

Maison de bourg

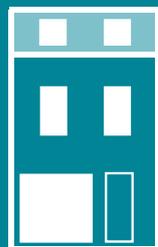
Avant 1915

Typologie prioritaire



Fiche basée sur la
classification typologique RESTORE

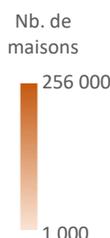
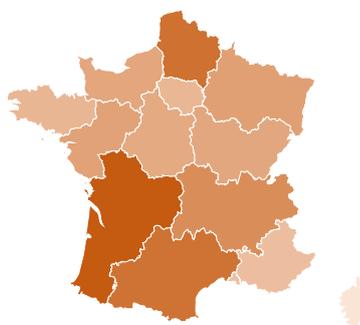
Corpus Typologie Type



La maison de bourg est présente dans les noyaux urbains anciens, sur des parcelles de dimensions variables, en largeur et profondeur. Elle constitue une typologie (alignement sur rue, mitoyenneté, faible hauteur, cour ou jardin arrière, activité commerciale ou artisanale en RdC) qui se décline en différents types avec de nombreuses variantes (galerie à l'étage/arcade en RdC, encorbellement de la façade sur rue, etc.).

Les spécificités régionales sont nombreuses (bastides du sud-ouest de la France par exemple), et intègrent les matériaux locaux. Des appentis à usages divers sont souvent construits sur cour.

Il s'agit de maisons à l'architecture vernaculaire construites le plus souvent sans architecte.



8,0%

REPRESENTATIVITE DANS LE
TERRITOIRE NATIONAL DE
MAISONS INDIVIDUELLES
(en 2021)

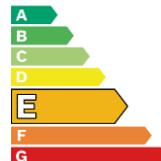
1 680 000
LOGEMENTS

200 600 000 m²

SURFACE HABITABLE TOTALE SUR LE
TERRITOIRE

ETIQUETTE DPE MOYENNE

AVANT RENOVATION



REGIONS CONCERNEES

Bretagne

Normandie

IDF

Auvergne-Rhône-Alpes

Bourgogne-Franche-Comté

Centre-Val de Loire

Corse

Grand Est

Hauts-de-France

Nouvelle-Aquitaine

Occitanie

PACA

Pays de la Loire

NATURE PRINCIPALE DES PAROIS

Pierre | Pan de bois |

Pierre | Brique | Pan de bois |

Pierre | Pan de bois |

Pierre | Pisé |

Pierre | Pan de bois |

Pierre | Pan de bois |

Pierre |

Pierre | Pan de bois |

Brique |

Pierre | Pan de bois |

Pierre | Brique |

Pierre |

Pierre | Pan de bois |

ADAPTATIONS MORPHOLOGIQUES LES PLUS COURANTES

Liées à l'histoire du territoire

Non significatif

Non significatif

Non significatif

Non significatif

Coursives |

Non significatif

Non significatif

Non significatif

Non significatif

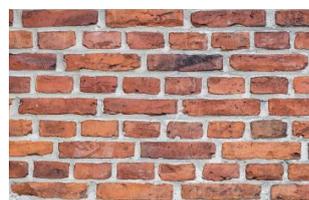
Galerie |

Coursives | Galerie |

Non significatif

Non significatif

Brique



Pierre



Pisé

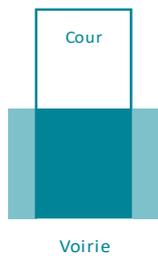


Pan de bois



CARACTERISTIQUES URBAINES DU BÂTI

Situation	Zone urbaine
Position sur la parcelle	Aligné sur la rue
Largeur de la parcelle	Faible
Présence de jardin/cour	Cour
Position du jardin/cour	Arrière
Escaliers extérieurs	Non
Présence de porche	Non



Position du bâtiment sur la parcelle (vue en plan)

ELEMENTS REMARQUABLES



Valeur patrimoniale
Forte



Obsolescence
Forte

La forte obsolescence incite à intervenir de façon prioritaire sur la typologie. Elle fait partie du bâti ancien à intérêt patrimonial, et à ce titre un soin particulier devra être porté à l'adaptation des solutions mises en œuvre.

CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DU BÂTI

Orientation	Double orientation
Rapport vide/plein en façade	Moyen à élevé (15 à 25%)
Surface vitrée par m² SHAB	Moyen
Hauteur sous plafond	Autour de 3 mètres
Complexité de la façade	Forte: Présence de modénatures

VOLUMETRIE DU BÂTI

Nombre de niveaux	De RDC à R+2+C
Complexité architecturale	Faible (peu ou pas de travail sur les volumes)
Compacité	Moyenne
Mitoyenneté	2 murs
Surface habitable des logements	120 m ² en moyenne

PAROIS VERTICALES



Matériaux	Brique pleine Pierre Bois Pisé
Umur*	2,5 W/m ² .K
Isolation thermique d'origine	Non

PLANCHER HAUT/TOITURE



Disposition	Double pente
Uph*	2,5 W/m ² .K
Isolation thermique d'origine	Non

*Les coefficients de transmission thermique ont été estimés selon la méthode 3CL-2021

PLANCHER BAS



Disposition	Sur commerce ou sur cave
Upb*	2 W/m ² .K
Isolation thermique d'origine	Non

INERTIE



Lourde

CONSOMMATION ENERGETIQUE MOYENNE

Logement économe

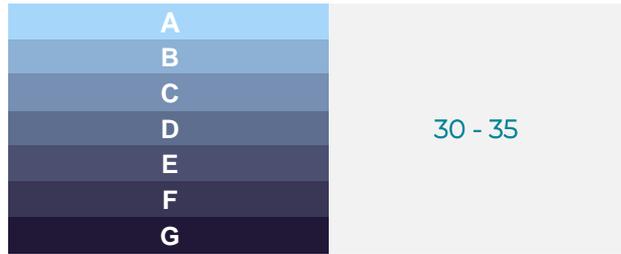


Logement énergivore

kWhEP/(m².an)

EMISSIONS CO2 MOYENNES

Faible émission de GES



Forte émission de GES

kgCO₂eq/(m².an)

31,6 TwhEF/an

Poids national (tous usages)

10,0%

Part dans le **poids énergétique national** des maisons individuelles (tous usages)

10,8%

Part dans le **poids d'émissions national de CO²** des maisons individuelles

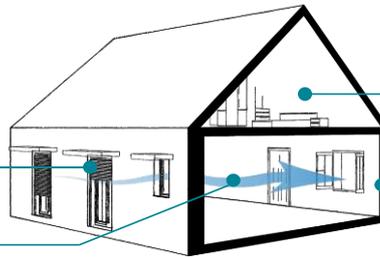
CONFORT THERMIQUE D'ÉTÉ



Absence de jardin

Protection solaire forte

Traversant



Etage sous toiture

Inertie lourde

Zone urbaine



Fort

Niveau de confort

La typologie limite le risque de surchauffe grâce à la forte inertie de la construction.

BIOCLIMATISME



Compacité
Espaces infiltrants

Moyenne

Protections solaires

Absence de jardin
Présence de cour
Présence de volets
Pas de balcons
Pas de renforcements

Inertie

Lourde

Traversant

Oui

Réflexions bioclimatiques dès la conception

Moyen

Moyenne
Qualité bioclimatique

Qualités bioclimatiques existantes moyennes. Typologie moyennement compacte, et dotée d'une inertie plutôt bonne, mais située en zone propice aux îlots de chaleurs urbains.

POTENTIELS D'INTEGRATION DE SOLUTIONS LOW TECH ET ENR

Mur trombe	Non
Double façades	Non
Serre bioclimatique sur façade bien exposée	Oui
Végétalisation et désimperméabilisation du sol	Oui
Persiennes	Oui
Panneaux solaires	Oui

Informations fournies à titre indicatif. La pertinence de chaque solution doit être étudiée au cas par cas.

Représentativité
Enjeux socio économiques
Enjeux patrimoniaux



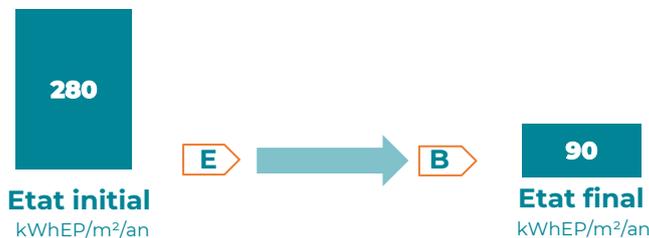
32 TwheF/an

Poids national (tous usages)

Valeur à titre indicatif

Typologie très représentative, à fort impact urbain et fort potentiel d'amélioration énergétique.

FACTEUR D'AMELIORATION ENERGETIQUE*



On constate sur les opérations analysées au minimum un facteur 3 et une amélioration conséquente du confort hiver/été.

*Ce potentiel est variable en fonction des situations

POTENTIEL POUR DES SOLUTIONS PREFABRIQUEES

Possibilité de mise en place d'éléments modulaires en façades et toitures



Compacité **Moyenne**
Concentration sur un territoire **Très forte**
Complexité architecturale **Moyenne**
Frein patrimonial **Fort**

Compatibilité moyenne à l'emploi de solutions modulaires. En revanche, toute intervention demande une vigilance (bâti ancien et intérêt patrimonial).

POTENTIEL DE TRANSFORMATION



Surélévation **Oui**
Extension **Oui**
Partition en logements **Oui**
Aménagement des combles **Oui**
Aménagement sous-sol **Non**

Bonnes capacités de transformation. Possibilité de surélévation si la structure existante est suffisante. Partition interne possible si privatisation de l'accès à l'étage. Aménagement sous-sol à éviter dans les bâtiments anciens car risque de mauvaise gestion de l'humidité et de l'aération naturelle de la pièce ce qui peut nuire à la bonne tenue de la structure.

POTENTIEL D'AMELIORATION DU CONFORT D'ÉTÉ



Étant donné le bon niveau de confort d'été initial, il convient de porter attention au risque de sa dégradation.

RISQUES MATERIAUX ET POINTS DE VIGILANCE

Lors d'une rénovation énergétique, il est nécessaire de faire un état des lieux de l'existant d'un point de vue architectural, structurel et sanitaire avant d'engager les travaux. Des pathologies peuvent être déjà présentes et/ou apparaître à la suite d'une rénovation. L'état existant doit donc faire l'objet d'une analyse poussée pour que la rénovation soit adaptée.

Brique

- Les efflorescences
- Le salpêtre
- L'humidité excessive (remontées par capillarité qui entraînent des sels et attaquent les parements, égouttage défectueux de la toiture, manque d'étanchéité des joints des menuiseries, développement de bactéries, dégradation et pourriture)
- Entretien des murs afin de ne pas abimer l'épiderme protecteur. Nettoyage des briques et des joints préconisés en utilisant les techniques particulières
- Ravalement des briques enduites
- Remplacement des briques : parties exposées doivent être adaptées aux sollicitations
- La pose : les mortiers doivent être aquéquats

Béton

Non concerné

Pierre

- Fissuration des ouvrages dues à des dépassements de la capacité de déformation : les fissurations sont causés en général par des modifications des aménagements ce qui provoque une modification des charges sollicitant la structure existante.
- L'humidité fréquente favorise la dissolution de certains composants (condensation, capillarité, fuites d'équipements, joints creux ...).

Bois

Il est impératif de surveiller régulièrement l'état des bois de charpente et des bois présents en façade, ainsi que la ventilation des combles et l'étanchéité de la couverture, afin d'éviter une condensation excessive, facteur de risque d'humidité et de dégradation rapide de la solidité des structures.
Parmi les signes de dommages à vérifier : fissures, déformations, taches d'humidité, traces de parasites (termites, etc.), moisissures et champignons lignivores.

Dans un projet de rénovation, il est primordial d'anticiper et de traiter les interactions entre les différents lots de travaux. Un ordonnancement des travaux doit être réfléchi en amont afin d'avoir une vision globale du projet et d'éviter une dégradation de l'état initial telle que l'apparition de pathologies, une perte de performance énergétique ou une dégradation du confort d'été initial.