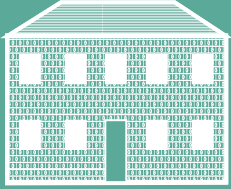


LOGEMENT COLLECTIF SUR GALERIE AVANT 1915



© SYLVAIN MACHEFERT CC BY SA 3.0



Les logements collectifs sur galerie sont typiques du Midi et de Nouvelle-Aquitaine, notamment de l'architecture des bastides.

Il n'est pas rare de rencontrer cette typologie autour des places. Les galeries permettent alors une déambulation à l'abri des rayons du soleil ou de la pluie.

Selon leur répartition géographique, elles peuvent prendre des formes différentes.

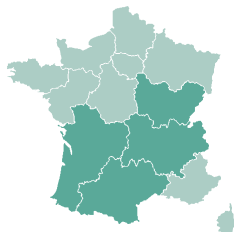
APPARTIENT À LA TYPOLOGIE NATIONALE



LC-2

PETIT COLLECTIF MOYEN AVANT 1915

REPRÉSENTATIVITÉ *
*données PCI vecteur 2019 & BD TOPO VS 2019



SITUATION
GÉOGRAPHIQUE

LE VOLUME DANS LE PARC,
LE NOMBRE DE LOGEMENTS ET LEUR SURFACE TOTALE
N'ONT PAS PU ÊTRE ÉVALUÉS
POUR CETTE TYPOLOGIE DE LOGEMENTS

DONNÉES ÉNERGÉTIQUES *
*source ENERTER v13.02

LES DONNÉES DE CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES
ET LE COÛT MOYEN DE LA FACTURE PAR LOGEMENT
N'ONT PAS PU ÊTRE ÉVALUÉS
POUR CETTE TYPOLOGIE DE LOGEMENTS



©PÈRE IGOR - CC BY SA 3.0

ELÉMENTS REMARQUABLES

Façades sur arcades, à bandeaux intégrant les seuils de balcons, ferronneries des garde-corps, encadrement des baies, et éléments de sculpture ponctuels



©GILLES GUILLAMOT - CC BY SA 3.0

VOLUMÉTRIE DU BÂTI

Nombre de niveaux	R+3 à R+5
Complexité	Plans organisés autour de cours
Compacité du bâti	Elevée
Mitoyenneté	2 murs ou plus principalement
Surface habitable moyenne des logements	Non calculé (60 m ²)
Surface déperditive par surface habitable	Moyenne

CARACTÉRISTIQUES URBAINES DU BÂTI

voirie



Position du bâtiment sur la parcelle

Aligné sur rue (surplombe la voirie piétonne)

Nombre de logements moyen par bâtiment

Moins de 10 logements

Présence d'un petit tertiaire un pied d'immeuble

Quasi systématique



Zone urbaine

Surface de la parcelle

Moyenne

Coefficient d'occupation des sols de la parcelle

Elevée

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DU BÂTI

Rapport plein / vide en façade

Moyen (15-25 %)

Surface vitrée m²SHAB

Moyen

Hauteur sous-plafond

2,8 m à 3 m

Complexité de la façade

Façade relativement sobre

ARCHITECTURE BIOCLIMATIQUE

Galerie couverte permettant les activités à l'abri du soleil et des intempéries.



PAROIS VERTICALES

Structure (matériaux)	Maçonnerie en pierre de taille et moellons, pans de bois, remplissage torchis ou briques
Isolation thermique d'origine	Aucune



MENUISERIES EXTÉRIEURES

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



PLANCHER HAUT / TOITURE

Disposition	Deux ou quatre pans
Structure (matériaux)	Charpente bois
Revêtement	Tuiles (canal, plate, mécanique), ardoise, lauze (rare)
Isolation thermique d'origine	Aucune



PLANCHER BAS

Disposition	Présence de caves éventuelles
Structure (matériaux)	Cave voûtée en pierre de taille éventuelle
Isolation thermique d'origine	Aucune



PLANCHER INTERMÉDIAIRE

Structure (matériaux)	Planchers bois
-----------------------	----------------

ÉTANCHÉITÉ À L'AIR

<p>Faible. Présence de foyers ouverts quasi systématique</p>

Volumétrie & caractéristiques générales

- Murs
- Plancher haut
- Plancher bas
- Ouvertures (fenêtre et porte d'entrée)
- Parois internes
- Parties communes
- Chauffage
- E CS
- Ventilation

- Plan rectangulaire, emprise 70 m², R+4, 8 logements, 2 murs mitoyens, local tertiaire en pied d'immeuble
- Pierre 45 cm non isolé, 257 m²
- Combles perdus, faiblement isolé, 73 m²
- Local tertiaire sur cave, non isolé, 50 m²
- Simple vitrage, 85 m²
- 192 m²
- Sans ascenseur, 87 m²
- Convecteurs électriques
- Ballon électrique
- Ouverture des baies

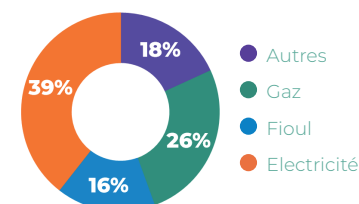
RISQUES ET CONTRAINTES TECHNIQUES

Amiante	Risque faible
Radon	Présence importante de radon dans certaines communes (voir la carte de l'IRSN)
Risques liés à l'humidité	Infiltrations possibles

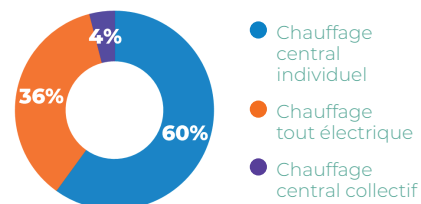
POTENTIELS

Raccordement réseaux	Potentiel de réseau à proximité forte
Installation ENR	Faible potentiel d'installation d'ENR
Parties communes	<p>Selon les cas, les parties communes de cette typologie peuvent être intérieures ou extérieures, mais sont toujours regroupées autour des circulations verticales. Lorsque l'immeuble donne sur cour, il est fréquent que ces circulations se présentent sous la forme d'un escalier distribuant de petites coursives. Dans ce cas la surface de partie commune est très faible. Elles peuvent être également intégrées à l'édifice, surtout lorsque celui-ci occupe toute la parcelle. Dans ce cas de figure, le potentiel de gain énergétique d'isolation est assez fort</p>

VENTILATION NATURELLE PAR INFILTRATION PARASITE ET OUVERTURE DES BAIES



MIX ÉNERGÉTIQUE DE CHAUFFAGE PRINCIPAL



TYPE DE PRODUCTION DE CHAUFFAGE PRINCIPAL

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 adapté à 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 œuvre 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](#)).
- En fonction de la position du logement dans le bâti, traiter les interfaces avec le plancher.
- Dans le cas d'une intervention à l'échelle de la copropriété, traiter également les parties communes qui représentent une part importante des déperditions du logement.

Isolation par l'extérieur :

- Dans certains cas, si les règles patrimoniales et urbanistiques l'autorisent (façade non classée, absence de modénatures, caractère patrimoniale faible...) possibilité d'envisager l'application d'enduits isolants par l'extérieur comme alternative, en traitement partiel (pignons, façade sur cour) ou total des murs.

REMPACEMENT DES MENUISERIES

Parties privatives :

- 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.
- Présence probable de lucarnes maçonnées qui demandent un traitement spécifique notamment sur les jouées de lucarne.
- 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.

Parties collectives :

- Dans le cas d'une intervention à l'échelle de la copropriété, traiter également les parties communes qui représentent une part importante des déperditions du bâtiment.

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.

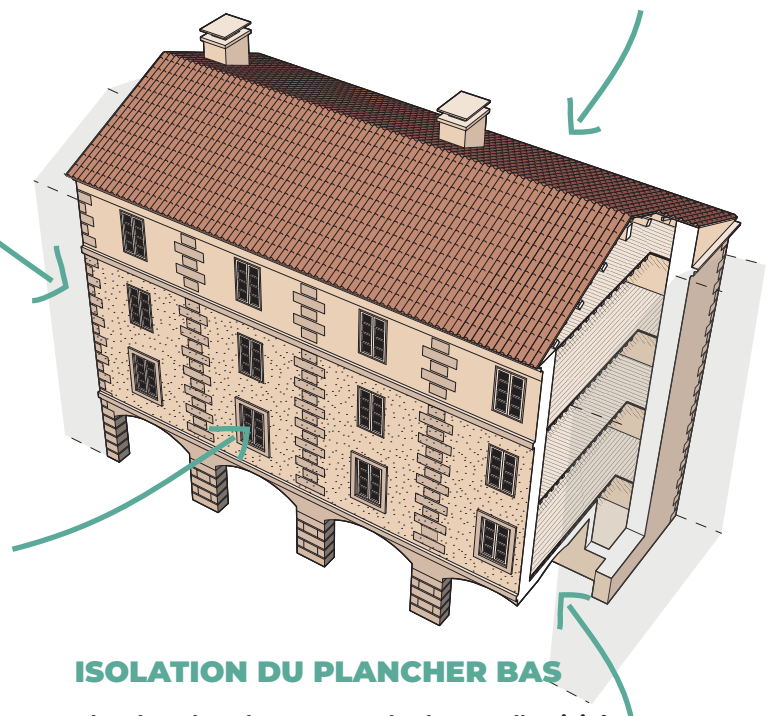
Isolation des rampants par l'intérieur :

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

VENTILATION

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

- Privilégier l'installation d'une VMC simple-flux hygro-réglable.
- En l'absence de conduits verticaux et s'il y a une impossibilité de créer des conduits extérieurs, une ventilation mécanique répartie peut être mise en œuvre.



ISOLATION DU PLANCHER BAS

Planchers bas donnant sur des locaux d'activité (commerces, petit tertiaire...) :

- Du fait de la présence de la galerie et du local tertiaire en rdc, privilégier l'isolation par l'intérieur.
- Sinon, envisager d'isoler en sous-face les planchers bas séparant les locaux tertiaires des zones d'habitation.