N° Étude	**25.2137.34.SO35**
Affaire	**Rue du Château d'Eau** 29780 – PLOUHINEC
Maître d'Ouvrage	**EBF de Bretagne** 72 Bd Albert 1er 35207 – RENNES
Maître d'Œuvre	**AD Ingé** 103 av. Henri Fréville 35200 – RENNES



Phase	Lot	Type doc.	N°doc.	Ind.	Nom document
DIAG	/	RAPPORT	001	A	25.2137.34.SO35-DIAG-/-RAPPORT-001-A

ANALYSE DES MITOYENNETES

Diagnostic

Grille de révision

Ind.	Date	Observations	Rédigé par :	Validé par :
A	16/12/2025	Première diffusion	EGU	PLH
B	22/12/2025	Mise à jour	EGU	PLH

SOMMAIRE

1 Objet du rapport 3
2 Mitoyennetés étudiées 3
3 Mitoyenneté M1 4
3.1 Analyse des existants 4
3.1.1 Description du bâtiment 1 (à curer) 5
3.1.2 Mitoyenneté M1-1 7
3.1.3 Mitoyenneté M1-2 9
3.2 Bilan et préconisations de renforcements pour M1 10
4 Mitoyenneté M2 12
4.1 Analyse des existants 12
4.2 Bilan et préconisations de renforcements pour M2 14
5 Mitoyenneté M3 15
5.1 Analyse des existants 15
5.2 Bilan et préconisations de renforcements pour M3 16
6 Mitoyenneté M4 18
6.1 Analyse des existants 18
6.2 Bilan et préconisations de renforcements pour M4 20
7 Mitoyenneté M5 20
7.1 Analyse des existants 20
7.2 Bilan et préconisations de renforcements pour M5 23
8 Mitoyenneté M6 24
8.1 Analyse des existants 24
8.2 Bilan et préconisations de renforcements pour M6 26

1 OBJET DU RAPPORT

Le BET SERTCO a été missionné en sa qualité de bureau d'étude structure par l'EPFB pour le diagnostic de démolition d'un ensemble de bâtiments dans la commune de PLOUHINEC (29780). Cette étude s'inscrit dans le cadre de la mission de maîtrise d'œuvre de démolition dont le mandataire, EGIS – AD Ingé, est notre partenaire.

L'objet du présent rapport est d'évaluer la faisabilité de la démolition prévue en tenant compte des bâtiments à conserver qui partagent une mitoyenneté avec ceux devant être démolis. Il proposera également, si nécessaire, les mesures de confortement à mettre en place pour garantir la stabilité des bâtiments conservés.

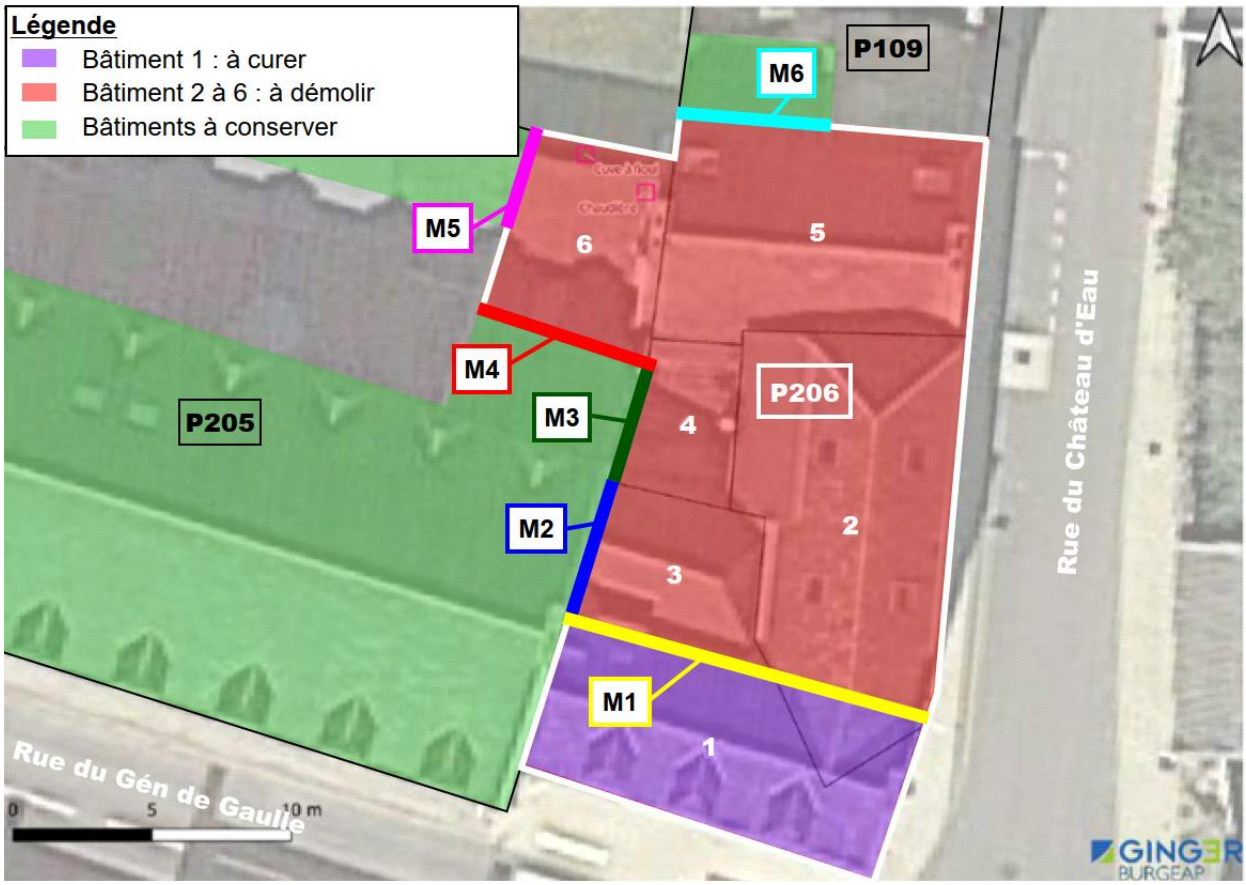
La note est rédigée suite à notre visite sur place du mardi 18 novembre 2025.

2 MITOYENNETES ETUDIEES

Le projet de démolition concerne les bâtiments situés sur la parcelle 206, à l'exception du bâtiment situé dans l'angle de rue qui sera à curer.

Plusieurs mitoyennetés seront à étudier pour ce lot :

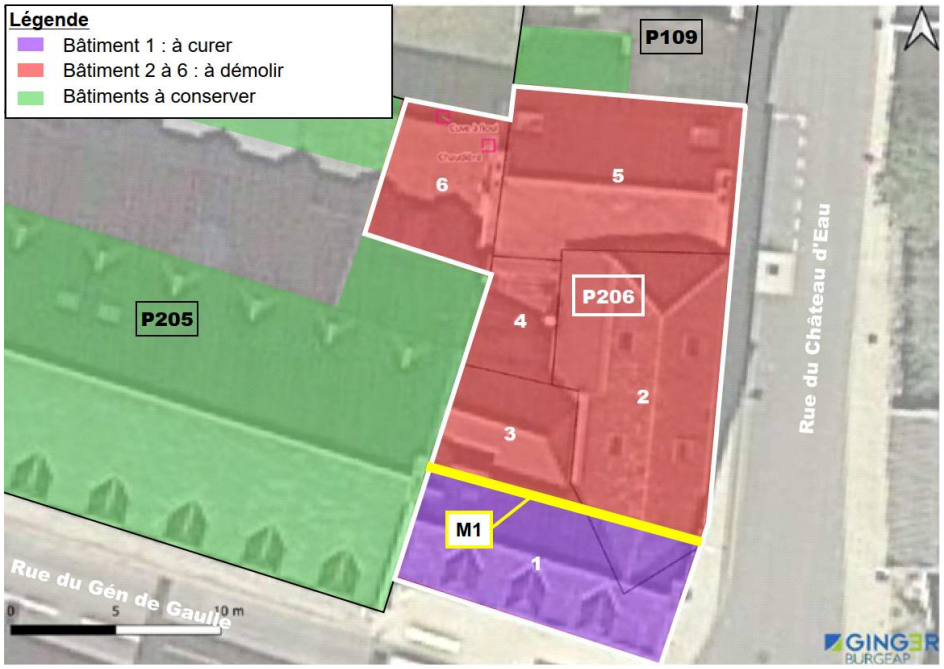
- **M1** : Mitoyenneté au sein de la parcelle P206 entre le bâtiment 1 **à curer** et les bâtiments 2 et 3 **à démolir**
- **M2**, **M3**, **M4**, **M5** : Mitoyennetés séparant les bâtiments **à démolir** de la parcelle P206 et les bâtiments **à conserver** de la parcelle P205
- **M6** : Mitoyenneté séparant le bâtiment 5 **à démolir** de la parcelle P206 et le garage **à conserver** de la parcelle P109



REPERAGE DES MITOYENNETES NECESSITANT UNE ETUDE

3 MITOYENNETE M1

3.1 ANALYSE DES EXISTANTS

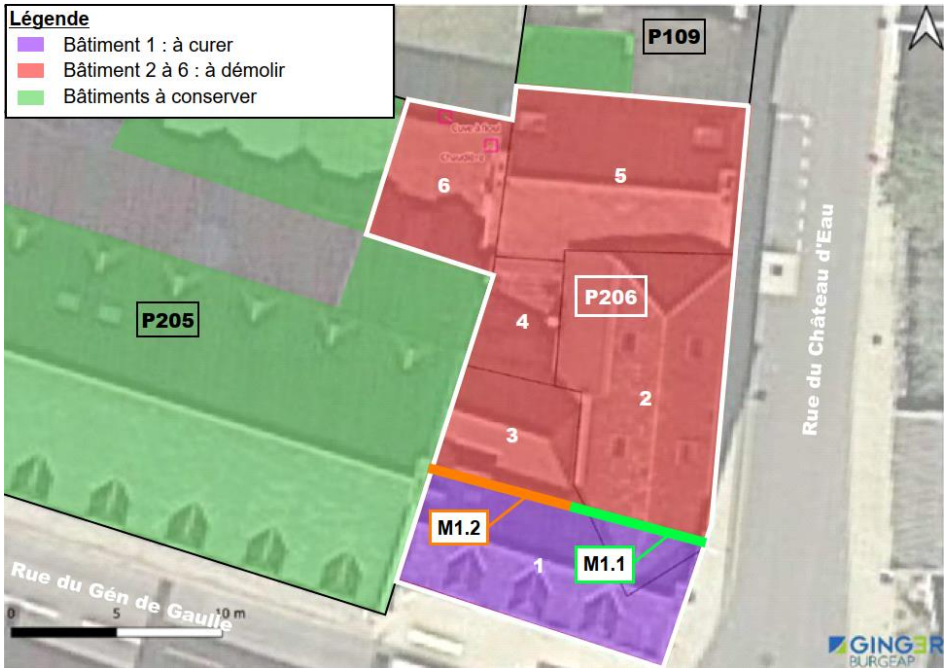


REPERAGE DE LA MITOYENNETE M1

La mitoyenneté M1 sépare les bâtiments 2 et 3 (à démolir) avec le bâtiment 1 (à curer). Les bâtiments sont donc mitoyens et communiquent au travers d'ouvertures qui ont été créés.

Pour étudier cette mitoyenneté, nous avons décidé de la diviser en deux :

- M1-1 correspond à la mitoyenneté entre les bâtiments 1 et 2
- M1-2 correspond à la mitoyenneté entre les bâtiments 1 et 3



REPERAGE DE LA MITOYENNETE M1 DIVISEE EN DEUX

3.1.1 DESCRIPTION DU BATIMENT 1 (A CURER)

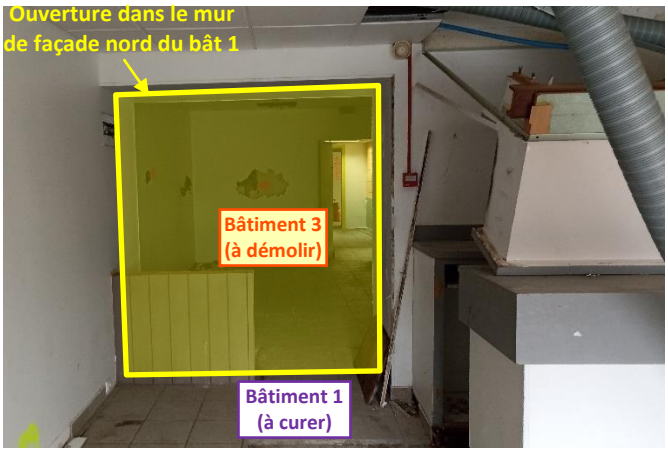
Le bâtiment 1 (à curer) est de type R+1 avec combles aménagés et est constitué de maçonneries de pierres, d'une charpente bois et d'un dératellement en parpaings.



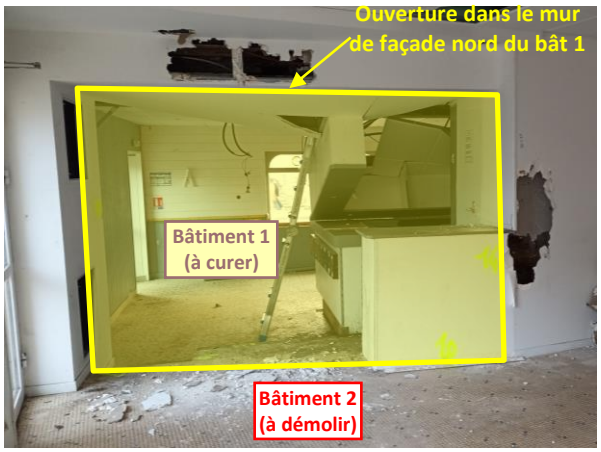
PHOTO DU BATIMENT 1 DEPUIS LA RUE GEN. DE GAULLE

- **Ouvertures du bâtiment 1**

Des ouvertures ont été créés dans l'ancien mur de façade nord pour permettre aux différents bâtiments de communiquer et d'anciennes fenêtres ont été rebouchées avec des plaques de plâtre et isolants.



OUVERTURE AU RDC ENTRE LES BATIMENTS 1 ET 3



OUVERTURE AU RDC ENTRE LES BATIMENTS 1 ET 2





OUVERTURE AU R+1 ENTRE LE BATIMENT 1 ET 2



OUVERTURE AU NIVEAU DES COMBLES ENTRE LE BATIMENT 1 ET 2

À terme, il sera nécessaire de boucher ces ouvertures à l'aide de blocs de parpaings + enduit correctement mis en œuvre de sorte à assurer l'étanchéité de la façade nord.

En amont de la démolition, il est préconisé d'étrésillonner les fenêtres et, après curage et constat sur les linteaux des ouvertures, provision pour étayer les ouvertures communicantes de la façade nord pour assurer leur stabilité. Il est possible également d'envisager combler directement les ouvertures avec du parpaings en fonction de la méthodologie de démolition préférée.

Cette préconisation est particulièrement importante pour l'ouverture située au R+1 entre les bâtiments 1 et 2, car aucun linteau n'y est visible, ce qui entraîne une problématique de descente de charges. En effet, on y voit les deux murs parpaings qui sont également visibles aux combles (mur de dératellement du bâtiment 1 et mur pignon du bâtiment 2).

- **Charpente du bâtiment 1**

Deux sujets concernant la charpente du bâtiment 1 posent question.

Premièrement, la présence du dératellement en parpaings interroge. En effet, les fermes du bâtiment étaient difficilement visibles mais il semblerait qu'elles ne présentent pas d'entrait bas. L'absence d'entrait bas de la charpente entraînerait une transmission de forces de poussée horizontale sur le dératellement en parpaings, lequel ne peut, en théorie, pas reprendre de telles charges.

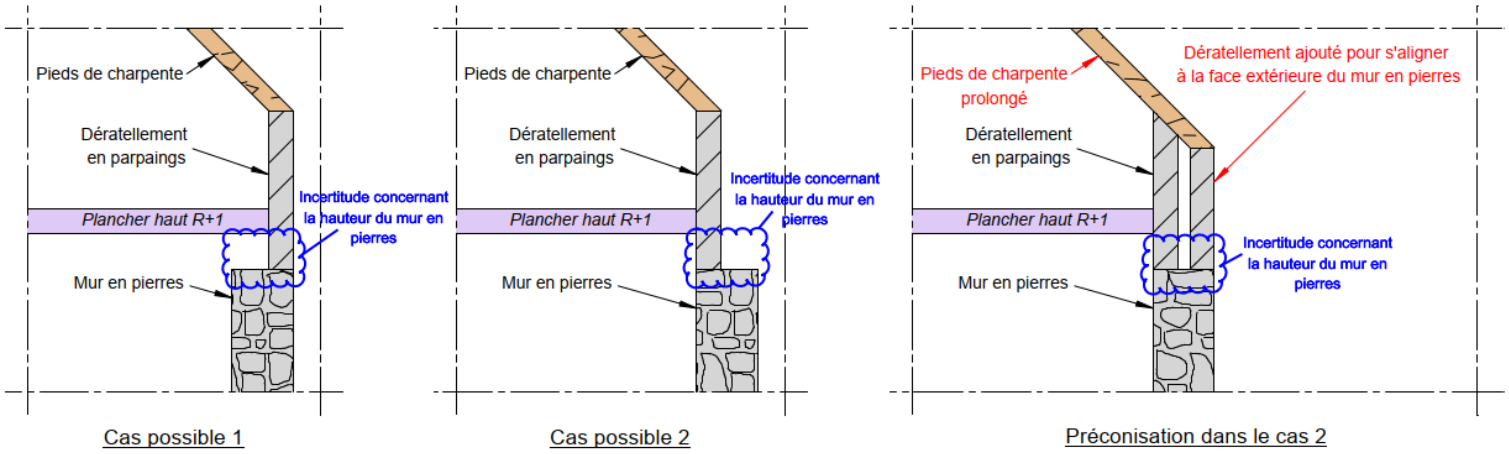
Dans le cadre du projet de démolition des différents bâtiments et du curage du bâtiment 1, il sera intéressant d'observer la charpente sans les doublages. En effet, s'il s'avère que les fermes ne possèdent pas d'entrait bas, comme nous le supposons, il sera préconisé de mettre en place un tirantage des pieds de ferme pour reprendre les efforts horizontaux.

A terme, dans le cadre de la rénovation de ce bâtiment, il pourra être préconisé de réaliser une reprise et consolidation des pieds de charpente pour éviter des poussées anormales sur le dératellement.



DERATELLEMENT ET PIEDS DE CHARPENTE DU BATIMENT 1

Deuxièmement, le dératellement interroge également sur son positionnement par rapport au mur en pierres. Dans le cas où il ne serait pas aligné avec la face extérieure du mur long-pan nord, il sera préconisé de créer un deuxième dératellement aligné avec la face extérieure du mur en pierres et de prolonger la charpente. Cette préconisation permettrait d'obtenir un mur de façade continu sur toute sa hauteur à l'extérieur.



VUE EN COUPE DU DERATELLEMENT : DIFFERENTS POSITIONNEMENTS + PRECONISATION

3.1.2 MITOYENNETE M1-1

La mitoyenneté M1-1 se situe entre les bâtiments 1 et 2.

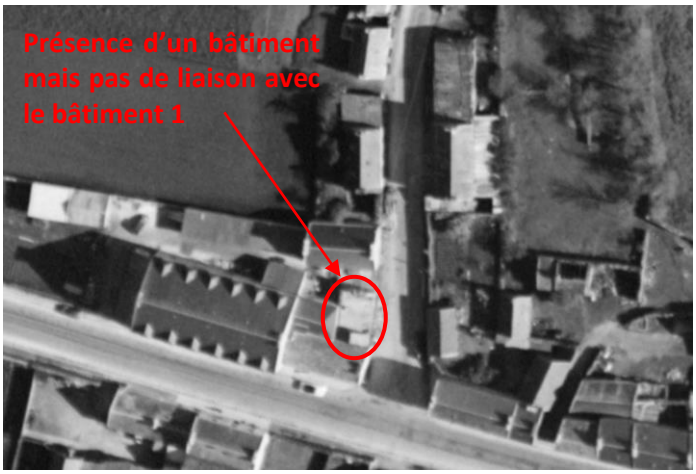


REPERAGE DE LA MITOYENNETE M1-1

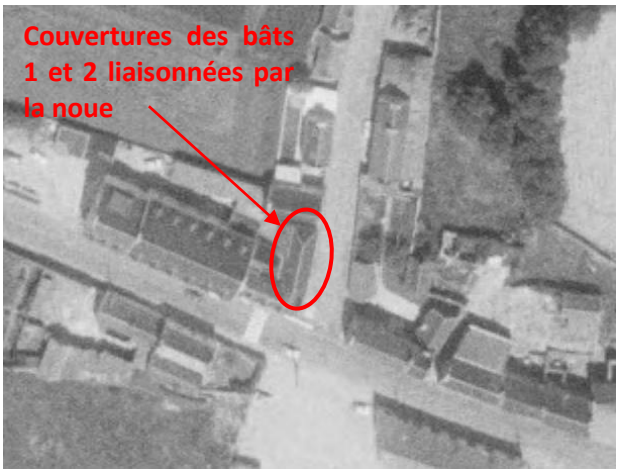
La structure du bâtiment 2 est constituée d'une ossature poteaux-poutres en béton armé.

Le site « IGN – Remonter le Temps » montre que la version actuelle du bâtiment 2 a été réalisée après la construction du bâtiment 1. De plus, la structure du bâtiment 2 est indépendante de celle du bâtiment 1, comme l'indiquent :

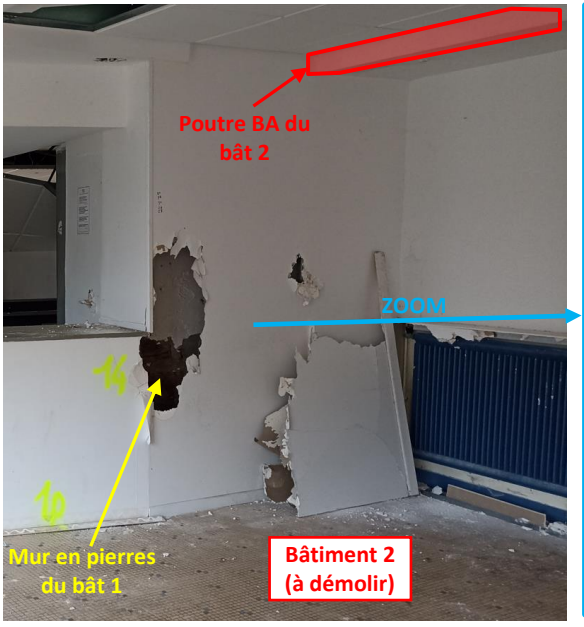
- la présence d'un poteau BA situé juste devant le mur en pierres de façade nord du bâtiment 1,
- l'espace présent entre la structure des deux bâtiments au niveau des combles.



VUE AERIENNE DE LA ZONE ETUDIEE EN 1963



VUE AERIENNE DE LA ZONE ETUDIEE EN 1978



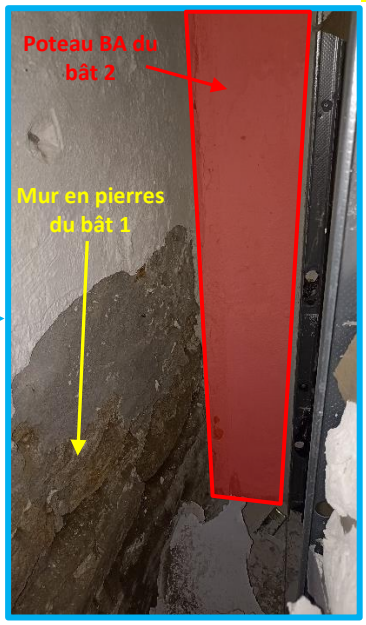


PHOTO DU POTEAU BA CONTRE LE MUR EN PIERRES AU RDC



PHOTO DU DERATELLEMENT DU BAT 1 ET DU MUR PIGNON DU BAT 2

Ces observations montrent que la démolition du bâtiment 2 ne déstabilisera pas le bâtiment 1.

La noue qui fait la liaison entre la toiture des bâtiments 1 et 2 devra être déposée et il sera nécessaire de recréer la toiture dans le prolongement de la toiture conservée, y compris dératellement, pannes, chevrons, voliges et couverture.

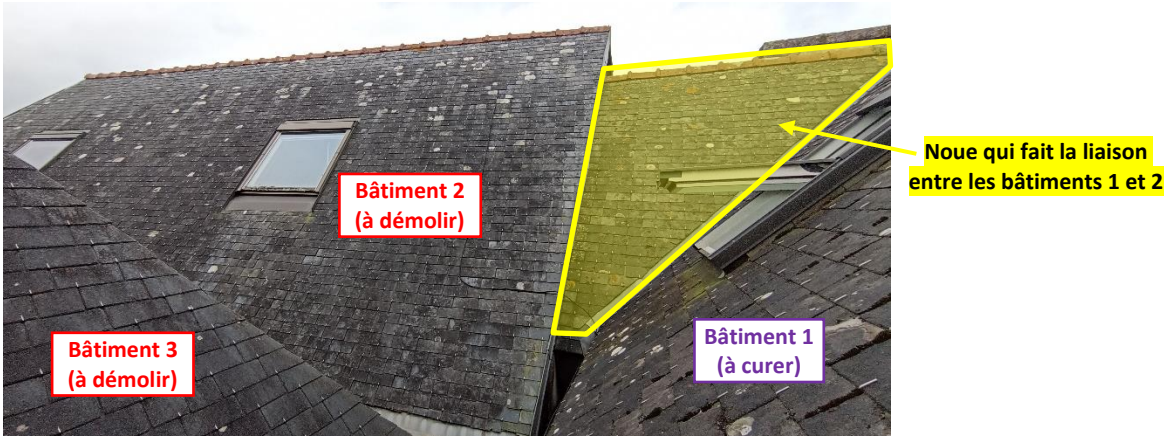
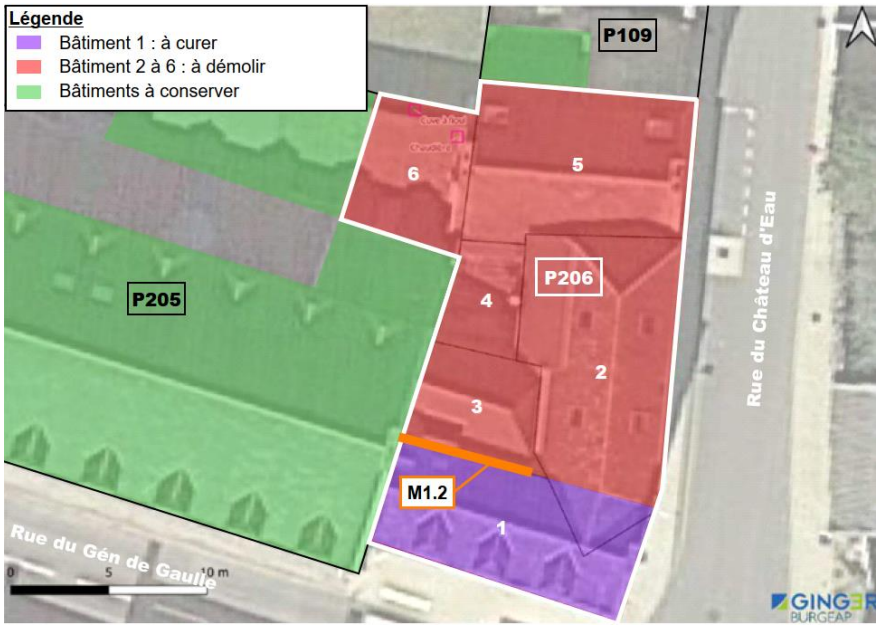


PHOTO DE LA NOUE ENTRE LES BATIMENTS 1 ET 2

3.1.3 MITOYENNETE M1-2

La mitoyenneté M1-2 se situe entre les bâtiments 1 et 3.



REPERAGE DE LA MITOYENNETE M1-1

La structure du bâtiment 3 n'a pas pu être clairement identifiée. Cependant, la structure assez imposante du bâtiment 1 avec ses deux murs long-pan en pierres permet également de déduire que le bâtiment 1 ne sera pas déstabilisé par la démolition du bâtiment 3.

Toutefois, une attention particulière doit être portée aux toilettes des combles du bâtiment 1. En effet, ce volume, appartenant au bâtiment 1, repose probablement en partie sur le bâtiment 3 (à démolir). Etant donné son absence d'intérêt structural, son manque d'intérêt esthétique, et son absence sur la vue 3D du projet d'aménagement futur, il est préconisé de le démolir et de reconstituer le pan de toiture dans la continuité du reste de la toiture, y compris mise en place des pannes, chevrons, voliges et couverture.



PHOTO DE LA TOITURE DES BATIMENTS 1 ET 3

3.2 BILAN ET PRECONISATIONS DE RENFORCEMENTS POUR M1

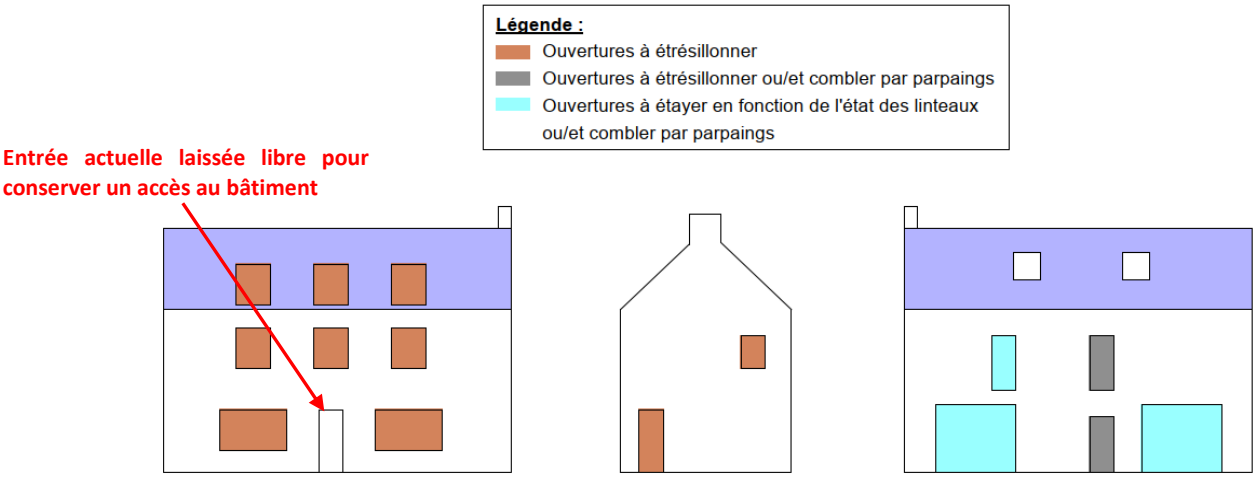
Investigations préalables :

- Observer la charpente après curage pour définir la nécessité ou non de la renforcer structurellement ;
- Déterminer la position du dératellement en parpaings par rapport au mur en pierres après curage

Préconisations au droit de la mitoyenneté M1 :

- Réaliser une **démolition douce et précautionneuse** avec sciage préalable au droit de la mitoyenneté pour éviter de dégrader des éléments conservés ;

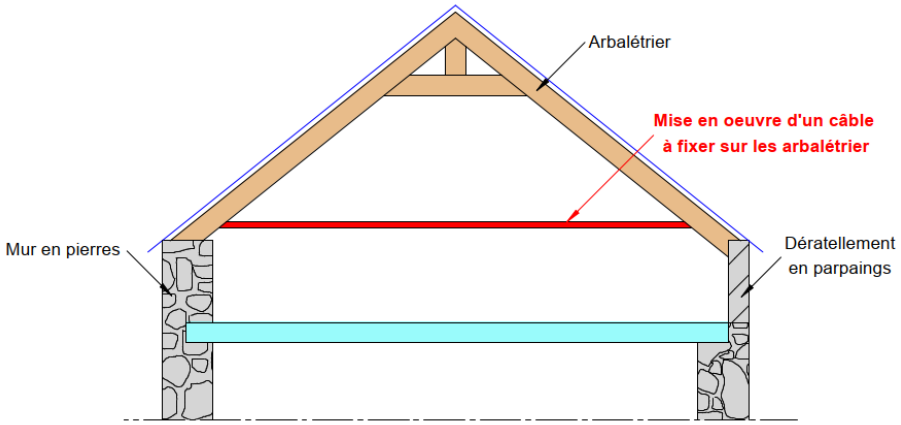
- Façades du bâtiment 1 (à conserver) :
  - **Enduit à la chaux** à mettre en place sur la face découverte pour protection en phase provisoire
  - En amont de la démolition : **étrésillonner** les fenêtres et, en fonction du constat sur les linteaux après curage, provision **d'étaiement** des ouvertures communicantes avec les autres bâtiments ;
  - Dans un deuxième temps (ou possible en amont de la démolition), **refermer les ouvertures** à l'aide de blocs de parpaings, y compris chaînages BA, scellements dans le mur de façade ;



SCHEMA DES PRECONISATIONS EN FONCTION DES OUVERTURES
DE GAUCHE A DROITE : MUR DE FAÇADE SUD, EST ET NORD DU BATIMENT 1

Nota : Sur les schémas, seulement les ouvertures identifiées ont été représentées mais il est possible que d'autres soient présentes au niveau de la façade NORD et soient seulement comblées avec des plaques de plâtre + isolant.

- Toiture du bâtiment 1 (à conserver)
  - Dans le cadre du projet de démolition, mise en œuvre d'un tirantage des pieds de ferme ;



SCHEMA DE PRINCIPE DU TIRANTAGE PRECONISE

  - ***Tranche optionnelle :*** *A terme, dans le cadre de la rénovation du bâtiment, reprise et consolidation des pieds de charpente ;*

  - ***Tranche optionnelle :*** *Création d'un mur en parpaings et prolongement de la toiture pour s'aligner avec la face extérieure du mur en pierres si nécessaire ;*

- M1-1 : Noue entre bâtiments 1 (à conserver) et 2 (à démolir)
  - **Dépose** de la noue ;
  - **Reconstitution du pan de toiture** dans la continuité du reste de la toiture du bâtiment 1, y compris mise en place des pannes, chevrons, voliges et couverture ;

- M1-2 : Toilettes des combles aménagés du bâtiment 1 (à conserver)
  - **Démolition** de l'excroissance ;
  - **Reconstitution du pan de toiture** dans la continuité du reste de la toiture du bâtiment 1, y compris mise en place des pannes, chevrons, voliges et couverture ;

4 MITOYENNETE M2

4.1 ANALYSE DES EXISTANTS



REPERAGE DE LA MITOYENNETE M2

La mitoyenneté M2 se situe entre le bâtiment 3 de la parcelle P206 (à démolir) et le grand bâtiment de la parcelle P205 (à conserver).

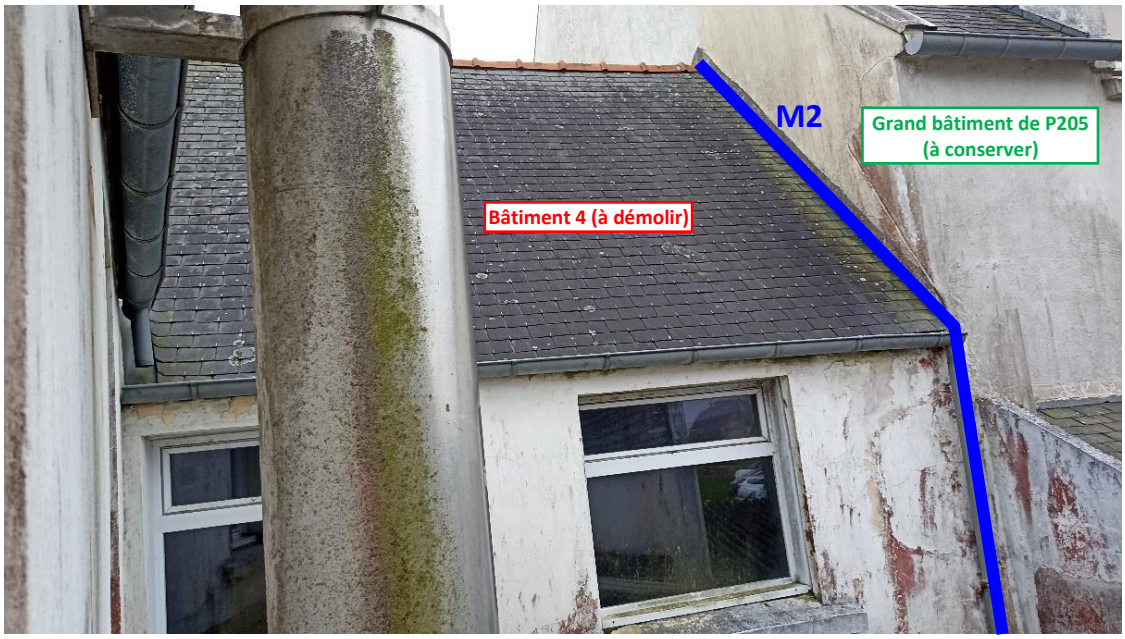


PHOTO DE LA MITOYENNETE M2

Le bâtiment 3 à démolir est de type R+1. Le mur au droit de la mitoyenneté M2 est un mur en parpaings.



PHOTO D'UN SONDAGE DU MUR MITOYEN COTE BATIMENT 3 (A DEMOLIR)

Le grand bâtiment de P205 est de type R+1 et est constitué de maçonneries de pierres.

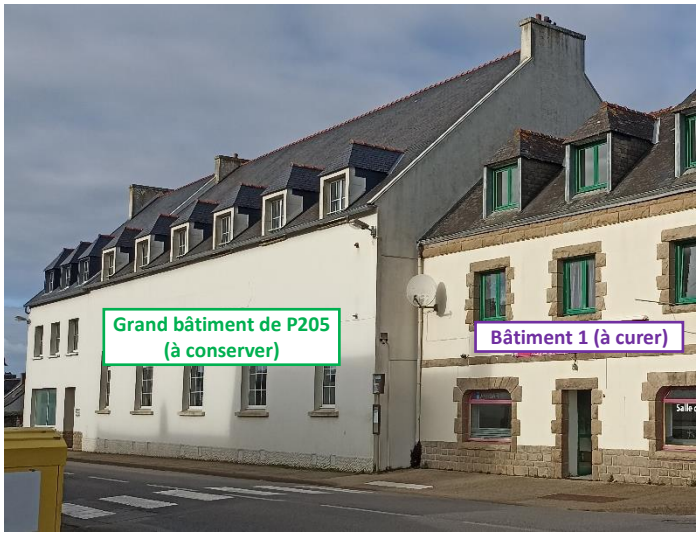
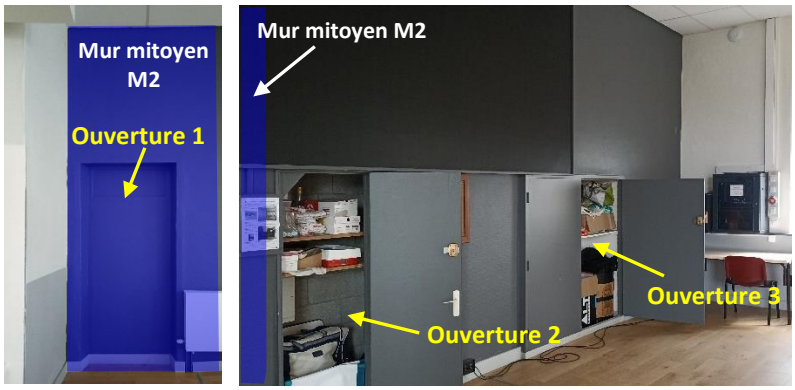


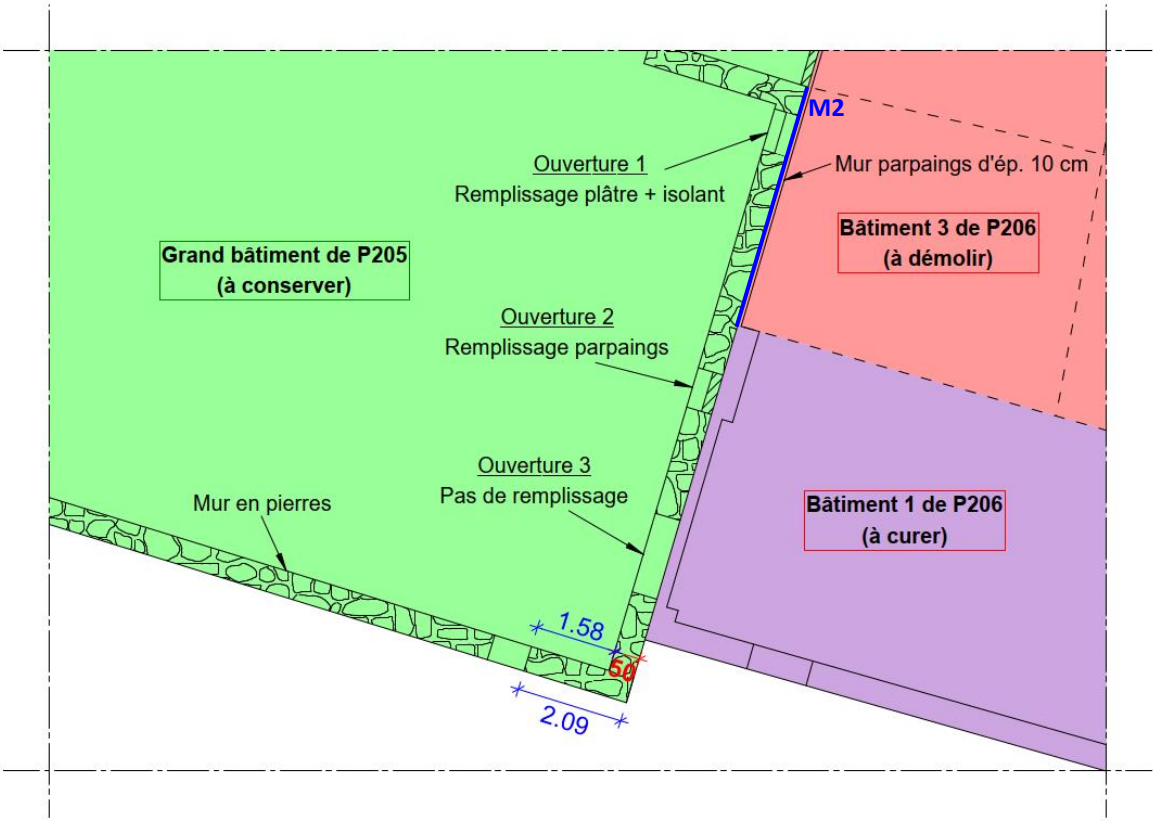
PHOTO DU GRAND BATIMENT DE P205 DEPUIS LA RUE DU GEN. DE GAULLE (M2 NON-VISIBLE)

Le long de la mitoyenneté M2, les relevés de cotes ont permis de constater que le bâtiment de P205 possède son propre mur, stabilisé par le reste de sa structure. Ainsi, la démolition du bâtiment 3 ne compromettra pas la stabilité du bâtiment de P205.

Cependant, trois ouvertures ont été recensées dans le mur du bâtiment à conserver, dont une située le long de la mitoyenneté M2. Elle semble simplement fermée par un doublage plaques de plâtre + isolant.



PHOTOS DES OUVERTURES PRESENTES DANS LE MUR MITOYEN DU BATIMENT P205



SCHEMA DE LA MITOYENNETE M2

Ainsi, il sera nécessaire de s'assurer que le bâtiment à conserver conserve une étanchéité satisfaisante après la démolition du bâtiment 3.

Pour ce faire, les plaques de plâtre et l'isolant de l'ouverture 1 devront être déposés, puis l'ouverture devra être comblée par un mur en parpaings d'au moins 20 cm d'épaisseur. Une plaque d'OSB pourra être installée à l'intérieur du bâtiment P205, de manière temporaire, afin de couvrir l'ouverture pendant que les travaux seront réalisés depuis l'extérieur, permettant ainsi de maintenir une exploitation normale du bâtiment.

4.2 BILAN ET PRECONISATIONS DE RENFORCEMENTS POUR M2

Au droit de la mitoyenneté M2, le bâtiment à conserver possède son propre mur en pierre. Ainsi, **aucun renforcement structurel ne sera nécessaire.**

Toutefois, les préconisations suivantes sont à suivre :

- Réaliser une **démolition douce et précautionneuse** au droit de la mitoyenneté pour ne pas risquer de dégrader les éléments conservés, dont sciage préalable dans le cas où des éléments à démolir seraient ancrés dans le mur à conserver ;
- Dépose des plaques de plâtres et isolant de l'ouverture 1 et mise en place d'un **mur en parpaings** de 20 cm d'épaisseur pour reboucher l'ouverture et assurer la bonne étanchéité du rebouchage, y compris chaînages BA verticaux et scellements dans le mur de façade ;
- Mettre en place un **enduit à la chaux** sur la face découverte du pignon du bâtiment P205 à conserver pour protection en phase provisoire.

5 MITOYENNETE M3

5.1 ANALYSE DES EXISTANTS



REPERAGE DE LA MITOYENNETE M3

La mitoyenneté M3 se situe entre le bâtiment 4 (à démolir) et l'extension du grand bâtiment de P205 (à conserver).

Le bâtiment 4, de plain-pied, possède une charpente mono-pente en bois.
L'extension du bâtiment de P205 possède des murs en parpaings, un plancher bois et une charpente mono-pente en bois.



PHOTO DE M3 PRISE DEPUIS LE BATIMENT 2 (A DEMOLIR)

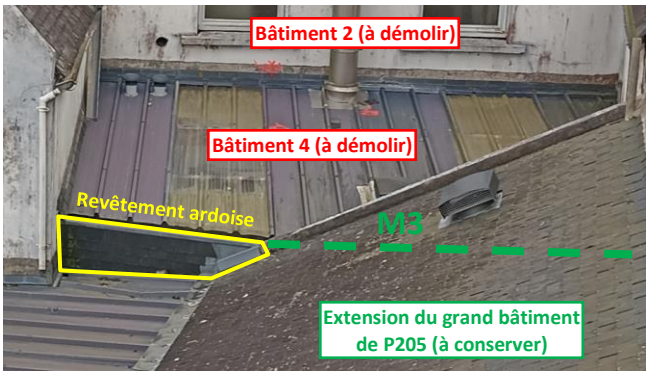


PHOTO DE M3 PRISE DEPUIS LA PARCELLE P205



PHOTO DE L'INTERIEUR DE L'EXTENSION DE P205

Visuellement, il semble que le bâtiment 4 soit venu s'imbriquer dans un vide préexistant alors que l'extension était déjà construite. Cette hypothèse est confortée par la présence d'un revêtement mural en ardoise, suggérant que le bâtiment 4 ne possède pas son propre mur et que l'ardoise a été utilisée pour combler un espace qui n'était pas comblé par les constructions existantes. Nous n'avons cependant pas pu confirmer cette hypothèse lors de la visite du bâtiment 4 à cause des doublages et, en raison de la configuration des bâtiments, il n'a pas été possible de déterminer par relevé de cotes l'épaisseur du mur les séparant.

Par ailleurs, les deux murs pignons de l'extension apparaissent comme construits de la même manière, ce qui laisse supposer que le pignon visible au droit de la mitoyenneté M3 se prolonge jusqu'au sol.

Ainsi, le mur mitoyen — que nous suspectons être un mur simple — appartiendrait à l'extension. Il serait donc possible de démolir le bâtiment 4 sans compromettre la stabilité de cette dernière.

Cependant, il sera nécessaire de mesurer l'épaisseur de ce mur mitoyen, qui deviendra un mur de façade après démolition du bâtiment 4, afin de vérifier sa conformité aux exigences minimales d'épaisseur imposées par le DTU 20.1 – Partie 3. Dans le cas contraire, la mise en place d'un bardage est préconisée pour lui garantir une étanchéité équivalente à l'état initial.

Enfin, la démolition devra être réalisée de manière douce et précautionneuse, avec sciage préalable, afin d'éviter toute dégradation des éléments conservés.

5.2 BILAN ET PRECONISATIONS DE RENFORCEMENTS POUR M3

Au droit de la mitoyenneté M3, **aucun renforcement structurel n'est nécessaire.**

Il sera nécessaire cependant de suivre les recommandations suivantes pour la mitoyenneté M3 :

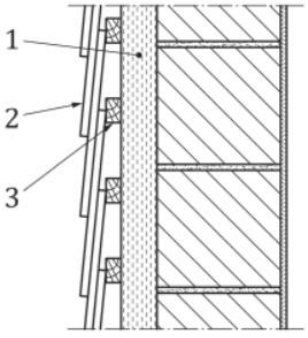
Investigations préalables :

- Vérifier l'hypothèse que la mitoyenneté est constituée d'un simple mur appartenant à l'extension une fois les doublages enlevés ;
- Vérifier l'épaisseur du mur mitoyen.

Préconisations à suivre :

- Prévoir une **démolition douce** et précautionneuse et un sciage préalable au droit de la mitoyenneté dans le cas où des éléments à démolir seraient ancrés dans le mur à conserver,
- Prévoir une **reprise d'étanchéité** en pied de mur,
- Prévoir un enduit sur la face découverte,

- ***Tranche optionnelle** : prévoir un **bardage** si l'épaisseur du mur mitoyen est inférieure à 20 cm à la place de l'enduit.*



Légende

1	Chevron
2	Bardage
3	Liteau

Figure 10 Principe d'un mur du type IV

SCHEMA D'UN MUR EN MAÇONNERIE PROTEGE DE LA PLUIE PAR OSSATURE BOIS + BARDAGE – SCHEMA EXTRAIT DU DTU 20.1 PARTIE 3 (§3.3.2) –

6 MITOYENNETE M4

6.1 ANALYSE DES EXISTANTS



REPERAGE DE LA MITOYENNETE M4

La mitoyenneté M4 se situe entre le bâtiment 6 (à démolir) et l'extension du grand bâtiment de la parcelle P205 (à conserver).

Le bâtiment 6, de plain-pied, possède des murs en parpaings et une toiture mono-pente.

L'extension du bâtiment de P205 possède également des murs en parpaings, un plancher bois et une charpente mono-pente en bois.

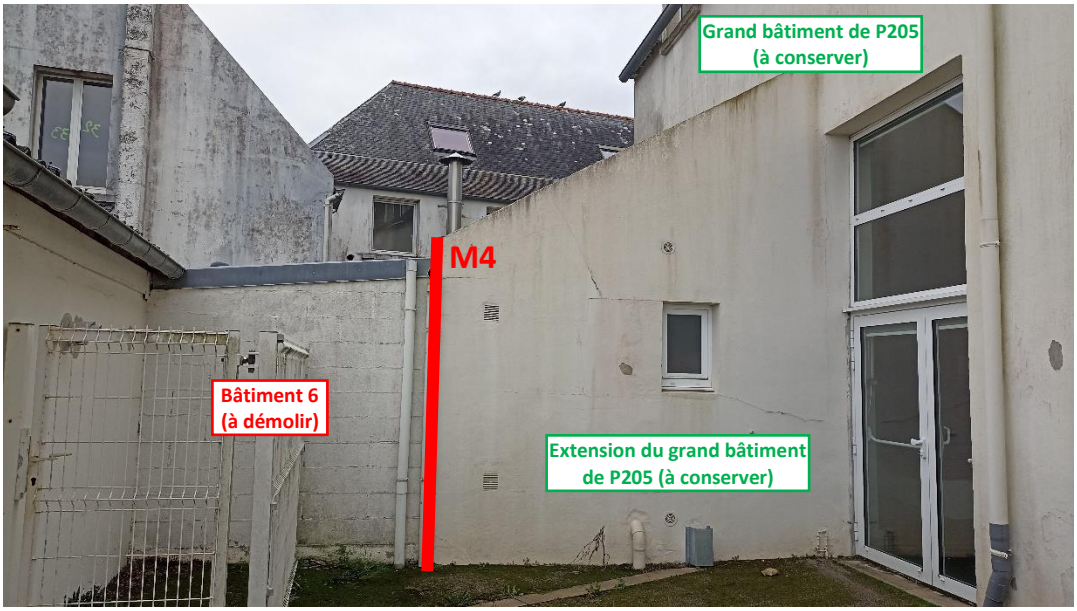


PHOTO DE LA MITOYENNETE M4 DEPUIS LA PARCELLE P205

D'extérieur, une séparation claire est visible entre les deux bâtiments sous forme de joint sec. Cela indique que les deux bâtiments possèdent chacun leur propre mur et que la démolition du bâtiment 6 n'impactera pas la stabilité de l'extension.

Grâce aux relevés de cotes, il a été possible de déterminer que l'extension à conserver possède effectivement son propre mur au niveau de la mitoyenneté.

De plus, les solives du plancher haut RDC de l'extension s'appuient sur le mur en parpaings. Cette observation permet d'affirmer que le mur en parpaings au niveau de la mitoyenneté est stabilisé par le reste du bâtiment et restera donc stable après la démolition du bâtiment.

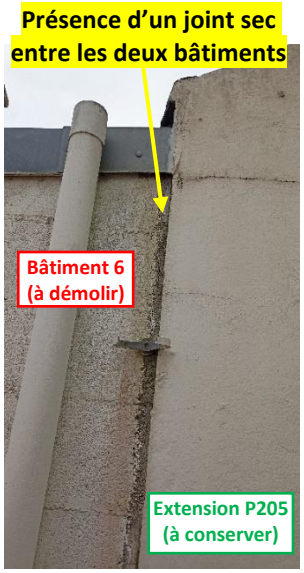
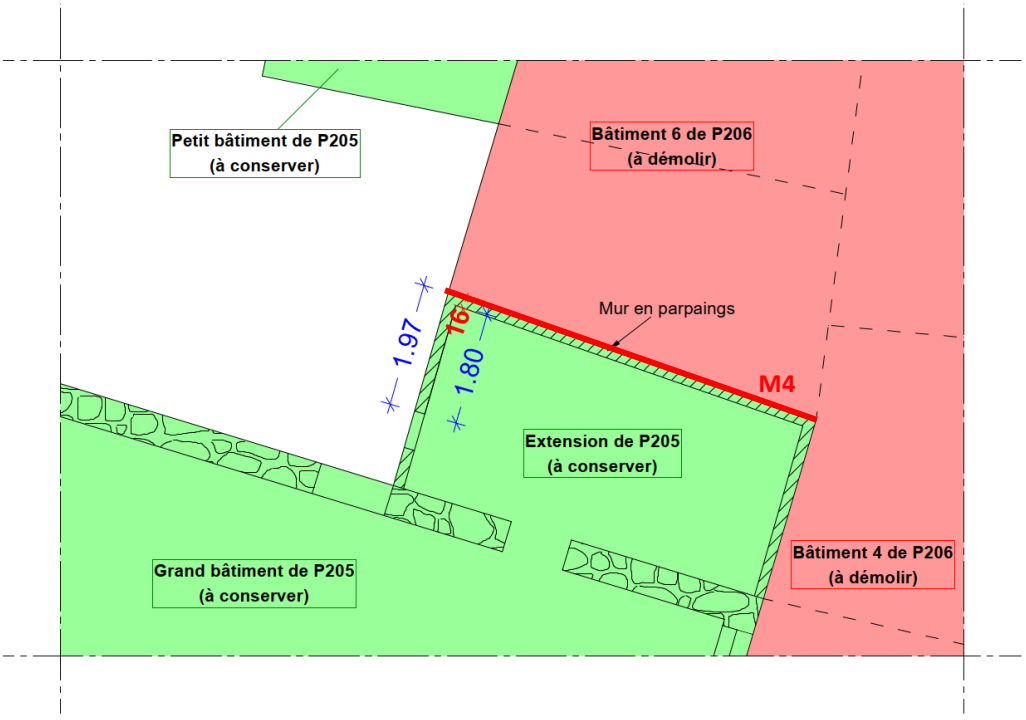


PHOTO DE M4



PHOTO DE L'INTERIEUR DE L'EXTENSION P205



SCHEMA DE LA MITOYENNETE M4

Ainsi, le bâtiment 6 peut être démoli sans que l'extension ne nécessite de confortement structurel. Cependant, selon les relevés de cotes réalisés, ce mur a une épaisseur de 16 cm. Ainsi, s'il devient un mur de façade, il ne respectera pas le DTU 20.1 – Partie 3 qui indique qu'un mur de type I doit avoir une épaisseur de 20 cm minimum pour assurer une étanchéité suffisante. Il est donc préconisé de le barder de sorte à assurer son étanchéité.

6.2 BILAN ET PRECONISATIONS DE RENFORCEMENTS POUR M4

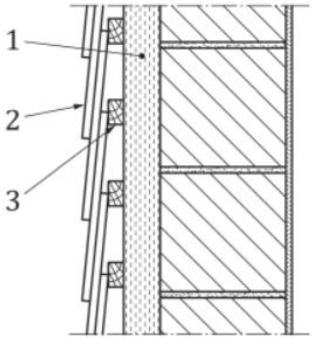
La structure de l'extension du grand bâtiment de P205 (à conserver) étant indépendante de celle du bâtiment 6 (à démolir), **aucun renforcement structurel n'est nécessaire au niveau de la mitoyenneté M4.**

Toutefois, plusieurs préconisations sont à suivre pour la mitoyenneté M4 :

- Prévoir une **démolition douce** et précautionneuse et un sciage préalable au droit de la mitoyenneté dans le cas où des éléments à démolir seraient ancrés dans le mur à conserver,
- Prévoir une **reprise d'étanchéité** en pied de mur,
- Prévoir un enduit sur la face découverte,

Tranche optionnelle :

- *Prévoir la mise en place d'un **bardage** pour assurer une étanchéité suffisante du mur mitoyen à la place de l'enduit.*



Légende

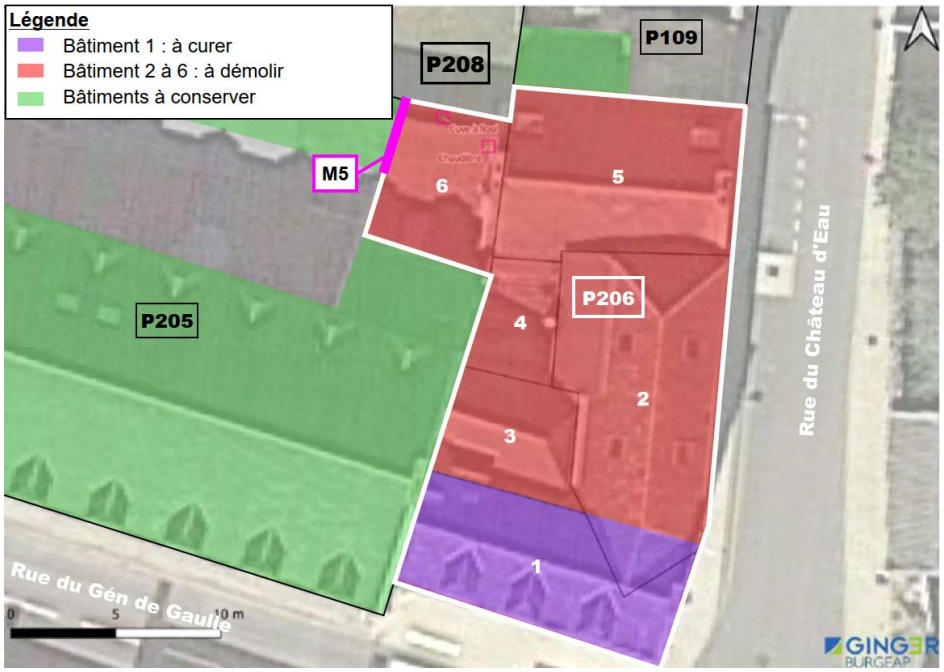
1	Chevron
2	Bardage
3	Liteau

Figure 10 Principe d'un mur du type IV

SCHEMA D'UN MUR EN MAÇONNERIE PROTEGE DE LA PLUIE PAR OSSATURE BOIS + BARDAGE – SCHEMA EXTRAIT DU DTU 20.1 PARTIE 3 (§3.3.2) –

7 MITOYENNETE M5

7.1 ANALYSE DES EXISTANTS



REPERAGE DE LA MITOYENNETE M5

Selon le découpage parcellaire, la mitoyenneté M5 se situerait entre le bâtiment 6 (à démolir) et le petit bâtiment situé sur la parcelle P205 (à conserver). En réalité, ces deux constructions ne forment qu'un seul et même bâtiment, que la mitoyenneté M5 vient scinder en deux. Le bâtiment 6 a ensuite été agrandi par une extension du côté de la parcelle P206 ; c'est pour cette raison qu'on parlera d'ancien mur de façade du bâtiment à démolir dans la suite de ce chapitre.

Ce bâtiment, de plain-pied, possède des murs en parpaings et une charpente mono-pente en bois. La mitoyenneté est située au niveau d'un mur en parpaings intérieur qui traverse la largeur du bâtiment.

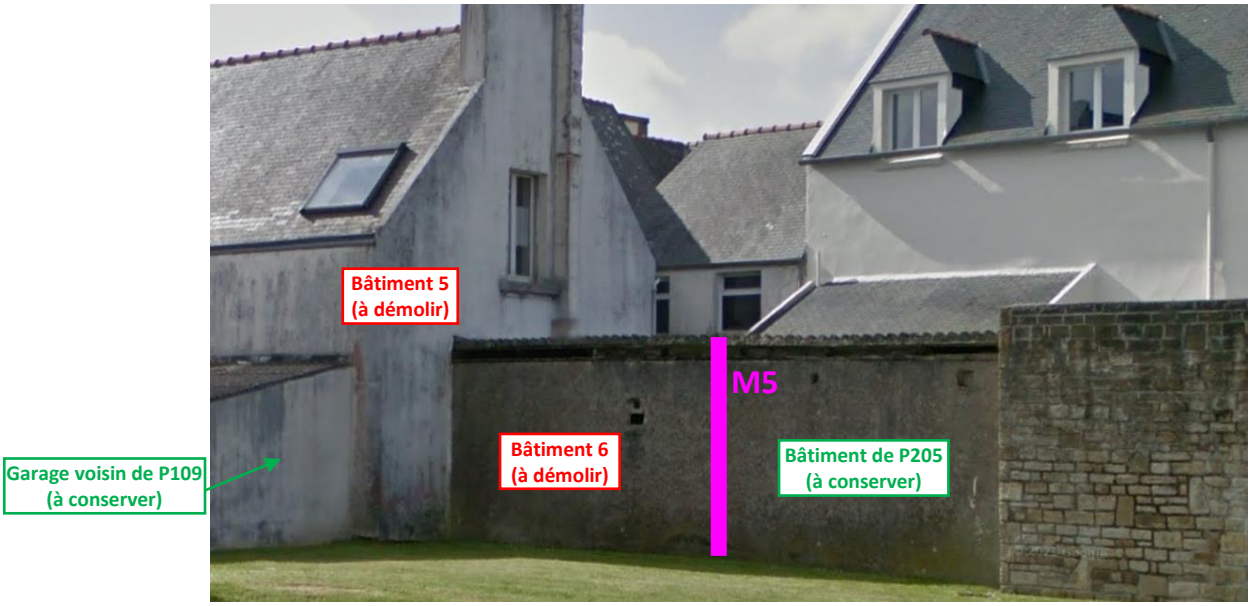


PHOTO DU BATIMENT SCINDE EN DEUX PAR LA MITOYENNETE M5
PHOTO PRISE DEPUIS LA PARCELLE P208

Au vu de nos observations, nous déduisons que ce mur en parpaings joue seulement le rôle de remplissage et n'est pas liaisonné à la structure du bâtiment. Il est en effet possible d'identifier un jour entre le mur intérieur et les murs de façade.

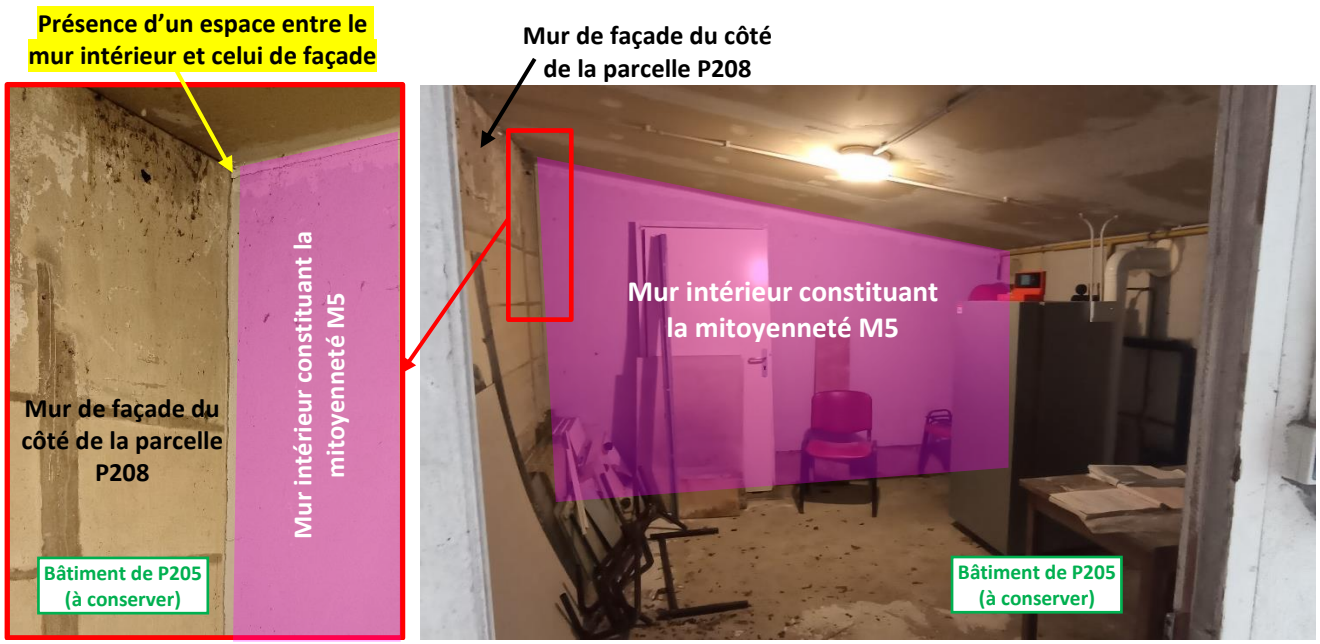


PHOTO DEPUIS L'INTERIEUR DU PETIT BATIMENT DE P205 A CONSERVER

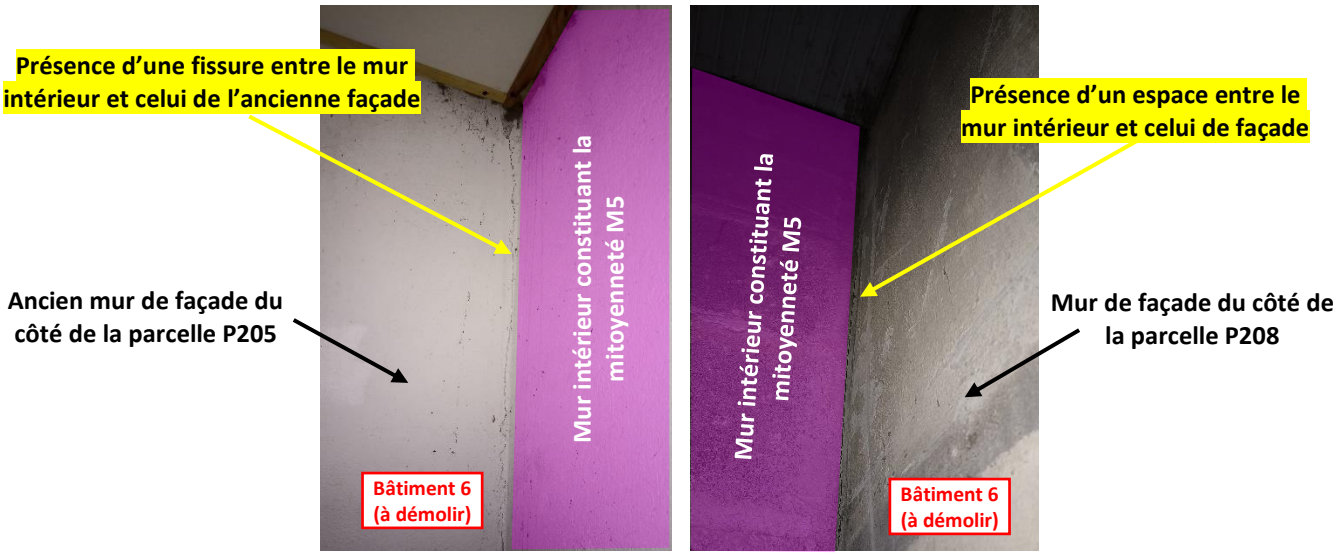


PHOTO DEPUIS L'INTERIEUR DU BATIMENT 6 A DEMOLIR

Lors de la démolition du bâtiment 6, il sera donc nécessaire de mettre en place des confortements structurels. Sans ces renforts, le mur ne sera pas stable après démolition du bâtiment 6.

Étant donné que le mur constituant la mitoyenneté est un mur intérieur non liaisonné, il est raisonnable de considérer qu'il s'agit d'un simple mur de cloison et non d'un mur de refend. Il ne possède donc probablement pas de fondation ni une épaisseur suffisante pour respecter le DTU 20.1 – Partie 3 (20 cm minimum d'épaisseur pour un mur de façade de type I).

Ainsi, la solution la moins ouvrageuse pour conserver cette partie du bâtiment consiste en la dépose du mur existant et la création d'un nouveau mur pignon en parpaings réalisé dans les règles de l'art, c'est-à-dire, avec raidisseurs, chaînages BA verticaux pour assurer la liaison correcte avec les murs en retour, et fondation correctement dimensionnée avec sciage du dallage existant pour la réaliser.

Note importante : dans le cadre de la réalisation de structures définitives, une étude géotechnique de type **G2 AVP/PRO** sera à réaliser pendant l'étude de conception.

Cependant, étant donné le mauvais état apparent du bâtiment (humidité et moisissures) et la vue 3D de l'aménagement futur où le bâtiment ne figure plus, il est peut-être davantage pertinent de démolir tout le bâtiment.

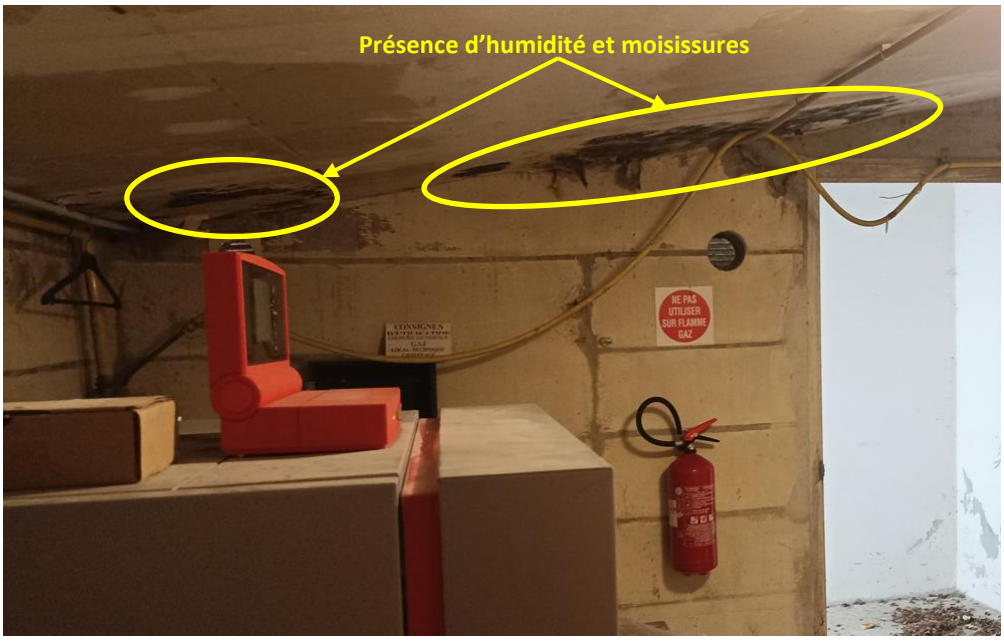


PHOTO DEPUIS L'INTERIEUR DU PETIT BATIMENT DE P205 (A CONSERVER)

7.2 BILAN ET PRECONISATIONS DE RENFORCEMENTS POUR M5

Au droit de cette mitoyenneté, deux options se dégagent en fonction du souhait de la MOA :

- **Dépose du mur intérieur et pose d'un nouveau mur en parpaings** dans les règles de l'art, y compris :
  - Épaisseur de 20 cm minimum,
  - Chaînages BA verticaux pour liaison avec les murs en retour,
  - Raidisseurs,
  - Fondation du mur avec sciage du dallage,
  - Reprise de la rive de toiture au droit de la mitoyenneté M5 pour assurer une étanchéité équivalente à celle initiale,
  - Enduit de la face exposée du mur.

Note importante : dans le cadre de la réalisation de structures définitives, une étude géotechnique de type **G2 AVP/PRO** sera à réaliser pendant l'étude de conception.

OU

- **Démolition de l'ensemble du bâtiment :** Au vu de l'état de vétusté du bâtiment (humidité et moisissures), nous préconisons cette solution.

NOTA :
Dans le cas d'une démolition du bâtiment entier, il faudra prévoir une reprise de structure du porche à l'aide d'un nouveau mur ou d'un portique positionné sous la muralière.

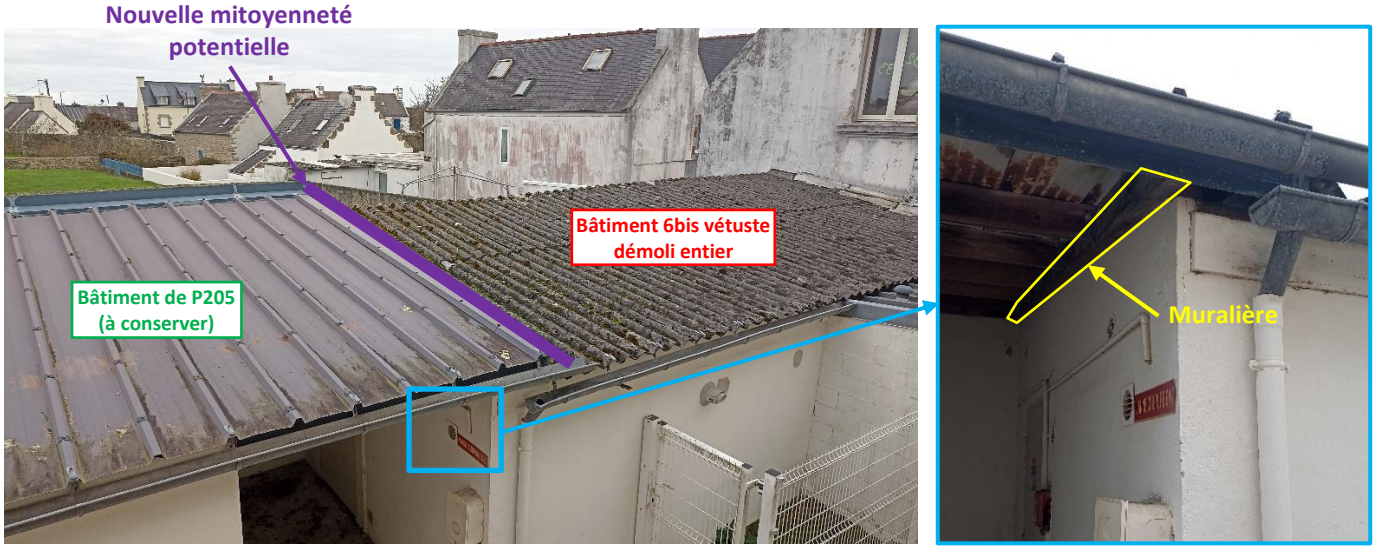


PHOTO DE LA NOUVELLE MITOYENNETE POTENTIELLE SI LE BATIMENT 6BIS EST DEMOLI DANS SON ENSEMBLE

8 MITOYENNETE M6

8.1 ANALYSE DES EXISTANTS

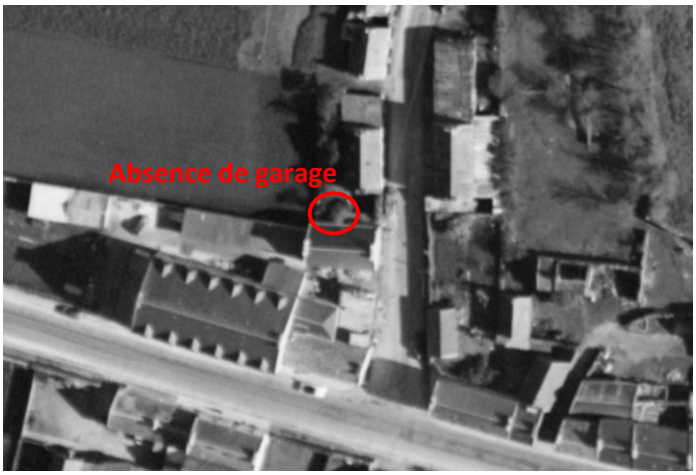


REPERAGE DE LA MITOYENNETE M6

La mitoyenneté M6 se situe entre le bâtiment 5 de la parcelle P206 (à démolir) et le garage de la parcelle P109 (à conserver).

Le bâtiment 5 est un bâtiment en maçonnerie de pierres et plancher bois de type R+1. La configuration laisse penser qu'il a été construit avant le garage de la parcelle P109, ce qui est confirmé par l'analyse des vues anciennes du site « IGN – Remonter le Temps ».

Le garage de P109, de plain-pied, possède des murs en parpaings et une charpente mono-pente en bois composée de deux pannes transversales et une panne longitudinale.



VUE AERIENNE DE LA ZONE ETUDIEE EN 1963



VUE AERIENNE DE LA ZONE ETUDIEE EN 1978

Il n'a pas été possible d'accéder à l'intérieur du garage en raison de l'absence des propriétaires. Toutefois, l'observation effectuée par la fenêtre a permis d'apercevoir un mur en parpaings, qui semble être construit contre le mur gouttereau du bâtiment 5 à démolir. Ainsi, si c'est effectivement le cas, la mitoyenneté serait constituée d'un double-mur.

Il paraît cohérent que, si, lors de la construction du garage, les constructeurs ont choisi de créer un mur contre le mur gouttereau, ils aient réalisé une construction cohérente et dans les règles de l'art en liaisonnant par chainages verticaux dans les angles le mur mitoyen avec ses murs en retour.

De plus, de ce qui était visible sur site, le garage présente peu de contreventements, mais la démolition du bâtiment 5 ne modifiera pas son fonctionnement structurel, et modifiera très peu son exposition aux conditions extérieures, notamment au vent.

Ainsi, on peut estimer que, si le garage possède effectivement son propre mur au niveau de la mitoyenneté, la démolition du bâtiment 5 ne compromettra pas sa stabilité. Il faudra toutefois réaliser une démolition douce au droit de la mitoyenneté pour s'assurer de ne pas dégrader le garage voisin.

RÉSERVES

Il subsiste malgré tout encore une incertitude au sujet de la présence effective de ce double mur car, n'ayant pas accès à l'intérieur du garage, nous n'avons pu vérifier notre hypothèse par des relevés de cotes. Une visite du garage serait ainsi pertinente en phase étude pour vérifier la présence de ce double-mur par différence de cotes et le harpage entre ce mur mitoyen et de ses murs en retour.



PHOTO DU GARAGE DE P109 DEPUIS LA RUE DU CHATEAU D'EAU

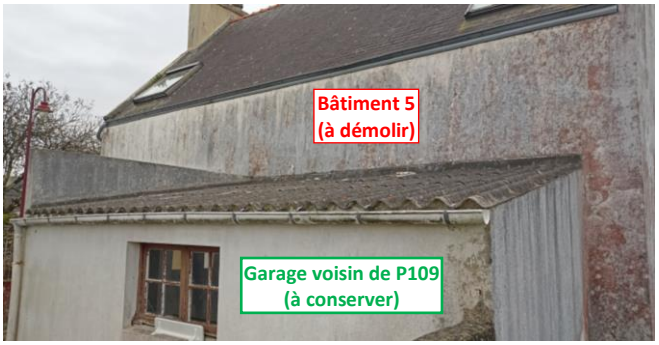


PHOTO DU GARAGE DE P109 DEPUIS LA PARCELLE P208

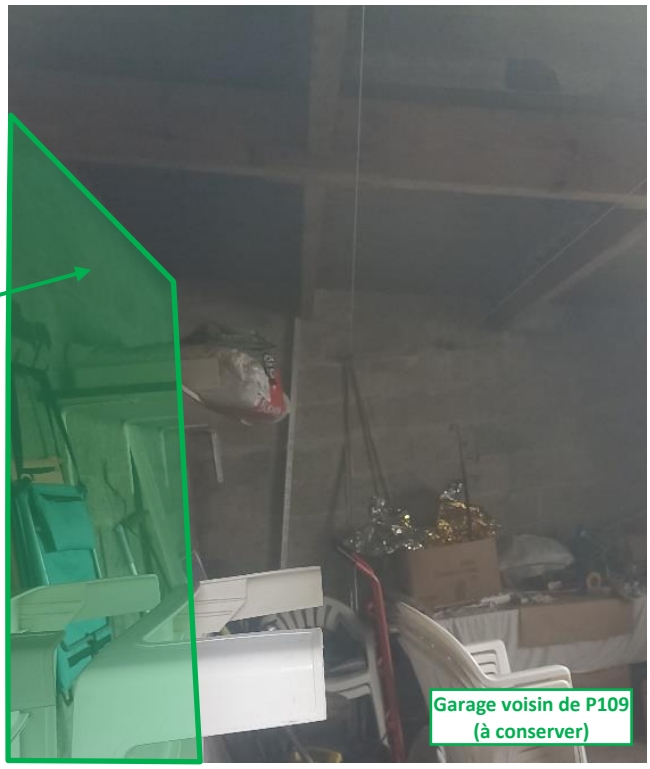


PHOTO INTERIEURE DU GARAGE PRISE A TRAVERS UNE FENETRE

8.2 BILAN ET PRECONISATIONS DE RENFORCEMENTS POUR M6

Investigations préalables à réaliser pendant la phase d'étude :

- Accéder au garage voisin pour :
  - Vérifier la présence du double-mur au niveau de la mitoyenneté M6
  - Vérifier l'harpage du mur en parpaings mitoyen avec les murs en retour

Préconisations :

- Si un double-mur est effectivement présent au niveau de la mitoyenneté M6, **aucun renforcement structurel ne sera nécessaire** pour s'assurer de la stabilité du garage voisin.
- Il faudra toutefois réaliser :
  - une **démolition douce et précautionneuse** au niveau de la mitoyenneté pour ne pas dégrader les éléments conservés : notamment, s'il s'agit bien d'un double-mur, il pourra être nécessaire de conserver le soubassement du mur démoli du bâtiment 5 pour être sûr de ne pas déchausser le mur du garage,
  - une **reprise de la rive de toiture** au droit de la mitoyenneté pour assurer une étanchéité équivalente à l'état initial si nécessaire,
  - un **enduit** sur la face découverte du mur en parpaings mitoyen.

Fait à Rennes, le 22 décembre 2025,

L'ingénieure chargée d'affaires, Eléa GUÉGUEN.

