



Parties communes

PARTIES COMMUNES

Comme la façade, les parties communes témoignent de la qualité patrimoniale d'un immeuble et de sa bonne gestion. Leur entretien fait appel à tous les corps d'état.

ESCALIERS

Les escaliers anciens sont presque tous des chefs-d'œuvre de construction et méritent le respect. Les principaux désordres rencontrés sont les suivants :

- l'usure des marches : certains escaliers ont été réalisés avec des granits trop friables. Leur remplacement est difficile et onéreux. Toutefois, leurs marches peuvent parfois être réparées en place par retaille et apport d'une pièce de pierre de même couleur. Les marches en bois sont plus faciles à remplacer, avec toutefois des bois de mêmes essence et couleur qu'à l'origine.
- le déplacement et la fissuration des dallages de palier. (voir chapitre Carrelage et dallage p. 82)
- l'affaissement des limons pour les escaliers à vide central : ce problème est très difficile à résoudre. Souvent l'ouvrage a atteint un état d'équilibre qui ne met pas en péril sa stabilité immédiate. Mais cela ne dispense pas d'un contrôle régulier.

D'une manière générale, il faudra vivre avec ces désordres en attendant une reprise globale de la cage d'escalier si nécessaire.



Escalier de l'hôtel de ville (hôtel Rosmadec)



9, rue du roi-Albert



19, rue du roi-Albert



7, rue Henri-IV



Hôtel d'Aux, 2, place Maréchal-Foch

RAMPES

Les rampes d'escalier sont des éléments à la fois fonctionnels et décoratifs. Elles assurent la sécurité en incarnant le style d'une époque et le savoir-faire des artisans.

Les conserver permet de préserver l'authenticité, la valeur historique et l'esthétique des escaliers anciens. Le menuisier-rampiste diagnostique, conserve, reproduit et restaure, avec l'objectif de prolonger la vie de la rampe d'escalier.

COURS

Les cours intérieures, souvent négligées, méritent plus d'attention et un entretien régulier. La suppression des divers objets (poubelle, vélo, etc.) qui les encomrent ou une meilleure intégration dans de nouveaux édifices plus adaptés à leur architecture seront à privilégier.

En revanche, les éléments qui témoignent des usages anciens (pompes, trappes de caves) méritent d'être conservés et entretenus.

Les dallages anciens seront, dans la mesure du possible, refaits avec les matériaux d'origine et des joints garantissant la perméabilité du sol pour éviter le développement de mousses.

Pour la ventilation naturelle des bâtiments anciens, les cours ont un rôle important, que l'on s'attachera à préserver ou à restituer via les portes d'entrée ou soupiraux de caves (sur cour et sur rue).

Conseils

Lors de travaux sur les parties communes, même si leur nature ne le requière pas, il est recommandé de s'attacher les services d'un architecte. Il a une vision globale de ces espaces et engage sa responsabilité sur une réalisation la plus respectueuse des lieux.



11, rue Voltaire



13, rue Briord



Travaux sur cour intérieure, © Elisabeth Pérot

INTÉGRATION RÉSEAUX DIVERS

Pour éviter de dénaturer une façade, les réseaux d'alimentation aériens (électricité, téléphonie, gaz), leurs coffrets de raccordement et les tuyaux d'évacuation (eaux usées ou pluviales) doivent s'intégrer dans sa composition architecturale.

Il en est de même concernant les halls d'entrée et les cages d'escalier où les modifications successives de réseaux, avec un matériel posé au plus simple et au mépris de la qualité des espaces, ont souvent un effet désastreux sur leur esthétique.

Bien que de faible ampleur, ces travaux nécessitent une coordination avec une approche d'ensemble. Des directives d'intégration et d'implantation, même sommaires, doivent être imposées aux intervenants. Là aussi, le conseil d'un architecte ou d'un maître d'oeuvre peut s'avérer d'une aide précieuse.

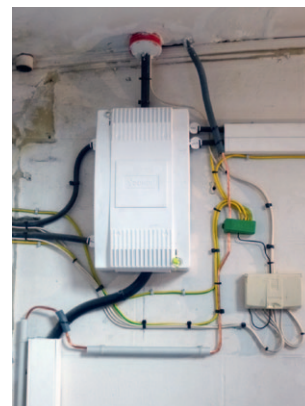
La grande diversité des situations ne permet pas de proposer une méthodologie générale. Si une rénovation n'est pas à l'ordre du jour, il faudra l'anticiper par une étude globale des réseaux existants et à venir. Elle permettra de mieux piloter les interventions successives.

La réflexion sur les parties communes doit aussi intégrer les autres équipements présents dans les lieux (boîtes aux lettres, rangements de poubelles, vélos, etc.), ainsi que les ascenseurs.

Cf. PSMV article US 11-5a p.43.



16, rue Germain-Boffrand



Exemples de non-respect de la composition architecturale du bâtiment extérieure et intérieure



Rénovation des réseaux communs 19, rue Kervégan

PRESCRIPTIONS DU PSMV : US 11-5b p. 43

« L'objectif est de limiter, sur les façades et toitures, tous les éléments techniques qui dégradent leur aspect architectural. Ainsi, à l'occasion des ravalements, les façades et les toitures sont à débarrasser de tous les éléments inesthétiques qui ont été ajoutés au fil des ans. »



Réseaux d'eaux pluviales intégrés en façade, 42, rue Félibien

Quelques conseils d'intégration

En extérieur, les réseaux doivent prioritairement suivre les lignes de composition architecturale de la façade. un passage en intérieur sera à privilégier si possible.

Par exemple : les réseaux verticaux seront positionnés de préférence en limite ou dans les décrochements de façades. De même pour les retours horizontaux qui pourront suivre les lignes de chaînage, plates-bandes, balcons et corniches.

Les raccordements ou changements de direction obliques doivent être évités ou réalisés au plus court. Les coffrets de branchements sont de préférence encastrés et intégrés dans les soubassements.

Sur ce point, le règlement du PSMV donne des précisions. (Cf. article US.11-5b page 43)

Les halls et cages d'escalier doivent rester dégagés. Les gaines ou canalisations restantes peuvent être composées avec certains volumes comme les sous-faces d'escalier, placards ou angles de murs.



Désordre sur palier à proscrire



Ascenseur, 20, rue du Calvaire