

# GRANDE MAISON PÉRIURBAINE (VILLA ÉCLECTIQUE) 1915-1945



© POUGET



Les résidences secondaires de l'entre-deux guerre sont marquées par l'apparition des styles néo-régionalistes (néobasque, néonormand, éclectique etc.). Elles sont liées au désir de villégiature des nouvelles classes aisées qui s'établissent le temps d'un weekend dans les campagnes autour des grandes villes. Par ailleurs, les côtes ouest de la France, Normandie d'abord, puis Landaises, Vendéennes, etc, rapprochées des grandes agglomérations par le chemin de fer, voient se construire de nombreuses occurrences de cette typologie. Leurs caractéristiques communes sont un grand volume d'habitation se déployant sur plusieurs étages, la non-mitoyenneté, la présence de matériaux biosourcés ou géosourcés. Elles sont situées principalement en périphérie des villes.

## DÉCLINAISON RÉGIONALE



MI-6-a  
Villa balnéaire

REPRÉSENTATIVITÉ \*  
\*données PCI vecteur 2019 & BD TOPO V3 2019



SITUATION  
GÉOGRAPHIQUE

**0,45 %**

VOLUME DANS  
LE TERRITOIRE NATIONAL  
DE MAISONS  
INDIVIDUELLES

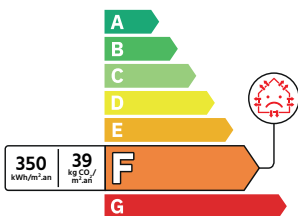
**86 300**

LOGEMENTS

**13 508 000 m<sup>2</sup>**

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)

**2,8 TwhEF/an**

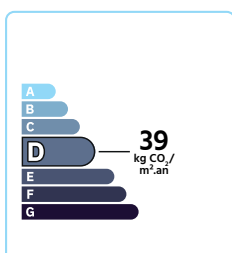
POIDS ÉNERGÉTIQUE  
NATIONAL TOUS USAGES

(Tous usages y compris cuisson et mobilier)

**3 790 €**  
/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 CO<sub>2</sub>  
MOYENNES

(moyenne pondérée par le mix énergétique de la typologie)

**1 %**

PART DANS LE POIDS  
ÉNERGÉTIQUE NATIONAL  
DES MAISONS INDIVIDUELLES  
TOUS USAGES

(Tous usages y compris cuisson et mobilier)

## ELÉMENTS REMARQUABLES

Ces maisons bourgeoises possèdent des façades très soignées et architecturalement riches. Leur composition est en soit un élément remarquable. Possibilité de présence de vitraux.



## ARCHITECTURE BIOCLIMATIQUE

Aucun élément notable favorisant le bioclimatisme.



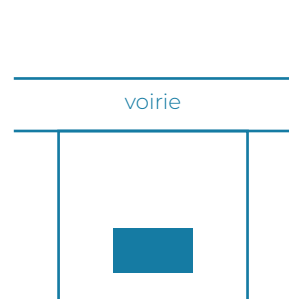
## VOLUMÉTRIE DU BÂTI

|                                                  |                                               |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>Nombre de niveaux</b>                         | R+1+C à R+2+C                                 |
| <b>Complexité</b>                                | Plan relativement complexe, plan en L courant |
| <b>Compacité du bâti</b>                         | Faible à moyenne                              |
| <b>Mitoyenneté</b>                               | Non mitoyen                                   |
| <b>Surface habitable moyenne des logements</b>   | 155 m <sup>2</sup>                            |
| <b>Surface déperditive par surface habitable</b> | Faible à moyenne                              |

## CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DU BÂTI

|                                         |                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Rapport plein / vide en façade</b>   | Elevé (20-25 %)                                                                                                                                                        |
| <b>Surface vitrée m<sup>2</sup>SHAB</b> | Moyen                                                                                                                                                                  |
| <b>Hauteur sous-plafond</b>             | 2,6 m à 2,8 m en moyenne                                                                                                                                               |
| <b>Complexité de la façade</b>          | Façades très complexes : présence d'oriels, de bow-window, de tourelles, de frontons en pans de bois, de colonnes engagées. Fenêtres guillotine à l'anglaise, vitraux. |

## CARACTÉRISTIQUES URBAINES DU BÂTI



Position du bâtiment sur la parcelle

**En retrait par rapport à la voirie**



**Villes balnéaires et villes de premières couronnes autour des métropoles**

Surface de la parcelle

**Elevée**

Coefficient d'occupation des sols de la parcelle

**Faible à moyen**



## PAROIS VERTICALES

|                               |                                                                                                                                             |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Structure (matériaux)         | Maçonnerie en moellons de meulière, pierre calcaire ou briques, pans de bois selon les cas, possibilité de cloisons intérieures en mâchefer |
| Isolation thermique d'origine | Aucune                                                                                                                                      |



## MENUISERIES EXTÉRIEURES

|            |                                                     |
|------------|-----------------------------------------------------|
| Ouvertures | Bois simple vitrage, fenêtres à petit bois, vitraux |
|------------|-----------------------------------------------------|



## PLANCHER HAUT / TOITURE

|                               |                                                            |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Disposition                   | Pans de toiture multiples<br>Combles aménagés majoritaires |
| Structure (matériaux)         | Charpente en bois                                          |
| Revêtement                    | Toiture en ardoises ou tuiles                              |
| Isolation thermique d'origine | Aucune                                                     |



## PLANCHER BAS

|                               |                                                                       |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Disposition                   | Dalles courantes, présence de caves sur voûtains en briques fréquente |
| Structure (matériaux)         | Voûtains en briques et poutrelles métalliques                         |
| Isolation thermique d'origine | Aucune                                                                |



## PLANCHER INTERMÉDIAIRE

|                       |                                 |
|-----------------------|---------------------------------|
| Structure (matériaux) | Plancher(s) bois ou métalliques |
|-----------------------|---------------------------------|

## ÉTANCHÉITÉ À L'AIR

|                                                          |
|----------------------------------------------------------|
| Faible.<br>Présence de foyers ouverts quasi systématique |
|----------------------------------------------------------|

### Volumétrie & caractéristiques générales

|                       |                                                                                                    |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Murs</b>           | R+1 sur combles aménagés / Plan en L<br>Pierre 45 cm non isolé, 165 m <sup>2</sup> hors ouvertures |
| <b>Plancher haut</b>  | Combles aménagés faiblement isolés, double pente, 85 m <sup>2</sup>                                |
| <b>Plancher bas</b>   | Sur cave, non isolé, 55 m <sup>2</sup>                                                             |
| <b>Menuiseries</b>    | Double vitrage (Uw = 2,4W/m <sup>2</sup> ) - S = 37 m <sup>2</sup>                                 |
| <b>Porte d'entrée</b> | Non isolée, 3 m <sup>2</sup>                                                                       |
| <b>Chauffage</b>      | Chaudière gaz                                                                                      |
| <b>ECS</b>            | Chaudière gaz                                                                                      |
| <b>Ventilation</b>    | Ouverture des baies                                                                                |

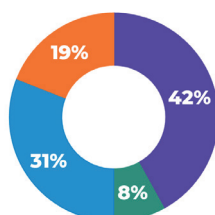
## RISQUES ET CONTRAINTES TECHNIQUES

|                                  |                                                                                                                     |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Amiante</b>                   | Risque très faible, possibilité de présence en toiture, ou dans certains conduits de fluides en fibre-ciment (rare) |
| <b>Risques liés à l'humidité</b> | Remontées capillaires possibles dans la maçonnerie. Forte possibilité si la maçonnerie a été cimentée               |

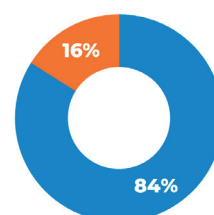
## POTENTIELS

|                                           |                                                                                             |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Raccordement réseaux</b>               | Potentiel important si présence en bordure de ville                                         |
| <b>Installation ENR</b>                   | Potentiel moyen d'installation de production d'ENR locale : PAC, chaudière bois             |
| <b>Potentiel d'extension/surélévation</b> | Potentiel nul : la complexité de la composition rend compliquée toute tentative d'extension |

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 maçonnerie et de joints (envisager des solutions de lame d'air ventilée entre l'isolant et la maçonnerie ou d'enduit de redistribution à la chaux sur la face intérieure de la maçonnerie si nécessaire). 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 particulier 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](#))

## REMPACEMENT 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 ou en tunnel (pose adaptée à l'isolation par l'intérieur) afin d'éviter tout risque de condensation dans la paroi.
- Sur cette typologie, la mise en oeuvre de double fenêtre peut être une solution adaptée pour la conservation du caractère architectural en zone acoustique contrainte.
- **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.

## 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.

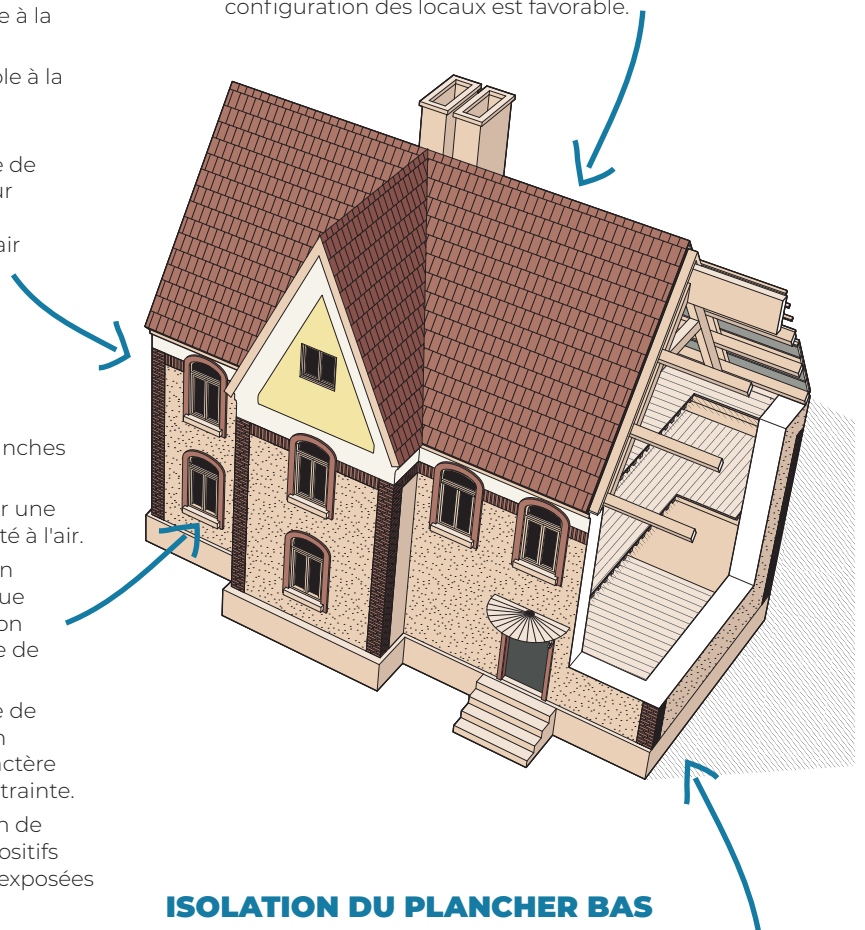
### Isolation des combles perdus :

- 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 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 généralement sur local non chauffé** : présence de voûtains fréquente, privilégier un traitement en surface de dalle par l'intérieur lorsque cela est possible. Sinon en sous-face de dalle, mettre en place des isolants ouverts à la vapeur d'eau.