

MAISON DE BOURG MITOYENNE AVANT 1915



© POUGET



Les maisons de bourg sont caractéristiques de l'architecture des territoires français. Leurs caractéristiques communes sont un volume d'habitation moyen, se déployant sur un ou plusieurs étages, la mitoyenneté, la présence de matériaux biosourcés ou géosourcés. Elles sont situées principalement dans les centre-bourgs.

DÉCLINAISONS RÉGIONALES



MI-4-a
Maison de ville en pierre de taille, échoppe bordelaise & maison toulousaine



MI-4-b
Maison ouvrière du Nord & de l'Est



MI-4-c
Maison ouvrière de l'Ouest



MI-4-d
Maison sur galerie

REPRÉSENTATIVITÉ *

*données PCI vecteur 2019 & BD TOPO V3 2019



SITUATION GÉOGRAPHIQUE

16,6 %

VOLUME DANS LE TERRITOIRE NATIONAL DE MAISONS INDIVIDUELLES

3 186 600

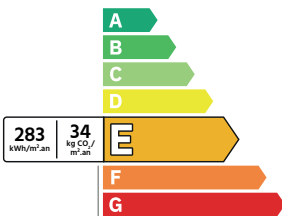
LOGEMENTS

391 837 000 m²

SURFACE HABITABLE SUR LE TERRITOIRE

DONNÉES ÉNERGÉTIQUES *

*source ENERTER V102



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)

60,2 TwhEF/an

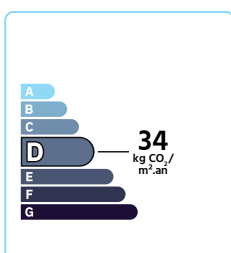
POIDS ÉNERGÉTIQUE NATIONAL TOUS USAGES

(Tous usages y compris cuisson et mobilier)

2 360 €
/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)

18 %

PART DANS LE POIDS ÉNERGÉTIQUE NATIONAL DES MAISONS INDIVIDUELLES TOUS USAGES

(Tous usages y compris cuisson et mobilier)

ÉLÉMENTS REMARQUABLES

Possibilité d'ornementation autour des ouvertures ou dans la matérialité des parois verticales (briques vernissées, pans de bois ornés, etc.).



©DESPREZ37 - CC BY-SA 4.0

ARCHITECTURE BIOCLIMATIQUE

Peu d'adaptations bioclimatiques.



©POUGET

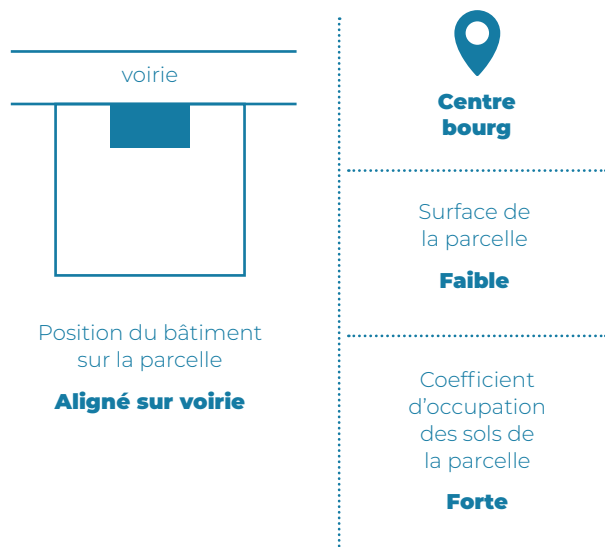
VOLUMÉTRIE DU BÂTI

Nombre de niveaux	RdC+C à R+2+C
Complexité	Plan rectangulaire
Compacité du bâti	Elevée
Mitoyenneté	Un ou deux murs
Surface habitable moyenne des logements	120 m ² en moyenne, autour de 75m ² pour les maisons en RDC, 135 m ² pour celles en R+1 et R+2
Surface déperditive par surface habitable	Faible

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DU BÂTI

Rapport plein / vide en façade	Moyen à élevé (15 à 25 %)
Surface vitrée m²SHAB	Faible à moyen
Hauteur sous-plafond	3 m
Complexité de la façade	Façades sobres, possibilité de matérialité composite

CARACTÉRISTIQUES URBAINES DU BÂTI





PAROIS VERTICALES

Structure (matériaux)	Maçonnerie de pierre, pan de bois ou briques
Isolation thermique d'origine	Aucune



MENUISERIES EXTÉRIURES

Ouvertures	Bois simple vitrage
------------	---------------------



PLANCHER HAUT / TOITURE

Disposition	2 pans
Structure (matériaux)	Charpente en bois
Revêtement	Tuiles (canal, plate ou mécanique), ardoises
Isolation thermique d'origine	Aucune



PLANCHER BAS

Disposition	Dallage courant, présence de dalle possible, possibilité de présence de caves voûtées en sous-sol (plus rare)
Structure (matériaux)	Dallage ou maçonnerie (cave voûtée)
Isolation thermique d'origine	Aucune



PLANCHER INTERMÉDIAIRE

Structure (matériaux)	Plancher(s) bois
-----------------------	------------------

ÉTANCHÉITÉ À L'AIR

Faible. Présence de foyers ouverts quasi systématique
--

Volumétrie & caractéristiques générales

Murs	R+1 sur combles perdus / Plan rectangulaire, un mur mitoyen Pierre 45 cm non isolé, 150 m ² hors ouvertures
Plancher haut	Combles perdus faiblement isolés 80 m ²
Plancher bas	Sur terre-plein, non isolé, 80 m ²
Menuiseries	Double vitrage (Uw = 2,4W/m ²) - S = 16 m ²
Porte d'entrée	Non isolée, 4 m ²
Chauffage	Insert bois + Convecteurs anciens
ECS	Chauffe-eau électrique
Ventilation	Ouverture des baies

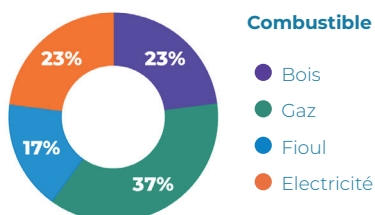
RISQUES ET CONTRAINTES TECHNIQUES

Amiante	Risque faible, possibilité de présence en toiture, ou dans certains conduits de fluides en fibre-ciment
Risques liés à l'humidité	Remontées capillaires possibles dans la maçonnerie. Lessivage des parois verticales possible dans les régions à forte pluviométrie

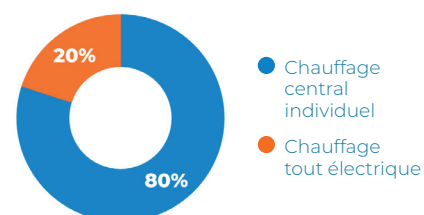
POTENTIELS

Raccordement réseaux	Raccordement possible au gaz généralement
Installation ENR	Potentiel limité, principalement PAC ou chaudière bois
Potentiel d'extension/surélévation	Les maisons de centre-bourgs ont historiquement régulièrement été surélevées

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

En premier lieu, vérifier le bon état de la paroi et l'absence de pathologies liées à l'humidité à l'état existant (voir fiches [OPERA](#) sur le bâti ancien).

Isolation par l'intérieur :

- Choisir le matériau isolant selon le matériau de la paroi, en particulier le type de pierre et de joints. 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.
- Mettre en oeuvre un enduit perméable à la vapeur d'eau sur la face extérieure.
- Prévoir un traitement adapté des têtes de poutre en assurant l'absence de transfert de vapeur d'eau de l'intérieur jusqu'à la tête de poutre ainsi qu'un traitement soigné de l'étanchéité à l'air ([voir rapport RAGE](#)).

Isolation par l'extérieur :

- Si enjeux architecturaux et patrimoniaux trop importants pour la mise en oeuvre d'une isolation par l'extérieur, envisager la mise en oeuvre d'un enduit isolant à l'extérieur comme correction thermique.

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.
- La mise en oeuvre de double fenêtre peut être une solution adaptée pour la conservation du caractère architecturale en zone acoustique contrainte.
- Traiter le pont thermique de liaison en positionnant la menuiserie en applique ou en tunnel (pose adaptée à l'isolation par l'intérieur) 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 et pour les fenêtres de toit.
- Présence probable de lucarnes maçonnées demandant un traitement spécifique notamment sur les jouées de lucarne.

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.

Etudier l'état de la charpente et vérifier la ventilation des combles ou la présence d'un écran de sous-toiture.

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.

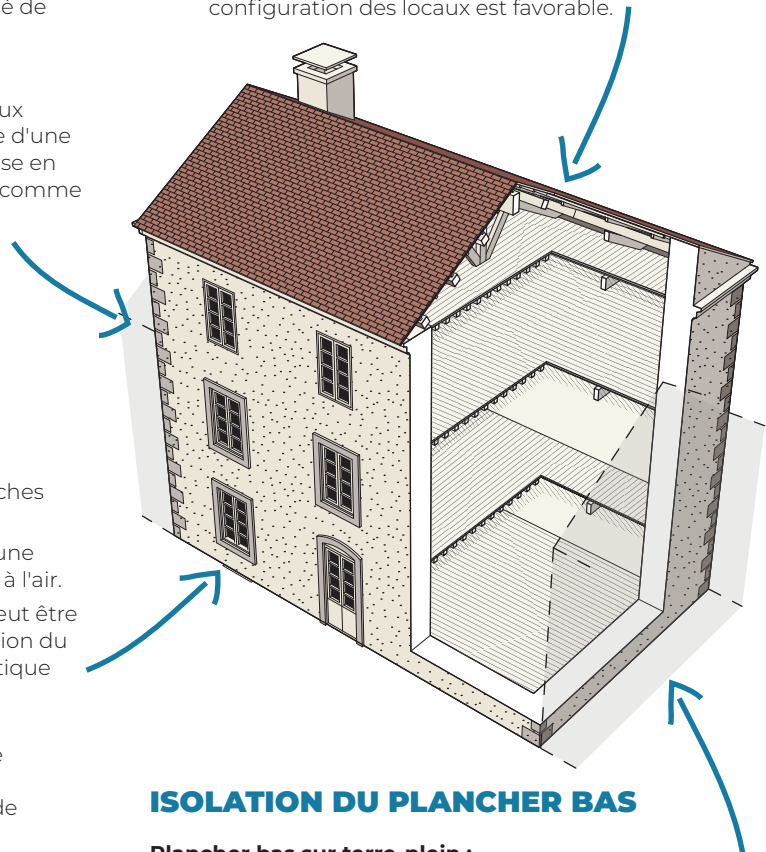
Isolation des combles perdus :

- 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 hygro-réglable 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

Plancher bas sur terre-plein :

Difficilement isolable. Profiter d'une réhabilitation complète du bâti pour isoler. Proscrire la mise en oeuvre d'un sol étanche et des isolants fermés à la vapeur d'eau pour éviter les remontées capillaires dans les murs. Si une dalle étanche est présente et que des pathologies sont observées, la supprimer et envisager un traitement à la chaux.

Plancher bas sur local non chauffé :

Du fait de la présence fréquente de voûtains, privilégier un traitement en surface de dalle par l'intérieur lorsque cela est possible.