

# VILLA BALNÉAIRE AVANT 1945



© POUGET



Les villas et chalets balnéaires étaient à l'origine des résidences secondaires, présentes sur le littoral Ouest Français.

Datant du début du XX<sup>e</sup> siècle, elles sont liées au développement du chemin de fer qui permet aux classes aisées de s'établir quelques semaines sur les côtes.

Leurs caractéristiques communes sont un grand volume d'habitation se déployant sur plusieurs étages, la non-mitoyenneté, la présence de matériaux biosourcés ou géosourcés.

APPARTIENT À LA TYPOLOGIE NATIONALE



MI-6

GRANDE MAISON PÉRIURBAINE 1915-1945

REPRÉSENTATIVITÉ \*

\*données PCI vecteur 2019 & BD TOPO V3 2019



SITUATION  
GÉOGRAPHIQUE

0,11 %

VOLUME DANS  
LE TERRITOIRE NATIONAL  
DE MAISONS  
INDIVIDUELLES

21 500

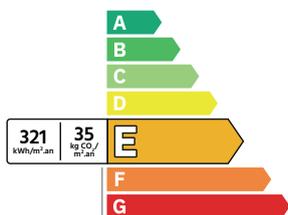
LOGEMENTS

3 260 000 m<sup>2</sup>

SURFACE HABITABLE  
SUR LE TERRITOIRE

DONNÉES ÉNERGÉTIQUES \*

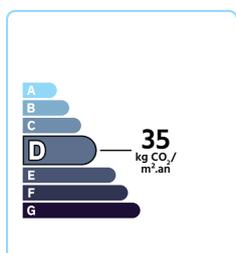
\*source ENERTER V102



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)

321 kWh/m<sup>2</sup>.an  
35 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an



ÉMISSIONS CO<sub>2</sub>  
MOYENNES

(moyenne pondérée par le mix énergétique de la typologie)

35 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

0,9 TwhEF/an

POIDS ÉNERGÉTIQUE  
NATIONAL TOUS USAGES

(Tous usages y compris cuisson et mobilier)

5 100 €  
/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)

0,3 %

PART DANS LE POIDS  
ÉNERGÉTIQUE NATIONAL  
DES MAISONS INDIVIDUELLES  
TOUS USAGES

(Tous usages y compris cuisson et mobilier)

## ÉLÉMENTS REMARQUABLES

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



## ARCHITECTURE BIOCLIMATIQUE

Aucun élément notable favorisant le bioclimatisme.



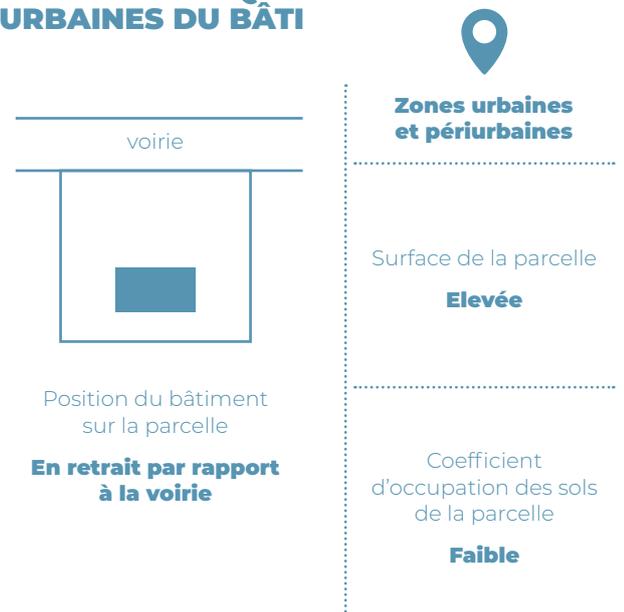
## VOLUMÉTRIE DU BÂTI

<b>Nombre de niveaux</b>	R+1+C à R+2+C
<b>Complexité</b>	Plan complexe, en L fréquent
<b>Compacité du bâti</b>	Moyenne
<b>Mitoyenneté</b>	Non mitoyen
<b>Surface habitable moyenne des logements</b>	150 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





### 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
Structure (matériaux)	Charpente bois
Revêtement	Tuiles, ardoises
Isolation thermique d'origine	Aucune



### PLANCHER BAS

Disposition	Dalles ciment 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.  
Présence de foyers ouverts quasi systématique

#### Volumétrie & caractéristiques générales

Murs	R+1 sur combles perdus / Plan en L Pierre 45cm non isolé, 183 m <sup>2</sup> hors ouvertures
Plancher haut	Rampants non isolés, 110 m <sup>2</sup>
Plancher bas	Sur cave, non isolé, 75 m <sup>2</sup>
Menuiseries	Double vitrage (Uw = 2,4W/m <sup>2</sup> ) - S = 52 m <sup>2</sup>
Porte d'entrée	Non isolée, 3 m <sup>2</sup>
Chauffage	Insert bois et convecteurs anciens
ECS	Ballon électrique
Ventilation	Ouverture des baies

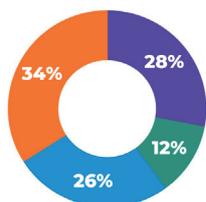
### RISQUES ET CONTRAINTES TECHNIQUES

Amiante	Risque très faible, possibilité de présence en toiture, ou dans certains conduits de fluides en fibre-ciment (rare)
Radon	Présence importante de radon dans certaines communes ( <a href="#">voir la carte de l'IRSN</a> )
Risques liés à l'humidité	Remontées capillaires possibles dans la maçonnerie. Forte possibilité si la maçonnerie à été cimentée. Possibles infiltrations dans les pans de bois

### POTENTIELS

Potentiel d'extension/surélévation	Potentiel faible vu la complexité architecturale
Raccordement réseaux	Gaz de ville fréquent
Installation ENR	Potentiel d'installation de production d'ENR locale moyen : PAC, chaudière bois

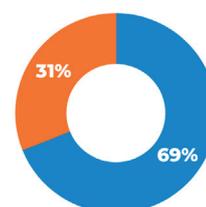
VENTILATION NATURELLE PAR INFILTRATION PARASITE ET OUVERTURE DES BAIES



#### Combustible

- Bois
- Gaz
- Fioul
- Electricité

MIX ÉNERGÉTIQUE



- Chauffage central individuel
- Chauffage tout électrique

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 (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.
- Du fait du mode de ventilation par infiltration à l'état existant, il est nécessaire d'intégrer un système de ventilation permanent et mécanique au programme travaux.
- 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'intérieur :

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

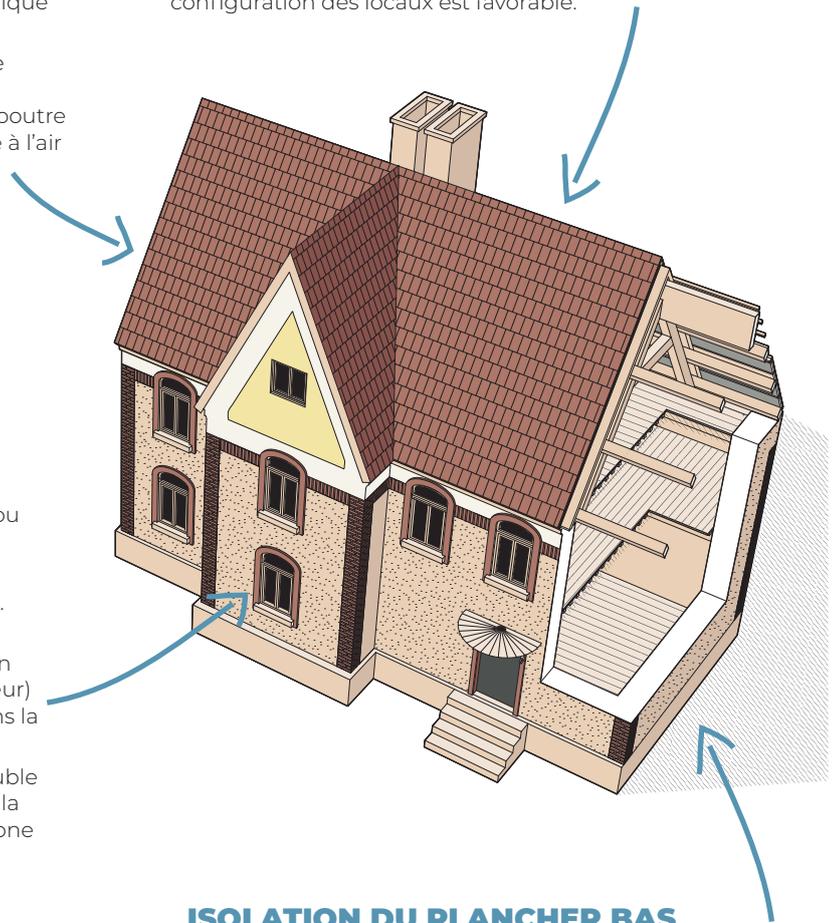
### Isolation des combles perdus :

- Dans le cas d'une isolation sur plancher de combles, apporter une attention particulière au traitement de l'étanchéité à l'air.

## 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.