

**VILLE DE MARSEILLE**

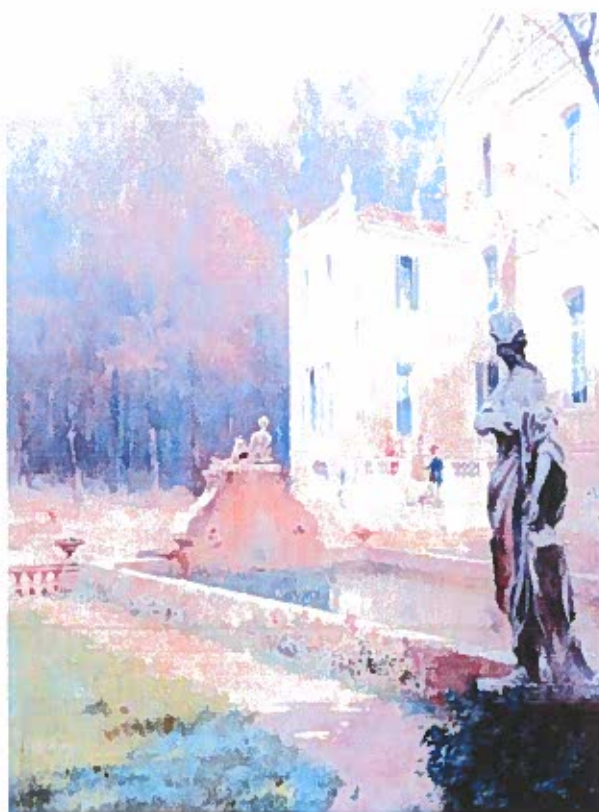
**DELEGATION GENERALE ARCHITECTURE ET VALORISATION DES EQUIPEMENTS**

**MISSION D'ETUDE DE DIAGNOSTIC PORTANT SUR LA STRUCTURE, LE CLOS ET LE COUVERT, LE  
RESEAU D'EVACUATION DES EAUX PLUVIALES DE LA BASTIDE MAGALONE ET SES  
DEPENDANCES, SITUEE 245 BOULEVARD MICHELET - 13009 MARSEILLE**

## **DIAGNOSTIC CLOS-COUVERT STRUCTURE**

### **BASTIDE DE LA MAGALONE**

**OCTOBRE 2019**



**SEBASTIEN CORD - ARCHITECTE DU PATRIMOINE, MANDATAIRE**

**BMI - BUREAU D'ETUDE STRUCTURE**

**BPTEC - ECONOMISTE DE LA CONSTRUCTION**

## SOMMAIRE

---

### PREAMBULE

### PARTIE 1 - ANALYSE DU SITE

I – PRESENTATION GENERALE	page 4
---------------------------	--------

II – APPROCHE HISTORIQUE ET PATRIMONIALE	page 6
--	--------

### PARTIE 2 - ANALYSE ET DIAGNOSTIC DES DESORDRES

#### I – ANALYSE ARCHITECTURALE / DIAGNOSTIC DES DESORDRES / PRECONISATIONS – S. CORD

A - Pavillon d'entrée	page 11
B - Chapelle	page 18
C - Corps principal	page 24
D - Ailes des communs	page 44
E - Garage	page 59
F - Citerne	page 63
G - Réseaux enterrés	page 67

#### II – PLANCHES GRAPHIQUES – S. CORD

page 70

Cartographie des désordres – Bastide et dépendances  
Croquis d'interprétation – Réseaux enterrés

#### III – ANALYSE ET DIAGNOSTIC STRUCTURE - BMI

page 71

#### IV – ESTIMATION FINANCIERE – BPTEC

page 72

### PARTIE 3 – BILAN GENERAL

#### I – BILAN GENERAL

page 73

A - Bilan diagnostic clos-couvert structure et réseaux enterrés
B - Bilan économique
C - Priorités d'interventions

### PARTIE 4 – ANNEXES

#### I – FICHES DESORDRES DES INTERIEURS

page 74

#### II – PLANCHES HISTORIQUES – MODIFICATIONS DU CLOS-COUVERT

page 75

#### III – PLANCHES PHOTOS – ETAT EXISTANT

page 76

#### IV – PLANS ET ELEVATIONS – ETAT EXISTANT

page 77

## PREAMBULE

---

La finalité de cette étude consiste à fournir un budget estimatif cohérent, à l'appui d'un diagnostic sur le clos couvert et la structure de la Bastide et des bâtiments annexes, pour engager à la suite la remise à niveau et la sécurisation de cet ensemble remarquable.

Ce diagnostic portera sur 4 volets :

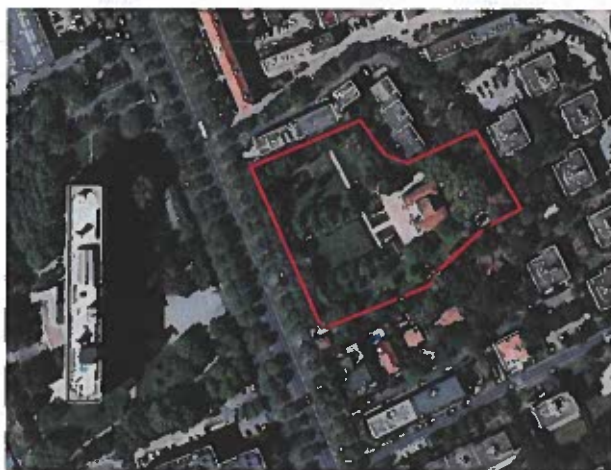
- Les couvertures et les systèmes d'évacuation des eaux pluviales
- L'ancien dispositif hydraulique d'irrigation du domaine susceptible d'impacter les structures bâties
- Les ouvrages structurels participant à la stabilité du bâti et de la sécurité des personnes : fondations, murs, planchers, plafonds, escaliers
- Les menuiseries extérieures, y compris des persiennes.

## PARTIE 1 - ANALYSE DU SITE

### I – PRESENTATION GENERALE



Implantée dans un parc au 245 boulevard Michelet la Magalonne est une Bastide du XVIII<sup>e</sup> siècle. Aujourd'hui patrimoine de la ville de Marseille, elle est utilisée en école de musique et un lieu de représentation par l'organisme culturel, la Cité de la musique.



*Vue aérienne – Etat actuel*

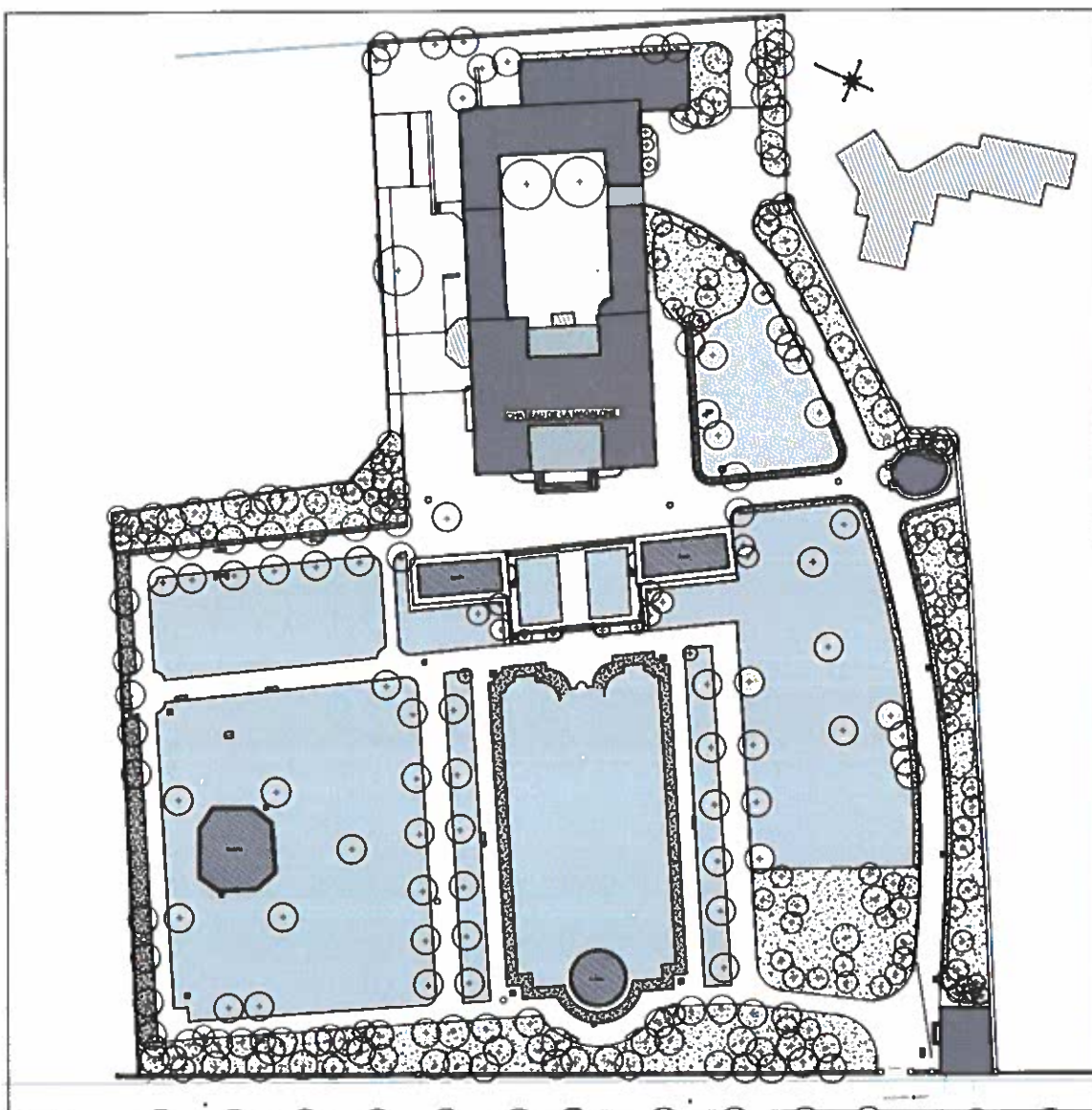


*Portail d'entrée 245 boulevard Michelet – Etat actuel*



L'occupation des locaux de la Magalone se répartit actuellement comme suit :

- Une annexe de la Cité de la musique
- Un logement de fonction du gardien
- Une chapelle
- Un pavillon d'entrée désaffecté



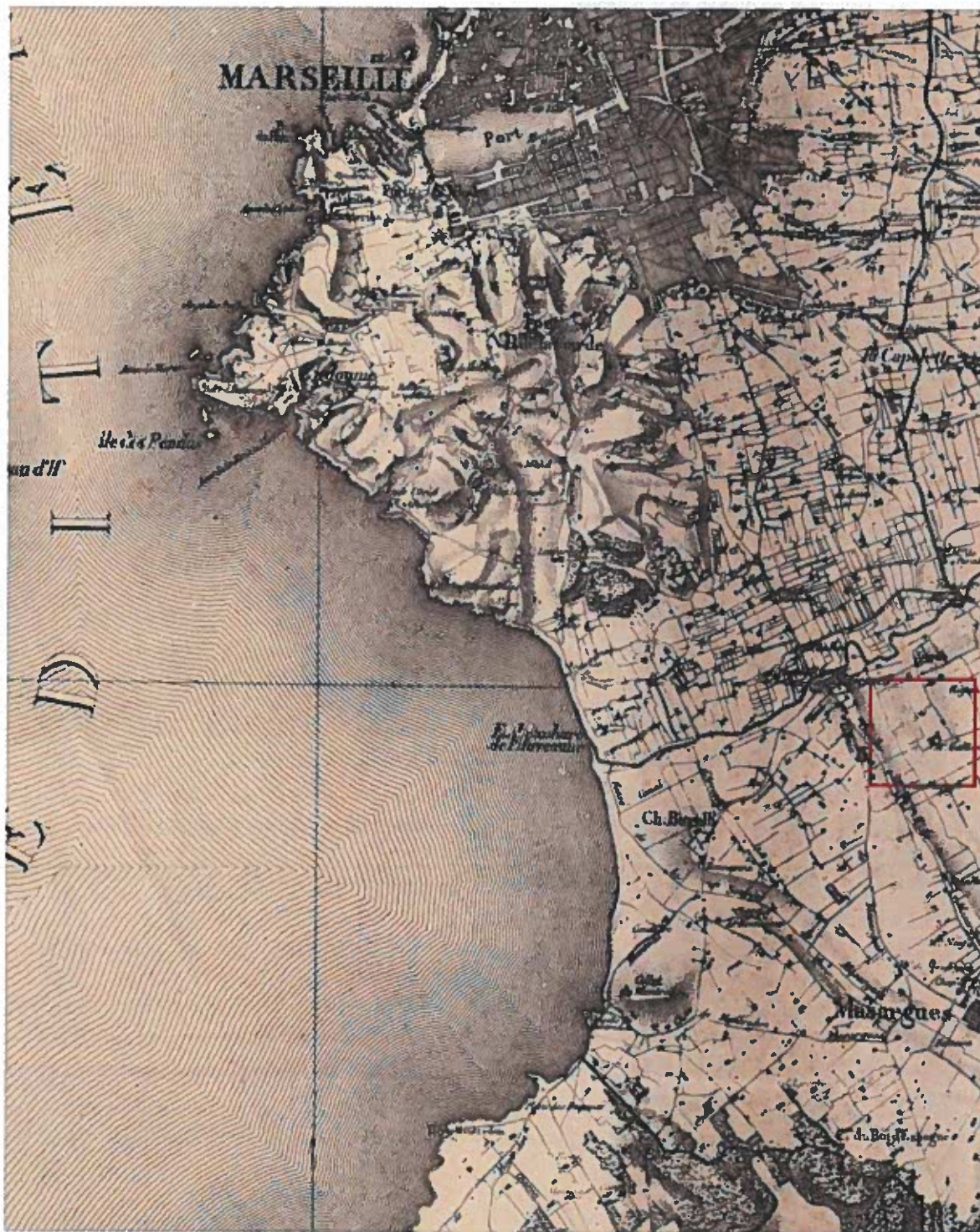
*Extrait de Plan de constat de la végétation existante - Atelier 9 - 1986*



## II – APPROCHE HISTORIQUE ET PATRIMONIALE

### A / Situation – Topographie

La Magalone est située dans le 9<sup>e</sup> arrondissement de Marseille, au sud de l'Huveaune sur un terrain légèrement nivelé en pente descendante vers l'ouest, sur le territoire de plaines du quartier de Sainte Marguerite. Elle est accessible par le boulevard Michelet à l'origine Petit chemin de Mazargues, qui permettait de rallier le village de Mazargues plus au sud, depuis le pont de Saint Giniez.



Plan topographique de la ville de Marseille – Delaveau géomètre en chef - 1830



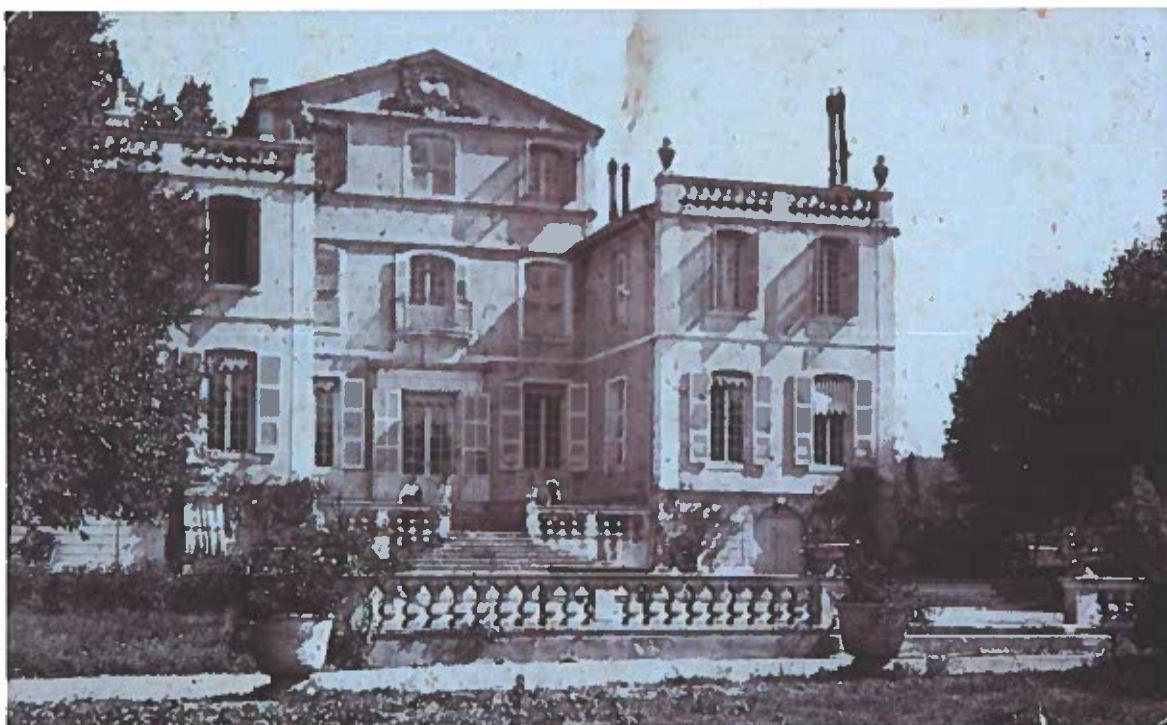
## B/ Historique du bâti et de la parcelle

La bastide de la Magalone est édifiée sur un des terrains qui composaient le vaste domaine agricole de la Grande bastide du roi René. Sa construction est entreprise vers 1690 par la famille Sabran qui la vend inachevée en 1713 à la famille Magalon. En 1721 sont repris les travaux de finitions sur des plans attribués à Pierre Puget. C'est à cette période qu'elle est baptisée la Magalone.

Dès le XVIII<sup>e</sup> siècle les éléments principaux qui composent aujourd'hui la bastide sont posés.

### a- Organisation du bâti de la parcelle

Implantés en fond de jardin, la bastide de la Magalone regroupe une maison des maîtres et des dépendances dont une citerne, organisées autour d'une arrière-cour selon une configuration en G.



*Façade principale de la Magalone - Photographie ancienne de la famille Salgueiro -- non datée.*

Le corps de Logis de la maison des maîtres constitue la façade principale de la bastide. Orienté ouest il est composé de deux bâtiments de deux étages couronnés d'une balustrade, construit en symétrie autour d'un troisième en façade à fronton, établis en retrait d'une terrasse. Surélevé par rapport au parc ce premier ensemble bâti et accessible depuis les jardins par un escalier en pierre.

Construit dans la prolongation de la maison des maîtres se développent trois ailes orienté nord, est et sud qui forment les dépendances et l'arrière-cour. L'accès principal, piéton et carrossable de la cour se fait par un porche d'entrée ouvert dans la façade sud de la bastide et desservie par un chemin qui rejoint l'entrée du parc. Une ancienne citerne accolée à la dépendance Est, étend l'emprise bâtie de la bastide.

Le parc de la Magalone comprend deux autres bâtiments isolés. Un pavillon de gardien implanté à l'alignement sur le boulevard Michelet au voisinage immédiat du mitoyen sud, et une chapelle aux dans le prolongement sud de la façade principale de La Magalone.

#### b- Rappels Historiques

Après son acquisition par Jean Magalon en 1713 la bastide va être transmise au sein de cette famille jusqu'en 1781 où elle est vendue, pour couvrir des dettes, à Guillaume Paul. Elle est à nouveau vendue pour un motif financier en 1797 à Barthélemy Guitton. A la mort de ce dernier ses légataires revendent la bastide à la famille Buret qui en reste propriétaire jusqu'à la vente du domaine à la ville en 1987.

Récapitulatif des propriétaires de la Magalone :

Fin du XVIIe	Famille de Sabran
1713	Famille de Magalon
1781	Famille Paul
1797	Famille de Guitton
1826	Famille de Buret
1987	Ville de Marseille

#### c- Evolution de la Bastide

La Magalone est inscrite au monument historique par arrêté du 7 juillet 1948. Sa composition architecturale demeure toutefois celle d'une bastide du XVIIe siècle.

Propriétés rurales, la bastide provençale est une demeure de villégiature bourgeoises située sur une exploitation agricole. Elle comprend la maison du maître et attenant la maison du régisseur, des dépendances (écuries, granges...), et des terres agricoles.

Un rapport notarié de 1781 rend compte de l'état de la Magalone et de ses jardins à cette époque.

Plus récemment, la Bastide a fait l'objet de campagne de travaux et d'interventions successives :

1986	Aménagements intérieurs
1994	Reprise des escaliers et passage de plancher chauffant
2000	Réfection des couvertures du corps de logis et ravalement de ses façades principales côté ouest
2012	Couvertures et charpentes sur cour

#### d- Evolution de la parcelle

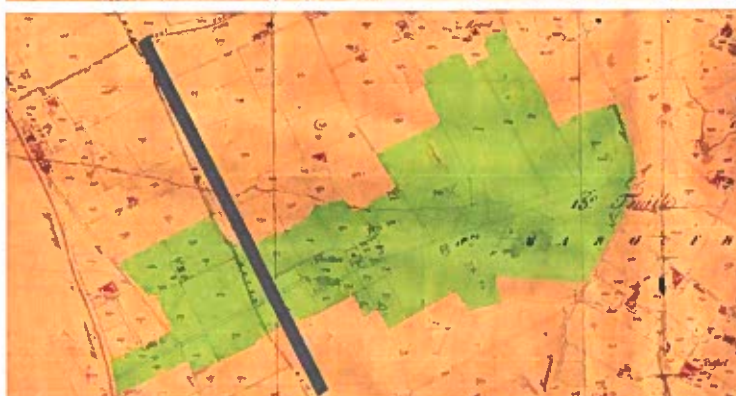
Etablie sur une parcelle de 14 hectares, le domaine de la Magalone va être morcelé au fil des transmissions successives

Dans un dossier consacré au diagnostic historique du jardin de la Magalone, l'Agence Jardin d'histoire et les ateliers UP+ de SCE retrace de manière détaillée l'évolution de l'emprise du domaine.



*Emprise du domaine en 1827*

*Montage réalisé d'après la matrice cadastrale de 1827-1913, F° 29236 (initial 319) classé Guitton puis propriétaires suivants, cote P42171 (Archives départementales Bouches-du-Rhône).*



*Emprise du domaine en 1895*

*Montage après percement du boulevard Michelet entre 1889 et 1895.*



*Emprise du domaine en 1946*

*Montage réalisé d'après la matrice cadastrale datant de 1946-1953 compte 248 classé à Bonnegrace cote 1204 W 343 (Archives départementales Bouches-du-Rhône)*



*Emprise actuelle*



## **PARTIE 2 - ANALYSE ET DIAGNOSTIC DES DESORDRES**

---

### **I – ANALYSE ARCHITECTURALE / DIAGNOSTIC DES DESORDRES / PRECONISATIONS – S. CORD**

#### **A - PAVILLON D'ENTREE**

- |  |         |
|--|---------|
| 1. Description architecturale et patrimoniale          | page 11 |
| 2. Analyse des désordres et diagnostic du clos-couvert | page 13 |
| 3. Préconisation d'intervention pour remise à niveau   | page 16 |

#### **B - CHAPELLE**

- |  |         |
|--|---------|
| 1. Description architecturale et patrimoniale          | page 18 |
| 2. Analyse des désordres et diagnostic du clos-couvert | page 20 |
| 3. Préconisation d'intervention pour remise à niveau   | page 22 |

#### **C - CORPS PRINCIPAL**

- |  |         |
|--|---------|
| 1. Description architecturale et patrimoniale          | page 24 |
| 2. Analyse des désordres et diagnostic du clos-couvert | page 31 |
| 3. Préconisation d'intervention pour remise à niveau   | page 41 |

#### **D - AILES DES COMMUNS**

- |  |         |
|--|---------|
| 1. Description architecturale et patrimoniale          | page 44 |
| 2. Analyse des désordres et diagnostic du clos-couvert | page 50 |
| 3. Préconisation d'intervention pour remise à niveau   | page 56 |

#### **E - GARAGE**

- |  |         |
|--|---------|
| 1. Description architecturale et patrimoniale          | page 59 |
| 2. Analyse des désordres et diagnostic du clos-couvert | page 61 |
| 3. Préconisation d'intervention pour remise à niveau   | page 62 |

#### **F - CITERNE**

- |  |         |
|--|---------|
| 1. Description architecturale et patrimoniale          | page 63 |
| 2. Analyse des désordres et diagnostic du clos-couvert | page 65 |
| 3. Préconisation d'intervention pour remise à niveau   | page 66 |

#### **G - RESEAUX ENTERRES**

- |   |         |
|---|---------|
| 1. Analyse de l'état des réseaux enterrés | page 67 |
| 2. Préconisations                         | page 69 |

## A - PAVILLON D'ENTREE

### 1. DESCRIPTION ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE DU PAVILLON D'ENTREE

---

#### ELEMENTS BATIS

Les bâtiments objets de l'étude comprennent :

- La Bastide La Magalone au centre du jardin, composée de plusieurs ailes bâties :
  - o Le corps principal à l'ouest entre cour et jardin composé sur un plan en « H »
  - o Trois ailes de communs formant un « U » sur cour : une aile en retour sur le flanc nord, une aile en retour au sud, une aile en fond de cour à l'est
  - o Un bâtiment citerne adossé à l'arrière de l'aile est
  - o Une ancienne remise à carrosse flanquée en angle sud-est
- La Chapelle sur le flanc sud du terrain
- Le pavillon d'entrée à l'angle sud-ouest de la propriété, à l'alignement du boulevard Michelet

#### LE PAVILLON D'ENTREE OU PAVILLON DE CONCIERGE

Ce petit édifice, implanté au voisinage du mitoyen sud et à l'alignement du boulevard, suit une forme rectangulaire.

##### A/ Clos-couvert

Son élévation comprend un RDC sur terre-plein, et un comble perdu. La toiture est à quatre pentes, dite en « pavillon ».

Les façades des petits côtés est et ouest sont traitées en symétrie et comprennent deux baies jumelées de part et d'autre d'un meneau, surmontées d'un fronton circulaire entrecoupé par un pot à feu central.

La façade principale sur le grand côté nord se compose au centre d'une porte piétonne précédée d'un perron et surmontée d'un fronton circulaire. Deux baies latérales encadrent symétriquement ce motif central.

L'ensemble est agrémenté aux angles de chaînages traités en bossage, d'un soubassement et d'un entablement animé par les 3 frontons.

Les registres d'encadrements de baies, d'angles, et de couronnements sont traités en maçonnerie de pierre de taille apparente avec des profils sobres. Les socles des chaînes d'angles sont en pierre froide (type pierre de cassis), tandis qu'au-dessus les appareils sont en pierre calcaire semi tendre (type pierre de Brouzet).

Les parties courantes sont constituées de moellons enduits, de type ciment en soubassement et bâtard en parties courantes (chaux et sans doute mortier hydraulique). Les enduits sont marqués de faux joints d'appareil en continuité des chaînages en pierre.

Ce pavillon a conservé des fenêtres bois - à grands carreaux et munies espagnolettes - type 19<sup>e</sup> siècle et des persiennes bois. La porte piétonne en bois comprend un battant à cadres, une traverse, et une imposte vitrée.

La toiture est composée de versants en tuiles canal et de gouttières en zinc. Le support de couverture consiste en tôles de fibrociment portées directement par une charpente en bois. Les 3 frontons occasionnent des chéneaux encaissés.

A l'intérieur le sol est traité en carreaux de terres cuites.

Ce pavillon fin 19<sup>e</sup> siècle correspond en effet à la réalisation de la façade de la Bastide sur le boulevard Michelet percé entre 1889 et 1895 sur le terrain. Le pavillon de concierge est étroitement lié aux ouvrages de portes d'enceinte : vantaux en fer forgé de porte piétonne et de portail carrossable, piles, murs et balustres en pierre.

## **B/ Structure**

Le pavillon est sur vide sanitaire.

Son plancher bas est sans doute réalisé en poutrelles métalliques et voûtins en briques.

Les murs périphériques sont réalisés en moellons en partie courante et pierre de taille pour les ouvrages névralgiques : angles, corniche, encadrements, parties sculptées.

Les toitures sont en charpente bois d'essence de pin.

## **C/ Principales modifications et transformations reconnues sur le pavillon d'entrée**

Aujourd'hui, ce bâtiment atteste de plusieurs évolutions à la suite de transformations ou de disparitions :

- Le chevonnage a été déposé
- Les plafonds plâtre sur canisse ont été démolis
- Les murs intérieurs sont recouverts de plusieurs couches de papiers peints
- Une petite adjonction a été greffée à la façade secondaire au sud pour intégrer un sanitaire
- La cloche autrefois présente sur l'angle nord-est a disparu

## 2. ANALYSE DES DESORDRES ET DIAGNOSTIC DU CLOS COUVERT DU PAVILLON D'ENTREE

### 1/ Toitures Pavillon d'entrée

- Les tuiles d'égout ne sont pas scellées au mortier
- Globalement la zinguerie présente un état ancien et fatigué
- La couvertine du fronton interrompu de la façade est, présente un état de déformation importante.
- Les bases des 3 frontons sont exposées à des ruissellements importants en l'absence de couvertine avec goutte d'eau saillante. Ce ruissellement génère des développements organiques et atteint les façades correspondantes, jusqu'aux appuis de baies.
- Côté ouest, les dégradations en parements de pierre de taille sous l'égout attestent d'un état fuyard du versant, généralisé au droit de la gouttière zinc ou limitée à la jonction entre gouttière et couvertine de fronton.
- En façade nord, les traces de lessivages des parements témoignent de fuites à l'égout. La corniche est fissurée au droit d'une zone fuyarde
- Au niveau du support de couverture, la charpente bois semble issue d'une période récente. Le chevronnage et le voligeage ont été remplacés par des tôles ondulées en fibrociment (amiante).
- La couverture de l'adjonction au sud (sanitaires) semble réalisée de façon très sommaire.



### 2/ Façades

Globalement, les façades sont dans un état d'usure avancée et attestent de réparations successives au ciment. Elles alternent parties lessivées et encrassées, y compris en tableaux de baies derrière les persiennes. Les parties enduites sont faïencées. Les joints de pierre de taille sont lessivés par endroit. Les descentes pluviales en zinc et dauphin en fonte sont hors d'usage. Les pieds de façades côté parc sont découverts à la suite d'un ravinement des sols et sans doute la disparition d'un revers. Les scellements d'ouvrages métalliques (grilles, portillon, colliers, anciennes fixations, gonds) sont tous atteints par la corrosion et provoquent des fissurations ou des éclats. Dans le détail :

- Au niveau de la couvertine déformée façade est, le fronton interrompu présente un éclat important.
- Le socle du pot à feu de ce même fronton présente des parties endommagées avec un angle manquant.
- L'appui des baies sur la même façade présente des marques d'érosion.
- En façade Est :
  - o Un lit de pierre de taille en angle nord-est est marqué par des vestiges de scellements
  - o Le luminaire en place présente un état ancien et inesthétique, et s'accompagne de réseaux d'alimentation apparents
  - o Les anciennes gaines d'alimentations électriques courent en façade
  - o Un portail en serrurerie récente et de facture très sommaire a été ajouté pour contrôler l'accès à l'arrière du bâtiment et son local technique



- En façade ouest :
    - o Il apparaît des épaufrures au droit des linteaux et meneau central, sans doute issues d'un choc. La frise est altérée au droit du chéneau de gauche.
    - o La descente pluviale corrodée, ancienne et fuyarde a provoqué des traces d'écoulement, des fissurations et des décollements d'enduit, une désorganisation des maçonneries au droit des colliers de fixation.
    - o Des réseaux ont été rapportés en façades
  - En façade nord :
    - o La corniche du fronton en façade nord présente des fissurations, ayant déjà fait l'objet de réparations.
    - o De l'ancienne cloche en bronze disparue, sont restées en place la fixation et le cordon de commande
    - o La base des murs courant et les soubassements au niveau des marches du perron présentent des développements organiques par rejaillissement des eaux de pluies.
    - o Les ragréages rapportés sur les emmarchements du perron sont dégradés
  - En façade sud, l'interruption de la descente pluviale a provoqué des infiltrations importantes avec développements organiques, le ravinement des maçonneries, suivies de reprises au ciment.
  - Les façades de l'adjonction sont sommairement réalisées, atteintes par l'humidité.
- Des gravas s'amoncellent derrière cet ouvrage.
- A proximité, le pilier sud est fortement dégradé en partie courante et en partie sommitale. Le mur mitoyen semble avoir fait l'objet d'une réfection en parpaings ciment bruts. L'ouverture en clôture côté boulevard a été sommairement rebouchée en tuiles creuses brutes. Le branchement EDF à ce niveau s'est accompagné d'une reprise du soubassement et de la découpe de la grille de clôture.
  - Les grilles présentent des décollements de peinture, des parties manquantes, et un état de corrosion avancé
  - Le pilier qui encadre au droit du portillon présente des fissurations au niveau des scellements.
  - Le grand portail carrossable en ferronnerie est fragilisé par la corrosion et présente des parties manquantes



Globalement les menuiseries extérieures de persiennes, fenêtres et porte d'entrée, sont dans un état d'usure avancée.

Les peintures sont dégradées.

Les parties en serrurerie sont corrodées (gonds, pentures de volets), y compris les barreaudages rapportés en tableaux de baies. Les battants persiennés ont été doublés de panneaux métalliques en faces intérieures.

La lanterne sur porte d'entrée est hors d'usage et obsolète.

### 3/ Structure

Globalement, ce petit bâtiment transformé en local technique souffre de manque d'entretien tant sur les parties extérieures qu'intérieures. A ce jour, nous n'avons pas décelé de désordre important, mais des zones fragilisées par les infiltrations sur l'ensemble des parties et un défaut de nivellement des sols aux abords.

L'état sanitaire et structurel du plancher bas reste à vérifier.



#### 4/ Non-conformités MH

Au-delà des travaux des problématiques de clos-couvert et de structure paraissent également non conformes les principaux éléments suivants :

- Partie de mur de clôture entre le pavillon et le mitoyen sud
- Portillon d'accès technique disgracieux rapporté en façade Est
- Disparition d'un revers pavé qui devait cerner et protéger le bâtiment
- Réseaux rapportés au fil du temps en façades
- Petite adjonction de construction sommaire et disgracieuse en façade sud
- Traitement en parpaing brut du mitoyen

### 3. PRECONISATIONS D'INTERVENTION POUR REMISE A NIVEAU DU PAVILLON D'ENTREE

---

Dans les grandes lignes, la remise à niveau de cet édifice au niveau du clos-couvert, de la structure et de sa conservation, devrait comprendre les interventions suivantes :

#### ■ Restauration des toitures :

- Mise en place d'un échafaudage extérieur
- Confinement pour retrait amiante
- Déposes des couvertures en tuiles et de la zinguerie, et retrait amiante des tôles fibrociment
- Réfection du support de couverture, et des couvertures en tuiles, y compris des chéneaux en plomb
- Réfection des descentes pluviales et des raccordements
- Réfection des couvertines en plomb sur frontons
- Réfection couverture en zinc prépatiné sur adjonction, compris chatière pour ventilation, gouttière pendante, descente pluviale, et raccordement

#### ■ Restauration des façades – gros œuvre :

- Dépose du second œuvre pour restauration ou réfection : persiennes, châssis, grilles et portillons, porte et imposte, barreaudages
- Déposes des réseaux apparents et appareils d'éclairages en façade
- Déposes des descentes pluviales, y compris fixations diverses
- Nettoyage par micro-gommage des parements en pierre de taille après mises en place de panneaux sur les baies
- Déposes des descentes pluviales, y compris fixations diverses
- Remaillage des fissures et reprise des supports en maçonnerie de moellons
- Reconstitution des parties manquantes en pierre de taille avec restitution des décors par greffes de pierre
- Bouchements localisés par greffes à joints de marbriers pour les petites parties manquantes
- Refichage des joints de pose et de parement à la chaux aérienne
- Réfection des parties enduites avec rétablissement d'un faux appareil au mortier de chaux aérienne
- Réfection des calfeutrements intérieurs et extérieurs des châssis restaurés
- Réfection de tous les scellements des ferronneries restaurées et serrureries refaites
- Réfection d'un revers pavés
- Traitement biocide de protection des maçonneries agréé MH
- Réfection des descentes pluviales en zinc prépatiné quartz et dauphin en fonte peint ton zinc
- Percements pour réintégration réseaux utilisés
- Sur adjonction : réfection enduit avec registre de soubassement

#### ■ Restauration des façades – second œuvre :

- Dépose pour restauration en atelier de tous les châssis bois fixes et ouvrants, y compris tous les ouvrages de ferronneries et quincailleries associés (pentures, rosaces, poignées...)
- Remplacement des verres atteints en St-Just
- Repose de la porte restaurée avec son imposte, des châssis vitrés avec intégration de petites ventilations discrètes
- Réfection et pose des persiennes bois

- Réfection et pose de la grille d'accès technique et des barreaudages
  - Mise en peinture des ouvrages de menuiseries, ferronneries, serrureries et quincaillerie, après traitement anti-corrosion des parties métalliques
  - Sur adjonction : réfection châssis bois avec verre translucide et grille de ventilation
- **Structure :**
- En complément, et préalablement à la réfection des revers : dégagement des abords par fouilles, purge et reconstitution des parties atteintes, refichage et reprise des murs de fondations, contrôle des développements raciniens, et mise en place d'une barrière anti-raciniens
  - Contrôle des développements végétaux avoisinants par élagages
  - Vérification et reprise du support de sol
  - Vérification des ouvrages de tirants et ancrages en serrurerie (harpons supposés au droit des fermes et arêtiers)
- **Compléments pour conformité MH :**
- Restitution et remise en fonction cloche bronze
  - Remplacement lanterne par modèle de style
  - Réfection maçonnerie du mitoyen en parpaing, par traitement en enduit à la chaux ou remplacement en moellons à pierre vue
  - Traitement anti-corrosion grilles, portillon et portails et remise en peinture
  - Réfection intégration coffret EDF
  - Restitution mur de clôture entre pavillon et mitoyen

## B - CHAPELLE

### 1. DESCRIPTION ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE DE LA CHAPELLE

---

#### ELEMENTS BATIS

Les bâtiments objets de l'étude comprennent :

- La Bastide La Magalone au centre du jardin, composée de plusieurs ailes bâties :
  - o Le corps principal à l'ouest entre cour et jardin composé sur un plan en « H »
  - o Trois ailes de communs formant un « U » sur cour : une aile en retour sur le flanc nord, une aile en retour au sud, une aile en fond de cour à l'est
  - o Un bâtiment citerne adossé à l'arrière de l'aile est
  - o Une ancienne remise à carrosse flanquée en angle sud-est
- La Chapelle sur le flanc sud du terrain
- Le pavillon d'entrée à l'angle sud-ouest de la propriété, à l'alignement du boulevard Michelet

#### LA CHAPELLE

La chapelle orientée sud suit un plan en ovale précédé d'un portique à fronton formant porche, à la manière d'un petit temple néoclassique.

#### A/ Clos-couvert

Son élévation comprend un RDC couvert par une coupole avec lanterneau en partie sommitale.

La façade principale au nord est marquée par un porche formé de colonnes, pilastres et fronton surmonté d'une croix latine. Le tympan sculpté du fronton porte les inscriptions de deux « M » en miroir (Marguerite de Magalon). L'entrée unique est traitée en portique à pilastres surmontés d'un arc plein cintre avec clé saillante sculptée en volute. Le tambour rythmé par des pilastres se compose d'un soubassement et d'un enduit à faux appareil en parties courantes. Le tout est composé suivant l'ordre dorique romain.

Un seul percement est présent sous forme d'oculus à l'opposé de l'entrée.

Le portail consiste en deux vantaux bois, à cadres et tables, surmontés d'une imposte vitrée sur traverse bois. L'imposte est protégée par une grille en fer forgé à motifs en « C » et volutes, intégrant les mêmes armoiries « M ». Les vantaux de porte ont conservé des pentures et des éléments anciens de serrurerie décoratives (rosaces, poignées).

En couronnement de ce premier registre, le lanterneau sur plan ovale est composé de quatre pilastres ioniques entre lesquels sont percées des baies aux quatre points cardinaux. Les châssis sont en bois et à petits carreaux. Les dômes de la coupole et du lanterneau sont couverts en écailles de zinc. Les façades de la chapelle, compris celles de la lanterne, et le fronton sont protégés par une couvertine en zinc, sans égout.

A l'intérieur, le sol, revêtu d'un dallage de pierre marbrière carrée, posée en diagonal, est complété à l'aplomb du lanterneau d'un motif en étoile. L'ensemble des parements intérieurs est revêtu de plâtre et objet de décors. Dans l'axe de la porte se trouve un petit autel en marbre intégrant en particulier un bas-relief en pierre. L'autel est encadré par un registre de soubassement saillant. L'autel est prolongé par le développement d'une arcature d'ordre ionique intégrant une peinture sur bois d'une sainte Vierge. Son couronnement en fronton circulaire se prolonge à sa base par un registre saillant de corniche.

La voûte au-dessus est décorée de quatorze panneaux peints à motifs de fleurs de Lys encadrant des cartouches ornés de petites scènes célestes. L'ensemble est couronné par une frise végétalisée. Les pleins de la tour lanterne sont agrémentés de candélabres peints.

La coupole du lanterneau est ornée en peinture d'une série d'étoiles à six branches et d'astres, avec en partie sommitale une rosace en gypserie entourée des volutes végétalisées.

## B/ Structure

Le bâtiment est sur terre-plein.

L'ensemble de la Chapelle semble réalisé en structure de maçonnerie. Les murs sont en moellons enduits en faux appareils, le porche et encadrement du portail sont en pierre de taille. La lanterne présente des baies à plates-bandes en pierre et sa base intérieure fait apparaître une maçonnerie enduite.

A moins qu'il y ait des enduits en faux appareils, tout porte à croire en l'état que la coupole principale serait en maçonnerie, et non pas en charpente bois.

Le dôme du lanterneau est en charpente bois ou en pierre de taille également.

## C/ Principales modifications et transformations reconnues sur la chapelle

Aujourd'hui, ce bâtiment atteste de plusieurs évolutions à la suite de transformations ou de disparitions :

- Une grille basse de protection venait autrefois au-devant de l'entrée (Cf. carte postale). Cet ouvrage a été déposé et stocké dans les caves.
- Le Rapport notarié de 1781 décrit un jour de porte d'entrée à vitrages montés sur plomb. Ces anciennes verrières (vitrages sur plomb) ont été remplacées par de grandes glaces.
- Les enduits extérieurs en parties courantes semblent avoir fait l'objet d'une réfection au mortier hydraulique. Le soubassement est en partie réalisé aujourd'hui au ciment bouchardé.
- Depuis l'axe de la lanterne, un lustre devait être suspendu par la chaîne encore en place.



## 2. ANALYSE DES DESORDRES ET DIAGNOSTIC DU CLOS COUVERT DE LA CHAPELLE

### 1/ Toiture Chapelle

Globalement la zinguerie présente un état ancien et fatigué.

- Les couvertines en couvrement de la base et de la partie sommitale de la coupole sur lanterneau présentent des déformations importantes
- Les couvertines en plomb à la base de la coupole et sur le fronton du porche présentent des déformations importantes.
- Des écailles en zinc au droit des deux coupoles sont localement manquantes, incomplètes, déformées ou décollées. La partie sud est marquée par un encrassement et/ou des développements organiques

En l'absence de système de récolte des eaux de pluies, ces dégradations entraînent en façades des ruissellements importants et des infiltrations, avec lessivages, érosion des parements, et fissurations.

Les quelques légères déformations produites sur la couverture sphérique de la coupole principale indiquent une altération jusqu'au support de couverture en écailles de zinc.

A l'intérieur, on retrouve des décollements importants et des marques d'humidité sous l'action des infiltrations en toitures au niveau du lanterneau, mais aussi au voisinage de la corniche du tambour.



### 2/ Maçonnerie

Au droit du lanterneau :

- Les parements en maçonnerie alternent des parties lessivées avec formations de sels, des parties encrassées sur les zones protégées, des parties reprises au ciment, des coulures de rouille à l'aplomb des grilles, des fissures d'enduit faïencées avec quelques fissures ouvertes.
- La corniche en pierre de taille présente des plusieurs éléments détériorés
- A l'intérieur, les enduits sont décollés ou manquants et marqués en plusieurs zones par les infiltrations



Au droit du tambour :

- La corniche et son entablement alternent parties lessivées et encrassées. Quelques éléments sont fissurés, d'autres sont érodés ou devenus pulvérulents.
- Les pilastres en pierre sont altérés
- En partie courante, l'enduit en faux appareil, sans doute repris au mortier hydraulique, alterne des parties encrassées, des zones lessivées avec écaillage d'un badigeon et des marques d'humidité avec formation de sels et développements organiques. Le tambour souffre de ruissellement des eaux depuis les toitures, de remontées capillaires, mais aussi d'un arrosage automatique à proximité.
- La base des murs et les soubassements présentent des traces d'humidité, des décolorations de l'enduit et des développement organiques sur toutes les parties exposées à l'arrosage automatique quotidien. Sans doute repris au ciment, le soubassement actuel présente des fissurations.
- A l'intérieur, on retrouve des décollements d'enduits en partie courante et d'importantes traces d'humidité en soubassement. L'enduit intérieur sur le tambour a probablement été refait au mortier hydraulique



Au droit du porche d'entrée :

- Le fronton présente d'importantes dégradations : fissurations, pulvérulences, parties érodées ou cassées, encrassements, formations de sels, marques d'humidité et lessivages. La sous-face est également atteinte. Sa plate-bande est fragilisée au niveau des joints et déformée (flèche).
- L'arc d'imposte est encadré de petites fissures verticales à ses naissances. Des fissures courent également de part et d'autre de la clé sculptée
- Les pilastres engagés sont dégradés depuis leur base jusqu'à mi-hauteur sous l'action des remontées capillaires. Les bases réparées au mortier sont fortement fragilisées et les réparations sont par endroit dégradées.
- Les colonnes alternent parties encrassées et parties lessivées
- Le soubassement est marqué par des développements organiques



Au niveau du second-œuvre :

- La porte d'entrée présente un état ancien et usé. Les peintures sont décollées
- Les ouvrages en ferronnerie et de quincaillerie au niveau de la porte sont corrodés
- La grille d'imposte est corrodée et encrassée
- Les mastics au niveau de l'imposte vitrée sont dégradés
- La maille au droit de l'oculus au chevet est corrodée
- Au droit du lanterneau, les châssis bois à petits carreaux présentent un état ancien avec des verres manquants. Les grilles au-devant des baies sont marquées par la corrosion. Les mastics des châssis du lanterneau sont dégradés.

### 3/ Structure

La coupole et le porche d'entrée intègrent vraisemblablement des ouvrages de serrurerie (tirants, crampons) qui participent de la stabilité de l'édifice, pour reprendre les poussées des ouvrages clavés (voûte sphérique, voûte plate du porche, plate-bande). Sous l'action des infiltrations importantes et de longues dates, ces ouvrages sont certainement atteints et doivent être en grande partie à l'origine des désordres décrits : fissurations, flèche.

La fragilisation des maçonneries est également à l'origine des fissurations au niveau du lanterneau.

Une fissuration verticale sur la hauteur du tambour côté sud est sans doute liée au développement racinaire d'un arbre de moyenne tige.

Le sol intérieur présente d'importantes déformations planimétriques.

### 4/ Non-conformités MH

Au-delà des travaux des problématiques de clos-couvert et de structure paraissent également non conformes les principaux éléments suivants :

- Epi de faîtage en place sur lanterneau en terre cuite peu convaincant. D'après les textes, une croix était présente anciennement.
- Disparition d'un revers pavé qui devait cerner et protéger le bâtiment
- Disparition de la petite grille d'entrée conservée dans les caves du corps de logis qui pourrait être réintégrée
- Etat délabré des intérieurs : parements, mobilier liturgique, décors peints, sols, soubassement
- Recouvrement récent du décor intérieur des murs formant tambour

### 3. PRECONISATIONS D'INTERVENTION POUR REMISE A NIVEAU DE LA CHAPELLE

---

Dans les grandes lignes, la remise à niveau de cet édifice protégé MH au niveau du clos-couvert, de la structure et de sa conservation, devrait comprendre les interventions suivantes :

■ **Restauration des toitures :**

- Mise en place d'un échafaudage extérieur et intérieur
- Déposes soignées de l'épi, des éléments en zinguerie (couvertines et écailles), après relevé du calepin des écailles
- Vérification des structures de coupoles, y compris traitement des parties atteintes et corrodées
- Purge et reprise des supports de couverture altérés
- Reprise des arases et formes de pentes sur corniches
- Réfection et pose des écailles en zinc et couvertines en plomb, avec réemploi partiel des écailles en bon état de conservation
- Intégration discrète d'un chéneau en plomb et de descentes pluviales en cuivre pour récolte et évacuation des eaux de pluies, y compris raccordements au réseau assainissement
- Fourniture et pose d'un épi ornemental en zinguerie

■ **Restauration des façades – gros œuvre :**

- Dépose du second œuvre pour restauration
- Nettoyage par micro-gommage par un restaurateur agréé des parements et décors en pierre de taille
- Déposes soignées des parties atteintes (pierre de taille et enduits) et des réparations successives
- Dépose des enduits hydrauliques sur le tambour
- Recherche des éléments de contreventement en serrurerie (tirants, ancrs, plates-bandes, crampons) pour restauration (traitement de la corrosion, reconstitution des sections) et reprise des fixations et des scellements (au plomb)
- Remaillage des fissures et reprise des supports en maçonnerie de moellons
- Reconstitution des parties manquantes en pierre de taille avec restitution des décors par greffes de pierre
- Bouchements localisés par greffes à joints de marbriers pour les petites parties manquantes
- Refichage des joints de pose et de parement à la chaux aérienne
- Réfection d'un enduit de faux appareil à la chaux aérienne sur les enduits déposés (tambour et piles de lanterneau)
- Réfection des calfeutrements intérieurs et extérieurs des châssis restaurés
- Réfection de tous les scellements des ferronneries restaurées et serrureries refaites
- Réfection d'un revers pavés
- Réfection du soubassement à la chaux hydraulique
- Traitement biocide de protection des maçonneries agréé MH

■ **Restauration des façades – second œuvre :**

- Dépose pour restauration en atelier de tous les châssis bois fixes et ouvrants, y compris tous les ouvrages de ferronneries et quincailleries associés (pentures, rosaces, poignées...)
- Remplacement des verres atteints en St-Just
- Repose des châssis vitrés avec intégration de petites ventilations discrètes

- Déposes soignées des ouvrages de grilles
  - Restaurations en atelier et repos de la grille d'imposte et de la petite grille d'entrée déposée
  - Réfection et repose de grilles en protection des baies du lanterneau
  - Mise en peinture des ouvrages de menuiseries, ferronneries, serrureries et quincaillerie, après traitement anti-corrosion des parties métalliques
- **Structure :**
- En complément, et préalablement à la réfection des revers : dégagement des abords par fouilles, purge et reconstitution des parties atteintes, refichage et reprise des murs de fondations, contrôle des développements raciniens, et mise en place d'une barrière anti-raciniens
  - Contrôle des développements végétaux avoisinants par élagages
  - Contrôle de l'arrosage automatique
  - Vérification et reprise du support de sol
- **Compléments pour conformité MH :**
- Dépose, restauration en atelier, et repose de l'autel avec son décors liturgique
  - Restauration des parements et décors intérieurs, par purge des enduits récents et reconstitution des parties atteintes, recherche et dégagement des supports anciens avec leur décor, et, restauration par un restaurateur agréé MH
  - Restauration des sols et du soubassement à l'intérieur



## C - CORPS PRINCIPAL

### 1. DESCRIPTION ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE DU CORPS PRINCIPAL

---

#### ELEMENTS BATIS

Les bâtiments objets de l'étude comprennent :

- La Bastide La Magalone au centre du jardin, composée de plusieurs ailes bâties :
  - o Le corps principal à l'ouest entre cour et jardin composé sur un plan en « H »
  - o Trois ailes de communs formant un « U » sur cour : une aile en retour sur le flanc nord, une aile en retour au sud, une aile en fond de cour à l'est
  - o Un bâtiment citerne adossé à l'arrière de l'aile est
  - o Une ancienne remise à carrosse flanquée en angle sud-est
- La Chapelle sur le flanc sud du terrain
- Le pavillon d'entrée à l'angle sud-ouest de la propriété, à l'alignement du boulevard Michelet

#### LE CORPS PRINCIPAL

Le corps principal suit un plan en forme de « H » : un pavillon central traversant et simple en épaisseur entre jardin et cour, en retrait, flanqué au sud et au nord par deux pavillons étirés dans le sens est-ouest formant avant-corps sur jardin et cour.

Les pavillons en ailes Nord et Sud sont couverts en « pavillons », tandis que le pavillon central, dominant en hauteur, émerge comme une tour dans œuvre couverte à deux pentes.

La composition d'ensemble côté jardin est assez monumentale et savante.

Cet ensemble majeur est précédé d'une terrasse surélevée, en balcon sur le jardin, et contenue par les deux pavillons. Depuis le jardin, l'accès à cet espace extérieur surélevé et contenu dans la hauteur du soubassement, se fait par un large perron central, encadré par de balustrades sur murs de soutènement.

#### A1/ Clos-couvert

##### Façades du pavillon central et des pavillons en ailes nord et sud sur jardin et terrasse

Le pavillon central, élevé d'un rez-de-chaussée sur caves voûtées, de deux étages carrés et d'un comble perdu, est couronné par un fronton. La façade côté jardin est développée sur 3 travées ordonnancées, à hauteurs décroissantes. La travée d'axe central rassemble plusieurs éléments de compositions remarquables :

- Porte centrale consistant en croisée à deux vantaux vitrés à petits carreaux, encadrée de pilastres, et de baies à linteau droit, certainement tous réalisés en plates-bandes.
- Au-dessus, baies cintrées en arc surbaissé avec garde-corps en ferronnerie. Au centre, un balcon sur plan ovale est réalisé sur un massif de pierre de taille en console.
- Le dernier étage est traité plus sobrement à la manière d'un attique.
- Les registres d'encadrements, de bandeaux et d'angles sont marqués par des appareils en pierre saillantes.
- Le tympan du fronton développe les armoiries en pierres sculptées.

Implantés plus en avant les pavillons formant avant-corps, viennent amplifier l'effet de socle en étage de soubassement : les murs sont traités avec un fruit, un appareil en bossage, et des chaines d'angles saillantes.

L'effet de socle est donc prolongé et généralisé par le registre d'étage de soubassement des pavillons en ailes nord et sud.

A ce niveau les pavillons en aile sont chacun percés, au milieu et en symétrie d'une porte cintrée avec traverse et ancien imposte ajourée.

Au-dessus de ce niveau composé de caves voûtées, les élévations sur jardin, réduites en hauteur et en nombre de travées, sont traitées dans un mode mineur : chacun est limité à un rez-de-chaussée et d'un étage carré sur deux travées de baies ordonnancées. Les deux bâtiments traités en symétrie sont couverts en pavillon (4 pentes). Les façades sur jardin sont prolongées par des balustrades surmontées de pots à feu, à la manière de terrasses qui viendraient prolonger le pavillon central.

Les façades des pavillons en retour côté terrasse reprennent les registres du pavillon central sont limitées chacune à une travée de baies ordonnancées, et couronnées par des génoises.

Les élévations de ces 3 ailes contigües, rassemblées côté terrasse et jardin sont traitées avec symétrie, unité, et ordonnancement. Toutes les baies sont à petits carreaux et munies de persiennes, les couvertures sont en tuiles canal, les parties courantes sont traitées enduit ton ocre jaune, la pierre de taille est teintée d'une eau forte ocre jaune clair...

Ces cinq façades forment l'ensemble majeur de la Bastide.

#### **Façades nord et sud des pavillons en ailes.**

L'élévation nord suit sensiblement les registres de la façade principale, néanmoins, elle apparaît largement dominée par les « pleins ». Les percements en partie courante sont limités à la baie décalée de la cage d'escalier, et une porte de passage en-dessous. Le registre de bandeau intermédiaire est encore perceptible en partie courante. Des traces à peine visibles laissent imaginer de possibles percements aujourd'hui effacés ou rebouchés.

L'extrémité de la façade est s'anime avec un volume saillant traité comme un bow-window sur les deux premiers niveaux et sa terrasse au-dessus. Comme attesté par les documents historiques, écrits et graphiques, cette partie correspond à une adjonction tardive dans la figure initiale de la bastide. Bâti sur un plan demi octogonal, les trois façades principales suivent la composition principale : registre d'étage de soubassement avec fruit traité en bossage, bandeau intermédiaire, hautes baies cintrées avec encadrement saillant aux trois faces principales. La corniche classique en maçonnerie suit un profil classique composée de cordon, cavet et doucine. L'ensemble est couronné par une balustrade au niveau de la terrasse.

A l'opposé, au sud, l'élévation sud du pavillon suit sensiblement sur deux travées la composition initiale. Mais en réalité, il s'agit plus d'un ordonnancement factice, puisque sur les 4 baies d'étage dans l'emprise du cabinet en angle, 3 sont aveugles derrière les persiennes, 1 seule est munie d'une fenêtre. Comme au nord, on retrouve donc hormis cet artifice à la manière d'un mur renard une façade essentiellement aveugle.

Au-delà sur trois travées, les percements suivent une autre logique, avec des linteaux plein cintre et des hauteurs de baies plus réduites. Cet événement en façade est souligné par un balcon saillant et filant au-dessus du soubassement.

Il apparaît que cette partie de façade ait été le fruit de transformations dans le temps, opérées sans doute vers la fin du XIXe ou début XXe siècle, comme en témoignent les modénatures de baies et le garde-corps en fonte du balcon.

Puis plus, à l'est encore, deux travées de percement reprennent à nouveau la composition initiale.

### **Façades sur cour des pavillons en aile et du pavillon central**

Côté cour, les pavillons en ailes sont réduits à des pignons quasiment aveugles en façades Est, et à une travée de baie chacun sur leur façade en retour nord et sud.

La façade centrale sur cour est masquée à rez-de-chaussée par l'insertion d'une serre, à la manière d'un salon d'hiver en structure métallique, venu combler au début du XXe siècle l'espace entre les deux retours de pavillons en aile.

Aux étages, l'élévation est percée de 3 travées de baies ordonnancées, comme sur jardin, en reprenant plus modestement la même composition : baies cintrées, à hauteurs décroissantes. Au fronton et signes distinctifs de la travée centrale qui caractérisent la façade sur jardin, correspondent en mode mineur un pignon plein à deux pentes et des baies répétitives.

### **Façade du salon d'hiver sur cour**

Cette élévation élevée d'un RDC comprend deux piles d'extrémité en pierre avec descentes pluviales cannelées et boîtes à eaux en zinc, un registre de soubassement en pierre froide, une structure primaire en colonnes fonte, les verrières réalisées en serrurerie vitrée.

### **Toitures du corps principal**

La couverture est en tuile canal sur liteaux posés sur chevrons.

Les fermes et demi-fermes sont en charpente bois.

Deux châssis de toit, de type tabatière, sont en place côté chêneaux encaissés des pavillons en aile sud et nord.

Tous les versants débordants en façades sont munis de gouttières pendantes en zinc.

Les versants des avant-corps contre le pavillon central aboutissent à un chêneau encaissé en zinc.

Les balustrades en couronnement des avant-corps dissimulent un chêneau encaissé en zinc.

### **Toitures du salon d'hiver et de la terrasse du bow-window**

La couverture en pavillon du salon d'hiver est en zinc, sur tasseaux en terrassons, et en écailles sur les rives arrondies. Les chêneaux encaissés sont en zinc y compris pour le devant de socle en couronnement de la façade.

Le bow-window est couvert par une terrasse avec une étanchéité bitumineuse.

## **A2/ Principales modifications et transformations du clos-couvert du corps de logis**

Aujourd'hui, ces trois bâtiments attestent de plusieurs évolutions à la suite de transformations ou de disparitions :

### **Au droit du Pavillon central :**

- La façade ouest sur jardin a été certainement ravalée et repris au niveau du second œuvre dans une période récente :
  - o La pierre est nettoyée, et l'enduit est recouvert d'un badigeon ocre jaune de facture récente ;
  - o Etonnamment, le bandeau sous appuis du R+2, présent aux trois autres faces, a disparu en façade principale. Ce registre avait pourtant un rôle essentiel dans la composition : marquage du niveau d'attique et expression du statut dominant du pavillon principal
  - o Sur le garde-corps du balcon a été très récemment greffé un luminaire extérieur, relié à des câbles d'alimentation électrique sous fourreau posés sur le bandeau intermédiaire ;
  - o Selon les vues anciennes, l'installation de persiennes remonte au début XIXe siècle, mais il est à noter que tous les éléments en place présentent un aspect très récent, avec réemploi des ouvrages de ferrures (pentures, crémones...) ;
  - o A RDC, les châssis vitrés de fenêtres à petits carreaux sont également de facture assez récente.

- Au R+1 les châssis ont conservé leurs gonds de contrevents intérieurs et semblent anciens avec des reprises récentes
- Les garde-corps en fonte d'aspect très XIXe semblent correspondre à plusieurs modifications possibles : évidemment des appuis et allèges, nouveau niveau de plancher, ou plus simplement, adoption de persiennes extérieures ;
- A R+2, les châssis vitrés de fenêtres à petits carreaux sont également de facture récente.
- Les façades nord et sud au-dessus des pavillons en aile attestent également de reprises :
  - Persiennes, châssis, enduit, et descentes pluviales sont de facture récente ;
  - Les gouttières quasiment neuves ont certainement supplanté un égout en génoise ;
  - Les chéneaux encaissés ont été repris avec des engravures au mortier bâtard.
- La façade est sur cour apparaît moins rafraîchie tout en attestant toujours de reprises au niveau du second œuvre dans une période récente. Les observations faites en façade sur jardin sont identiques sur cour. On notera également quelques évolutions :
  - la corniche autrefois dégagée en totalité est en partie masquée par les rives en tuiles.
  - la façade sur cour a été masquée à RDC par l'insertion du salon d'hiver.
- En toitures :
  - La couverture est quasiment neuve, y compris le support de la couverture
  - Les rives d'origine en génoises ont laissé place à des égouts en gouttières pendantes et tuiles neuves sans réalisation de mortier sous les couverts.
  - Les conduits de cheminée ont disparu dans une période récente

#### **Au droit des Pavillons en aile sud et nord :**

- Les façades ouest sur jardin et sur terrasse présentent le même aspect ravalé décrit pour la façade du pavillon central, avec quelques points particuliers :
  - Globalement, les persiennes et les châssis vitrés sont récents côté terrasse, tandis que ceux en façades côté jardin ont été conservés dans leur état ancien. Les derniers travaux semblent s'être limités à la mise en peinture des persiennes.
  - Les portes à l'étage de soubassement attestent de reprises multiples, mais les parties en imposte intégrant un petit ouvrant paraissent fort anciennes.
  - Les descentes pluviales au niveau de la terrasse autrefois à proximité des angles côté jardin ont été refaites et rejetées dans les angles avec le pavillon central.
- La façade Nord présente un enduit coloré mais d'aspect ancien, avec une reprise récente toute hauteur à l'extrémité ouest. Le bandeau intermédiaire a pratiquement disparu. Tous les châssis – sur escalier, bow-window, porte et porte-fenêtre – et leurs persiennes associées ont été conservés dans leur état ancien. Un escalier extérieur en pierre gravite le long de la façade pour rejoindre une porte sous le palier intermédiaire de l'escalier nord. Cette baie de passage est encadrée par deux petits jours anciens et symétriques, dispositif qui devait se retrouver à l'origine en façade sud. Le bow-window ajouté sans doute au début du XXe siècle pour agrandir est couvert par un toit terrasse accessible. L'étanchéité ancienne a été réalisée en bitume. Cette partie de la façade Nord a fait l'objet d'un enduit de réparation au mortier hydraulique.
- La façade Sud semble dans un état moins ancien. L'extrémité ouest et le bandeau intermédiaire présentent les mêmes modifications. Exception faite de châssis refaits au droit de l'étage de soubassement, les châssis et persiennes sont dans leur état ancien.
- Les façades Est sur cour et leurs façades en retour apparaissent dans leur état bien ancien, y compris en ce qui concerne les ouvrages de menuiseries extérieures. Les deux lanternes suspendues aux angles des avant-corps ont été déposées, laissant leurs marques sur les maçonneries.
- En toitures :
  - La couverture est quasiment neuve, y compris le support de la couverture.
  - Les rives d'origine en génoises ont laissé place à des égouts en gouttières pendantes et tuiles neuves sans réalisation de mortier sous les couverts.



- Les pavillons en ailes ont conservé leurs égouts en génoise à 3 rangs.
- Selon les clichés anciens, des gouttières pendantes ont été ajoutés de longues dates.
- Les tuiles canal en partie courante ont été remplacées par des modèles actuels.
- De nombreux conduits de cheminée ont disparu dans une période récente.
- Une conduite inox pour l'évacuation des fumées de la chaufferie a été passé très récemment au voisinage de l'angle sur cour entre pavillon central et pavillon sud.

Nota : Un grand nombre de persiennes, croisées, espagnolettes, et contrevents a été conservé et stocké dans la cave ouest du pavillon central.

#### **Au droit du Salon d'hiver :**

Cet espace était précédé côté cour d'un petit porche traité en verrières, en façades et toitures, avec un retournement du registre de soubassement en pierre. La dépose de cet ouvrage a laissé quelques marques au sol et en façade principale. Sur place, ont été retrouvés dispersés une colonne en fonte et un pan de versant vitré.

#### **Au droit du bow-window :**

Les trop-pleins de la terrasse semblent obturés à la suite de travaux d'étanchéité. Le complexe d'étanchéité modifié dans le temps ne permet pas de connaître le revêtement et le niveau fini d'origine.

### **B1/ Structure**

La structure générale du corps principal en forme de « H » est composée des éléments suivants :

- Intervalles structuraux :
  - le plan en initial en « H » se compose de 7 intervalles structuraux :
    - Le pavillon central
    - Deux cages d'escalier à la française en prolongement au sud et au nord
    - Deux salons en extrémités ouest des pavillons en aile, côté jardin
    - Deux salles en symétrie côté cour
- Infrastructures :
  - Le sol de l'étage de soubassement est sur terre-plein ;
  - Dans l'emprise du plan en « H », exception faite du salon à bow-window, le sol du rez-de-chaussée repose sur les voûtes de l'étage de soubassement. Celles-ci sont de type voûtes d'arêtes avec profil en anse de panier, réalisées en pierre de taille jusqu'au tas de charge et briques plates au-dessus.
  - Caché par un massif maçonné, un petit conduit voûté semi enterré formant aqueduc file le long du front intérieur nord des caves.
  - Le plancher bas du salon à bow-window a été réalisé en poutrelles métalliques et voûtains en briques.
  - La terrasse sur jardin est fondée sur terre-plein
  - D'après les documents d'archives, le sol du salon d'hiver est vraisemblablement en plancher métallique sur vide sanitaire.
- En périphérie :
  - Façades des pavillons en aile et du pavillon central en maçonnerie de pierre.
  - Le mur de soutien de l'escalier extérieur nord est en pierre de taille et moellons enduits.
  - Le salon d'hiver rajouté ultérieurement est en structure métallique.

- Refends : les façades des trois pavillons se prolongent pour former les refends intérieurs, réalisés en maçonnerie de pierre :
  - Les deux façades ouest et est du pavillon central sont prolongées à l'intérieur pour contenir au sud et au nord les cages d'escalier
  - Les façades en retour sur terrasse et cour se prolongent à l'intérieur pour contenir les salles traversantes entre cour et jardin (salon à RDC, salle à l'étage), et reprendre les flancs sud et nord du 2<sup>e</sup> étage du corps principal
  - A rez-de-chaussée, le salon traversant est prolongé par les ouvertures symétriques des refends nord et sud, formées par un arc élargi en anse de panier. Les murs des avant-corps sont étirés d'est en ouest pour venir en réalité reprendre les poussées générées par ces arcs.
- Planchers :
  - Aux étages carrés, les planchers sont dissimulés, plâtrés en sous-face et recouverts de tomettes. Néanmoins, tout porte à croire qu'il s'agit de planchers en charpente bois. La partie découverte sous le palier intermédiaire d'escalier au sud se compose de poutres bois équarries de fortes sections, quasiment jointives.
  - En parties courantes, l'absence de retombée de poutre invite à conjecturer deux types de planchers suivants :
    - Planchers traditionnels marseillais consistant en poutres maîtresses avec solivettes de support en sous face de plâtras sur canisses, et enfustages au-dessus ;
    - Celui dit « à enchevêtrement », système généralisé au XVIII<sup>e</sup> s.
- Toitures :
  - Sur la partie en H, les toitures sont en charpente bois, de sections rondes ou équarries par endroits.
  - La toiture terrasse du bow-window est vraisemblablement réalisée en plancher métallique.
  - Au niveau du Salon d'hiver, la toiture est en charpente métallique.
- Escaliers : Les deux escaliers à la française observent symétriquement deux volées droites avec palier intermédiaire. Les murs sous ces paliers servent de mur d'échiffre. Les secondes volées sont reprises par un limon bois. Les paliers à l'étage sont repris par des poutres palières de forte section.

## B2/ Principales modifications et transformations structurelles du corps de logis

Aujourd'hui, la structure atteste de plusieurs évolutions à la suite de transformations ou de disparitions :

- Intervalles structuraux : Le bow-window au nord et le salon d'hiver constituent deux autres intervalles structuraux rapportés dans le temps.
- Infrastructure :
  - Il semble que le sous-sol sous le salon à bow-window soit le fruit d'une excavation opérée au début du XX<sup>e</sup> siècle, en témoignent l'absence de traces de voûtes et le plancher haut métallique ;
  - Les voûtes des secondes et troisièmes caves dans le pavillon sud ont été récemment et largement interrompues pour passer des gaines CF de chauffage.
  - Les passages de réseaux ont récemment généré des percements désordonnés dans les maçonneries de caves voûtées
- En périphérie : on note plusieurs modifications, vraisemblablement opérées au début du XX<sup>e</sup> siècle, qui touchent à la structure :
  - Le prolongement au nord du salon à bow-window s'est accompagné de l'ouverture de la façade nord à RDC à l'aide d'un poitrail métallique.
  - La façade est du corps principal et les deux façades en retour sur la cour ont été masquées, par l'insertion du salon d'hiver.

- Le balcon au sud a été inséré dans la maçonnerie de façade, et juste au-dessus les trois baies sont le fruit de reconstitution de baies sans doute plus réduites à l'origine.
- Deux ancres sont implantées de part et d'autre de la baie principale de l'escalier sud. Mais, étonnamment, leur positionnement ne correspond pas à un niveau de plancher et reste très décalé par rapport aux refends de la cage d'escalier.
- Refends : Les documents d'archives font état d'une intervention de l'entreprise Rénohors, spécialisée en consolidation par insertion de barres fibres et résine époxy, pour la reprise vers 1994 des arcs formant refend au droit du grand salon à RDC.
- Planchers :
  - Le niveau de plancher de la salle traversante entre cour et jardin au R+1 semble avoir été réhaussé d'une marche.
  - Le plancher haut du salon à bow-window a vraisemblablement été remanié ou repris en plancher métallique, notamment en sous-face de la terrasse.
  - Au dernier niveau du pavillon central, l'importante trémie réalisée pour l'escalier récent correspond à un élargissement important d'une trémie autrefois plus réduite.
- Toitures : sur le corps de logis en H, les charpentes ont fait l'objet d'une réfection à neuf, a priori en totalité.
- Escaliers : il n'apparaît pas de modifications réelles sur le plan structurel, néanmoins, le sol des paliers et emmarchements semblent avoir l'objet d'une lourde reprise.

## 2. ANALYSE DES DESORDRES ET DIAGNOSTIC DU CLOS COUVERT DU CORPS PRINCIPAL

### 1/ Toitures Corps de Logis

Toutes les couvertures du corps principal ont fait l'objet d'une réfection récente. Cette opération s'est étendue à la réfection complète des supports de couverture (chevronnage, voligeage), mais aussi à l'insertion de charpentes bois neuves.

En parties courantes, les derniers travaux semblent avoir réglé la mise hors d'eau du bâtiment.

Néanmoins, nous avons relevé plusieurs sources d'infiltrations ou de problématiques au droit des zones névralgiques, comme suit :

- La couvertine en plomb sur fronton ouest formant rive présente un état fort ancien avec des déformations importantes.
- A l'opposé, les rives latérales à deux couverts sur pignon Est sont insuffisamment saillantes et provoquent des coulures et de probables infiltrations.
- En faitage, le sens de pose des tuiles faîtières correspond à des vents dominants Est, or ceux sont-ci sont essentiellement Nord-Ouest sur l'année. Les rencontres entre faitages et arêtières sur pavillons en aile sont aujourd'hui un peu sommairement protégées par un petit élément de zinc.
- Les extrémités des chéneaux encaissés entre les toitures des pavillons en ailes et les flancs nord et sud du pavillon central présentent un défaut de garantie par la mise en place d'un relevé en zinguerie suffisant. En l'état actuel, si ces ouvrages se mettent en charge, des infiltrations sont à craindre en combles des pavillons nord et sud.
- Les 2 châssis de toit nord et sud sans doute remployés présentent des relevés d'étanchéité en zinguerie ancienne, un état de corrosion avancée et des mastics fragilisés.
- A l'arrière des balustrades en couronnements des façades ouest, les relevés en zinc des deux chéneaux encaissés forment des banquettes qui contribuent à l'exposition des façades aux eaux de pluies. Il semble qu'il y ait eu rehaussement de ces ouvrages avec suppression des trop pleins. Autrefois d'état correcte, les bandeaux hauts de façade à la base des balustres sont aujourd'hui marqués par l'humidité et des développements organiques. Les couvertines présentes sur les bandeaux hauts à la base des balustres sont également dégradées. Cela provoque de fortes traces d'infiltrations d'eau au niveau des parties enduites sous les bandeaux hauts.
- Les chéneaux en retour du pavillon central sont sous-dimensionnés et provoquent un encrassement des parties maçonnées au droit de la partie basse du solin au niveau de la gouttière.
- Les solins d'engravures des chéneaux encaissés, y compris ceux du jardin d'hiver, sont saillants, donc exposés aux eaux de pluies et déjà fissurés, marqués par l'humidité et des développements organiques.
- Le chéneau encaissé au sud est obstrué, la cheminée inox de chauffage et les coudes des descentes pluviales contribuent à bloquer les feuilles récoltées.
- Le passage du conduit inox au travers du chéneau encaissé sud constitue un point critique à surveiller très régulièrement.





- Les gouttières des versants sur cour sont obstruées, et plus encore au droit des 4 chéneaux encaissés du jardin d'hiver.
- Des parties en zinc de la couverture du jardin d'hiver sont décollées et à reprendre. Ces feuilles à motifs en écailles sont aujourd'hui dans un état de conservation dégradé.
- La terrasse du bow-window présente des défauts d'étanchéité sur sa partie centrale avec des fissurations au sol. Les relevés d'étanchéité au pourtour sont anciens et dégradés.



Par ailleurs, plusieurs mises en œuvre ne nous paraissent pas assez qualitatives et conformes aux attentes en matière de monuments historiques :

- Autrefois dégagée par un retrait des rives en tuiles, la corniche est aujourd'hui maladroitement protégée et en partie cachée par les rives biaises en tuiles
- Les anciennes génoises ont été remplacées par des tuiles de couvert à l'égout sans scellement au mortier pour remplissage des interstices
- Les engravures et solins associés sont très présents et assez inesthétiques
- La zinguerie aux rencontres des faîtages et arêtières sur pavillons en aile sont fragiles et inesthétiques
- Il est rarement conseillé d'utiliser du zinc au contact de la pierre pour des questions de déformation et de dilatation. En l'occurrence, ce matériau n'est pas privilégié pour les banquettes le long des balustrades.
- La tuile employée est assez uniforme en façon et en teinte, donc de type courant (Lafarge-Limoux) et industriel



## 2/ Façades

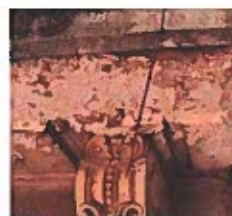
D'une manière globale, les façades du corps de logis présentent un état d'usure avancée et attestent localement de réparations au ciment. Certaines parties sont lessivées et encrassées, d'autres attestent de fortes infiltrations d'humidité, et d'autres de décollements. Les descentes pluviales sont soit hors d'usage, soit altérées par manque d'entretien, d'autres ont été repositionnées. Les scellements d'ouvrages métalliques (garde-corps, colliers, anciennes fixations, gonds) sont atteints par la corrosion, et provoquent des fissurations ou des éclats. Dans le détail :

- En façade Sud :
  - o De nombreuses parties de parement en enduit sont tombées et laissent apparaître la façade en moellons.
  - o La dernière campagne de ravalement des façades principales s'est accompagnée d'une dépose d'enduit le long de l'angle ouest.
  - o Les parties encore enduites sont encrassées et lessivées, certaines sont fissurées et provoquent des décollements.
  - o La corniche du fronton de la baie de l'escalier sud présente des fissurations et des marques d'infiltrations : la couvertine est fuyarde et dégradée
  - o Les parties saillantes des linteaux des baies sur balcon présentent de fortes marques d'érosion.
  - o En partie haute, à droite de la baie d'escalier le bandeau intermédiaire a été repris en ciment, le symétrique à gauche a été déposé et buché.
  - o Au niveau du soubassement, des fissurations verticales et biaises se concentrent au voisinage de l'angle sud-ouest sur la hauteur du



bâtiment. La lecture des déformations oriente vers un léger tassement au niveau des fondations

- Plusieurs reprises en ciment ont été réalisées, notamment autour des baies et des scellements. Ces reprises sont aujourd'hui toutes atteintes
- Le balcon, très exposé aux intempéries, est marqué par des traces de développements organiques et des phénomènes de desquamation du parement en sous-face.
- Le garde-corps du balcon présente un état de corrosion avancé et a provoqué l'éclatement des maçonneries.
- Les différents ouvrages en serrurerie (gonds, tourniquets, ancrs), aujourd'hui corrodés, ont provoqué des éclats et s'accompagnent de reprises au ciment.
- Les descentes pluviales, corrodées, anciennes et fuyardes, ont provoqué des traces d'écoulement, des fissurations et des décollements d'enduit, une désorganisation des maçonneries au droit des colliers de fixation. Faute d'entretien, les descentes pluviales sont engorgées en parties basses.
- Une gaine d'alimentation électrique en PVC et différents anciens équipements courent en façade.
- Au niveau du soubassement, les châssis anciens ont été remplacés par des modèles en PVC. Leur intégration s'est accompagnée de reprises au ciment. Les grilles de barreaudage sont corrodées.
- Globalement, les menuiseries en façade Sud sont anciennes. Elles présentent un état d'usure avancé : mastics absents, appuis et jets d'eau dégradés, peintures dégradées, parties en serrurerie corrodées, verres cassés ou absents, réparations diverses. Les persiennes sont dégradées.



- En façades Ouest y compris les façades en retour sur la terrasse :

- Globalement les cinq façades en partie ouest, reprises récemment, attestent aujourd'hui de plusieurs dégradations : infiltrations, remontées capillaires, décollements d'enduits, développements organiques, fissurations localisées.
- Au niveau du pavillon central sur le fronton, les agrafes qui maintiennent la couvertine en zinc sont corrodées et dégradées. Elles ont provoqué un encrassement du fronton et potentiellement un éclatement de la pierre.
- En partie basse du fronton, la couvertine en zinc présente des défauts laissant le bandeau s'encrasser.
- Le porte- drapeau en partie centrale au deuxième étage est corrodé. Il a provoqué la fissuration de l'appui de baie et de légères traces d'infiltrations d'eau sont visibles.
- Le balcon est marqué par des développements organiques et par des ruissellements d'eau en sous-face.
- Le garde-corps du balcon présente un léger état de corrosion et certains scellements risquent de provoquer l'éclatement de la maçonnerie. Son état est à vérifier.
- Ces ruissellements se répercutent sur le couronnement de la porte d'entrée, lui-même marqué par des développements organiques.
- A la suite des derniers travaux de couverture en 2001, les descentes pluviales autrefois implantées au-devant de la terrasse, se déversent aujourd'hui dans les angles rentrants des façades sur la terrasse.



- A ce niveau, cette exposition aux eaux de pluies des toitures est aggravée par l'état désorganisé et les défauts de récolte et d'écoulement des eaux de pluies. Ces défauts ont largement favorisé des remontées capillaires sur les trois façades, des dégradations d'enduits, l'érosion des éléments en pierre au sol et emmarchements, et l'apparition de développements organiques.
- Le mur de soutènement de la terrasse présente plusieurs pathologies : lessivages, traces de ruissellement d'eau, développements organiques, état dégradé et usé des éléments en pierre de taille, y compris au niveau des balustres
- Au niveau des façades ouest des pavillons, les parties hautes sont dégradées sous l'action des infiltrations ou ruissellements depuis les chéneaux des balustrades refaits en 2001.
- Plus bas, entre les registres de bandeau intermédiaire et couronnement du soubassement, des fissurations légères apparaissent de part et d'autre des trumeaux centraux.
- Au niveau de l'étage de soubassement, les élévations présentent des traces de remontées capillaires ou d'infiltrations. Plusieurs facteurs sont à l'origine de ces phénomènes : présence de massifs végétaux et d'un arrosage automatique à proximité, reprise de ce niveau de façade au ciment, bandeau saillant exposé aux eaux de pluies.
- Au niveau du second œuvre, les ouvrages en serrurerie (gonds, grilles de soupiraux, garde-corps des portes-fenêtres, butées) sont corrodés pour certains et ont provoqué l'éclatement des maçonneries. Certains scellements ont été repris au ciment, d'autres méritent d'être traités.
- Le positionnement du projecteur au niveau du balcon du pavillon central est maladroit.
- La gaine d'alimentation électrique du projecteur au niveau du balcon est visible et court le long de la façade.
- Les menuiseries du pavillon central sont anciennes mais ont fait l'objet d'une restauration récente. Ces châssis présentent aujourd'hui un état de conservation moyen : les mastics, appuis et jets d'eau sont à vérifier. Les persiennes sont en bon état.
- En façades des pavillons côté terrasse, l'unique châssis de fenêtre ancien présente un état d'usure avancé : mastics absents, appuis et jets d'eau dégradés, peintures dégradées, parties en serrurerie corrodées, verres cassés ou absents, réparations diverses. Les trois autres menuiseries sont récentes et dans un état de conservation moyen : les mastics et les peintures sont dégradées, leurs insertions sont parfois sommairement réalisées avec de nombreuses reprises au ciment ou à la mousse expansive. Les persiennes sont dans un état de conservation moyen.
- Les menuiseries en façades ouest des pavillons, sont toutes anciennes et présentent un état d'usure avancé : mastics absents, appuis et jets d'eau dégradés, peintures dégradées, parties en serrurerie corrodées, verres cassés ou absents, réparations diverses. Les persiennes sont dégradées, et pour partie cassées.





- En façade Nord :

- La façade nord en partie courante présente d'importants décollements d'enduit et un état très dégradé et encrassé des enduits conservés. Ces décollements sans doute actifs s'accompagnent de fissurations légères.
- La dernière campagne de ravalement des façades principales s'est accompagnée d'une dépose d'enduit le long de l'angle ouest.
- De nombreuses reprises d'enduit au ciment ont été réalisées.
- Les encadrements de baies en pierre de taille attestent d'un état d'usure avancé et de reprises successives
- Au-dessus du bow-window, un arc de décharge est présent en façade : de nombreuses fissures formant un arc sont visibles.
- L'état très dégradé de l'étanchéité de la terrasse a provoqué un décollement des enduits à proximité.
- Le bandeau haut de l'étage de soubassement est fortement encrassé et atteint en plusieurs endroits.
- Les murs de l'escalier extérieur, repris au ciment, sont marqués par l'exposition aux eaux de pluies, un encrassement généralisé, et des fissurations, avec d'importantes parties désorganisées, en particulier au niveau des scellements. Le parement pierre en-dessous présente un état de pulvérulence important.
- L'étage de soubassement réalisé ou repris en enduit ciment, atteste de traces de remontées capillaires et de développements organiques.
- Au niveau du bow-window, les trois façades ont été reprises au ciment, y compris en tableaux de baies, et présentent un état fragilisé, et contrasté avec alternance de parties lessivées et de zones encrassées.
- Des fissurations sont présentes au droit des appuis, des tableaux et des linteaux des baies.
- On retrouve quelques épaufrures localisées sur le bandeau haut de l'étage de soubassement.
- Côté Nord-Est, l'état fuyard et altéré des ouvrages de trop-plein de la terrasse, de boîte à eau et de descentes pluviales, est à l'origine des importantes infiltrations et des développements organiques en façades.
- Les différents ouvrages en serrurerie (grilles de soupiraux, garde-corps des portes-fenêtres du bow-window, gonds, tourniquets, pentures, butées) sont corrodés et ont provoqué l'éclatement des maçonneries. Certains scellements ont été repris au ciment, d'autres sont atteints.
- Les dauphins en fonte sont corrodés
- Au niveau de l'escalier extérieur, le garde-corps en ferronnerie corrodé a provoqué des éclatements des maçonneries. Sa fonction de garde-corps n'est sans doute plus correctement assurée
- Globalement, les menuiseries extérieures en partie Nord et au niveau du bow-window, sont anciennes et présentent un état d'usure avancé : mastics absents, appuis et jets d'eau dégradés, peintures dégradées, parties en serrurerie corrodées, verres cassés ou absents, réparations diverses. Les persiennes sont dégradées, pour partie cassées et reprises avec des panneaux métalliques.





- En façades Est y compris les parties en retour au niveau du jardin d'hiver :
  - La façade du pavillon central a vraisemblablement été reprise avec un enduit hydraulique. L'élévation au-dessus du jardin d'hiver est marquée par un encrassement sous les registres du bandeau et des corniches rampantes, par des coulures ponctuelles, et par des fissurations étoilées d'enduit en partie haute.
  - Les appuis de baies à l'étage ont été repris au ciment de façon très visible.
  - Sur les pavillons en retour, les enduits anciens alternent des marques d'encrassement, notamment sous les génoises, et des parties lessivées. Localement ces enduits présentent des décollements au voisinage immédiat des génoises, à la suite d'infiltrations en toitures.
  - Les plates-bandes des baies d'étage sur les façades en retour des pavillons en aile sont désorganisées, en témoignent les fissurations et déformations des claveaux.
  - La façade nord du pavillon sud est marquée par deux fissures verticales, l'une au niveau de l'angle atteint, l'autre en symétrique, réparée au ciment, semble liée au passage du conduit de chauffage en inox.
  - Au-dessous des appuis de baies d'étage, les façades sur cour et en retour côté jardin d'hiver ont été largement reprises au ciment. Les angles des façades attestent d'épaufrures de la maçonnerie en moellons.
  - La verrière du jardin d'hiver est dans un bon état de conservation : les mastics sont dégradés, les calfeutrements sont à reprendre, la serrurerie de la porte est dégradée, et le seuil de porte est à reprendre pour éviter l'infiltration d'eau. Certaines parties sont corrodées.
  - Les piles latérales en maçonnerie présentent par endroit des signes d'usures ou d'altérations.
  - Les ouvrages en serrurerie (gonds, tourniquets, garde-corps des portes-fenêtres, butées, grilles) sont corrodés pour certains et ont provoqué l'éclatement des maçonneries. Certains scellements ont été repris au ciment, d'autres méritent d'être traités.
  - Les descentes pluviales et boîtes à eaux manquent d'entretien (bouchements possibles) et doivent être vérifiées.
  - Les menuiseries en partie Est du pavillon central sont anciennes mais ont fait l'objet d'une restauration récente. Ces châssis présentent aujourd'hui un état de conservation moyen : les mastics, appuis et jets d'eau sont à vérifier.
  - Les menuiseries des pavillons en aile à l'Est et en retour vers le jardin d'hiver, sont anciennes, et présentent un état d'usure avancé : mastics absents, appuis et jets d'eau dégradés, peintures dégradées, parties en serrurerie corrodées, verres cassés ou absents, réparations diverses. Les persiennes en place sont dégradées. Un ensemble est manquant en façade sud du pavillon nord.



- Façades hautes Nord et Sud du pavillon central
  - o Les façades semblent avoir été reprises au mortier hydraulique.
  - o Les menuiseries en partie Nord et Sud au 2<sup>ème</sup> niveau sont probablement anciennes mais restaurées dans une période récente, avec changement de vitrage. Elles sont plus exposées aux intempéries et présentent un état d'usure avancé : mastics fragilisés, appuis et jets d'eau dégradés, peintures dégradées, verres cassés. Les persiennes présentent un état de conservation moyen.



En ce qui concerne les façades du corps de logis, plusieurs mises en œuvre ne semblent pas conformes ou peu qualitatives en matière de monuments historiques :

- D'une manière générale, de nombreuses reprises au ciment hydraulique sont présentes sur les façades du corps de logis. Ces mortiers nuisent à l'équilibre hygrométrique des bâtiments et sont assez inesthétiques.
- Lors des derniers travaux en façade Ouest, le bandeau haut du second étage du pavillon central, autrefois présent, a été étonnamment supprimé, alors que ce registre court sur les trois autres façades de l'édifice pour marquer clairement le niveau d'attique. Les services instructeurs peuvent exiger son rétablissement
- Sur le balcon du pavillon central, le positionnement du projecteur est maladroît. Sa gaine d'alimentation électrique, visible en façade est assez inesthétique.
- Les châssis neufs, en façade des pavillons en ailes côté terrasse, sont récents et de qualité moyenne. Leur intégration maladroite a été sommairement réalisée avec reprises au ciment et à la mousse expansive.
- Les portes bois du soubassement en partie Ouest, autrefois peintes du même ton que les menuiseries, sont aujourd'hui laissées en bois apparent sans protection.
- De façon assez récurrente, en façade sud et nord, les linteaux des châssis cintrés aux étages ont été modifiés. Si les châssis apparaissent aujourd'hui encore cintrés, leurs linteaux ont été repris et sont droits. Ces modifications peuvent être l'objet de demandes de conformité MH par les services instructeurs.
- Les châssis anciens à l'étage de soubassement en façade sud, ont été remplacés par des châssis récents en PVC, très inesthétiques.
- En façades Est, les anciens lampadaires en angles et le pavillon d'entrée du jardin d'hiver récemment déposés pourraient faire d'une demande de restitution.

### 3/ Structure

Globalement, la partie en corps de logis manque d'entretien sur les parties extérieures comme intérieures. Plusieurs plafonds de salles ont été étayés à la suite des infiltrations d'eau qui ont fait chuter les plafonds anciens et dégradés. Depuis les reprises en toiture, les étalements sont toujours en place. Certains planchers présentent des signes d'inquiétude (affaissement, vibration, fissuration des joints de tomettes...) et sont à vérifier. Dans le détail :

- Concernant les plafonds des salles ouest des pavillons en aile, aujourd'hui très atteints, étayés et en partie déposés, les clichés photographiques de 1998 à 2012 démontrent que les localisations des désordres se concentrent le long des façades ouest. L'origine de ces désordres est certainement liée à l'état fuyard des chèneaux encaissés des balustrades. Entre 2012 et 2019, l'évolution de l'état des plafonds est restée assez limitée.
- Le plancher bas de la salle Purcell présente d'importantes flèches avec un affaissement central prononcé : outre la déformation générale de la planimétrie, les joints de tomettes sont par endroit largement fissurés, et le bâti de porte est très déformé.
- Le plancher bas de la salle Lassus présente également les mêmes signes : flèche et affaissement de plancher, fissuration des joints de tomettes.
- Le plancher du premier palier de l'escalier d'honneur sud est affaissé et étayé. Ce désordre semble lié aux infiltrations d'eau observées en allège de la baie d'escalier. Le plancher bois de grande portée est certainement fragilisé.
- Les limons et poutres palières des deux escaliers d'honneur, repris partiellement ou totalement par les techniques de Rénofors en 1994, présentent depuis 2012 des fissures.
- L'état du poitrail métallique au niveau du bow-window est également à vérifier. Cet ouvrage inséré pour la création du bow-window par substitution partielle de la façade s'est accompagné par un affaissement que traduit l'arc de décharge au-dessus, sans doute sous l'action des infiltrations liées à l'étanchéité de la terrasse.
- Sur deux travées de caves voûtées du pavillon sud, les voutes ont été interrompues pour passer semble-t-il un plancher chauffant en béton armé. La cohésion et la capacité structurelle des voutes est donc à vérifier.
- Au niveau des caves sous la salle Pergolèse, les poutres du plancher haut métalliques sont corrodées et sont donc à vérifier.
- L'ouvrage d'aqueduc voûté intégré le long des caves nord, malgré le réseau passé pour canaliser les eaux, présente aujourd'hui un état des maçonneries fatigué mais également une rétention d'humidité importante : eau stagnante, air humide.



En lien à la structure, les services de la conservation des MH seront attentifs à la restauration des parties intérieures suivantes :

- Etat dégradé des décors en gypserie et stucs des cages d'escalier, y compris des plafonds et peintures murales.
- Passages de réseaux apparents
- Etat dégradé des murs, y compris au droit des parties habillées en papiers peints et tentures
- Dégradations des éléments de cheminées et disparition de la miroiterie associée
- Altérations des plafonds à corniches et rosaces

- Altérations des sols en tomettes : fissures, joints ouverts, décalages
- Dégradations des éléments de décors menuisés (lambris, plinthes, cadres et portes)
- Dégradations des traitements de finition en peinture
- Passage dans les voûtes de réseaux sans fourreautage

#### 4/ Sécurité Incendie

En ce qui concerne le corps de logis, au RDC il y a aujourd'hui deux dégagements qui totalisent 4 unités de passage : La porte d'entrée sur le grand Salon et la porte d'entrée sur le jardin d'hiver.

Le dégagement du jardin d'hiver qui donne sur la cour centrale est conforme aux exigences : il dispose de deux vantaux qui s'ouvrent sur l'extérieur.

Le dégagement du grand salon donnant sur la terrasse extérieure en façade ouest est actuellement non conforme aux exigences de conformité à la sécurité incendie : Les deux vantaux ouvrent vers l'intérieur. Une modification du sens d'ouverture des vantaux est à prévoir. Le dispositif de blocage du second vantail doit être également facilité.

En fonction des exigences pour la conformité sécurité incendie, ce dispositif pourra être complété par une issue de secours au niveau de l'escalier d'honneur nord. Pour cela, il est nécessaire de permettre une ouverture vers l'extérieur de la porte donnant sur l'escalier extérieur.



## 5/ Relevé des taux d'humidité

À la suite de précipitations fortes le 10 septembre, un relevé des taux d'humidité a été réalisé le 11 septembre.

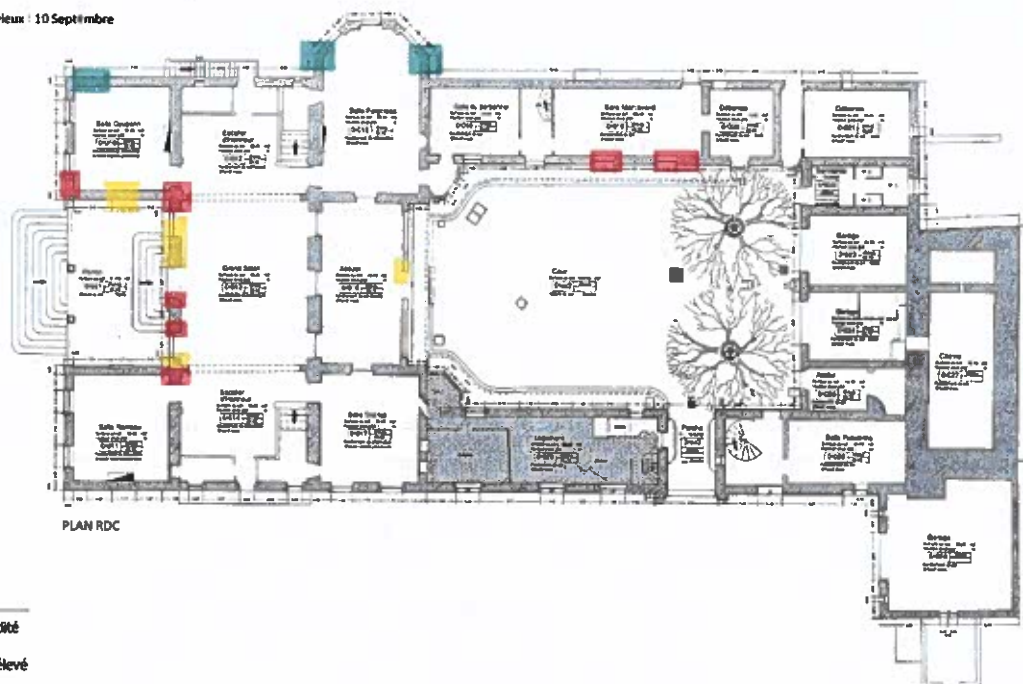
Ce relevé qui s'est concentré sur les parties du corps de logis a décelé de forts taux d'humidité dans certaines parties et confirment les désordres mis en avant plus haut. Une cartographie des points d'infiltrations a été réalisée :

### MESURES D'HUMIDITE

Bastide de la Magalone

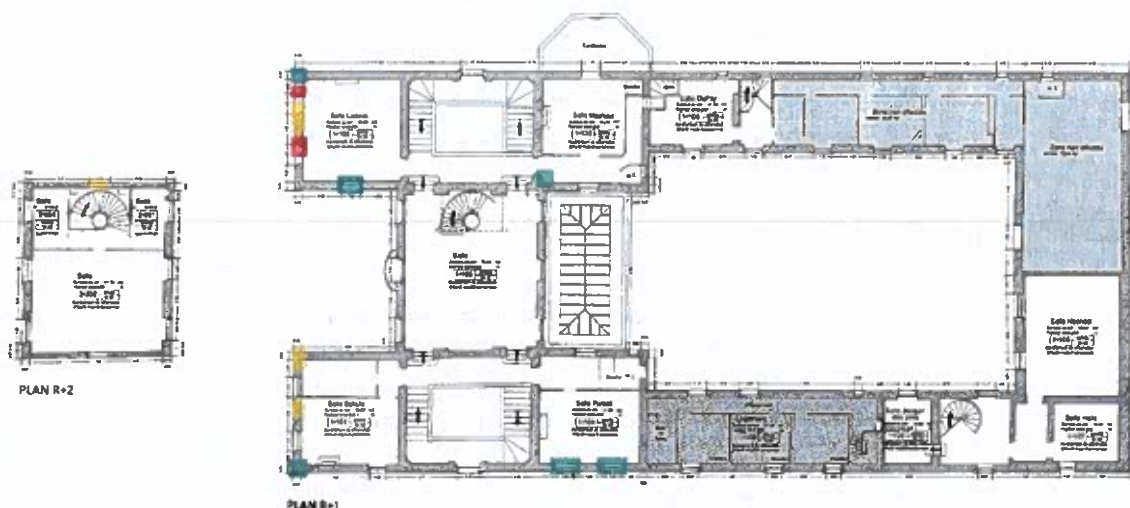
Corps de logis

11 Septembre 2019 / Jour pluvieux : 10 Septembre



### LEGENDE

- Fort taux d'humidité
- Taux d'humidité élevé
- Faible taux d'humidité



### LEGENDE

- Fort taux d'humidité
- Taux d'humidité élevé
- Faible taux d'humidité

### 3. PRECONISATIONS D'INTERVENTION POUR REMISE A NIVEAU DU CORPS DE LOGIS

Dans les grandes lignes, la remise à niveau de cet édifice protégé MH au niveau du clos-couvert, de la structure et de sa conservation, devrait comprendre les interventions suivantes :

#### ■ Restauration des toitures et des pluviales :

- Mise en place d'un échafaudage extérieur pour intervention sur toutes les toitures
- Réfection de la couvertine en plomb sur fronton ouest
- Rétablissement d'une couvertine en plomb sur corniche de pignon Est avec retrait des rives en tuiles canal
- Dépose et pose de toutes tuiles faîtières avec ouverture opposée aux vents dominants (nord-ouest) avec prolongement des faîtières d'extrémité au droit des croupes
- Dépose sans conservation des gouttières pendantes du pavillon central, compris dépose des descentes EP et restauration des deux génoises
- Réfection et élargissement des chéneaux contre pavillon central, compris réfection des engravures et solins, renvoi aux extrémités, et couloirs vers égouts sur terrasse.
- Elargissement du chéneau au voisinage du passage de conduit de fumées en inox, compris réfection des relevés en plomb
- Dépose et remplacement à neuf des deux tabatières, compris reprises des costières et réfection des abergements en plomb
- Bouchement au mortier de chaux de toutes les tuiles en débord aux égouts (génoises)
- Réfection des chéneaux à l'arrière des balustrades sur pavillons en aile avec protection du bandeau de façades par couvertines en plomb.
- Réfection de l'étanchéité du bow-window hémi-octogonal, compris dépose jusqu'au support, reprise du support, complexe d'étanchéité au bitume avec relevé d'étanchéités, rétablissement du niveau fini d'origine avec un dallage en carreaux de terre cuite.
- Réfection du chéneau et des solins autour du passage du conduit inox de la chaufferie.
- Réfection des parties en zinc décollées au niveau de la couverture du jardin d'hiver
- Curage complet des chéneaux, gouttières, descentes pluviales, et caniveaux obstrués
- Dépose des descentes pluviales au niveau de la terrasse pour pose selon l'état initial
- Réfection en zinc prépatiné quartz de toutes les pluviales, boîtes à eau et trop pleins de la terrasse du bow-window, compris dauphin en fonte, et raccordements au réseau assainissement.
- Pose de couvertines en plomb sur les parties saillantes non protégées.
- Eventuelle réfection à neuf des tuiles de couvert avec modèle MH

#### ■ Restauration des façades – gros œuvre :

- Elimination de tous les développements organiques par brossage manuel
- Nettoyage de façade par micro-gommage des éléments en pierre de taille
- Nettoyage des parties de pierres sculptées par un restaurateur agréé MH
- Purge de tous les enduits et mortiers de réparation hydrauliques
- Purge des parties atteintes des parements en enduit.
- Dépose des réseaux apparents et appareils d'éclairages en façade
- Dépose des descentes pluviales, y compris fixations diverses
- Dépose de tous les ouvrages métalliques scellés dans les maçonneries, y compris soustrait des éléments rapportés
- Remaillage des fissures et reprise des supports en maçonnerie de moellons
- Reprise des tableaux, appuis et linteaux de baies fissurés ou repris au ciment.
- Reprise de tous les parements érodés ou pulvérulents

- Bouchements localisés en pierre de taille par greffes à joints de marbriers pour les petites parties manquantes (bandeaux, piles jardin d'hiver)
  - Restitution du bandeau d'attique en pierre de taille
  - Percements pour réintégration réseaux utilisés
  - Recherche, vérification et traitement de tous les ouvrages d'ancrages et tirants métalliques
  - Réfection des parties enduites avec rétablissement d'un faux appareil au mortier de chaux aérienne
  - Dépose et reconstruction de l'escalier extérieur Nord en maçonnerie de pierre de taille y compris mur d'échiffre et emmarchement
  - Réfection de tous les scellements des ferronneries restaurées et serrureries refaites
  - Réfection des calfeutrements intérieurs et extérieurs des châssis restaurés
  - Traitement biocide de protection des maçonneries en pierre de taille agréé MH
  - Pose de couvertines en plomb sur tous les registres saillants (balustrades hautes, couronnements, bandeaux, fronton baie escalier sud)
  - Réfection complète des sols et emmarchements de la terrasse, compris restauration des balustres, avec forme de pentes et avaloirs en fonte.
  - Réfection d'un revers pavés sur façades Nord, Sud, et Ouest
  - Contrôle des développements végétaux avoisinants par élagages
  - Contrôle de l'arrosage automatique à proximité des parties en soubassement du corps de logis.
- Restauration des façades – second œuvre :
- Dépose du second œuvre pour restauration ou réfection : persiennes, châssis extérieurs, grilles, garde-corps, portes-fenêtres, barreaudages.
  - Restauration en atelier de tous les châssis bois fixes et ouvrants, y compris tous les ouvrages de ferronneries et quincailleries associés (pentures, gonds, tourniquets, butées, poignées...)
  - Remplacement des persiennes trop dégradées ou absentes selon le modèle d'origine.
  - Remplacement des verres atteints en St-Just
  - Repose des châssis vitrés avec intégration de petites ventilations discrètes
  - Restaurations en atelier et repotes des gardes corps, compris réfection des mains courantes en bois
  - Réfection et repose des grilles de soupiraux et barreaudages
  - Dépose pour restauration des parties corrodées au niveau de la verrière, reprise des mastics et des calfeutrements extérieurs, mise en peinture et traitement anti-corrosion pour repose.
  - Dépose et remplacement à neuf des menuiseries récentes et non conformes (châssis en PVC, châssis bois mal intégrés) selon le modèle d'origine avec repose soignée.
  - Repose des matériaux d'éclairages et câblages d'alimentations dans le respect d'une intégration discrète, compris restitution des deux lampadaires sur cour selon modèle d'origine
  - Mise en peinture des ouvrages de menuiseries, ferronneries, serrureries et quincaillerie, après traitement anti-corrosion des parties métalliques
- Structure et restauration des intérieurs :
- Reprises des plafonds des salles au R+1 et dépose de l'étalement.
  - Consolidation des planchers des salles Lassus, Machaut et Purcell
  - Contrôle de la stabilité du poitrail et du plancher haut de la salle Pergolèse
  - Contrôle de la stabilité des poutres palières et limons des escaliers d'honneur
  - Reprise du plancher bois du palier de l'escalier d'honneur Sud pour dépose de l'étalement
  - Contrôle de la stabilité des voûtes reprises pour passage du plancher béton
  - Traitement de la corrosion des poutres métalliques au niveau du plafond haut de la Salle A
  - Confortation des voûtes au droit des passages de réseaux

- Restauration des maçonneries de l'aqueduc avec traitement en enduit de chaux hydraulique épais en finition et contrôle des évacuations des eaux.
  - Restauration des décors en gypserie et stucs des cages d'escalier, y compris des plafonds et peintures murales.
  - Intégration des réseaux apparents
  - Remise en état des murs, y compris au droit des parties habillées en papiers peints et tentures
  - Réfection des parties traitées en tentures
  - Restauration des éléments de cheminées, y compris la miroiterie associée
  - Restauration des plafonds altérés, y compris les éléments de corniches et de rosaces
  - Restauration des sols altérés
  - Restauration des éléments de décors menuisés (lambris, plinthes, cadres et portes) dégradés
  - Remise en peinture
- Sécurité incendie :
- Réfection des deux portes vers escalier et de la porte-fenêtre sur terrasse avec changement du sens d'ouverture des vantaux et déblocage facilité du second vantail.

## D - AILES DES COMMUNS

### 1. DESCRIPTION ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE DES AILES DES COMMUNS

#### ELEMENTS BATIS

Les bâtiments objets de l'étude comprennent :

- La Bastide La Magalone au centre du jardin, composée de plusieurs ailes bâties :
  - o Le corps principal à l'ouest entre cour et jardin composé sur un plan en « H »
  - o **Trois ailes de commons formant un « U » sur cour : une aile en retour sur le flanc nord, une aile en retour au sud, une aile en fond de cour à l'est**
  - o Un bâtiment citerne adossé à l'arrière de l'aile est
  - o Une ancienne remise à carrosse flanquée en angle sud-est
- La Chapelle sur le flanc sud du terrain
- Le pavillon d'entrée à l'angle sud-ouest de la propriété, à l'alignement du boulevard Michelet

#### LES AILES DE COMMONS

##### Description architecturale et patrimoniale

En prolongement côté est du corps principal, trois ailes viennent suivant un plan en « U » fermer la cour. Ces ailes sont simples en épaisseur entre cour et jardin, et assez homogène avec une élévation générale consistant en un rez-de-chaussée, un étage carré et d'un comble perdu. Deux éléments dérogent à cette unité d'ensemble :

- Un pavillon au droit du porche d'accès à la cour émerge en élévation et en toitures.
- Seule l'aile sud comporte pour partie un niveau de sous-sol.

Deux petits bâtiments symétriques, élevés d'un RDC, conçus comme des oriels, viennent en articulation avec les façades est des avants corps du corps de logis.

Le traitement des façades sur cour est relativement unitaire en termes de gabarits, de traitement et de percements. Etirée dans le sens est-ouest, la cour reprend l'axe majeur du corps principal, et dans cette logique, la façade est sur cour se distingue des ailes sud et nord traitées avec une symétrie relative.

#### A1/ Clos-couvert

##### Elévations sur cour

La façade nord, développée sur 6 travées de baies ordonnancées, est composée d'un registre de soubassement, de baies à linteau droit de portes et de fenêtres à RDC surmontées de petites baies en arc surbaissé. Les encadrements de baies en maçonnerie sont saillants. L'égout est traité en génoise à trois rangs. L'ensemble des percements, muni de volets persiennés, consiste en 3 portes piétonnes et 9 fenêtres.

Les fenêtres présentent un aspect XIXe à grand carreaux, mais en réalité, la suppression de petits bois et les espagnolettes encore en place attestent d'un état XVIIIe à l'origine.

En vis-à-vis, l'élévation de l'aile sud, suit sensiblement la même logique : 6 travées de baies ordonnancées, registre de soubassement, baies à linteau droit de portes et de fenêtres à RDC surmontées de petites baies en arc surbaissé, encadrements saillants, génoise à deux et trois rangs, volets persiennés.



L'ensemble des baies comporte :

- trois baies de passage, le porche et deux portes piétonnes de part et d'autre
- 9 baies, dont seulement 5 ½ correspondent à des percements réels. A l'aide de persiennes et d'encadrements maçonnés, 3 baies et une 1/2 baie viennent en réalité en « décors ».

Cet artifice a permis de maintenir une régularité dans la composition d'ensemble, avec une symétrie relative avec l'aile nord, malgré des contraintes et certainement des remaniements historiques de ce bâtiment.

Une baie d'étage sans allège est munie d'une potence en fer forgé. Ce jour a été sécurisé par l'insertion d'un garde-corps en fonte type XIXe, et le châssis vitré à grands carreaux semble également fin XIXe malgré la présence d'une espagnolette sans doute présente en remploi.

Les autres châssis présentent un aspect XIXe à grand carreaux, à la suite de remaniement, mais sont assurément du XVIIIe. D'ailleurs, un châssis typique de cette période a été conservé à l'extrémité est : petits carreaux à petits bois assemblés, avec profils en demi rond, gonds de contrevents, verrou en fer forgé, paumelles à fiches.

Cette aile intègre un porche contenu dans un pavillon. Le pourtour du passage carrossable est composé d'un encadrement en maçonnerie avec chambranle et chaînage harpé multiple, y compris sur le couvrement en arc surbaissé. La corniche du pavillon suit un profil classique en maçonnerie.

L'élévation est de la cour, plus réduite en largeur, est limitée à 4 travées de baies ordonnancées, consistant à RDC en 2 passages piéton aux extrémités, et, 2 portes charretières. Les passages sont à linteau droit, à l'identique des ailes nord et sud. Les arcs des larges portes de remises sont en anse de panier. Sur ces deux travées, les larges baies d'étage sans allège, se distinguent des baies courantes et sont munies de potences en fer forgé. Ces jours servaient donc à passer le foin et le grain vers le grenier.

L'ensemble des percements est muni de volets bois à l'étage et de portes bois à RDC comme suit :

- Portes pleines sans décor à un battant sur passage piéton avec grille et châssis vitré en imposte
- Portes pleines à deux vantaux sans décor avec imposte vitrée au droit des remises
- Persiennes à l'étage.

Les fenêtres présentent un aspect XXe à grand carreaux.

L'égout est traité en génoise à 3 rangs.

Dans l'axe principal de la Bastide, cette façade a conservé une fontaine en pierre froide.

A l'Ouest, les deux oriels adossés symétriquement aux pavillons en aile sud et nord du corps principal, élevés d'un rez-de-chaussée et d'un comble perdu, suivent le plan d'un quartier d'octogone. Leurs trois façades respectives sont composées comme suit :

- Maçonnerie appareillée, avec expression des angles saillants, registre de soubassement
- Encadrements de porte et de l'oculus au-dessus
- Corniche à profils classiques composée de larmier, talon, quart de rond, et carré.

Les portes, dont celle en décors au sud, sont munies de persiennes.

Les fenêtres et portes, de facture assez rudimentaire, paraissent anciennes, mais il peut s'agir de réemploi.

Les grilles d'oculi présentent en motif ancien, mais semblent fin du XIXe ou XXe dans leur facture et assemblage.

#### **Elévation de l'aile de commun au Nord et façade arrière aile Est**

La façade nord est dépouillée. Sans volonté de composition d'ensemble les percements sont essentiellement dictés par des impératifs fonctionnels intérieurs. Seules les 6 baies d'étage sont alignées, répétitives, et associées par paire. Elles sont munies de volets bois pleins. Les portes en bois sont pleines et sans décor.

Les fenêtres sont de type XIXe à grand carreaux et de facture assez rudimentaire.

L'égout est traité en génoise à 3 rangs.

Un passage permet de rejoindre par une descente d'escalier l'aqueduc qui file derrière et le long de la façade nord en enterré.

Le retour de façade côté est formant la façade arrière visible de l'aile en fond de cour est tout aussi modeste.

Les deux jours sont récents, et sans lien avec les proportions courantes des autres façades. Le châssis d'étage en bois et à trois vantaux vitrés est de facture récente.

L'égout est traité en génoise à 2 rangs.

### **Elévation aile sud sur jardin**

La façade sud sur jardin est développée sur 5 travées de baies ordonnancées et 1 travée correspondant au porche d'entrée.

Les baies à rez-de-chaussée sont de type à meneau et traverse avec larmier saillant en linteau. Les châssis vitrés en place côté logement du gardien ont tous été remaniés, comme en témoignent les caractéristiques de deux périodes historiques :

- XVIII<sup>e</sup> siècle : Contrevents à panneaux, espagnolettes, paumelles à fiche, targettes
- Fin XIX<sup>e</sup> ou début XX<sup>e</sup> : Grandes glaces, moulures, poignées.

A l'extrémité est, une demi-baie est bouchée. Ce plein semble correspondre à une ancienne contrainte de mur intérieur, absorbée par cet artifice pour l'ordonnement d'ensemble. Le châssis de la demi-baie est très récent.

A l'étage, les baies en oculi de forme ovale, sont munies de châssis bois vitrés conforme au XVIII<sup>e</sup>, hormis les profils de petits bois : contrevents, espagnolettes, paumelles à fiche.

L'égout est traité en génoise à 3 et 2 rangs de part et d'autre du porche.

La travée du porche est ici traitée comme un pavillon formant avant-corps :

- Le passage carrossable en anse de panier est encadré par deux pilastres saillants
- Les entablements des pilastres forment les retours partiels du fronton au-dessus
- La clé de l'arc de passage est ornée d'un cartouche baroque
- L'ensemble est appareillé avec un effet de bossage

Le portail bois comprend :

- deux larges vantaux, à cadres, montants et panneaux, et motifs sculptés : oves, drapées, métopes, pointes de diamant
- une traverse avec frise sculptée à motif de lauriers
- un jour plein cintrée en anse de panier avec deux panneaux à cadres et meneau central orné de gouttes

Un portillon pour le passage piéton est muni d'un frappe-porte en bronze avec deux angelots sculptés.

Les vantaux du portail sont précédés de chasse-roues en fonte.

L'écart entre la voûte surbaissée et le portail en anse de panier laisse penser que le tympan du portail demeure un décor fixe.

### **Toitures**

La couverture est en tuile canal sur liteaux posés sur chevrons.

Les fermes et demi-fermes sont en charpente bois.

Des gouttières pendantes en zinc sont présentes uniquement sur le pourtour du pavillon formant porche et les deux oriels sur cour, le surplus étant limité à des génoises sans système de récolte des eaux de pluies.

Une cheminée en tuile a été conservée en aile sud.

## **A2/ Principales modifications et transformations du clos-couvert des communs**

Aujourd'hui, ces cinq bâtiments attestent de plusieurs évolutions à la suite de transformations ou de disparitions :

### **Au droit de l'alle Nord des communs :**

- La façade Sud sur cour a été ravalée et reprise en partie au niveau du second œuvre dans une période récente :
  - o Les parements et les encadrements de baies ont été réparés et mis en peinture
  - o Les menuiseries bois de châssis et persiennes ont été remises en peinture. Plusieurs fenêtres anciennes ont été maintenues en place avec leurs contrevents, espagnolettes ;
  - o La génoise a été rehaussée pour intégrer un système de ventilation de toiture.

- La façade Nord côté basse-cour est restée dans son état ancien, hormis quelques reprises au mortier hydraulique, le remplacement d'une porte bois, et la pose de panneaux en plexiglass en guise de vitrage à l'étage.
- Le retour Est de façade arrière atteste de percements assez récents et peu conformes, mais aussi d'une démolition d'un petit bâtiment en appentis. La végétation s'est largement développée faute d'entretien sur cette partie.
- En toitures :
  - o Les versants de toitures ont été rehaussés et les pentes augmentées pour réaliser une toiture ventilée avec grilles en égouts et closoir de faîtage en zinc.
  - o La couverture est neuve, y compris le support de la couverture et la charpente.
  - o Un châssis de désenfumage, de type vélux, a été installé récemment côté versant nord à l'aplomb de l'escalier créé
  - o Les rives en génoises ont été modifiées

#### **Au droit de l'aile Sud des communs :**

- La façade nord sur cour est restée dans son état ancien. On note les traces et les vestiges de descentes pluviales supprimées à la suite des déposes de gouttières.
- En façade sud sur jardin :
  - o Les élévations ont sans doute été ravalées dans une période pas très ancienne, au moins pour partie.
  - o Si le tympan correspond bien à une facture très XVIIIe, le portail paraît très XIXe.
  - o La demi-baie d'extrémité à RDC a été reprise en rénovation avec des profils en pvc et bois. Les autres, au-delà du porche sont de type XVIIIe avec remaniements fin XIXe.
  - o On note les traces et les vestiges de descentes pluviales supprimées à la suite des déposes de gouttières.
- En toitures :
  - o La couverture est dans son état ancien dans la partie Est au-delà du pavillon porche.
  - o Le restant des toitures a été refait à neuf récemment avec des tuiles uniformes, avec insertion de deux petits châssis de toit de type Vélux.
  - o La zinguerie sur le pavillon porche est très récente.
  - o La charpente ancienne a été conservée semble-t-il en totalité.

#### **Au droit de l'aile Est des communs :**

- La façade nord sur cour est restée dans son état ancien. On note quelques reprises récentes :
  - o plusieurs zones ont été ragréées au plâtre et au mortier hydraulique.
  - o Des traces de descentes pluviales supprimées à la suite des déposes de gouttières sont visibles.
  - o Une partie du second-œuvre a été remis en peinture
  - o Les portes-charretières ont été doublées par des ensemble menuisés vitrés
  - o Les châssis de baies à l'étage, en bois et à grands carreaux, sont récents
- En toitures :
  - o Les versants de toitures ont été repris pour partie à deux époques : l'une plus ancienne en versant est avec des tuiles uniformes, l'autre plus récemment en extrémité nord avec des tuiles panachées et système de toiture ventilée.
  - o Le versant ouest sur cour avec sa génoise à 3 rangs paraît plus ancien encore
  - o Un ancien lanterneau couvert en tuiles est présent en versant est

#### **Au droit des oriels côté ouest de la cour :**

- Les deux oriels présentent des façades dans leur état ancien.
- Les toitures, autrefois et sans doute à l'origine en zinc, ont été refaites dans une période relativement récente en tuiles.

## B1/ Structure

La structure générale des ailes de communs en forme de « U » est composée des éléments suivants :

- Intervalles structuraux :
  - o L'aile nord comporte 4 intervalles structuraux
  - o L'aile est 4
  - o L'aile sud 5 dont 1 pour le pavillon porche
  - o Les oriels forment deux intervalles structuraux indépendants
- Infrastructures :
  - o Seule la partie comprise entre le porche et le corps de logis comporte un sous-sol.
  - o Hormis l'aqueduc voûté en aile nord, les autres bâtiments semblent donc bâtis sur terre-plein.
- En périphérie :
  - o Les façades des trois ailes de commun sont en maçonnerie de pierre, avec des parties en briques plates.
  - o La pierre de taille apparente semble réservée aux parties suivantes :
    - Façade sur jardin du pavillon porche, en totalité
    - Encadrement de baies, meneaux et traverses sur jardin
    - Encadrement du portail carrossable sur cour
    - Oriels sur cour
  - o D'autres parties recouvertes d'enduits ou de peinture sont sans doute en pierre de taille : arc en anse de panier pour les remises, encadrements de baies, chaînages d'angle, soubassement...
- Refends :
  - o les façades des ailes sud et nord se prolongent pour former les refends intérieurs dans l'aile est.
  - o Le porche est contenu par deux refends
- Planchers :
  - o Le plancher haut du sous-sol au sud est étonnamment constitué de poutres maîtresses sur console en pierre de taille et bois d'enfustage plâtre au-dessus.
  - o plancher haut de l'ancienne écurie en angle Nord-est en charpente bois a été conservé.
  - o Les planchers hauts dans la zone comprise entre le porche et la remise sud ont a priori été repris en poutrelles hourdis ciment.
  - o Les autres planchers hauts du RDC sont dissimulés par habillages ou des faux plafonds mais sont a priori en charpente bois. En parties courantes, l'absence de retombée de poutre invite à conjecturer deux types de planchers suivants :
    - Planchers traditionnels marseillais consistant en poutres maîtresses avec solivettes de support en sous face de plâtras sur canisses, et enfustages au-dessus.
    - Celui dit « à enchevêtrement », système généralisé au XVIIIe s.
  - o Nous émettons un doute sur le caractère maçonné de la voûte en couverture du porche d'entrée. Tout porte à croire, qu'il s'agit, malgré le traitement appareillé, d'une voûte en plâtre sur charpente bois.
- Toitures : les toitures sont en charpente bois, de sections rondes ou équarris par endroits.
- Escaliers :
  - o Les deux petits escaliers récents sont en charpente métallique
  - o L'escalier du logement du gardien est en charpente bois de type XVIIIe – début XIXe à limon débillardé



## B2/ Principales modifications et transformations structurelles des communs

Aujourd'hui, la structure atteste de plusieurs évolutions à la suite de transformations ou de disparitions :

- Intervalles structuraux : a priori, aucun changement opéré.
- Infrastructure : Les sous-sol en aile Sud a été récemment étayé.
- En périphérie :
  - o Les façades n'ont quasiment pas fait l'objet de modifications sensibles. Elles se limitent :
    - aux percements récents en façade arrière est.
    - Les deux baies au-dessus des portes charretières sur cour semblent être le fruit d'un élargissement comme le suggère leur encadrement en bois de section importante.
  - o On note cependant nombre de reprise et réparation en enduit qui ne permettent plus aujourd'hui de lire les appareillages et le support en maçonnerie. Des enduits hydrauliques ont été rapportés en quantité importante.
  - o Une ancre de forte dimension et son tirant ont sans doute été insérés en renfort de l'angle Nord-est.
- Refends : nous avons repéré la disparition et sans doute la reprise en sous-œuvre d'un refend qui redivisait la salle en angle Sud-Est.
- Planchers :
  - o La partie à l'angle sud-est a fait l'objet d'une réfection en béton.
  - o Plusieurs zones ont fait l'objet de renforcement anciens et récents.
  - o Le plancher bas sur sous-sol en aile Sud a été récemment étayé.
  - o Les deux escaliers créés récemment ont vraisemblablement engendré des modifications de planchers ou de trémies.
- Toitures : Les charpentes ont fait l'objet d'une réfection à neuf, en totalité sur les ailes nord et est, avec rehaussement des versants et augmentation des pentes.
- Escaliers : deux escaliers ont été créés dans une période récente.

## 2. ANALYSE DES DESORDRES ET DIAGNOSTIC DU CLOS COUVERT DES AILES DES COMMUNS

### 1/ Toitures Ailes communes sur cour

Les toitures des ailes communes ont fait récemment l'objet d'une réfection : elles concernent l'aile Nord et l'aile Sud. L'opération s'est étendue à la restauration complète de la charpente, et aux supports de couverture.

Les toitures de la partie Est avaient également fait l'objet d'une réfection avant.

En parties courantes, les travaux réalisés semblent avoir réglé la mise hors d'eau du bâtiment.

Néanmoins, nous avons relevé plusieurs sources d'infiltrations ou de problématiques au droit des zones névralgiques, comme suit :

- Sur les différentes toitures des ailes communes, des tuiles sont cassées et nécessitent d'être remplacées.
- En partie nord, les solins positionnés contre la façade Ouest du corps de logis sont sommairement réalisés et à reprendre.
- En faitage, le sens de pose des tuiles faîtières correspond à des vents dominants Est, or ceux sont-ci sont essentiellement Nord-Ouest sur l'année.
- L'étanchéité de l'ancien lanterneau recouvert en tuiles en toiture sur l'aile Est est à reprendre. Des infiltrations d'eau sont visibles en partie intérieure.
- Les chéneaux autour des velux sur l'aile Nord et sur l'aile Sud sont à vérifier.
- Les solins au niveau de la toiture du porche sont sommairement réalisés et à reprendre.
- Les chéneaux au niveau de la toiture du porche sont sommairement réalisés et dans un état de conservation moyen.
- Au niveau de la toiture du porche, la couvertine du fronton est fuyarde et dégradée.
- Au niveau des oriels, les solins sont sommairement réalisés et à reprendre. Ils ont provoqué un encrassement des parties maçonneries au niveau du chéneau en façade nord sur cour. Les chéneaux présentent un état d'usure avancé. Des développements organiques sont présents sur la toiture.
- Sur l'aile Est coté cour, l'égout de toiture est affaissé en partie centrale.
- De manière générale, l'état des toitures atteste d'un manque d'entretien important.

Par ailleurs, plusieurs mises en œuvre ne nous paraissent pas assez qualitatives et conformes aux attentes en matière de monuments historiques :

- La tuile employée est assez uniforme en façon et en teinte, donc de type courant (Lafarge-Limoux) et industriel.
- Il est rarement conseillé d'utiliser du zinc au contact de la pierre pour des questions de déformation et de dilatation. En l'occurrence, ce matériau n'est pas privilégié pour les parties en toiture autour du porche d'entrée

### 2/ Façades

D'une manière globale, les façades des ailes communes présente un état d'usure avancé. La façade de l'aile Nord sur cour a été reprise récemment. On retrouve de nombreuses reprises au ciment. Certaines parties sont lessivées et encrassées, d'autres attestent de fortes infiltrations d'humidité, et d'autres de décollements. Les descentes pluviales sont altérées par manque d'entretien. Les scellements d'ouvrages métalliques (garde-corps, colliers, anciennes fixations, gonds) sont atteints par la corrosion, et provoquent des fissurations ou des éclats. Dans le détail :

- En façade Nord :
  - La façade nord en partie courante présente d'importants décollements d'enduit et un état très dégradé et encrassé des enduits conservés, notamment sous les génoises. Ces décollements sans doute actifs s'accompagnent de fissurations légères.
  - De nombreuses reprises d'enduit au ciment ont été réalisées, notamment sur la façade Nord-Ouest en partie basse.
  - Les encadrements de baies en pierre de taille attestent d'un état d'usure avancé et de reprises successives.
  - Les parties en soubassement attestent de traces de remontées capillaires et de développements de sels et organiques.
  - Les murs de la porte d'accès au canal en sous-sol, repris au ciment, sont marqués par l'exposition aux eaux de pluies, un encrassement généralisé, et des fissurations, avec d'importantes parties désorganisées. L'état fuyard de la toiture est à l'origine des importantes infiltrations et des développements organiques au niveau des murs.
  - Les différents ouvrages en serrurerie (gonds, tourniquets, ancrs), aujourd'hui corrodés, ont provoqué des éclats et s'accompagnent de reprises au ciment.
  - Globalement, les menuiseries extérieures en partie Nord, sont anciennes et présentent un état d'usure avancé : mastics absents, appuis et jets d'eau dégradés, peintures dégradées, parties en serrurerie corrodées, verres cassés ou absents, reprises des vitrages par des plaques de plexiglas. Les persiennes sont dégradées, et pour partie cassées. Une porte bois a été remplacée et reste dans un bon état de conservation.
- En façade Est :
  - La façade Est sur l'aile présente d'importants décollements d'enduit et un état très dégradé et encrassé des enduits conservés, notamment sous les génoises. Ces décollements sans doute actifs s'accompagnent de fissurations légères, de développements organiques.
  - De nombreuses reprises d'enduit au ciment ont été réalisées sur la façade Est sur l'aile.
  - Les différents ouvrages en serrurerie (gonds, tourniquets, ancrs), aujourd'hui corrodés, ont provoqué des éclats et s'accompagnent de reprises au ciment. Certains scellements méritent d'être traités.
  - La menuiserie bois en façade est sur l'aile commune au second niveau, est récente et dans un état de conservation moyen : les mastics et les peintures sont dégradées, son insertion est sommairement réalisée avec des reprises au ciment. Les persiennes sont dans un état de conservation moyen.
  - La menuiserie bois en façade Est sur l'aile commune au premier niveau est ancienne et dans un état de conservation moyen : mastics absents, appuis et jets d'eau dégradés, peintures dégradées. Un châssis, ancien, est fortement dégradé, et ses ouvrants sont absents, la serrurerie corrodée.
- En façade Sud :
  - La corniche du fronton du porche présente des fissurations et des marques d'infiltrations : la couverture est fuyarde et dégradée.
  - Les encadrements des baies ont été repris au ciment.
  - De manière globale, les enduits anciens alternent des marques d'encrassement, notamment sous les génoises, et des parties lessivées. Localement ces enduits présentent des décollements et des développements de sels.
  - Les parties enduites au niveau des chainages d'angle en partie Sud Est sont dégradées.
  - Les appuis de bois présentent des marques d'érosion.
  - Les différents ouvrages en serrurerie (gonds, tourniquets, ancrs), aujourd'hui corrodés, ont provoqué des éclats et s'accompagnent de reprises au ciment. Certains scellements méritent d'être traités.

- Globalement, les menuiseries extérieures en partie Sud, sont anciennes et présentent un état d'usure avancé : mastics absents, appuis et jets d'eau dégradés, peintures dégradées, parties en serrurerie corrodées, verres cassés ou absents.
- Les 2 menuiseries extérieures en partie Sud Est au rez-de-chaussée, sont plus récentes, et sont dans un état de conservation moyen : double vitrage, mastics dégradés, appuis et jets d'eau dégradés, peintures dégradées.
- En façade Sud sur cour :
  - L'état du trottoir est désorganisé par les développements racinaires. Cela provoque l'apparition de remontées capillaires dans les parties en soubassement, et une dégradation des encadrements de baies au niveau du sol. Les seuils sont à reprendre.
  - Globalement, les menuiseries extérieures en partie Sud sur cour, sont anciennes et présentent un état de conservation moyen : les mastics sont dégradés, les appuis et jets d'eau sont anciens, les peintures sont dégradées. Les persiennes sont en bon état de conservation.
- En façade Ouest sur cour :
  - La façade Ouest sur cour est dans un état d'usure avancé : les enduits sont encrassés.
  - De nombreuses reprises d'enduit au ciment, au plâtre et au mortier hydraulique ont été réalisées.
  - Dans l'angle Nord, des fissurations verticales et biaises se concentrent entre le linteau de la baie d'accès aux sanitaires jusqu'au niveau des génoises.
  - On retrouve de légères fissurations verticales et biaises
  - Les parties en tableau de baies présentent un état dégradé avec des traces d'encrassement.
  - Les encadrements de baies attestent d'un état d'usure avancé et de reprises au ciment.
  - Les parties en soubassement attestent de traces de remontées capillaires
  - Les différents ouvrages en serrurerie (gonds, tourniquets, potences, garde-corps), aujourd'hui corrodés, ont provoqué des éclats et s'accompagnent de reprises au ciment.
  - Les deux passages piétons aux extrémités présentent un état de conservation moyen : les portes pleines en bois sont dégradées, les impostes vitrées sont anciennes et dégradées, les grilles en imposte sont corrodées.
  - Les deux portes charretières présentent un état de conservation moyen : les portes pleines à deux vantaux en bois sont dégradées, les parties en serrurerie corrodées, les peintures dégradées, et les parties vitrées en imposte sont anciennes. Les portes-charretières ont été doublées par des ensemble menuisés vitrés récents, et dans un bon état de conservation. Les seuils sont à reprendre.
  - En partie haute, les 2 châssis menuisés en partie Sud sont récents, et dans un état de conservation dégradé : les mastics sont dégradés, les appuis et jets d'eau fatigués, les verres sont cassés, les peintures dégradées. Le garde-corps est corrodé, et les linteaux en tableau de baies en bois sont fortement dégradés et attestent d'infiltrations d'eau. Les persiennes, anciennes sont dégradées.
  - En partie haute, le châssis en partie nord est dans un état d'usure avancé : mastics absents, appuis et jets d'eau dégradés, peinture dégradée, parties en serrurerie corrodées, verres absents, reprises des vitrages par des plaques de plexiglas. Le garde-corps est corrodé, et les linteaux en tableau de baies en bois sont fortement dégradés et attestent d'infiltrations d'eau. Les persiennes sont dégradées.
- En façade Nord sur cour :
  - La façade Nord sur cour présente un état d'usure avancé des enduits qui sont encrassés. On observe sous les génoises des légers décollements d'enduit.
  - Un encrassement des parties en enduits est visible au niveau du bord du chéneau encaissé de l'oriel.



- De nombreuses reprises d'enduit au ciment, au plâtre et au mortier hydraulique ont été réalisées.
  - Les encadrements de baies attestent de reprises au ciment
  - Les parties en soubassement attestent de traces de remontées capillaires.
  - Les différents ouvrages en serrurerie (gonds, tourniquets, potences), aujourd'hui corrodés, ont provoqué des éclats et s'accompagnent de reprises au ciment ou au plâtre.
  - De légères fissurations verticales sont visible au niveau
  - Des traces d'anciens passages de réseaux et de descentes pluviales sont visibles sur la façade.
  - Au niveau du porche, l'encadrement en maçonnerie avec chambranle et chaînage harpé multiple est dégradé : certaines parties sont érodées, d'autres fissurées, d'autres manquantes. Des fissurations verticales apparaissant au-dessus du chaînage.
  - Les deux passages piétons de part et d'autre du porche présentent un état d'usure avancé : les portes en bois sont dégradées, les peintures fatiguées. Dans le coin Est, la porte bois est doublé par un châssis menuisé ancien et dégradé : mastics absents, ouvrant dégradé, peinture dégradée.
  - Les persiennes des fausses baies présentent un état d'usure avancé : les serrureries sont corrodées, les peintures dégradées.
  - Les menuiseries extérieures restantes, sont anciennes et présente un état d'usure avancé : mastics absents, appuis et jets d'eau dégradés, peintures abimées, ouvrages en serrurerie corrodés. Les persiennes sont anciennes et dégradées.
- En façades en retour sous le porche :
- Les façades en retour sous le porche présentent un état d'usure moyen : les enduits sont encrassés, en partie décollés, et, des traces de remontées capillaires sont visibles.
  - Des fissurations verticales sont présentes au niveau des angles au voisinage du portail.
  - La porte d'entrée du porche est ancienne et dans un bon état de conservation. Certains ouvrages en serrurerie sont corrodés et la peinture est fatiguée.
  - La porte d'entrée du logement du concierge est dans un bon état de conservation : les peintures sont dégradées, les serrureries légèrement corrodées.
- Sur les deux oriels :
- Les façades des oriels présentent un état d'usure avancé : les enduits sont encrassés.
  - Les chéneaux en zinc, anciens et dégradés ont provoqué un encrassement des corniches et potentiellement un éclatement de la pierre.
  - Les ouvrages en serrurerie (gonds, grilles) sont corrodés et ont provoqué par endroits des éclats qui s'accompagnent de reprises au ciment. Certains scellements méritent d'être traités.
  - Le seuil en pierre de taille de l'oriel au Nord est dégradé et marqué par l'érosion.
  - Les menuiseries sont anciennes et dans un état d'usure avancé : mastics dégradés, appuis et jets d'eau fatigués, peintures dégradées. Les persiennes sont dégradées.

En ce qui concerne les façades des ailes communes, plusieurs mises en œuvre ne semblent pas conformes ou peu qualitatives en matière de monuments historiques :

- D'une manière générale, de nombreuses reprises au ciment hydraulique sont présentes sur les façades des ailes communes. Ces mortiers nuisent à l'équilibre hygrométrique des bâtiments et sont assez inesthétiques.
- Au niveau de l'aile Nord, les châssis anciens et dégradés ont été modifiés : le vitrage a été remplacé par des plaques de plexiglas vissées directement aux ouvrants. Cette solution est très inesthétique et non viable.
- Au niveau de la façade Est, le châssis à l'étage est récent et de qualité moyenne. Son intégration maladroite a été sommairement réalisée avec reprises au ciment hydraulique.
- Au niveau des oriel, les toitures ont été reprises en tuile. Initialement, les toitures étaient en zinc.

### 3/ Structure

Certains planchers présentent des signes inquiétants avec affaissement, vibration, fissuration des joints de sol... D'autres sont étayés.

Dans le détail :

- Le plancher du niveau RDC du logement du concierge présente un état de dégradation avancé. Le sol est fissuré par endroits, et le plancher bois très dégradé est étayé au niveau des caves.
- Le plancher haut de l'aile nord (zone non affectée) présente d'importantes flèches avec un affaissement central prononcé : outre la déformation générale de la planimétrie, les joints de tomettes sont par endroit fissurés.
- Le plancher haut de l'aile Est (zone non affectée) présente des déformations similaires : flèche et affaissement de plancher, fissuration des joints de tomettes. A l'angle Nord-Est, les planchers hauts du local technique à RDC et du passage contigu, en charpente bois, sont assez fragilisés. Ils témoignent d'affaissements entre poutres, de flèches, d'infiltrations, de passages de réseaux mal réalisés...

L'état des fermes de toitures en aile Est est fortement dégradé : flèche des entrails, désorganisation des assemblages de charpente, marques d'infiltrations importantes, et attaques par des insectes xylophages (capricorne ou vrille).

Au niveau des maçonneries de façades, on observe les désordres structurels suivants :

- Fissurations traversantes des maçonneries de façades aux angles Sud-Est et Nord-Est en aile Nord à proximité immédiate des appuis de la ferme formant arêtiers et des fermes courantes en aile Est.
- L'appui Est de la ferme centrale, ayant déjà fait l'objet d'une importante réparation au ciment, est aujourd'hui désorganisé

### 4/ Non-conformités MH

Au-delà des travaux des problématiques de clos-couvert et de structure paraissent également non conformes les principaux éléments suivants :

- Sur les couvertures récentes :
  - o Ouvrages de zinguerie, en zinc naturel, très visibles notamment au droit des accords, couvertines et égouts
  - o Tuiles neuves assez uniforme en façon et en teinte, donc de type courant

- Aile Nord :
  - Rehaussement des combles avec modifications des pentes et intégration d'une couverture ventilée impactant fortement les génoises (grilles d'air) et faîtages (closoirs).
  - Ravalement au ciment généralisé de la façade sur cour
  - Création d'un escalier hélicoïdal métallique inadapté à la qualité du site, avec remplacement du plancher d'étage de la cage d'escalier en béton armé.
  - Façade nord, remplacement d'une porte bois par un modèle inadapté à la qualité du site et remplacement des vitrages des baies d'étage par du plexiglas.
  
- Aile Est :
  - Réfection récente du plancher haut en angle Sud-Est, entre le porche et la Salle Delalande, en poutrelles béton armé et hourdis ciment, laissée apparente.
  - percement en façade Est d'une baie d'étage maladroite esthétiquement et inadaptée techniquement
  - Anciens bâtiments adossés en façade Est et en prolongement de la citerne démolis en quasi-totalité et laissés à l'état de vestiges pour les quelques éléments conservés
  - Reprises au ciment assez systématiques sur les ouvrages en moellons, au droit d'une trémie en couverture dans le plan du chevronnage
  
- Aile sud :
  - Création d'un escalier hélicoïdal métallique inadapté à la qualité du site
  - Remplacements à neuf dit en « rénovation » de châssis avec un modèle peu qualitatif bois et PVC
  - A RDC, la fausse demi-baie en extrémité Est est aujourd'hui laissée sans traitement, avec une maçonnerie sommaire apparente.
  
- Oriels sur cour :
  - Modification de la couverture initialement métallique
  
- Sur les intérieurs : On note une réfection quasi complète et relativement récente du second œuvre. Les revêtements de sols, de faux-plafonds, et muraux (doublage, portes, bâtis, plinthes...) rapportés sont de piètre qualité et dans un état de conservation assez moyen.

### 3. PRECONISATIONS D'INTERVENTION POUR REMISE A NIVEAU DES AILES COMMUNES

Dans les grandes lignes, la remise à niveau de cet édifice protégé MH au niveau du clos-couvert, de la structure et de sa conservation, devrait comprendre les interventions suivantes :

#### ■ Restauration des toitures et des pluviales :

- Mise en place d'un échafaudage extérieur pour intervention sur toutes les toitures
- Dépose pour réfection des couvertures récentes en ailes Nord et Est, avec suppression système de ventilation de toitures et corrections des altimétries des versants, emploi d'une tuile MH en couvert, et réfection des tuiles faîtières avec ouverture opposée aux vents dominants (nord-ouest). Compris réfection des génoises à l'identique de l'aile Est.
- Dépose et pose de toutes les tuiles cassées sur toutes les toitures.
- Réfection des relevés d'étanchéité au pourtour des 3 châssis de toit, de type Vélux
- Curage complet des chéneaux, gouttières, descentes pluviales, et raccordements
- Suppression des gouttières latérales sur toitures du pavillon au droit du porche, y compris réfection et recalage des descentes pluviales
- Dépose et réfection de tous les solins dégradés au niveau des oriels, contre la toiture du porche et contre les façades Est du corps de logis, le long de la souche de cheminée au Sud.
- Réfection de la couvertine en plomb sur le fronton du porche en façade Sud.
- Contrôle et reprise des charpentes de combles non habitables en aile Est et Sud, y compris le pavillon du porche.
- Restitution d'une couverture métallique sur les oriels, de type en plomb, ou en zinc prépatiné quartz
- En aile Est :
  - Réfection d'un lanterneau serrurerie vitrée ouvrant en remplacement de celui existant en toitures pour accès aux toitures de la citerne, compris habillages et relevés d'étanchéité.
  - Restauration et consolidation des fermes de toitures, y compris réfection des ancrages (harpons et ancres) pour contenir le déversement des murs de façades.

#### ■ Restauration des façades – gros œuvre :

- Elimination de tous les développements organiques par brossage manuel
- Nettoyage de façade par micro-gommage des éléments en pierre apparent
- Purge de tous les enduits et mortiers de réparation hydrauliques
- Purge des parties enduites altérées
- Déposes des réseaux apparents
- Déposes des vestiges de descentes pluviales, y compris fixations
- Déposes de tous les ouvrages métalliques non structurels scellés dans les maçonneries
- Remaillage des fissures et reprise des supports en maçonnerie de moellons
- Refichage au mortier de chaux sur toutes les parties atteintes et désorganisées
- Reprise des tableaux, appuis et linteaux de baies fissurés ou repris au ciment par greffe de pierre de taille.
- Restauration des pieds droits et linteaux en charpente bois des baies d'étage en façade ouest sur cour.
- Recherche, vérification et traitement de tous les ouvrages d'ancrages et tirants métalliques
- Recomposition de la baie créée en angle Nord-Est pour mise en conformité MH
- Réfection des parties enduites au mortier de chaux aérienne, y compris rétablissement des faux appareil disparus en encadrement et à l'intérieur du porche
- Réfection de tous les scellements des ferronneries restaurées et serrureries refaites



- Réfection des calfeutrements intérieurs et extérieurs des châssis restaurés
  - Traitement biocide de protection des maçonneries en pierre de taille agréé MH
  - Contrôle des développements végétaux avoisinants par élagages et défrichages
  - Remise en cohérence des vestiges en maçonneries au droit des bâtiments autrefois en adossement de la façade Est
  - Réfection d'un revers pavé sur façades Nord, Sud, et Est
  - Réfection du trottoir en ciment balayé par un pavage en granit et bordure en pierre froide au pourtour des façades sur cour, compris réfection du caniveau, raccordements au réseau et contrôle racinien.
  - Dégagement des soupiraux de l'aile sud, y compris travaux de terrassement
  - Réfection du registre de soubassement au mortier de chaux hydraulique sur cour et sur jardin.
- **Restauration des façades – second œuvre :**
- Dépose du second œuvre pour restauration ou réfection : persiennes, châssis extérieurs, grilles, garde-corps, portes-fenêtres, barreaudages.
  - Dépose et remplacement à neuf des menuiseries récentes et non conformes (châssis bois mal intégrés) selon le modèle d'origine avec repose soignée.
  - Restauration en atelier de tous les châssis bois (fenêtres, portes, et portail) fixes et ouvrants, y compris tous les ouvrages de ferronneries et quincailleries associés (pentures, gonds, tourniquets, butées, poignées...)
  - Remplacement des persiennes trop dégradées ou absentes selon le modèle d'origine.
  - Remplacement des verres atteints ou manquants
  - Réfection selon modèle d'origine des châssis bois en remplacement des châssis irrécupérables ou non conformes
  - Repose des châssis vitrés avec intégration de petites ventilations discrètes
  - Restaurations en atelier et poses des gardes corps, compris réfection des mains courantes en bois
  - Réfection et repose des grilles de soupiraux et barreaudages
  - Mise en peinture des ouvrages de charpente apparente en façades, menuiseries, ferronneries, serrureries et quincaillerie, après traitement anti-corrosion des parties métalliques
- **Structure et restauration de parties intérieures :**
- Consolidation des planchers des zones non affectées 1 et 2 par moisage en serrurerie et reprise des bois d'enfustage, compris réfection du plâtras pour assurer l'isolation au feu.
  - Reprises du plancher bas du logement du concierge et dépose de l'étalement en partie cave par :
    - Moisage des cloisons du RDC, y compris cheminée existante
    - Enlèvement des encombrants en caves
    - Etalement et dépose des complexes de plancher et des poutres bois
    - Dépose des étalements en place
    - Réfection d'un plancher en poutrelles béton et hourdis isolants
    - Réfection d'un complexe de sol avec revêtement en tomettes à RDC
    - Reprise des pieds de cloison à RDC
    - Restauration des murs de cave, y compris des sommiers en pierre de taille, purge des enduits hydrauliques, et reconstitution des parties manquantes en moellons hourdés à la chaux aérienne
    - Dépose des sols et chapes en ciment en caves
    - Terrassement et réfection des sols en gravillons
  - Vérification et consolidation des fermes de toitures sur tous les bâtiments, pour mémoire.

- Nota : la restauration du clos-couvert et de la structure de l'aile Est et du garage doit s'accompagner de la remise à niveau du bâtiment citerne.

- Intérieurs :

- Globalement tous les intérieurs des ailes de communs méritent aujourd'hui une campagne de remise en valeur. Les escaliers en place peu valorisant pourraient ou devraient faire dans ce cadre l'objet d'une réfection plus qualitative.

## E - GARAGE

### 1. DESCRIPTION ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE DU GARAGE

---

#### ELEMENTS BATIS

Les bâtiments objets de l'étude comprennent :

- La Bastide La Magalone au centre du jardin, composée de plusieurs ailes bâties :
  - o Le corps principal à l'ouest entre cour et jardin composé sur un plan en « H »
  - o Trois ailes de communs formant un « U » sur cour : une aile en retour sur le flanc nord, une aile en retour au sud, une aile en fond de cour à l'est
  - o Un bâtiment citerne adossé à l'arrière de l'aile est
  - o **Une ancienne remise à carrosse flanquée en angle sud-est**
- La Chapelle sur le flanc sud du terrain
- Le pavillon d'entrée à l'angle sud-ouest de la propriété, à l'alignement du boulevard Michelet

#### L'ANCIENNE REMISE A CARROSSE EN ANGLE SUD-EST

##### Description architecturale et patrimoniale

Cette ancienne remise implantée en prolongement de la citerne côté sud, et contre la façade sud de l'aile des communs, suit une forme voisine d'un carré.

##### A/ Clos-couvert

Son élévation comprend un grand niveau de RDC sur terre-plein, un comble perdu couvert par une toiture à deux pentes orientées est-ouest.

Les trois façades dégagées consistent en une façade principale avec porte cochère à l'ouest, un pignon au sud, un mur aveugle à l'est., en prolongement du mur de la citerne.

La couverture en tuile canal est agrémentée en prolongement de la façade principal d'un petit clocheton en bois couvert en écailles de zinc. L'égout est traité en génoise à 2 rangs.

La façade principale est marquée par l'ancien passage cocher avec ses deux larges vantaux bois. Le portail est encadré par un appareil en pierre de taille, avec chaînages harpés en pieds droits et arc surbaissé avec clé saillante. La composition associe une architecture simple, voire rustique, mais aussi quelques traits plus gothiques, comme ces couronnements de baies formant larmier.

De part et d'autre du portail, la pièce a conservé des châssis consistant en deux châssis bois fixes sur oculi en partie haute et deux châssis bois ouvrants à un battant à grands carreaux et volets intérieurs sur meurtrières en parti basse. Ces fenêtres sont munies de petits verrous en serrurerie.

En partie haute et centrale du pignon au sud, deux baies de part et d'autre d'un meneau, à la manière d'une baie géminée, ont conservé des châssis bois ouvrants à un battant à grands carreaux et volets intérieurs. Ces fenêtres sont munies de petites targettes en serrurerie.

Une petite serre en serrurerie, venue en adossement du pignon, est aujourd'hui ruinée.

## **B/ Structure**

Le bâtiment est sur terre-plein.

L'ensemble des murs périphériques est réalisé en moellons enduits en parties courantes et pierre de taille pour les ouvrages de chainages et d'encadrements de baies.

La charpente de toitures, aujourd'hui inaccessible, est vraisemblablement en bois.

## **C/ Principales modifications et transformations reconnues sur l'ancienne remise**

Aujourd'hui, ce bâtiment atteste de plusieurs évolutions à la suite de transformations ou de disparitions :

- A l'intérieur, dans une période récente, l'ensemble a été doublé et isolé y compris en plafond
- Le sol et les plinthes ont été refaits en carrelage. On peut imaginer facilement que cet espace était autrefois recouvert d'un sol pavé.
- Un ensemble vitré inséré au droit du portail a été réalisé en menuiserie bois avec double vitrage et peint en blanc.

## 2. ANALYSE DES DESORDRES ET DIAGNOSTIC DU CLOS COUVERT DU GARAGE

---

### 1/ Toiture Garage

La toiture à deux pentes du garage a fait récemment l'objet d'une réfection. Elle se trouve globalement en bon état. Néanmoins, certaines problématiques restent à traiter :

- La couvertine autour du clocheton en zinc, est ancienne et dégradée.
- Des écailles en zinc au niveau de la couverture du clocheton sont localement déformées ou décollées.
- Les couvertines présentes aux angles des murs en façade Sud en zinc sont anciennes et dégradées.

### 2/ Façades Garage

- Au niveau de la façade Ouest, la couvertine en partie basse du clocheton est ancienne et fuyarde. Un encrassement de la pierre est visible de chaque côté de la corniche
- Les différents ouvrages en serrurerie (gonds, tourniquets, ancrs), aujourd'hui corrodés, ont provoqué des éclats et s'accompagnent de reprises au ciment.
- Les parties en soubassement présentent de légères fissurations en façade Ouest.
- La façade Est sur le garage présente d'importants décollements d'enduit en partie basse et un état très dégradé. On observe également des développements de végétaux en pied de façade.
- La descente pluviale en zinc est fuyarde et à l'origine de développements organiques en pied de façade.
- La façade Nord au niveau de la toiture terrasse de la citerne présente des décollements d'enduit et des développements racinaires importants. On observe de légères fissurations verticales dans les parties maçonnées.
- Les parties enduites au niveau du chaînage d'angle en façade Est sont dégradées.
- Les menuiseries extérieures, sont anciennes et présente un état d'usure avancé : mastics absents, appuis et jets d'eau dégradés, peintures abimées, ouvrages en serrurerie corrodés
- Les deux portes du garage présentent un état de conservation moyen : les portes pleines à deux vantaux en bois sont dégradées, les parties en serrurerie corrodées, les peintures dégradées. Les portes ont été doublées par des ensembles menuisés vitrés récents, et dans un bon état de conservation.



### 3. PRECONISATIONS D'INTERVENTION POUR REMISE A NIVEAU DU GARAGE

---

Dans les grandes lignes, la remise à niveau de cet édifice protégé MH au niveau du clos-couvert, de la structure et de sa conservation, devrait comprendre les interventions suivantes :

- **Restauration des toitures et des pluviales :**
  - Mise en place d'un échafaudage extérieur pour intervention sur la toiture
  - Purge et reprise des supports de couverture altérés
  - Réfection de la couvertine en plomb au niveau de la corniche en façade Ouest
  - Réfection des couvertines en plomb en façade sud dans les angles
  - Réfection et pose des écailles en zinc en plomb au niveau du clocheton, avec réemploi partiel des écailles en bon état de conservation.
  - Déposes de la descente pluviales en façade Est
  - Réfection en zinc prépatiné quartz des descentes pluviales
- **Restauration des façades – gros œuvre :**
  - Elimination de tous les développements organiques par brossage manuel
  - Nettoyage de façade par micro-gommage des éléments en pierre apparent
  - Purge des parties enduites altérées
  - Déposes de tous les ouvrages métalliques non structurels scellés dans les maçonneries
  - Remaillage des fissures et reprise des supports en maçonnerie de moellons
  - Refichage au mortier de chaux sur toutes les parties atteintes et désorganisées
  - Réfection des parties enduites au mortier de chaux aérienne, y compris rétablissement des faux appareil disparus en façade Est
  - Réfection de tous les scellements des ferronneries restaurées et serrureries refaites
  - Réfection des calfeutrements intérieurs et extérieurs des châssis restaurés
  - Traitement biocide de protection des maçonneries en pierre de taille agréé MH
  - Contrôle des développements végétaux avoisinants par élagages et défrichages
  - Réfection d'un revers pavé sur façades Ouest, Sud, et Est
  - Rétablissement d'un registre de soubassement
- **Restauration des façades – second œuvre :**
  - Dépose du second œuvre pour restauration ou réfection : châssis extérieurs, grilles
  - Restauration en atelier de tous les châssis bois fixes et ouvrants, y compris tous les ouvrages de ferronneries et quincailleries associés (pentures, gonds, tourniquets, butées, poignées...)
  - Remplacement des verres atteints
  - Repose des châssis vitrés avec intégration de petites ventilations discrètes
  - Mise en peinture des ouvrages de menuiseries, ferronneries, serrureries et quincaillerie, après traitement anti-corrosion des parties métalliques
- **Structure et restauration des intérieurs :**
  - SO

## F - CITERNE

### 1. DESCRIPTION ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE DE LA CITERNE

---

#### ELEMENTS BATIS

Les bâtiments objets de l'étude comprennent :

- ▶ - La Bastide La Magalone au centre du jardin, composée de plusieurs ailes bâties :
  - Le corps principal à l'ouest entre cour et jardin composé sur un plan en « H »
  - Trois ailes de communs formant un « U » sur cour : une aile en retour sur le flanc nord, une aile en retour au sud, une aile en fond de cour à l'est
  - **Un bâtiment citerne adossé à l'arrière de l'aile est**
  - Une ancienne remise à carrosse flanquée en angle sud-est
- La Chapelle sur le flanc sud du terrain
- Le pavillon d'entrée à l'angle sud-ouest de la propriété, à l'alignement du boulevard Michelet

#### LA CITERNE

##### Description architecturale et patrimoniale

Cette dépendance implantée sur les hauteurs du terrain en adossement à l'arrière de l'aile est sur cour, suit une forme rectangulaire. Son élévation comprend un grand niveau de RDC sur terre-plein, voûté et couvert par une terrasse avec quatre faibles pentes orientées vers le centre.

##### A/ Clos-couvert

Les deux façades dégagées consistent en deux murs maçonnés aveugles avec un léger fruit.

La couverture de la terrasse est composée de carreaux de terre cuite.

A l'intérieur, la citerne consiste en un vaste espace voûté, recouvert au sol, et, par endroits en plinthes de carreaux de terres cuites en observant une légère pente vers le sud. Un mur repris par deux contreforts sépare deux bassins : le plus réduit au nord devait sans doute permettre de stocker et d'élever des volumes d'eau pour alimenter l'eau sous pression, tandis que le plus grand devait servir de décantation et de stockage pour l'irrigation, ou l'alimentation des bassins.

##### B/ Structure

Le mur commun avec l'aile Est sur cour reprend le berceau. La citerne est donc étroitement à la structure d'ensemble.

Le bâtiment est sur terre-plein.

Les deux murs en façades sont réalisés en moellons et chainages d'angle en pierre de taille. Les autres murs périphériques sont épais pour reprendre les poussées de voûte et assurer l'étanchéité.

La voûte en berceau est composée de briques plates.

L'ensemble est fini avec un enduit lissé épais, sans doute hydraulique.

### **C/ Principales modifications et transformations reconnues sur la citerne**

Aujourd'hui, ce bâtiment atteste de plusieurs évolutions à la suite de transformations ou de disparitions :

- Développements de végétaux en toiture et murs est et nord
- Ajouts de passages de réseaux supplémentaires
- Ouverture du muret séparatif
- Disparition d'une partie des carreaux au sol
- Percements en murs et voûte
- Bouchement du siphon en terrasse
- Amoncellement d'encombrant

## 2. ANALYSE DES DESORDRES ET DIAGNOSTIC DU CLOS COUVERT DE LA CITERNE

---

### 1/ Toiture Citerne

La toiture de la citerne, ancienne, est une terrasse à quatre faibles pentes orientées vers le centre. Composée de carreaux de terre cuite, la toiture terrasse es dans un état d'usure avancée. De nombreux développements de végétaux ont fait leur apparition notamment. Certaines interventions ont également modifié la toiture terrasse initiale. Dans le détail :

- Les relevés d'étanchéité au pourtour de la façade Est de l'aile commune et la façade Nord sur le garage sont anciens et dégradés.
- De nombreux développements de végétaux sont apparus sur la terrasse. Ces développements racinaires ont provoqué le décollement des carreaux de terre cuite.
- Les joints de carreaux de terre cuite sont anciens et dégradés.
- Le percement réalisé en toiture (trémie d'accès en partie sud) au niveau de la citerne est à protéger.
- Le jour central en terrasse est bouché.
- La toiture terrasse atteste d'un manque d'entretien généralisé.

### 2/ Façades

Globalement, les façades de la citerne présentent un état d'usure avancé. De nombreux développements de végétaux sont présents. Dans le détail :

- La façade Est sur la citerne présente un état très dégradé. Elle présente de nombreux développements organiques et des développements racinaires.
- Le percement réalisé au niveau du mur Est de la citerne est à reprendre.
- Le mur Est de la citerne atteste d'infiltrations d'eau en l'absence de couronnement en faîte de façade.

En ce qui concerne la toiture et les façades de la citerne, plusieurs modifications ne semblent pas conformes en matière de monuments historiques :

- Les percements réalisés en toiture et en façade Est ne sont pas conformes et sont à reprendre. Une solution de ventilation intérieure de la citerne doit être définie.

### 3. PRECONISATIONS D'INTERVENTION POUR REMISE A NIVEAU DE LA CITERNE

---

Dans les grandes lignes, la remise à niveau de cet édifice protégé MH au niveau du clos-couvert, de la structure et de sa conservation, devrait comprendre les interventions suivantes :

▪ **Restauration des toitures et des pluviales :**

- Défrichage, élagage généralisé, enlèvement des encombrants
- Dépose du complexe d'étanchéité existant soigné, pour remploi des carreaux de terre cuite
- Réfection de l'étanchéité de la toiture terrasse en impluvium, compris dépose jusqu'au support, reprise du support, complexe d'étanchéité au bitume avec relevé d'étanchéité, engravure et solin, rétablissement du niveau fini d'origine avec un dallage en carreaux de terre cuite.
- Reconstitution d'un couronnement en faîte de façades
- Création d'une grille amovible sur jour central de terrasse (lanterneau)
- Création d'un siphon de récupération des eaux en entonnoir, sous le jour central de terrasse, suspendu aux voûtes et raccordement jusque système de cuves de récupération des eaux à créer en limite Est
- Création d'un châssis de toit amovible au droit de la trémie d'accès existante au sud de la terrasse

▪ **Restauration des façades – gros œuvre :**

- Défrichage, élagage généralisé
- Elimination de tous les développements organiques par brossage manuel
- Contrôle des développements végétaux avoisinants par élagages
- Déposes des descentes pluviales, y compris fixations diverses
- Reprise de toutes maçonneries en moellons et pierre de taille, compris re fichage et enduit à pierre vue, remplacement des pierres atteintes
- Recomposition des jours créés en façades pour constituer des soupiraux
- Rétablissement d'un registre de soubassement
- Réfection d'un revers pavé sur façades Nord et Est
- Pour mémoire reprise des enduits de la façade en pignon Nord du garage et de la façade Est des communs.

▪ **Restauration des façades – second œuvre :**

- SO

▪ **Structure et restauration des intérieurs :**

- SO



### 1. ANALYSE DE L'ETAT DES RESEAUX ENTERRES

---

#### Topographie et hydrographie

La Bastide de la Magalone s'inscrit dans une légère pente du relief entre Sainte-Marguerite à l'Est et le petit chemin reliant au sud Saint-Giniez et Mazargues.

Ce chemin réhaussé par un fossé était bordé d'un ruisseau nommé le *Valat de Goufonne* rejoignant le fleuve côtier, l'*Huveaune*. Ce territoire comportait plusieurs canaux d'irrigation : Au nord, un canal dit d'arrosage, le *Béal*, au sud le *Canal venant de la Valentine*.

Les textes d'archives font état de sources naturelles abondantes sur ce territoire.

#### Réseau hydraulique et assainissement

En toute logique, le captage et la distribution des eaux sur les terres de la Magalone s'inscrivait dans le sens de la pente, d'Est en Ouest.

Le système hydraulique comportait :

- Un *grand réservoir des eaux*, ou citerne, à l'Est pour le stockage des eaux, d'environ dans œuvre 4m de large par 12m de long, et 4m sous clé à l'intrados, qu'alimentaient les eaux pluviales récoltées par la terrasse de la citerne. A l'intérieur un mur repris par des contreforts sépare deux anciens bassins.
- Un *puits* au centre de la cour intérieure de la bastide, de 3 pans ½ de diamètre, soit environ 90 cm. Le rapport de future caudelle de 1781 décrit une margelle en pierre avec deux piles, soutenant une potence formée de barres et d'une poulie en fer
- Un autre *puits* plus au Nord Est de 4 ½ à 5 pans de largeur, soit environ 1m30, muni d'une pompe de puisage.
- Une *conduite* (aqueduc), décrite de 10 pans de largeur par 8 pans de haut, voûtée en maçonnerie adossée le long de l'angle nord-est de la bastide, alimentée par des sources, et se prolongeant à l'intérieure de l'aile nord par un tunnel voûté en pied des caves voûtées.

L'ensemble servait d'approvisionnement en eau nécessaire à la bastide et ses services, mais aussi aux jardins.

Le plan hydraulique de 1911 et les observations sur site nous permettent d'émettre les hypothèses de fonctionnement des réseaux suivantes :

- Avant environ 1900, deux réseaux fonctionnant en gravitaire, avec en complément l'aide de(s) pompe(s) manuelle(s), sont en place :
  - o La citerne à l'est, alimentée par la récupération des eaux de pluies, distribue le réseau des pièces de services dans l'emprise de la bastide : buanderie, lavoir, fontaine dans la cour, cuisine et office en caves, bain et cascade au sud. Le nivellement du sol de la citerne laisse penser que ce réseau bénéficiait d'une pression par gravité.
  - o La conduite au nord, alimentée par des sources, servait d'irrigation et alimentait ses agréments des jardins: bassins, viviers, et fontaines
- Construit sans doute dès l'origine de la bastide, le puits sur cour permettait de s'approvisionner en eau pour la consommation des occupants et des animaux et quelques autres tâches courantes
- Dès 1911, un réseau d'égout enterré traverse à l'opposé l'aile Sud de corps principal et les jardins d'est en ouest

- Ces premiers réseaux d'eau sont modernisés vers 1910, par deux réseaux complémentaires :
  - o L'un avec un débit continu par passage de canalisations depuis la citerne pour l'arrosage des nouveaux parterres avec son bassin circulaire à l'ouest du corps principal, ce tel que figuré en tiretés bleus
  - o L'autre avec un système de pompes motorisées, captait l'eau de la citerne et l'eau de la conduite pour alimenter le réseau d'arrosage, des bassins et fontaines.
- A cet ensemble de réseaux, sont venues se greffer les évacuations des eaux pluviales depuis les regards de descentes EP et les avaloirs.

### Analyse état actuel

- les réseaux gravitaires sont abandonnés, et les anciens réservoirs sont laissés sans entretien de longues dates, tout en restant « en eau » ou humides. La conduite en l'absence de trop plein déborde dans la basse-cour en période de fortes précipitations. L'état altéré des maçonneries a provoqué sur tout le font nord de la bastide de fortes remontées capillaires, avec des grandes surfaces de reprises au ciment et des marques importantes de développements de sels.
- le réseau de plomberie est alimenté par l'eau courante de la Ville
- le système de captage se limite à la distribution d'eau depuis la conduite pour l'arrosage du jardin et ses éléments d'agrément. Il est certainement doublé par le réseau Ville depuis un moment.
- le puits dans la cour est condamné de longues dates
- le tracé de l'égout a perduré. Le réseau d'eaux usées et d'eau vannes a été complété avec la création de pièces d'eau (sanitaires, cuisines, salle de bains aux étages...) dans les différentes ailes de la bastide.

Plusieurs problématiques se concentrent dans la cour :

- les revers en ciment sont déformés par le développement racinien des arbres
- les caniveaux sont incomplets sur le pourtour de la cour, et ceux existants sont largement obstrués par le gravier et les dépôts végétaux (feuilles, branches...).
- Faute d'entretien, les avaloirs sont largement obstrués
- Plusieurs pluviales ont été supprimées, mais les regards et dauphins sont restés en place
- Plusieurs EP ne sont pas raccordées
- Le puits condamné déborde semble-t-il en période de fortes précipitations

Au niveau de la terrasse, les descentes pluviales autrefois implantées au-devant du parapet, ont été récemment reportées aux angles rentrants, sans être raccordées. Or, le sol de la terrasse est désorganisé et défectueux en planimétrie et déclivité, avec des joints ouverts, un dallage en pierres altéré, et des développements organiques. Le manque d'étanchéité et l'apport d'eau se traduisent par de fortes marques de remontées capillaires en soubassement des façades sur terrasse.

## 2. PRECONISATIONS

---

### Ouvrages voûtés ou enterrés

Comme déjà décrit, il serait urgent de restaurer le bâtiment citerne, la conduite dans œuvre, mais aussi la partie hors œuvre.

Il semble que les eaux provenant des sources naturelles trouvent toujours son chemin et mettent en eau ces ouvrages, en entretenant au moins une forte humidité. Ces ouvrages ont par ailleurs l'intérêt d'apporter une précieuse et importante fraîcheur en été.

Il s'agira de restaurer les maçonneries, les sols, et de mettre en place des trop pleins pour palier aux débordements observés en période de fortes pluies.

Il apparaît dommage de condamner ce puits dans la cour. Nous motivons avec force et conviction la restauration d'un tel ouvrage qui permettrait de retrouver une ambiance, de la fraîcheur et du sens à cet ensemble remarquable. Il s'agira dans ce cas de prévoir les travaux suivants :

- Dépose de la dalle béton
- Restauration et curage du puits
- Réfection d'une margelle en pierre de taille
- Mise en place d'une grille de sécurité
- Raccordement à un trop plein

### Traitements des sols et raccordements

Les sols au pourtour de la cour doivent être repris pour rétablir des formes de revers et de caniveaux cohérentes. Les avaloirs doivent être curés et remis en fonction. Les tampons et regards doivent être refaits en dallage pierre pour une meilleure intégration, et le sol en partie courante pourrait être repris en stabilisé. Les revers manquants méritent d'être réalisés.

Les sols en revers de façades et les caniveaux seront réalisés en petits éléments, pavés en grés, et cerné par des bordures en pierre froide. Ce système sera plus adapté aux déformations liées aux racines des arbres.

Les dauphins et regards des pluviales déposées doivent être supprimés, y compris les fixations laissées en élévations.

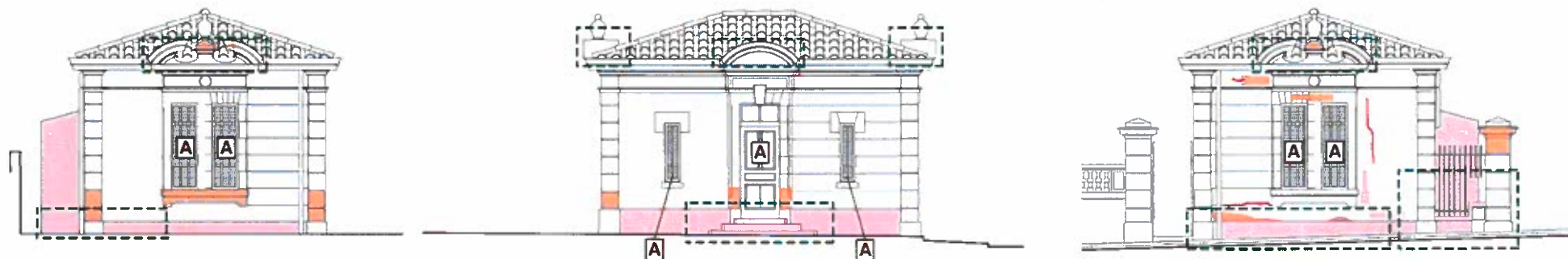
Le sol de la terrasse, y compris les perrons et emmarchements, doit être refaits en dallage de grandes pierres, à l'identique, en rétablissant des fils d'eau et des formes de pentes en revers des façades. Les descentes d'eau pluviales doivent être réimplantées au-devant de la terrasse et raccordées.

La conduite d'assainissement en caves apparaît aujourd'hui fuyarde. L'ensemble devra être inspecté par caméra et repris en fonction des résultats.

Les abords de la bastide au niveau de la basse-cour au nord sont aujourd'hui dans un état désuet, altéré, et méritent une remise en valeur. La partie Est revêtu d'un sol en calade devra être restaurée, tout comme les différentes maçonneries formant les murs de soutènement, les parapets, les rampes et les emmarchements.

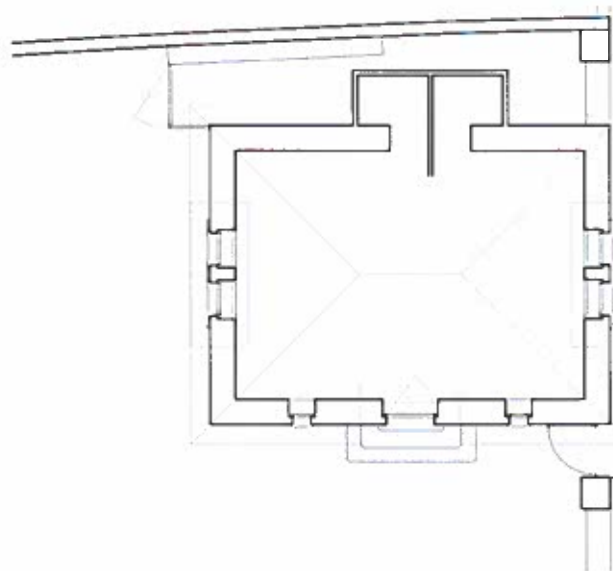
## **II – PLANCHES GRAPHIQUES – S. CORD**

- Cartographie des désordres – Bastide et dépendances 11 planches
- Croquis d'interprétation – Réseaux enterrés 3 planches



## LEGENDE

- ENDUITS CEMENTS / HYDRAULIQUES
- ZONES DESORGANISEES
- PRINCIPALES FISSURATIONS
- INFILTRATIONS : FUITES / REMONTEES CAPILLAIRES
- A 2ND OEUVRE / CHASSIS ANCIENS ET DEGRADES
- R 2ND OEUVRE / CHASSIS RECENTS ET NON CONFORMES



## ÉTUDE DE DIAGNOSTIC BASTIDE DE LA MAGALONE DE MARSEILLE

**MAÎTRE D'OUVRAGE**  
Direction Générale Adjointe  
Architecture et Valorisation des Équipements

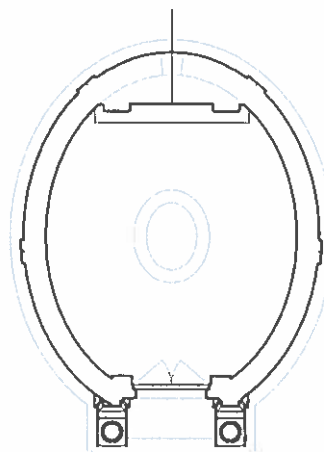
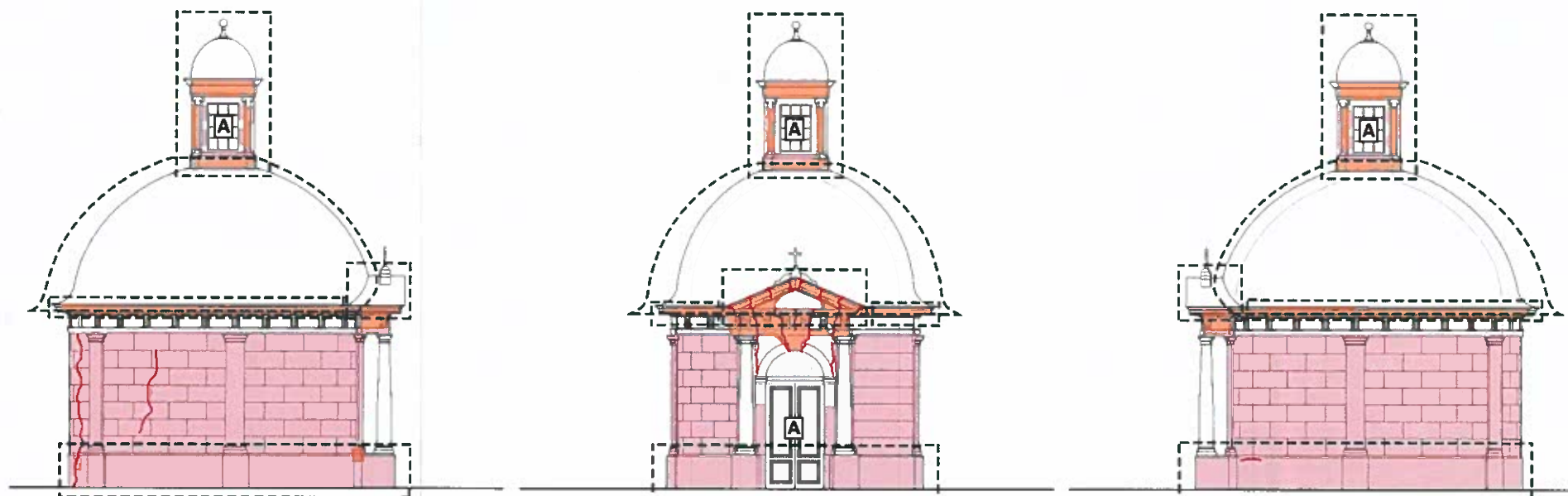
**MAÎTRE D'ŒUVRE**  
SASU ATELIER CORD  
5 Place de Rome 13005 Marseille  
0491  
134 Rue du Temple 75003 Paris  
017000  
Immeuble Lizévia - Place des Cordeliers 30700 Uzès

**DOCUMENT ETUDE ATELIER CORD**  
**PLAN ÉLÉVATIONS PAVILLON DU GARDIEN FACADES EST NORD OUEST**  
**CARTOGRAPHIE DES DESORDRES**

1

ECHELLE  
1/100





## LEGENDE

- ENDUITS CEMENTS / HYDRAULIQUES
- ZONES DESORGANISEES
- PRINCIPALES FISSURATIONS
- INFILTRATIONS : FUTES / REMONTEES CAPILLAIRES
- A 2ND OEUVRE / CHASSIS ANCIENS ET DEGRADES
- R 2ND OEUVRE / CHASSIS RECENTS ET NON CONFORMES

## ÉTUDE DE DIAGNOSTIC BASTIDE DE LA MAGALONE DE MARSEILLE

MAÎTRE D'OUVRAGE  
Direction Générale Adjointe  
Architecture et Valorisation des Équipements

MAÎTRE D'ŒUVRE  
SASU ATELIER CORD  
5 Place de Rome 13006 Marseille  
9000  
134 Rue du Temple 75003 Paris  
BPTIC  
Immeuble Utricia - Place des Cordeliers 30700 Uzès

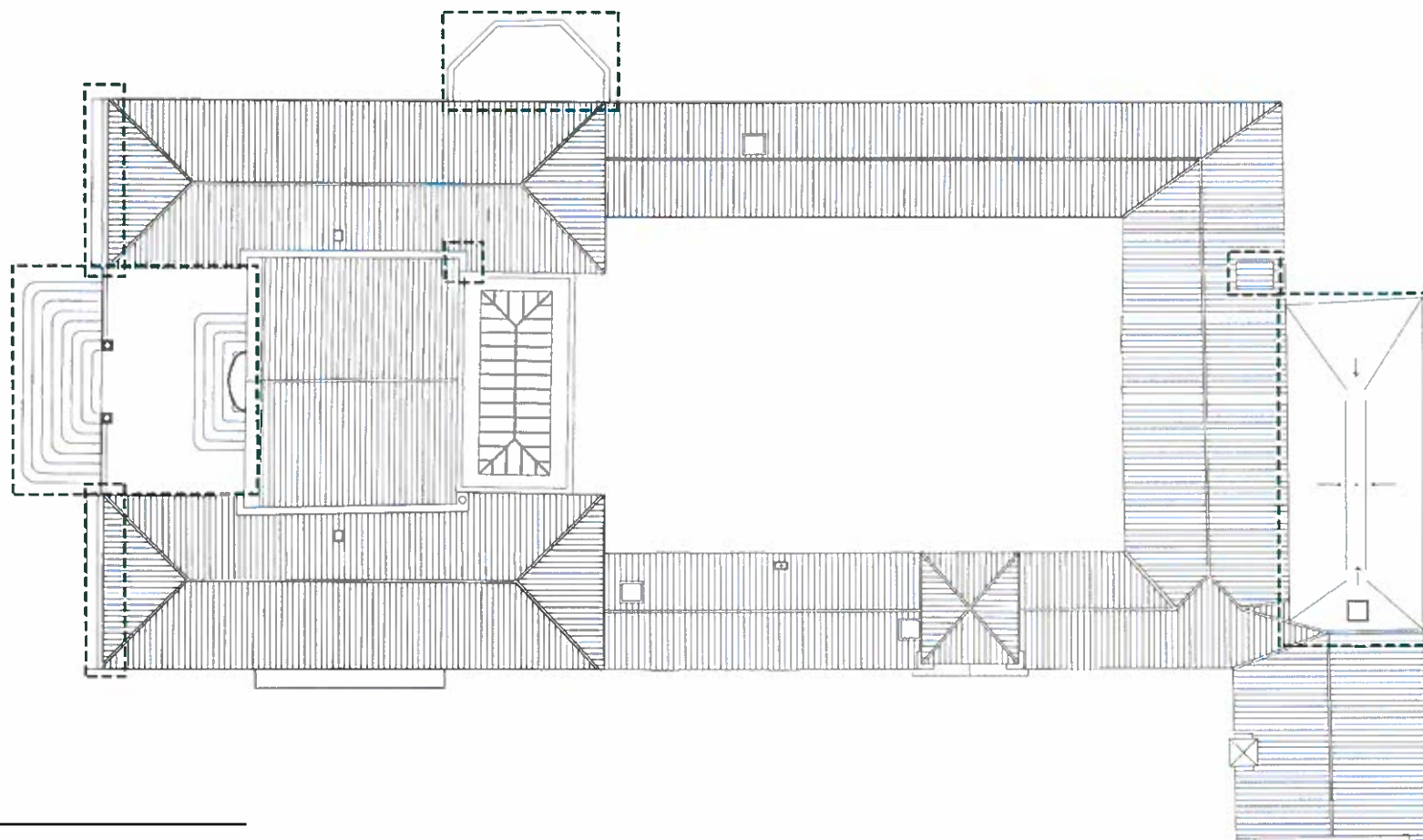
## DOCUMENT ETUDE ATELIER CORD

PLAN ÉLÉVATIONS CHAPELLE FACADES EST NORD OUEST

## CARTOGRAPHIE DES DESORDRES

2

ECHELLE  
1/100



## LEGENDE



INFILTRATIONS : FUITES / REMONTEES CAPILLAIRES

## ÉTUDE DE DIAGNOSTIC BASTIDE DE LA MAGALONE DE MARSEILLE

**MAÎTRE D'OUVRAGE**  
Direction Générale Adjointe  
Architecture et Valorisation des Équipements

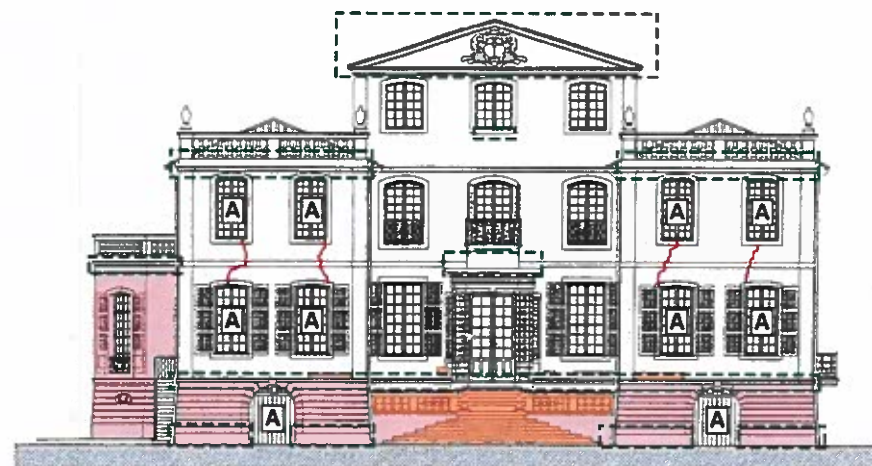
**MAÎTRE D'ŒUVRE**  
SAGU ATELIER CORD  
5 Place de Rome 13006 Marseille  
0491  
134 Rue du Temple 75003 Paris  
017572  
Immeuble Uzéda - Place des Cordeliers 30700 Uzès

**DOCUMENT ETUDE ATELIER CORD**  
**PLAN DE TOITURES**

**CARTOGRAPHIE DES DESORDRES**

3

ECHELLE  
1/200



# LEGENDE

- ENDUITS CEMENTS / HYDRAULIQUES
- ZONES DESORGANISEES
- PRINCIPALES FISSURATIONS
- INFILTRATIONS : FUITES / REMONTEES CAPILLAIRES
- A 2ND OEUVRE / CHASSIS ANCIENS ET DEGRADES
- R 2ND OEUVRE / CHASSIS RECENTS ET NON CONFORMES

## ÉTUDE DE DIAGNOSTIC BASTIDE DE LA MAGALONE DE MARSEILLE

MAÎTRE D'OUVRAGE  
Direction Générale Adjointe  
Architecture et Valorisation des Équipements

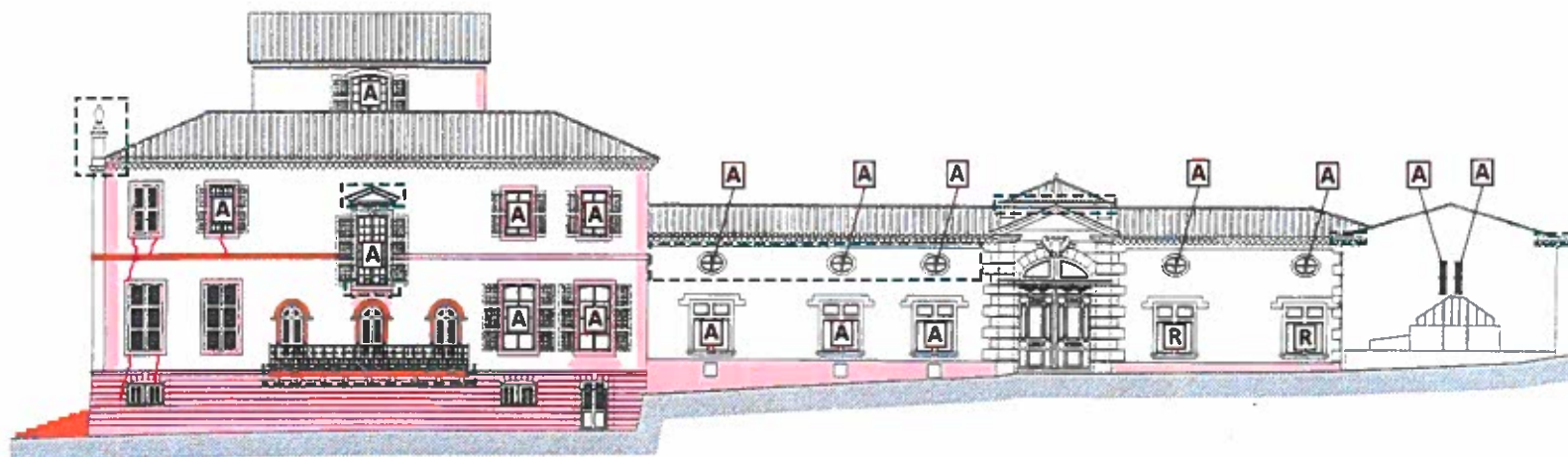
MAÎTRE D'ŒUVRE  
SASU ATELIER CORD  
5 Place de Rome 13006 Marseille  
BIM  
134 Rue du Temple 75003 Paris  
BPTEC  
Immeuble Uzicla - Place des Cordeliers 30700 Uzès

PLANS ET ELEVATION HUBERT TALLON  
ÉLEVATION CORPS DE LOGIS FAÇADE OUEST

CARTOGRAPHIE DES DESORDRES

4

ECHELLE  
1/200



## LEGENDE

- ENDUITS CEMENTS / HYDRAULIQUES
- ZONES DESORGANISEES
- PRINCIPALES FISSURATIONS
- INFILTRATIONS : FUITES / REMONTEES CAPILLAIRES
- A 2ND OEUVRE / CHASSIS ANCIENS ET DEGRADES
- R 2ND OEUVRE / CHASSIS RECENTS ET NON CONFORMES

## ÉTUDE DE DIAGNOSTIC BASTIDE DE LA MAGALONE DE MARSEILLE

MAÎTRE D'OUVRAGE  
Direction Générale Adjointe  
Architecture et Valorisation des Équipements

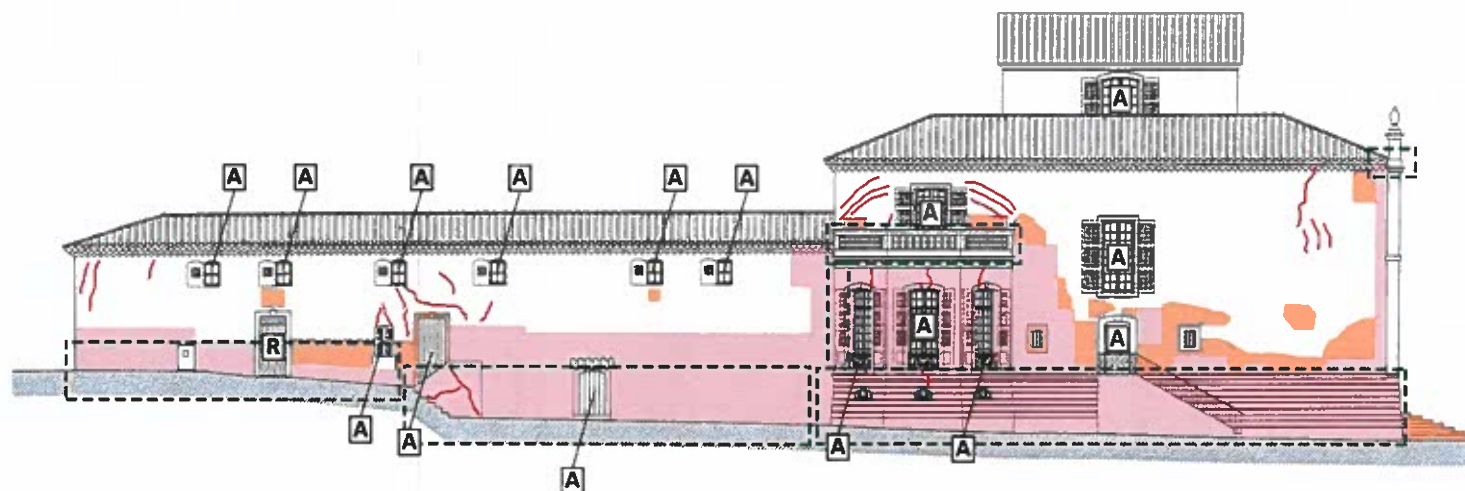
MAÎTRE D'ŒUVRE  
SASU ATELIER CORDO  
5 Place de Rome 13006 Marseille  
BIM  
134 Rue du Temple 75003 Paris  
BPTIC  
Immeuble Uzicla - Place des Cordeliers 30700 Uzès

PLANS ET ELEVATION HUBERT TALLON  
ÉLEVATION CORPS DE LOGIS FAÇADE SUD

CARTOGRAPHIE DES DESORDRES

5

ECHELLE  
1/200



# LEGENDE

- ENDUITS CEMENTS / HYDRAULIQUES
- ZONES DESORGANISEES
- PRINCIPALES FISSURATIONS
- INFILTRATIONS : FUITES / REMONTEES CAPILLAIRES
- A 2ND OEUVRE / CHASSIS ANCIENS ET DEGRADES
- R 2ND OEUVRE / CHASSIS RECENTS ET NON CONFORMES

## ÉTUDE DE DIAGNOSTIC BASTIDE DE LA MAGALONE DE MARSEILLE

MAÎTRE D'OUVRAGE  
Direction Générale Adjointe  
Architecture et Valorisation des Équipements

MAÎTRE D'ŒUVRE  
SASU ATELIER CORD  
5 Place de Rome 13006 Marseille  
BPM  
134 Rue du Temple 75003 Paris  
BPTEC  
Immeuble Uncia - Place des Cordeliers 30700 Uzès

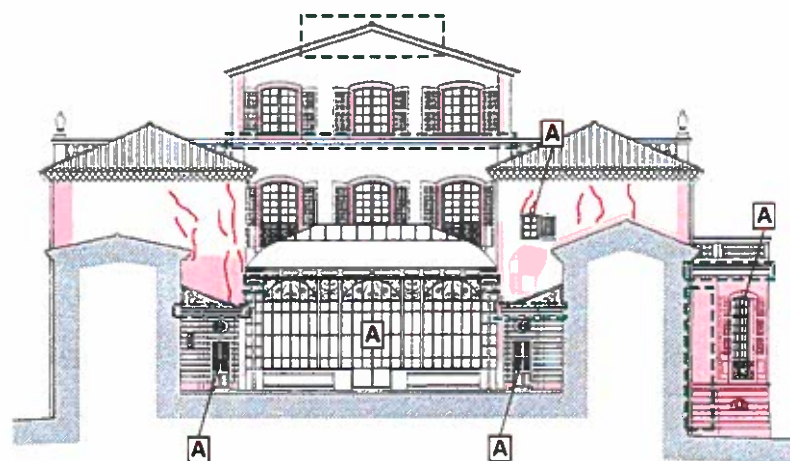
PLANS ET ELEVATION HUBERT TALLON  
ÉLEVATION CORPS DE LOGIS FAÇADE NORD

CARTOGRAPHIE DES DESORDRES

6

ECHELLE  
1/200





## LEGENDE

- ENDUITS CEMENTS / HYDRAULIQUES
- ZONES DESORGANISEES
- PRINCIPALES FISSURATIONS
- INFILTRATIONS : FUITES / REMONTEES CAPILLAIRES
- A 2ND OEUVRE / CHASSIS ANCIENS ET DEGRADES
- R 2ND OEUVRE / CHASSIS RECENTS ET NON CONFORMES

## ÉTUDE DE DIAGNOSTIC BASTIDE DE LA MAGALONE DE MARSEILLE

MAÎTRE D'OUVRAGE  
Direction Générale Adjointe  
Architecture et Valorisation des Équipements

MAÎTRE D'ŒUVRE  
SASU ATELIER CORD  
5 Place de Rome 13006 Marseille  
BIM  
134 Rue du Temple 75003 Paris  
BPTIC  
Immeuble Uzécia - Place des Cordeliers 30700 Uzès

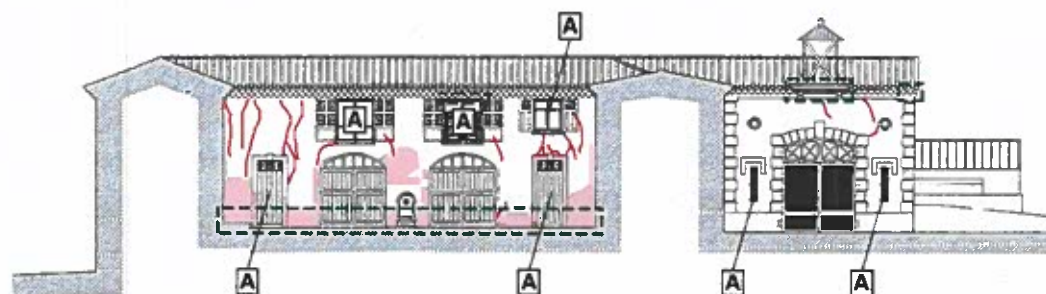
## PLANS ET ELEVATION HUBERT TALLON

ÉLÉVATION FAÇADE EST SUR COUR

## CARTOGRAPHIE DES DESORDRES

7

ECHELLE  
1/200



# LEGENDE

- ENDUITS CEMENTS / HYDRAULIQUES
- ZONES DESORGANISEES
- PRINCIPALES FISSURATIONS
- INFILTRATIONS : FUTES / REMONTEES CAPILLAIRES
- A 2ND OEUVRE / CHASSIS ANCIENS ET DEGRADES
- R 2ND OEUVRE / CHASSIS RECENTS ET NON CONFORMES

## ÉTUDE DE DIAGNOSTIC BASTIDE DE LA MAGALONE DE MARSEILLE

MAÎTRE D'OUVRAGE  
Direction Générale Adjointe  
Architecture et Valorisation des Équipements

MAÎTRE D'OUVRAGE  
SASU AZELIEN CORDO  
5 Place de Rome 13006 Marseille  
0644  
134 Rue du Temple 75003 Paris  
017000  
Immeuble Uzécia - Place des Cordeliers 30700 Uzès

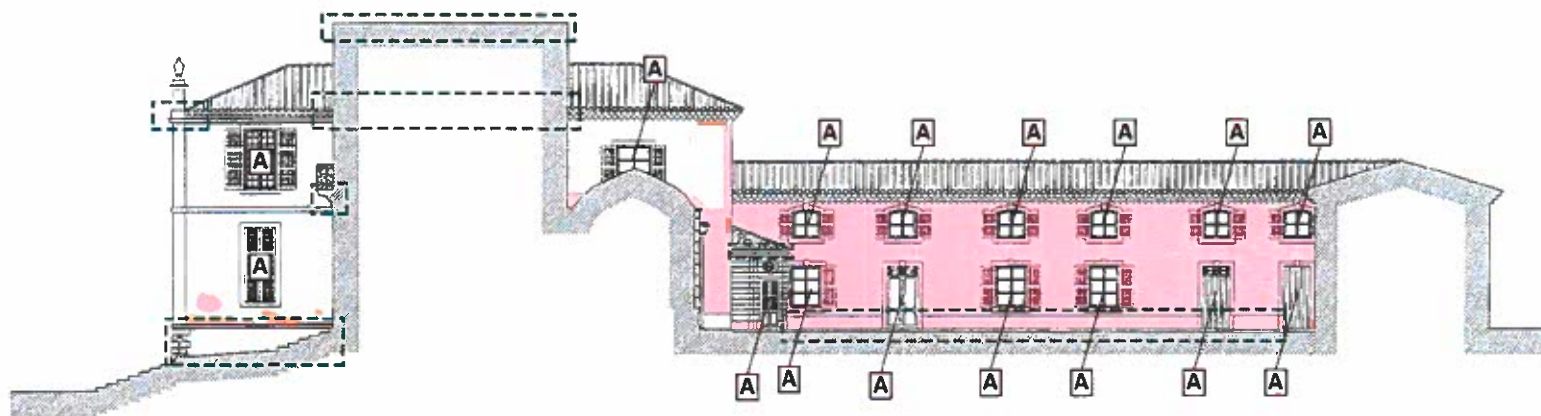
## PLANS ET ELEVATION HUBERT TALLON

ÉLEVATION FAÇADE OUEST SUR COUR

## CARTOGRAPHIE DES DESORDRES

8

ECHELLE  
1/200



## LEGENDE

- ENDUITS CEMENTS / HYDRAULIQUES
- ZONES DESORGANISEES
- PRINCIPALES FISSURATIONS
- INFILTRATIONS : FUITES / REMONTEES CAPILLAIRES
- A 2ND OEUVRE / CHASSIS ANCIENS ET DEGRADES
- R 2ND OEUVRE / CHASSIS RECENTS ET NON CONFORMES

## ÉTUDE DE DIAGNOSTIC BASTIDE DE LA MAGALONE DE MARSEILLE

MAÎTRE D'OUVRAGE  
Direction Générale Adjointe  
Architecture et Valorisation des Équipements

MAÎTRE D'ŒUVRE  
SASU ATELIER CORO  
5 Place de Rome 13006 Marseille  
0646  
134 Rue du Temple 75003 Paris  
017000  
Immeuble Uzelcia - Place des Cordeliers 30700 Uzès

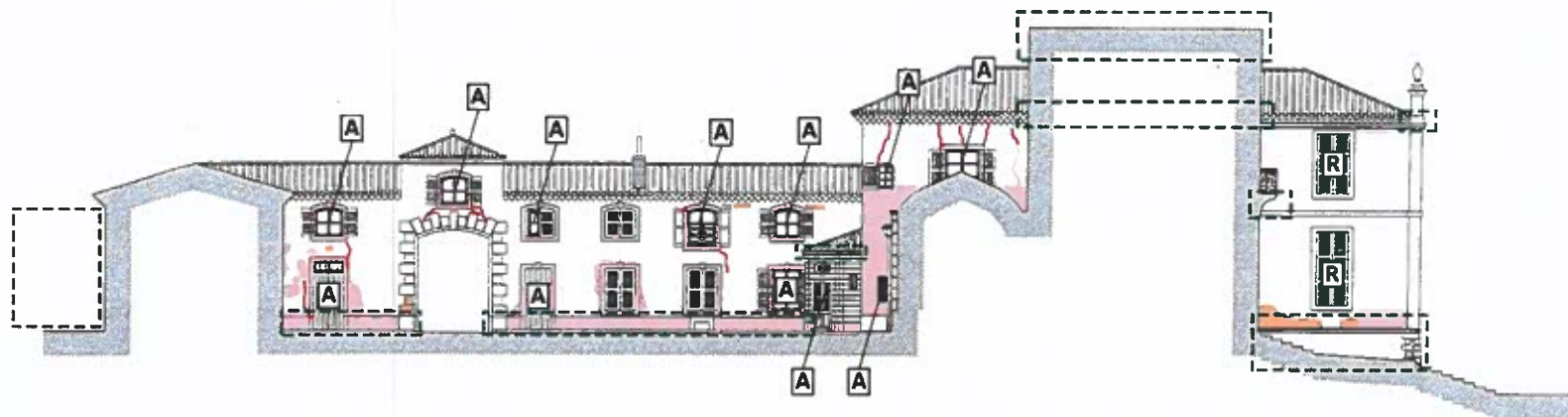
## PLANS ET ELEVATION HUBERT TALLON

ÉLEVATION FAÇADE SUD SUR COUR

## CARTOGRAPHIE DES DESORDRES

9

ECHELLE  
1/200



# LEGENDE

- ENDUITS CEMENTS / HYDRAULIQUES
- ZONES DESORGANISEES
- PRINCIPALES FISSURATIONS
- INFILTRATIONS : FUITES / REMONTEES CAPILLAIRES
- A 2ND OEUVRE / CHASSIS ANCIENS ET DEGRADEES
- R 2ND OEUVRE / CHASSIS RECENTS ET NON CONFORMES

## ÉTUDE DE DIAGNOSTIC BASTIDE DE LA MAGALONE DE MARSEILLE

MAÎTRE D'OUVRAGE  
Direction Générale Adjointe  
Architecture et Valorisation des Équipements

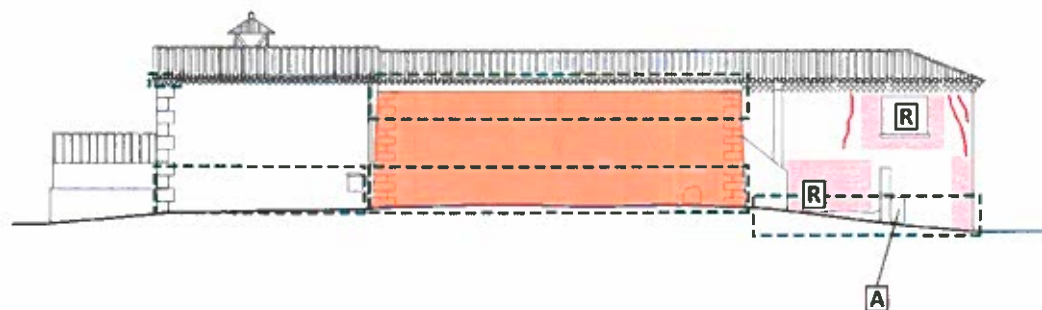
MAÎTRE D'OUVRAGE  
SASU AZELMER CORDO  
5 Place de Rome 13006 Marseille  
0661  
134 Rue du Temple 75003 Paris  
01762  
Immeuble Uzévia - Place des Cordeliers 30700 Uzès

PLANS ET ELEVATION HUBERT TALLON  
ÉLEVATION FAÇADE NORD SUR COUR

CARTOGRAPHIE DES DESORDRES

10

ECHELLE  
1/200



## LEGENDE

- ENDUITS CEMENTS / HYDRAULIQUES
- ZONES DESORGANISEES
- PRINCIPALES FISSURATIONS
- INFILTRATIONS : FUITES / REMONTEES CAPILLAIRES
- A 2ND OEUVRE / CHASSIS ANCIENS ET DEGRADES
- R 2ND OEUVRE / CHASSIS RECENTS ET NON CONFORMES

## ÉTUDE DE DIAGNOSTIC BASTIDE DE LA MAGALONE DE MARSEILLE

MAÎTRE D'OUVRAGE  
Direction Générale Adjointe  
Architecture et Valorisation des Équipements

MAÎTRE D'ŒUVRE  
SASU ATELIER CORD  
5 Place de Rome 13006 Marseille  
BIM  
134 Rue du Temple 75003 Paris  
BPTIC  
Immeuble Uzécia - Place des Cordeliers 30700 Uzès

## DOCUMENT ATELIER CORD

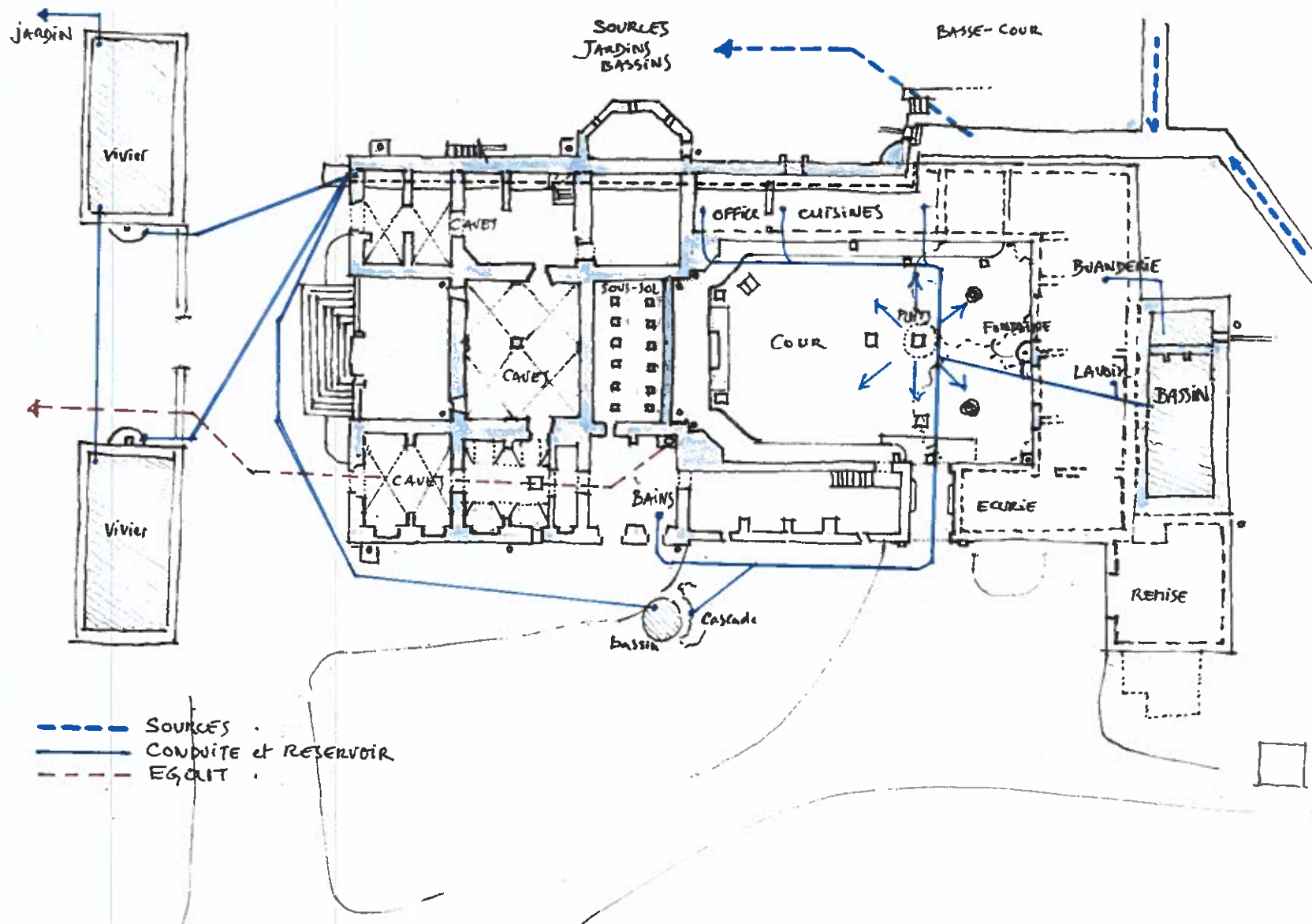
ÉLÉVATION EST - CITERNE

## CARTOGRAPHIE DES DESORDRES

11

ECHELLE  
1/200



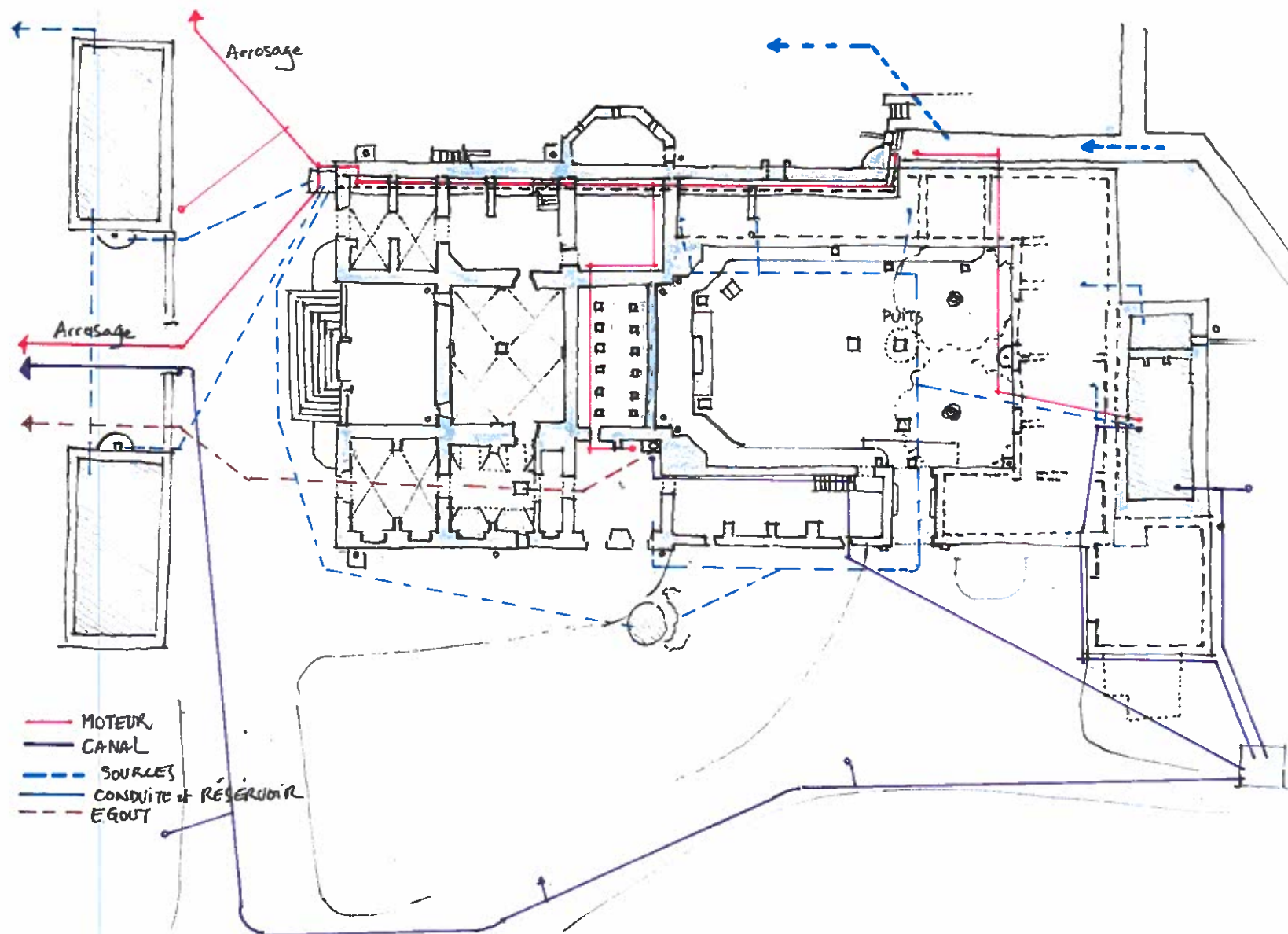


# ÉTUDE DE DIAGNOSTIC BASTIDE DE LA MAGALONE DE MARSEILLE

MAÎTRE D'OUVRAGE  
Direction Générale Adjointe  
Architecture et Valorisation des Équipements

MAÎTRE D'ŒUVRE  
SASU ATELIER CORD  
5 Place de Rome 13006 Marseille  
BMB  
134 Rue du Temple 75003 Paris  
BPTEC  
Immeuble Uzès - Place des Cordeliers 30700 Uzès

CROQUIS D'INTERPRÉTATION RESEAUX ENTERRES  
HYPOTHESE DE PLAN HYDRAULIQUE  
ETAT AVANT 1900

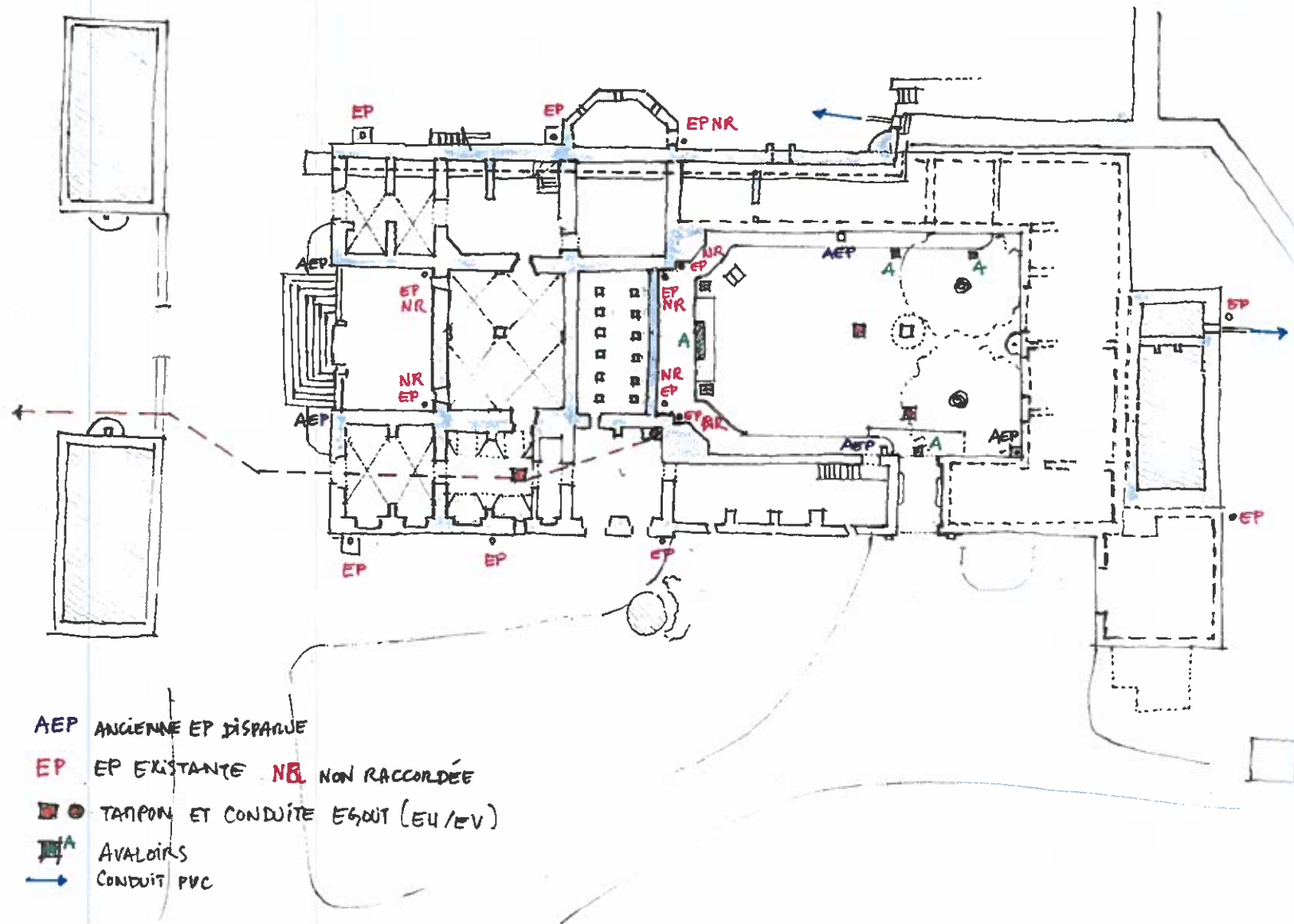


# ÉTUDE DE DIAGNOSTIC BASTIDE DE LA MAGALONE DE MARSEILLE

MAÎTRE D'OUVRAGE  
Direction Générale Adjointe  
Architecture et Valorisation des Équipements

MAÎTRE D'ŒUVRE  
SASU ATELIER CORD  
5 Place de Rome 13006 Marseille  
BMR  
134 Rue du Temple 7003 Paris  
BPTEC  
Immeuble Uzéda - Place des Cordeliers 30700 Uzès

CROQUIS D'INTERPRÉTATION RESEAUX ENTERRES  
PLAN HYDRAULIQUE  
ÉTAT 1911



# ÉTUDE DE DIAGNOSTIC BASTIDE DE LA MAGALONE DE MARSEILLE

MAÎTRE D'OUVRAGE  
 Direction Générale Adjointe  
 Architecture et Valorisation des Équipements

MAÎTRE D'ŒUVRE  
 SASU ATELIER CORDO  
 5 Place de Rome 13006 Marseille  
 SASU  
 134 Rue du Temple 75003 Paris  
 BPTEC  
 Immeuble Uzéla - Place des Cordeliers 30700 Uzès

CROQUIS D'INTERPRÉTATION RESEAUX ENTERRES  
 PLAN DE RESEAUX  
 ETAT EXISTANT







## Marseille – Bastide de la Magalone

NOTICE STRUCTURE

DOSSIER N°19-190

DIAG

IND A - 09/10/2019

### Maîtrise d'ouvrage

Ville de Marseille  
Délégation générale architecture et valorisation des équipements  
Hôtel de Ville  
Quai du Port  
13 233 Marseille Cedex 20

### Maîtrise d'œuvre

#### ARCHITECTE :

SASU Atelier Cord  
32, rue Fongate  
13 006 Marseille  
Tél : 06 14 08 33 75  
sc@sebastiencord.fr

#### BET Structure :

Brizot-Masse ingénierie  
134, rue du Temple  
75 003 Paris  
Tél : 01 42 77 17 18  
contact@brizot-masse.fr

#### ECONOMISTE :

BPTEC  
4, impasse Emiland Gauthey  
71 530 Crissey  
contact@bptec.ovh



## HISTORIQUE DES MODIFICATIONS

Ind 0	26/09/2019	Première édition	MD
Ind A	09/10/2019	Mise à jour suivant remarque architecte	MD
		relecture	MPB

### Résumé

Cette étude présente le diagnostic structure du domaine de la bastide de la Magalone. Notre étude concerne :

- le pavillon d'entrée ou pavillon du concierge,
- la chapelle,
- la bastide de la Magalone comprenant
  - o l'aile des communs,
  - o la citerne,
  - o l'ancienne remise à carrosses.

Nous présentons dans la suite du rapport un état des lieux des différents bâtiments étudiés, une cartographie des surcharges d'exploitations des planchers en état existant et les préconisations.

**Mots-clefs :** diagnostic - infiltration d'eau – maçonneries – plancher bois – préconisations

## TABLE DES MATIÈRES

<b>I. CONTEXTE</b>	<b>4</b>
A. Introduction	4
B. Nomenclature et plan de l'édifice	4
C. Sources	4
D. Références normatives	4
E. Historique	4
F. Préalables aux vérifications	4
1. Sismique	4
2. Arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle	4
3. Argiles	4
4. Planchers	5
<b>II. ÉTAT DES LIEUX</b>	<b>7</b>
A. Introduction	7
B. Pavillon d'entrée ou pavillon de concierge	7
C. La chapelle	10
D. Bastide de la Magalone	12
1. Corps principal	12
2. Ailes des communs	15
3. Citerne	18
4. Ancienne remise à carrosses	19
<b>III. ANALYSE ET INTERPRÉTATION</b>	<b>20</b>
A. Problématiques liées à l'eau	20
B. Dégradation des éléments de maçonnerie (moellons, pierres)	20
C. Bilan	20
<b>IV. CARTOGRAPHIES DES SURCHARGES D'EXPLOITATION – ÉTAT EXISTANT</b>	<b>21</b>
<b>V. PRECONISATIONS</b>	<b>24</b>
A. Préconisations générales	24
1. Traitement des maçonneries	24
2. Fissuration localisée	24
3. Traitement des problématiques liées à l'eau	24
4. Remarque sur la compatibilité des matériaux	25
5. Colonisation biologique	25
6. Investigation complémentaire - diagnostic parasitaire	25
B. Pavillon d'entrée ou pavillon de concierge	25
1. Investigation complémentaire - diagnostic amiante	25
2. Toiture	25
C. Chapelle	25
1. Investigation complémentaire	25
2. Toiture	25
D. Corps principal	26
1. Investigation complémentaire - sondages structurels	26
2. Plafonds plâtre	26
3. Toiture	26
4. Investigation complémentaire - auscultation radar	26
E. Ailes des communs	27
1. Logement du concierge	27

2. Plancher haut du rez-de-chaussée du local technique	27
3. Toiture	28
<b>F. Ancienne remise à carrosses</b>	<b>28</b>
<b>G. Citerne</b>	<b>28</b>
1. Intérieur	28
2. Toiture	28

<b>VI. CONCLUSION</b>	<b>29</b>
-----------------------	-----------

## I. CONTEXTE

### A. Introduction

Cette notice est rédigée dans le cadre de la mission diagnostic conduite par Sébastien Cord, Architecte en Chef des Monuments Historiques (ACMH).

Notre étude concerne le domaine de la bastide de la Magalone situé à Marseille (13 – Bouches-du-Rhône):

- le pavillon d'entrée ou pavillon du concierge,
- la chapelle,
- la bastide de la Magalone comprenant
  - o l'aile des communs,
  - o la citerne,
  - o l'ancienne remise à carrosses.

Remarque : sauf indication contraire, les clichés et les schémas présents dans ce rapport ont été réalisés par nos soins.

### B. Nomenclature et plan de l'édifice

Dans la suite de ce rapport, nous utiliserons la nomenclature donnée sur les Figure 4 et Figure 5.

### C. Sources

Nous avons eu accès et utilisé les documents suivants pour réaliser cette étude :

- les plans, photos et diagnostic transmis par l'Atelier Cord,
- nos propres relevés et photos effectués par nos soins.

### D. Références normatives

Sauf indication contraire, les normes utilisées dans le cadre de cette étude sont les suivantes (liste non exhaustive) :

- NF EN 1990 - Eurocodes structuraux - Bases de calcul des structures
- NF EN 1991-1-1 - Eurocode 1 - Actions sur les structures - Partie 1-1 : actions générales - poids volumiques, poids propres, charges d'exploitation des bâtiments
- NF EN 1992-1-1 - Eurocode 2 - Calcul des structures en béton - Partie 1-1 : règles générales et règles pour les bâtiments
- NF EN 1995-1-1 - Eurocode 5 - Conception et calcul des structures en bois - Partie 1-1 : généralités - règles communes et règles pour les bâtiments
- NF EN 1998-1 - Eurocode 8 - Calcul des structures pour leur résistance aux séismes - Partie 1 : règles générales, actions sismiques et règles pour les bâtiments

### E. Historique

Nous donnons ci-dessous les quelques repères chronologiques majeurs que nous avons collectés dans les documents mis à notre disposition concernant la structure des bâtiments étudiés.

Pour de plus amples informations sur l'historique, se référer au diagnostic architecte.

**1690** : Début construction de la bastide

**1898** : Percement et aménagement du boulevard Michelet sur le domaine de la Magalone

**A partir de 1900** : Engagements d'importants travaux de restauration

**1994** : Reprise de la poutre palière de l'escalier monumental par l'entreprise Rénofors

**1948** : Inscription à l'Inventaire Supplémentaire des MH

**1986** : Acquisition par la Ville de Marseille, réutilisation en Ecole de Musique

**2012** : Travaux de couvertures et charpentes du corps principal



Figure 1 - Plan de localisation, zone d'étude encadrée en rouge, source : [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)

### F. Préalables aux vérifications

#### 1. Sismique

Marseille est située en zone 2 vis-à-vis du risque sismique (niveau d'aléa faible).

Il n'est pas nécessaire de prévoir d'intervention particulière vis à vis du risque sismique, en raison de la nature du bâtiment (monument ancien), et parce que sa vulnérabilité au risque sismique ne sera pas augmentée par les travaux prévus.

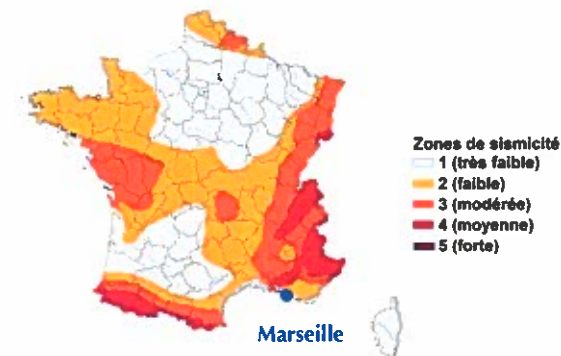


Figure 2 – Carte du zonage sismique en France métropolitaine – extrait de BRGM (mai 2011)

#### 2. Arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle

La commune a été reconnue en état de catastrophe naturelle pour :

- Eboulement, glissement et affaissement de terrain : 1994 (5)
- Inondations et coulées de boue : 1986, 1987 (2), 1988, 1989 (2), 1991 (3), 1992, 1993, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2003, 2004, 2008, 2009, 2012 (2),
- Mouvements de terrains consécutifs à la sécheresse : 1989,
- Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols : 1992, 1998, 2002, 2004, 2005, 2006, 2007 (2), 2008, 2016 et 2017,
- Tempête : 1982

#### 3. Argiles

La zone d'étude est a priori dans une zone d'aléa moyen pour le risque vis-à-vis des argiles (cf. Figure 3).



Figure 3 - Carte d'aléa des argiles, l'emplacement du bâtiment encadré en rouge, source : [georisque.gouv.fr](http://georisque.gouv.fr)

#### 4. Planchers

##### Surcharges d'exploitation

Les surcharges d'exploitation pour les bâtiments sont prévues par l'Eurocode 1 (indice de classement NF EN 1991-1-1 et annexe nationale NF P06-111-2) :

- Catégorie A (habitation, résidentiel – pièces des bâtiments d'habitations, chambres et salles des hôpitaux)
  - o planchers : 150 kg/m<sup>2</sup>
  - o escaliers : 250 kg/m<sup>2</sup>
  - o balcons : 350 kg/m<sup>2</sup>
- Catégorie B (bureaux) : 250 kg/m<sup>2</sup>
- Catégorie C1 (Espaces équipés de tables – écoles, cafés, restaurant, salles de banquet, salles de lecture, salles de réception) : 250 kg/m<sup>2</sup>
- Catégorie C2 (Espaces équipés de sièges fixes – églises, théâtres ou cinémas, salles de conférences, amphithéâtres, salles de réunion, salles d'attente) : 400 kg/m<sup>2</sup>
- Catégorie C3 (Espaces sans obstacles pour la circulation des personnes – salles d'exposition, salles de musée etc. et accès des bâtiments publics et administratifs, hôtels, hôpitaux, gares) : 400 kg/m<sup>2</sup>
- Catégorie C4 (Espace permettant des activités physiques – dancings, salles de gymnastique, scènes) : 500 kg/m<sup>2</sup>
- Catégorie C5 (Espaces susceptibles d'accueillir des foules importantes - salle de concert, salles de sport y compris tribunes, terrasses et aires d'accès, quais de gare) : 500 kg/m<sup>2</sup>
- Catégorie D1 (commerces de détail courants) : 500 kg/m<sup>2</sup>
- Catégorie D2 (Grands magasins) : 500 kg/m<sup>2</sup>
- Catégorie E1 (Aires de stockage) : suivant stockage
- Catégorie H (plancher d'entretien) : 80kg/m<sup>2</sup> sur 10m<sup>2</sup> ou 150kg





Figure 4 – Nomenclature des différents bâtiments étudiés, source : <http://maps.google.fr>

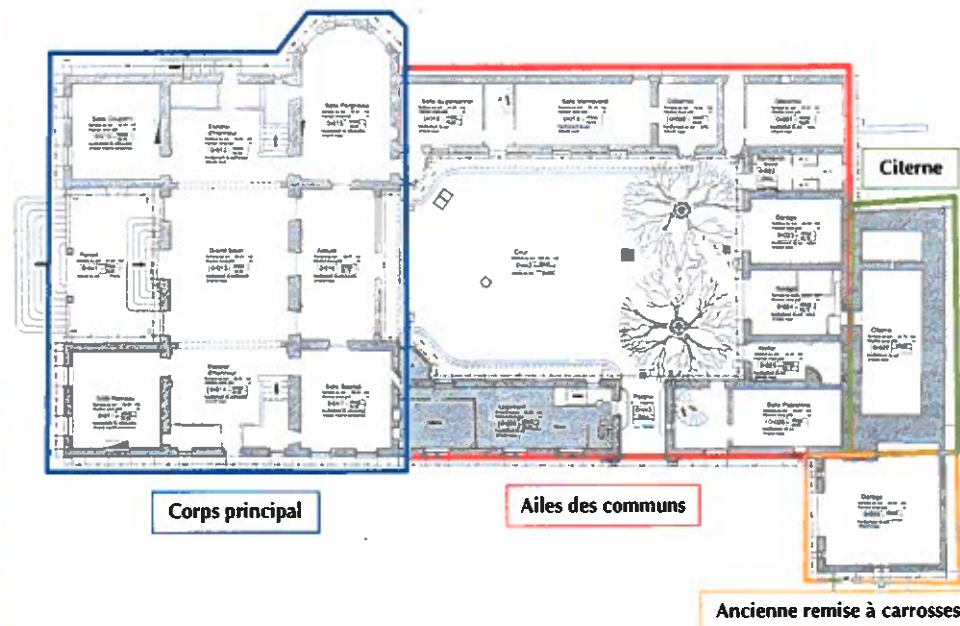


Figure 5 – Détail de la nomenclature des bâtiments constituant la Bastide de la Magalone, fond de plan transmis par l'architecte



## II. ÉTAT DES LIEUX

### A. Introduction

Ce paragraphe présente l'état des lieux :

- du pavillon d'entrée,
- de la chapelle,
- du bastide de la Magalone.

Nous nous intéressons principalement aux désordres d'origine structurelle ou touchant aux éléments structuraux relevés.

### B. Pavillon d'entrée ou pavillon de concierge



Figure 6 – Localisation du pavillon d'entrée ou pavillon du concierge, source : <http://maps.google.fr>

Le pavillon d'entrée appelé également pavillon de concierge est situé à l'Ouest de la bastide de la Magalone.

Il comprend un rez-de-chaussée. D'après nos informations, le plancher bas est sur terre-plein.

La couverture est en tuiles reposant sur des tôles en fibrociment reprises par une charpente bois.

Les porteurs verticaux sont probablement en moellons enduits (d'origine ?).

Nous avons relevé les désordres suivants :

- lessivages localisés des maçonneries,
- fissuration verticale au droit du couronnement,

- assombrissements dus à l'humidité généralisée,
- pertes de matières ponctuelles au niveau du couronnement,
- relevé d'étanchéité zinc déformé notamment au niveau du couronnement,
- érosion des maçonneries notamment au niveau de l'allège d'un baie sur la façade Est,
- éclatement ponctuel de la pierre au droit d'une fixation du portail induit par la corrosion de cette dernière,
- des réparations ponctuelles au ciment (date de l'intervention non connue). A noter, la présence d'un enduit ciment au niveau du soubassement.
- réseaux d'évacuation des eaux pluviales obsolète,
- décollement généralisé du revêtement mural (papier peint).

De manière générale, le bâtiment manque d'entretien.

A noter, d'après les informations transmises, le bâtiment a connu diverses modifications au cours de son histoire :

- le chevronnage et voligeage d'origine ont été déposés et remplacés par des tôles en fibrociment. Nous attirons l'attention sur la présence probable d'amiante (diagnostic à réaliser),
- les plafonds plâtre sur canisse d'origine ont été déposés.

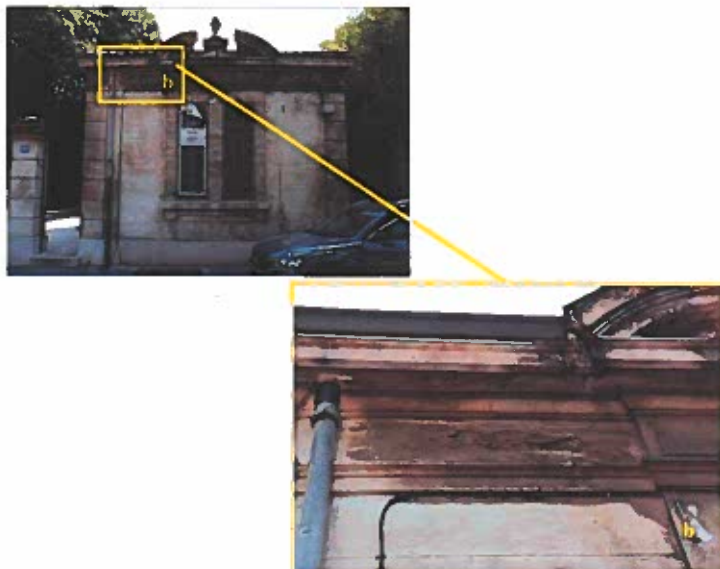
Extérieur



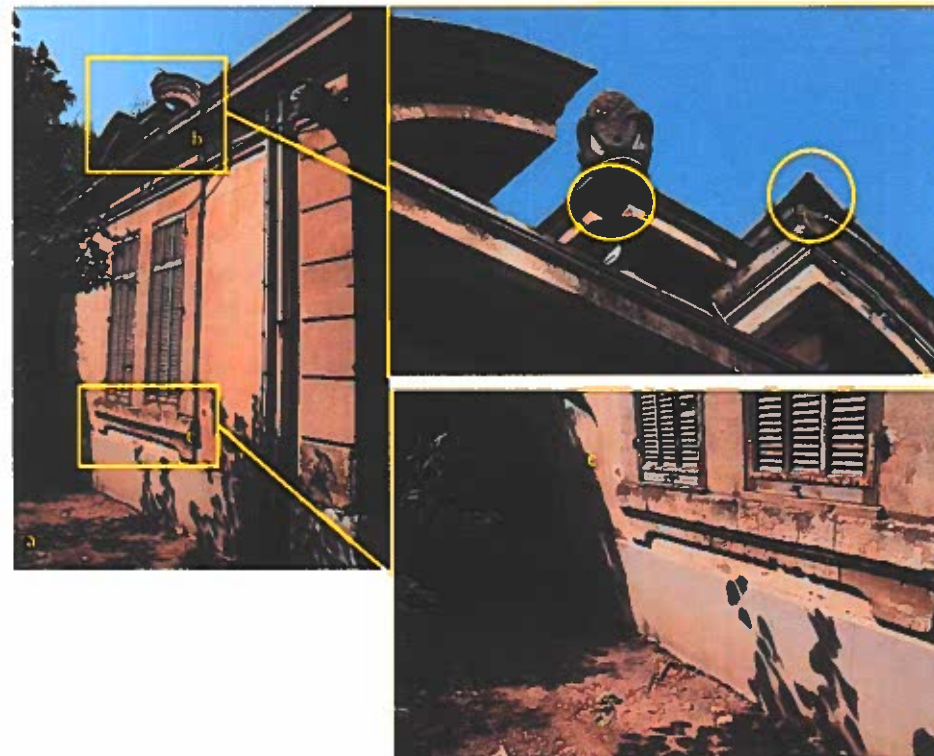
Figure 7 – Eclatement ponctuel de la pierre au droit d'une fixation métallique corrodée du portail, photo SASU Atelier Cord



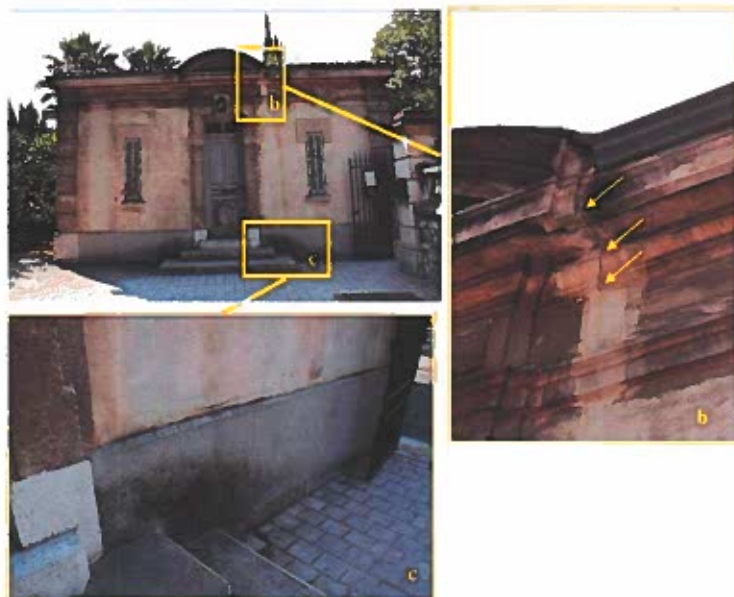
Figure 8 – Réseau d'évacuation des eaux obsolète, photo SASU Atelier Cord



Figures 9 (a et b) – a : Vue générale de la façade Ouest ; b : lessivage ponctuelle des maçonneries, photos SASU Atelier Cord



Figures 11 (a, b et c) – a : Vue générale de la façade Est ; b : pertes de matière ponctuelles et relevé d'étanchéité en zinc déformé ; c : érosion au niveau de l'allège, photos SASU Atelier Cord



Figures 10 (a, b et c) – a : vue générale de la façade Nord ; b : fissuration verticale de la corniche et assombrissements dus à l'humidité ; c : assombrissements dus à l'humidité au niveau du soubassement, photos SASU Atelier Cord

## Intérieur

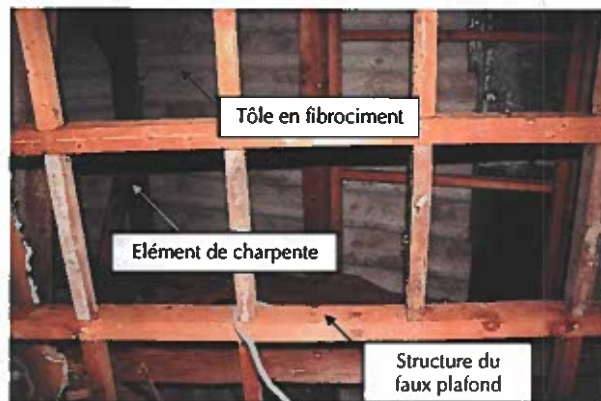


Figure 12 – Tôles en fibrociment reprises par la charpente bois, structure du faux plafond, photo SASU Atelier Cord



Figure 13 –Décollement du revêtement mural (papier peint), état général vétuste, photo SASU Atelier Cord



### C. La chapelle



Figure 14 – Localisation de la chapelle, source : <http://maps.google.fr>

La chapelle est située au Sud de la bastide La Magalone.

Il s'agit d'un bâtiment comprenant un rez-de-chaussée surmonté d'une coupole. Un lanterneau au sommet de cette coupole est visible. Les porteurs verticaux sont en moellons enduits d'après nos informations. Le plancher bas est sur terre-plein.

Les principaux désordres sont :

- décollements de l'enduit,
- Présence de nombreux raccords sur la pierre,
- épaufrures des maçonneries,
- importante érosion des maçonneries,
- assombrissements dus à l'humidité et traces d'infiltrations d'eau généralisé au niveau des façades,
- remontées capillaires au niveau du soubassement de la chapelle,
- présence probable de sels,
- présence d'un enduit ciment,
- absence d'un réseau d'évacuation des eaux pluviales.

A noter,

- la charpente et la couverture étant inaccessibles, nous n'avons pas pu faire de constats de ces parties de la chapelle. Il est probable qu'il y ait des désordres en pied de charpente.
- La base du lanterneau n'a pas pu faire l'objet de constat non plus.

Extérieur



Figure 15 – Vue générale de la chapelle, photo SASU Atelier Cord

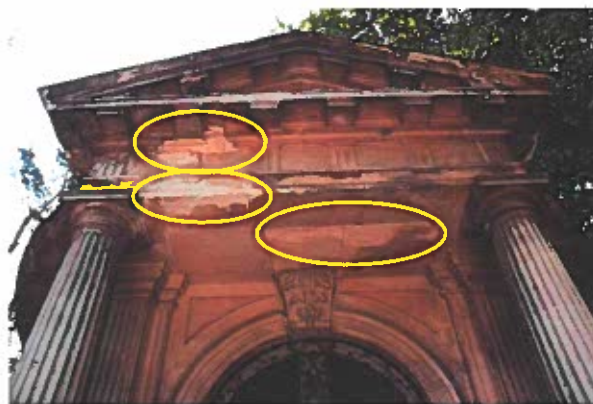


Figure 16 – Détail du porche d'entrée, décollement de l'enduit et assombrissements dus à l'humidité, photo SASU Atelier Cord

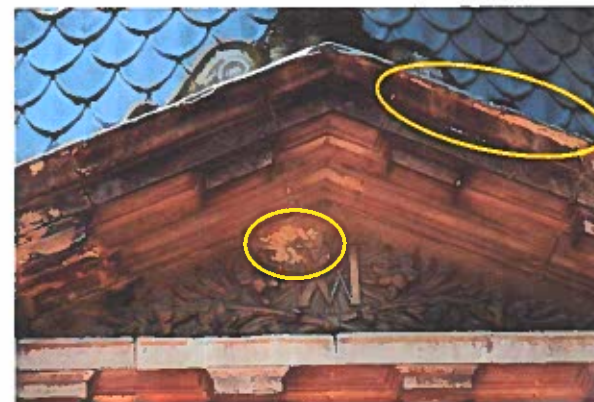


Figure 17 – Détail du tympan, épaufrures et assombrissements dus à l'humidité, photo SASU Atelier Cord



Figure 18 – Traces d'infiltration d'eau, présence probable de sels, enduit ciment, photo SASU Atelier Cord



Figure 19 – Toiture, relevé d'étanchéité zinc déformée, décollement de l'enduit, épaufrures des maçonneries, photo SASU Atelier Cord



Figure 20 – Plinthe en plaquage disparu, photo SASU Atelier Cord



Figure 21 – Erosion importante des maçonneries, assombrissement dus à l'humidité, enduit ciment, photo SASU Atelier Cord



Figure 23 – Assombrissement dus à l'humidité, décollement du revêtement mural (peinture), photo BMI



Figure 22 – Vue de la coupole, bon état général, photo BMI



## D. Bastide de la Magalone



Figure 24 – Localisation de la bastide de la Magalone, source : <http://maps.google.fr>

### 1. Corps principal

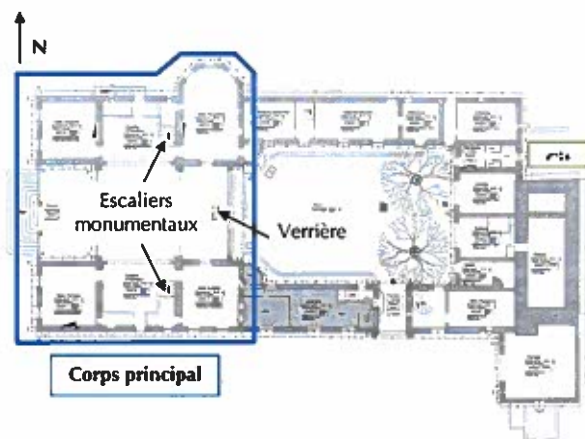


Figure 25 – Localisation du corps principal, fond de plan transmis par l'architecte

Le corps principal de la bastide de la Magalone est un R+1 avec combles et un niveau de sous-sol suivant un plan en « H ». Un niveau R+2 est présent au niveau de la partie centrale.

La structure des planchers est en bois et les éléments porteurs verticaux sont vraisemblablement en moellons enduits.

Les principaux désordres sont :

- décollements d'enduit ponctuels,
- la désorganisation des maçonneries de l'escalier extérieur
- fissuration verticale ou oblique localisée au niveau de l'angle Sud-Ouest à proximité d'une descente d'eaux pluviales,
- éclatements de pierre localisés au niveau des fixations métalliques corrodées des garde-corps des balcons,
- épaufrures de l'enduit et lessivage localisés des maçonneries,
- diverses réparations ponctuelles au ciment (date de l'intervention non connue),
- traces de ruissellement d'eau, d'assombrissement dus à l'humidité de manière générale au niveau des façades,
- disparition du bandeau intermédiaire,
- légère colonisation biologique (mousse),

A l'intérieur du corps principal, au rez-de-chaussée :

- **concernant la salle au Nord-Est (Salle Pergolèse) :** nous avons relevé des traces d'infiltration d'eau (assombrissements). Il convient de noter la présence d'un coffrage bois (ouverture de l'assemblage) masquant un probable profilé métallique. Nous supposons qu'il s'agit d'un renforcement (date et nature de l'intervention non connue)

Au R+1 :

- D'importantes traces d'infiltrations d'eau sont visibles au niveau des escaliers monumentaux Nord et Sud. A noter le plancher haut du R+1 a fait l'objet d'une réfection côté Sud (date et nature de l'intervention non connue),
- **concernant la salle au Nord-Ouest (Salle Lassus) :** des traces d'infiltrations d'eau sont également présentes ayant engendrées le décollement généralisé du revêtement mural (peinture). Ponctuellement le plâtre sur canisse, du plafond, a été déposé. A noter, des étais en métal sont visibles dans cette pièce (date de pose non connue).
- **concernant la salle au Nord-Est (Salle Machaut) :** des traces d'infiltrations d'eau sont également présentes ayant engendrées le décollement généralisé du revêtement mural (papier peint).
- **concernant la salle au Sud-Ouest (Salle Rameau) :** des traces d'infiltrations d'eau sont visibles et ont engendré le décollement du revêtement mural (papier peint). Le plancher haut a fait l'objet d'une dépose importante du plâtre sur canisse. A noter, des étais métal sont visibles dans cette pièce (date de pose non connue). Le revêtement du plancher bas (tomettes) est également fortement dégradé.

A noter,

- d'après les informations transmises, la poutres palières de l'escalier côté Sud a fait l'objet d'un renforcement par

l'entreprise Rénohors en 1994. Nous n'avons pas d'information sur les hypothèses de calculs prises en compte et la nature exacte de l'intervention.

- la couverture zinc de la verrière présente un bon état général,
- la couverture tuile du corps principal présente un bon état général

### Extérieur



Figure 26 – Vue générale de la façade Ouest, décollement d'enduit ponctuels, réparations ponctuelles au ciment, photo SASU Atelier Cord



Figure 27 – Désorganisation des maçonneries de l'escalier extérieur, photo BMI



Figure 28 – Façade Ouest, traces de ruissellement d'eau induit par un revêtement d'étanchéité manquant, colonisation biologique (mousse), photo SASU Atelier Cord



Figure 29 – Façade Sud, réparation ponctuelle au droit de la descente d'eaux pluviales, disparition du bandeau intermédiaire, décollement de l'enduit, photo SASU Atelier Cord

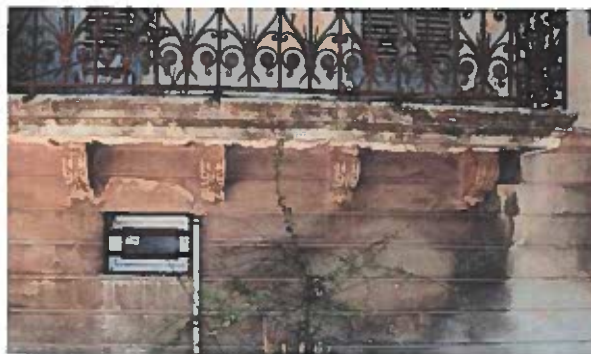


Figure 30 – Façade Sud, éclatement de pierre au droit des fixations métalliques corrodées du garde-corps, assombrissement dû à l'humidité, colonisation biologique (mousse), photo SASU Atelier Cord

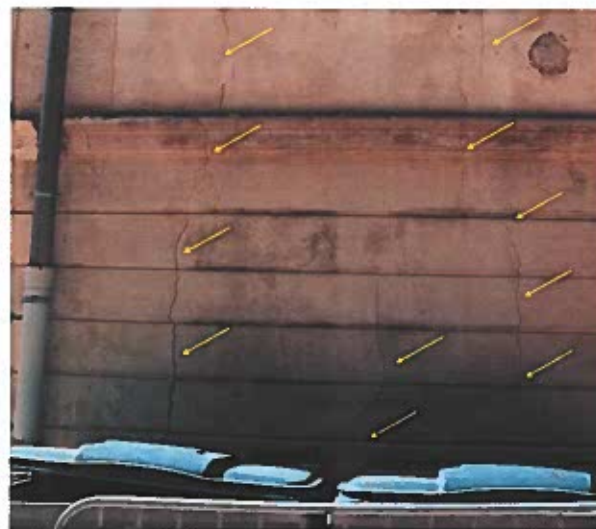


Figure 31 – Fissuration verticale localisée au niveau de l'angle Sud-Ouest à proximité d'une descente d'eaux pluviales, photo SASU Atelier Cord



Figure 32 – Façade Nord, fissuration oblique au droit d'une descente d'eaux pluviales, épaufrures de l'enduit et lessivage des maçonneries, réparations ponctuelle au ciment, photo SASU Atelier Cord



Figure 33 – Façade sur cour, réparations ponctuelles au ciment, photo SASU Atelier Cord





Figure 34 – Toiture de la verrière, bon état général, photo SASU Atelier Cord



Figure 35 – Vue générale de la couverture tuiles, bon état général, photo SASU Atelier Cord

## Intérieur



Figure 36 – Escalier côté Nord, traces d'infiltrations d'eau en partie haute, fissuration en sous-face, lantôme des poutres et solives bois, photo SASU Atelier Cord



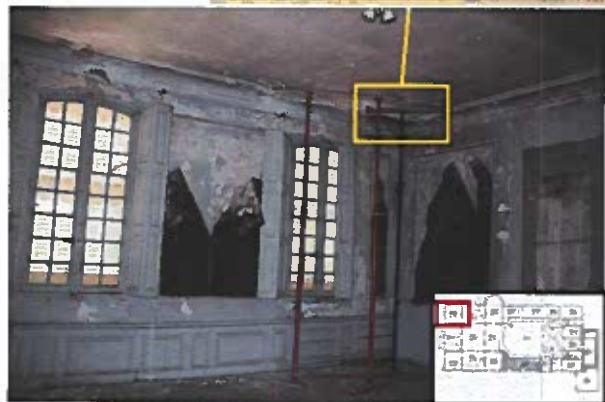
Figure 37 – Escalier côté Nord, détail des traces d'infiltrations d'eau, photo SASU Atelier Cord



Figure 38 – Escalier côté Sud, traces d'infiltration d'eau en partie haute, à noter le plancher haut a fait l'objet d'une réflexion, photo SASU Atelier Cord



Figure 39 – RdC, coffrage bois (assemblage ouvert), profilé métallique de renfort, traces d'infiltration d'eau



Figures 40 (a et b) – a : R+1, étaie provisoire du plancher haut, décollement généralisé du revêtement mural (peinture) généré par des infiltrations d'eau ; b : plâtre sur canisse disparu ponctuellement



Figure 41 – Décollement du revêtement mural (papier peint) et du plafond

## 2. Ailes des communes

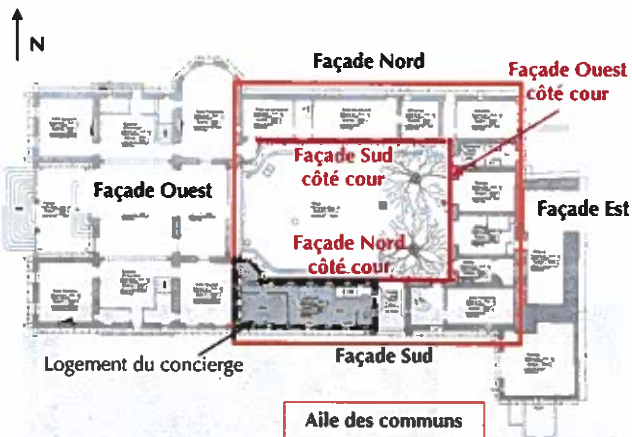


Figure 42 – Localisation de l'aile des communes et nomenclature des façades, fond de plan transmis par l'architecte

Les ailes des communes de la bastide de la Magalone est un R+1 avec combles non accessible. Un niveau sous-sol est partiellement présent au niveau du logement du concierge. La structure des planchers est en bois et les éléments porteurs verticaux sont vraisemblablement en moellons enduits.

Les principaux désordres sont :

- traces d'infiltrations d'eau et assombrissement dus à l'humidité,
- présence d'un enduit ciment au niveau du soubassement,
- réparations ponctuelles au ciment
- présence des descentes d'eaux pluviales déconnectées du réseau d'évacuation,
- dégradation du plancher haut du local technique : poutre bois impactée par des entrées d'eau et planchage bois fortement dégradé (effondrement partiel du plâtre en sous face).

Au niveau du logement du concierge, nous avons relevé les désordres suivants :

- importante dégradation du plancher bas du rez-de-chaussée du logement du concierge. Ce plancher a fait l'objet d'un étaie provisoire en bois. Divers travaux ont été entrepris au niveau de ce plancher (présence de corbeaux en pierre et par endroits en béton armé, calage bois, suspension de réseaux, etc...),
- fissuration du linteau (bois ?) du logement du concierge.

A noter la présence de reprise au niveau de la charpente de l'aile Nord des communes (date et nature précise de l'intervention non connue).

## Extérieur



Figure 43 – Façade Nord côté cour, vue générale, enduit ciment au niveau du soubassement, descente d'eaux pluviales déconnectée du réseau, assombrissements dus à l'humidité, réparations ponctuelles



Figure 44 – Façade Ouest côté cour, vue générale, enduit ciment au niveau du soubassement, assombrissements dus à l'humidité, réparations ponctuelles





Figure 45 – Façade Sud côté cour, vue générale, bon état global

# Intérieur



Figure 46 – Plancher bas du rez-de-chaussée du logement du concierge fortement dégradé, étaie provisoire



Figure 47 – Plancher bas du rez-de-chaussée du logement du concierge, présence de corbeaux en béton armé (date de l'intervention non connue)



Figure 48 – Plancher bas du rez-de-chaussée du logement du concierge, présence de corbeaux en pierre (date de l'intervention non connue)

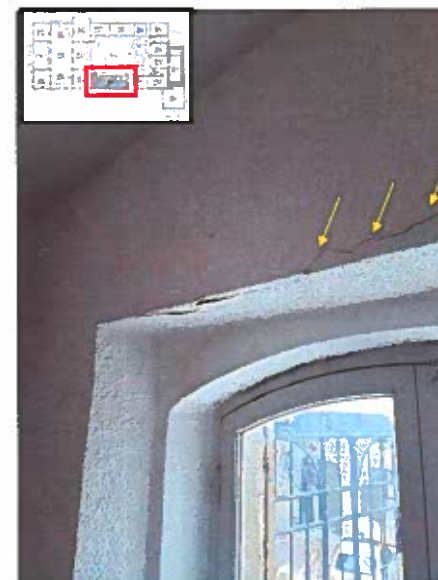


Figure 49 – Logement du concierge, fissuration du linteau (bois), photo BMI



Figure 50 – Plancher bas du rez-de-chaussée, étaie provisoire, réseaux suspendus aux éléments bois structurels





Figure 51 – Plancher haut du rez-de-chaussée, traces d'infiltration d'eau, poutre bois, planchage bois dégradé avec effondrement partiel du plâtre en sous face



Figure 52 – R+1, charpente bois ayant fait l'objet de reprises (date de l'intervention non connue)



Figure 53 – R+1, étalement provisoire du plancher haut, plâtre sur canisse disparu, revêtement en tomettes en plancher bas fortement dégradé, décollement du revêtement mural

### 3. Citerne



Figure 54 – Localisation de la citerne, fond de plan transmis par l'architecte

La citerne est adossée à l'aile Est des communs. Il s'agit d'un bâtiment rez-de-chaussée sur terre-plein et une voûte en berceau.

Les principaux désordres sont :

- importante humidité laissant apparaître des assombrissements liés à l'humidité et des traces d'infiltration d'eau,
- présence probable de sels ou de dépôts calcaires,
- fissuration transversale au niveau de la naissance de voûte,
- absence partielle du dallage pierre en plancher bas. A noter, ce dallage pierre est posé directement sur une chape de chaux.

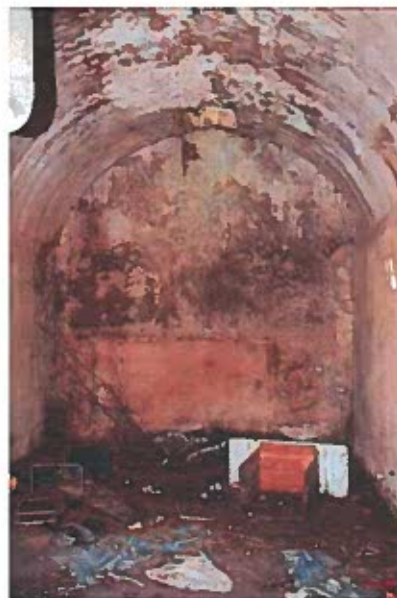


Figure 55 – Vue générale de la voûte en berceau, traces d'humidité, remontées capillaires



Figure 57 – Fissuration transversale en naissance de voûte, traces d'humidité, présence probable de sels ou de dépôts calcaires



Figure 56 – Pavés en plancher bas manquant partiellement

#### 4. Ancienne remise à carrosses

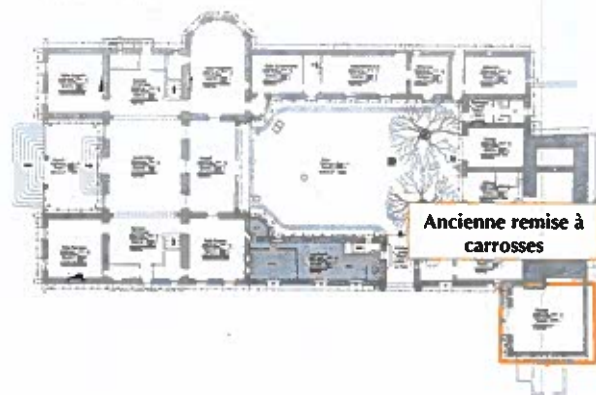


Figure 58 – Localisation de l'ancienne remise à carrosses, fond de plan transmis par l'architecte

L'ancienne remise à carrosses est dans le prolongement Sud de la citerne. Il s'agit d'un bâtiment rez-de-chaussée.

Les principaux désordres sont :

- décollement d'enduit localisé en partie basse,
- réparation ponctuelles au ciment notamment au droit d'une fixation d'une porte.

Globalement ce bâtiment est bon état.



Figure 59 – Vue générale de l'ancienne remise à carrosses



Figure 60 – Décollement d'enduit en partie basse



Figure 61 – Vue générale de l'intérieur de la remise à carrosses, bon état général



Figure 62 – Réparations ponctuelles au ciment au niveau de la fixation de la porte



### III. ANALYSE ET INTERPRETATION

#### A. Problématiques liées à l'eau

Comme mentionné dans notre état des lieux précédemment, les descentes d'eaux pluviales sont soit inexistantes (chapelle), soit obsolètes et/ou défectueuses (bastide de la Magalone et pavillon d'entrée).

Par ailleurs, les traces d'infiltrations et assombrissement induites par l'humidité trahissent des défauts d'étanchéité.

L'évacuation des eaux insatisfaisant et les diverses entrées d'eau ont causé la plupart des désordres relevés sur les différents bâtiments étudiés.

##### Aile Sud des communs - Plancher bas du rez-de-chaussée

L'état sanitaire du plancher du rez-de-chaussée du logement du concierge (aile Sud des communs) est la conséquence d'une mauvaise ventilation, de remontées capillaires et d'entrées d'eau. Le manque d'entretien a également favorisé la dégradation de ce plancher.

Les diverses interventions réalisées (corbeaux pierre et par endroit béton armé par exemple) n'ont pas permis d'assurer la conservation du plancher. Il est primordial de résoudre les problèmes liés à l'eau puis de restituer un plancher correctement dimensionné et réalisé.

##### Corps principal – plafond plâtre dégradé

Ainsi de l'eau s'est infiltrée notamment au niveau du plancher haut du rez-de-chaussée et du R+1 dans les salles d'angle ainsi qu'au niveau du plancher haut des escaliers monumentaux.

Nous rappelons que le plancher haut est constitué en sous-face de plâtras sur canisses clouées aux éléments bois. En présence d'eau, ces clous métalliques se sont corrodés induisant une augmentation de la section des éléments métalliques comme expliqué précédemment. Par conséquent, des fissures sont apparues.

Ces fissures ne sont pas d'origine structurelle, elles sont liées aux entrées d'eau qui ont eu lieu. Pour la sécurité des personnes et pour conserver la valeur patrimoniale de ce plafond (présence de décors peints ?), il est primordial de stopper les entrées d'eau afin de stopper l'évolution de ce désordre pouvant engendrer des chutes de plâtre.

##### Fissuration localisée

Par endroits, nous avons relevé une fissuration. Cette fissuration est ponctuelle et le plus souvent localisée à proximité de descentes d'eaux pluviales. Les eaux étant rejetées en pied des bâtiments étudiés, nous supposons de manière raisonnable qu'un lessivage ponctuel des maçonneries constitutives des fondations a pu avoir lieu engendrant un tassement de la zone lessivée. Les fissures visibles sont la conséquence de ce tassement.

Il s'agit d'un phénomène ponctuel et stabilisé qui ne remet a priori pas la stabilité des bâtiments en cause.

Par ailleurs le domaine de la Magalone est situé en zone d'alea moyen pour le risque vis-à-vis des argiles. Cela renforce l'importance de récolter les eaux pluviales dans un réseau, contrairement aux dispositions actuelles où les eaux sont rejetées en pied de bâtiments.

#### B. Dégradation des éléments de maçonnerie (moellons, pierres)

Les dégradations des pierres sont inévitables et correspondent aux marques du temps sur les édifices anciens. Les dégradations des éléments de maçonnerie peuvent être provoquées par les actions environnementales :

- réactions liées aux sels (voir ci-dessous)
- réactions favorisées par la présence d'eau (réseaux d'évacuation défectueux et/ou revêtement d'étanchéité dégradé par exemple),
- présence de différentes qualités de pierre.

La dégradation est favorisée par :

- la nature de la pierre,
- l'exposition de la pierre (suivant sa situation dans l'édifice),
- la nature des eaux (eaux acides...).

La dégradation des éléments de maçonnerie favorise l'infiltration des eaux de ruissellement et favorise le vidage des maçonneries (lessivage). Dans des cas extrêmes il peut conduire à :

- des fissures de compression
- le décrochement d'éléments de maçonnerie.

##### Éclatement des pierres

Nous avons relevé ponctuellement des éclatements de pierre au niveau d'attaches métalliques. Ces attaches métalliques, exposés aux intempéries, se corrodent. Or les produits de corrosion ont des volumes jusqu'à sept fois supérieurs à celui du métal sain. Par conséquent, cela provoque des éclatements au niveau des pierres périphériques.

##### Présence de sels

A l'extérieur de la chapelle nous soupçonnons la présence de sels.

La présence de sels dans les maçonneries a un effet sur la conservation des pierres et sur le déjointoiement. Ces sels peuvent être néfastes au-delà d'une certaine concentration.

##### Utilisation du ciment

La diffusion du ciment Portland (couleur grisâtre) prend son essor dans les années 1850. Présentant des caractéristiques mécaniques grandement supérieures aux mortiers traditionnels à base de chaux naturelle, ce ciment n'est cependant pas compatible avec les maçonneries hourdées au plâtre, au mortier de chaux ou au mortier de terre. Cette incompatibilité est due aux différences entre les caractéristiques du ciment Portland et celles du mortier d'origine :

- plus rigide (module d'élasticité),
- moins perméable voire imperméable (constante de perméabilité à la vapeur d'eau et à l'eau liquide).

Cela a pour conséquence :

- d'empêcher la respiration naturelle des maçonneries (transfert de la vapeur d'eau),
- d'empêcher l'évacuation des infiltrations et eaux de condensation au sein des maçonneries (transfert de l'eau liquide),
- d'apporter un élément chimique exogène souvent non compatible : les sulfates.

La présence de ciment Portland peut :

- conduire à la formation de sels sulfatés dans la maçonnerie,
- accélérer les mécanismes de dégradation de la pierre ou du mortier ancien.

Le ciment Portland a été utilisé ici pour :

- les enduits au niveau du soubassement du pavillon d'entrée, du corps principal et des ailes du commun,
- des réparations ponctuelles.

#### C. Bilan

**De manière générale, les désordres relevés n'ont pas d'origine structurelle. Ces désordres sont liés à une gestion des eaux peu satisfaisantes (descentes d'eaux pluviales défectueuses ou déconnectées, évacuation d'eau en pied de bâtiments) et à des défauts d'étanchéité (revêtement d'étanchéité dégradé, couverture dégradée, etc...).**

#### IV. CARTOGRAPHIES DES SURCHARGES D'EXPLOITATION - ETAT EXISTANT

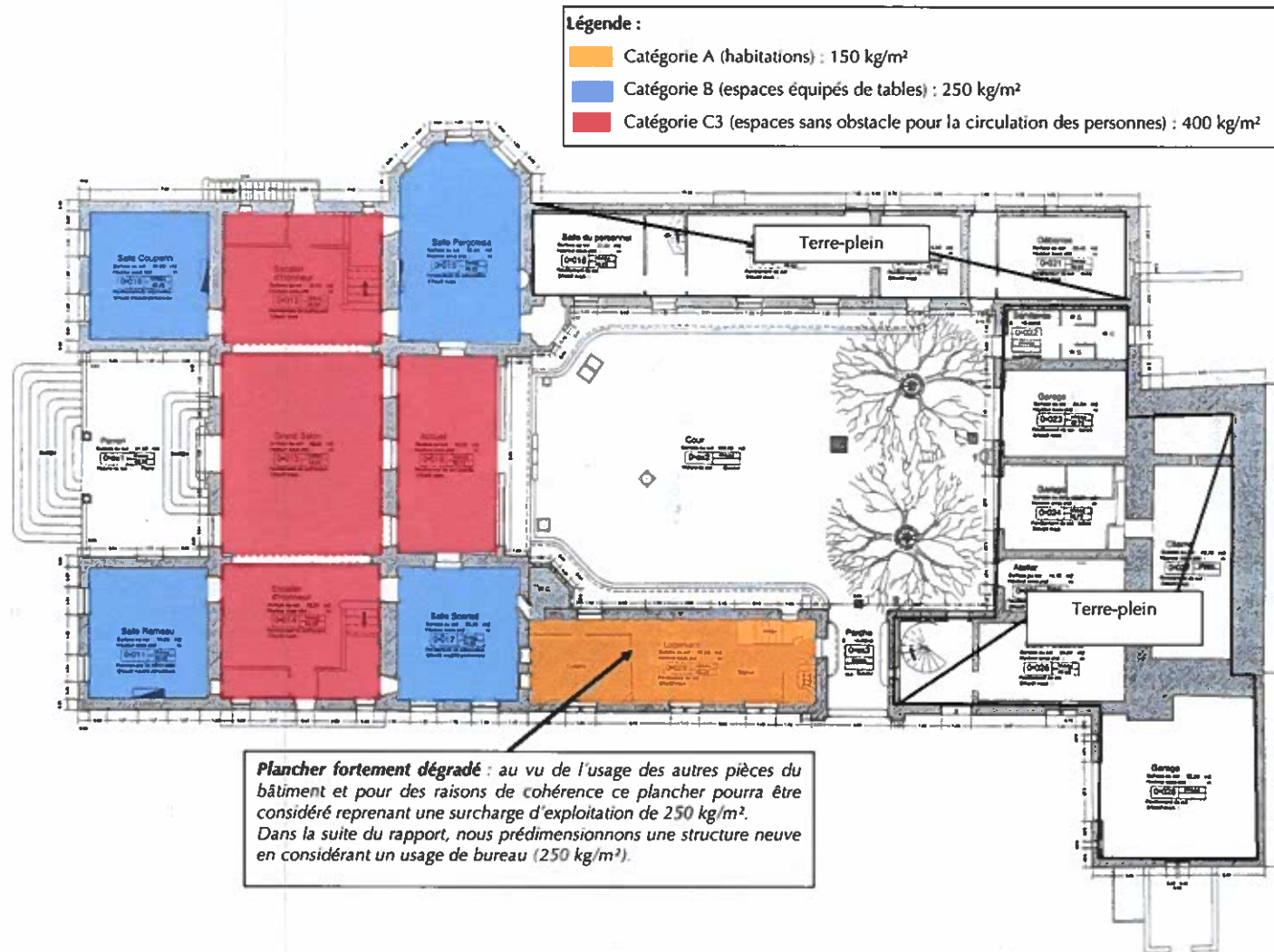


Figure 63 – Cartographie des surcharges d'exploitation, **plancher bas** du rez-de-chaussée, état existant, fond de plan transmis par l'architecte





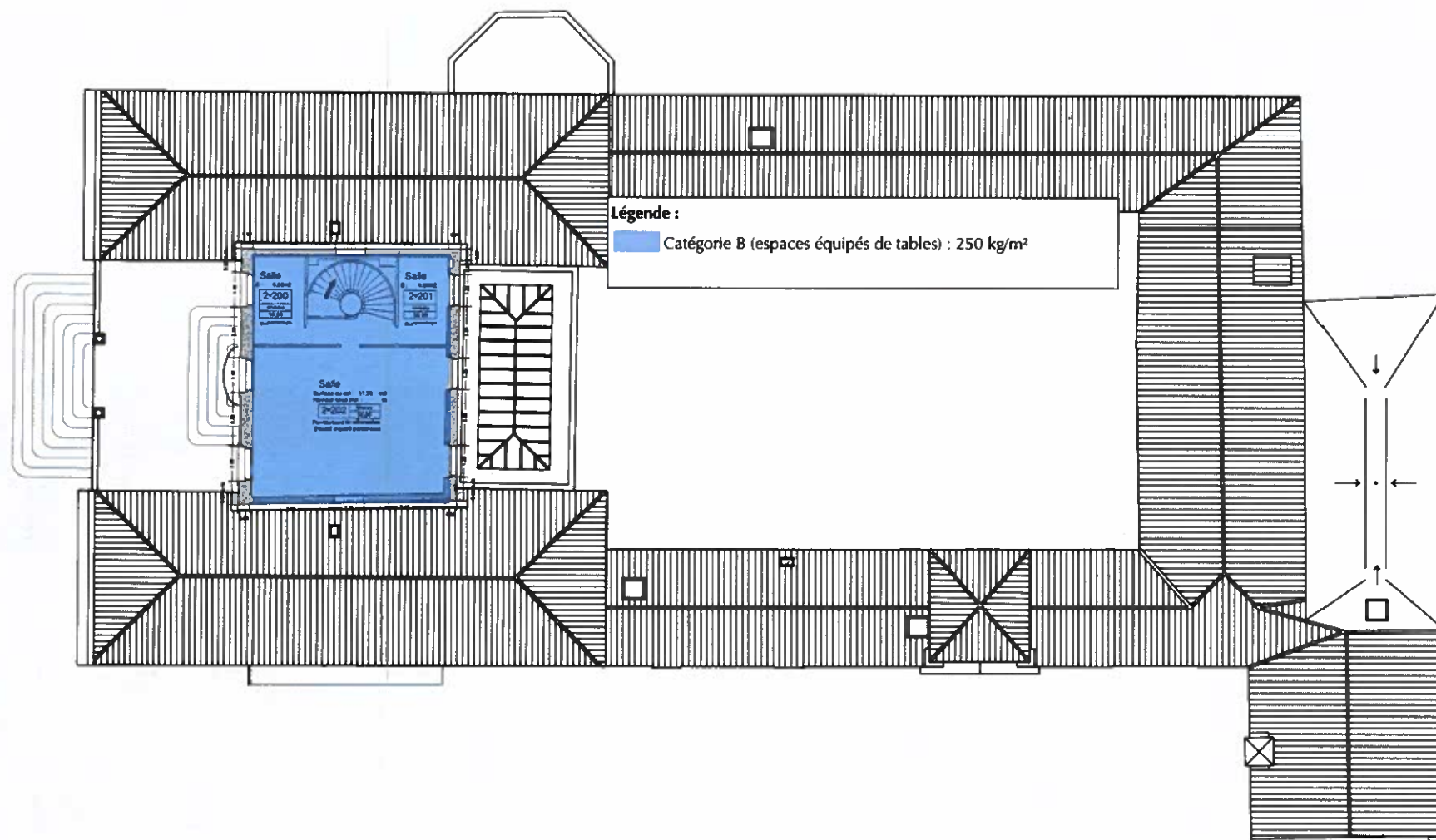


Figure 65 – Cartographie des surcharges d'exploitation, **plancher bas** du deuxième étage, état existant, fond de plan transmis par l'architecte

## V. PRECONISATIONS

Les préconisations décrites dans ce document ne peuvent en aucun cas être considérées comme des études abouties pouvant servir d'étude d'exécution. Elles sont définies dans le cadre d'une mission de diagnostic-préconisations permettant d'établir une estimation sommaire pour permettre au maître d'ouvrage de programmer les travaux et de lancer une mission de maîtrise d'œuvre.

Ces études de diagnostic doivent être complétées et validées par une mission de maîtrise d'œuvre. Elles seront notamment mises à jour au regard du projet à définir.

Nous rappelons la nomenclature des différents bâtiments faisant partie de la zone d'étude.

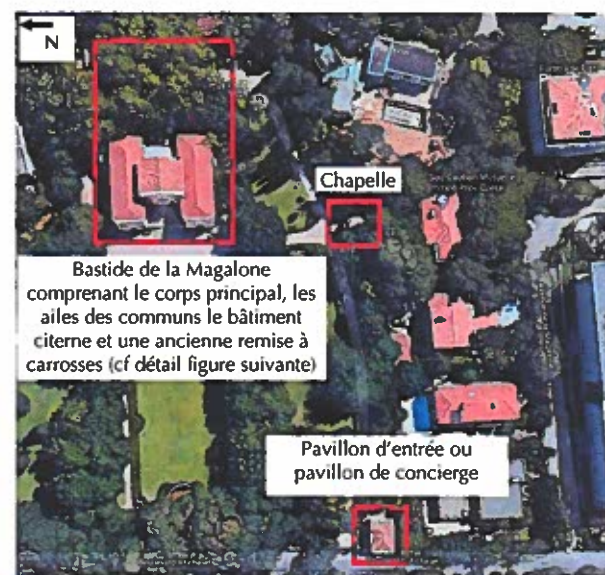


Figure 66 – Nomenclature des différents bâtiments étudiés, source : <http://maps.google.fr>

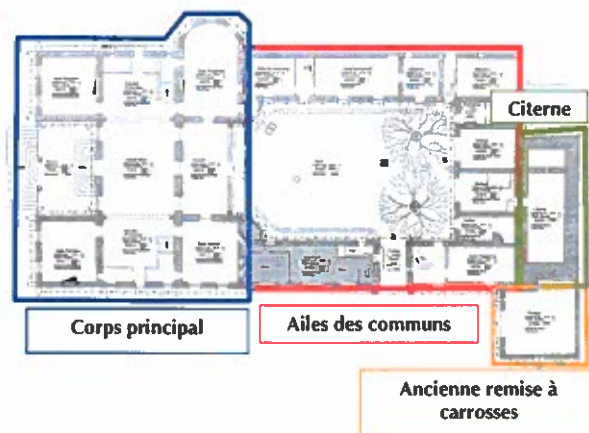


Figure 67 – Détail de la nomenclature des bâtiments constituant la Bastide de la Magalone, fond de plan transmis par l'architecte

### A. Préconisations générales

#### 1. Traitement des maçonneries

Les pierres de taille devront faire l'objet de greffes à l'aide de broche en fibre de carbone. Dans le cas d'altération trop importante, il est nécessaire de prévoir le remplacement à neuf « par tiroir » de la pierre de taille.

Des relancis de maçonneries sont également à prévoir en fonction de la nature des murs.

#### Fixations des éléments métalliques

Afin d'éviter les éclatements de pierre au droit des fixations métalliques, nous préconisons le retrait des éléments métalliques ancrés dans les pierres suivant la méthodologie suivante :

- refouillement surfacique de la pierre dans lequel les attaches sont ancrées,
- traitement de la corrosion : brossage, décapage et produit anti corrosion,
- bouchage par des maçonneries ou pierre de taille similaires à l'existant
- rejointoiement afin d'assurer l'étanchéité

Ce traitement concerne notamment les garde-corps des balcons.

#### Piochage du ciment

Au niveau des soubassements du pavillon d'entrée, du corps principal et des ailes des communs de la chapelle, nous avons relevé un soubassement enduit au ciment. Pour garantir la préservation des éléments porteurs maçonnés, il est nécessaire de prévoir le piochement de tous l'enduit ciment. Suivant la nature du soubassement (moellons ou pierres de taille), une méthodologie appropriée sera appliquée :

- **moellons** : prévoir remaillage, rejointoiement et application d'un enduit sur les zones enduits initialement avec un mortier adapté (mortier à base de chaux hydraulique par exemple)
- **pierre de taille** : greffe ou remplacement à neuf par « tiroir » suivant la taille de l'altération. Possibilité de faire des raccords de manière maîtrisée.

Les réparations ponctuelles au ciment devront également faire l'objet d'un piochement et du traitement adapté comme expliqué ci-dessus.

#### 2. Fissuration localisée

Dans le but de s'assurer que le phénomène est stabilisé, il serait intéressant de procéder à une surveillance des fissures localisées (mise en place de jauge de type Saugnac ou équivalent) durant la période de finalisation de l'étude. A noter, si une évolution est mise en évidence, une campagne de sondage géotechnique devra être réalisée.

Ces fissures peuvent être traitées de la manière suivante :

- piochement de l'enduit de part et d'autre des lèvres des fissures
- refichage profond à l'aide d'un mortier adapté et compatible avec les maçonneries existantes.

A noter, ces fissures sans incidence structurelles peuvent réapparaître en cas de période sèche ou humide (gonflement-retrait des argiles).

#### 3. Traitement des problématiques liées à l'eau

Les infiltrations d'eau doivent être stoppées pour permettre la préservation de la structure des bâtiments étudiés dans le temps. Il faut donc prévoir :

- la réfection des couvertures du pavillon d'entrée et de la chapelle,
- la reprise de l'étanchéité de tous les bâtiments,
- la révision des descentes d'eaux pluviales pour assurer un dimensionnement suffisant pour l'évacuation des eaux (absence de fuite, d'obstruction). A noter, concernant la chapelle un réseau d'évacuation des eaux pluviales doit être créé. Il conviendra d'assurer un bon dimensionnement des descentes et un raccordement au réseau d'assainissement.
- la vérification de l'absence de pentes inverses dans les chéneaux,
- la révision de l'étanchéité des ouvrants et des solins,
- la réfection des revêtement d'étanchéité des balcons, des couvertures et des terrasses de tous les bâtiments étudiés,
- mise en place d'un revêtement d'étanchéité en plomb au niveau des bandeaux.

**Concernant l'humidité dans les caves**, il est primordial de conserver la ventilation naturelle. La ventilation naturelle permet de lutter efficacement contre l'humidité. Il est également nécessaire d'éviter absolument que les eaux provenant des descentes d'eaux pluviales stagnent sur le perron ou soit rejetées directement en pied des bâtiments. Cela induit des infiltrations d'eau au niveau du sous-sol.

**Afin de limiter les remontées capillaires**, il pourrait être envisagé de mettre en œuvre un système de drainage raccordé au réseau et/ou une reprise des eaux de pluie en pied des murs.

#### 4. Remarque sur la compatibilité des matériaux

Une attention particulière sera portée sur la compatibilité chimique et mécanique entre les maçonneries existantes et les différents traitements qui lui seront appliqués.

##### Pierres de substitution

Les pierres de substitution utilisées devront présenter des caractéristiques identiques ou similaires à celles des éléments d'origine en place.

##### Mortier

Le mortier utilisé pour le rejointoiement des maçonneries et le refichage des fissures devra présenter des caractéristiques identiques ou similaires à celui du mortier d'origine en place.

#### 5. Colonisation biologique

Les végétaux installés dans les aspérités de la maçonnerie seront dévitalisés par moyen biologique ou coupe de racines. Ils seront laissés en place. Une fois desséchés, il sera possible de retirer les racines avec précautions. Après la régénération des maçonneries, il sera prévu un traitement visant à empêcher la repousse.

##### Lichens et mousse

Pour traiter les lichens et mousses, nous conseillons de :

- les traiter par un biocide adapté,
- de les asperger de vapeur d'eau,
- de les frotter avec une brosse douce

#### 6. Investigation complémentaire - diagnostic parasitaire

Un diagnostic parasitaire doit être lancé impérativement par la Maîtrise d'Ouvrage afin de statuer sur la présence ou non de termites, d'insectes xylophages, ou de champignons. Les résultats de ce diagnostic devront être transmis à la Maîtrise d'œuvre. Dans le cas d'attaques d'insectes xylophages, l'état parasitaire devra préciser si ces attaques sont actuellement actives ou non, ainsi que les traitements appropriés.

Dans le cas d'attaques de champignons lignivores, l'état parasitaire devra préciser les traitements appropriés.

Ce diagnostic concerne les éléments structurels bois conservés dans le cadre du projet (charpente et planchers).

A noter, cela nécessite la découverture partielle de la chapelle pour le diagnostic parasitaire de la charpente de ce bâtiment.

### B. Pavillon d'entrée ou pavillon de concierge

#### 1. Investigation complémentaire - diagnostic amiante

Des tôles en fibrociment ont été mise en place au niveau de la charpente bois du pavillon d'entrée.

Un diagnostic amiante devra être prévu par la Maîtrise d'Ouvrage afin de déterminer la présence ou non d'amiante.

#### 2. Toiture

Comme mentionné ci-dessus, (cf. V.A.3 – page 24), il convient de prévoir la réfection de la charpente avec des éléments bois correctement dimensionnés (chevrons, pannes).

Un isolant devra être mis en place. La réfection de la couverture zinc et des couvertines plomb sont également à prévoir.

### C. Chapelle

#### 1. Investigation complémentaire

Dans le but de relevés les éventuels désordres au niveau de la couverture, charpente et lanterneau, il est nécessaire qu'un moyen d'accès en hauteur (nacelle) soit mis à disposition dans le cadre du diagnostic lors d'une mission de maîtrise d'œuvre.

Cela nécessite la découverture partielle de la chapelle.

#### 2. Toiture

Comme mentionné ci-dessus, (cf. V.A.3 – page 24), il est nécessaire de prévoir la réfection de la couverture en zinc et des couvertines plomb. A noter, les écailles zinc en bon état seront déposées en conservation pour réemploi.



## D. Corps principal

### 1. Investigation complémentaire - sondages structurels

Nous préconisons la réalisation de sondages structurels dans les zones humides. Dans ces zones, l'état sanitaire des éléments structurels est potentiellement affecté par les infiltrations d'eau. Une vérification de l'état sanitaire des abouts de poutres devra également réalisée à l'aide d'une mèche fine ou d'un résistivimètre.

#### Poutre palière de l'escalier monumental

Nous n'avons pas d'information concernant le renforcement mis en place, ni sur les hypothèses considérées. Les plans DOE devront nous être transmis afin d'obtenir le maximum d'information.

En cas d'informations insuffisantes, la réalisation d'un sondage sera nécessaire.

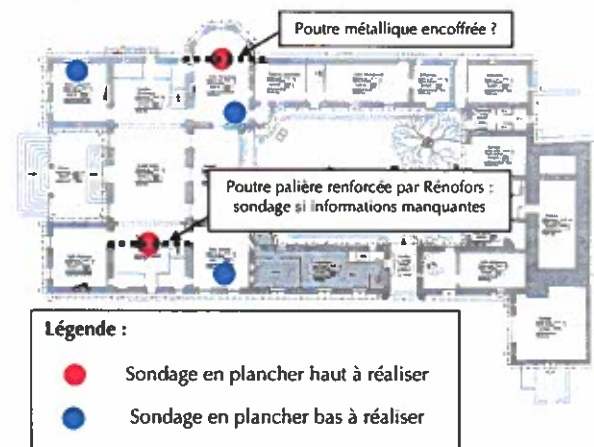


Figure 68 – Plan du rez-de-chaussée, sondages structurels à prévoir

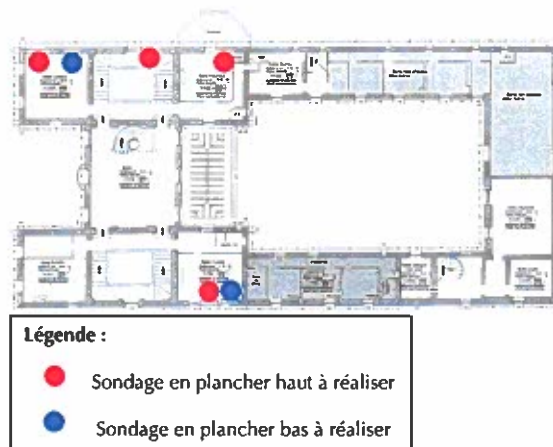


Figure 69 – Plan du premier étage, sondages structurels à prévoir

### 2. Plafonds plâtre

Concernant la sous face plâtre sur canisse, nous préconisons la méthodologie suivante :

- Purge du plâtre non adhérent (concerne les zones les plus impactées par les infiltrations d'eau pas la totalité des plafonds des pièces),
- Repiquage ou remplacement si nécessaire des clous des canisses,
- Réfection de l'enduit plâtre.

Dans le but de conserver au maximum ces plafonds, il est primordial que les entrées d'eau soient stoppées. A noter, il est nécessaire de vérifier l'absence de décors peints sur ces plafonds.

#### Poutres palières des escaliers monumentaux

Suite aux résultats des sondages, une vérification structurelle devra être réalisée afin de déterminer le bon dimensionnement ou non de des poutres palières des escaliers monumentaux.

A titre indicatif, la poutre palière des escaliers monumentaux doit avoir une section minimale de 350x420<sup>mm</sup> au vu des charges à reprendre.

### 3. Toiture

De manière générale, il convient de prévoir des reprises ponctuelles des tuiles de couverture et des revêtements d'étanchéité (cf. V.A.3 – page 24).

### 4. Investigation complémentaire - auscultation radar

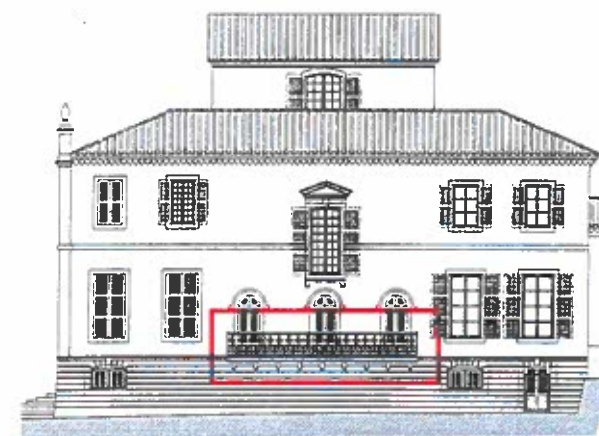


Figure 70 – Façade Sud du corps principal, corbeaux du balcon à sonder

Avant le début des travaux, nous préconisons la réalisation d'investigations radar localisées sur les corbeaux des balcons de la façade Sud du corps principal :

- Pour détermination de présence de fissuration ou de points de faiblesse internes,
- Pour détermination de l'existence ou non d'éléments métalliques au sein de la pierre indiquant l'existence d'éventuels renforcements.

Cette investigation pourra être couplée d'une auscultation sonique pour une meilleure visibilité des potentiels désordres non visibles à l'œil nu.

Les pierres dégradés et devant faire l'objet de renforcements structurels seront traités comme suit suivant les résultats des investigations radar :

- **dans le cas de la présence de zone de faiblesse ou de fissurations internes :** mise en place de broches en fibre de carbone scellées chimiquement à la résine pour assurer un bon liaisonnement de l'élément (cf. Figure 71),
- **dans le cas d'un élément présentant un état sanitaire très dégradé :** remplacement, de l'élément en assurant la restitution d'une queue suffisante et le liaisonnement par broche en fibre de carbone.



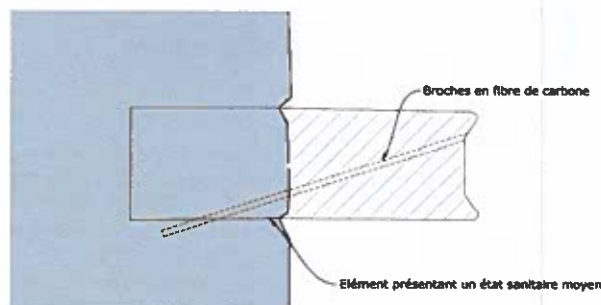


Figure 71 – Schéma de principe de liaisonnement d'un élément saillant dans le cas d'un état sanitaire moyen

A noter, comme précisé précédemment il convient de prévoir la reprise de l'étanchéité de la dalle du balcon avec la mise en œuvre d'un plomb de protection.

## E. Ailes des communs

### 1. Logement du concierge

#### Plancher bas du rez-de-chaussée

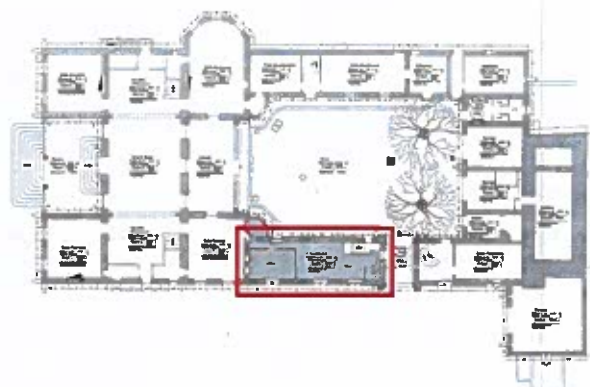


Figure 72 – Plancher bas du rez-de-chaussée nécessitant une dépose-restitution, fond de plan transmis par SASU Atelier Cord

En considérant les hypothèses suivantes :

- portée : 4,60 m
- chargement
  - o Permanent : 100 kg/m<sup>2</sup> (forfaitaire)
  - o Exploitation : 250 kg/m<sup>2</sup>

Au vu de l'état sanitaire du plancher, nous préconisons la dépose puis la restitution d'un plancher. Il peut être envisagé deux solutions :

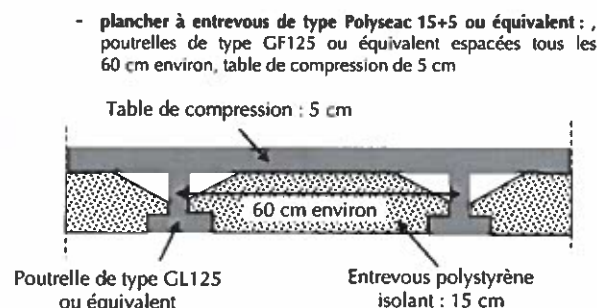
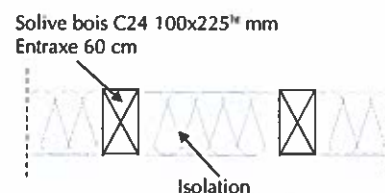


Figure 73 – Coupe de principe du plancher à entrevous polystyrène

- **Plancher bois** : solivage (C24) 100x225<sup>mm</sup> mm espacés tous les 60 cm. Un isolant sera intégré entre le solivage. Dans ce cas et pour des raisons de pérennité, il est nécessaire d'assurer une bonne ventilation.



A noter, dans ce cas une ventilation satisfaisant du sous-sol doit être assurée

Figure 74 – Coupe de principe du plancher bois

Dans les deux cas, les éléments structurels seront empochés dans les maçonneries existantes. Dans le cas d'un plancher bois, un film d'interposition au niveau des abouts des éléments bois devra être mis en place pour la protection en cas d'infiltration d'eau. Il conviendra de s'assurer que les soupiroux ne soient pas bouchés pour garantir la pérennité de la structure neuve mise en place.

La méthodologie suivante sera appliquée :

- Suspension des cloisons existantes et de la cheminée (si cette dernière est conservée, dans le cas contraire il pourra être envisager une dépose-repose)
- Dépose soignée du plancher bas du rez-de-chaussée,
- Restitution d'un plancher correctement dimensionné (solution poutrelle-hourdis isolant ou solivage bois).

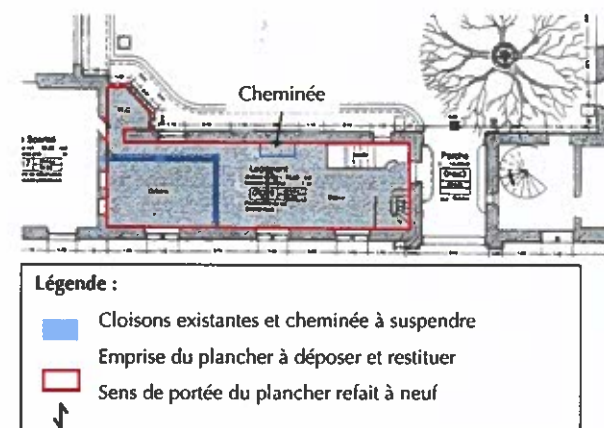


Figure 75 – Plancher bas du rez-de-chaussée nécessitant une dépose-restitution, fond de plan transmis par SASU Atelier Cord

### Investigation complémentaire - linteau

Nous avons relevé une fissure au niveau d'un linteau du logement du concierge. Il est nécessaire de prévoir un sondage au niveau de cet élément structurel afin de réaliser une vérification structurelle.

En fonction des résultats, il pourra être nécessaire de prévoir des adaptations structurelles.

### 2. Plancher haut du rez-de-chaussée du local technique

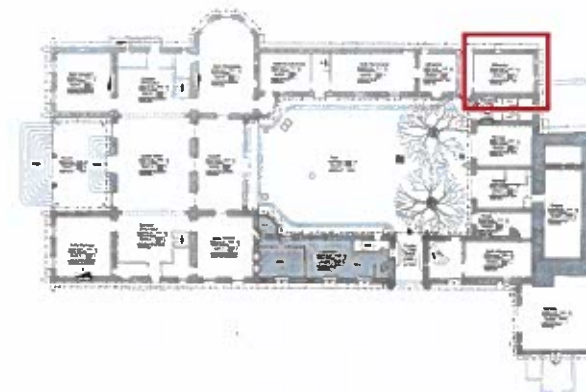


Figure 76 – Localisation du local technique, fond de plan transmis par SASU Atelier Cord

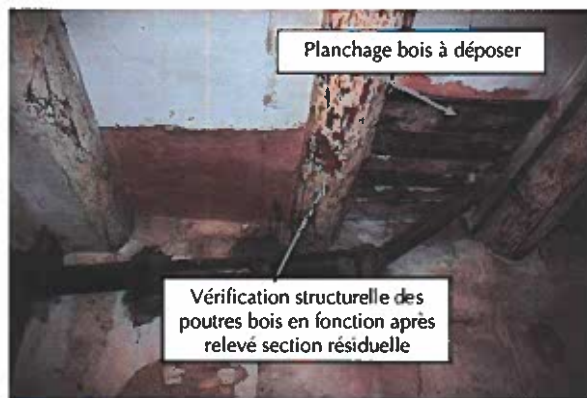


Figure 77 – Plancher haut du rez-de-chaussée, traces d'infiltration d'eau, poutre bois, planchage bois dégradé

Nous préconisons la dépose du planchage bois fortement dégradé puis la restitution d'un solivage correctement dimensionné.

En fonction des résultats du diagnostic parasitaire (à faire réaliser par la maîtrise d'ouvrage – cf. paragraphe V.A.6 – page 25), et du relevé des sections résiduelles, une vérification structurelle des poutres bois constituant le plancher haut du rez-de-chaussée.

En fonction des résultats des calculs, des adaptations structurelles pourront être à prévoir. A noter, cette vérification structurelle doit prendre en compte les surcharges d'exploitation en fonction de l'usage à définir dans le cadre du programme.

### 3. Toiture

De manière générale, il convient de prévoir des reprises ponctuelles des tuiles de couverture et des revêtements d'étanchéité (cf. V.A.3 – page 24).

### F. Ancienne remise à carrosses

Comme mentionné ci-dessus, (cf. V.A.3 – page 24), il est nécessaire de prévoir la réfection de la couverture en zinc et des couvertines plomb. A noter, les écailles zinc en bon état seront déposées en conservation pour réemploi.

### G. Citerne

#### 1. Intérieur

Afin de pallier aux problématiques d'humidité, il est nécessaire d'assurer une ventilation satisfaisante de l'intérieur de la citerne.

#### 2. Toiture

Il convient de prévoir la réfection de l'étanchéité de la toiture terrasse (bitume) et des revêtements d'étanchéité (cf. V.A.3 – page 24).

Il convient de prévoir la réfection d'un dallage en terre cuite.

## VI. CONCLUSION

Les préconisations décrites dans ce document ne peuvent en aucun cas être considérées comme des études abouties pouvant servir d'étude d'exécution. Elles sont définies dans le cadre d'une mission de diagnostic-préconisations permettant d'établir une estimation sommaire pour permettre au maître d'ouvrage de programmer les travaux et de lancer une mission de maîtrise d'œuvre.

Ces conclusions de diagnostic doivent être complétées et validées lors de la mission de maîtrise d'œuvre. Elles seront notamment mises à jour au regard du projet à définir.

### Généralités

Ce rapport concerne le domaine de la bastide de la Magalone à Marseille (13 – Bouches-du-Rhône). Notre zone d'étude comprend :

- le pavillon d'entrée ou pavillon du concierge,
- la chapelle,
- la bastide de la Magalone comprenant
  - o l'aile des communs,
  - o la citerne,
  - o l'ancienne remise à carrosses.

### Etat des lieux

Les désordres relevés sur les différents bâtiments étudiés sont liés à des infiltrations d'eau induit par une évacuation des eaux pluviales défectueuses, des défauts d'étanchéité et un manque d'entretien général.

A notre également la présence de ciment au niveau des soubassements et pour des réparations ponctuelles.

### Préconisations

Il convient donc de prévoir de manière générale,

- le traitement des maçonneries
- le traitement des problématiques liées à l'eau
  - o réfection des couvertures,
  - o réfection des étanchéité des balcons, couvrements et terrasses,
  - o vérification du réseaux d'évacuation des haut
- le traitement de la colonisation biologique,

Au niveau du pavillon d'entrée, il est nécessaire de prévoir la réfection de la toiture.

Concernant les des ailes des communs, nous préconisons

- o la restitution d'un plancher bas du rez-de-chaussée du logement du concierge après dépose de l'existant,
- o la vérification du linteau présentant une fissure

Nous rappelons qu'une attention particulière doit être portée sur la compatibilité des matériaux.

### Missions complémentaires

Nous rappelons que pour mener à bien cette mission, il est nécessaire de faire réaliser par la maîtrise d'ouvrage, les études suivantes :

- diagnostic parasitaire,
- diagnostic amiante,
- campagne de sondage structurel et éventuellement géotechnique (dans le cas de la mise en œuvre d'un ascenseur par exemple),
- instrumentation des fissures en façade,
- auscultation radar des corbeaux du balcon de la façade Sud du corps principal de la bastide.

A Paris, le 9 octobre 2019

### I – BILAN GENERAL

#### A- BILAN DIAGNOSTIC CLOS-COUVERT STRUCTURE ET RESEAUX ENTERRES

Le diagnostic a permis de recenser les différentes problématiques.

Sur le plan structurel, les désordres apparents sont limités. On retiendra principalement, en tenant compte de l'état fuyard de toitures, qui atteint la structure :

- Sur la chapelle, le porche et les toitures
- Sur le corps de logis quelques plafonds et planchers au 1<sup>er</sup> étage, la toiture du bow-window et la façade au-dessus
- Dans les ailes des communs, le plancher bas du logement gardien, les façades, fermes et planchers concentrés dans l'angle Nord-Est des communs
- Au niveau de la citerne la toiture et les façades

A cela, s'ajoutent néanmoins les problématiques d'infiltrations, des réseaux hydrauliques et de remontées capillaires qui sont et seront sources d'importantes dégradations constructives et structurelles supplémentaires. Il est déterminant à ce titre de traiter les ouvrages de réseaux enterrés aujourd'hui déficients, le système hydraulique ancien (aqueduc, citerne, puits...), les revers des façades, le réseau des descentes pluviales, et les toitures fuyardes.

Au niveau de la sécurité, selon le rapport APAVE de juin 2018, les enjeux se concentrent sur les effectifs, les unités de passages existantes et nombres d'issues de secours. Des solutions sont suggérées pour traiter les sens d'ouverture ou apporter des issues de secours complémentaires.

Le diagnostic met en avant également un état peu conforme aux attentes et exigences de la Conservation des Monuments Historiques. La bastide de la Magalone étant protégée en totalité IMH, il s'agira d'inscrire l'ensemble des démarches dans un programme de remise à niveau patrimoniale tant sur les parties extérieures qu'intérieures (toitures, terrasse, façades y compris le second-œuvre, revers, décors intérieurs) à l'appui d'un cahier des charges pour l'entretien régulier des ouvrages.

#### B- BILAN ECONOMIQUE

A l'appui des constats et des préconisations formulées, l'étude financière, joint évalue le coût de travaux pour la reprise de l'ensemble des problématiques étudiées à environ 3,8 millions d'euros hors taxes, soit 4,6M€ TTC.

#### C- PRIORITES D'INTERVENTIONS

Ce budget global et important pourrait être limité dans un premier temps à traiter les principales urgences. En tenant compte des caractéristiques des bâtiments, en termes de la valeur patrimoniale et d'utilisation, et des niveaux de dégradations avec leurs impacts consécutifs, nous préconisons une première tranche de travaux réduite aux parties suivantes :

- Clos couvert, structure, réseaux enterrés et hydrauliques, sécurité incendie, et conformité MH sur :
  - Le corps de logis, y compris le salon d'hiver
  - La chapelle
  - La citerne
- Toitures, structure, et réseaux hydrauliques sur :
  - les ailes des communs

Sur cette base, le budget travaux serait porté à environ 2,5M€ HT, soit 3M€ TTC.

Fait à Marseille, le 14 octobre 2018  
S. Cord, architecte









## CORPS PRINCIPAL






SALLE PERGOLESE / RDC	ELEMENTS CARACTERISTIQUES	DESORDRES INTERIEURS
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Peinture murale en trumeau du peintre Garibaldi représentant la bastide de la Magalone</li> <li>- Cheminée en marbre</li> <li>- Fontaine en marbre non fonctionnelle</li> <li>- Décors muraux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Traces d'infiltrations d'eau au plafond : au niveau du bow-window, autour de la poutre métallique</li> <li>- Peinture au plafond dégradée et écaillée</li> <li>- Légères fissurations visibles au plafond au niveau du bow-window</li> <li>- Traces d'infiltrations d'eaux visibles sur les murs du bow-window : gonflement du doublage bois, légers développements de sels</li> <li>- Décollement du papier peint au niveau du bow-window</li> <li>- Menuiseries extérieures dégradées : mastics fatigués, appuis et jets d'eau marqués, traitement de protection altéré, serrurerie corrodée, persiennes extérieures dégradées</li> </ul>
ESCALIER HONNEUR NORD / RDC	ELEMENTS CARACTERISTIQUES	DESORDRES INTERIEURS
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Décors en stuc</li> <li>- Peintures murales sur toile</li> <li>- Escalier avec marches en marbre et garde-corps en ferronnerie</li> <li>- Lustre en cristal suspendu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Traces d'infiltrations d'eau visibles au plafond sous le palier N R+1 : présences de nombreuses auréoles, développement de sels.</li> <li>- Fissuration verticale présente au niveau du mur NE</li> <li>- Traces d'infiltrations d'eau visibles au niveau du coin du mur NE : dégradation des décors, développements de sels</li> <li>- Traces de coulures sur le mur NO et sous le châssis sur le mur N</li> <li>- Souplesse sur la première marche de la volée haute : problème de stabilité, marche cassée</li> <li>- Fissuration verticale du plâtre sur le côté de l'escalier au niveau de la volée haute</li> <li>- Menuiserie extérieure côté Nord dégradée : mastics fatigués, appuis et jets d'eau marqués, traitement de protection altéré, serrurerie corrodée, vitrage cassé, persienne reprise avec plaque métallique donc non conforme</li> </ul>
SALLE COUPERIN / RDC	ELEMENTS CARACTERISTIQUES	DESORDRES INTERIEURS
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cheminée en marbre</li> <li>- Tablettes d'appuis de fenêtres en marbre</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fissurations présentes au niveau du plafond dans le coin NO</li> <li>- Présence d'une fissure verticale en partie haute au niveau du mur Nord</li> <li>- Présence d'humidité au coin du mur SE : décollement de peinture</li> <li>- Menuiseries extérieures côté Ouest dégradées : mastics fatigués, appuis et jets d'eau marqués, traitement de protection altéré, serrurerie corrodée, persiennes extérieures fatiguées</li> </ul>
GRAND SALON / RDC	ELEMENTS CARACTERISTIQUES	DESORDRES INTERIEURS
 	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Décors en stuc</li> <li>- Décors en marbre</li> <li>- Décors en ferronnerie</li> <li>- Gypseries, sculptures</li> <li>- Lustres en cristal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ouvertures symétriques des refends nord et sud en arc élargi en anse de panier dégradées</li> <li>- Traces d'infiltrations d'eau au niveau des 4 coins du plafond : légères fissurations et développements de sels</li> <li>- Effet de ventre au niveau du plafond en son centre</li> <li>- Fissurations légères du plafond longitudinales et transversales</li> <li>- Traces d'infiltrations d'eaux visibles au niveau des coins du mur sur les parties en marbre : présence de fissures verticales rejoignant les arcs en anse de panier</li> <li>- Décollement de peinture au niveau des arcs en anse de panier au Nord et au Sud</li> <li>- Présence de plinthes en marbres cassées</li> <li>- Présence de décolllements de peinture au niveau de la base des ouvertures des refends Nord et Sud</li> </ul>

## CORPS PRINCIPAL

SALLE RAMEAU / RDC	ELEMENTS CARACTERISTIQUES	DESORDRES INTERIEURS
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cheminée en bois et marbre</li> <li>- Tablettes d'appuis de fenêtres en marbre</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fissurations présentes au niveau du plafond en partie centrale et en partie N</li> <li>- Menuiseries extérieures côté Ouest dégradées : mastics fatigués, appuis et jets d'eau marqués, traitement de protection altéré, serrurerie corrodée, persiennes extérieures cassées et dégradées</li> <li>- Menuiseries extérieures côté perron récentes et mal intégrées : reprises au ciment</li> </ul>
ESCALIER HONNEUR SUD / RDC	ELEMENTS CARACTERISTIQUES	DESORDRES INTERIEURS
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Décors en stuc</li> <li>- Peintures murales sur toile</li> <li>- Escalier avec marches en marbre et garde-corps en ferronnerie</li> <li>- Lustre en cristal suspendu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Traces d'infiltrations d'eau visibles au plafond sous le palier S R+1 : présences de nombreuses auréoles, développement de sels, éclatement enduit</li> <li>- Fissuration présente au niveau du plafond de la 3ème volée de marches</li> <li>- Fissuration verticale présente au niveau du mur SO</li> <li>- Eclatement du plâtre sur le côté de la 3ème volée de marches</li> <li>- Traces d'infiltrations d'eau visibles sous le châssis sur le mur S</li> <li>- Traces d'infiltrations d'eau et de dégradation au sol au niveau du palier sous la fenêtre : étalement en place pour soutenir le plancher bois dégradé</li> <li>- Menuiserie extérieures côté Sud très dégradée : mastics absents, appuis et jets d'eau marqués, traitement de protection altéré, serrurerie corrodée, vitrage cassé, persienne extérieure dégradée</li> </ul>
SALLE SCARLATI / RDC	ELEMENTS CARACTERISTIQUES	DESORDRES INTERIEURS
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cheminée avec tablette en marbre</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Traces de nombreuses infiltrations d'eau au niveau du plafond</li> <li>- Décollements de peinture au niveau du plafond</li> <li>- Fissurations importantes au niveau du plafond</li> <li>- Présence d'une plaque de plâtre pour recouvrir une ouverture au niveau du plafond</li> <li>- Traces de coulures sur les murs présentes au coin NE</li> <li>- Traces d'infiltrations d'eau au niveau des soubassements en bois sous les menuiseries côté sud</li> <li>- Menuiseries extérieures côté Ouest dégradées : mastics fatigués, appuis et jets d'eau marqués, traitement de protection altéré, serrurerie corrodée, persiennes extérieures dégradées</li> </ul>
JARDIN D'HIVER / RDC	ELEMENTS CARACTERISTIQUES	DESORDRES INTERIEURS
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Décors peints au niveau du plafond</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verrière : état des mastics dégradés et calfeutrements à vérifier, serrurerie de porte accès à reprendre.</li> <li>- Corrosion visible sur les montants aux extrémités</li> <li>- Soubassement en pierre froide dégradé en partie</li> <li>- Seuil de porte accès de verrière à reprendre : infiltrations d'eaux possibles</li> </ul>







## CORPS PRINCIPAL

ESCALIER D'HONNEUR NORD / R+1	ELEMENTS CARACTERISTIQUES	DESORDRES INTERIEURS
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Décors en stuc</li> <li>- Peintures murales sur toile</li> <li>- Escalier avec marches en marbre et garde-corps en ferronnerie</li> <li>- Lustre en cristal suspendu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fissuration transversale N-S au niveau du plafond</li> <li>- Fissurations présentes au niveau du plafond dans les coins NO et NE : traces d'infiltrations d'eau et décollements de peinture</li> <li>- Traces d'infiltrations d'eau et de coulures présentes sur le mur au Sud : décollements de peinture, développements de sels</li> <li>- Escaliers menant à salle Sévigné : Plâtre et pierre cassées lors des précédents travaux, pas de reprise des décors</li> </ul>
SALLE LASSUS / R+1	ELEMENTS CARACTERISTIQUES	DESORDRES INTERIEURS
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cheminée en marbre et briquettes au niveau du mur Nord</li> <li>- Toiles en tissus murales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombreuses fissurations présentes et décollements de peinture au niveau du plafond</li> <li>- En partie NO, chute d'une partie du plafond : étaieement mis en place</li> <li>- Décollements de peintures sur toutes les faces des murs</li> <li>- Infiltrations d'eau importants : décollement du plâtre et fissurations importantes en partie N (au-dessus de la cheminée) et en partie O</li> <li>- Fissurations autour des menuiseries en partie O</li> <li>- Fissurations des joints de tomettes visibles au sol : effet de ventre ressenti</li> <li>- Menuiseries extérieures côté Ouest dégradées : mastics absents, appuis et jets d'eau marqués, traitement de protection altéré, serrurerie corrodée, vitres cassées, manque d'entretien, persiennes dégradées</li> <li>- Percements mal réalisés pour le passage des réseaux avec goulottes en plastique</li> </ul>
SALLE MACHAUT + COULOIR + TERRASSE / R+1	ELEMENTS CARACTERISTIQUES	DESORDRES INTERIEURS
  	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cheminée en marbre coté Ouest</li> <li>- Plan de travail de vasque en marbre</li> </ul>	<p><b>Coulouir :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Traces d'infiltrations d'eau présentes au niveau du plafond</li> <li>- Fissuration du plafond du couloir</li> <li>- Passage de réseaux au niveau du plafond sommairement réalisé</li> <li>- Réparations au niveau des murs au plâtre et au ciment sommairement réalisées</li> <li>- Menuiserie extérieure coté couloir dégradée : mastics fatigués, appuis et jets d'eau marqués, traitement de protection altéré, serrurerie corrodée, persiennes extérieures dégradées</li> </ul> <p><b>Salle Machaut :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombreuses fissurations présentes et décollements de peinture au niveau du plafond à la suite d'infiltrations d'eau notamment en partie N</li> <li>- Traces d'infiltrations d'eau au niveau des murs en partie N : Décollements des papiers peints</li> <li>- Menuiserie extérieure côte nord : porte fenêtre rajoutée en retrait avec bâti à l'intérieur : Etat légèrement dégradé : mastics fatigués, traitement de protection altéré, persiennes cassées et dégradées</li> <li>- Absence de seuil au niveau de la porte fenêtre : possibilité d'infiltrations d'eau</li> </ul> <p><b>Terrasse :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Etanchéité de la terrasse altérée sur les côtés et contre le mur au S</li> <li>- Fissuration transversale au sol au milieu de la terrasse du N au S : Infiltrations d'eau possibles</li> <li>- Sur la façade au Sud, un arc de décharge est visible autour de la menuiserie</li> <li>- De nombreuses infiltrations d'eaux sont possibles du fait de l'éclatement de l'enduit</li> <li>- Fissurations autour des menuiseries en partie O</li> </ul>








## CORPS PRINCIPAL

SALLE SEVIGNE / R+1	ELEMENTS CARACTERISTIQUES	DESORDRES INTERIEURS
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Balcon en ferronnerie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Décollement des peintures au niveau du mur N par endroits</li> <li>- Décollements de peintures aux niveaux des linteaux des baies</li> <li>- Persiennes qui ne ferment plus</li> <li>- Scellements du garde-corps du balcon à vérifier</li> </ul>
ESCALIER HONNEUR SUD / R+1	ELEMENTS CARACTERISTIQUES	DESORDRES INTERIEURS
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Décors en stuc</li> <li>- Peintures murales sur toile</li> <li>- Escalier avec marches en marbre et garde-corps en ferronnerie</li> <li>- Lustre en cristal suspendu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Traces d'infiltrations d'eau et de coulures sur le mur N : décollement des peintures, développements de sels.</li> <li>- Escaliers menant à salle Sévigné : Plâtre et pierre cassées lors des précédents travaux, pas de reprise des décors</li> </ul>
SALLE SCHUTZ + PETITE SALLE + COULOIR / R+1	ELEMENTS CARACTERISTIQUES	DESORDRES INTERIEURS
  	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cheminée en marbre côté sud salle Schutz</li> </ul>	<p><b>Couloir entrée :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fissuration dans les deux sens au niveau du plafond</li> <li>- Décollements de peinture au niveau du mur en partie N</li> </ul> <p><b>Petite salle :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fissurations longitudinales et transversales en partie centrale au niveau du plafond</li> <li>- Plafond au-dessus de la fenêtre en partie Ouest tombé. Pas étaie-ment mis en place, risque de chute du plafond</li> <li>- Traces d'infiltrations d'eau au niveau des murs : Décollements du papier peint, développements de sels</li> <li>- Fissurations verticales au niveau des murs</li> <li>- Menuiserie extérieure cote jardin à l'Ouest ancienne et dégradée : mastics fatigués, appui et jet d'eau marqués, verres cassés, traitement de protection altéré, serrurerie corrodée, persiennes extérieures dégradées</li> <li>- Menuiserie extérieure coté perron au Nord récente et de mau- vaise qualité : Bon état général mais intégration du châssis mal réalisée : Nombreuses reprises au ciment et à la mousse expansive</li> </ul> <p><b>Salle Schutz :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plafond en grande partie tombé à la suite d'infiltrations d'eaux et des fissurations importantes : étaie-ments mis en place</li> <li>- Traces d'infiltrations d'eau au niveau des murs : Décollements du papier peint notamment au niveau du coin du mur SO. Traces de développements de sels le long des murs</li> <li>- Traces d'infiltrations d'eau et fissurations sous l'appui de la fe- nêtre côté Ouest</li> <li>- Nombreux gravats au sol : plafond tombé</li> <li>- Menuiseries extérieures dégradées : mastics fatigués, appuis et jets d'eau marqués, verres cassés, traitement de protection altéré, serrurerie corrodée, persiennes extérieures dégradées</li> </ul>

## CORPS PRINCIPAL

SALLE PURCELL + COULOIR + SDB / R+1	ELEMENTS CARACTERISTIQUES	DESORDRES INTERIEURS
	<p>- Cheminée en marbre coté O Salle Purcell</p>	<p><b>Couloir :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Traces d'infiltrations d'eau présentes au niveau du plafond au coin NO : coulures et reprises au ciment</li> <li>- Fissuration transversale N-S au niveau du plafond dans entrée</li> <li>- Fissuration du plafond dans toute sa longueur</li> <li>- Infiltrations d'eaux et coulures visibles sur le mur dans le coin NO : papier peint décollé, développement de sels</li> <li>- Présence d'une fissure verticale sur le mur dans le coin NO</li> <li>- Menuiserie extérieure dégradée : verres cassés, mastics absents, persiennes dégradées</li> </ul> <p><b>SDB :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Décollement des peintures important</li> <li>- Menuiserie extérieure dégradée</li> </ul> <p><b>Salle Purcell :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Traces d'infiltrations d'eau présentes au plafond : décollements de peintures, parties du plafond en plâtre et canisses tombées.</li> <li>- Présence de plusieurs fissures au niveau du plafond</li> <li>- Traces d'infiltrations d'eau présentes sur les murs notamment dans le coin NE : décollements du papier peint</li> <li>- Fissuration des joints de tomettes au sol côté Ouest (visible sur la tablette en marbre de la cheminée : sol déformé et effet de ventre</li> <li>- Bati de porte d'entrée déformé</li> <li>- Menuiserie extérieure dégradée : mastics fatigués, appuis et jets d'eau marqués, traitement de protection altéré, serrurerie corrodée, persiennes extérieures dégradées</li> <li>- Appui de fenêtre fissuré</li> </ul>
SALLE MACHER + 2 PETITES SALLES + COULOIR / R+1	ELEMENTS CARACTERISTIQUES	DESORDRES INTERIEURS
		<p><b>Couloir avec escalier :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Traces d'infiltrations d'eau sous l'appui de fenêtre côté N : décollements de peinture</li> <li>- Légère fissuration verticale sous l'appui de fenêtre côté N</li> <li>- Menuiserie extérieure côté Nord récente et dégradée : mastics fatigués, appuis et jets d'eau dégradés, traitement de protection altéré</li> </ul> <p><b>Petites salles :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fissurations autour des menuiseries dans les petites salles en linteau et sous les appuis de baies</li> <li>- Décollement de peinture au niveau de la fontaine sur la salle côté Est</li> <li>- Décollement de peinture sous l'appui de baies côté Est</li> <li>- Menuiseries extérieures récentes et en bon état : légères dégradations au niveau de l'appui et du jet d'eau, mastics à vérifier</li> </ul> <p><b>Salle Macher :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Décollement de peinture au niveau des linteaux des fenêtres côté Est</li> <li>- Légères fissurations verticales au droit des menuiseries au niveau des appuis et des linteaux côté O et coté S</li> <li>- Côté Ouest, appui en pierre de fenêtre centrale fissuré : porte drapeau corrodé</li> <li>- Menuiseries extérieures côté Ouest et Est en bon état : mastics, appuis et jets d'eaux à vérifier</li> <li>- Menuiserie extérieure côté Sud dégradée : mastics fatigués, appui et jet d'eau dégradés, traitement de protection altéré, serrurerie corrodée</li> </ul>

# AILE NORD / EST / SUD SUR COUR

SALLE DU PERSONNEL + DEGAGEMENT / RDC	ELEMENTS CARACTERISTIQUES	DESORDRES INTERIEURS
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dalles de faux-plafond décollées dans le coin SO</li> <li>- Traces d'infiltrations d'eau au niveau du mur SE côté cour : décollements visibles du crépi</li> <li>- Décollement de peinture en partie basse des murs dans le dégagement</li> <li>- Menuiserie extérieure ancienne en bon état : mastics fatigués, peinture à reprendre</li> <li>- Menuiseries au niveau dégagement anciennes et fatiguées : au niveau de la porte, problème de seuil</li> </ul>
SALLE MONTEVERDI + CAGE ESCALIER / RDC	ELEMENTS CARACTERISTIQUES	DESORDRES INTERIEURS
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Traces d'infiltrations d'eau au niveau mur SE sur toute la partie basse</li> <li>- Sol en PVC dégradé dans la cage d'escalier : infiltrations d'eau ancienne, léger décollement de peinture sur poutre au plafond</li> <li>- Menuiseries anciennes dans la salle du personnel en bon état : mastics absents, jets d'eau et appuis dégradés, peinture abîmée</li> </ul>
SALLE FRESCOBALDI / RDC	ELEMENTS CARACTERISTIQUES	DESORDRES INTERIEURS
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Traces d'infiltrations d'eau au niveau du mur coté SO</li> <li>- Décollement du crépi au niveau du mur de la porte d'entrée</li> <li>- Menuiserie bois récente : appui extérieur mal réalisé, retient l'eau au niveau du châssis</li> <li>- Porte entrée en bois ancienne : bon état, peinture fatiguée, scellements repris au ciment</li> </ul>
LOCAL TECHNIQUE + DEGAGEMENT / RDC	ELEMENTS CARACTERISTIQUES	DESORDRES INTERIEURS
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Plafond très dégradé : poutres en bois abîmées, plancher qui s'affaisse par endroits, risque d'effondrement de certaines parties, planches très dégradées dans le coin NE</li> <li>- Etat désorganisé des murs : fissurations présentes en partie N, fissurations au niveau du coin NE</li> <li>- Délitement de l'enduit en partie N</li> <li>- Ancienne porte de grange encastrée dans la cloison Ouest</li> <li>- Menuiserie ancienne à l'est : état très dégradé, ouvrant absent</li> <li>- Au niveau du dégagement, poutrelles métalliques corrodées, plafond qui s'effondre, plancher bois très dégradé</li> </ul>
SANITAIRES / RDC	ELEMENTS CARACTERISTIQUES	DESORDRES INTERIEURS
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Traces d'infiltrations d'eau au niveau des murs au NO et au NE en partie basse : décollements de peintures</li> <li>- Décollements de peinture au niveau de la porte d'entrée dans le coin SO</li> <li>- Porte entrée ancienne en bon état : peinture dégradée, scellements fissurés, seuil à vérifier</li> </ul>



# AILE NORD / EST / SUD SUR COUR

SALLE DELALANDE / RDC	ELEMENTS CARACTERISTIQUES	DESORDRES INTERIEURS
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Légères traces d'infiltrations d'eau dans le coin NO en partie basse contre la menuiserie</li> <li>- Menuiserie récente en bon état : problème de seuil, volets avec peinture dégradée.</li> </ul>
SALLE CORELLI / RDC	ELEMENTS CARACTERISTIQUES	DESORDRES INTERIEURS
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Traces d'infiltrations d'eau sous la trappe d'accès sur le mur E : Fort taux d'humidité du placo, trappe décollée et placo abimé.</li> <li>- Menuiserie récente en bon état : problème de seuil, volets avec peinture dégradée.</li> </ul>
ATELIER / RDC	ELEMENTS CARACTERISTIQUES	DESORDRES INTERIEURS
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fissurations au niveau des murs en partie NE</li> <li>- Finitions sous plafond au mortier</li> <li>- Porte ancienne dégradée : Serrurerie corrodée, peinture dégradée, partie basse dégradée</li> </ul>
SALLE PALESTRINA + CAGE ESCALIER/ RDC	ELEMENTS CARACTERISTIQUES	DESORDRES INTERIEURS
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Traces d'infiltrations d'eau au plafond dans le coin SE dans la salle palestrina</li> <li>- Traces d'infiltrations d'eau importantes sous l'appui de fenêtre dans la cage d'escalier côté SE : décollements du crépi</li> <li>- Traces d'infiltrations d'eau au niveau du mur dans la cage d'escalier côté SO : léger décollement du crépi</li> <li>- Fissures au niveau du mur dans la cage d'escalier côté SO</li> <li>- Menuiserie bois dans la cage d'escalier au S récente : état moyen, appui et jet d'eau marqués, peinture dégradée</li> <li>- Porte entrée cage escalier depuis cour ancienne : mastics fatigués, peinture abimée, problème de seuil, volet extérieur abimé en partie basse et peinture à reprendre</li> <li>- Menuiserie salle palestrina récente : bon état, appui et jet d'eau fatigués, intégration sommairement réalisée</li> </ul>
SALLE BACH (GARAGE) / RDC	ELEMENTS CARACTERISTIQUES	DESORDRES INTERIEURS
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Volets extérieurs bois anciens en bon état : peinture dégradée, scellements repris au ciment</li> <li>- Châssis bois anciens : état dégradé.</li> </ul>



# AILE NORD / EST / SUD SUR COUR

CAGE D'ESCALIER SE / R+1	ELEMENTS CARACTERISTIQUES	DESORDRES INTERIEURS
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Traces d'infiltrations d'eau en partie haute au niveau du mur Ouest : traces de coulures et fissures verticales du crépi</li> <li>- Traces de coulures sur le mur dans le coin SO : légère fissuration du crépi</li> <li>- Etat légèrement dégradé du sol en PVC</li> <li>- Trace de corrosion sur la dernière marche de l'escalier : infiltration d'eau possible</li> <li>- Menuiseries anciennes au N et au S : appuis et jets d'eau fatigués, mastics dégradés</li> </ul>
SALLE JOSQUIN DES PRES / R+1	ELEMENTS CARACTERISTIQUES	DESORDRES INTERIEURS
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Soulèvement et tomettes cassées, déjointées sous le châssis au nord</li> <li>- Menuiserie ancienne en bon état : mastics fatigués, appuis et jets d'eau dégradés</li> </ul>
SALLE HALLE / R+1	ELEMENTS CARACTERISTIQUES	DESORDRES INTERIEURS
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Trace d'infiltration d'eau visible au niveau du faux plafond dans le coin SE</li> <li>- Menuiserie ancienne : état dégradé, mastics dégradés, appuis et jets d'eau fatigués, carreau manquant bouché par du carton</li> </ul>
SALLE HAENDEL / R+1	ELEMENTS CARACTERISTIQUES	DESORDRES INTERIEURS
 		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Détérioration du doublage placo et crépi intérieur au niveau de la porte d'accès à la salle à cause de la poignée</li> <li>- Décollement du crépi autour du cadre de fenêtre au SO</li> <li>- Menuiserie anciennes dégradées : mastics fatigués, appuis et jets d'eau dégradés, peinture abimée, verres fissurés, volets anciens et dégradés avec peinture fatiguée.</li> <li>- Linteaux en bois extérieurs dégradés : infiltrations d'eau</li> <li>- Grilles extérieures au niveau des menuiseries corrodées</li> </ul>






# AILE NORD / EST / SUD SUR COUR

SALLE DUFFAY + CAGE D'ESCALIER / R+1	ELEMENTS CARACTERISTIQUES	DESORDRES INTERIEURS
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Menuiseries extérieures anciennes en bon état général : mastics dégradés ou absents, peinture à reprendre</li> </ul>
ZONE NON AFFECTEE 1 / R+1	ELEMENTS CARACTERISTIQUES	DESORDRES INTERIEURS
 		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cloisonnement de la zone détruit</li> <li>- Murs au N et au S dans un état de dégradations important et toujours en état de travaux : décollement de peinture généralisé, reprises au ciment, aucune finition réalisée</li> <li>- Effet de ventre au niveau du sol en partie Ouest de la zone : état du plancher à vérifier</li> <li>- Tomettes cassées et planchers bois très dégradé en partie Est de la zone : trou visible</li> <li>- Menuiseries anciennes au S : bon état des châssis, mastics fatigués, appuis et jets d'eau dégradés</li> <li>- Menuiseries anciennes au N : Etat dégradé, appuis et jets d'eau dégradés, peinture absente, vitrage absent, réparations réalisées avec des plaques de plexiglas vissées au châssis</li> </ul>
ZONE NON AFFECTEE 2 / R+1	ELEMENTS CARACTERISTIQUES	DESORDRES INTERIEURS
  		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fermes anciennes en bois : marquages nombreux d'humidité</li> <li>- Chevrons de la toiture atteints par des infiltrations d'eau</li> <li>- Traces d'infiltrations d'eau au niveau de l'ouverture en toiture</li> <li>- Mallons de couverts en terre cuite cassés</li> <li>- Flèche importante de la ferme la plus au S contre le mur S : tassement du mur dans le coin SE</li> <li>- Traces d'infiltrations d'eau dans le coin du mur SE : tassement du mur</li> <li>- Nombreuses reprises au ciment</li> <li>- Fissuration du mur dans le coin NE : potentiel tassement du mur</li> <li>- Au niveau du sol en partie nord, plancher dégradé : effet de trampoline : état du plancher à vérifier</li> <li>- Menuiserie bois au N ancienne : Etat dégradé, appuis et jets d'eau dégradés, peinture absente, vitrage absent, réparations réalisées avec des plaques de plexiglas vissées au châssis</li> <li>- Menuiserie bois à l'Est récente : mauvaise intégration du châssis, nombreuses reprises au ciment, effet de bosse, non conforme</li> <li>- Menuiserie bois au SO ancienne : Etat dégradé, appuis et jets d'eau dégradés, peinture absente, vitrage absent, réparations réalisées avec des plaques de plexiglas vissées au châssis</li> </ul>

CAVE / R-1	ELEMENTS CARACTERISTIQUES	DESORDRES INTERIEURS
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Poutrelles métalliques du plafond à l'entrée de la cave corrodées</li> <li>- Plancher haut en bois : dégradées, attaquées sur les piles. Etalement réalisé sur tout le plancher haut de la cave</li> <li>- Diverses reprises au ciment au niveau du plafond</li> <li>- Traces d'infiltrations d'eau au niveau du plancher haut : lattes de plancher dégradées</li> <li>- Traces d'importantes infiltrations d'eau dans les murs au Nord et au Sud : Développements de sels</li> <li>- Décollements, gonflements du parement en enduit des murs</li> <li>- Traces d'infiltrations d'eau et de coulures sur les murs sous les soupiraux en partie Nord et Sud</li> <li>- Porte entrée cave : Volet bois dégradé, seuil trop petit, peinture fatiguée</li> <li>- Soupiraux au Nord (1) et au Sud (3) anciens : Soupiraux au sud bouchés, manque d'entretien, reprises au ciment</li> </ul>
LOGEMENT : ENTREE, SEJOUR, CUISINE, DEGA- GEMENT, WC / RDC	ELEMENTS CARACTERISTIQUES	DESORDRES INTERIEURS
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cheminée avec tablette en marbre</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Légers décollements de peinture au niveau des plafonds</li> <li>- Décollements de peintures au niveau des soubassements en placage bois dans le séjour et la cuisine</li> <li>- Fissurations présentes sous les appuis de fenêtres du séjour au Sud</li> <li>- Appuis intérieurs des fenêtres au Sud en marbres fissurés</li> <li>- Gonflement du doublage en crépis sous appui fenêtre dans le dégagement en partie N</li> <li>- Tassement du parquet au sol au niveau du séjour : parquet fissuré et déjointé, effet de ventre</li> <li>- Tassement du parquet au niveau du dégagement : effet de ventre</li> <li>- Carrelage de la cuisine fissuré en grande partie</li> <li>- 1ère volée de marche fissurée dans l'entrée</li> <li>- Porte entrée en bon état, légèrement dégradée : peinture fatiguée, seuil de porte absent</li> <li>- Menuiseries extérieures côté Sud et côté Nord dégradées : mastics fatigués, appuis et jets d'eau marqués, traitement de protection altéré, serrurerie corrodée, persiennes extérieures fatiguées</li> <li>- Menuiseries côté nord dans les WC anciennes et légèrement fatiguées : peinture dégradée</li> </ul>
ESCALIER, DEGAGEMENT, CHAMBRES (3) ET SDB / R+1	ELEMENTS CARACTERISTIQUES	DESORDRES INTERIEURS
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cheminée dans la chambre du milieu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fissuration du faux plafond au niveau du velux dans la cage d'escalier</li> <li>- Traces d'infiltrations d'eau sur le mur S au niveau de la cage d'escalier.</li> <li>- Fissurations du mur au Sud dans la cage d'escalier</li> <li>- Fissuration au niveau du cadre bâti de la porte d'accès au couloir</li> <li>- Fissuration visible au niveau du linteau de l'ouvrant dans le couloir au NO</li> <li>- Traces d'infiltrations d'eau sous l'appui du châssis dans la première chambre au SE</li> <li>- Traces d'infiltrations d'eau au-dessus du linteau du châssis dans la chambre du milieu au Sud</li> <li>- Traces d'infiltrations d'eau dans la salle de bain coté O</li> <li>- Menuiseries extérieures anciennes en partie Sud : Etat dégradé, vitrage cassé, mastic absent</li> <li>- Menuiseries extérieures anciennes en partie Nord : Etat moyen, appuis et jets d'eau fatigués</li> <li>- Menuiserie dans la cage d'escalier : velux récent potentiellement fuyard</li> </ul>





## CAVES - PARTIE NORD - CHAUFFERIE





DEGAGEMENT 1 / R-1	ELEMENTS CARACTERISTIQUES	DESORDRES INTERIEURS
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombreuses fissurations au niveau des voûtes</li> <li>- Désorganisation de l'enduit et délitement au niveau du tas de charge</li> <li>- Fissurations et traces d'infiltrations d'eau au niveau de la voute en partie SO</li> <li>- Traces d'infiltrations d'eau coté S au niveau des murs</li> <li>- Reprises au ciment au niveau du mur et de la voûte dans le coin SO</li> <li>- Délitement de l'enduit au niveau du mur en partie SE</li> <li>- Porte entrée de la cave en bon état : partie en imposte dégradée, peinture fatiguée, scellements éclatés</li> </ul>
DEGAGEMENT 2 / R-1	ELEMENTS CARACTERISTIQUES	DESORDRES INTERIEURS
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Légères fissurations au niveau des voûtes</li> <li>- Traces d'infiltrations d'eau importantes au niveau du mur SO : délitement de la pierre</li> <li>- Traces d'infiltrations d'eau au niveau du mur S : délitement de la pierre</li> <li>- Traces d'humidité présentes au niveau du sol au niveau du coin SO</li> <li>- Etat dégradé de la poutre en bois au niveau de l'ancien escalier d'accès au RDC coté N</li> </ul>
SALLE A / R-1	ELEMENTS CARACTERISTIQUES	DESORDRES INTERIEURS
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Poutrelles métalliques du plafond corrodées</li> <li>- Traces d'humidités sur le mur côté O</li> <li>- Prises d'air vers le jardin d'hiver coté S bouchées à la mousse expansive et passage de réseaux divers</li> <li>- Reprises au ciment au niveau de l'entrée de la salle</li> <li>- Passages de réseaux sommairement réalisés</li> </ul>
SALLE B / R-1	ELEMENTS CARACTERISTIQUES	DESORDRES INTERIEURS
	- Citerne à mazout en partie NE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Enduit des parties voûtées dégradé.</li> <li>- Nombreuses reprises au ciment des parties voutées</li> <li>- Percements pour les extractions de la chaufferie mal réalisés</li> <li>- Traces de développements de sels au niveau du mur Ouest et du mur N</li> </ul>
CHAUFFERIE / R-1	ELEMENTS CARACTERISTIQUES	DESORDRES INTERIEURS
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Traces de fuites des conduits de chaufferie au niveau des murs</li> <li>- Traces de fuites des conduits de chaufferie au niveau du sol</li> <li>- Légère corrosion de certains conduits de chaufferie</li> </ul>



## CAVES - PARTIE SUD - ENTRETIEN JARDIN

SALLE C / R-1	ELEMENTS CARACTERISTIQUES	DESORDRES INTERIEURS
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombreuses fissurations au niveau des voûtes en partie centrale et dans les angles</li> <li>- Eclatement de parties enduites au niveau des arc des voûtes</li> <li>- Porte entrée de la cave en bon état : partie en imposte ancienne et dégradée, peinture fatiguée, scellements fissurés et repris au ciment</li> </ul>
SALLE D / R-1	ELEMENTS CARACTERISTIQUES	DESORDRES INTERIEURS
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Voutes anciennes reprises et cassées en partie haute : Pose d'une dalle en béton avec flocage en partie centrale</li> <li>- Eclatement de parties enduites dans les coins au sud des voûtes</li> <li>- Nombreuses reprises au ciment au niveau des murs</li> <li>- Passage cloisonnée en parpaings entre salle D et salle B</li> <li>- Menuiserie récente en partie Sud : Soupierail en PVC non conforme</li> </ul>
DEGAGEMENT BUREAU + DOUCHE / R-1	ELEMENTS CARACTERISTIQUES	DESORDRES INTERIEURS
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Traces d'infiltrations d'eau au-dessus de la douche</li> <li>- Décollement de peinture au niveau du cloisonnement entre le dégagement et la douche</li> </ul>
SALLE E + VESTIAIRE + WC / R-1	ELEMENTS CARACTERISTIQUES	DESORDRES INTERIEURS
 		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cloisonnement du soupierail menant au vide sanitaire sous jardin d'hiver sommairement réalisé</li> <li>- Menuiseries récentes en partie Sud : Intégration d'une fenêtre et d'une porte au niveau du vestiaire : reprises au ciments, utilisation de menuiseries PVC non conformes, seuil à revoir au niveau de la porte du vestiaire</li> <li>- Traces d'infiltrations d'eau au niveau de la partie basse du mur Ouest dans les WC : décollement de peinture</li> </ul>

## PARTIES EXTERIEURES

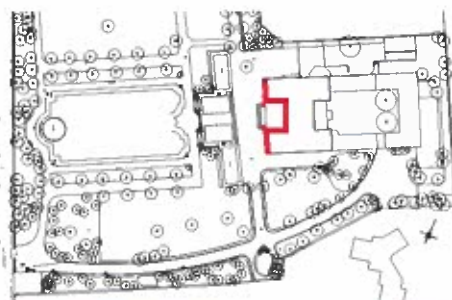
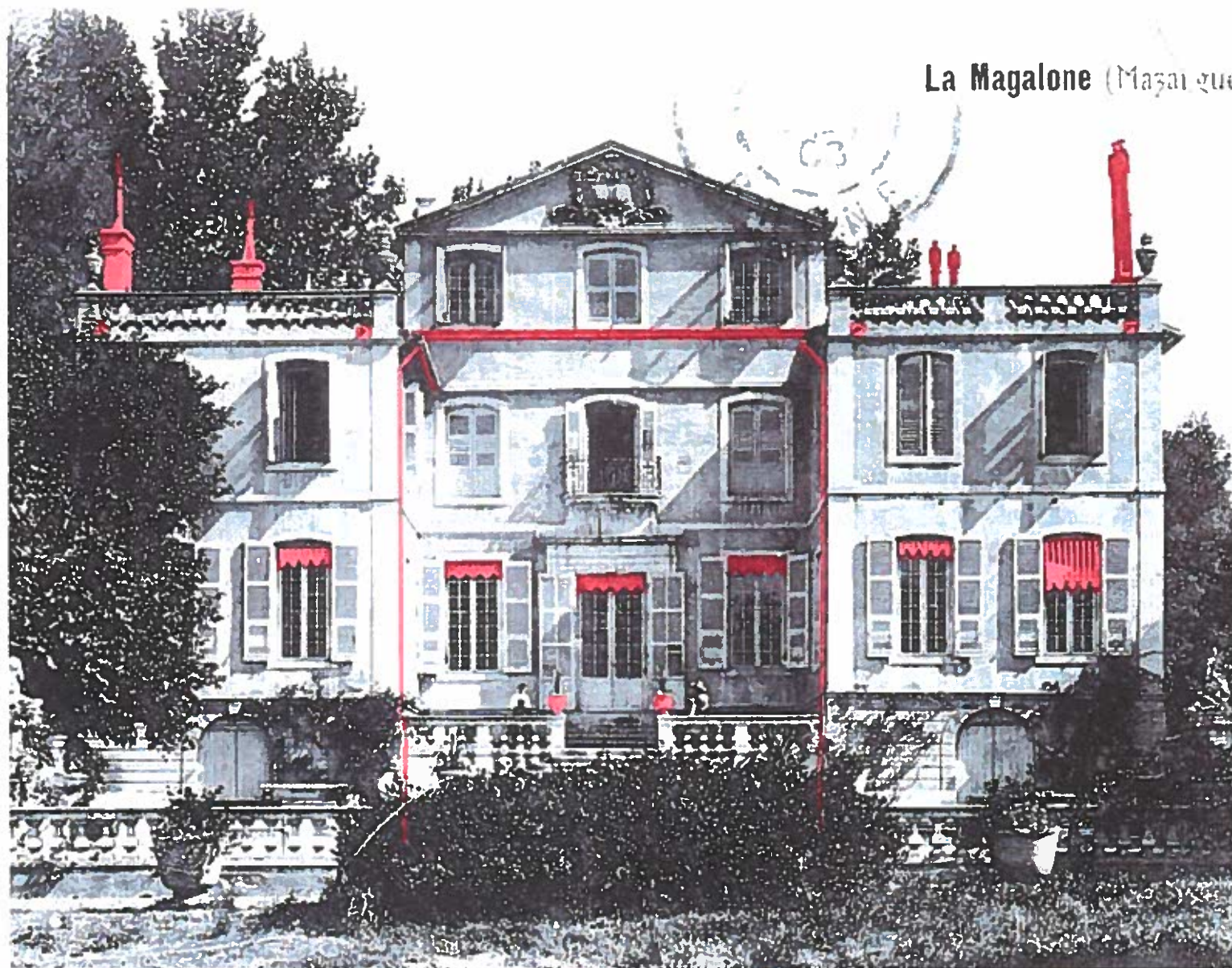
CHAPELLE / RDC	ELEMENTS CARACTERISTIQUES	DESORDRES INTERIEURS
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Autel en marbre avec peinture sur bois de la Sainte Vierge</li> <li>- Croix en bois</li> <li>- Décors muraux avec peintures, gypseries</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Traces d'infiltrations d'eau sous les lanterneaux en partie sommitale : Décors peints décollés</li> <li>- Décollements des décors peints par endroit au niveau de la coupole</li> <li>- Fissuration verticale au-dessus du châssis en imposte à l'entrée en partie N</li> <li>- Nombreuses traces d'humidité présentes en partie basse des murs de la chapelle à l'Ouest : enduit atteint, remontées capillaires, développements de sels</li> <li>- Décollements de l'enduit en partie basse des murs à l'Est</li> <li>- Fissuration verticale au niveau du mur à l'emplacement de la croix au SE</li> <li>- Fissuration du marbre en partie haute de l'autel</li> <li>- Peinture sur bois de l'autel dégradée</li> <li>- Déformation des parties en pierre au sol</li> <li>- Menuiserie des lanterneaux dégradée : mastics dégradés, verres cassés, traitement de protection inexistant, grilles extérieures corrodées</li> <li>- Porte entrée avec imposte ancienne et dégradée : mastics dégradés, traitement de protection inexistant, peinture à refaire</li> </ul>
PAVILLON DU GARDIEN / RDC	ELEMENTS CARACTERISTIQUES	DESORDRES INTERIEURS
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Absence de plafond</li> <li>- Traces d'infiltrations d'eau au niveau du plafond de la SDB au Sud</li> <li>- Nombreuses traces d'infiltrations d'eau, papiers peints décollés, traces de coulures</li> <li>- Réseaux inexistants</li> <li>- Menuiseries extérieures anciennes dégradées : mastics fatigués, appuis et jets d'eau dégradés, peinture dégradée</li> </ul>
CITERNE / RDC	ELEMENTS CARACTERISTIQUES	DESORDRES INTERIEURS
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Traces d'infiltrations d'eau : coulures importantes et développements de sels généralisés</li> <li>- Fissurations en partie S au niveau de l'ouverture en partie sommitale de la voûte</li> <li>- Fissurations dans les deux sens en partie centrale de la voûte</li> <li>- Réseaux d'alimentation en eau de la citerne et d'évacuation bouchés</li> <li>- Ouverture du mur Ouest vers salle Corelli sommairement réalisé</li> </ul>
AQUEDUC / R-1	ELEMENTS CARACTERISTIQUES	DESORDRES INTERIEURS
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Présence d'eau dans l'aqueduc : réseaux de canalisations dégradé, étanchéité à prévoir</li> </ul>

## II – PLANCHES HISTORIQUES – MODIFICATIONS DU CLOS-COUVERT

4 planches



# La Magalone (Mazal que)



## ÉTUDE DE DIAGNOSTIC BASTIDE DE LA MAGALONE DE MARSEILLE

**MAÎTRE D'OUVRAGE**  
Direction Générale Adjointe  
Architecture et Valorisation des Équipements

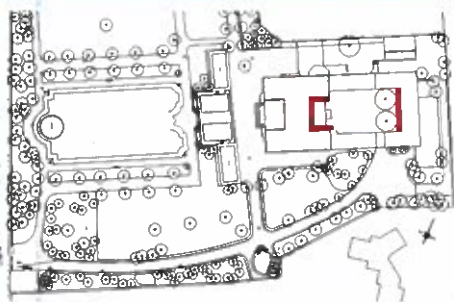
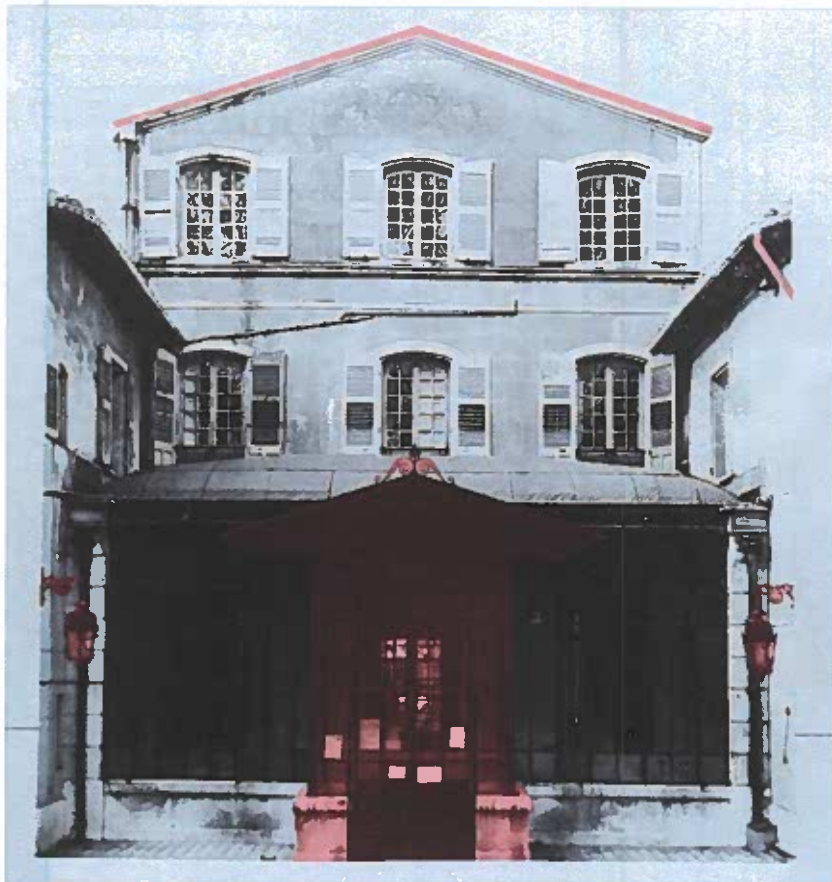
**MAÎTRE D'ŒUVRE**  
**SASU ATELIER CORD**  
5 Place de Rome 13006 Marseille  
**BNI**  
134 Rue du Temple 75003 Paris  
**BPTEC**  
Immeuble Uzécla - Place des Cordeliers 30700 Uzès

## MODIFICATIONS PRINCIPALES DES FAÇADES

**FAÇADE OUEST**  
Carte postale La Magalone, début 20e  
Source Delcampe

1



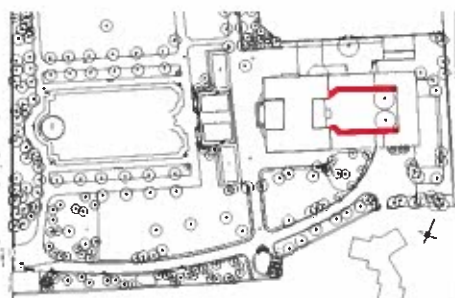
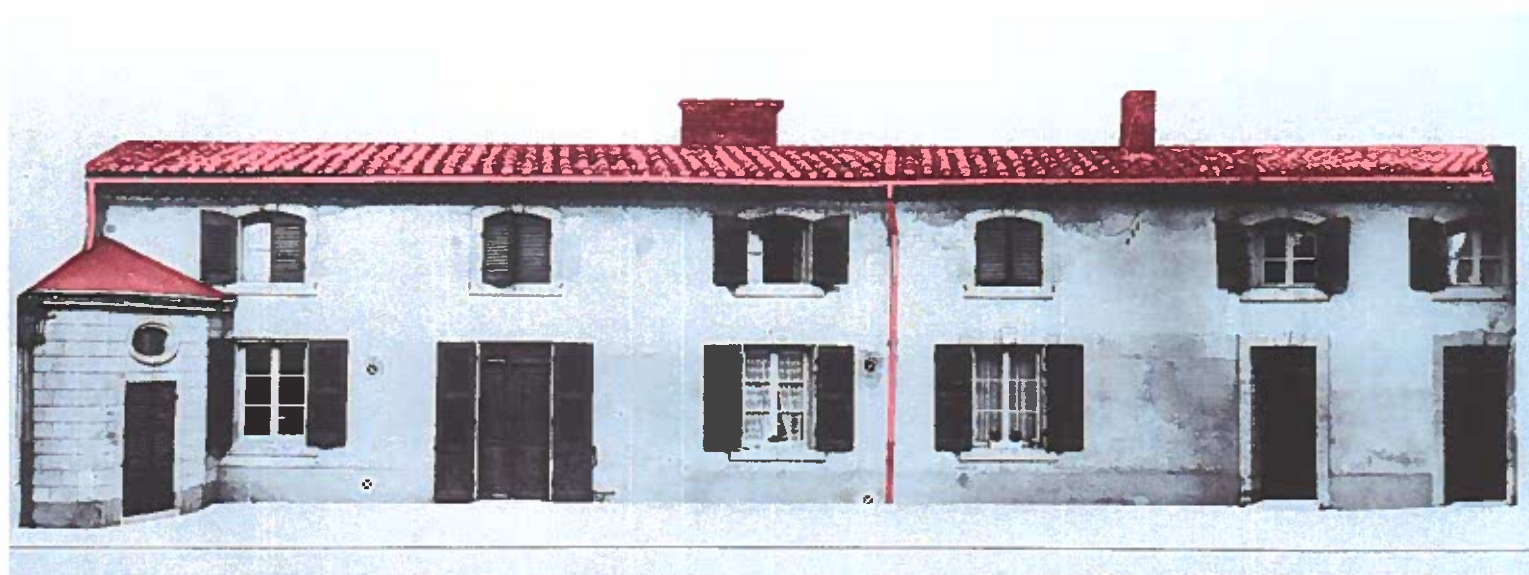
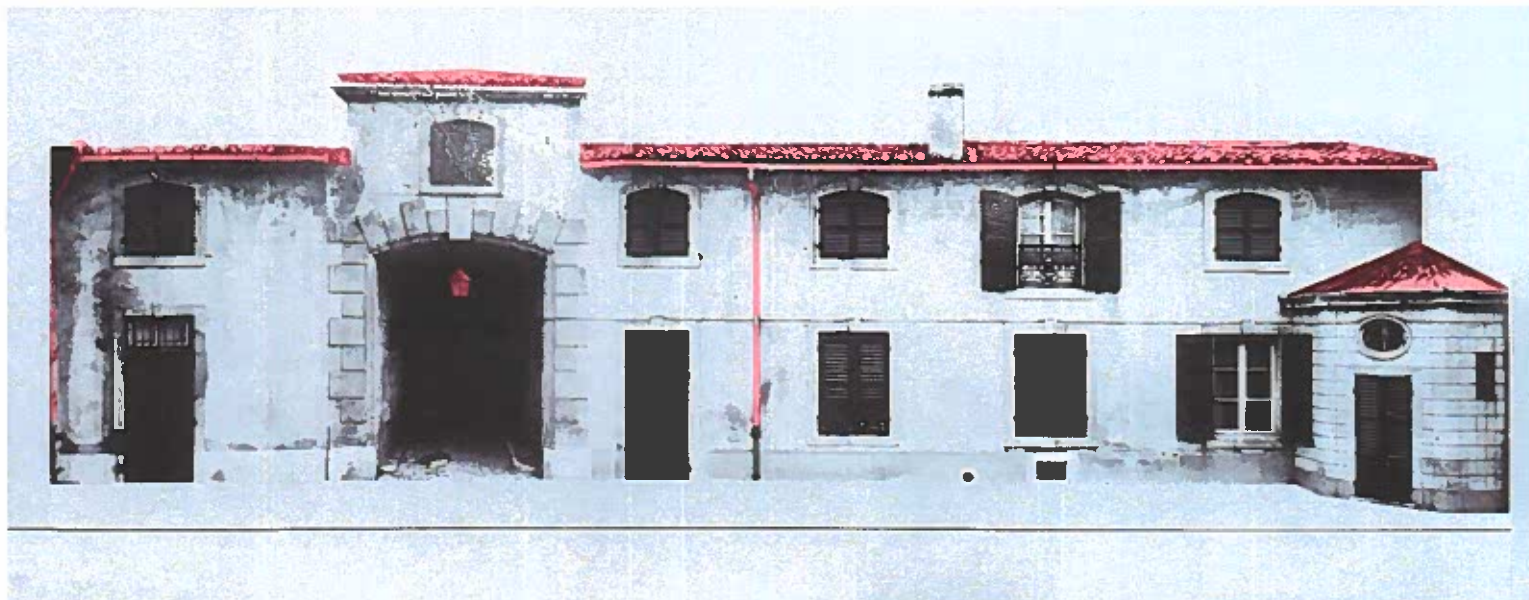


## ÉTUDE DE DIAGNOSTIC BASTIDE DE LA MAGALONE DE MARSEILLE

**MAÎTRE D'OUVRAGE**  
Direction Générale Adjointe  
Architecture et Valorisation des Équipements

**MAÎTRE D'ŒUVRE**  
SASU ATELIER CORD  
5 Place de Rome 13006 Marseille  
BMR  
134 Rue du Temple 75003 Paris  
BPTEC  
Immeuble Utécia - Place des Cordeliers 30700 Uzès

**MODIFICATIONS PRINCIPALES DES FAÇADES**  
FAÇADE SUR COUR EST ET OUEST  
Élévations photographiques de 1987



## ÉTUDE DE DIAGNOSTIC BASTIDE DE LA MAGALONE DE MARSEILLE

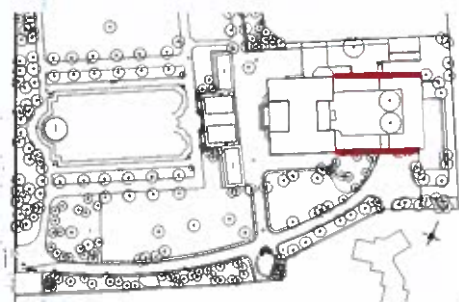
**MAÎTRE D'OUVRAGE**  
 Direction Générale Adjointe  
 Architecture et Valorisation des Équipements

**MAÎTRE D'ŒUVRE**  
**SASU ATELIER CORD**  
 5 Place de Rome 13006 Marseille  
 BMI  
 134 Rue du Temple 75003 Paris  
 BPTEC  
 Immeuble Uzécla - Place des Cordeliers 30700 Uzès

**MODIFICATIONS PRINCIPALES DES FAÇADES**  
 FAÇADE SUR COUR NORD ET SUD  
 Élévation photographique de 1987

3





## ÉTUDE DE DIAGNOSTIC BASTIDE DE LA MAGALONE DE MARSEILLE

**MAÎTRE D'OUVRAGE**  
Direction Générale Adjointe  
Architecture et Valorisation des Équipements

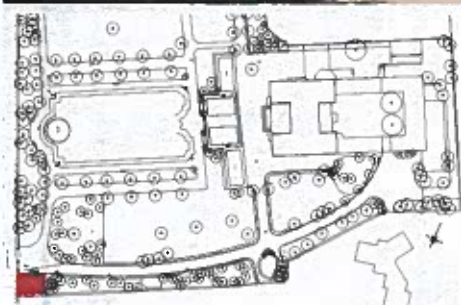
**MAÎTRE D'ŒUVRE**  
SASU ATELIER CORD  
5 Place de Rome 13006 Marseille  
BMM  
134 Rue du Temple 75003 Paris  
BPTEC  
Immeuble Uzécla - Place des Cordeliers 30700 Uzès

**MODIFICATIONS PRINCIPALES DES FAÇADES**  
CORPS DE LOGIS FAÇADE EST VUE DEPUIS LA COUR  
Élévations photographiques de 1987

### III – PLANCHES PHOTOS – ETAT EXISTANT

19 planches





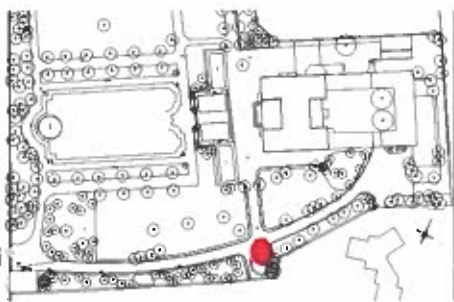
## ÉTUDE DE DIAGNOSTIC BASTIDE DE LA MAGALONNE DE MARSEILLE

MAÎTRE D'OUVRAGE  
Direction Générale Adjointe  
Architecture et Valorisation des Équipements

MAÎTRE D'ŒUVRE  
SASU ATELIER CORD  
5 Place de Rome 13006 Marseille  
8MB  
134 Rue du Temple 75003 Paris  
SPTEC  
Immeuble Uzécie - Place des Cordeliers 30700 Uzès

## PLANCHES PHOTOGRAPHIQUES PAVILLON DU GARDIEN





## ÉTUDE DE DIAGNOSTIC BASTIDE DE LA MAGALONE DE MARSEILLE

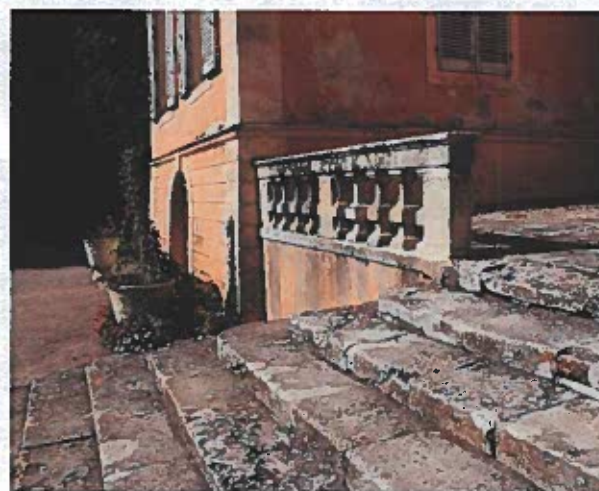
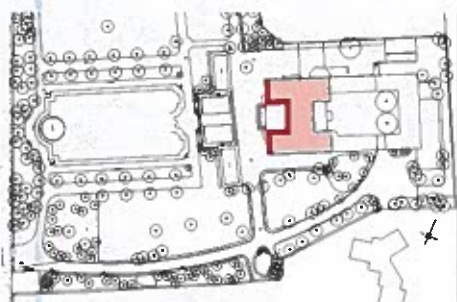
MAÎTRE D'OUVRAGE  
Direction Générale Adjointe  
Architecture et Valorisation des Équipements

MAÎTRE D'ŒUVRE  
SASU ATELIER CORD  
5 Place de Rome 13006 Marseille  
BIM  
134 Rue du Temple 75003 Paris  
BPTEC  
Immeuble Uzécla - Place des Cordeliers 30700 Uzès

## PLANCHES PHOTOGRAPHIQUES CHAPELLE

2





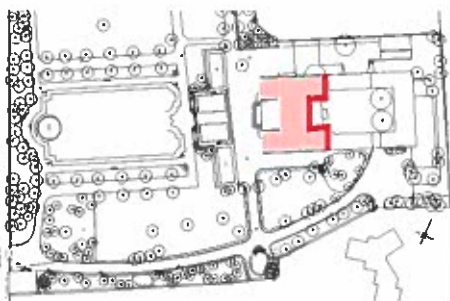
## ÉTUDE DE DIAGNOSTIC BASTIDE DE LA MAGALONE DE MARSEILLE

MAÎTRE D'OUVRAGE  
Direction Générale Adjointe  
Architecture et Valorisation des Équipements

MAÎTRE D'ŒUVRE  
SASU ATELIER CORDO  
5 Place de Rome 13006 Marseille  
BIM  
134 Rue du Temple 75003 Paris  
BPTÉC  
Immeuble Uzécla - Place des Cordeliers 30700 Uzès

PLANCHES PHOTOGRAPHIQUES  
CORPS DE LOGIS FAÇADE OUEST VUE DEPUIS LES JARDINS





## ÉTUDE DE DIAGNOSTIC BASTIDE DE LA MAGALONE DE MARSEILLE

MAÎTRE D'OUVRAGE  
Direction Générale Adjointe  
Architecture et Valorisation des Équipements

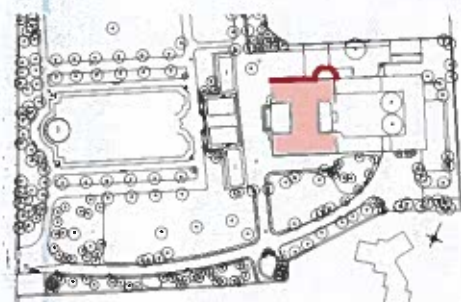
MAÎTRE D'ŒUVRE  
SASU ATELIER CORD  
5 Place de Rome 13006 Marseille  
BMH  
134 Rue du Temple 75003 Paris  
BPTC  
Immeuble Uzicla - Place des Cordeliers 30700 Uzès

## PLANCHES PHOTOGRAPHIQUES

CORPS DE LOGIS FAÇADE EST VUE DEPUIS LA COUR

4





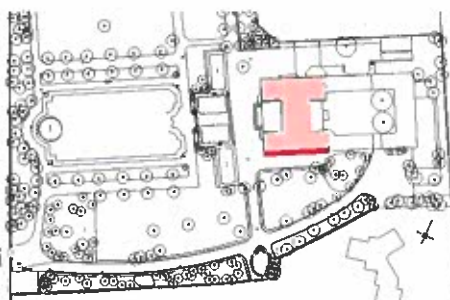
## ÉTUDE DE DIAGNOSTIC BASTIDE DE LA MAGALONE DE MARSEILLE

**MAÎTRE D'OUVRAGE**  
Direction Générale Adjointe  
Architecte et Valorisation des Équipements

**MAÎTRE D'ŒUVRE**  
SASU ATELIER CORD  
5 Place de Rome 13006 Marseille  
BNI  
194 Rue du Temple 75003 Paris  
BPTC  
Immeuble Uzéda - Place des Cordeliers 30700 Uzès

## PLANCHES PHOTOGRAPHIQUES CORPS DE LOGIS FAÇADE NORD





## ÉTUDE DE DIAGNOSTIC BASTIDE DE LA MAGALONE DE MARSEILLE

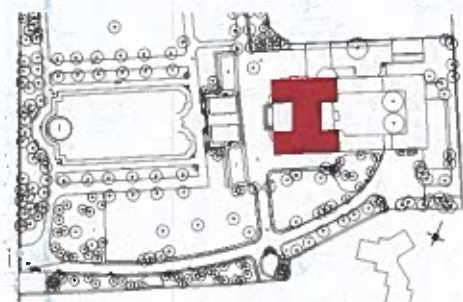
MAÎTRE D'OUVRAGE  
Direction Générale Adjointe  
Architecture et Valorisation des Équipements

MAÎTRE D'ŒUVRE  
SASU ATELIER CORD  
5 Place de Rome 13006 Marseille  
BAM  
134 Rue du Temple 75003 Paris  
BPTEC  
Immeuble Uzécla - Place des Cordeliers 30700 Uzès

## PLANCHES PHOTOGRAPHIQUES CORPS DE LOGIS FAÇADE SUD

6





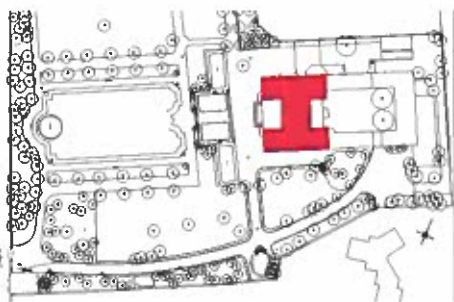
## ÉTUDE DE DIAGNOSTIC BASTIDE DE LA MAGALONE DE MARSEILLE

**MAÎTRE D'OUVRAGE**  
Direction Générale Adjointe  
Architecture et Valorisation des Équipements

**MAÎTRE D'ŒUVRE**  
SASU ATELIER CORD  
5 Place de Rome 13006 Marseille  
BMB  
134 Rue du Temple 75003 Paris  
BPTEC  
Immeuble Uzécie - Place des Cordeliers 30700 Uzès

**PLANCHES PHOTOGRAPHIQUES**  
CORPS DE LOGIS GRAND SALON ET SALLES DU RDC





## ÉTUDE DE DIAGNOSTIC BASTIDE DE LA MAGALONE DE MARSEILLE

**MAÎTRE D'OUVRAGE**  
Direction Générale Adjointe  
Architecture et Valorisation des Équipements

**MAÎTRE D'ŒUVRE**  
**SASU ATELIER CORD**  
5 Place de Rome 13006 Marseille  
**BMI**  
134 Rue du Temple 75003 Paris  
**BPTEC**  
Immeuble Utécia - Place des Cordeliers 30700 Uzès

## PLANCHES PHOTOGRAPHIQUES CORPS DE LOGIS FAÇADE SALLES ÉTAGES



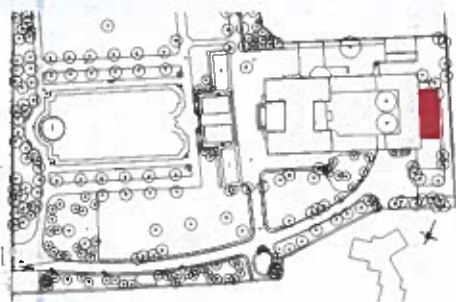
VUE SUR LA FAÇADE EST



VUE DE LA TOITURE



VUE DE L'ENTRÉE DE LA CITERNE SALLE CORELLI



# ÉTUDE DE DIAGNOSTIC BASTIDE DE LA MAGALONE DE MARSEILLE

MAÎTRE D'OUVRAGE  
Direction Générale Adjointe  
Architecture et Valorisation des Équipements

MAÎTRE D'ŒUVRE  
SASU ATELIER CORD  
5 Place de Rome 13006 Marseille  
BMR  
134 Rue du Temple 75003 Paris  
BPTC  
Immeuble Uzécla - Place des Cordeliers 30700 Uzès

## PLANCHES PHOTOGRAPHIQUES CITERNE

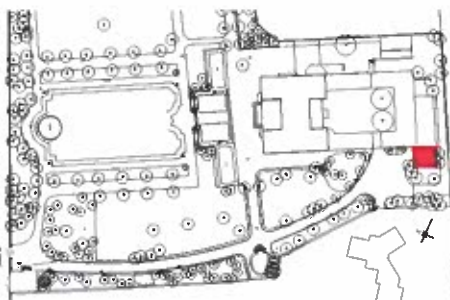




FAÇADE OUEST



FAÇADE EST



## ÉTUDE DE DIAGNOSTIC BASTIDE DE LA MAGALONE DE MARSEILLE

MAÎTRE D'OUVRAGE  
Direction Générale Adjointe  
Architecture et Valorisation des Équipements

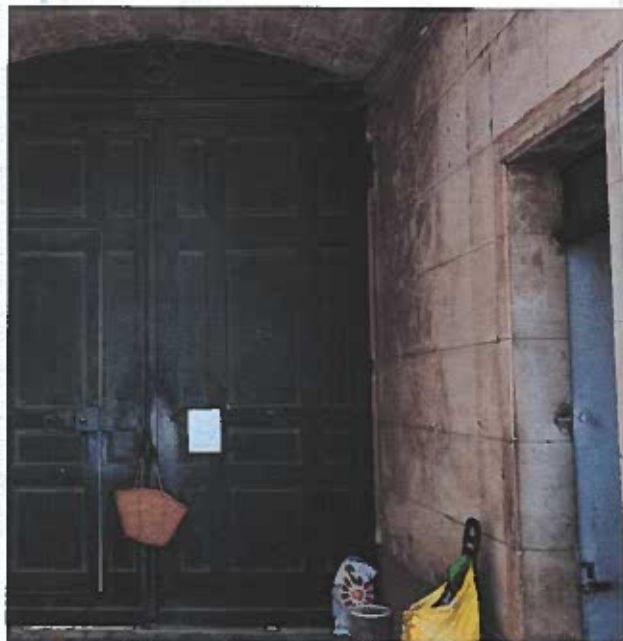
MAÎTRE D'ŒUVRE  
SASU ATELIER CORD  
5 Place de Rome 13006 Marseille  
BMI  
134 Rue du Temple 75003 Paris  
BPTC  
Immeuble Uzès - Place des Cordeliers 30700 Uzès

PLANCHES PHOTOGRAPHIQUES  
SALLE DE SPECTACLE

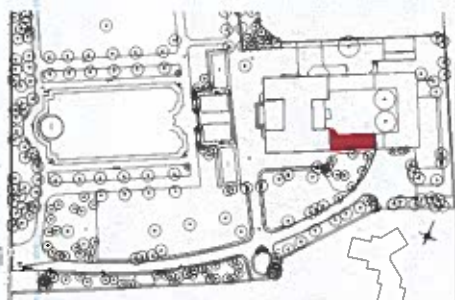
10



LOGEMENT DE LA GARDIENNE VUE DEPUIS LA COUR



VUE FAÇADE SUD



## ÉTUDE DE DIAGNOSTIC BASTIDE DE LA MAGALONE DE MARSEILLE

**MAÎTRE D'OUVRAGE**  
Direction Générale Adjointe  
Architecture et Valorisation des Équipements

**MAÎTRE D'ŒUVRE**  
SASU ATELIER CORD  
5 Place de Rome 13006 Marseille  
BIM  
134 Rue du Temple 75003 Paris  
BPTEC  
Immeuble Utzcia - Place des Cordeliers 30700 Uzès

## PLANCHES PHOTOGRAPHIQUES MAISON DE LA GARDIENNE



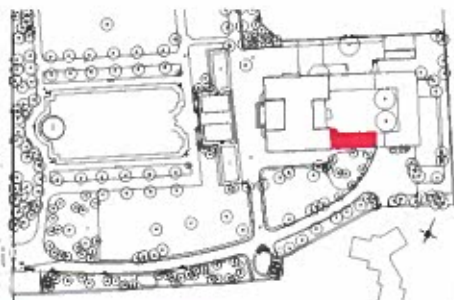
COULOIR DE L'ÉTAGE



CUISINE ET SALON DU REZ-DE-CHAUSSÉE



DESSERTTE DE CAVE ET CAVE



# ÉTUDE DE DIAGNOSTIC BASTIDE DE LA MAGALONE DE MARSEILLE

## MAÎTRE D'OUVRAGE

Direction Générale Adjointe  
Architecte et Valorisation des Équipements

## MAÎTRE D'ŒUVRE

### SASU ATELIER CORD

5 Place de Rome 13006 Marseille

Bât

134 Rue du Temple 75003 Paris

BPTEC

Immeuble Ubelia - Place des Cordeliers 30700 Uzés

PLANCHES PHOTOGRAPHIQUES  
MAISON DE LA GARDIENNE

12



AILE SUD MAISON DE LA GARDIENNE



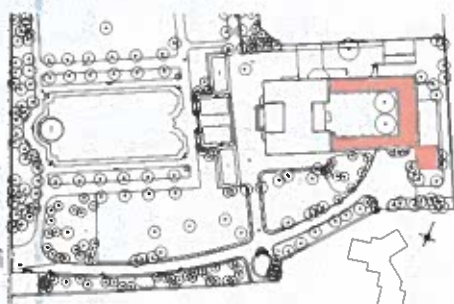
AILE NORD



AILE SUD PORTIQUE D'ENTRÉE



AILE EST ET SALLE DE SPECTACLE



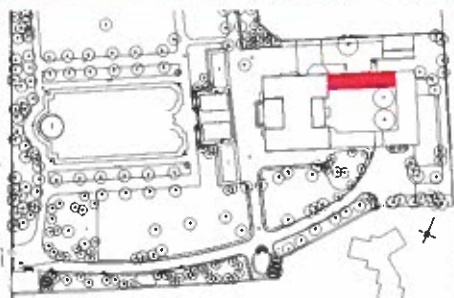
# ÉTUDE DE DIAGNOSTIC BASTIDE DE LA MAGALONE DE MARSEILLE

MAÎTRE D'OUVRAGE  
Direction Générale Adjointe  
Architecture et Valorisation des Équipements

MAÎTRE D'ŒUVRE  
SASU ATELIER CORD  
5 Place de Rome 13006 Marseille  
BNI  
134 Rue du Temple 75003 Paris  
BPTEC  
Immeuble Uzécia - Place des Cordeliers 30700 Uzès

PLANCHES PHOTOGRAPHIQUES  
AILES COMMUNES SUR COUR VUE DES TOITS





## ÉTUDE DE DIAGNOSTIC BASTIDE DE LA MAGALONE DE MARSEILLE

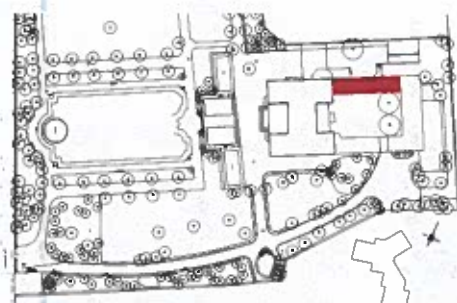
MAÎTRE D'OUVRAGE  
Direction Générale Adjointe  
Architecture et Valorisation des Équipements

MAÎTRE D'ŒUVRE  
SASU ATELIER CORD  
5 Place de Rome 13006 Marseille  
BMI  
134 Rue du Temple 7003 Paris  
BPTEC  
Immeuble Uzéla - Place des Cordeliers 30700 Uzès

PLANCHES PHOTOGRAPHIQUES  
AILE COMMUNE NORD RDC

14





## ÉTUDE DE DIAGNOSTIC BASTIDE DE LA MAGALONE DE MARSEILLE

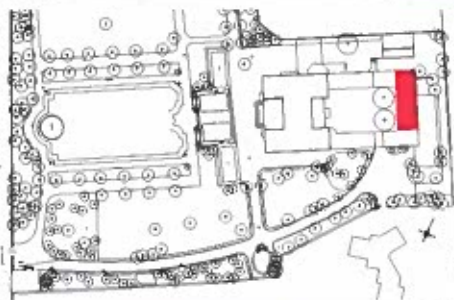
MAÎTRE D'OUVRAGE  
Direction Générale Adjointe  
Architecture et Valorisation des Équipements

MAÎTRE D'ŒUVRE  
SASU ATELIER CORD  
5 Place de Rome 13006 Marseille  
BNI  
134 Rue du Temple 75003 Paris  
BPTC  
Immeuble Uzéda - Place des Cordeliers 30700 Uzès

PLANCHES PHOTOGRAPHIQUES  
AILE COMMUNE NORD ÉTAGE

15





## ÉTUDE DE DIAGNOSTIC BASTIDE DE LA MAGALONE DE MARSEILLE

### MAÎTRE D'OUVRAGE

Direction Générale Adjointe  
Architecture et Valorisation des Équipements

### MAÎTRE D'ŒUVRE

#### SASU ATELIER CORD

5 Place de Rome 13006 Marseille

BNV

134 Rue du Temple 75013 Paris

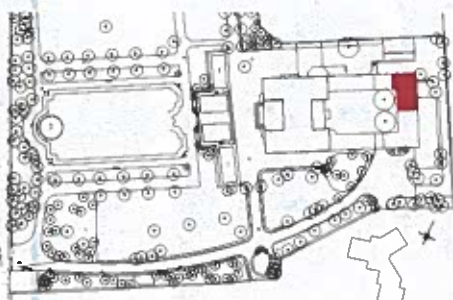
BPTC

Immeuble Uxelia - Place des Cordeliers 30700 Uzès

## PLANCHES PHOTOGRAPHIQUES AILE COMMUNE EST RDC

16





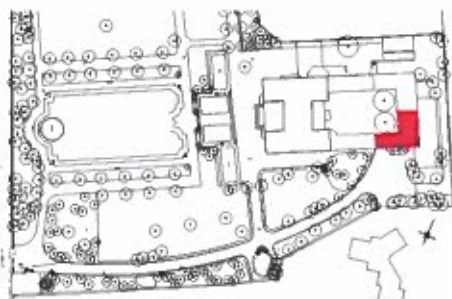
## ÉTUDE DE DIAGNOSTIC BASTIDE DE LA MAGALONE DE MARSEILLE

MAÎTRE D'OUVRAGE  
Direction Générale Adjointe  
Architecture et Valorisation des Équipements

MAÎTRE D'ŒUVRE  
SASU ATELIER CORD  
5 Place de Rome 13006 Marseille  
BMM  
134 Rue du Temple 75003 Paris  
BPTEC  
Immeuble Uzélie - Place des Cordeliers 30700 Uzès

PLANCHES PHOTOGRAPHIQUES  
AILE COMMUNE EST ÉTAGE NON AFFECTÉ





## ÉTUDE DE DIAGNOSTIC BASTIDE DE LA MAGALONE DE MARSEILLE

### MAÎTRE D'OUVRAGE

Direction Générale Adjointe  
Architecture et Valorisation des Équipements

### MAÎTRE D'ŒUVRE

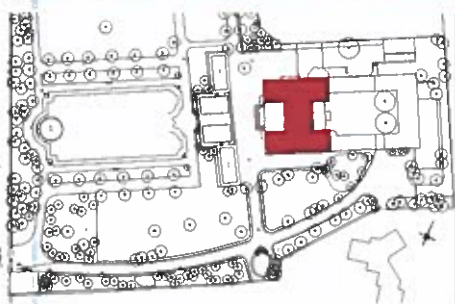
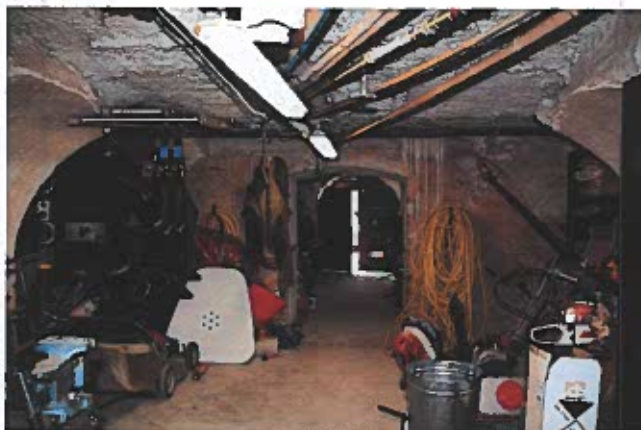
SASU ATELIER CORD  
5 Place de Rome 13006 Marseille  
BNI  
134 Rue du Temple 75003 Paris  
BPTC

Immeuble Utile - Place des Cordeliers 30700 Uzès

## PLANCHES PHOTOGRAPHIQUES AILE COMMUNE EST ET SUD ÉTAGE

18





## ÉTUDE DE DIAGNOSTIC BASTIDE DE LA MAGALONNE DE MARSEILLE

MAÎTRE D'OUVRAGE  
Direction Générale Adjointe  
Architecture et Valorisation des Équipements

MAÎTRE D'ŒUVRE  
SASU ATELIER CORD  
5 Place de Rome 13006 Marseille  
BNI  
134 Rue du Temple 75003 Paris  
BPTC  
Immeuble Uzéda - Place des Cordeliers 30700 Uzès

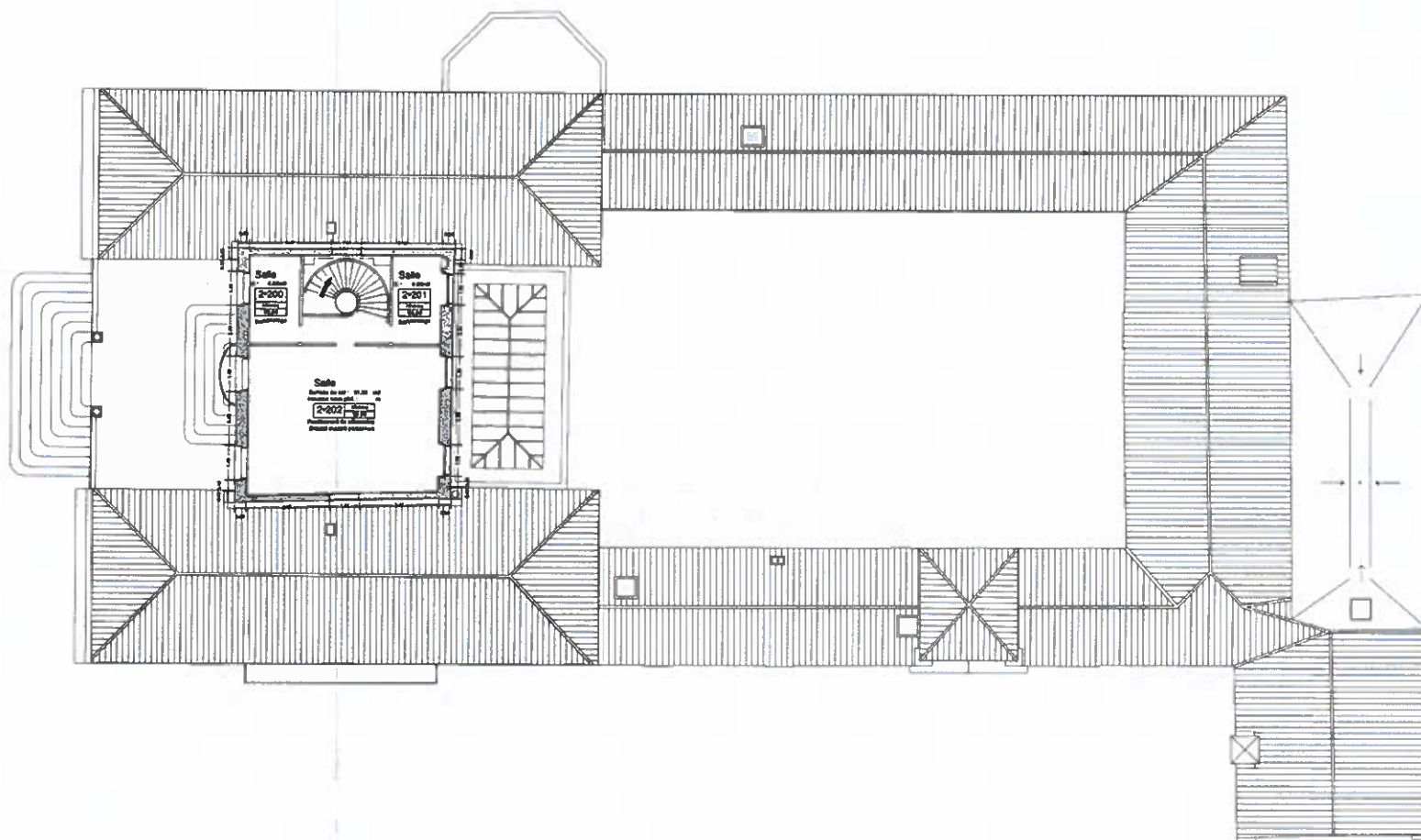
## PLANCHES PHOTOGRAPHIQUES CAVES DU CORPS DE LOGIS ET LOCAL DU JARDINIER

19

#### IV – PLANS ET ELEVATIONS – ETAT EXISTANT

11 planches





## ÉTUDE DE DIAGNOSTIC BASTIDE DE LA MAGALONE DE MARSEILLE

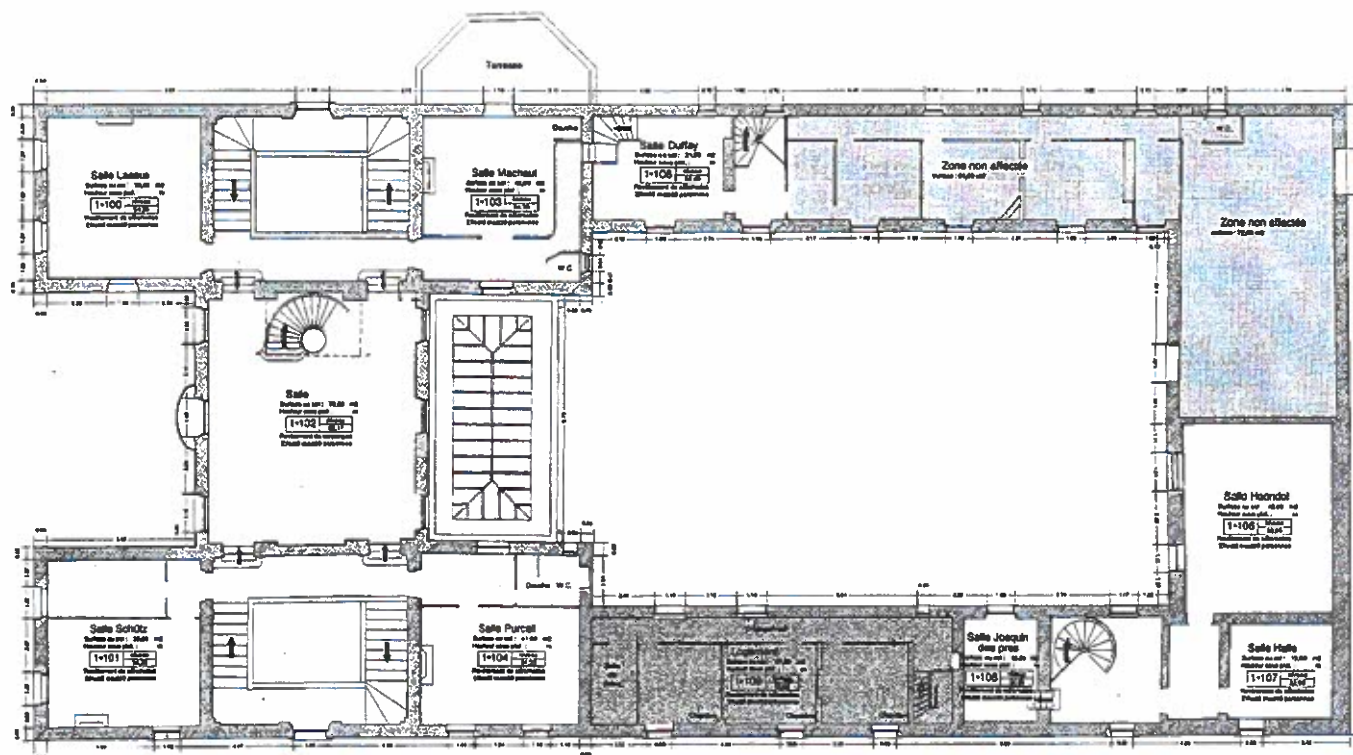
MAÎTRE D'OUVRAGE  
Direction Générale Adjointe  
Architecture et Valorisation des Équipements

MAÎTRE D'ŒUVRE  
SASU ATELIER CORD  
5 Place de Rome 13006 Marseille  
0800  
134 Rue du Temple 75003 Paris  
BPTEC  
Immeuble Uzécia - Place des Cordeliers 30700 Uzès

PLAN R+2 HUBERT TALLON  
PLAN DE TOITURE ATELIER CORD  
PLAN R+2

1

ECHELLE  
1/200



## ÉTUDE DE DIAGNOSTIC BASTIDE DE LA MAGALONE DE MARSEILLE

MAÎTRE D'OUVRAGE  
Direction Générale Adjointe  
Architecture et Valorisation des Équipements

MAÎTRE D'ŒUVRE  
SASU ATELIER CORD  
5 Place de Rome 13006 Marseille  
BNR  
134 Rue du Temple 7003 Paris  
BPTEC  
Immeuble Uzécia - Place des Cordeliers 30700 Uzès

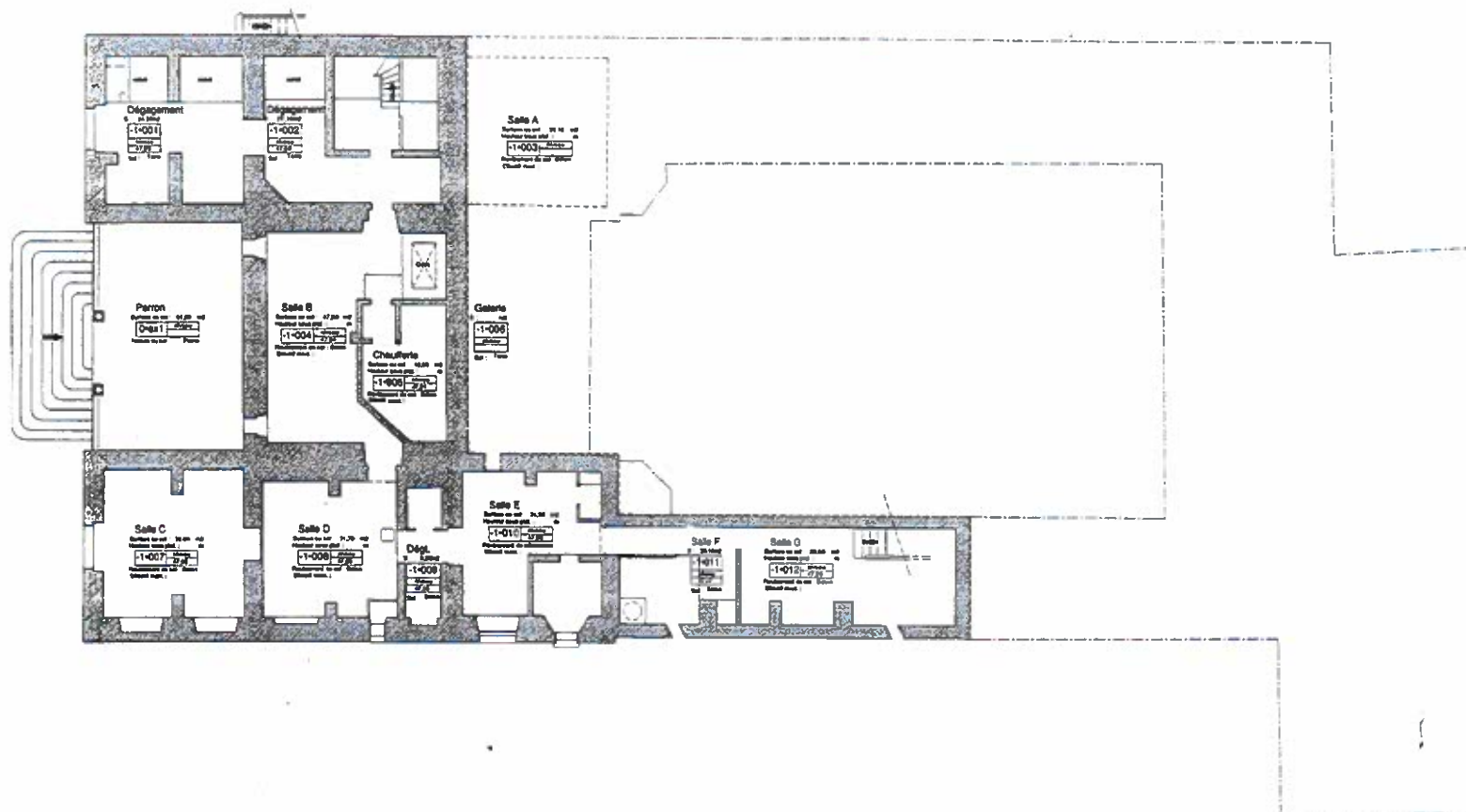
PLANS ET ELEVATIONS HUBERT TALLON  
PLAN R+1

2

ECHELLE  
1/200







# ÉTUDE DE DIAGNOSTIC BASTIDE DE LA MAGALONE DE MARSEILLE

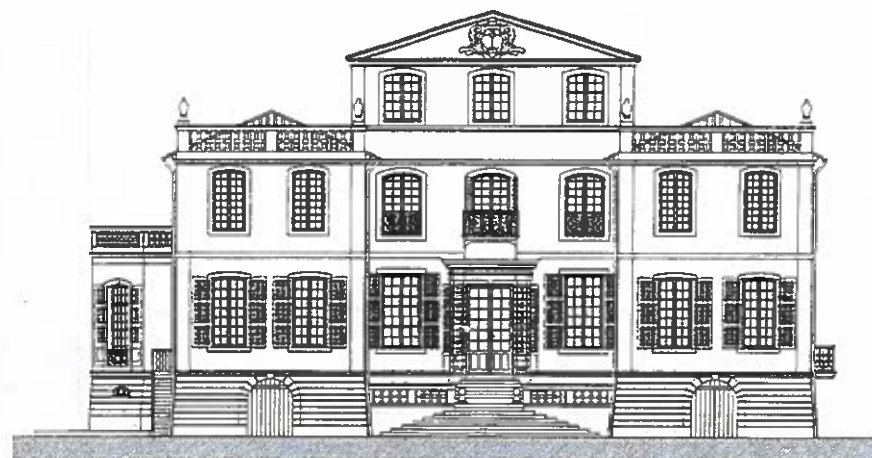
MAÎTRE D'OUVRAGE  
Direction Générale Adjointe  
Architecture et Valorisation des Équipements

MAÎTRE D'ŒUVRE  
SASU ATELIER CORD  
5 Place de Rome 13006 Marseille  
BMR  
134 Rue du Temple 7003 Paris  
BPTEC  
Immeuble Uzès - Place des Cordeliers 30700 Uzès

## PLANS ET ELEVATIONS HUBERT TALLON PLAN SOUS-SOLS

4

ECHELLE  
1/200



# ÉTUDE DE DIAGNOSTIC BASTIDE DE LA MAGALONE DE MARSEILLE

MAÎTRE D'OUVRAGE  
Direction Générale Adjointe  
Architecture et Valorisation des Équipements

MAÎTRE D'ŒUVRE  
SASU ATELIER CORD  
5 Place de Rome 13006 Marseille  
BIM  
134 Rue du Temple 75003 Paris  
BPTC  
Immeuble Uzéla - Place des Cordeliers 30700 Uzès

PLANS ET ELEVATIONS HUBERT TALLON  
ÉLEVATION CORPS DE LOGIS FAÇADE OUEST

5

ECHELLE  
1/200



## ÉTUDE DE DIAGNOSTIC BASTIDE DE LA MAGALONE DE MARSEILLE

MAÎTRE D'OUVRAGE  
Direction Générale Adjointe  
Architecture et Valorisation des Équipements

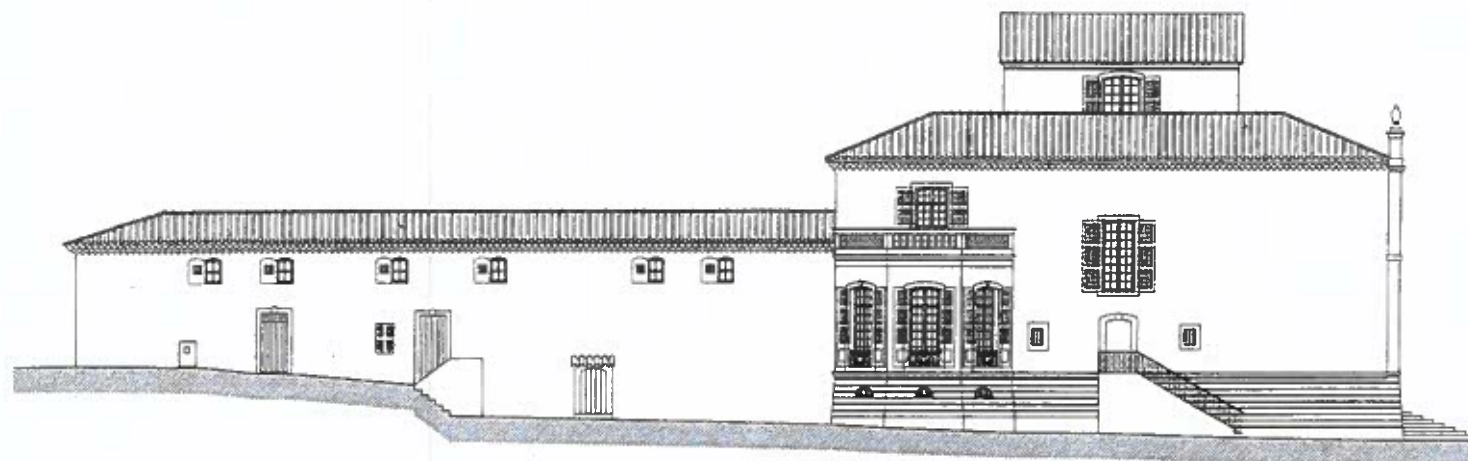
MAÎTRE D'ŒUVRE  
SASU ATELIER CORD  
5 Place de Rome 13006 Marseille  
BMM  
134 Rue du Temple 75003 Paris  
BPTEC  
Immeuble Uzécia - Place des Cordeliers 30700 Uzès

## PLANS ET ELEVATIONS HUBERT TALLON ÉLEVATION CORPS DE LOGIS FAÇADE SUD

6

ECHELLE  
1/200





# ÉTUDE DE DIAGNOSTIC BASTIDE DE LA MAGALONE DE MARSEILLE

MAÎTRE D'OUVRAGE  
Direction Générale Adjointe  
Architecture et Valorisation des Équipements

MAÎTRE D'ŒUVRE  
SASU ATELIER CORD  
5 Place de Rome 13006 Marseille  
BMH  
134 Rue du Temple 75003 Paris  
BPTEC  
Immeuble Uzéda - Place des Cordeliers 30700 Uzès

## PLANS ET ELEVATIONS HUBERT TALLON ÉLÉVATION CORPS DE LOGIS FAÇADE NORD

7

ECHELLE  
1/200



## ÉTUDE DE DIAGNOSTIC BASTIDE DE LA MAGALONE DE MARSEILLE

### MAÎTRE D'OUVRAGE

Direction Générale Adjointe  
Architecture et Valorisation des Équipements

### MAÎTRE D'ŒUVRE

SASU ATELIER CORD

5 Place de Rome 13006 Marseille

BMH

134 Rue du Temple 75003 Paris

BPTEC

Immeuble Uzécla - Place des Cordeliers 30700 Uzès

## PLANS ET ELEVATIONS HUBERT TALLON

### ÉLEVATION FAÇADE EST SUR COUR

8

ECHELLE  
1/200



# ÉTUDE DE DIAGNOSTIC BASTIDE DE LA MAGALONE DE MARSEILLE

MAÎTRE D'OUVRAGE  
Direction Générale Adjointe  
Architecture et Valorisation des Équipements

MAÎTRE D'ŒUVRE  
SASU ATELIER CORD  
5 Place de Rome 13006 Marseille  
BMM  
134 Rue du Temple 75003 Paris  
BPTEC  
Immeuble Uzède - Place des Cordeliers 30700 Uzès

PLANS ET ELEVATIONS HUBERT TALLON  
ÉLEVATION FAÇADE OUEST SUR COUR

9

ECHELLE  
1/200





## ÉTUDE DE DIAGNOSTIC BASTIDE DE LA MAGALONE DE MARSEILLE

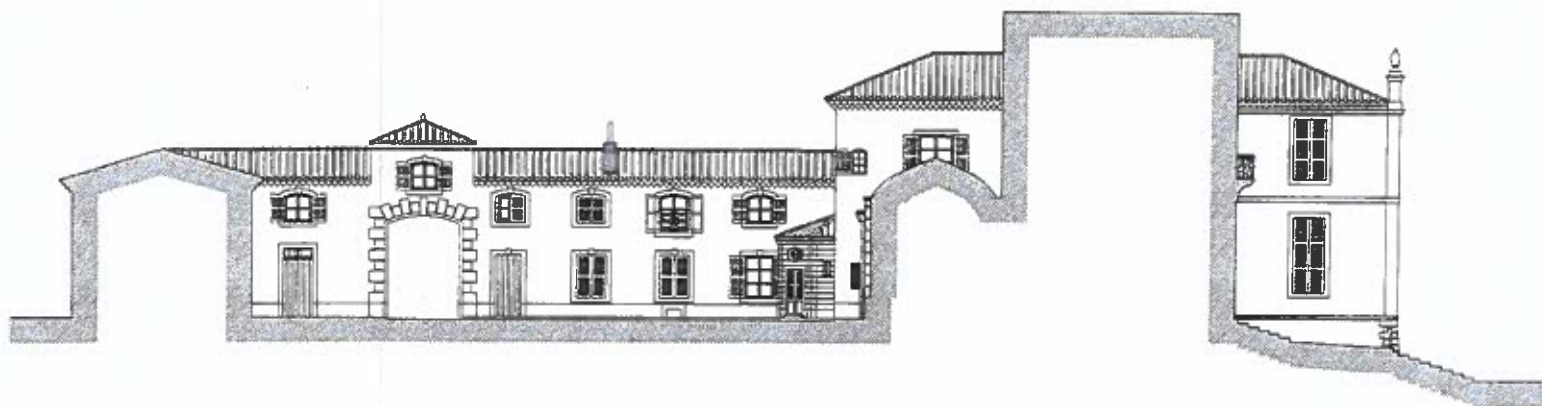
MAÎTRE D'OUVRAGE  
Direction Générale Adjointe  
Architecture et Valorisation des Équipements

MAÎTRE D'ŒUVRE  
SASU ATELIER CORD  
5 Place de Rome 13006 Marseille  
B&M  
134 Rue du Temple 75003 Paris  
BPTIC  
Immeuble Uzéda - Place des Cordeliers 30700 Uzès

PLANS ET ELEVATIONS HUBERT TALLON  
ÉLÉVATION FAÇADE SUD SUR COUR

10

ECHELLE  
1/200



# ÉTUDE DE DIAGNOSTIC BASTIDE DE LA MAGALONE DE MARSEILLE

MAÎTRE D'OUVRAGE  
Direction Générale Adjointe  
Architecture et Valorisation des Équipements

MAÎTRE D'ŒUVRE  
SASU ATELIER CORD  
5 Place de Rome 13006 Marseille  
BNI  
134 Rue du Temple 75003 Paris  
BPTEC  
Immeuble Uzécla - Place des Cordeliers 30700 Uzès

## PLANS ET ELEVATIONS HUBERT TALLON ÉLEVATION FAÇADE NORD SUR COUR

11

ECHELLE  
1/200