



RÉSOSTANDARD



MAISON JUMELÉE DES ANNÉES 50-60

Maison à ossature poteaux poutres béton - façades en plaques de gravillon lavé



Localisation : Ouest de la France

Le modèle ici décrit est présent sur Ploufragan ainsi que sur les quartiers La Croix Saint-Lambert (Sud-Est Saint-Brieuc) et la ville Hélio (quartiers Ouest de Saint-Brieuc)

Représentativité

Environ 150 habitats de ce type identifiés sur le territoire de Saint-Brieuc Agglomération. Constructions similaires sur Guingamp et Lamballe



Contexte historique et urbanistique



Ces maisons sont nées dans le besoin de construction de logement du début des Trente Glorieuses. Elles sont à l'initiative d'un promoteur privé, appuyé par les communes. Le pays de Saint-Brieuc connaît une forte demande de logement digne avec le développement économique (usines importantes : le Joint Français, Chaffoteaux et Maury...), l'apparition de nouvelles zones d'activités et la poussée des villes limitrophes de la Ville Centre (Languieux, Trégueux, Plérin et Ploufragan). Un premier quartier est né près de la Croix Saint Lambert. Le lotissement de Ploufragan a suivi. Pour l'anecdote, les ménages intéressés ont fait acte de candidature, mais l'attribution des maisons s'est faite au tirage au sort, les gens n'ont pas choisi leur lot. Au dire des « historiques », il y avait une mixité des populations : ouvriers, employés, enseignants, etc. Les maisons sont jumelées et disposent toutes d'un jardin côté rue et en arrière (parcelle entre 300 et 500m²)

Potentiels de valorisation



Potentiel d'extension (à vérifier selon la parcelle et l'emprise au sol autorisée).
Redistribution des pièces

intérieures.

Le réseau de gaz de ville est disponible dans les quartiers considérés.



Évolution du bâti



Les occupants ont pu ajouter une ou des extensions (véranda, garage accolé ou non, etc.) Les combles perdus ont été aménagés pour du stockage léger (plancher sur faux solivage supportant le plafond du R+1). Une isolation a pu être insufflée dans le vide des parois extérieures (bille de polystyrène, laine de verre). Les combles perdus sont dans certains cas isolés : sur plafond du R+1 (laine déroulée) ou sur les rampants de toiture directement. Les menuiseries d'origine en bois à simple vitrage ont aussi été remplacées par des menuiseries en PVC ou Alu, à double vitrage.



Caractéristiques architecturales et constructives



Les maisons sont jumelées, avec double mur de refend. La structure est en poteaux/poutres (suivant la trame des ouvertures) avec dalle en béton pour chaque étage. Les planchers bas sont sur vide sanitaire, permettant ainsi l'adaptation au terrain naturel. Le revêtement de façades est en plaques de gravillon lavé, préfabriquées, agrafées sur l'ossature béton. Les façades sont doublées en intérieur par une cloison en briques plâtrières (de même que les cloisons de distribution). Les murs de refend sont en blocs pleins de ciment aggloméré et se prolongent jusqu'au faitage. Le modèle de maisons décliné en type F4 et F5 permettait leur reproductibilité. Les maisons se développent selon une forme compacte en parallélépipède. Elles sont de hauteur R+1 avec combles perdus, et toiture en ardoise à deux pans et croupe en pignon. Elles se caractérisent par une symétrie des façades rues et arrières. A noter que les fenêtres à trois vantaux sont toutes de dimensions identiques (6 menuiseries pour chaque maison). Elles permettaient l'accès au confort moderne (chauffage par chaudière/poêle à fuel, salle de bains et sanitaires). Elles disposent d'un garage/cellier.

Le RDC accueille une cuisine et un séjour, avec possibilité d'une chambre, l'étage est composé de trois chambres et une salle de bain avec loggia.



Préconisations architecturales



Les maisons ne présentent pas de caractère patrimonial particulier. Les ouvertures sont plutôt généreuses et apportent un réel confort en apport lumineux, il faudra veiller à ne pas les réduire, selon le mode de réhabilitation retenue

Principales caractéristiques



- Faible inertie de la structure constructive pour les parois verticales
- Très bon accès à la lumière, surfaces vitrées généreuses
- Traitement du double mur de refend mitoyen satisfaisant d'un point de vue acoustique



CARACTÉRISATION D'UNE MAISON SPÉCIFIQUE DE LA TYPOLOGIE

1954

Date de construction de la maison diagnostiquée
Ploufragan

2021

Véranda ajoutée en façade rue (exposition SSO), loggia du R+1 fermée, menuiseries remplacées par des menuiseries PVC double vitrage avec volets roulants à coffres extérieurs

Date du diagnostic

Description d'une maison spécifique (Variantes possibles en gris)

Nombre de niveaux

- R+1 sur vide sanitaire avec combles perdus
- RDC sur sous-sol non chauffé avec étage sous combles

Surface habitable

- 228 m² (1 bâtiment de 2 maisons)
- Environ 90 m²/maison

Mitoyenneté

- Mitoyenne jumelée
- Maison en bande

Carte d'identité de l'enveloppe (Variantes possibles en gris)

Mur

- Parpaing 20 cm ; Up=2,78W/m².K

Toiture

- Toiture ardoise naturelle, charpente sur fermette traditionnelle
- Isolation en laine de verre ép. 20 cm
- Up=0,27W/m².K

Plancher Bas

- Dalle en béton plein sur vide sanitaire au RDC, ép 20 cm ; U=3,45 W/m².K
- Sur vide sanitaire ou sur cave

Menuiserie

- Menuiseries extérieures en bois simple vitrage, remplacées éventuellement par menuiseries PVC double vitrage basse qualité (4/10/4) remplissage air (Uw 2,8 à 3,2 W/m².K selon les dimensions)
- 24,9% de rapport plein/vide des façades (hors véranda)

Carte d'identité des systèmes (Variantes possibles en gris)

Chauffage

- Chaudière individuelle gaz standard
- Radiateurs en fonte à eau chaude
- Pas de régulation
- Modulation en fonction de la température extérieure
- Les systèmes énergétiques liés au chauffage sont très différents d'une maison à une autre, il est difficile d'établir une règle générale en vue d'une rénovation standardisée (présence d'un poêle à bois, présence d'émetteurs électriques dans certains cas)

Eau chaude sanitaire

- Combiné au système de chauffage

Ventilation

- Ventilation mécanique autoréglable après 1982

Points faibles (Variantes possibles en gris)

- Inertie légère en toiture

Conforts (Variantes possibles en gris)

Thermique hiver

- La faible performance thermique des parois verticales engendre des inconforts d'hiver
- La véranda peu performante thermiquement la rend peu utilisable

Thermique été

- Confort d'été correct, peu de surchauffe (isolation des combles perdus)

Visuel

- Éclairage satisfaisant

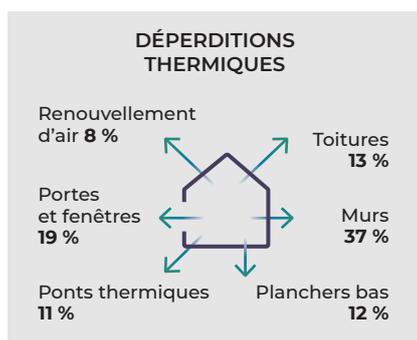
Qualité d'air intérieur

- Dysfonctionnement de la ventilation naturelle
- Nécessité de traiter l'humidité ambiante (liée au climat breton, plutôt humide que froid !), créant une sensation d'inconfort et de froid (et incitant à augmenter la température de chauffe)

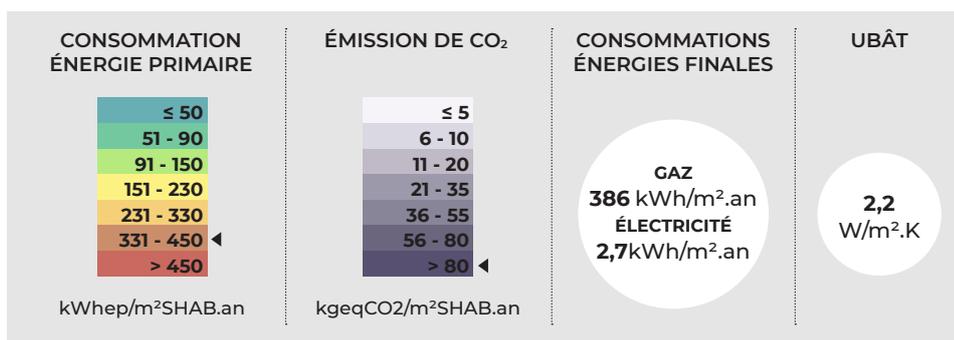
Acoustique

- Bon niveau acoustique vers l'extérieur et en mitoyenneté, acoustique intérieure satisfaisante

PROFIL ÉNERGÉTIQUE



PERFORMANCES



Des solutions de rénovation globale ont été élaborées pour cette typologie (voir fiche solution)