



attention à...

Défauts d'étanchéité des revêtements extérieurs des sous-sols

■ Le constat

- Les murs se mouillent. Des suitements apparaissent au niveau des joints. Les revêtements intérieurs se dégradent. Dans les cas extrêmes, les sous-sols sont inondés.
- Les parois enterrées affectées par ce type de désordre ne sont accessibles que depuis l'intérieur. L'éventuel défaut de leur système d'étanchéité extérieur est décelé tardivement... d'où des coûts de réparations élevés. Si une réfection par l'intérieur peut corriger un drainage et/ou un revêtement extérieur défectueux, le mur reste humide.

■ Les chiffres

- 3 230 sinistres par an ;
- 11,1 millions d'euros de coût de réparation.
(Source : base de données SYCODÉS)

■ Les causes

L'humidité et/ou les infiltrations d'eau qui caractérisent ces désordres peuvent avoir deux origines :

- la remontée de nappe phréatique ;
- les eaux de ruissellement.

Analyse des risques

Deux niveaux de performances



Locaux « habitables »

Aucune trace d'humidité n'est admise par le maître d'ouvrage sur les parois enterrées des locaux classés en catégorie 1 tels que :

- une salle de jeux,
- une chambre supplémentaire,
- un bureau,
- un local d'archivage,
- une cuisine aménagée, etc.

Leur étanchéité doit être parfaite.

Locaux « non-habitables »

Des infiltrations limitées sont tolérées par le maître d'ouvrage dans les parois enterrées des locaux classés en catégorie 2 tels que :

- les chaufferies,
- les garages,
- les caves...

Comment éviter toute contestation ultérieure ?

Le maître d'ouvrage doit prévoir d'office un classement des parois en catégorie 1 si un changement éventuel de fonction des locaux est envisagé par leur propriétaire.

Défaut d'étanchéité des revêtements extérieurs des sous-sols

Prévention

La pose d'un revêtement extérieur sur les murs de soubassement enterrés est obligatoire : pour les murs de catégorie 1 (avec ou sans drainage); avec drainage, pour les murs de catégorie 1 et 2; pour les parois en blocs de béton cellulaire autoclavé.

Catégorie 1 : murs des locaux « habitables »

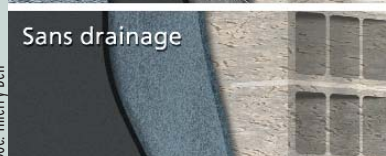
Aucune trace d'humidité n'est acceptée.

■ Avec un drainage (terrain peu perméable), l'étanchéité du mur doit être complétée à l'extérieur :

- soit par un enduit de dressage au mortier de ciment (de préférence hydrofugé), conforme au DTU 26.1 ou par un enduit prêt à l'emploi, utilisables sur les parois enterrées, suivi d'un primaire d'accrochage et d'une membrane auto-adhésive ou thermosoudable en plein. Une feuille en matériau de synthèse déroulée autour de l'ouvrage protège la membrane contre les chocs lors du remblaiement ;



Avec drainage



Sans drainage

Doc. Thierry Bell

- soit par des drains verticaux (blocs ou nappe drainante) en liaison avec le drainage horizontal.

■ Sans drainage (terrain perméable), les parois doivent être revêtues extérieurement :

- soit par un enduit traditionnel à base de liants hydrauliques ;
- soit par un enduit d'imperméabilisation de façade bénéficiant d'un Avis Technique « favorable » à son emploi sur des maçonneries enterrées.

La solution choisie peut être complétée d'un « produit noir » ou EIF (enduit d'imprégnation à froid) appliqué en une ou deux couches.

Catégorie 2 : murs des locaux « non-habitables »

Des infiltrations d'eau limitées sont acceptées.

■ Avec un drainage (terrain peu perméable), la face extérieure des murs doit recevoir un revêtement imperméable constitué par :

- soit un enduit traditionnel à base de liants hydrauliques, complété par deux couches d'enduit d'imprégnation à froid (EIF) ;
- soit des drains verticaux (blocs ou nappe drainante) en liaison avec le drainage horizontal.



Avec drainage



Sans drainage

Doc. Thierry Bell

■ Sans drainage (terrain perméable), la pose d'un revêtement extérieur dépend de la quantité d'eau de ruissellement susceptible de venir en contact avec les parois enterrées.

Si le revêtement s'impose, il peut être :

- soit un enduit traditionnel à base de liants hydrauliques ;
- soit un enduit d'imperméabilisation de façade à base de liants hydrauliques bénéficiant d'un Avis Technique « favorable » à son emploi sur des maçonneries enterrées.

La solution choisie peut être complétée d'un « produit noir » ou EIF (enduit d'imprégnation à froid) appliqué en une ou deux couches.

Remarque

- Le revêtement extérieur doit recouvrir la semelle des fondations et remonter jusqu'à la coupure capillaire de la paroi. Il s'arrêtera à 15 cm au-dessus du sol fini.
- Attention aux engins et matériaux de remblai (cailloux pointus), ils peuvent blesser revêtements et membranes.

Pour en savoir plus

- Parois et murs en maçonnerie de petits éléments : norme P 10-202 (DTU 20.1).