

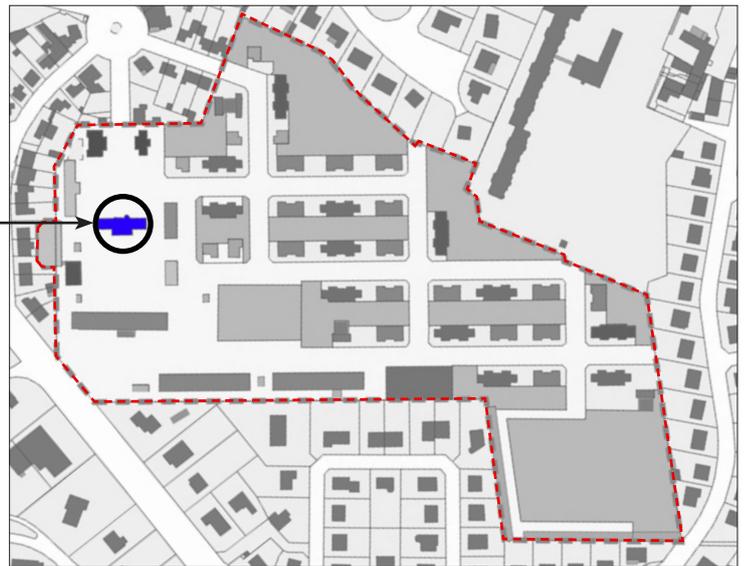
# EQUIPEMENT - Le Mess

## Bâtiment n° 09

Plan de la Caserne Lorette



09



\*mesures prises ou déduites sur les plans de cadastre.

\*\* mesures relevées sur site.

\*\*\*cf études Allodiagnostic.

-plomb : Négatif : signifie qu'il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.

-amiante : Négatif : signifie qu'il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante



Façade avant



Façade arrière



Façade latérale 1



Façade latérale 2

### Dimension du bâtiment/gabarit

R+1+C aménagées dans les deux ailes (+ caves)  
 RDC surélevé : 65 cm environ\*\*  
 (- accès principal : 2 marches extérieures et 2 marches intérieures  
 - accès façade arrière : 7 marches pour la cuisine et 4 pour les salles dans les ailes)  
 Sous-sol semi enterré contenant les caves.  
 Longueur max : 30 m\*  
 Largeur max : 10.80 m\* pour le corps principal et 7.00 m pour les ailes

### Emprise au sol

273.6 m<sup>2</sup>\*

### Type de bâtiment

Equipement

### Usage initial du bâtiment

Salles communes et cantine : restaurant militaire

### Orientation solaire

Quadruple orientation.  
 Façade avant : Nord-Est  
 Façade arrière : Sud-Ouest

### Implantation

Au centre de deux places

### Espaces extérieurs

Non

### Conformité réglementaire

Non

### Présence plomb\*\*\*

Négatif

### Présence amiante\*\*\*

Positif : Conduit passe-plat (RDC)  
 Conduit WC (R+1)



Entrée du bâtiment

### Aspect extérieur du bâtiment

- Le bâtiment est composé d'un corps principal, au centre, en R+1+C et de deux ailes, de part et d'autre, en RDC+C. Sur la façade avant comme sur la façade arrière, les ailes sont en retrait du volume central.
- La circulation verticale du bâtiment est clairement identifiable par un volume qui lui est propre. Son volume, semblable à une petite tour, comporte de nombreuses petites fenêtres. Il est surmonté d'une toiture à 8 pans. Les toitures du corps principal et des ailes sont de type traditionnel à 3 pans (forte pente).
- Les façades sont en granit avec chaînage d'angle et encadrements en béton des fenêtres (ou arcs sur les ailes). Les linteaux et les appuis de fenêtre sont en béton bouchardé peint. Sur les façades latérales les conduits de cheminées sont soulignés par des chaînages en pierres. L'appareillage régulier du soubassement se distingue de l'appareillage irrégulier du reste de la façade.
- La couverture sous coyau est en ardoises naturelles. Il y a un débord de la couverture.
- Les éléments techniques sont visibles depuis l'extérieur : souches de cheminée et antennes.
- Sur la façade avant, l'entrée principale est marquée par un arc en pierre et un emmarchement extérieur. La porte d'entrée est en bois et PVC (double ouvrant) vitrée.
- Sur la façade avant, les ailes symétriquement identiques comportent des ouvertures en arcades avec fenêtres sur allège et un soupirail sous chacune d'elles. La cuisine et les salles 1 et 2 comportent un accès direct sur l'extérieur (qui débouche sur un escalier).
- Les menuiseries (portes et fenêtres) sont en bois peint exceptée une fenêtre en PVC à l'étage. Présence de volets PVC blancs pour les fenêtres de l'étage de la façade arrière.



Façade pierre : distinction du soubassement



Volumétrie arrière



Abords de l'immeuble

### SOUS-SOL

Accès au sous-sol



Vides sanitaires



Passe-plat



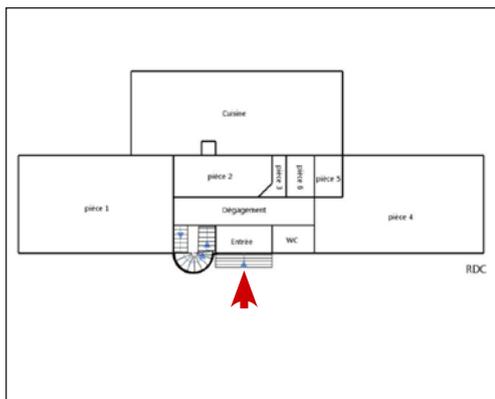
Caves



Sous face escalier condamné par le volume du passe-plat



## Plans des niveaux



Plan du RDC

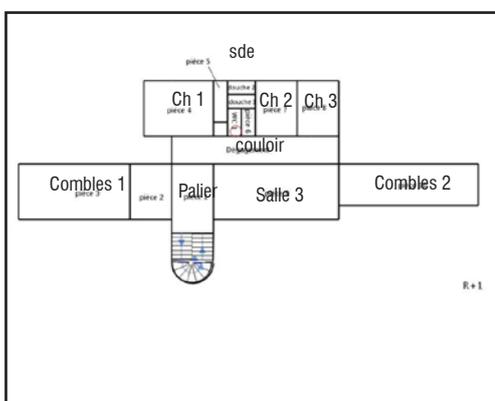
## Caractéristiques du bâtiment

## RDC

Hauteur sous plafond : 3.20 m (2.75 m sous faux-plafond des salles 1 et 2)

Le rez-de-chaussée du bâtiment est composé d'un sas d'entrée, d'un grand hall avec vestiaire et de deux salles, d'une cuisine et de sanitaires. Le hall avec son vestiaire est quasiment aussi grand que les salles. Les salles 1 et 2 traversantes sont très lumineuses. La cuisine est grande et était équipée d'un passe-plat. La cuisine et les deux salles ont un accès direct sur l'extérieur (sur la façade arrière). La topographie du site fait que la cuisine se trouve 7 marches plus haut que le niveau de la place et les salles 4 marches plus haut.

Sur les plans d'origine, les deux salles sont indiquées comme des salles à manger pour les hommes et les gradés.



Plan de l'étage et combles des ailes

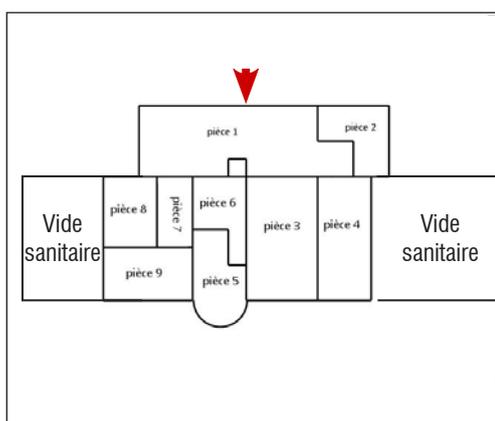
## R+1

Hauteur sous plafond : 2.95 m

Desservi par un escalier en bois, l'étage est divisé en deux parties. D'un côté une grande salle lumineuse, de l'autre un couloir desservant 3 chambres et leur salle d'eau.

Les combles 1 sont aménagés, contrairement aux combles 2. La surface utile est faible dans les combles avec un faible dératèlement et la charpente métallique.

Il n'y a pas de revêtement de sol sur le plancher des combles 2. L'isolant n'est plus en place.



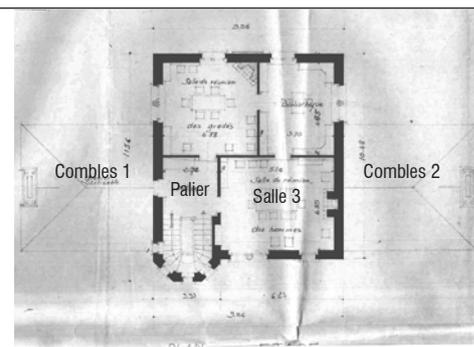
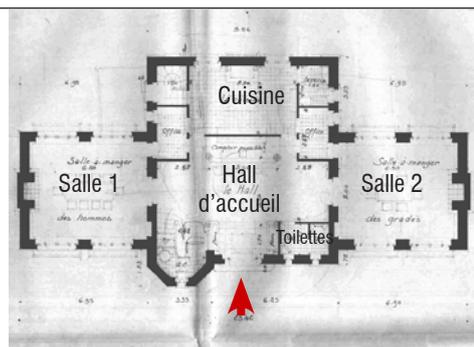
Plan des caves

## Sous-Sol

Hauteur sous plafond : 2.08 m

Le sous-sol semi-enterré est organisé en différentes pièces séparées par des murs en parpaing. Vides sanitaires sous les deux ailes.

Plan d'origine du bâtiment.  
Non conforme au bâtiment  
construit.



## Photographies des pièces de l'immeuble.



**Caractéristiques du bâtiment**

**Principe constructif** : murs périphériques porteurs et refends centraux.

**Murs :**

**Composition mur façade courante** : Maçonnerie mixte : enduit plâtre, mur en béton + granit : 45 cm

Linteaux en, chaînage d'angle et encadrements de fenêtre en pierre.

**Murs intérieurs :**

- sous-sol : maçonnerie en aggloméré de 20 cm.  
Finitions intérieures : Peintures, lambris et tapisseries.  
Portes : porte d'entrée : bois.  
Portes intérieures : aluminium + verre et bois

Détail du complexe mural

**Planchers :**

Sous-sol : Terre battue et dalle béton.  
Plancher haut des caves : Plancher en béton coffré.  
Plancher haut du RDC : Plancher bois.  
Plancher haut du R+1 : Plancher bois  
Revêtements de sol RDC : Carrelage.  
Escalier : Bois.

**Charpente :**

Charpente métallique (fermes et pannes) avec chevrons et liteaux en bois.

**Escaliers :**

en bois pour l'accès à l'étage.  
en béton pour l'accès au sous-sol (extérieur).  
Emmarchements avant, seuil RDC en béton revêtu de dalles minérales (gravillonnée)

**Couverture :**

Couverture : ardoises naturelles.  
Isolation toiture : laine de verre (combles visibles) et non visible (combles non aménagés).  
Gouttière : en zinc demi ronde.  
Descente EP : en zinc et fonte en pied de descente EP  
Conduits de cheminée en pierre. Sept souches de cheminée.  
Sorties d'air en toiture : oui.

**Façade :**

Linteaux, chaînage d'angle et encadrements de fenêtre en béton bouchardé peint.  
Finition extérieure : Appareillage de pierres avec joints. Des joints en ciment ont été rajoutés. Peinture sur linteaux et appuis des fenêtres.  
Menuiseries extérieures : Menuiseries bois simple vitrage en RDC et R+1 (une baie en PVC en R+1 en façade arrière). Soupiaux dans le sous-sol.  
Garde-corps métalliques devant fenêtres sur allège et barreaudage métal.  
Fermetures extérieures : Volets PVC (R+1 en façade arrière).  
Grilles de ventilation basse dans la cuisine et les pièces d'eau du R+1.  
Bouches de ventilation vers les combles dans les pièces d'eau du R+1.  
Grilles de ventilation haute dans la partie bar de la salle 1 au RDC.

Linteau et pierre fissurés (escalier)



Linteau fissuré - ferrailage apparent (fenêtre de la cuisine)



fissures des joints



Linteau fissuré (fenêtre de l'étage)



Fissure (à gauche de la jardinière) dans facade en pierres



Linteau fissuré (fenêtre de la cuisine)



Joint arc en pierre fissuré



## Etat du bâtiment

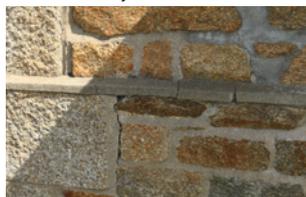
### EXTÉRIEUR

- Façades en pierres : Etat général médiocre
- Joints de la façade en pierre fissurés.
- Nombreux linteaux (fenêtres de la cuisine, de l'escalier et des étages) et appuis de fenêtres fissurés laissant apparaître les ferrillages pour certains
- Fissures sur emmarchements en béton d'accès au RDC surélevé (façade arrière)
- Présence de mousse sur la couverture en ardoises, crochets déteriorés, ardoies cassées
- Les menuiseries extérieures en bois simples vitrages sont dégradées.
- Garde-corps et barreaudage sont rouillés.

### INTÉRIEUR

- Humidité sur l'intérieur des linteaux - Peinture écaillée et traces noires.
- Humidité sur le plafond des salles de chaque aile.
- Humidité sur les allèges des baies des salle de chaque aile.
- Absence d'isolation thermique des murs périphériques.
- L'escalier bois est en assez bon état.
- Humidité et moisissures sur les murs et plafond des pièces de l'étage.
- Absence d'isolation des combles 2.
- Combles 2 délabrés.
- Trou dans un mur des combles 1.
- Traces d'infiltration sur le parquet des combles 1.
- Humidité en partie basse des murs périphériques du sous-sol.
- Trou dans le béton du plancher haut du sous-sol.
- Traces d'écoulements sur les murs de la «tour» de la cage d'escalier par les soupiroux.

fissures des joints



Appui jardinière de fenêtre dégradé Mousse sur couverture et crochets abimés et ardoises cassées



### RDC

Moisissure sur allèges et linteaux



Traces d'humidité sur plafond



## Grille d'évaluation du bâtiment

Complétée à partir du constat visuel sur site

OFFICIER		Bâtiment 10	
Eléments à évaluer		Etat des éléments	
Champs principaux	Détail des éléments à évaluer		remarques
Gros œuvre	<b>Structure</b>		
	Murs périphériques + murs intérieurs	1	
	Linteaux	1	
	Planchers		NC
	Charpente		Attente résultat état parasitaire
	Escalier	1	
	<b>Couverture</b>		
	Couverture	2	Mousses visibles
	Gouttières et descentes EP	1	
	Souche	1	
Chassis de toit	1		
<b> Sous-total</b>	<b>Gros Œuvre</b>	<b>1,143</b>	
Façade et isolation	<b>Isolation thermique des parois, menuiseries</b>		
	Isolation thermique (verticales, horizontales, dont les combles)	3	absence d'isolation
	Fenêtres	3	dégradées et simple vitrage
	Portes	3	dégradées
	<b>Autres éléments en façade</b>		
	Pièces/Joins	2	
Appuis de fenêtre	1		
Volets, garde-corps	3	plomb garde-corps et bardage	
<b> Sous-total</b>	<b>Façade et isolation</b>	<b>2,500</b>	
Réseaux	<b>Installation Gaz</b>		
	Installation Electrique	3	Dégradés. Mettre aux normes de sécurité
	Conduits ventilation		
	Alimentation Eau potable		
	Evacuation Eaux usées		
<b> Sous-total</b>	<b>Réseaux</b>		
Equipements	<b>Chauffage</b>		
	Production eau chaude	3	Dégradés. Mettre aux normes de sécurité
	Cuisine		
	SDB		
	WC		
<b> Sous-total</b>	<b>Equipements</b>		
Habitabilité / Organisation fonctionnelle	Surface totale	1	
	Taille et volume des pièces	2	
	Commandement des pièces	1	
	Eclairage Naturel / Luminosité	1	
	Isolation acoustique	3	
	Accès jardin / balcon	2	Rdc surélevé
	Locaux techniques (chaufferie, caves,...)	1	
Evolutivité	2		
<b> Sous-total</b>	<b>Habitabilité / Organisation et fonctionnalité</b>	<b>1,625</b>	
<b>Note globale</b>		<b>2,254</b>	<b>11,269</b>

## Note d'état des éléments

- 1 Bon
- 2 Moyen
- 3 Dégradé

OFFICIER		Bâtiment 10	
Eléments à évaluer		Etat des éléments	
Champs principaux	Détail des éléments à évaluer		
Gros Œuvre		1,14	
Façade et isolation		2,50	
Réseaux		3,00	
Equipements		3,00	
Habitabilité / Organisation et fonctionnalité		1,63	
<b>Note globale</b>		<b>2,25</b>	
		<b>11,27</b>	



Les résultats de la grille d'évaluation vont de 5 à 15 : 5 étant la meilleure note et 15 la moins bonne.

## R+1

Traces d'humidité sur murs et plafonds dans les salles 4 à 7    Moisissures et dégradations en salle 7



Plaque de plâtre trouée et traces d'eau sur le sol du comble 1



Délabrement des combles 2



## Sous-sol

Canalisation gaz sectionnée



Traces d'écoulement par les soupiroux



Trous visibles dans le béton



Traces d'humidité sur les murs périphériques du bâtiment



**Synthèse évaluation du bâtiment****GROS ŒUVRE**

- Murs : De nombreuses fissures et dégradations faisant apparaître des ferrillages ont été constatées sur les façades et éléments porteurs tels que les linteaux.
- Charpente : La charpente est métallique (avec chevrons et liteaux bois). La charpente métallique devra être traitée pour être stable au feu.
- Planchers : Un diagnostic structurel des planchers devra être réalisé afin de déterminer la stabilité de l'édifice. De ce diagnostic technique dépendra l'importance des travaux de réhabilitation : conservation ou non des planchers de l'étage et des combles.  
Il n'y a pas de plancher au sous-sol (terre-battue). Le plancher du RDC est un plancher en béton coffré. Les planchers hauts du RDC et du R+1 sont en bois.
- Couverture : L'état extérieur apparent de la couverture en ardoises est moyen, les ardoises semblent usées et nécessitent d'être nettoyées (présence de mousse). Il n'a pas été possible d'observer l'état de la couverture en sous-face du comble 1 ni celui du corps-principal. Il a été constaté une tache d'humidité sur le plancher des combles 1. Les taches de moisissures constatées dans certaines chambres de l'étage semblent provenir d'infiltration d'eau dans la toiture. L'examen des couvertures devra être approfondi afin de vérifier l'état de dégradation des ardoises, la présence des crochets ou non et leur état et ainsi déterminer si la couverture nécessite simplement d'être remaniée ou refaite intégralement.  
Les souches des cheminées ont été sécurisées. Une vérification de l'état des tirants et des souches devra être faite.

**FAÇADE/ ISOLATION/ETANCHEITE**

- Isolation : Le bâtiment souffre de l'absence d'isolation thermique. Les murs présentent des traces d'humidité notamment sur les allèges des fenêtres et en haut des murs. L'ensemble des murs périphériques du bâtiment devra être isolé thermiquement pour correspondre aux normes actuelles, ce qui réduira sa surface utile.
- Menuiseries et serrureries : L'ensemble des menuiseries et serrureries intérieures et extérieures devra être remplacé (portes, fenêtres, garde-corps et volets) car elles sont dégradées et les menuiseries sont en simple vitrage, ce qui ne correspond plus aux exigences thermiques actuelles.
- Façade en pierres : L'état des façades est médiocre. Les joints des façades en pierre devront être repris lorsqu'ils sont manquants ou dégradés afin d'assurer une étanchéité de la façade (notamment sur le soubassement des façades avant et arrière). Plusieurs fissures ont été constatées sur les joints le long des chaînages d'angle. L'ensemble des linteaux et appuis de fenêtre fissurés ou dégradés devra être repris : de nombreux linteaux et appuis de fenêtre sont fissurés laissant apparaître les ferrillages pour certains.

**RESEAUX ET EQUIPEMENTS**

L'ensemble des réseaux (installations électriques, de chauffage, alimentations en eaux potables et évacuation des eaux usées) du bâtiment devra être changé et mis aux normes de sécurité actuelles.

**PLOMB/AMIANTE**

Le bâtiment ne présente pas de plomb mais deux éléments comportent de l'amiante : plaques en fibro-ciment dans la cuisine au RDC et un conduit en fibro-ciment à l'étage. Prendre les précautions d'usage énoncées dans le diagnostic réalisé par Allodiagnostic.

**HABITABILITE / ORGANISATION FONCTIONNELLE**

- Cloisons/sols/plafonds : Quelques plafonds présentent des traces d'humidité. Les plafonds devront être repris et intégrer une isolation acoustique.  
-L'ensemble des revêtements de carrelages (au RDC) seront à remplacer. Le parquet (à l'étage), globalement en bon état, pourra être conservé.

- Luminosité/orientation : L'ensemble des pièces du bâtiment est lumineux. Elles comportent beaucoup d'ouvertures et notamment au RDC et dans l'escalier.
- Accessibilité : Le bâtiment avec un RDC surélevé n'est pas accessible PMR (4 marches sur la façade avant et 7 marches sur la façade arrière). Bien que le bâtiment dispose de nombreux accès directs sur l'extérieurs par le biais d'embranchements, la différence de niveau entre les deux places permettrait de mettre en place une rampe d'accès vers l'arrière du bâtiment.
- Surface totale, taille et volume des pièces : La surface de plancher du RDC est estimé à ...environ. Les surfaces des pièces du RDC et leurs distributions sont correctes. Elles comportent une grande hauteur sous plafond au RDC. A l'étage les chambres sont petites. Faible surface utile dans les combles avec la charpente métallique et un faible dératèlement.
- Evolutivité  
Le bâtiment peut être réhabilité en équipement mais il semble très compliqué de le réhabiliter pour du logement. L'accessibilité est une problématique importante pour ce bâtiment.

## Conclusion

Du point de vue urbain, le bâtiment est intéressant à conserver puisqu'il marque l'entrée d'origine de la caserne en lui faisant face. Depuis l'accès principal, le mess est le premier bâtiment que l'on voit en entrant depuis la place d'arme.

L'état général extérieur nécessite une rénovation partielle de l'enveloppe architecturale. En comparaison avec les autres bâtiments de la caserne (et notamment les bâtiments d'habitation), ce bâtiment présente plus de désordres sur ses façades extérieures et moins à l'intérieur du bâtiment (le bâtiment a probablement été rénové). Il comporte beaucoup de linteaux et appuis de fenêtres fissurés (certains linteaux fissurés laissent les ferrillages apparents). Des travaux sont à réaliser sur l'ensemble des réseaux et équipements. Le bâtiment, avec son RDC surélevé, n'est pas adapté aux normes d'accessibilité PMR.

Le bâtiment pourrait-être réhabilité en équipement communal. La réhabilitation ou non du bâtiment dépendra des conclusions de l'étude socio-démographique, de la définition du programme et du coût de la réhabilitation.