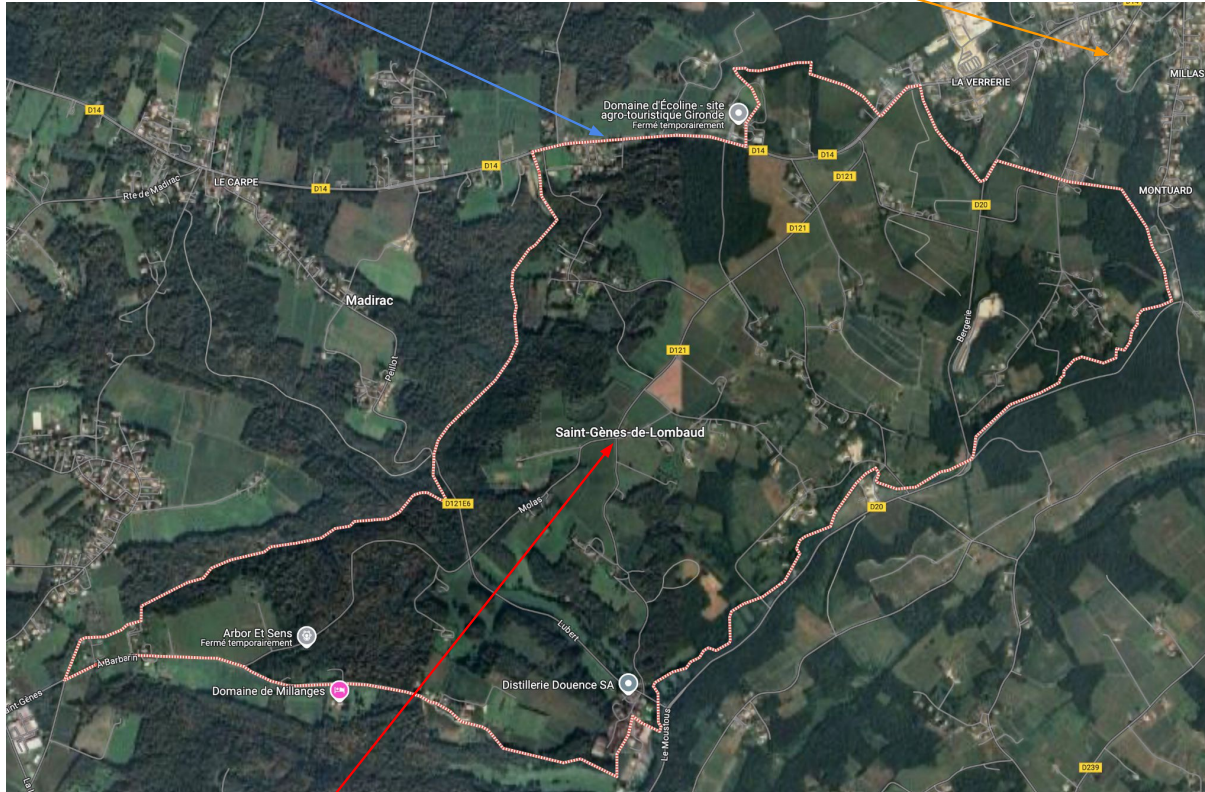
Mairie de  
**Saint Genès de Lombaud**

Maître d'ouvrage:  
**COMMUNE DE SAINT GENÈS DE LOMBAUD**  
210, Route de l'École  
33670 SAINT-GENES-DE-LOMBAUD

# Analyse des avoisinants - Etat des Lieux Localisation

départementale 14

Commune de Créon



localisation du projet

**Commune étendue avec un tissu urbain lâche et hétérogène**

Terrains agricoles



- > 3 zones de stationnement
- > 1 accès mairie
- > 2 accès école/ salle d'activité avec accessibilité aux engins de secours

## Récapitulatif général des différents bâtiments

### SALLE D'ACTIVITE

3 extensions successives

- \* corps de bâtiment principal
  - > couverture tuiles 4 pans
  - > charpente bois
  - > ossature poteaux poutres bois
  - > remplissage maçonné
  - > finition extérieur enduit
  - > parement bois côté cour école
- \* extensions
  - > couverture tuiles 1 pan et 4 pans
  - > charpente bois
  - > élévations maçonnées
  - > finitions extérieures enduit

### MAIRIE

1 extension

- \* corps de bâtiment principal
  - > couverture tuiles 4 pans
  - > charpente bois
  - > murs moellons
  - > finition extérieur enduit
  - > encadrements menuiseries en pierre
  - > soubassement pierre
  - > menuiseries PVC RDC
  - > menuiseries bois simple vitrage R+1
- \* extension
  - > toiture plate
  - > étanchéité bitumineuse
  - > structure maçonnée
  - > plaquage pierre
  - > menuiseries aluminium



### ECOLE

3 extensions successives

- \* corps de bâtiment principal
  - > couverture tuiles 2 pans
  - > charpente bois
  - > murs moellons
  - > finition extérieur enduit
- \* extensions
  - > couverture tuiles 2 pans
  - > charpente bois
  - > élévations maçonnées
  - > ossature pierre
  - > ossature bois
  - > finitions extérieures enduit et parement bois
- \* corps de bâtiment en continuité de la mairie
  - > couverture tuiles 2 pans
  - > charpente bois
  - > murs moellons
  - > finition extérieure enduit
  - > encadrements menuiseries en pierre
  - > soubassement pierre



## Récapitulatif des précédentes campagnes de travaux sur les bâtiments concernés par la commande (liste non exhaustive)

### SALLE D'ACTIVITE

**2010-11 :**

- > remaniment charpente et couverture
- > plafond dalle 60x60 + isolation 20cm
- > nouvelles menuiseries extérieures
- > électricité

**2013 :**

- > complément doublage intérieur



### ECOLE

**2003 :**

- > isolation des plafonds 18/20cm

**2010/2011:**

- > nouvelles menuiseries extérieures

**2018 :**

- > plafond et isolation bureaux des maîtresses

### MAIRIE

**2007 :**

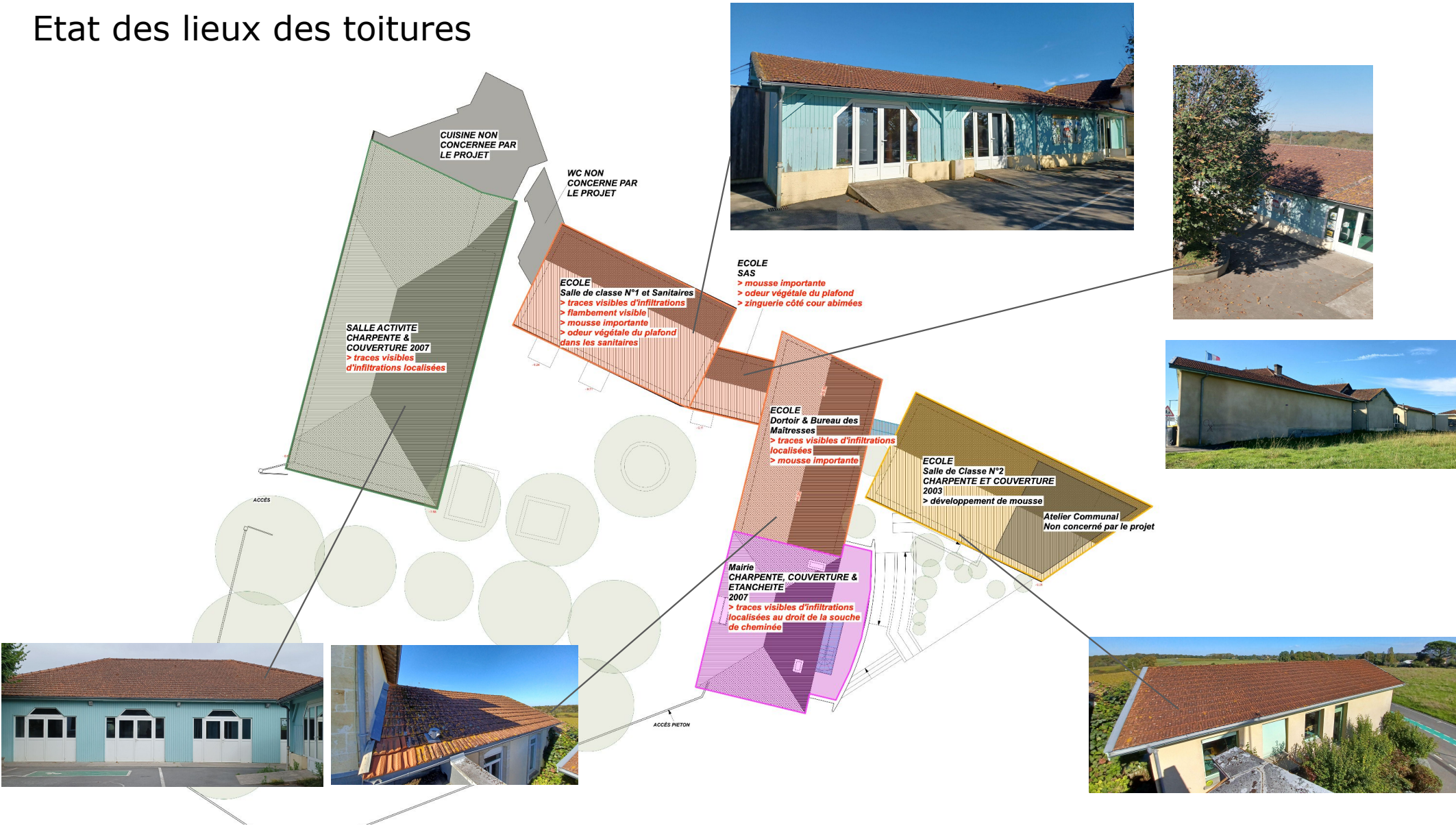
- > charpente et couverture bâti existant
- > extension + rénovation rez de chaussée et accès R+1

### ECOLE EXTENSION & GARAGE

**2003**



# Etat des lieux des toitures



## Etat des Lieux Mairie



Façade côté rue



Façade côté cour



Façade pignon côté rue

### Bâti historique en pierre de taille et moellons.

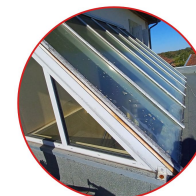
Les façades côté cour (Ouest) et le pignon côté rue (Sud) ont été recouvertes d'un enduit ciment qui laisse apparaître aujourd'hui un état de souffrance important de la pierre qui peut supposer une urgence sanitaire cachée.

Nous notons que sur les photos du permis de construire de l'extension de la mairie datant de 2006, les façades n'étaient pas dégradées ainsi.

Les soubassements sont habillés d'une pierre dure en opus qui n'est, soit pas d'origine soit remaniée. La pose régulière et taillé avec un joint large en ciment n'est pas une pose dite romaine traditionnelle. Cela rend le soubassement très étanche ce qui "pousse" l'humidité du mur sur l'ensemble de son élévation.

Seuls les chaînettes d'angles ou les tableaux de fenêtre laisse la pierre respirer.

**> La restauration de ces façades dans le cadre du chantier de rénovation thermique est prioritaire, renforcer l'isolation et donc l'étanchéité du bâti seraient un non sens qui engendrerait des désordres important.**



verrière facteur de surchauffe  
déperditions thermique



fenêtres R+1 en simple vitrage



Charpente seine



Volets bois et bandeaux à re-peindre



Enduits craquelés côté cour intérieur et pignon côté rue



Enduits ciment sur pierre à traiter



# Etat des Lieux Ecole



Façade en continuité de la mairie



Façade côté cour



Façades arrières

## Bâti mixte

### Bâti en continuité de la mairie

Nous apportons les mêmes conclusion sur la façade Ouest de l'actuel dortoir que pour la Mairie.

Nous notons également que la sur-hauteur des allèges des fenêtres ont sans doute été rajoutées dans le temps les tableaux de fenêtres descendent jusqu'au bandeau de soubassement, les appuis ont une pose avec des oreilles au lieu d'une pose traditionnelle dite en oeuvre (dans l'épaisseur du tableau) et la pierre de réhausse est ouvragé d'un cadre en bas relief qui n'a pas de continuité sur les autres façades.

### Bâti côté cour

Le corps de bâtiment qui se développe côté cour, a été construit en plusieurs étapes. La salle de classe actuelle est composé de murs en moellons agrandie au cours du temps avec l'ajout d'un préau qui est devenu une extension du bâti par le bais de bardages bois sur soubassements maçonnés.

Une extension récente pour les sanitaires a été créée.

L'extension de 2003 est spacieuse et sans désordre apparents sauf pour la fissure de dilatation située à l'arrière.

### Façades arrières

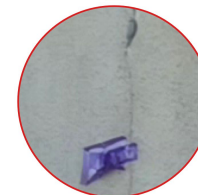
De manière générale les façades arrières ont été salies par le temps mais sont en bon état. Seule l'enduit de la classe historique sera à reprendre pour assainir le mur en pierre.



Verrière  
> infiltrations  
> déperditions thermiques



Structure bois attaquée  
> *vérification état sanitaire de la structure*



Fissure extension école  
déjà sous surveillance



Enduit laissant apparaître le mur en moellons (salle de classe N°1)



Gouttières endommagées ponctuellement



nombreuses infiltrations  
> *reprise des toitures*



# Etat des Lieux Ecole - état fonctionnel et confort

## salle de classe n°01

### Les +:

- > lien direct avec la cour d'école
- > volume coupé en deux
- > alcôves / cocoon
- > effet "cabane"

### Les -:

- > volume coupé en deux diminue la taille effective de la classe
- > second jour: pas de lumière directe
- > ouvertures façades Sud; inconfort d'été



## dortoir

### Les +:

- > lumineux
- > point sanitaire
- > coupé de l'extérieur
- > bâti en pierre à forte inertie

### Les -:

- > volume existant dénaturé
- > coupé de l'extérieur



## sanitaires / sas entrée

### Les +:

- > aménagements adaptés aux enfants et fonctionnels

### Les -:

- > odeur de sous bois les jours de pluie



## salle des maîtresses

### Les +:

- > spacieux
- > au coeur de l'école

### Les -:

- > lieu de passage
- > pas de zone "d'intimité"



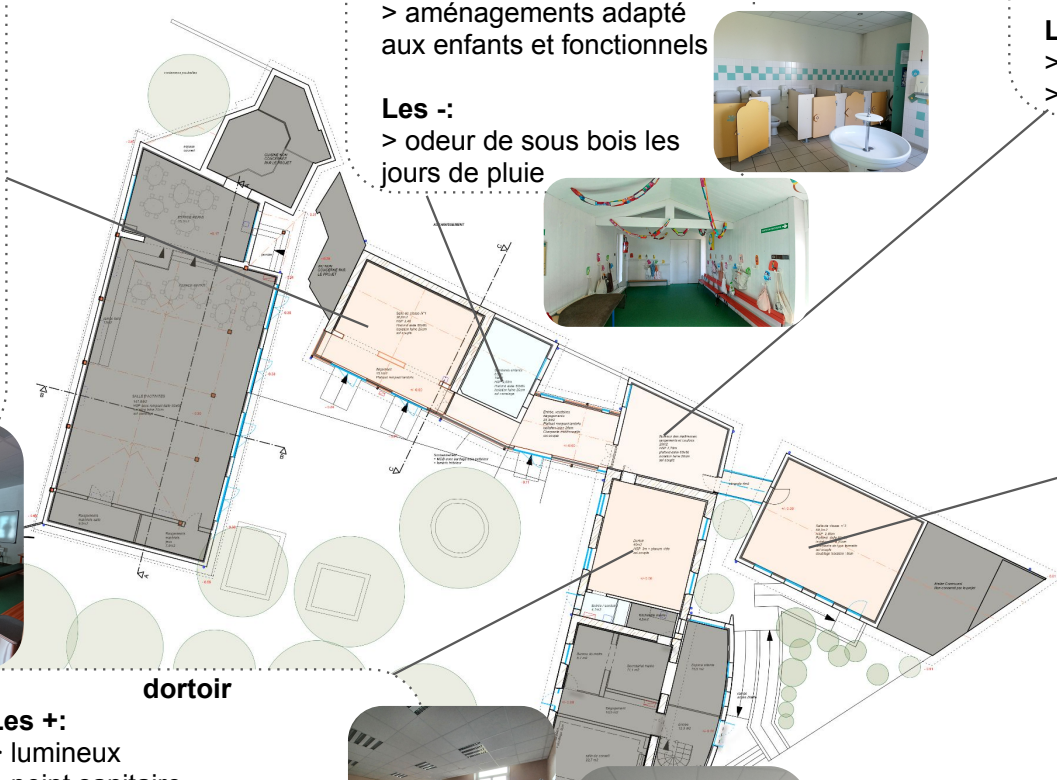
## salle de classe n°02

### Les +:

- > spacieuse
- > lumineuse
- > ouvertures:
  - \*oscillo battant permettant une ventilation naturelles
  - \*hauteur de vue des enfants

### Les -:

- > ouverture battante accidentogène pour les enfants
- > pas de lien direct avec la cour
- > ouvertures façades Sud: inconfort d'été / stores existants



# Etat des Lieux Salle d'Activité



Façade côté rue



Façade côté cour



Pignon

## Bâti mixte

La salle d'activité développe une façade maçonnée et enduite côté rue et en pignon sans dégradation apparente. Seuls certains bandeaux semblent à repeindre voir à reprendre.

Côté cour, la façade en bardage bois ne présente pas de problématiques majeures et reste en continuité avec la façade de l'école.

## État fonctionnel et usages

Le volume de la salle d'activité est répartie en deux zones:

- > une zone repas en partie haute
- > une zone polyvalente en partie basse (zone repas, salle de motricité, salle des fêtes, salle d'activité pour le centre aéré, ...)

Cet espace présente un volume haut sous plafond qui engendre certains inconforts d'usage:

- > un volume à chauffer important
- > une acoustique inconfortable
- > peu d'espaces de rangement (réfrigérateurs, armoires ...)



Bandeaux à reprendre



Acoustique à améliorer



Pompes à chaleur à contrôler

