

VITRÉ

Maison à porche ISMH

N°20 rue Poterie

25.10.2022



ETUDE PRÉALABLE - DIAGNOSTIC SANITAIRE - ESQUISSE



'USU VETERA NOVA'

L'Atelier des patrimoines

La présente étude de diagnostic est commandée par la Ville de Vitré, représentée par M. Matthieu Rivoallan, et cofinancée par la Région Bretagne dans le cadre de l'appel à projet « Révéler et investir l'architecture urbaine en pan de bois ».

Le diagnostic a pour objectif de replacer dans l'espace et dans le temps l'histoire de la maison du 20 Poterie dans son environnement urbain et les évolutions archéologiques que le bâti a connues, aux échelles urbaine et architecturale, ainsi que de dresser un bilan de l'état sanitaire du bâtiment.

Il a été mené de la façon suivante :

- Des recherches et de l'étude des documents des archives municipales.
- Des recherches et de l'étude des documents des archives de la Direction Régionale des Affaires Culturelles.
- De l'examen visuel, des visites de sites de certains immeubles mitoyens et sur l'environnement proche de la maison.
- De l'examen visuel, des visites et des relevés des existants réalisés sur place, en plans, coupes, élévations au 1/50, réalisés par l'Atelier des patrimoines.
- De l'examen visuel, des prélèvements sur place et du diagnostic archéologique et dendrochronologique réalisé par le Cabinet Dendrotech.
- De l'examen visuel, des visites sur place et du diagnostic structurel réalisé par le bureau d'étude Forces & Appuis.
- Des échanges avec les propriétaires de l'immeuble, M. et Mme. Launois.

SOMMAIRE

I. SITUATION & DESCRIPTION

1.1. Situation générale	6
1.2. Description générale.....	7

II. MORPHOGÉNÈSE & HISTORIQUE

2.1 Synthèse cadastrale.....	8
2.2 L'îlot et les alentours du n°20 Poterie	10
2.3 La maison du n°20 Poterie.....	18

III. ANALYSE TYPO-MORPHOLOGIQUE

3.1. Appartenance typologique	20
-------------------------------------	----

IV. ANALYSE ARCHÉOLOGIQUE DU BÂTI

4.1. Dendrochronologie et archéologie générale.....	22
4.2. Analyse de la composition de la façade sud.....	24

V. RÈGLE D'URBANISME APPLICABLE

5.1. Extrait du PSMV et protection au titre des Monuments Historiques	26
-----------------------------------------------------------------------------	----

VI. ÉTAT SANITAIRE

6.1. Contexte	27
6.1. Façade Sud.....	28
6.2. Façade Ouest	30
6.3. Caves.....	34
6.3. Rez-de-chaussée.....	36
6.4. Entresol.....	38
6.5. R+1	43
6.6. Combles.....	46
6.7. Synthèse en coupe longitudinale.....	48
6.8. Diagnostic secourabilité, sécurité incendie et accessibilité.....	49

VII. ESQUISSE

7.1. Réhabilitation de la maison	50
----------------------------------------	----

VIII. SOURCES & ANNEXES

8.1. Bibliographie, sitographie, iconographie.....	52
----------------------------------------------------	----

I. SITUATION & DESCRIPTION

1.1. Situation générale

La rue Poterie à Vitré est l'une des rues les plus anciennes de la ville intramuros. Elle suit la topographie vitréenne et accuse donc une forte pente descendante d'est en ouest et du nord au sud.

La Maison située au n°20 de la rue Poterie est l'une des remarquables maisons à porche du centre historique de Vitré.

Elle s'inscrit dans l'ilot délimité au nord par les rues Saint-Louis et Notre Dame, à l'ouest par la rue Garegeot, à l'est par la rue Duguesclin, et au sud par la rue de la Poterie. Par facilité, on appellera cet ilot « ilot Poterie ».

Cet ilot est traversé du nord au sud par un passage, accessible depuis le n°22, par une baie en anse de panier percée dans le pan de mur. Cette baie présente les mêmes modénatures que celles des piles de la façade sud de la maison du n°20.

Le passage serpente entre les parcelles de l'ilot et permet de rejoindre la rue Saint-Louis au nord, entre les numéros 5 & 7 de la rue. Le dénivelé entre la rue Poterie et la rue Saint Louis est d'environ 2,30 mètres.



Vue aérienne, © Google Earth, Nord en haut.



Plan cadastral de l'ilot Poterie, Feuille 000 AB 01 © cadastre.gouv.fr, Nord en haut.

I. SITUATION & DESCRIPTION

1.2. Description générale

Depuis le sud-ouest - le bas - de la rue, le n°20 est facilement repérable à son porche, qui resserre la rue à ce niveau, tous les porches aval ayant disparu. La rupture d'alignement global de la rue s'articule entre la façade du salon de coiffure du n°24, le porche de la maison du n°20 ainsi que la baie d'accès au n°22 par le passage reliant la rue Poterie à la rue Saint-Louis.

La maison du 20 est la propriété de M. et Mme LAUNOIS. Elle est inscrite dans la parcelle référencée cadastralement 000AB 154, d'une contenance de 140 mètres carrés, porche non compris, car construit à l'aplomb de l'espace public.

La parcelle est de type lanière, étroite et longue, de rapport 1 sur 3 si l'on intègre le porche. Elle est construite en quasi totalité, à l'alignement et au-delà pour le porche, dégageant une petite cour de service au nord-est d'une surface d'un peu moins de 13 mètres carrés, accessible depuis l'arrière boutique.

La maison est à pignon sur rue, de gabarit R+1+ entresol+combles. Sa façade sur rue est en pan de bois, ses gouttereaux sont en maçonnerie de pierre de taille de grès et granit et en moellons de schiste enduits. Les couvertures, dont les pentes avoisinent les 60°, sont en ardoises.

La façade ouest mitoyenne s'ouvre sur le passage qui donne accès au n°22.

Le second gouttereau, orienté est, est en mitoyenneté avec le n°18. Quelques baies s'ouvrent cependant à l'est sur la cour arrière du n°18 et donnent accès à la courette au nord-est.

La maison est occupée à rez par un commerce. Dans sa configuration actuelle, le niveau d'entresol n'offre quasiment aucune surface habitable. Au premier étage, des vestiges de pièces d'eau (salle de bain et cuisine) et d'une ancienne chambre indique que la maison n'est plus habitée depuis longtemps. Les pièces au nord de la maison sont quant à elles occupées et accessibles uniquement par la parcelle n°151. Cette partie du bâtiment ne fait pas partie de la propriété, elle est donc exclue du présent diagnostic.



II. MORPHOGÉNÈSE & HISTORIQUE

2.1 Synthèse cadastrale : Superposition du Cadastre Napoléonien de 1811 et du Plan Général d'Alignement de 1842



Superposition du cadastre Napoléonien de 1811 (Section K, cote 1G1) et du Plan général d'alignement de 1842 (feuille Centre-ville, cote 1O4), © Archives Municipales de Vitry, Nord en haut.

II. MORPHOGÉNÈSE & HISTORIQUE

2.1 Synthèse cadastrale : Superposition du Cadastre Napoléonien de 1811 et du cadastre actuel



Superposition du cadastre Napoléonien de 1811 (Section K, cote 1G1) et du cadastre actuel (feuille 000 AB 01), ©Archives Municipales & cadastre.gouv.fr, Nord en haut.

II. MORPHOGÉNÈSE & HISTORIQUE

2.2 L'îlot et les alentours du n°20 Poterie

L'examen croisé des plans anciens de Vitré, des documents d'archives et des relevés sur place permettent de retracer les évolutions morphologiques que la maison du 20 Poterie et ses alentours ont connues.

La rue Poterie tient son nom des artisans qui travaillaient de la poterie de terre et d'étain, mais il ne fait pas de doute que la rue intègre plusieurs maisons de marchands d'Outre-Mer de grandes qualités patrimoniales. Pour exemple, l'exceptionnelle cheminée renaissance exposée au Musée de Vitré, commandée par Lucas Royer et Françoise Gouverneur, importante famille de marchands de toiles, provient du n°30, semble-t-il. (ou du n°28 ?). En taille, l'îlot Poterie était le plus important îlot de la ville intramuros.

Sa physionomie actuelle résulte de plusieurs transformations majeures au cours du temps :

- L'ensemble des porches de ses maisons à l'ouest du n°20 ont été supprimées, en application du plan général d'alignement de 1842. Ce plan prévoyait la suppression de tous les porches de la rue; les porches des numéros 20 et suivants ont été heureusement sauvés.

- L'îlot a été coupé en deux par le percement de la rue Garengéot, à la suite de l'arrivée du chemin de fer à Vitré et la construction de la gare en 1858.

Les analyses de terrain et la superposition du cadastre napoléonien et du cadastre actuel permettent de préciser la qualité et l'ancienneté du bâti environnant le 20 Poterie :

- Le n°30 rue Poterie, parcelle 137 : la maison renaissance de Lucas Royer et Françoise Gouverneur a été très largement dépecée / démolie et reconstruite au cours du 19ème siècle.

- Le n°28 rue Poterie, parcelle 495 : il s'agit d'une maison du 16ème siècle de très grande qualité patrimoniale, possédant en combles une charpente à chevrons formant fermes en place, refaçadée au 19ème siècle après suppression de son porche.



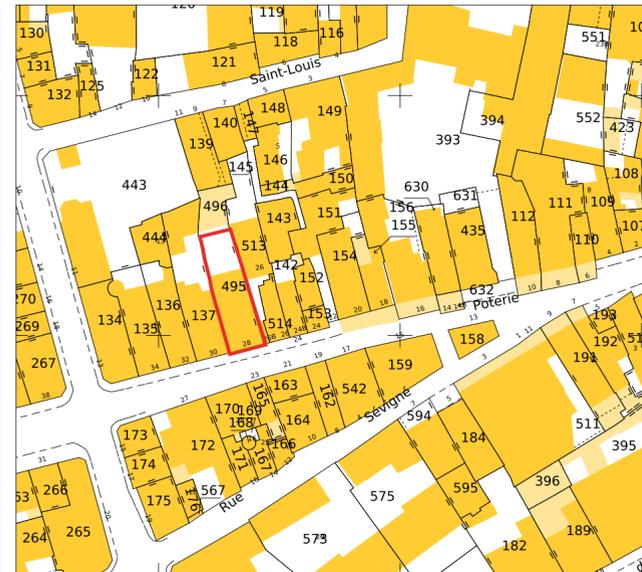
Cadastral Napoléonien de 1811 (Section K, cote 1G1), ©Archives Municipales, Nord en haut.



Cadastral Napoléonien de 1811 (Section K, cote 1G1), ©Archives Municipales, Nord en haut.



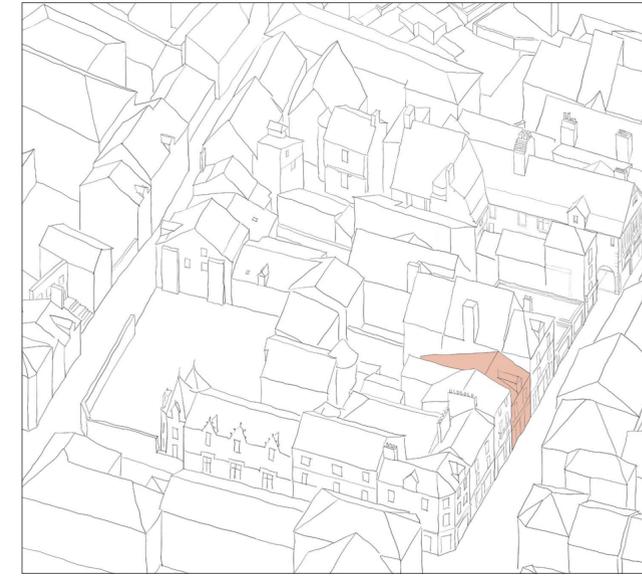
Plan cadastral, Feuille 000 AB 01 © cadastre.gouv.fr, Nord en haut.



Plan cadastral, Feuille 000 AB 01 © cadastre.gouv.fr, Nord en haut.

II. MORPHOGÉNÈSE & HISTORIQUE

2.2 L'îlot et les alentours du n°20 Poterie



En rouge le n°30 rue Poterie.



En rouge le n°28 rue Poterie.



II. MORPHOGÉNÈSE & HISTORIQUE

2.2 L'îlot et les alentours du n°20 Poterie

- Les 24 bis (parcelle 142) et n°26 bis (parcelle 514) sur rue abritent des boutiques construites dans la deuxième moitié du 20ème siècle, d'aspect discordant dans le paysage urbain de la rue. En outre, ces constructions viennent, par leur emprise en profondeur, banaliser l'ancienne cour des maisons anciennes construites en arrière, au nord :

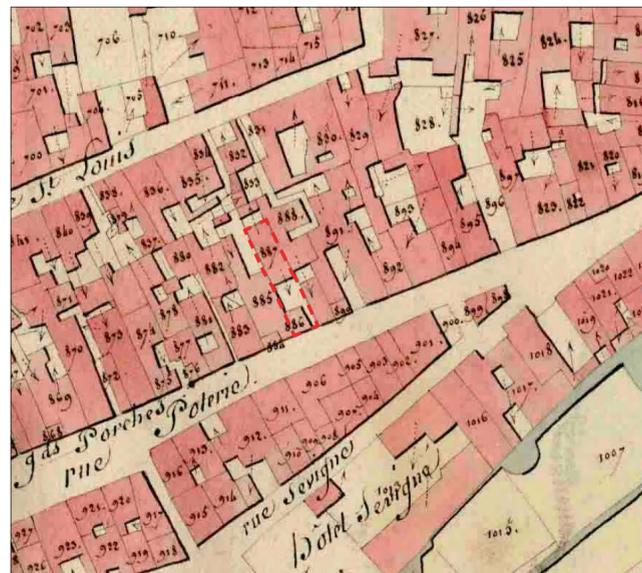
- Le n°26 sur cour, parcelle 513, accueille une maison d'origine médiévale comme en témoigne son pignon en façade nord, pignon modifié au sud au profit d'un gouttereau, avec une grande lucarne charpentée, sans doute le vestige du pignon. Ce refaçadage a vraisemblablement été réalisé en 1827, cette date étant portée sur une plate bande de grès de l'élévation.



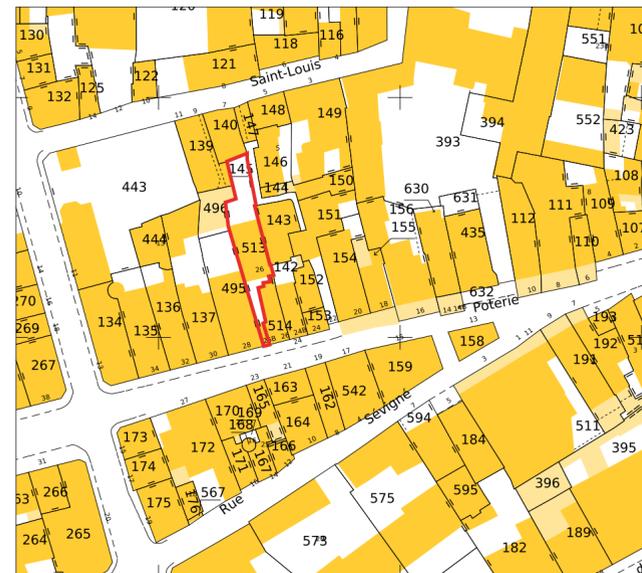
Cadastral Napoléonien de 1811 (Section K, cote 1G1), ©Archives Municipales, Nord en haut.



Plan cadastral, Feuille 000 AB 01 © cadastre.gouv.fr, Nord en haut.



Cadastral Napoléonien de 1811 (Section K, cote 1G1), ©Archives Municipales, Nord en haut.



Plan cadastral, Feuille 000 AB 01 © cadastre.gouv.fr, Nord en haut.

II. MORPHOGÉNÈSE & HISTORIQUE

2.2 L'îlot et les alentours du n°20 Poterie



En rouge le n°24 bis et le n°26 rue Poterie.



En rouge le n°26 rue Poterie.



II. MORPHOGÉNÈSE & HISTORIQUE

2.2 L'îlot et les alentours du n°20 Poterie

- Le n°24 sur cour, parcelle 143, est la propriété de Mme Bougères. Cette maison ancienne dont l'emprise figure au cadastre napoléonien, a été très transformée au cours du 20ème siècle, par surélévation de son toit, constitué d'un grand monopente, et la construction de la quasi-totalité de ses courettes. La parcelle est donc presque construite à 100%. Cette maison n'est accessible aujourd'hui qu'à partir du passage, au nord, et du fait de la dénivelée, seul le premier étage est habitable, le rez n'étant plus éclairé naturellement.

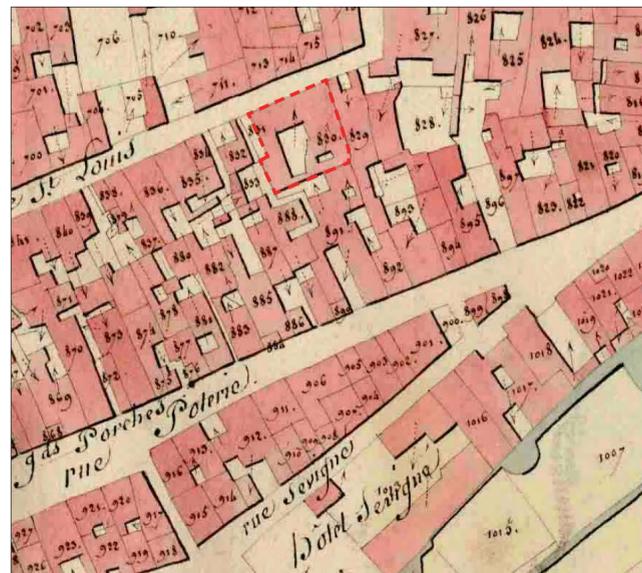
- Aux n°3 & n°5 rue Saint Louis, on trouve deux remarquables ensembles bâtis de grandes qualités patrimoniales - parcelles 146, 148 et 149. En bordure du passage, parcelle 144, il s'agit en revanche de cabanons précaires, couverts en tôle.



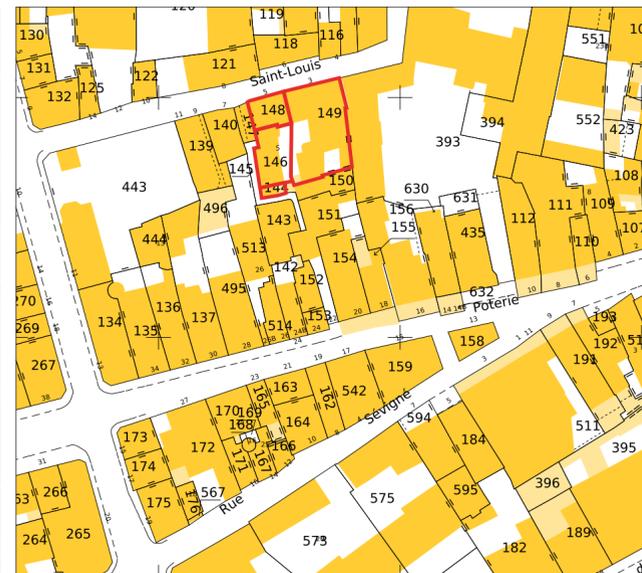
Cadastral Napoléonien de 1811 (Section K, cote 1G1), ©Archives Municipales, Nord en haut.



Plan cadastral, Feuille 000 AB 01 © cadastre.gouv.fr, Nord en haut.



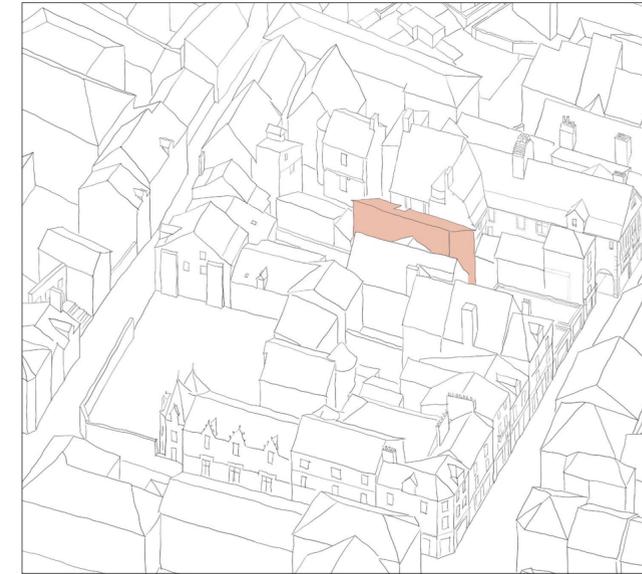
Cadastral Napoléonien de 1811 (Section K, cote 1G1), ©Archives Municipales, Nord en haut.



Plan cadastral, Feuille 000 AB 01 © cadastre.gouv.fr, Nord en haut.

II. MORPHOGÉNÈSE & HISTORIQUE

2.2 L'îlot et les alentours du n°20 Poterie



II. MORPHOGÉNÈSE & HISTORIQUE

2.2 L'îlot et les alentours du n°20 Poterie

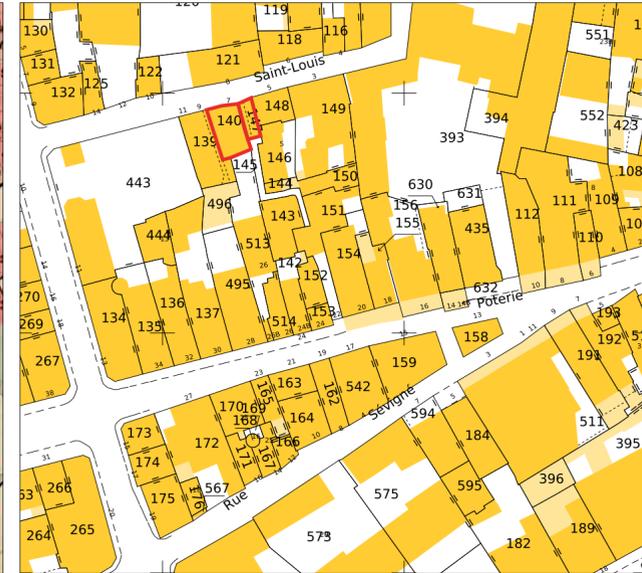
- Au n°7 rue Saint Louis, sont élevés : parcelle 147, un petit bâti précaire construit au dessus du passage formant un étroit porche et abritant un logement probablement minuscule. Puis, parcelle 140, une dépendance de type remise, qui a fait l'objet d'un récent permis de construire, pour modification, par M. Ferron.

- Aux n°9 & 11, parcelle 139, un bâti appartenant au CCAS de la ville de Vitré, abritant des garages à rez de chaussée et des logements locatifs sociaux à l'étage.

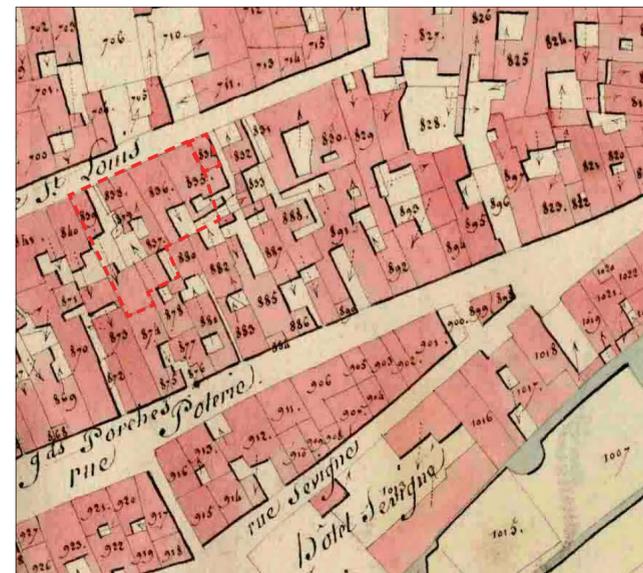
- La parcelle 443 ensuite, adressée 11 rue Garegeot, est une vaste dent creuse sur la rue Saint Louis, à usage de parking pour les résidents de cette adresse.



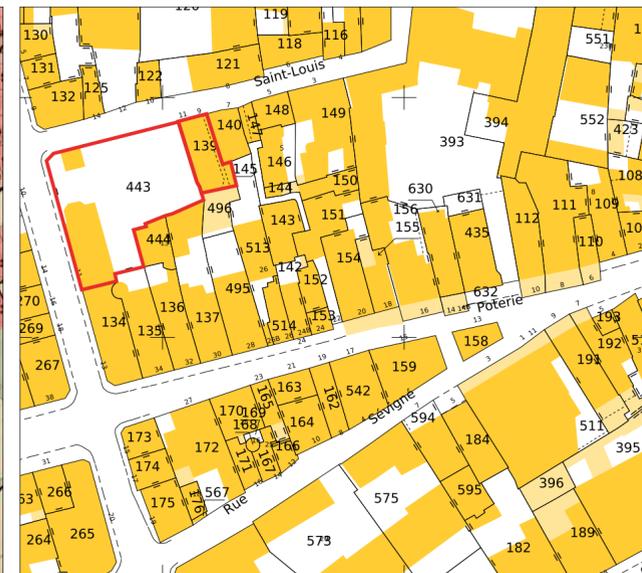
Cadastral Napoléonien de 1811 (Section K, cote 1G1), ©Archives Municipales, Nord en haut.



Plan cadastral, Feuille 000 AB 01 © cadastre.gouv.fr, Nord en haut.



Cadastral Napoléonien de 1811 (Section K, cote 1G1), ©Archives Municipales, Nord en haut.



Plan cadastral, Feuille 000 AB 01 © cadastre.gouv.fr, Nord en haut.

II. MORPHOGÉNÈSE & HISTORIQUE

2.2 L'îlot et les alentours du n°20 Poterie



II. MORPHOGÉNÈSE & HISTORIQUE

2.3 La maison du n°20 Poterie

- La maison qui occupe le n°20, aujourd'hui parcelle 154, faisait partie d'un ensemble parcellaire beaucoup plus vaste, repéré par le numéro 891 au cadastre napoléonien. Ce référencement cadastral apparait tout à fait cohérent avec les observations et relevés établis sur place, l'étendu de la protection au titre des monuments historiques et la typologie de cet ensemble bâti. L'ancienne parcelle 891 du cadastre napoléonien couvre en effet les actuelles parcelles 150, 151, 152, 153 et 154, c'est à dire les numéros 22 et 24 de la rue Poterie.

- Le n°22, parcelle 151, est accessible par le passage. Le bâti implanté au nord de la parcelle est de gabarit et de composition tout à fait comparables au n°20. Son implantation vient en léger décalage du n°20 mitoyen, et les deux immeubles sont reliés par une aile en retour en maçonnerie et à pan de bois à encorbellement en façade sud sur le passage. Cette aile abrite un escalier en vis sous le porche que l'on traverse pour rejoindre la rue Saint Louis au nord. Cette aile qui semble être conçue comme une aile de service, permettait donc une double distribution du n°20 et du n°22, avant leur démembrement. Elle semble inhabitée aujourd'hui. Les n°20 et 22 partageaient coté est une cour commune qui a été bâtie au nord par une aile de service en pan de bois, partiellement surélevée et couverte d'un monopente.

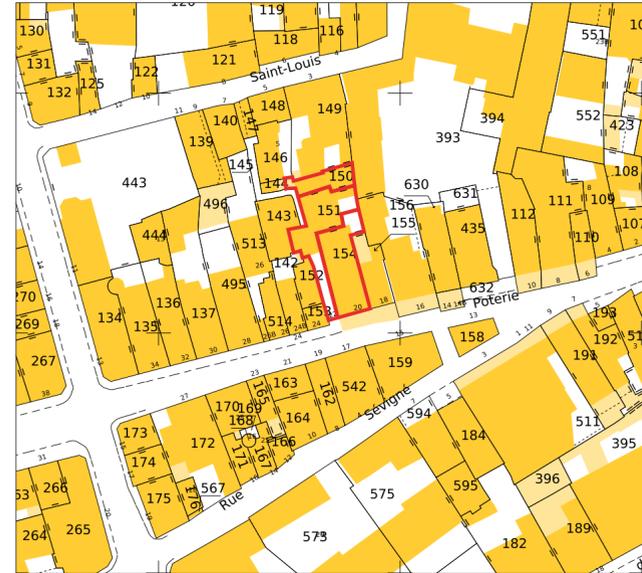
- La parcelle 150 qui jouxte au nord le bâti est adressée cadastralement au n°7 rue Saint Louis. Elle est occupée de constructions qui figurent sur le cadastre napoléonien, mais semblent de facture récente.

- Au n°24 Poterie, parcelle 153, est construit un immeuble d'une seule travée de large à R+3+ Combles inhabitables. Celui-ci est issu de la recomposition d'une construction ancienne à R+1 (cf baie sur passage d'accès au n°22, ancien puits ?) et surélevé de deux niveaux de façon précaire, par petits pans de bois, probablement à la fin du 19ème siècle.

- Au n°24, accessible par le passage d'accès au n°22 : on trouve à gauche, parcelle 152, une dépendance à R+1+C. Cette dépendance vient en continuité de l'immeuble décrit précédemment, le mur visible en mitoyenneté avec la parcelle 514 révèle cet ensemble et marque l'ancienne limite des alignements, au droit du fond du porche disparu. Elle est constituée de trois travées, construite en maçonnerie au rez, et d'un pan de bois de facture récente au premier, rénové avec un enduit industriel. En continuité de cette dépendance, un bâti à R+1 donne accès à la cour arrière (parcelle 142).



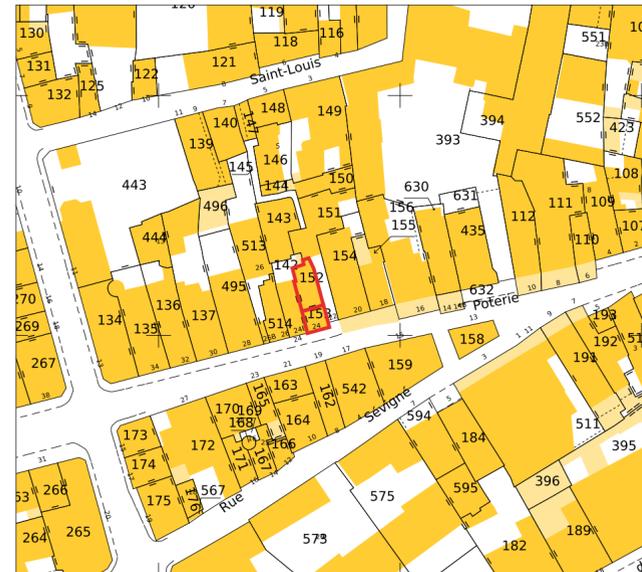
Cadastre Napoléonien de 1811 (Section K, cote 1G1), ©Archives Municipales, Nord en haut.



Plan cadastral, Feuille 000 AB 01 © cadastre.gouv.fr, Nord en haut.



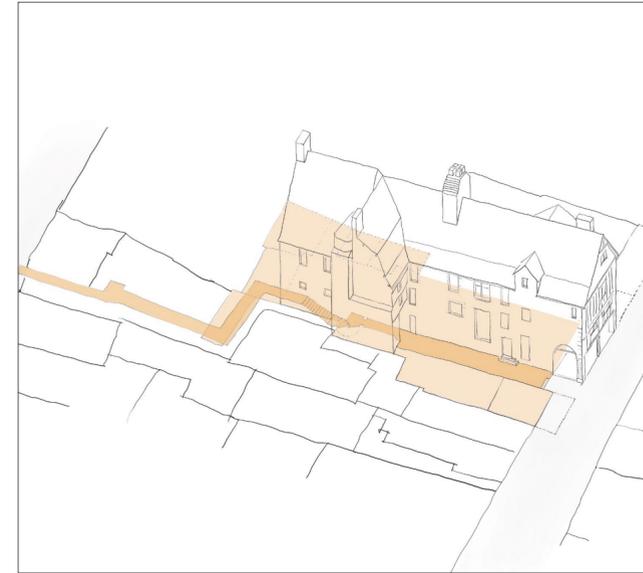
Cadastre Napoléonien de 1811 (Section K, cote 1G1), ©Archives Municipales, Nord en haut.



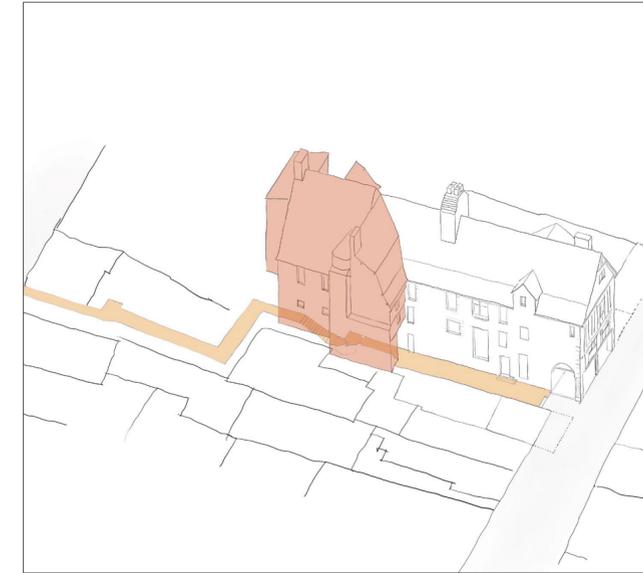
Plan cadastral, Feuille 000 AB 01 © cadastre.gouv.fr, Nord en haut.

II. MORPHOGÉNÈSE & HISTORIQUE

2.3 La maison du n°20 Poterie



En ocre clair, l'emprise ancienne de la parcelle cadastrale. En ocre plus foncé, le passage reliant la rue Poterie au Sud à la rue Saint-Louis au Nord.



En rouge, le n°22 actuelle parcelle n°151.



En rouge, le n°24 actuelle parcelle n°153 et 152.



Sur le mur en mitoyenneté on distingue la trace des anciens alignements.



III. ANALYSE TYPO-MORPHOLOGIQUE

3.1. Appartenance typologique

De fait, le 20 Poterie est constitué d'un ensemble contenant : une vaste boutique à rez de chaussée et entresol, très haute sous plafond, accueillant des logements de rapport initialement accessible au nord par le passage, puis par une aile de service en pan de bois donnant accès à un autre corps de bâti au nord, et comprenant des dépendances et latrines, accessibles par le passage.

On retrouve trait pour trait cette même typologie au n°20 de la rue d'En Bas à Vitré, relevée par l'architecte DPLG Philippe Brossais et présentée dans le livre sur le patrimoine de la Ville page 97. Celui-ci présente de la même façon qu'au n°20 Poterie une dissociation nette entre la boutique à rez, les espaces locatifs de rapport et les appartements résidentiels. A noter que ce bâti est daté 1513, donc plus de trois décennies plus ancien que le n°20 Poterie, dont l'édification remonte à 1548.



Aile en retour en pan de bois au nord, depuis le passage.



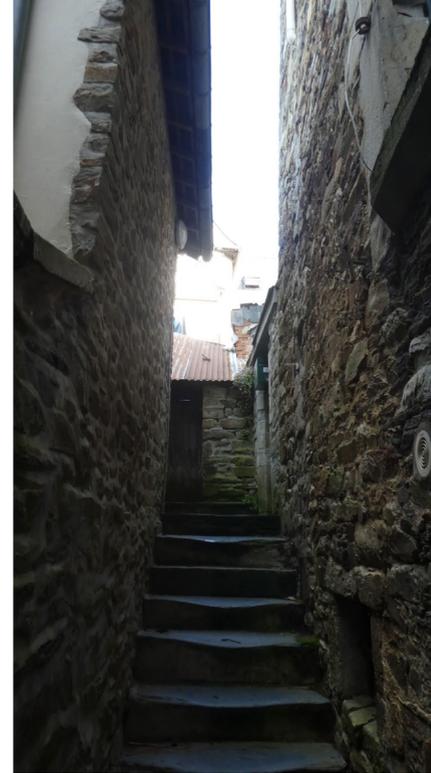
Entravure du sommet de la cage d'escalier hors-oeuvre.



Logement en location, accessible par l'escalier hors-oeuvre.



Tour d'escalier hors-oeuvre, vue depuis le passage au Nord.



Revers de la tour d'escalier hors-oeuvre, vue depuis le passage.



La mise en oeuvre des planchers à la française est similaire au n°20 Poterie.



Vue depuis la tour d'escalier hors-oeuvre.

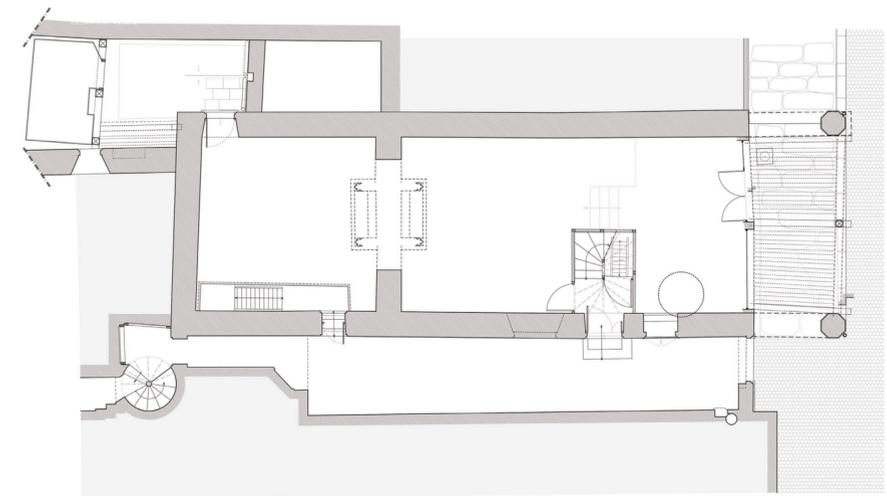
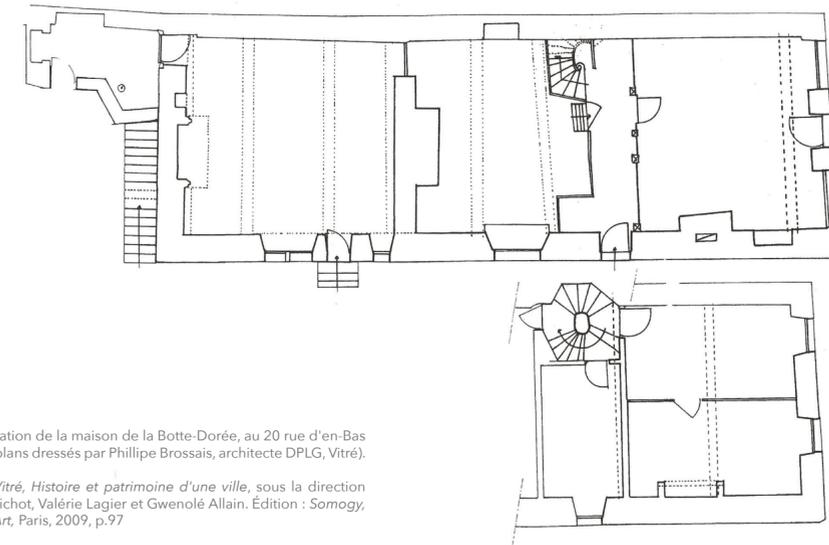
III. ANALYSE TYPO-MORPHOLOGIQUE

3.1 Appartenance typologique



Plan et élévation de la maison de la Botte-Dorée, au 20 rue d'en-Bas (relevés et plans dressés par Philippe Brossais, architecte DPLG, Vitre).

Extrait de Vitre, Histoire et patrimoine d'une ville, sous la direction de Daniel Pichot, Valérie Lagier et Gwenolé Allain. Édition : Somogy, Editions d'Art, Paris, 2009, p.97



Plan et élévation de la maison du 20 rue Poterie (relevés et plans dressés par L'Atelier des patrimoines, Rennes).



IV. ANALYSE ARCHÉOLOGIQUE DU BÂTI

4.1. Dendrochronologie et archéologie générale

Les analyses dendrochronologiques, croisées avec les relevés du bâti et les comparaisons typologiques des pans de bois Vitréens montrent les évolutions suivantes :

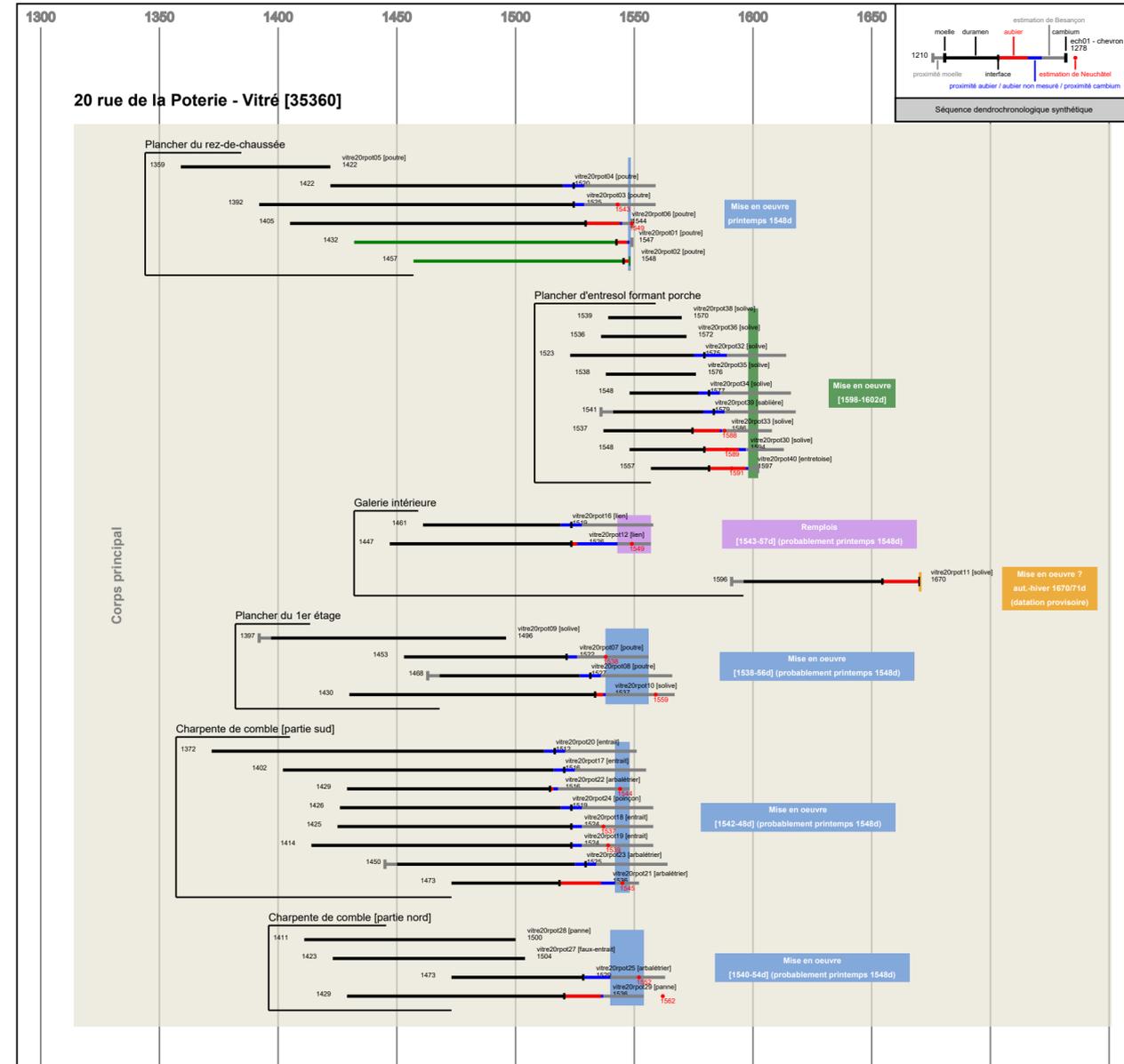
- Le n°20 a été édifié en 1548. Sa distribution d'origine se faisait par un escalier en vis aujourd'hui disparu, intégré dans la travée repérable à sa lucarne maçonnerie en façade ouest, et dont il reste des vestiges en cave. Les maçonneries des gouttereaux, la cheminée renaissance du premier étage au revers de la façade sud, les travures de planchers à la française, remarquables par leur solivage très serré vraiment « tant pleins que vides », les charpentes avec leurs fermes en A, à pannes, et la plupart des chevrons, sont en place.

- L'entresol a été réalisé à la fin du 16ème siècle et une galerie créée, portée par des suspentes au solivage du plancher haut de la boutique. Seuls les aisseliers courbes qui portaient ces poteaux-suspentes subsistent de la galerie. La solive qui les porte encore a été refaite, car elle est datée du 17ème siècle. Cet entresollement a conduit à couper une des poutres à la française pour ménager une échappée vers l'entresol créé, ainsi que la dépose d'un refend à pan de bois constituant l'ancienne façade sous porche du commerce (les vestiges d'assemblages en croix sous solives chaînantes en attestent), au profit d'un mur maçonné, de faible épaisseur, en remplacement.

- Au 18ème siècle la pièce au nord est habillée de lambris, sa cheminée plaquée intégrée dans l'ensemble lambrissé. Peut-être à cette même époque les baies de la façade ouest ont été agrandies, leurs allèges abaissées de quelques assises pour faire pénétrer davantage la lumière du couchant.

- La distribution a été transformée fin 19ème siècle - début 20ème par la création d'un nouvel escalier à deux quarts tournants balancés sur noyaux, judicieusement intégré dans une petite trame du plancher à la française, jouxtant au nord la cage précédente. Il semble que la baie du rez, façade ouest, au linteau en double accolade, ait été refaite à ce moment, en granit. Les jambages de plusieurs baies ouest, d'origine en grès, ont été vraisemblablement repris en granit à cette époque.

- La boutique a été lourdement réaménagée au rez, probablement dans les années 1970. Pour agrandir sa surface au rez, le refend maçonné et ses deux cheminées renaissance, en grès de Vitre, ont été supprimées et leurs manteaux repris en sous oeuvre par 7 IPN. La hauteur sous plafond de la boutique a été réduite par création d'un entresol en poutres de bois lamellé-collé fichées dans les



Synthèse de l'analyse archéologique et dendrochronologique, © Dendrotech.

IV. ANALYSE ARCHÉOLOGIQUE DU BÂTI

4.1. Dendrochronologie et archéologie générale

maçonneries et plaquées de doublages en plaques de plâtre pour les plafonds de la boutique et de panneaux d'aggloméré pour le sol de l'entresol.

- A la même époque, les planchers bas de la boutique ont été repris en sapin de façon disparate et incohérente

- Les façades ont été enduites entièrement au ciment au même moment, les pierres de grès abîmées « ragrées » avec le même matériau, accentuant ainsi les désordres.

- En 2002, la façade à pan de bois, en mauvais état, a été reconstruite à neuf, en dépit du bon sens et du plus élémentaire respect patrimonial. Sa composition méconnaît les dispositions d'origine attestées par les images d'archives et les relevés sur place.

En terme de second oeuvre, on relève les éléments patrimoniaux suivants :

- Une menuiserie à 4 volets bois du 16ème siècle est réemployée à l'entresol, coté est.

- Une menuiserie à croisée à la française en bois du 17ème est en place dans l'ancienne travée de l'escalier, baie B.12.

- Une menuiserie 18ème siècle dans l'actuelle cage d'escalier.

- Les manteaux de cheminées présentent des décors peints à l'huile : pilastres à chapiteaux ioniques, réalisés peut-être au 17ème siècle.

- Les carreaux de terre cuite de taille 9x9 cm, dont certains sont décorés, peut être à l'effigie de leur propriétaire, sont vraisemblablement en place. Au revers du pignon sud à pan de bois, les images d'archives montrent la composition à panneaux et inserts à 45 ° des carreaux de terre cuite.



Sol des combles en 2002, © J-P Potel.

IV. ANALYSE ARCHÉOLOGIQUE DU BÂTI

4.2. Analyse de la composition de la façade sud

Originellement dépourvue d'entresol, la façade était, jusqu'à sa grossière reconstruction en 2002, de composition tripartite, selon le modèle suivant :

- Une grosse poutre de rive portait (et porte encore) quatre solives chaînantes assemblées à queue d'aronde avec elle et formant l'encorbellement.

- Les solives d'encorbellement étaient assemblées à la poutre de rive à l'aide de consoles, de la même manière qu'au n°4 rue Duguesclin.

- Entre ces solives, on trouvait des entretoises moulurées qui ont été vraisemblablement déposées dès la réalisation de l'entresol.

- La saillie des solives d'encorbellement portaient une sablière de chambrée qui portait des poteaux verticaux, sans écharpes, aux largeurs hiérarchisés pour marquer la tripartition.

- Les encorbellements des solives chaînantes des planchers supérieurs étaient reliés aux poteaux par des pigeâtres moulurés.

- Les vestiges de moulures visibles sur la poutre sud autrefois visible, masquée par la façade de l'entresol, semblent très proches des modèles des pans de bois contemporains de Vitré, comme par exemple le n°30 rue Poterie ou le n°4 rue Duguesclin.

- Une ferme assez largement débordante, elle-même posée en encorbellement sur solives débordantes, protégeant les pans de bois du dessous, devait exister mais n'a pas été restituée dans ses dispositions d'origine.

Les archives photographiques de l'entreprise Potel témoignent également d'un élément très intéressant : les remplis entre colombes étaient constitués de simple planches de bois simplement parementés à la hache. Disposition originelle ou transformation ultérieure ? Un autre exemple de rempli de ce type, encore en place, a été identifié par Fanny Gosselin, archéologue au Service Régional de l'Inventaire, à Josselin.

La façade aujourd'hui est conçue comme un décor, qui ne reprend ni la composition ni les modes constructifs encore en place en 2002. La façade est en chêne à l'entresol et au premier, avec des "remplis" enduits sur des panneaux de bois aggloméré, tandis que le pignon est construit en ossature bois de sapin, essenté en ardoises.



La façade du 20 Poterie en 2002 avant "restauration", ©J-P Potel.



La façade du 20 Poterie dans son état actuel.



Vestige de la poutre originellement visible en façade sud au n°20 Poterie. Les modénatures sont les mêmes qu'au 4 Duguesclin, ou au 38 Notre-Dame.



Le n°4 rue Duguesclin, le pan de bois étant probablement celui qui se rapproche le plus de l'état originel du n°20 Poterie.



Le 25 rue Poterie : le dessin des pigeâtres et la mise en oeuvre du pan de bois est similaire à l'état originel supposé du 20 Poterie.



Le 20 rue d'En Bas, de typologie semblable au 20 Poterie, présente en outre des moulurations comparables.



Détail d'une console sous solive d'encorbellement au n°4 rue Duguesclin.

IV. ANALYSE ARCHÉOLOGIQUE DU BÂTI

4.2. Analyse de la composition de la façade sud : hypothèse de restitution des différents états.

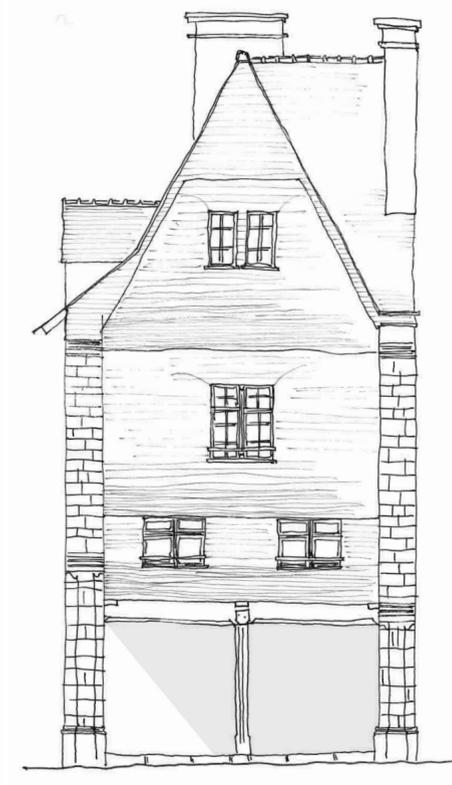
ÉTAT XVIe SIÈCLE ORIGINAL SUPPOSÉ



ÉTAT FIN XIXe / PREMIÈRE MOITIÉ XXe SIÈCLE



ÉTAT DEUXIÈME MOITIÉ XXe SIÈCLE



ÉTAT XXIe SIÈCLE ACTUEL



Ces différents états sont établis à partir de l'étude typologique des maisons à pans de bois Vitréennes, des photos d'archives du n°20 Poterie, des éléments en place observés lors de nos différents relevés, et des conclusions de nos analyses croisées. Il s'agit d'états archéologiques supposés.

V. RÈGLE D'URBANISME APPLICABLE

5.1. Extrait du PSMV et protection au titre des Monuments Historiques

La maison à porche ISMH situé au 20 rue Poterie est incluse dans le Secteur Sauvegardé de la Ville de Vitré approuvé en octobre 2015.

L'immeuble est repéré comme protégé au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de Vitré, avec la légende ci-contre, et le règlement écrit ci-dessous.

REGLES GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU SECTEUR

"Qu'il s'agisse de réhabilitations ou d'adaptations de bâtiments à conserver ou de transformation d'immeubles non protégés, toute intervention visera à son intégration au site urbain et au proche environnement, par la simplicité du volume, la discrétion du détail architectural et le souci de ne pas se démarquer du voisinage construit.

Est notamment interdit :

- Toute architecture faisant référence à des modèles autres que locaux.
- Toute imitation de matériaux (fausse brique, faux moellon, faux pan de bois, faux marbre...)
- Toute utilisation d'éléments préfabriqués (clôtures de béton armé ajourées, panneaux et garde-corps dits décoratifs, lambrequins en bois ou métal découpés...), sauf si reprise d'éléments XIXe ou début XXe siècle."

RÈGLES CONCERNANT LES ÉLÉMENTS PARTICULIERS

REPRISES DE STRUCTURES INTERIEURES

- L'ensemble des structures anciennes (planchers, murs porteurs, cloisons, escaliers...) si elles supportent des éléments de décors seront conservées et restaurées, à moins que leur état de dégradation ne le permette pas.

REPRISES DE STRUCTURES EN FAÇADE ET MODIFICATIONS D'OUVERTURES

- Ces reprises et modifications seront traitées avec des matériaux compatibles avec les maçonneries et les mises en oeuvre traditionnelles.

LES INTERIEURS

- Tous les éléments anciens qualitatifs ou assurant la cohérence architecturale, ornementale et historique de l'immeuble sont protégés au titre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur. Le maintien et la restauration des éléments intérieurs pourront être imposés.

LES ADJONCTIONS PAR RAPPORT AUX VOLUMES BATIS

- Pour retrouver l'aspect et le caractère initial d'un bâtiment, il sera exigé, à l'occasion de travaux concernant la façade et la couverture, la suppression de tout volume parasite, répertorié au plan et en annexe par les lettres E, M et S, ou indiqué en jaune.

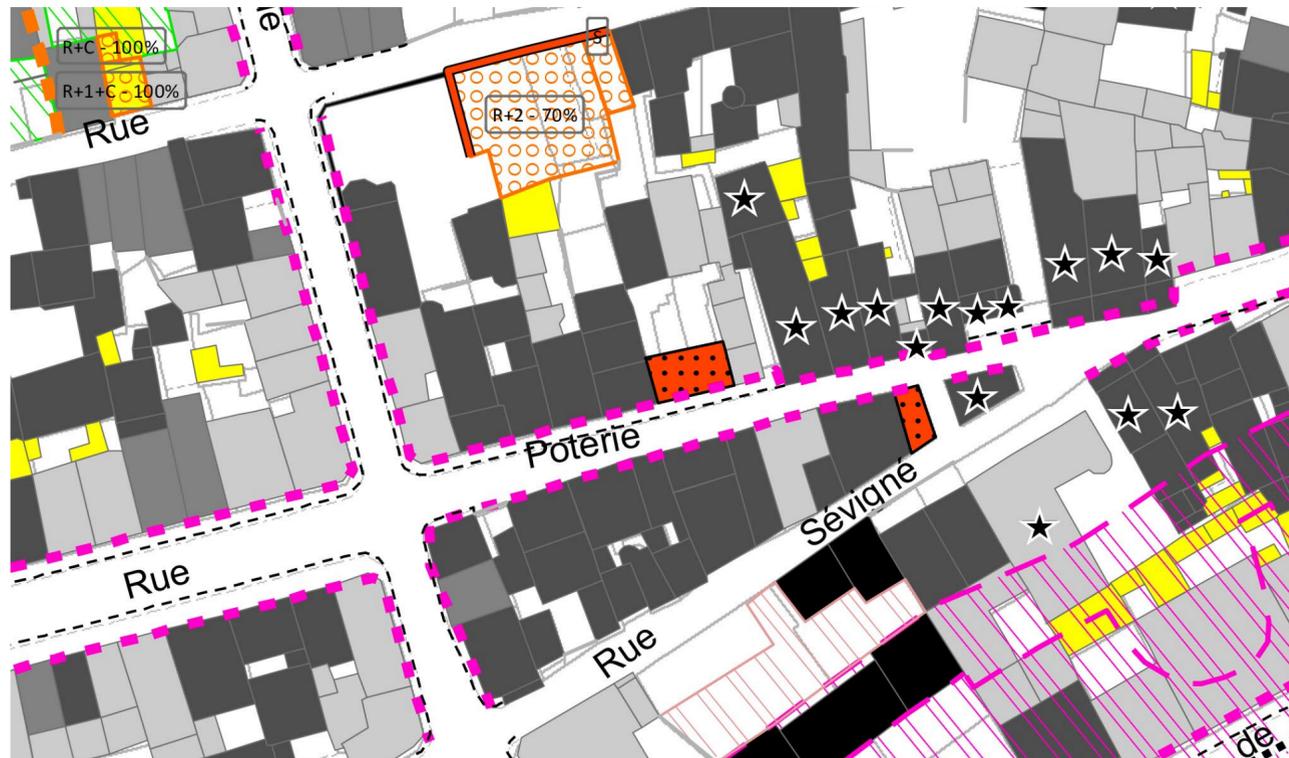
LES ELEMENTS DE DECORS

- Tels que niches abritant une statue, corbeaux, gargouilles, cartouches... faisant partie intégrante de la façade, seront conservés et restaurés.

Extrait du règlement écrit du PSMV (Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur) de la ville de Vitré.

■ Type A - Construction dont la démolition, l'enlèvement ou altération sont interdits et la modification est soumise à des conditions spéciales

★ Protection(s) partielle(s) d'un bâtiment



Extrait du PSMV (Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur) de la ville de Vitré, pièce graphique.

La maison située au 20 rue Poterie bénéficie d'une protection partielle au titre des Monuments Historiques grâce à l'inscription de sa façade sur rue, sa façade latérale sur le passage et de sa toiture, suite à l'arrêté émis le 11 juin 1943.

VI. ÉTAT SANITAIRE

6.1. Contexte

1) Rue

La rue Poterie à Vitré est entièrement piétonne et pavée de grès, équipée d'un caniveau central pour l'écoulement des eaux pluviales.

L'emmarchement en schiste qui permet de se rendre sous le porche de la maison interdit tout accès aux Personnes à Mobilité Réduite.

2) Passage

Le passage donnant accès au n°22 est accessible depuis la baie en anse de panier percée dans le pan de mur à l'alignement. Une des pierres du jambage gauche de cette baie maçonnée en grès est brisée.

- Le niveau de sol du passage est exhaussé par rapport à son niveau d'origine, il bouche en partie les soupiraux donnant sur les caves, réduisant ainsi leur ventilation.

- Le sol, constitué d'un enrobé totalement vétuste, par-dessus lequel a été répartie une couche de gravillons, est globalement étanche et ne possède aucun élément de recueil des eaux pluviales : ni drainage ou caniveau, ni revers pavés en pieds de façade ouest de la maison.

- On note la présence d'une très forte humidité, visible par la grande quantité de mousse au sol, qui remonte le long des murs des façades.

3) Cour

La petite cour de service accessible depuis l'arrière boutique présente plusieurs pathologies :

- Une végétation opulente, spontanée, occupe tout l'espace et rend difficile l'accès à la cour.

- Son sol dallé en schiste est recouvert de mousses et lichens, ainsi que de terre mêlée aux déjections d'oiseaux.

- Une très forte humidité couplée à une absence de drainage en pieds de façade. On observe d'importantes remontées capillaires dans les pieds de murs.

- Les descentes d'eaux pluviales sont vétustes, qui plus est, une descente du n°16 est reliée au regard situé dans la cour du n°20.



VI. ÉTAT SANITAIRE

6.1. Façade Sud

- Les pierres de la pile est présentent des desquamations et des rejointoiements / ragréages au ciment.

- Les pieds des piles en pierre de taille sont très érodés. Des ragréages au ciment ont été réalisés par endroit, notamment sur les modénatures entre la base et le fût, ainsi que sur certaines pierres pulvérulentes/alvéolisées.

- Les maçonneries en pierre de taille de grès sur la façade ont toutes été rejointoyées au ciment.

- Au droit des deux murs d'encorbellement, des traces d'empochements des anciennes sablières du pan de bois, bouchés récemment, sont visibles de part et d'autre du plancher bas du premier étage.

- A l'exception de la travure du plancher bas de l'entresol, la totalité de la façade sud a été refaite au début des années 2000. Les méthodes employées, ainsi que certains des matériaux qui la composent sont totalement discordant par rapport à la qualité générale du bâtiment. Elle présente globalement peu de désordres. Ses sablières, contrairement à la composition d'origine, ne reposent plus sur les gouttereaux. La ferme de pignon reconstruite, très peu débordante, ne joue pas son rôle de protection des pans de bois. Le pignon est essenté en ardoises, intégrant une faible coyature en pied de ferme. Les enduits des remplis entre pans de bois sont très durs, probablement de composition bâtarde, chaux/ciment. Ils sont posés directement sur un support en OSB, sans doute criblé de clous, pour leur maintien. L'ensemble est totalement discordant au regard de la qualité initiale du bâtiment.

- A rez, la façade en pan de bois repose sur une sablière et un poteau ancien, portant le plancher d'entresol à mi-portée. Le poteau est déversé et son pied dégradé, et de fait ne repose quasiment pas au sol.

- Les EP du versant sud du pignon est sont recueillies par une noue en zinc à deux tranchis et se déverse dans un chéneau, de même que les EP du versant est du double pan de la toiture principale. Le chéneau s'écoule par le biais d'une descente en cuivre le long des maçonneries puis de la pile est de la façade sud.

- La moitié sud du versant ouest de la toiture principale quant à elle se déverse dans une gouttière demi-ronde, elle-même reliée à la descente en cuivre qui court le long des maçonneries de la façade sud.

- Les eaux pluviales du versant est sont recueillies au nord par une demi-ronde reliée à une descente en zinc qui se déverse dans un regard de la cour nord. Le versant nord du pignon est déverse également ses EP par le biais d'une noue à deux tranchis en zinc dans cette même demi-ronde.

- L'intégralité des descentes EP en cuivre de la façade sud sont détériorées et ponctuellement trouées, au droit des soudures entre les différents coudes notamment. Toutes deux sont reliées chacune à un petit dauphin en fonte dont les réservations sont pratiquées dans les dalles de schiste directement.

- Aucun regard de visite n'est mis en oeuvre.



VI. ÉTAT SANITAIRE

6.1. Façade Sud

LÉGENDE ÉTAT SANITAIRE	
DÉSORDRES STRUCTURELS	
	Fissures structurelles
	Mouvement des structures / modénatures
	Zone de désordre
	Élément de renfort métallique (crampon, ancre, tirant)
MAÇONNERIES & PIERRES DE TAILLES	
	Grès brisé / altéré / pulvérulent
	Granit brisé / altéré / pulvérulent
	Béton armé / Parpaing
	Ragréage ciment
ENDUITS & JOINTOIEMENTS	
	Enduit / jointoiement ciment
	Vestige d'enduit anciens / décor peint
	Déjointoiement
ZONES HUMIDES	
	Humidité (infiltration, rejaillissement, lessivage) / Remontée capillaire
	Champignon / Végétation (mousse, lichen, algues)
DIVERS	
	Élément instable
	Élément vétustes
	Élément discordant ou non conforme au PSMV
	Parties manquantes / État ancien
Charge de maîtrise d'ouvrage : Ville de VITRE, Service Urbanisme Patrimoine Dossier suivi par : M. Mathieu BENOIST Mail : mathieu.benoist@ville-vitre.fr Tel : 02 99 74 43 53	
Maison à porche ISMH , 20 Rue de la Poterie Vitre 35500 Maître d'œuvre : L'Atelier des patrimoines, ELRL d'architecture et d'urbanisme BET Structures : Cabinet Forces & Appuis BET Dendrochronologie : Cabinet Dendrotech	
Diagnostic sanitaire & Étude préalable	
ÉTAT EXISTANT - FAÇADE SUD	
Echelle : 1/50	
PHASE DIAG	Indice de Révision
N° 01/10	
Date d'édition	11/10/2022
Dessinateur	J. REEMAN



VI. ÉTAT SANITAIRE

6.2. Façade Ouest

- B.7 :
 - ° Pierres de taille en grès pulvérulentes localisées sur le jambage droit.
- B.8 :
 - ° Pierre de taille en grès pulvérulente localisée en bas du jambage droit.
- B.9 :
 - ° Pierres de taille en grès pulvérulentes localisées sur le jambage droit + ragréage ciment.
 - ° Baie abaissée, appui remaçoné et jambages complétés en grès de moindre qualité : appui totalement vétuste + pierres de taille en grès pulvérulentes localisées sur les deux piédroits.
- B.10 :
 - ° Baie abaissée, appui remaçoné et jambages complétés en grès de moindre qualité.
- B.11 :
 - ° Pierres de taille en grès pulvérulentes localisées sur les parties basses des deux piédroits.

- La souche de cheminée est maçonnée en moellons de schiste et de grès pulvérulents. Sa partie haute a été reprise par le passé, en briques montées en pyramide, surmontée de 4 boisseaux faisant office de mitrons. Elle est entièrement jointoyée au ciment. Les conduits sont partiellement éventrés.

- Chevrons de rives de la lucarne dégradés et sans débords de toit pour les protéger.

- En versant ouest, les EP de la partie au nord de la lucarne sont recueillies par une gouttière à la havraise qui se déverse dans la demi-ronde du bâtiment en retour au nord sur la parcelle n°151. La moitié sud quant à elle se déverse dans une gouttière demi-ronde, elle-même reliée à la descente en cuivre qui coure le long des maçonneries de la façade sud.

- Tous les réseaux sont dégradés, obsolètes et serpentent de façon anarchique sur une grande partie de la façade : électricité au droit de la lucarne, eau usées, gaz et électricité à l'angle nord-ouest, et les réseaux de télécommunications, aujourd'hui désuets, traversent la façade de part en part et pendent à certains endroits devant les baies.



Baie B.4



Baie B.5



Baie B.6



Baie B.8



Baie B.9 et baie B.10



VI. ÉTAT SANITAIRE

6.3. Caves

- Les maçonneries en moellons de schiste et de grès sont brutes et sans enduits. La pathologie majeure en cave est l'humidité abondante et permanente qui entraîne des remontées capillaires sur la totalité des maçonneries.

- Le sol en terre battue ainsi que l'ancien caniveau de recueil des eaux pluviales de la cour participent grandement à la forte humidité.

- De même que le puit maçonné dans le refend à l'angle nord-est de la cheminée, dans lequel on trouve encore de l'eau stagnante.

- La trappe d'encavage au sud est aujourd'hui condamnée et bouchée par une dalle de béton armé. Les conduits de ventilation hautes donnant dans les conduits de cheminée sont également bouchés.

- Le sol du passage exhausé bouche en partie les soupiraux.

- Des rejointoiements récents au ciment sont localisés à l'angle nord-est des caves, au-dessus du départ du caniveau de récupération des EP de la cour.

- La présence de bois de soutien, directement posés au sol, ou de bois abandonnés sur la terre battue humide, est propice au développement de champignons, dans ce milieu très humide.

- Le repos dans les maçonneries des poutres en châtaignier encadrant le soupirail S.2 souffre d'une humidité très importante. Celle qui se situe la plus au nord ne possède aucun étaieement ni renfort d'appui.

Les reprises structurelles du plancher haut des caves sont anarchiques. On observe de nombreuses confortations et bricolages des travures :

- La trémie de l'ancien escalier est rebouchée de manière alambiqué à l'aide de section bien plus faible que celles du plancher initial.

- Les premières travures de plancher haut sous la partie sud de la boutique sont de facture récentes et en sapin.

- Le percement de la nouvelle trémie de distribution verticale a entraîné l'étaieement et le renforcement des poutres par des poteaux de sections variées. Ponctuellement, ces derniers sont posés à même le sol entraînant un important risque de mэрule.

- Les chevêtres de la trémie actuelle sont calés de façon anarchiques par toute sorte de bois de réemplois permettant aux différentes sections de régner entre elles et de répartir les charges.



VI. ÉTAT SANITAIRE

6.3. Caves

- Les travures au nord de la trémie actuelle de l'escalier de la pièce sud ne comporte aucune solive entre poutres. Le plancher est composé de grosses planches vétustes, présentant des traces de vrillettes et de pourriture cubique, posées directement sur les poutres de chêne et de châtaignier. Le niveau du plancher est assuré par une forêt de cale installée de façon anarchique entre les planches et les poutres.

- Le plancher haut de la pièce nord est sensiblement composé de la même manière. Cependant il est consolidé par des entretoises et des solives en sapins, de facture récente.

- Les soupiraux en façade ouest, au nombre de trois, sont dépourvus de menuiseries, hormis le So.2, bouché par un châssis fixe de récupération. Le calfeutrement de la menuiserie est inexistant.

- Toutes les niches de ventilation servant au tirage des conduits de cheminées sont bouchées.

- De nombreux réseaux courent de façon anarchique en cave, tous sont désuets et/ou dégradés/dangereux :

- ° Des câbles électriques vétustes venant de la trémie actuelle de l'escalier, rampent sur le sol humide puis remontent par l'angle nord-est vers la boutique.

- ° Des câbles de télécommunication venant de l'extérieur qui pendent des poutres et remontent par la trémie de l'escalier.

- ° Enormément de descentes EU/EV (eaux vannes / eaux usées) en PVC, plombant depuis les étages le long du mur est, dans un tuyau passant même à travers le refend et acheminant tout ceci vers un collecteur localisé à l'angle sud-est.

- ° Des tuyaux d'alimentation en eau potable de deux sortes : cuivre et plastique, rampent le long du mur est depuis les compteurs situés à l'angle sud-ouest.

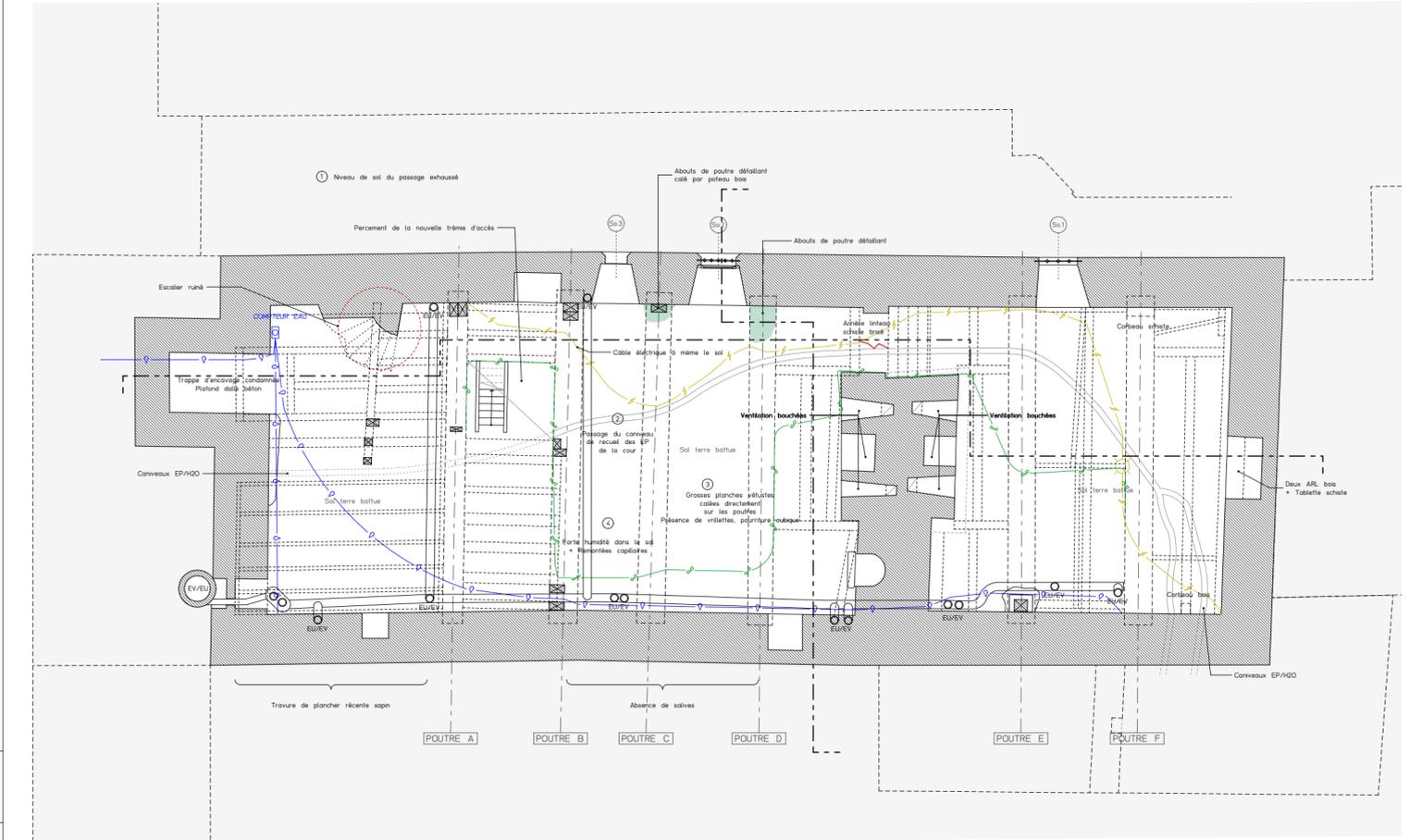
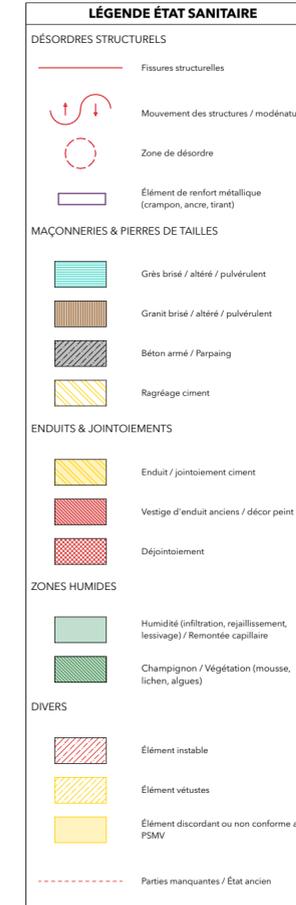


Soupirail So.1

Soupirail So.2

VI. ÉTAT SANITAIRE

6.3. Caves



PLAN DES CAVES

Vitré

Chargé de maîtrise d'ouvrage :
 Ville de VITRÉ, Service Urbanisme-Patrimoine
 Dossier suivi par : M. Mathieu BIVOLLEAU
 Mail : mathieu.bivolleau@maire-vitre.fr
 Tel : 02 99 74 4353

Maison à porche ISMH, 20 Rue de la Poterie Vitre 35500
 Maître d'œuvre : L'Atelier des patrimoines, EURL d'architecture et d'urbanisme
 BET Structures : Cabinet Forces & Appuis
 BET Dendrochronologie : Cabinet Dendrotect

Diagnostic sanitaire & Étude préalable

ÉTAT EXISTANT - PLAN CAVE

Echelle : 1/50

PHASE DIAG N° 012

Date d'édition : 11/08/2022

Dessinateur : J. REEMAN

VI. ÉTAT SANITAIRE

6.3. Rez-de-chaussée

- Des rejointoiements récents, en ciment, sur les dalles de schiste sous le porche, au droit de l'ancienne trappe d'encavage correspondent à la dalle en béton armé visible en plancher haut des caves, et sont la trace de la condamnation de la trappe.

- La totalité du sol sous le porche en dalle de schiste est rejointoyé au ciment.

- La baie B.3 est entièrement condamnée par un mur maçonné en parpaing ciment.

- La boutique n'a pu être relevée. Elle est cependant entièrement doublée en plaque de plâtre type BA13 et en OSB, finitions jonc de mer / parquet flottant. Des sondages destructifs seront à mener dans l'éventualité de futurs travaux, afin de s'assurer de l'état sanitaire du revers des maçonneries et du plancher bas. Les doublages plâtrés à l'intérieur, et l'enduit ciment non perspirant à l'extérieur coupent toutes possibilités d'échanges hygrométriques et laisse présager d'une forte humidité dans les maçonneries pouvant entraîner des désordres.

- Lors de la reprise du refend B et de la souche de cheminée à l'entresol, la cheminée du rez-de-chaussée a sans aucun doute été supprimée.

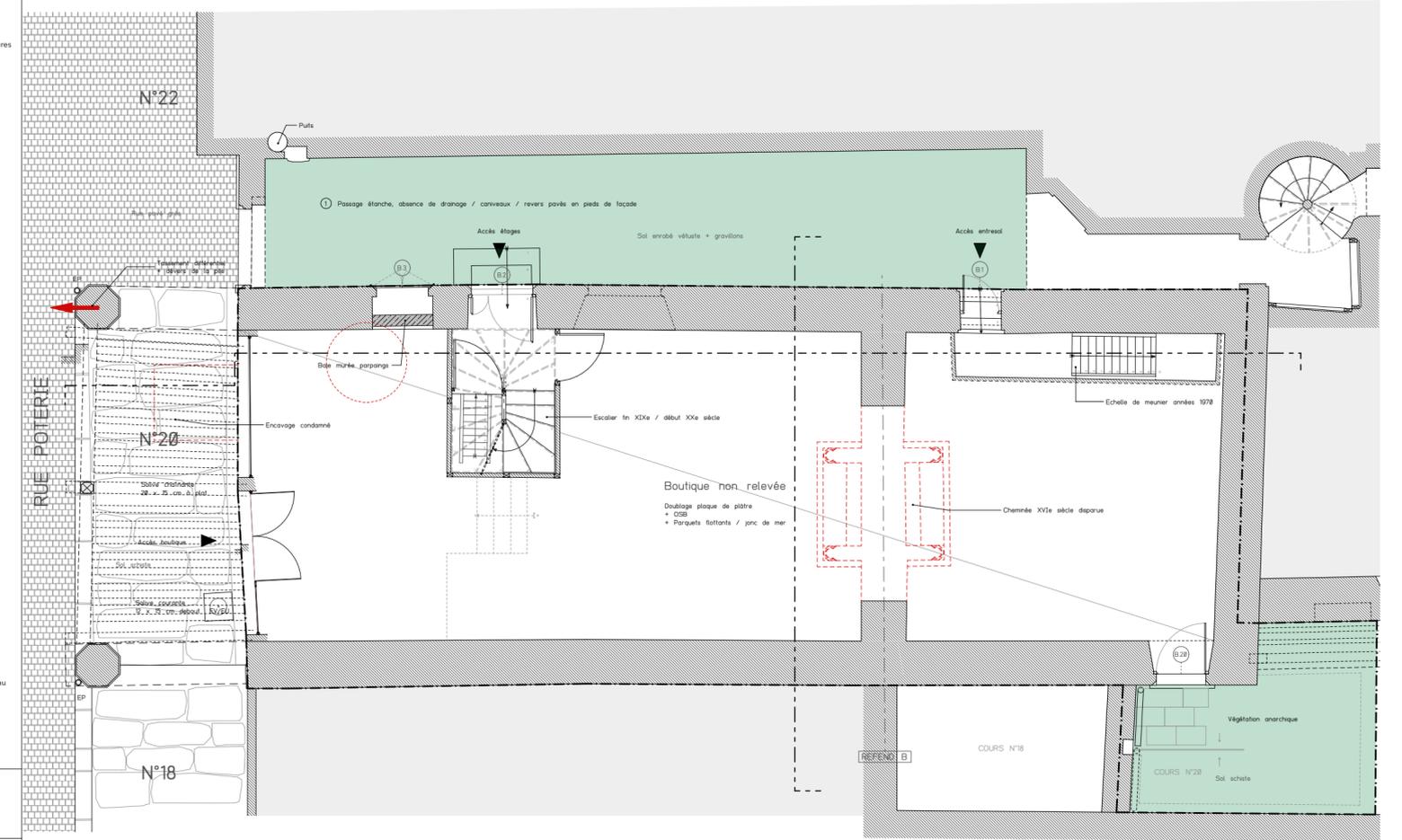
- Les cloisons de la cage d'escalier actuelle sont en brique plâtrière dressées entre poteaux sapins de sections 75x110 mm, enduites au plâtre et peintes.



VI. ÉTAT SANITAIRE

6.3. Rez-de-chaussée

LÉGENDE ÉTAT SANITAIRE	
DÉSORDRES STRUCTURELS	
	Fissures structurelles
	Mouvement des structures / modénatures
	Zone de désordre
	Élément de renfort métallique (crampion, ancre, tirant)
MAÇONNERIES & PIERRES DE TAILLES	
	Grès brisé / altéré / pulvérulent
	Granit brisé / altéré / pulvérulent
	Béton armé / Parpaing
	Ragréage ciment
ENDUITS & JOINTOIEMENTS	
	Enduit / jointoiement ciment
	Vestige d'enduit anciens / décor peint
	Déjointoiement
ZONES HUMIDES	
	Humidité (infiltration, rejaillissement, lessivage) / Remontée capillaire
	Champignon / Végétation (mousse, lichen, algues)
DIVERS	
	Élément instable
	Élément vétustes
	Élément discordant ou non conforme au PSMV
	Parties manquantes / État ancien
Chargé de maîtrise d'ouvrage : Ville de VITRE, Service Urbanisme-Patrimoine Dossier suivi par : M. Mathieu ROULLIER Mail : mathieu.roullier@maire-vitre.fr Tel : 02 99 74 43 53	
Maison à porche ISMH , 20 Rue de la Poterie Vitre 35500 Maîtrise d'œuvre : L'Atelier des patrimoines, EURL d'architecture et d'urbanisme BET Structures : Cabinet Forces & Appuis BET Dendrochronologie : Cabinet Dendrotect	
Diagnostic sanitaire & Étude préalable	
ÉTAT EXISTANT - PLAN RDC	
Echelle : 1/50	
PHASE DIAG	Indice de Révision
N° 013	
Date d'édition	11/08/2022
Dessinateur	J. REEMAN



PLAN RDC

VI. ÉTAT SANITAIRE

6.4. Entresol

- Dans la partie entresolée ancienne, au-dessus du porche, des fissures sont apparues au droit des arcs de décharges des voûtes à la suite des dévers et des tassements des piles en façade.

- Les solives du porche ont été entaillées longitudinalement pour accueillir de grosses planches qui font office d'aire de sol.

- L'entresol récent est réalisé par des poutres lamellées-collées fichées dans les maçonneries et revêtues de plaque d'OSB.

- La totalité des enduits terre fibre et des badigeons de chaux au niveau d'entresol sont vétustes.

- Les enduits de finition au plâtre entre solives des planchers hauts sont vétustes, de même que les remplis et les aires en terre/paille.

- On distingue la trace de l'ancien escalier dans les maçonneries ouest, démaigrées et désorganisées à cet endroit.

- Le mur mitoyen nord est fissuré, probablement à cause du tassement différentiel dans la cour très humide, mais aussi au positionnement de la baie B.22, qui repose directement sur le linteau de la baie B.20, fragilisant ainsi l'angle. De plus la galerie du mitoyen accessible par la parcelle n°151 repose sur ces mêmes maçonneries, augmentant les désordres.

- Le problème majeur à cet étage est la reprise en sous-oeuvre de la cheminée :

° Le refend ainsi que la cheminée initiale, celle du R+1 au-dessus, et la souche de cheminée sont entièrement repris en sous-oeuvre par 7 IPN de 105x240mm.

° Cette reprise entraîne des mouvements dus aux charges : fléchissement important des IPN (environ 4 cm de flèche). Un tassement différentiel et d'importantes fissures dans le refend au droit des appuis des poutres IPN. Un bouclage important du mur en façade ouest, à contrôler également en façade est.

° La reprise en sous-oeuvre a nécessité de maçonner un appui en béton armé dans l'embrasure de la baie B.4.

° Les maçonneries en pierre de taille de la cheminée au niveau de l'entresol ont été reprises avec des moellons de schiste, de grès, des briques et sont entièrement jointoyées au ciment.

- Des fissures sont visibles au droit des trumeaux ouest et est sous la poutre D, résultant des mouvements induits par la reprise en sous-oeuvre de la cheminée.



VI. ÉTAT SANITAIRE

6.4. Entresol

LÉGENDE ÉTAT SANITAIRE

DÉSORDRES STRUCTURELS

- Fissures structurelles
- Mouvement des structures / modénatures
- Zone de désordre
- Élément de renfort métallique (crampion, ancre, tirant)

MAÇONNERIES & PIERRES DE TAILLES

- Grès brisé / altéré / pulvérulent
- Granit brisé / altéré / pulvérulent
- Béton armé / Parpaing
- Ragréage ciment

ENDUITS & JOINTOIEMENTS

- Enduit / jointoiement ciment
- Vestige d'enduit anciens / décor peint
- Déjointoiement

ZONES HUMIDES

- Humidité (infiltration, rejaillissement, lessivage) / Remontée capillaire
- Champignon / Végétation (mousse, lichen, algues)

DIVERS

- Élément instable
- Élément vétustes
- Élément discordant ou non conforme au PSMV
- Parties manquantes / État ancien

Chargé de maîtrise d'ouvrage :
 Ville de VITRE, Service Urbanisme Patrimoine
 Dossier suivi par : M. Mathieu BÉGIN-LÉVESQUE
 Mail : mathieu.bequin@ville-vitre.fr
 Tel : 02 99 74 43 53

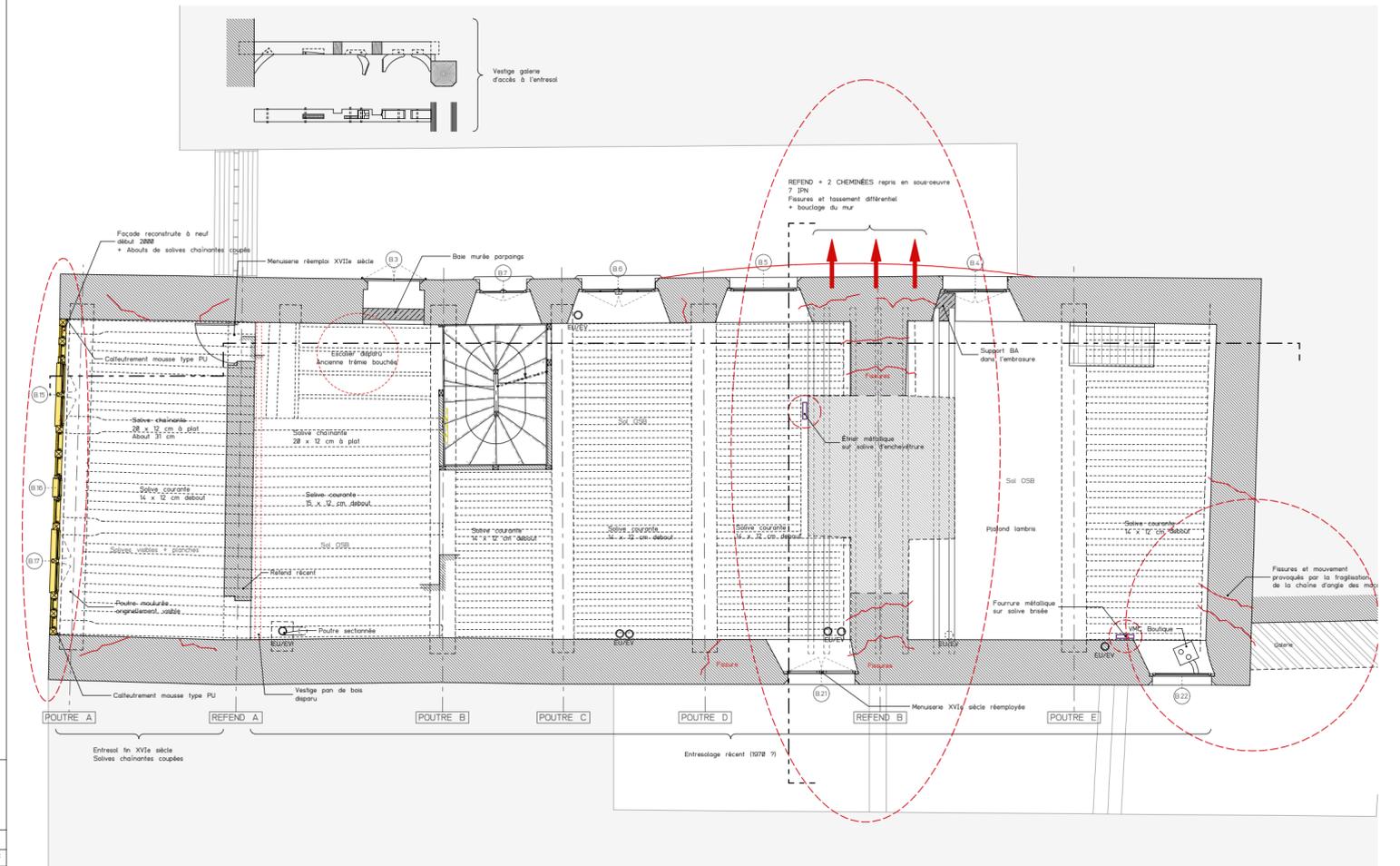
Maison à porche ISMH, 20 Rue de la Poterie Vitre 35500
Maîtrise d'œuvre : L'Atelier des patrimoines, EURL d'architecture et d'urbanisme
 BET Structures : Cabinet Forces & Appuis
 BET Dendrochronologie : Cabinet Dendrotéoh

Diagnostic sanitaire & Étude préalable

ÉTAT EXISTANT - PLAN ENTRESOL

Echelle : 1/50

PHASE DIAG N° 014
 Date d'édition : 11/08/2022
 Dessinateur : J. REEMAN



PLAN ENTRESOL

VI. ÉTAT SANITAIRE

6.4. Entresol

- Le plancher haut de l'entresolage fin XVIe siècle au dessus du porche est formé de quatre solives chaînantes d'une section de 20x12 cm à plat, 31cm au niveau des assemblages à queue d'aronde et leurs abouts à l'origine en encorbellement ont été sectionnés. Entre elles se trouvent les solives courantes de 14x12cm, posées sur un rythme tant plein que vide.

- La poutre au revers du refend récent A a été sectionnée, comme l'atteste le vestige de son appui sur le mur est. De la même manière les vestiges de la galerie d'accès à l'entresol marque la rupture dans la trame du plancher. On distingue l'ancienne trémie de l'escalier bouchée de façon désordonnée par des solives récentes en sapin de faible section.

- Le reste des planchers hauts de l'entresolage récent est formé de solives courantes de section 14x12 debout reposant sur les poutres, sur un rythme tant de plein que vide, formant ainsi de très beaux planchers à la française globalement sains.

- La solive la plus à l'est de la dernière travure de plancher de la pièce nord est brisée. Elle est renforcée par des fourrures métalliques boulonnées, elles-mêmes vétustes et rouillées.

- La solive d'enchevêtrement au sud devant la cheminée est renforcée par un étrier métallique.

- Les deux baies d'accès entre l'entresolage fin XVIe siècle et l'entresolage récent ne possède pas de linteau à proprement parler. Seules deux planches de 35mm complètement fléchies font office de linteaux.

- La solive chaînante la plus à l'ouest au sud de la trémie de l'escalier est également celle qui supporte les vestiges de l'ancienne galerie d'accès à l'entresol. Des suspentes de l'ancien escalier sont encore en place mais pendent dans le vide. Le reste de la solive est percée de mortaises veuves.

- L'étanchéité avec les maçonneries au revers de la façade à pan de bois est assurée par de la mousse expansive polyuréthane, à l'opposé des règles de l'art en terme de mise en oeuvre qu'il convient de respecter dans un bâtiment inscrit au titre des Monuments Historiques.

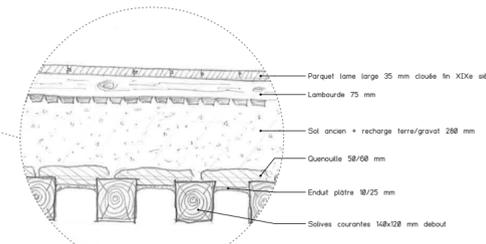
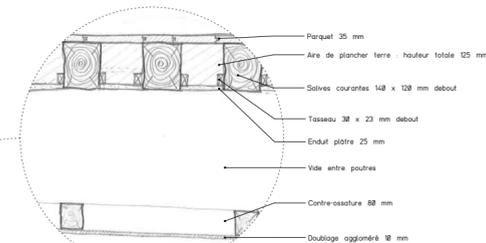
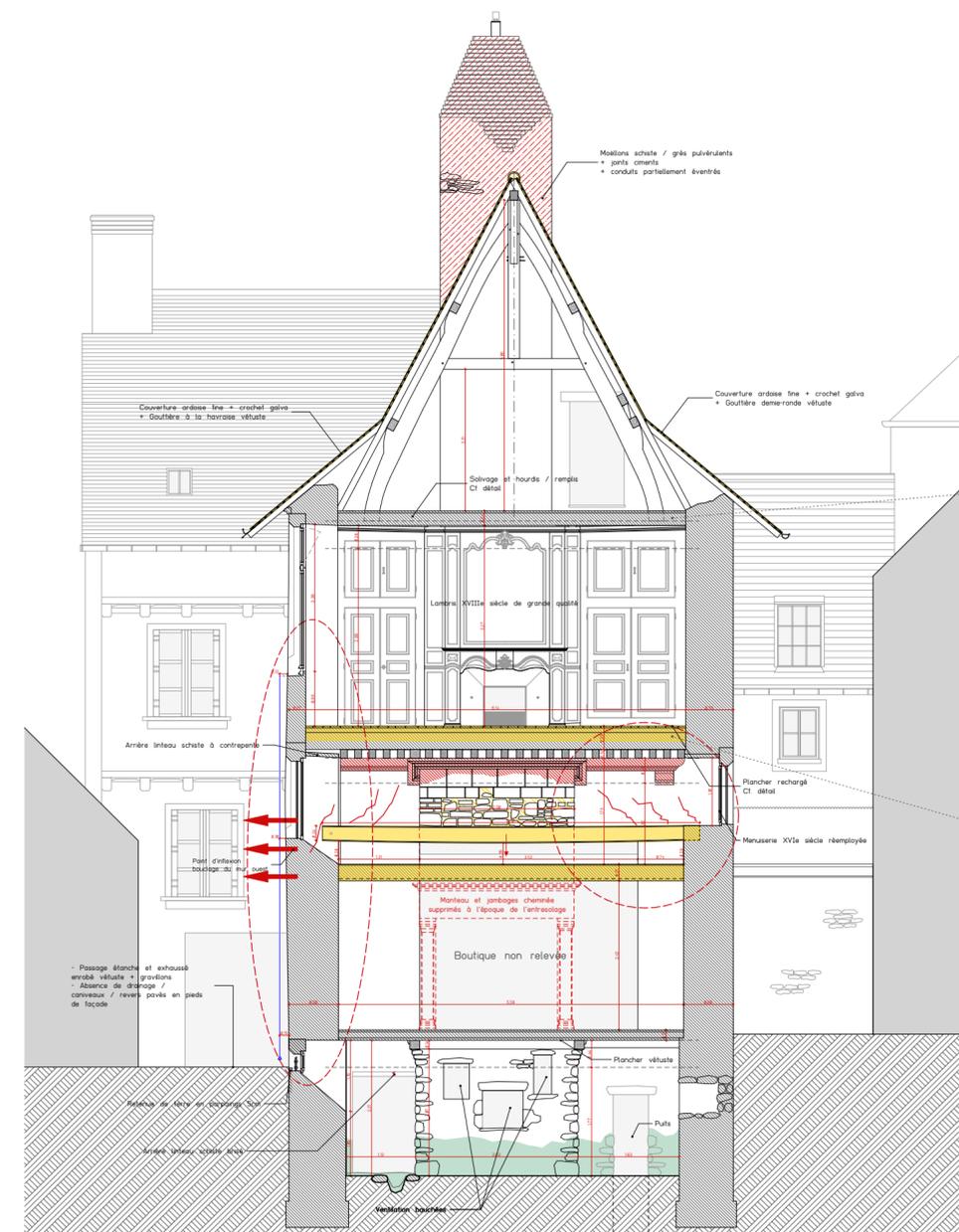
- La baie B.21 est une menuiserie XVIe siècle réemployée. Il s'agit d'un élément archéologique de premier ordre, cependant son réemploi sommaire ne permet pas d'assurer un clos couvert suffisant. Un grillage à poule est placé en force dans l'embrasure en guise de cache-moineau.



VI. ÉTAT SANITAIRE

6.4. Entresol

LÉGENDE ÉTAT SANITAIRE	
DÉSORDRES STRUCTURELS	
	Fissures structurelles
	Mouvement des structures / modénatures
	Zone de désordre
	Élément de renfort métallique (crampion, ancre, tirant)
MAÇONNERIES & PIERRES DE TAILLES	
	Grès brisé / altéré / pulvérulent
	Granit brisé / altéré / pulvérulent
	Béton armé / Parpaing
	Ragréage ciment
ENDUITS & JOINTOIEMENTS	
	Enduit / jointoiement ciment
	Vestige d'enduit anciens / décor peint
	Déjointoiement
ZONES HUMIDES	
	Humidité (infiltration, rejaillissement, lessivage) / Remontée capillaire
	Champignon / Végétation (mousse, lichen, algues)
DIVERS	
	Élément instable
	Élément vétustes
	Élément discordant ou non conforme au PSMV
	Parties manquantes / État ancien
Chargé de maîtrise d'ouvrage : Ville de VITRE, Service Urbanisme Patrimoine Dossier suivi par : M. Mathieu BIVOLLEAU Mail : mathieu.bivolleau@maire-vitre.fr Tel : 02 99 74 43 53	
Maison à porche ISMH , 20 Rue de la Poterie Vitré 35500 Maître d'œuvre : L'Atelier des patrimoines, EURL d'architecture et d'urbanisme BET Structures : Cabinet Forces & Appuis BET Dendrochronologie : Cabinet Dendrotech	
Diagnostic sanitaire & Étude préalable	
ETAT EXISTANT - COUPE TRANSVERSALE	
Echelle : 1/50	
PHASE DIAG	Indice de Révision
N° 018	
Date d'édition	12/08/2022
Dessinateur	J. REEMAN



VI. ÉTAT SANITAIRE

6.4. Entresol

- La porte d'accès à l'entresolage XVIe siècle est une menuiserie de réemploi du XVIIe siècle, partiellement détériorée.

- La baie B.4 reçoit une menuiserie à fléau datant de la deuxième moitié du XXe siècle, totalement vétuste.

- Les menuiseries des baies B.5, B.6 sont également totalement vétustes.

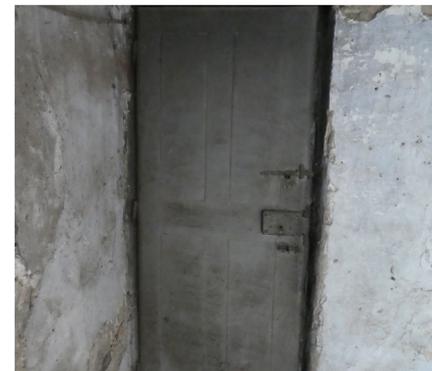
- Les menuiseries des baies B.15, B.16 et B.17 sont de facture récente (début du XXIe siècle), en bois exotique, et sont de mauvaises copies de menuiseries renaissances, dont la mise en oeuvre dénote de la qualité globale du bâtiment. Elle sont cependant en double vitrage, répondent aux critères de confort moderne en matière d'isolation phonique et thermique et ne présentent pas de détérioration particulière. La hauteur d'allège par rapport au plancher actuelle de l'entresol représente un danger. Elle n'est pas suffisante pour assurer une sécurité conforme aux normes actuelles.

- Le parquet apparent dans l'entresolage XVIe siècle est vétuste.

- Les cloisons de la cage d'escalier actuelle sont en briques plâtrières dressées entre poteaux sapins de sections 75x110 mm, enduites au plâtre et peintes. Une partie au sud a été éventrée, au droit de l'ancienne galerie, pour permettre l'accès à l'entresol.

- De manière générale, l'escalier est en bon état général et nécessite simplement une restauration de surface.

- Des descentes EU/EV (eaux vannes / eaux usées) en PVC, inutilisées et dont les têtes de tuyaux sont bouchés courent le long du mur est. Seule deux d'entre elles plombent depuis le R+1.



Baie B.6 et baie B.5



Baie B.15, baie B.16 et baie B.17



VI. ÉTAT SANITAIRE

6.5. R+1

- Baie d'origine actuellement bouchée dans le refend B, donnant dans la pièce rattachée aujourd'hui à la parcelle n°151.

- Les enduits sont entièrement vétustes.

- Les enduits de finition au plâtre entre solives des planchers hauts, visibles dans la partie la plus au sud, sont vétustes, de même que les remplis et les aires en terre/paille.

- L'ancienne chambre est doublée en aggloméré qui présente des traces d'humidité le long du mur ouest. Des sondages destructifs sont à mener afin de vérifier l'état des maçonneries et des travures de plancher.

- La seule partie visible du plancher haut de cet étage se situe au sud. La mise en oeuvre est identique au plancher bas : quatre solives chaînantes d'une section de 20x12 cm à plat, 31cm au niveau des assemblages à queue d'aronde. Leurs abouts ont été coupés, datant probablement du début du XXIe siècle lorsque la façade reconstruite a été agrafée. Entre elles se trouvent les solives courantes de 14x12cm, posées sur un rythme tant plein que vide.

- Le reste des planchers hauts est masqué par un doublage en aggloméré qui est à déposer ponctuellement pour sonder l'état des bois.

- Une trace d'humidité importante, avec suspicion de champignon est localisée à l'angle sud-ouest de la pièce nord de l'étage.

- La façade à pan de bois est ici fixée à l'aide de fer plat d'angle maintenu par des tirefonds dans les maçonneries latérales, ainsi que par des équerres d'angle métalliques. L'étanchéité entre les maçonneries et le pan de bois est assurée par de la mousse expansive en polyuréthane. Tout ceci est à l'opposé des règles de l'art.

- Dans la pièce au nord les deux menuiseries sont de factures récentes (deuxième moitié du XXe siècle) et sont vétustes.

- Dans l'ancienne chambre, la baie B.12 possède un vestige d'une ancienne menuiserie XVIIe siècle. Elle est aujourd'hui entrecoupée par le plancher du R+1. Elle atteste la position de la cage de l'ancien escalier de distribution, qu'elle devait éclairer auparavant.

- La baie B.13 est vétuste et s'ouvre difficilement.

- La baie B.18 est de facture récente (début du XXIe siècle), en bois exotique. Elle est une mauvaise copie d'une menuiserie renaissance, dont la mise en oeuvre dénote de la qualité globale du bâtiment. Elle



VI. ÉTAT SANITAIRE

6.5. R+1

est malgré tout en double vitrage, répond aux critères de confort moderne en matière d'isolation phonique et thermique et ne présente pas de détérioration particulière. Cependant, son allège est trop basse pour assurer une sécurité suffisante : 64cm seulement, qui ne correspondent pas aux normes actuelles.

- Toutes les menuiseries visibles des parquets sont sales et vétustes.

- Les cloisons répartissant les différents espaces habités tel que la salle de bain, la cuisine, la chambre sont toutes de facture récente en ossature bois et panneaux d'aggloméré dégradés. Les pièces d'eau sont vétustes et n'ont pas d'accès direct à la lumière du jour.

- Les lambris XVIII^e siècle de grande qualité qui recouvrent le mur nord dans la salle sont recouvert a minima d'une couche de peinture glycérophtalique non perspirante.

- Toutes les menuiseries sont recouvertes a minima d'une couche de peinture glycérophtalique non perspirante, en désaccord avec les règles de l'art.

- La totalité des réseaux de cet étage sont vétustes et ne correspondent plus aux normes de sécurité actuelle, notamment l'électricité.

- Des descentes EU/EV, vétustes et en PVC, acheminant les eaux de la salle de bain et de la cuisine passent à travers le plancher à l'angle nord-est de la cheminée.



Baie B.13



Baie B.11



Baie B.18



VI. ÉTAT SANITAIRE

6.5. R+1

LÉGENDE ÉTAT SANITAIRE

DÉSORDRES STRUCTURELS

- Fissures structurelles
- Mouvement des structures / modénatures
- Zone de désordre
- Élément de renfort métallique (crampion, ancre, tirant)

MAÇONNERIES & PIERRES DE TAILLES

- Grès brisé / altéré / pulvérulent
- Granit brisé / altéré / pulvérulent
- Béton armé / Parpaing
- Ragréage ciment

ENDUITS & JOINTOIEMENTS

- Enduit / jointoiement ciment
- Vestige d'enduit anciens / décor peint
- Déjointoiement

ZONES HUMIDES

- Humidité (infiltration, rejaillissement, lessivage) / Remontée capillaire
- Champignon / Végétation (mousse, lichen, algues)

DIVERS

- Élément instable
- Élément vétustes
- Élément discordant ou non conforme au PSMV
- Parties manquantes / État ancien

Charge de maîtrise d'ouvrage :
 Ville de VITRE, Service Urbanisme-Patrimoine
 Dossier suivi par : M. Mathieu RIVOILLAN
 Mail : mathieu.rivoillan@maire-vitre.fr
 Tel : 02 99 74 4353

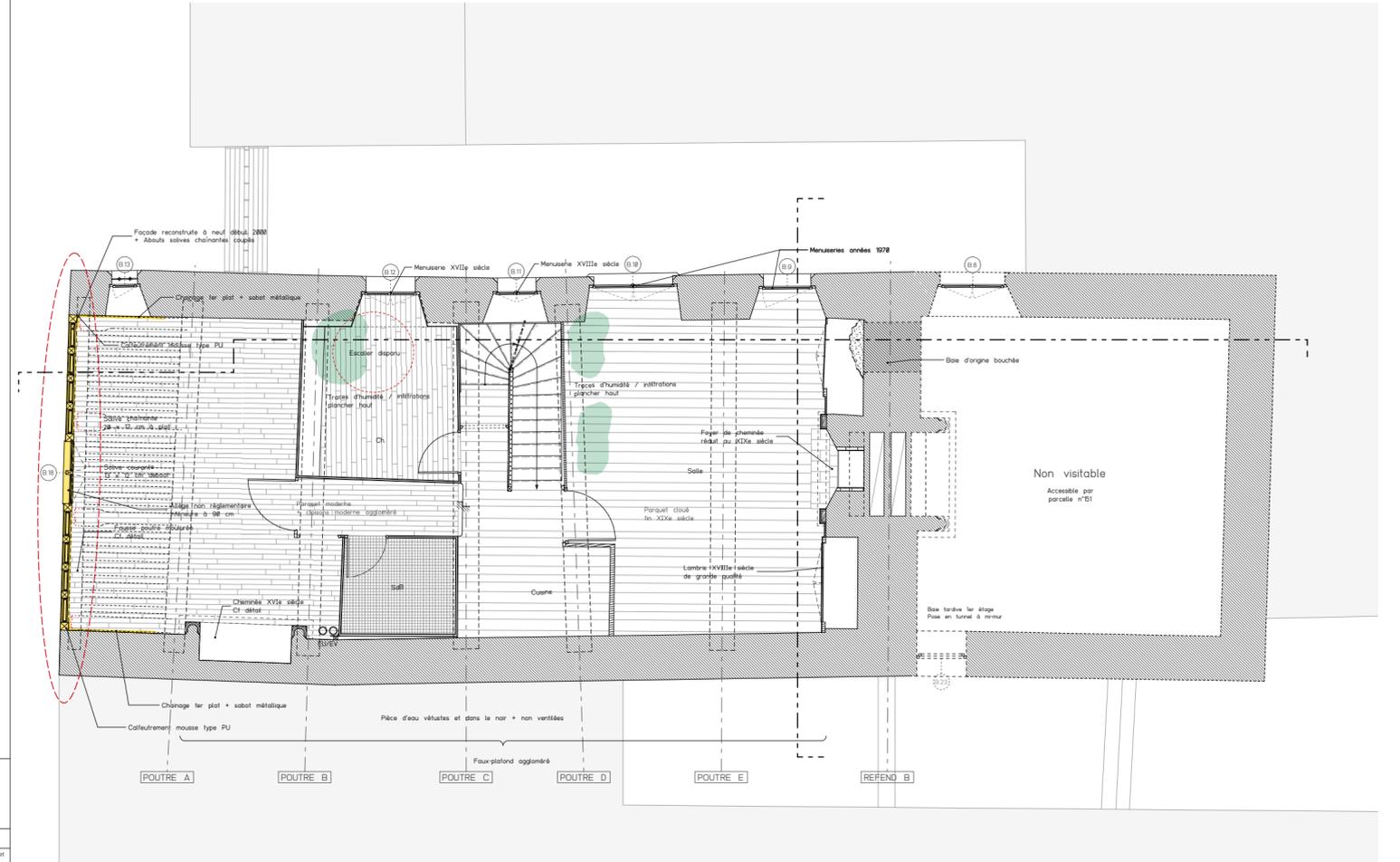
Maison à porche ISMH, 20 Rue de la Poterie Vitre 35500
Maîtrise d'œuvre : L'Atelier des patrimoines, EURL d'architecture et d'urbanisme
 BET Structures : Cabinet Forces & Appuis
 BET Dendrochronologie : Cabinet Dendrotect

Diagnostic sanitaire & Étude préalable

ÉTAT EXISTANT - PLAN R+1

Echelle : 1/50

PHASE DIAG	Indice de Révision
N° 015	
Date d'édition : 11/08/2022	
Dessinateur : J. REEMAN	



PLAN R+1

VI. ÉTAT SANITAIRE

6.6. Combles

- Les têtes de murs au sud sont complètement ruinées, de la même manière que les dératellements entre le refend B et la base du pignon est.

- Les enduits terre / chaux persistants sur les dératellements, ainsi que ceux sur le revers des maçonneries de la lucarne sont vétustes.

- Un champignon s'est développé dans l'angle sud-ouest de la lucarne, à la jonction entre les maçonneries et la charpente. Il est visible en majeure partie sur les enduits de la lucarne.

- La charpente et le plancher de la lucarne sont entièrement vétustes.

- Tous les lambris formant les cloisons de la lucarne (trémie de l'ancien escalier) et du palier, ainsi que les menuiseries réemployées, sont branlants et usés.

- Le tassement différentiel des piles sud du porche et le dévers consécutif de la façade sud ont entraîné les pathologies suivantes dans les charpentes :

- ° La panne faitière est brisée dans son dernier segment au sud.

- ° Le lien de faitage au nord de la ferme B est désassemblé de sa mortaise d'origine. Ce désordre est dû au léger dévers de la façade sud, ainsi qu'au tassement différentiel de la pile ouest.

- ° La majeure partie des fermes de la charpente accusent des déformations dues au flambement des arbalétriers. Ces mouvements s'accroissent dans la partie sud de l'édifice.

- La façade à pan de bois neuve est faite en ossature sapin de 35 x 150 mm entretoisée. Elle est assemblée à l'aide de platines et de sabots métalliques directement sur la tête des pannes.

- Les chevrons en chêne en place sont ponctuellement remplacés par des chevrons sapins de sections industrielles 75x110mm.

- Au nord, la panne de la toiture voisine est suspendue à la noue par du fil de fer.

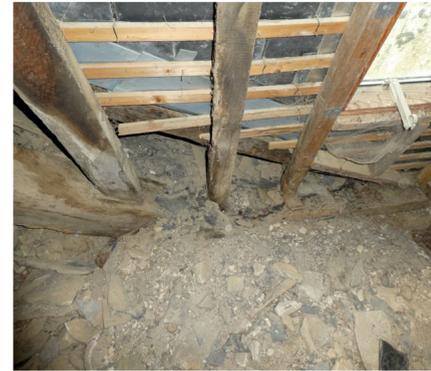
- Les abouts de solives chaînantes et courantes du plancher bas au sud sont dégradées et mis à nu. Certaines sont découpées et plus aucun assemblage formant chaînage n'est assuré avec la façade pan de bois.

- Les combles sont éclairés à l'aide de cinq fenêtres de toits de même dimensions 51,5x42 cm au chevêtre, placées chacune en partie basse de la toiture dans les coyatures. Ces fenêtres de toit sont des chassis tabatière moderne en PVC.

- Les parquets sont vétustes.

- Les couvertures du versant ouest sont complètement vétustes. Les crochets en acier sont rouillés. Le versant est déjà été remanié. Les crochets sont en acier inox.

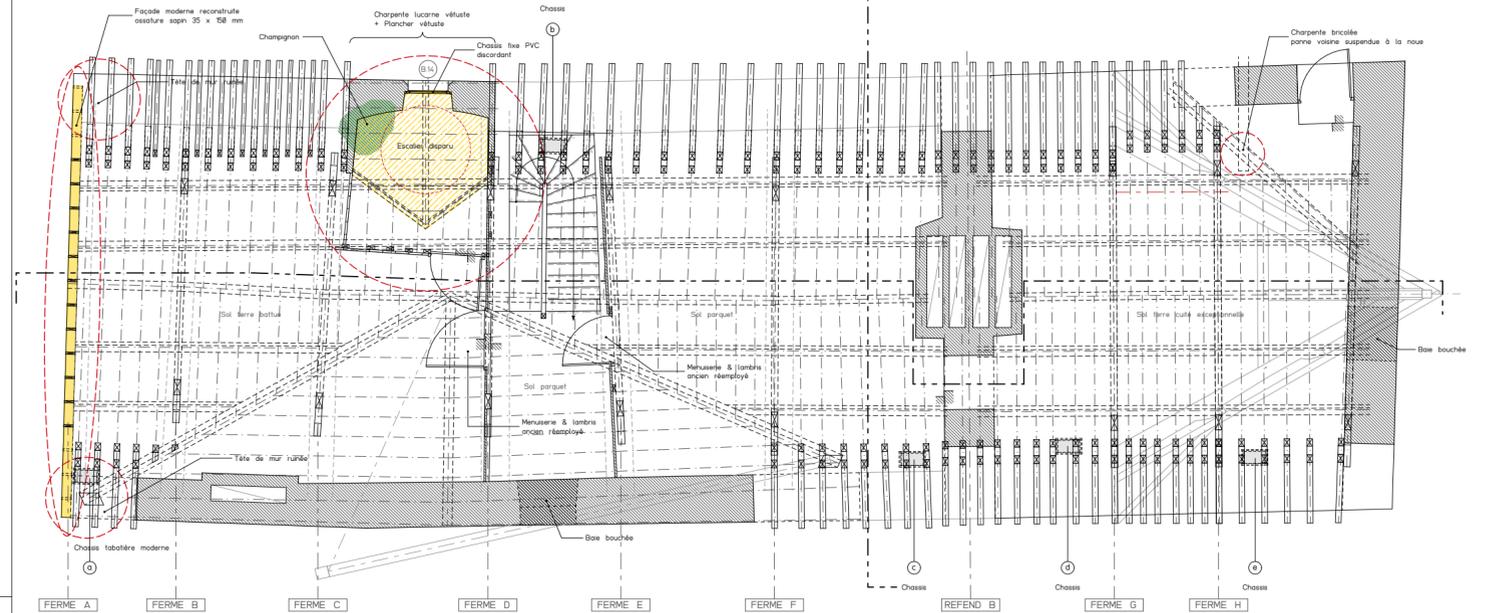
- La totalité des solins en toiture sont vétustes, en particulier ceux des cheminées.



VI. ÉTAT SANITAIRE

6.6. Combles

LÉGENDE ÉTAT SANITAIRE	
DÉSORDRES STRUCTURELS	
	Fissures structurelles
	Mouvement des structures / modénatures
	Zone de désordre
	Élément de renfort métallique (crampon, ancre, tirant)
MAÇONNERIES & PIERRES DE TAILLES	
	Grès brisé / altéré / pulvérisé
	Granit brisé / altéré / pulvérisé
	Béton armé / Parpaing
	Ragréage ciment
ENDUITS & JOINTOIENTS	
	Enduit / jointoiment ciment
	Vestige d'enduit anciens / décor peint
	Déjointoiment
ZONES HUMIDES	
	Humidité (infiltration, rejaillissement, lessivage) / Remontée capillaire
	Champignon / Végétation (mousse, lichen, algues)
DIVERS	
	Élément instable
	Élément vétustes
	Élément discordant ou non conforme au PSMV
	Parties manquantes / État ancien
Chargé de maîtrise d'ouvrage : Ville de VITRE, Service Urbanisme Patrimoine Dossier suivi par : M. Mathieu, 010244149 Mail : mathieu.vicollon@maire-vitre.fr Tel : 02 99 74 43 53	
Maison à porche ISMH , 20 Rue de la Poterie Vitre 35500 Maître d'œuvre : L'Atelier des patrimoines, EURL d'architecture et d'urbanisme BET Structures : Cabinet Forces & Allées BET Dendrochronologie : Cabinet Dendrotech	
Diagnostic sanitaire & Étude préalable	
ÉTAT EXISTANT - PLAN COMBLES	
Echelle : 1/50	
PHASE DIAG	Indice de Révision
N° 016	
Date d'édition : 11/08/2022	
Dessinateur : J. REEMAN	



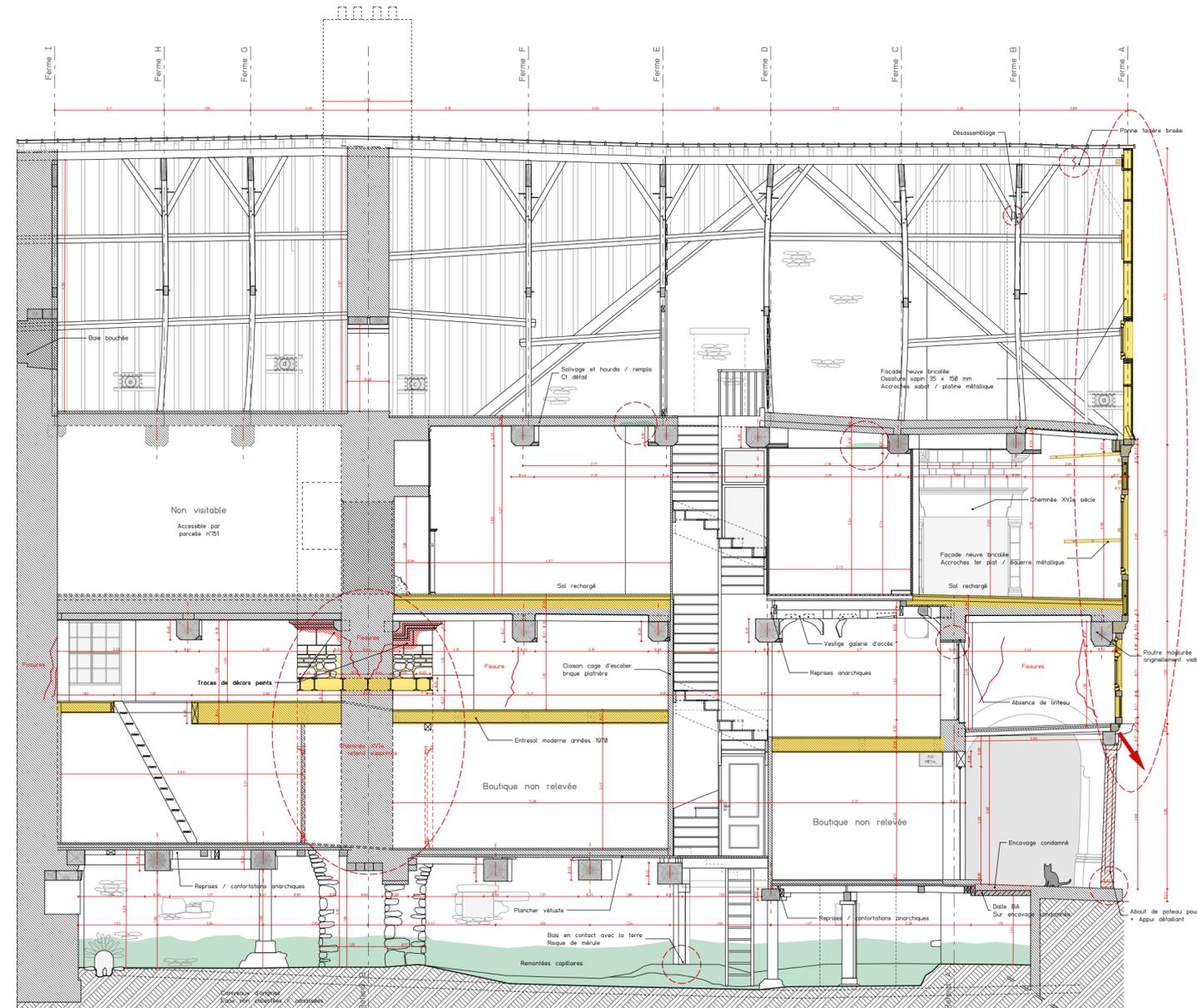
PLAN DES COMBLES

Arbalétrier 28,5 x 18,5 cm
 Entrée retroussée 17,5 x 9 cm
 Pançon 18 x 18 cm
 Pannes 11,5 x 12,5 debout
 Chevrons chêne 9 x 9 cm
 Chevrons sapins 7,5 x 10,5 cm

VI. ÉTAT SANITAIRE

6.7. Synthèse en coupe longitudinale

LÉGENDE ÉTAT SANITAIRE	
DÉSORDRES STRUCTURELS	
	Fissures structurelles
	Mouvement des structures / modénatures
	Zone de désordre
	Élément de renfort métallique (crampon, ancre, tirant)
MAÇONNERIES & PIERRES DE TAILLES	
	Grès brisé / altéré / pulvérulent
	Granit brisé / altéré / pulvérulent
	Béton armé / Parpaing
	Ragréage ciment
ENDUITS & JOINTOIEMENTS	
	Enduit / jointoiment ciment
	Vestige d'enduit anciens / décor peint
	Déjointoiment
ZONES HUMIDES	
	Humidité (infiltration, rejaillissement, lessivage) / Remontée capillaire
	Champignon / Végétation (mousse, lichen, algues)
DIVERS	
	Élément instable
	Élément vétustes
	Élément discordant ou non conforme au PSMV
	Parties manquantes / État ancien
Chargé de maîtrise d'ouvrage : Ville de VITRÉ, Service Urbanisme Patrimoine Dossier suivi par : M. Mathieu BÉGIN-LÉVESQUE Mail : mathieu.bequin@ville-vitre.fr Tel : 02.99.74.43.53	
Maison à porche ISMH , 20 Rue de la Poterie Vitre 35300 Maîtrise d'œuvre : L'Atelier des patrimoines, EURL d'architecture et d'urbanisme BET Structures - Cabinet Fenac & Appas BET Dendrochronologie - Cabinet Dendrotech	
Diagnostic sanitaire & Étude préalable	
ETAT EXISTANT - COUPE LONGITUDINALE Echelle 1/50 PHASE DIAG N° 017 Date d'édition 14/08/2022 Dessinateur J. REEMAN	



VI. ÉTAT SANITAIRE

6.8. Diagnostic secourabilité, sécurité incendie et accessibilité

Dans le cadre de l'étude sanitaire et de l'esquisse de réhabilitation de la maison, des observations concernant la secourabilité, la sécurité incendie et l'accessibilité de la maison dans son état actuel ainsi que du/des futurs logements, et du commerce à rez-de-chaussée ont été effectuées par nos soins. Ces observations ont un but informatif, dans le cadre de notre devoir de conseil, afin de renseigner au mieux tous les éléments du diagnostic. Elles ne sauraient cependant pas se substituer à des préconisations des personnes compétentes et qualifiées du SDIS 35. Un rendez-vous est donc à prévoir à l'issue de cette phase d'étude, selon les modalités du projet envisagé.

Secourabilité :

- Dans l'état actuel, le plancher bas des combles est à 9,60m du sol côté rue et à 8,80m côté passage, rendant impossible une secourabilité par l'échelle de bras, limitée à 8 mètres.
- Le camion-échelle peut accéder à la façade sur rue, puisque la rue Poterie possède une largeur suffisante. Mais la baie B.19 est de dimensions trop faibles pour permettre le passage des pompiers et/ou des victimes en cas de nécessité.
- En conclusion, les combles ne sont en aucun cas secourables dans leur configuration actuelle.

- Pour y remédier, deux solutions sont possibles :

- ° L'aménagement de l'étage et des combles en un seul et même appartement, aucune modification de façade à prévoir car le logement serait secourable à l'échelle de bras par les fenêtres du R+1. L'inconvénient de cette solution est que cela va produire un très grand logement qui risque de ne pas répondre à un besoin locatif. Pour cette raison, nous n'avons pas retenu cette hypothèse.
- ° L'aménagement de l'étage et des combles en deux appartements distincts, chacun occupant un étage de la maison. Cette solution est envisageable moyennant la transformation de la baie B.19 dans ses dimensions afin de permettre le passage des secours et/ou des victimes pour rendre secourable le logement des combles.

Sécurité incendie :

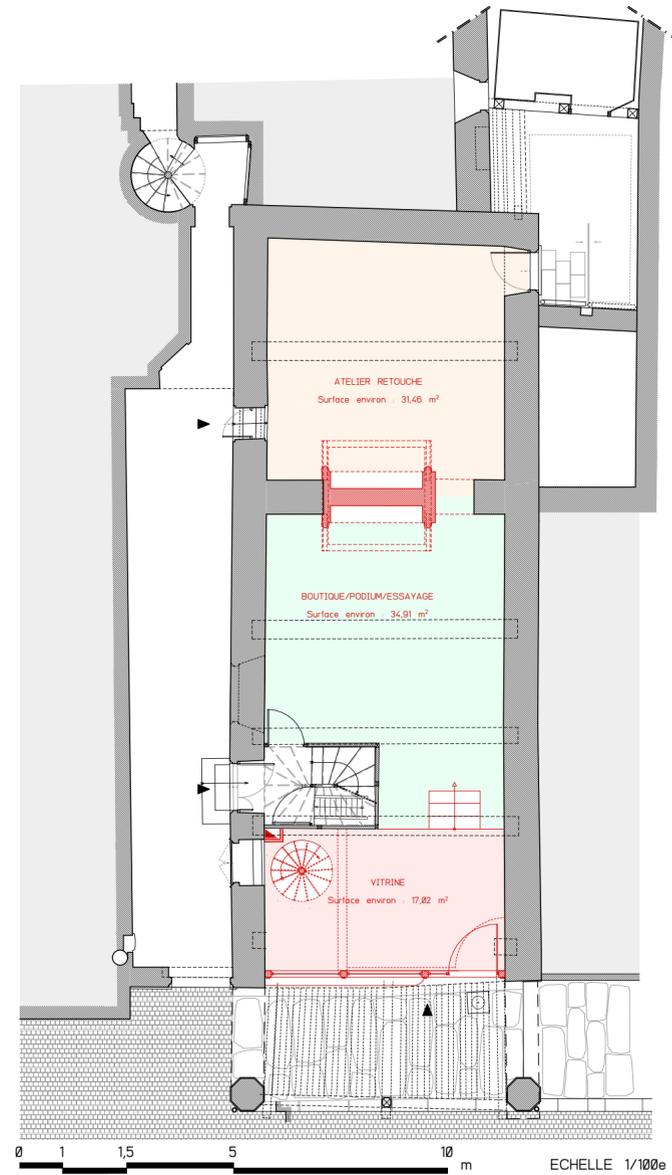
- Hormis la boutique au rez-de-chaussée, aucune autre pièce de la maison n'est pourvue de détecteur de fumée.
- Dans le cas de la réhabilitation de la maison, le ou les futurs logements devront tous être pourvus de détecteurs de fumée. Dans le cas d'un découpage des espaces en deux appartements, la cage d'escalier devenant ainsi une partie commune devra être pourvue d'un détecteur de fumée ainsi que d'un dispositif de désenfumage en partie haute.

Accessibilité :

- L'embranchement du porche (23cm au plus haut et 18 cm au plus bas), ainsi que le ressaut devant la boutique (environs 8 cm) rendent impossible l'accès aux Personnes à Mobilité Réduite. De la même façon que l'embranchement d'accès au passage, ainsi que les marches d'accès à l'escalier et à la pièce nord.

VII. ESQUISSE

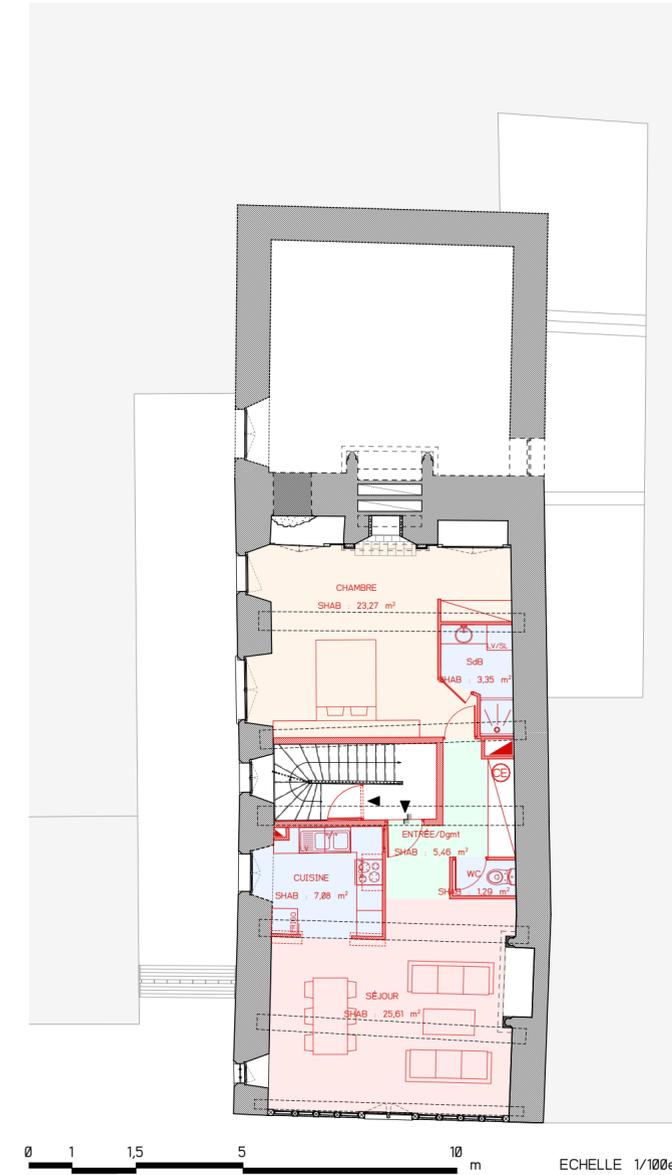
7.1. Réhabilitation de la maison



Toutes les surfaces sont données à titres indicatifs et sont susceptibles d'être modifiées dans des phases de projets plus développées.

VII. ESQUISSE

7.1 Réhabilitation de la maison



Toutes les surfaces sont données à titres indicatifs et sont susceptibles d'être modifiées dans des phases de projets plus développées.

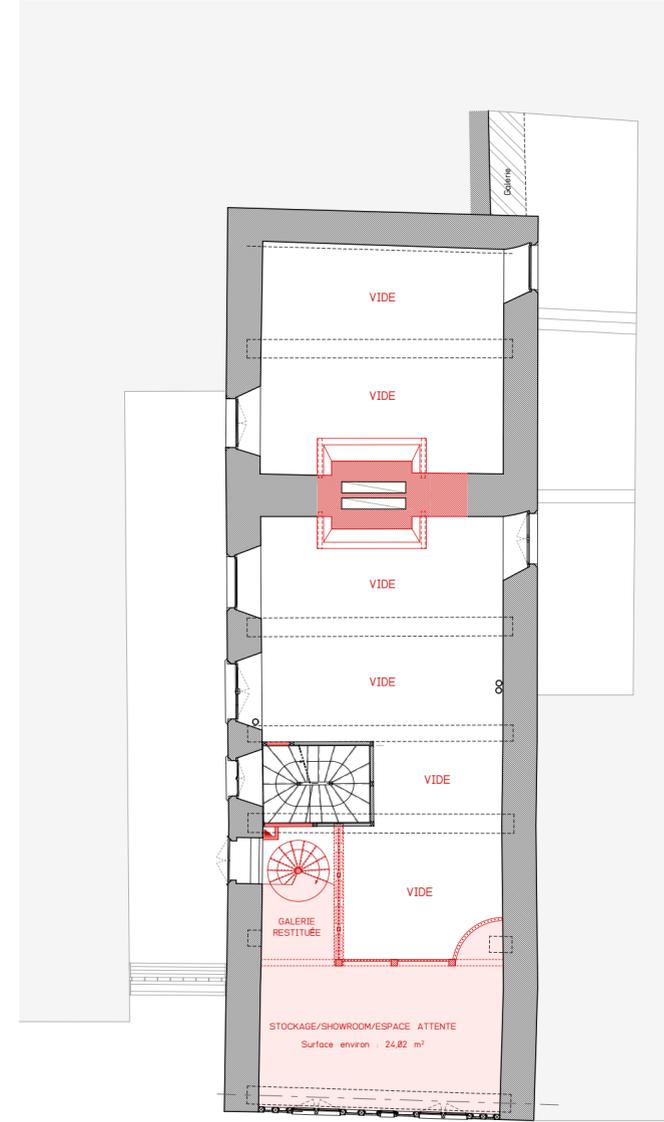


TABLEAU DE SURFACE RÉCAPITULATIF	
BOULIQUE =	107,40 m ²
R+1 - T2 =	66,60 m ²
COMBLES - T3 =	76,80 m ² (habitable)

VIII. SOURCES & ANNEXES

8.1. Bibliographie, sitographie, iconographie

Plans de la Ville de Vitré :

- Cadastre napoléonien de Vitré de 1811, Section K, cote 1G1

Téléchargeable et consultable à l'adresse : https://archives-en-ligne.ille-et-vilaine.fr/thot_internet/FrmSommaireFrame.asp, THOT 35.

- Plan Général d'alignement de 1842, Centre-ville, cote 1O4

Téléchargeable et consultable à l'adresse : https://archives-en-ligne.ille-et-vilaine.fr/thot_internet/FrmSommaireFrame.asp, THOT 35.

- Cadastre contemporain vectorisé, Feuille 000 AB O1

Téléchargeable et consultable à l'adresse : <https://www.cadastre.gouv.fr/scpc/rechercherPlan.do>, site gouvernemental des parcelles cadastrales.

Bibliographie :

Extraits de *Vitré, Histoire et patrimoine d'une ville*, sous la direction de Daniel Pichot, Valérie Lagier et Gwenolé Allain. Édition : Somogy, Editions d'Art, Paris, 2009.

Archives :

Archives du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP) d'Ille-et-Vilaine, Dossier PC36003V1034 reçu le 11/04/03, "Restauration du pignon sur rue".

Annexes jointes au dossier :

- Plan Cadastral Napoléonien.
- Plan Cadastral Napoléonien ainsi que le cadastre actuel superposé.
- Plan Cadastral Napoléonien ainsi que le plan d'alignement de 1811 superposé.

- Synthèse graphique format A2

- ° Tous les plans de niveaux au 1/50e
- ° Façade Ouest au 1/50e
- ° Façade Sud au 1/50e
- ° Coupe longitudinale au 1/50e
- ° Coupe transversale au 1/50e

- Diagnostic dendrochronologique, établi par le laboratoire Dendrotech, et son représentant Yannick le Digol, archéologue et dendrochronologue.

- Diagnostic structurel, établi par le cabinet Forces & Appuis, et son représentant Antoine Baslé, ingénieur du bâti.