

Règles d'entretien du propriétaire avisé

- Maîtriser l'évacuation des eaux de ruissellement
- Surveiller tous travaux de terrassement à proximité de la maison
- S'interdire tout enduit étanche à la base des murs
- S'interdire tout sol étanche sur le pourtour de la maison
- Surveiller l'évolution de toute fissure

Entretien et interventions

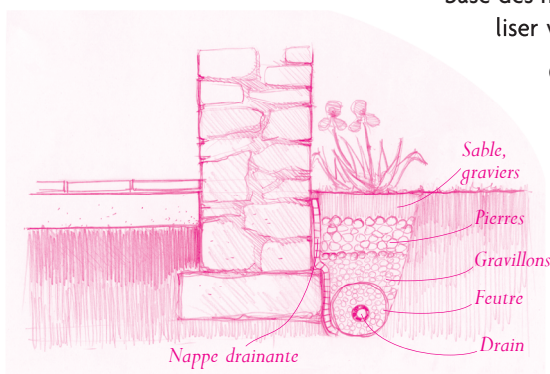
Il est rare qu'un désordre affectant les fondations provienne d'une malfaçon originelle. Car si tel était le cas la maison aurait subi des déformations bien avant votre arrivée dans les lieux. Le désordre constaté dans les fondations ne pourra donc être que le résultat d'interventions malencontreuses de votre part ou de celle du voisinage : mauvaise gestion des eaux de ruissellement, artificialisation des pieds de mur et des sols périphériques... conduisant, à moyen terme, à la déstabilisation des fondations de la maison.

Plusieurs opérations peuvent remédier à ces désordres.

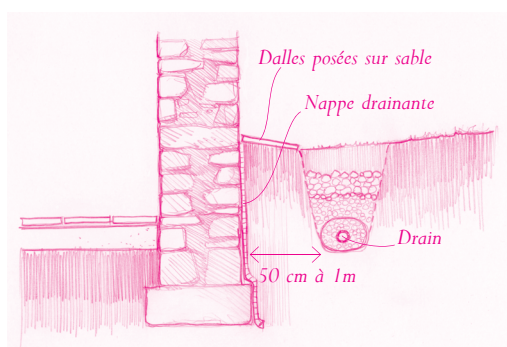
■ Le drain en pied de mur

La fragilisation des fondations par une désagrégation du mortier de la maçonnerie peut être évitée en prenant soin d'éloigner de la base des murs les eaux de ruissellement du toit et de les canalisier vers un drain raccordé au réseau d'eaux pluviales.

Ce drain périphérique captera de même les eaux extérieures à la maison si la déclivité du terrain, devant de maison ou cour, tend à les renvoyer sur le bâtiment.



Drain réalisé en pied de mur.



Drain réalisé à proximité du mur.

■ L'enduit de façade

Au niveau du soubassement, la réalisation d'un enduit au ciment rend étanche la base du mur et, par là même, entraîne l'impossibilité pour l'humidité contenue dans la maçonnerie de ressortir.

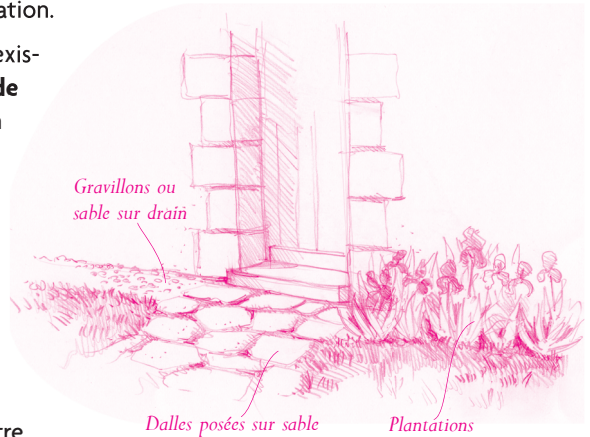
Tout enduit étanche au ciment est donc à proscrire dans une construction traditionnelle, notamment en partie basse des édifices ; un enduit à la chaux favorisera au contraire la « respiration » du mur.

■ Les aménagements périphériques

La présence d'une dalle étanche (trottoir, terrasse, cour cimentée) en contact avec la base des murs amènera l'eau du sol à imprégner, sans pouvoir s'en extraire, le soubassement de l'édifice et entraînera la dégradation des mortiers de fondation.

Il faut donc veiller, quand ces aménagements existent, à établir une **bande d'une cinquantaine de centimètres de sol naturel**, autour de la maison (au droit du drain périphérique). Il peut être profitable de planter cette zone avec des espèces végétales avides d'eau (campanules, iris, roses trémières, glycines), qui réguleront naturellement l'humidité du sol.

Il faut également veiller à ce que tous travaux, qu'ils soient de votre fait ou de celui de tiers extérieurs (travaux municipaux de voirie ou travaux de voisinage), à proximité ou sous votre maison, soient exécutés avec un maximum de précautions pour éviter la déstabilisation de vos fondations. On surveillera, de même, la réalisation d'un talus exhausant le sol périphérique du bâtiment, d'autant plus si ce talus est étanche (macadam, ciment).



Après la mise en place du drain périphérique, le pourtour de la maison est recouvert de gravillon ou simplement planté avec des essences sélectionnées.

Désordres et catastrophes naturelles

■ **Dans le cas de désordres liés à des catastrophes naturelles** (séisme, sécheresse, inondation), les **travaux de remise en état peuvent être pris en charge pour les propriétaires assurés** après publication d'un arrêté interministériel constatant « l'état de catastrophe naturelle » et déclaration faite dans les 10 jours auprès de la compagnie d'assurance par le propriétaire, qui fournira un état estimatif de ses pertes.

■ Sachez aussi que **les désordres peuvent apparaître plusieurs années après l'événement déclencheur** ; c'est en particulier vrai pour la sécheresse. Il convient donc de toujours garder une mémoire précise de l'état du bâtiment avant le sinistre, notamment par le biais de photographies.

La tenue régulière d'un « carnet de santé » de la maison permet ainsi de bien suivre son évolution et de répondre aux interrogations éventuelles de votre compagnie d'assurance en cas de problème.

2. Sont abordés ici les murs non enduits en pierres ou briques apparentes. Pour les enduits, voir la Leçon 3. Pour le pan de bois, voir notamment, dans la même série, l'ouvrage *Le colombage, mode d'emploi*.

Leçon 2 : Les murs

Pour édifier les murs, la terre crue, le bois, la pierre furent utilisés indifféremment, souvent mêlés dans la même construction et, généralement, mis en œuvre de manière rudimentaire.

Vérifier l'état des murs

Les désordres affectant les murs d'une maison sont d'origines très diverses et d'autant plus complexes à interpréter qu'il peut y avoir croisement de plusieurs déséquilibres². **Zone médiane entre fondations et toiture, les murs subissent tant les déformations du substrat que les mouvements de la charpente ou des planchers d'étage.**

Ils peuvent, en outre, être affectés par la dégradation des mortiers de rejointoiement, due à l'action des eaux de pluie, voire du vent, ou par un mauvais usage de la maison : humidité intérieure non contrôlée, fragilisation de la structure par l'élargissement inconsidéré ou la multiplication des baies, etc.

Deux catégories de structure de mur sont à considérer :

- **Les maçonneries simples;**
- **Les maçonneries de blocage**, constituées de deux parements enserrant une fourrure de terre et de cailloux. Cette technique peut induire des désordres spécifiques.

Ces désordres sont directement perceptibles sur les façades. Il convient de bien en surveiller l'évolution. En effet, certains d'entre eux peuvent être stabilisés, le bâtiment traditionnel ayant une plus grande aptitude aux déformations qu'une construction contemporaine rigide.

LE BON SENS CONSTRUCTIF

Dans le bâti traditionnel, le bas des murs, le soubassement, était souvent traité au goudron ou à la peinture, repassés tous les ans, ou réalisé avec des matériaux plus durs et étanches (schistes, briques, silex, galets) que ceux de la maçonnerie supérieure.

Sauf cas particuliers, **les désordres apparaissent de manière très progressive**, laissant aux propriétaires le temps d'en reconnaître les causes et d'estimer l'urgence d'une intervention. Car rien ne servirait de mesurer l'écartement des lèvres d'une fissure ou l'angle d'un déversement si on n'en avait pas, au préalable, déterminé l'origine.

Avant toute autre chose, **il est vital pour un propriétaire de maison ancienne d'en connaître la structure : nature des maçonneries, type d'appareillage**. Dans la plupart des cas, cette structure et la mise en œuvre des matériaux sont hétérogènes, varient d'un endroit à l'autre de la construction : soubassement, couronnement, angles du bâtiment, encadrements d'ouverture ne se présentent pas sous la même forme que le corps du mur proprement dit.

Si ces différences sont directement perceptibles dans le cas d'une maçonnerie apparente, elles sont masquées dans le cas d'un enduit.

Identifier la nature de la maçonnerie enduite

Un propriétaire profitera de la dégradation de l'enduit de protection pour comprendre la nature du mur sous-jacent ou, à défaut, pourra se référer aux bâtiments voisins ou aux ruines. Il peut aussi être utile de consulter la documentation disponible portant sur le bâti ancien local.

Murs en maçonnerie de pierre

