

MAISON PÉRIURBAINE INDÉPENDANTE (RECONSTRUCTION) 1946-1968



Les maisons périurbaines indépendantes préfigurent la généralisation des maisons pavillonnaires que l'on observera les années suivantes.

Ces habitations populaires correspondent au développement de l'automobile comme le témoigne la présence quasi-systématique d'un garage en rez-de-chaussée.

Elles se caractérisent par l'utilisation à la fois des matériaux industriels mais également la réutilisation des matériaux originaux dans les zones sinistrées de la seconde guerre mondiale.

REPRÉSENTATIVITÉ *

*données P.C.I. vecteur 2019 & BD TOPO V3 2019



SITUATION
GÉOGRAPHIQUE

7,1 %

VOLUME DANS
LE TERRITOIRE NATIONAL
DE MAISONS
INDIVIDUELLES

1 364 000

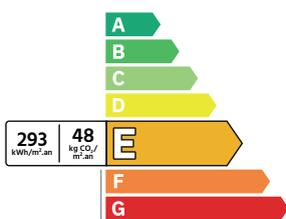
LOGEMENTS

133 179 000 m²

SURFACE HABITABLE
SUR LE TERRITOIRE

DONNÉES ÉNERGÉTIQUES *

*source ENERTER V1302



CONSOMMATION
ÉNERGÉTIQUE
MOYENNE

du logement liée au chauffage, à l'eau chaude sanitaire et à la climatisation (moyenne pondérée par le mix énergétique de la typologie)

23,2 TwhEF/an

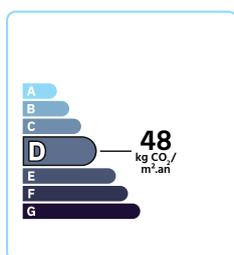
POIDS ÉNERGÉTIQUE
NATIONAL TOUS USAGES

(Tous usages y compris cuisson et mobilier)

2 090 €
/logement.an

COÛT MOYEN
DE FACTURE
ÉNERGÉTIQUE

liée au chauffage, à la climatisation et à l'eau chaude sanitaire (moyenne pondérée par le mix énergétique de la typologie, prenant en compte la consommation et l'abonnement - Source méthode DPE)



ÉMISSIONS CO₂
MOYENNES

(moyenne pondérée par le mix énergétique de la typologie)

7 %

PART DANS LE POIDS
ÉNERGÉTIQUE NATIONAL
DES MAISONS INDIVIDUELLES
TOUS USAGES

(Tous usages y compris cuisson et mobilier)

ÉLÉMENTS REMARQUABLES

Modénatures en ciment autour des encadrements de fenêtres, soubassement en pierre ou moellon très fréquent.



© GALAIN PREDICTA CC BY SA 4.0

ARCHITECTURE BIOCLIMATIQUE

Aucun élément notable favorisant le bioclimatisme.



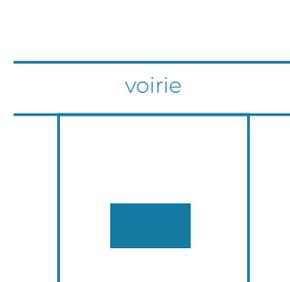
VOLUMÉTRIE DU BÂTI

Nombre de niveaux	RdC+C à R+1+C
Complexité	Plan rectangulaire
Compacité du bâti	Elevée
Mitoyenneté	Non mitoyen
Surface habitable moyenne des logements	100 m ²
Surface déperditive par surface habitable	Très variable, souvent élevée

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DU BÂTI

Rapport plein / vide en façade	Faible (10-15 %)
Surface vitrée m ² SHAB	Moyen
Hauteur sous-plafond	2,6 m à 2,8 m en moyenne
Complexité de la façade	Façade sobre

CARACTÉRISTIQUES URBAINES DU BÂTI



Position du bâtiment sur la parcelle

En retrait sur la parcelle



Zones urbaines ou rurales hors centres anciens

Surface de la parcelle

Elevée

Coefficient d'occupation des sols de la parcelle

Faible



PAROIS VERTICALES

Structure (matériaux)	Maçonnerie en briques, bloc béton, béton, pierre meulière pour le soubassement jusqu'au RdC inclus
Isolation thermique d'origine	Aucune



MENUISERIES EXTÉRIURES

Ouvertures	Fenêtre simple vitrage – Double battant Menuiserie bois ou PVC
------------	--



PLANCHER HAUT / TOITURE

Disposition	Deux pans
Structure (matériaux)	Fermettes ou charpente traditionnelle
Revêtement	Tuiles, ardoises, zinc
Isolation thermique d'origine	Aucune



PLANCHER BAS

Disposition	Dalle béton sur local non chauffé
Structure (matériaux)	Béton
Isolation thermique d'origine	Aucune



PLANCHER INTERMÉDIAIRE

Structure (matériaux)	Béton
-----------------------	-------

ÉTANCHÉITÉ À L'AIR

Faible.
Présence de foyers ouverts quasi systématique

Volumétrie & caractéristiques générales

Murs	R+1 sur combles perdus, garage au RDC / Plan rectangulaire
Plancher haut	Brique 22 cm non isolé, 155 m ² hors ouvertures
Plancher bas	Combles perdus faiblement isolés 55 m ²
Menuiseries	Sur dalle béton, non isolé, 55 m ²
Porte d'entrée	Double vitrage (Uw = 2,4W/m ²) - S = 21 m ²
Chauffage	Non isolée, 2 m ²
ECS	Chaudière gaz
Ventilation	Chaudière gaz
	Ouverture des baies

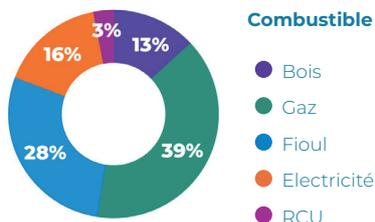
RISQUES ET CONTRAINTES TECHNIQUES

Amiante	Possible, selon les cas, dans les conduits de fluides, en toiture (fibre-ciment), présence éventuelle dans les peintures
Risques liés à l'humidité	Infiltrations, carbonatation des bétons

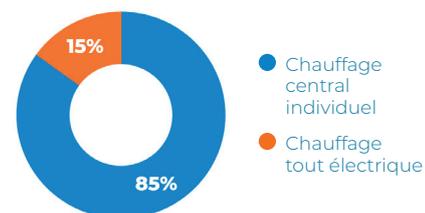
POTENTIELS

Raccordement réseaux	Gaz de ville fréquent
Installation ENR	Fort potentiel d'installation de production d'ENR locale : PAC, chaudière bois, solaire thermique, photovoltaïque
Potentiel d'extension/surélévation	Du fait du caractère indépendant, extensions ou intégration de vérandas fréquentes, à intégrer dans la stratégie de rénovation

VENTILATION NATURELLE PAR INFILTRATION PARASITE ET OUVERTURE DES BAIES



MIX ÉNERGÉTIQUE



SYSTÈME DE CHAUFFAGE

La rénovation d'un bâtiment doit se penser avec une approche globale. Chaque projet de rénovation est un cas unique, avec son contexte, ses spécificités et sa valeur patrimoniale. Les solutions techniques présentées ici permettent de diminuer les consommations énergétiques du bâtiment. D'autres actions sur le chauffage ou l'eau chaude sanitaire peuvent également être menées. Se référer à un professionnel qualifié RGE concerné par les travaux visés ou à un espace FAIRE pour approfondir le diagnostic et les prescriptions de travaux.

ISOLATION DES MURS

Isolation par l'extérieur :

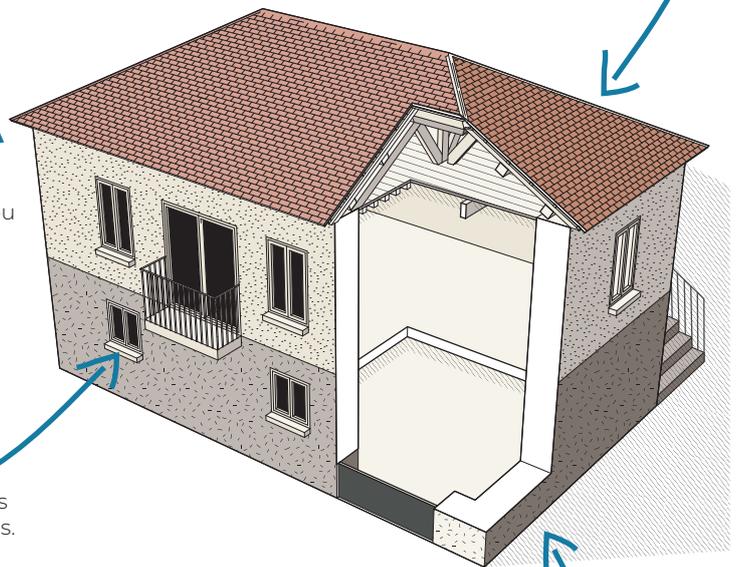
- Risque de remontée capillaire par le sol important.
- Identifier le type d'enduit et si non adapté (fermé à la vapeur d'eau) le déposer.

Isolation par l'intérieur :

- Adapter le système d'isolation en étudiant la nécessité de la mise en place d'un pare-vapeur hygrovARIABLE et un isolant perméable à la vapeur d'eau.

REPLACEMENT DES MENUISERIES

- Remplacer les menuiseries si peu étanches ou vitrage peu performant.)
- Privilégier une dépose totale et porter une attention au traitement de l'étanchéité à l'air.
- Traiter le pont thermique de liaison en positionnant la menuiserie en applique extérieure (pose adaptée à l'isolation par l'extérieur) afin d'éviter tout risque de condensation dans la paroi.
- **Confort d'été :** privilégier l'installation de protections solaires extérieures / dispositifs d'occultations pour les baies les plus exposées.



ISOLATION DU PLANCHER HAUT / TOITURE

Impact double de l'isolation des planchers hauts, sur le confort d'été et les consommations d'énergie.

Dans le cas d'un aménagement de comble, fort risque de dégradation du confort d'été. Adapter les travaux (positionnement des fenêtres de toit, protections solaires extérieures / dispositifs d'occultations...) pour limiter les surchauffes.

Isolation des rampants par l'extérieur (sarking) :

- Solution particulièrement adaptée en zone montagneuse, limite les infiltrations liées à la neige et le risque de condensation.

Isolation des rampants par l'intérieur :

- Dans le cas d'une réfection de rampants déjà isolés, vérifier l'absence de problèmes d'humidité dans la charpente avant travaux.

Isolation des combles perdus :

- Dans le cas d'une isolation de combles, apporter une attention particulière au traitement de l'étanchéité à l'air.
- Forte amélioration du confort d'été.

VENTILATION

Intervenir sur la ventilation dès que des travaux d'isolation ou de changement des menuiseries sont prévus :

- S'orienter vers une VMC simple-flux hygroréglable avec entrées d'air obligatoires.
- Etudier la possibilité d'une VMC double flux, plus performante, si l'enveloppe du bâti est étanche et que la configuration des locaux est favorable.

ISOLATION DU PLANCHER BAS

Privilégier un traitement en sous-face de dalle si la hauteur sous plafond du local non chauffé est suffisante. Prévoir un dévoiement des réseaux pour une continuité d'isolation et maintenance sur les éléments de réglage.

SAINT-NAZAIRE - De la Brière, à la ville reconstruite, un patrimoine architectural, d'intérêt local, aux multiples facettes. La prise en compte du patrimoine dans le PLU
L'ARCHITECTURE DE LA VILLE - 2007
Les architectures de la reconstruction de la deuxième guerre - Les maisons - Présentation