



SOCOTEC

LE POUVOIR D'ANTICIPER

Agence Construction Bayonne
Immeuble Toki Lana
7, chemin de la Marouette
64100 BAYONNE
05.59.52.04.40

Rapport de diagnostic Solidité



Bâtiment	Gite JUNCA Marais d'ORX 40530 LABENNE	N° de l'affaire : 2304SDAQU000007 Chrono : 14950/23/054
Demandeur	Syndicat mixte de gestion des milieux naturels RNN du marais d'Orx 1005 Route du marais 40530 LABENNE	Date de la visite : 04/05/2023

Fait à : Bayonne Le : 12/05/2023	Auteur du rapport : Vincent LE BOUVIER	Signature : 
-------------------------------------	---	--

Le présent rapport et ses annexes forment un tout indissociable dont il ne peut être fait état, vis-à-vis de tiers, que par publication ou communication in extenso.

► Sommaire

► 1. Objet de la mission	3
1.1 Contexte et objectifs du client	3
1.2 Contenu de la mission	3
1.3 Contenu du rapport	3
► 2. Constats et Analyse	4
2.1 Description générale	4
2.2 Constats	6
2.3 Analyse	13
► 3. Conclusions	14

► 1. Objet de la mission

1.1 Contexte et objectifs du client

Le client, Syndicat mixte de gestion des milieux naturels, nous a sollicité afin d'émettre un avis technique quant à la solidité du gîte JUNCA situé au marais d'Orx.

Notre avis est limité à l'examen visuel des parties visibles et visitables. Aucun sondage destructif n'a été effectué.

La visite du 04/05/2023 a été effectuée en compagnie de Mr Yohann MONTANE.

Ce rapport est réalisé suivant devis N°2304SDAQU000007.

1.2 Contenu de la mission

La mission confiée à SOCOTEC comporte les éléments suivants :

- Examen visuel de l'état de conservation de bâtiment
- Rédaction du présent rapport avec photos et avis sur la solidité du bâtiment

1.3 Contenu du rapport

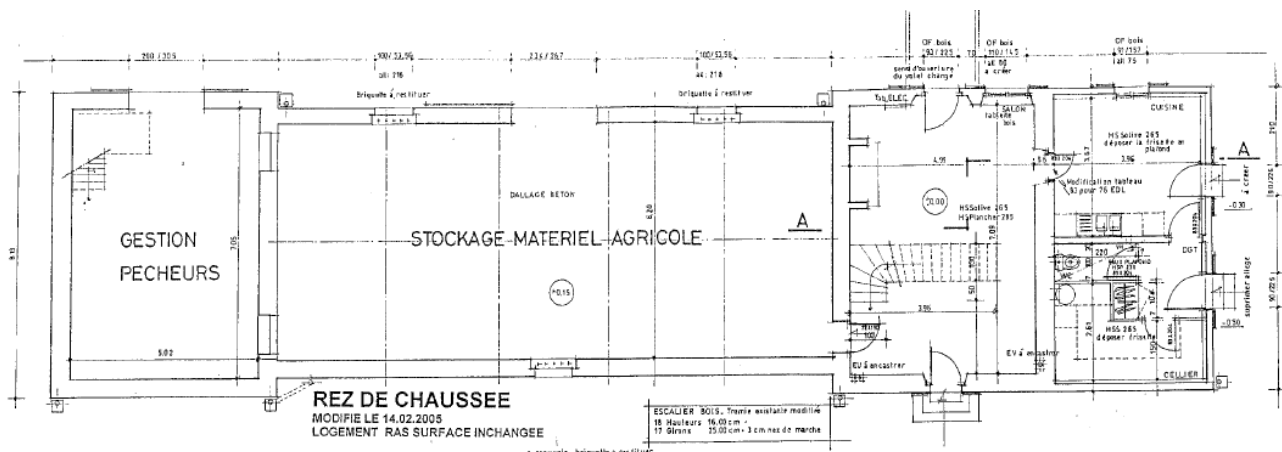
Ce rapport contient le compte rendu de notre visite sur site et nos conclusions quant à la solidité du bâtiment accueillant le gîte JUNCA.

Remarque : Il n'est en aucun cas une justification structurelle de la structure du bâtiment.

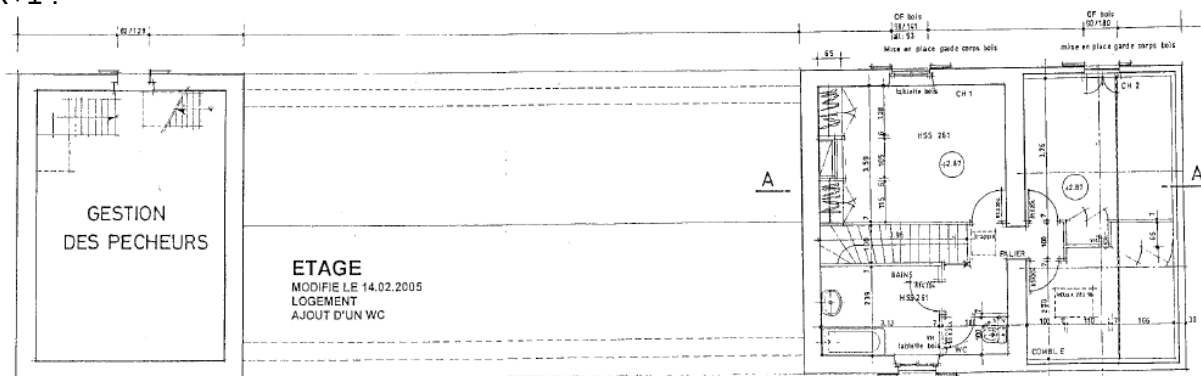
► 2. Constats et Analyse

2.1 Description générale

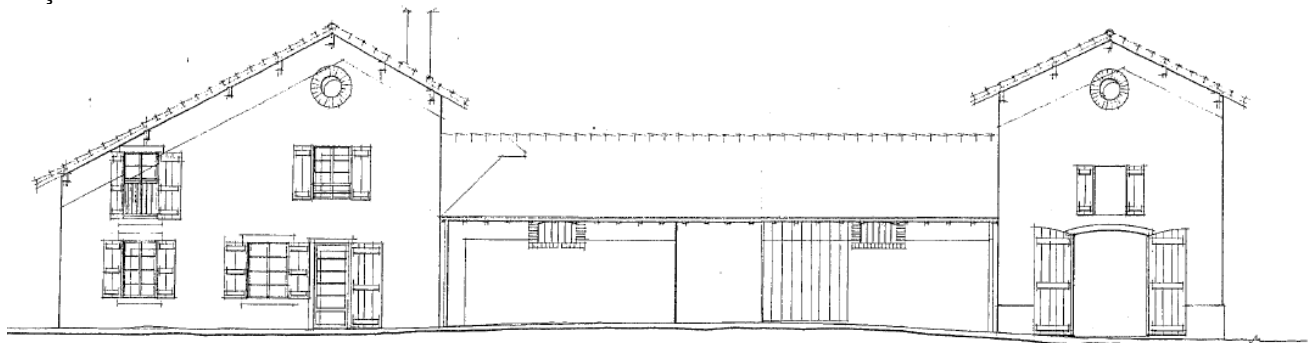
Les plans suivants nous ont été transmis :
RdC :



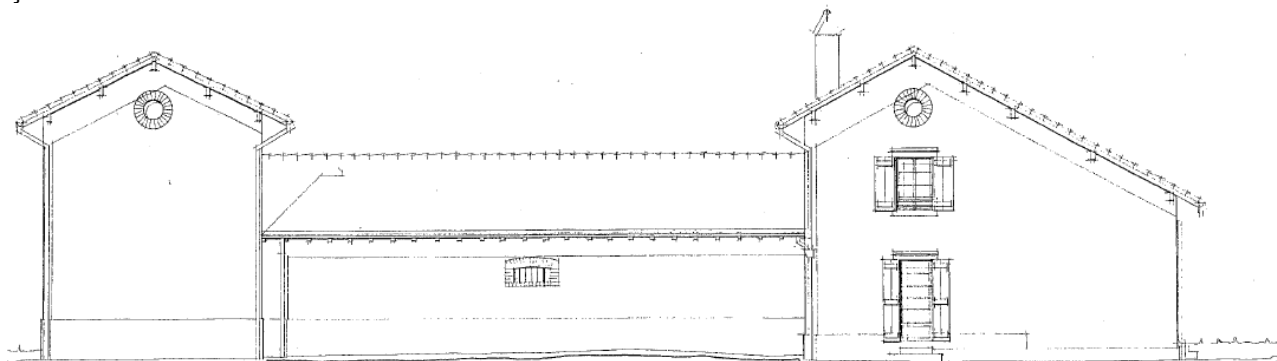
R+1 :



Façade Est :

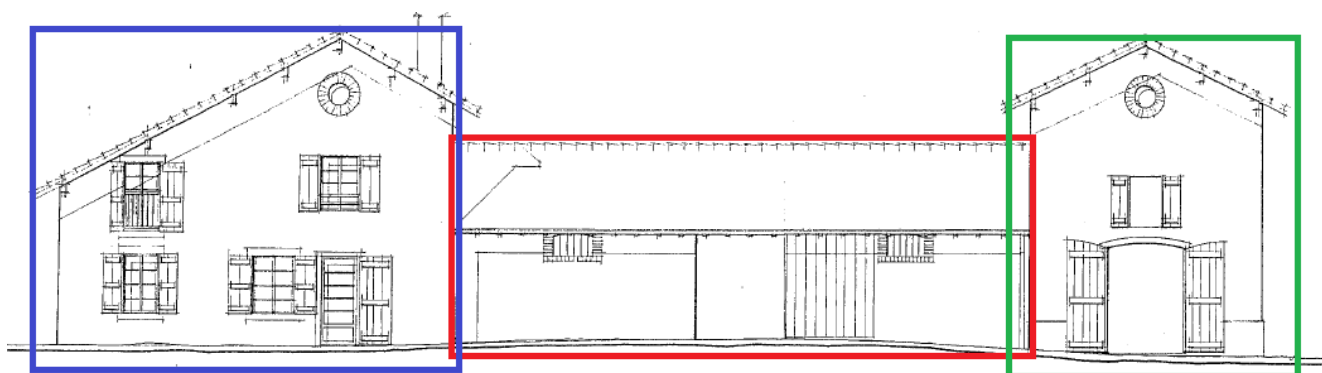


Façade Ouest :



Le bâtiment est divisé en 3 parties :

- Le gîte JUNCA en R+1, avec combles inoccupés au R+2, en bleu sur la vue suivante
- Le stockage matériel agricole en simple RdC, en rouge sur la vue suivante
- Le bâtiment Gestion des pêcheurs en R+2 et qui sert de stockage vrac, en vert sur la vue suivante



Pour chacun des 3 blocs :

- Les élévations sont réalisées en blocs de pierre naturelle/moellons jointés au mortier.
- Les planchers bas sont en béton armé, les planchers intérieurs sont en bois massif.
- La charpente est traditionnelle en bois massif.
- La couverture est en tuile de terre cuite posée sur chevrons et liteaunage
- Les élévations maçonnées sont enduites par un enduit ciment armé (avec armature souple) recouvert d'un enduit à la chaux.
- Les menuiseries extérieures sont en bois.
- A chaque jonction de bloc, un double mur maçonné est présent, chaque bloc est structurellement indépendant

Le bâtiment est situé au bord de l'étang du marais d'Orx, située entre l'étang Nord et le canal périphérique au marais.

La construction du bâtiment date des années fin 1800 lorsque l'étang d'Orx a été asséché. Le bâtiment servait de métairie. L'étang a été remis en eau entre les années 1985 et 1990.

En 1995, a eu lieu le remplacement de la couverture tuile y compris chevrons et liteaux supports.

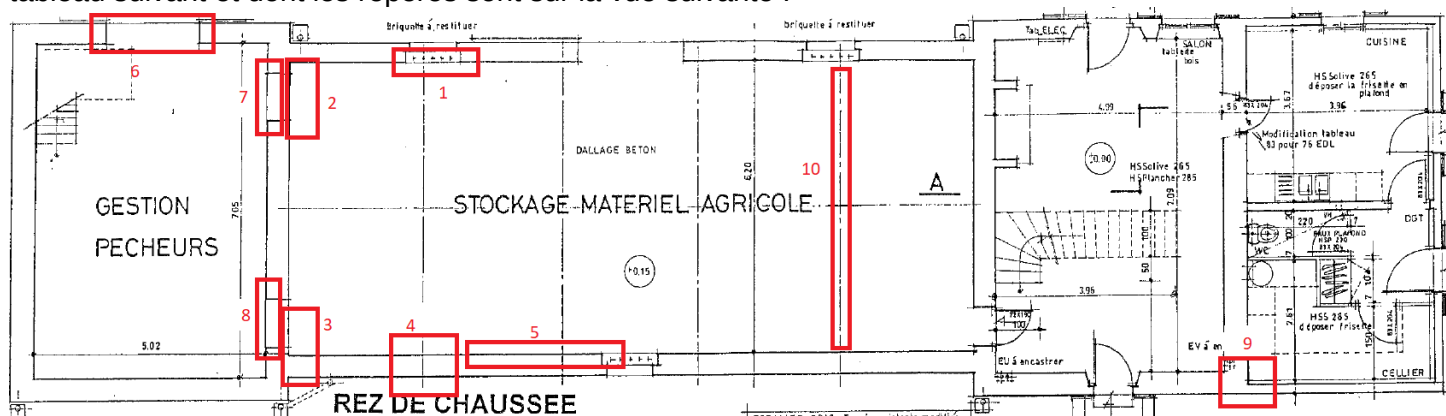
En 2006/2007, le bâtiment a été rénové (aménagements intérieurs pour création des gîtes), avec notamment la réfection à neuf des enduits extérieurs.

En 2015 des travaux de confortement de la charpente de la partie centrale (rouge) ont été réalisés :

- mise en place d'entrails métalliques ancrés dans les élévations maçonnées côté marais
- remplacement de certaines pièces des fermes de charpente
- mise en place de « ramasse chevrons » en tête des murs maçonnés et entre fermes traditionnelles

2.2 Constats

Lors de notre visite sur site du 04/05/2023, nous avons pu faire les observations résumées dans le tableau suivant et dont les repères sont sur la vue suivante :



N°	Constats	Photos
1	La ferme de charpente repose en partie sur le linteau bois de la fenêtre, celui a fléchi, et fissure et décroche les moellons aux appuis. En l'absence de renforts au droit de cette ouverture, on retrouve une fissure traversante verticale sous le cadre de fenêtre. On note également un déscellement de certains moellons dans l'épaisseur du mur situé sous l'ouverture.	

2	On note une fissure verticale au droit de l'extrémité de l'ancien linteau bois. On note également une fissuration verticale à la jonction entre les moellons et les agglos ajoutés pour combler l'ouverture existante. Dans le coin du bâtiment on note la présence de déscellements de moellons.	
3	On note la présence de déscellements de moellons à la jonction des murs perpendiculaires et au niveau du linteau de l'ancienne ouverture qui a été condamnée.	

4 Au droit d'une ancienne ouverture qui a été comblée sur la moitié de son épaisseur, et dont nous notons l'absence de renforts autour de cette ouverture ; une fissure verticale traversante apparaît.

A l'intérieur du bâtiment, et au droit de cette fissure, on observe une désagrégation de la maçonnerie.

L'appui du ramasse-chevrons n'est alors plus assuré et celui-ci a fissuré.



5	A proximité de la fissure précédente, on retrouve une fissure traversante à 45° accompagnée d'un décollement sévère de l'enduit de façade.	
6	Au droit des appuis des linteaux bois on note une fissuration verticale des maçonneries.	

7	Au droit de l'ouverture qui a été comblée, on note une fissuration et un déchaussement des moellons maçonnés au-dessus du linteau en brique.	
8	Au droit de l'ouverture qui a été comblée, on note une fissuration et un déchaussement des moellons maçonnés au-dessus du linteau en brique.	

9	Au droit du refend intérieur du logement, on note une fissuration verticale avec des ramifications à 45° sur toute la hauteur de la façade.	
10	Sur cette ferme de charpente, on note des signes d'attaques parasitaires sur le bois.	

2.3 Analyse

Des désordres sévères ont été relevés sur les élévations maçonnées et sont résumées aux points 1 à 8 du tableau précédent.

Ces désordres sont liés aux absences de renforts au droit des ouvertures, et à l'absence de chaînage verticaux et horizontaux des maçonneries du bâtiment.

A ces défauts se combinent de probables mouvements de terrain liés à la présence d'eau dans le sol avec remontées et rabattements au gré des épisodes successifs de forte pluie et de sécheresse.

Nous notons que les enduits extérieurs sont faits d'un gobetis d'accrochage ciment formant support du corps d'enduit à base de chaux. Il est d'usage de réserver des gobetis et enduits ciments sur les supports raides et résistants tels que les maçonneries neuves, et de prévoir des enduits à la chaux pour les supports plus souples tels que les maçonneries anciennes. Les murs maçonnés subissant des déformations, le gobetis ciment ne tient pas et l'enduit complet se décolle.

Des phénomènes de remontées d'humidité dans les murs maçonnés ont également lieu et accentuent le décollement des enduits extérieurs et dégradent les peintures intérieures du gîte. Dans ces constructions anciennes, les arases étanches en pied de mur sont inexistantes. Ces remontées d'humidité dégradent également les joints entre moellons ce qui accentue les faiblesses structurelles relevées précédemment.

Ces 4 phénomènes :

- remontées d'humidité
- mouvements de sol
- défauts de chaînages et renforts au droit des ouvertures
- mauvaise conception d'enduit

se combinent et aggravent les dégradations des joints de maçonneries, leur fissuration et la tenue des murs maçonnés.

► 3. Conclusions

Les fissures et dégradations observées dans les parties Stockage matériel et Gestion des pêcheurs **remettent en cause la solidité des maçonneries de ces 2 blocs.**

Ainsi au vu des dégradations avancées et sévères des maçonneries sur ces blocs nous préconisons l'évacuation des zones de stockage, l'interdiction d'accès au public, et l'étalement des fermes de charpente aux appuis.

Nous conseillons par la suite de procéder aux opérations suivantes :

- Rescellement et rejointement des moellons qui se sont déchaussés
- Réalisation de renforts au droit des ouvertures avec reprise des appuis de charpente dégradés et des linteaux fissurés

La présence d'attaques parasitaires sur la ferme de charpente relevée au point 10 du tableau précédent ne remet pas en cause sa stabilité mais nous conseillons de prévoir la réalisation d'un diagnostic parasitaire sur l'ensemble de la charpente du bâtiment diagnostiqué afin de stopper ce phénomène et d'éviter toute aggravation.

La fissure relevée sur le gîte ne remet pas en cause sa solidité, toutefois nous préconisons la pose de fissuromètres ou témoins afin d'assurer sa surveillance et voir son éventuelle évolution dans le temps.

Cela permettrait de déceler un éventuel mouvement cyclique de terrain qui pourrait remettre en cause la solidité à long terme de la structure du bâtiment.

Concernant l'ensemble du bâtiment, la dégradation des enduits extérieurs et l'absence d'arase étanche a aggravé le phénomène de dégradation de la structure.

Nous conseillons également de procéder aux opérations suivantes :

- Réalisation d'une arase étanche palliant au phénomène de remontées d'humidité
- Réfection des enduits extérieurs.