



RÉNOSTANDARD



MAISON DU NORD

Maison de ville en brique - R+1



Localisation : Hauts-de-France

- 1/4 du bâti régional d'habitat
- Habitats représentatifs des villes des Hauts de France avec adaptation très locale (maison 1930 lilloise, maison 1930 Amiénoise, maison de bourg, maison minière)



Contexte historique et urbanistique



Bâties de la première Révolution industrielle, ces maisons sont nées d'un savoir-bâtir lié aux conditions de développement économique du nord de la France. Les périphéries des grandes villes, à l'époque, se développent sous la forme de faubourgs industriels, densifiées par un type dominant de maisons ouvrières de rapport formant un "tènement". Les tènements de maisons sont très majoritairement orientés parallèlement à la rue avec



Potentiels de valorisation



Potentiel de transformation, d'extension, surélévation de l'extension, d'aménagement. Potentiel de groupement de travaux à l'échelle d'îlots de quartier : connexion aux réseaux urbains, proximité de réseaux de gaz/chauffage et potentiel ENR.

Contexte constructif

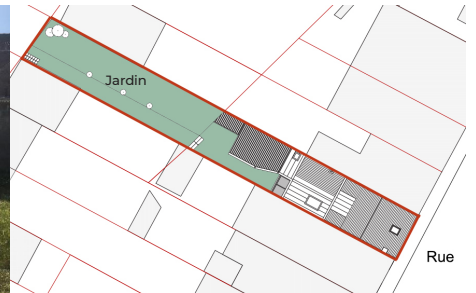


Il s'agit de maisons mitoyennes partageant leur mur de refend porteur. Les murs sont en maçonnerie de brique avec des planchers hauts et toiture en charpente bois standard et des planchers bas sur terre-plein ou sur cave à voutain. Les murs de refend et la façade côté jardin peuvent également être en moellon de pierre calcaire. Les cloisons intérieures sont en brique plâtrière. Les maisons de ville ont su s'adapter grâce à l'industrialisation de leurs matériaux de construction (briques, tuiles, et plus secondairement les éléments décoratifs). On note progressivement l'introduction d'éléments en fer, puis en béton et en acier sans que cela ne change la stratégie constructive très économique et pragmatique d'optimisation du foncier.

Évolution du bâti



Extensions : à l'arrière du logement (pièce d'eau) ou aménagement des combles perdus. Réhabilitation partielles : isolation des toitures, réfection des couvertures.



Caractéristiques architecturales et constructives

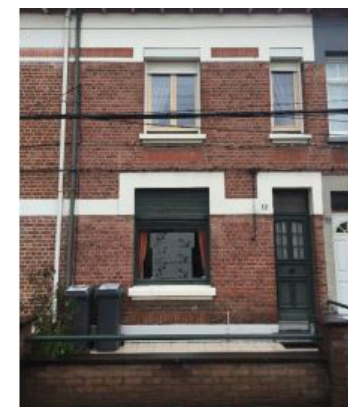


Les maisons de ville 1850-1950 sont construites en bandes sur des parcelles étroites. Elles sont de hauteur R + 1 + 2 ou + C et sont composées d'une pièce par étage d'environ 16 m². Cette maison se caractérise par des alignements en front de rue avec des ouvertures verticales, deux travées et une toiture à deux pans (sens du faitage parallèle à la rue). Sa largeur varie de 3.50 m à 6 m. Il existe de nombreuses variantes liées aux mitoyennetés, aux nombres d'ouvertures et de niveaux. Certaines ont un chien-assis en façade, certaines se singularisent par la présence de décor en façade principale. Le matériau dominant, la brique, participe également à la variété architecturale de ce type de logement par sa couleur, sa texture et le travail en relief.

Préconisations architecturales



Préserver le caractère patrimonial remarquable du Nord de la France en façade (Pas d'isolation par l'extérieur).

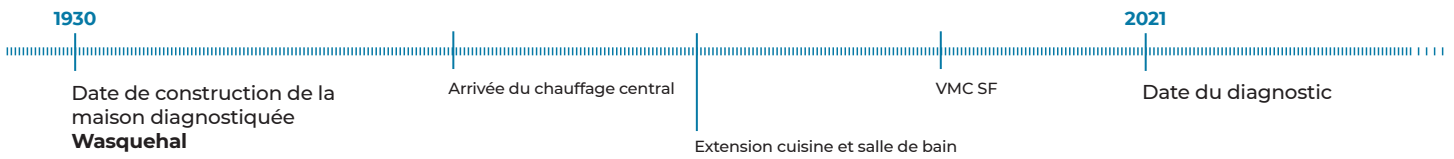


Principales caractéristiques



- Déperditions à travers l'enveloppe minimisées grâce à la compacité et à la mitoyenneté
- Forte inertie grâce au matériau brique.
- Faible accès à la lumière

CARACTÉRISATION D'UNE MAISON SPÉCIFIQUE DE LA TYPOLOGIE



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

Nombre de niveaux

- 3 niveaux chauffés, pas de cave
- RDC, R+1 et combles aménagés, présence d'une cave

Surface habitable

- 101 m²
- 90 - 180 m²

Mitoyenneté

- Mitoyenne sur 2 côtés
- Mitoyenne sur 1 côté

Particularité de la maison

- Site urbain - La construction d'origine est typique de l'époque
- La maison dispose d'une rénovation partielle

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

Mur

- Brique de terre cuite 34 cm, non isolée ; U=1,935W/m²K
- Brique d'environ 34 cm d'épaisseur, rarement isolée, souvent recouverte d'un enduit plâtre ou torchis, présence de brisis non isolé

Toiture

- Charpente classique complétée de chevrons, liteaux et tuiles mécaniques, isolée par 26 cm d'isolant à base de fibre textile
- Charpente bois standard, tuile / pente de 30° à 50°
- Toiture de l'extension souvent en zinc ou tuile, parfois en bac acier ou tôles amiantées, isolation vétuste ou insuffisante

Plancher Bas

- Plancher bas sur terre-plein
- Cave voutée, voutains

Menuiserie

- Bois divers à simple vitrage (RDC) et double vitrage (R+1, R+2)
- Simple ou double vitrage et peu étanche à l'air

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

Chauffage

- Chaudière gaz à condensation double service 25kW
- Les radiateurs disposent de vannes d'arrêt manuelle
- Chaudière au gaz de ville avec régulièrement appoint par cheminée, insert ou poêle à bois
- Chaudière fioul

Eau chaude sanitaire

- Chaudière gaz à condensation double service 25 kW
- Électrique ou couplée à la chaudière

Ventilation

- VMC Simple Flux
- Naturelle par aérations hautes et basses, ou par ouverture des fenêtres, éventuellement VMR dans l'extension

Points faibles (Variantes possibles en gris)

- Relation limitée avec le jardin, manque de vue directe sur le jardin :
- Les pièces sanitaires ne sont pas chauffées
- Ponts thermiques entre le bâtiment principal et les différentes extensions
- Escalier étroit: la question de l'accessibilité aux étages supérieurs dans le cas des personnes âgées et des personnes handicapées
- Déperdition énergétique importante au niveau de la cave et de la boîte aux lettres intégrée à la porte d'entrée
- Extensions de surfaces construites à l'arrière du bâtiment principal mal gérées thermiquement (peu isolées et peu ventilées)

Conforts (Variantes possibles en gris)

Thermique hiver

- La forte perméabilité à l'air de l'extension et la faible performance thermique des parois verticales impliquent des inconforts d'hiver localisés dans les extensions

Thermique été

- Bon confort d'été, risque de surchauffes ponctuelles en cas de combles aménagés

Visuel

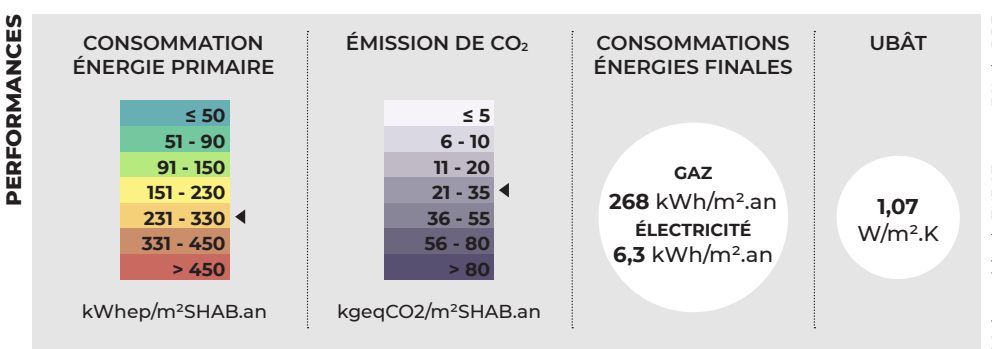
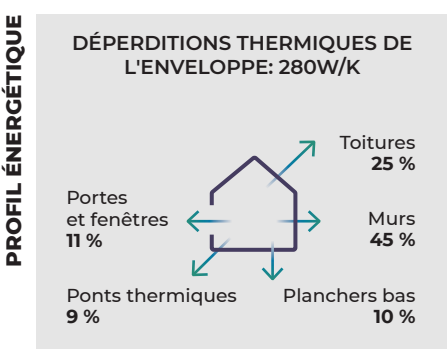
- La zone centrale du RDC existant dispose d'un accès restreint à la lumière naturelle
- Vue limitée vers l'espace privatif (jardin ou cours) si existant

Qualité d'air intérieur

- Faible QAI dans l'extension de la maison à cause du faible renouvellement d'air et de brassage d'air

Acoustique

- Bon niveau acoustique vers l'extérieur
- Acoustique intérieure peu performante



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

* Selon méthode THBCE et non 3CL du DPE