



RÉNOSTANDARD



MAISON DE LOTISSEMENT EN BANDE (ANNÉES 60)

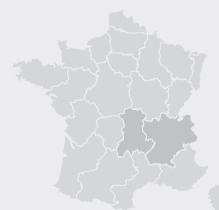


Localisation : France entière

Particulièrement en Auvergne et Rhône Alpes

Représentativité

Sur le plan national, la maison individuelle mitoyenne construite entre 1945 et 1975 représente environ 2% du parc existant (soit plus de 740 000 maisons)



Contexte historique et urbanistique

Historiquement, les maisons en bande ont été développées par les grandes entreprises pour loger du personnel à proximité des sites d'extraction ou production. En Auvergne Rhône-Alpes il s'agit surtout d'anciens sites miniers. Exemple : site minier à La Mure, à Saint-Étienne, Michelin à Clermont-Ferrand, etc. Échelle urbaine : milieu périurbain, quartier pavillonnaire homogène, tissu groupé. Position sur parcelle : en avant de parcelle, petite cour devant et petit jardin derrière.



Potentiels de valorisation

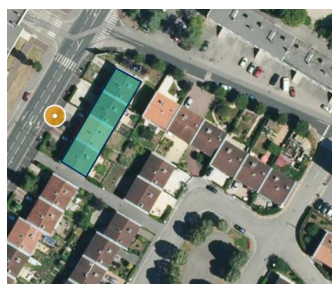
Grand potentiel d'agrandissement et de mise en place d'installation photovoltaïque selon l'orientation.

Contexte constructif

Les matériaux de construction utilisés ainsi que le mode constructif sont intimement liés à la région comme par exemple la présence de mâchefers ou de briques.

Évolution du bâti

Le bâti a généralement été amélioré thermiquement au fil du temps avec un remplacement de menuiseries ou une isolation des combles pour les gestes les plus courants mais aussi par de l'isolation par l'intérieur (rarement à un niveau de performance élevé).



Caractéristiques architecturales et constructives

Structure béton ou parpaing. Chaque entité se distingue par l'aménagement paysagé extérieur et par la couleur du revêtement de façade. Ces maisons mitoyennes ont des caractéristiques architecturales basiques, néanmoins avec des espaces vitrés parfois généreux et l'avantage d'avoir un jardin. Selon les procédés constructifs, des décrochés ou des loggias peuvent exister.



Préconisations architecturales

Pas de contraintes particulières sauf en cas de présence de décrochés, balcons ou loggias à conserver ou transformer. Selon le parti pris architectural les maisons pourront avoir un traitement homogène ou au contraire être différenciées (revêtement, couleur).



Principales caractéristiques

- Structure en béton qui apporte une bonne inertie thermique
- Surfaces vitrées relativement importantes permettant un apport de lumière naturelle
- Compacité des volumes et murs mitoyens qui "économisent" des murs à isoler
- Point d'attention concernant l'acoustique avec des maisons collées.

CARACTÉRISATION D'UNE MAISON SPÉCIFIQUE DE LA TYPOLOGIE



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

- Nombre de niveaux**
 - 2 niveaux : RDC non chauffé (garage, cave et buanderie) + étage
 - 1 niveau
- Surface habitable**
 - 135 m²
 - 90 – 150 m²
- Mitoyenneté**
 - Bande de 4 maisons mitoyennes
 - Maison en bande ou isolée
- Particularité de la maison**
 - Les habitations sont positionnées en retrait de la limite de parcelle, ce qui facilite l'approbation d'une isolation thermique par l'extérieure des façades

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

- Mur**
 - Agglomérés creux de 22 cm + isolant polystyrène 5 cm + enduit 1 cm
 - Pignons : agglomérés creux de 22 cm + ITE 5 cm pignon sud
 - Pignons mitoyens entre maisons : probablement en agglomérés creux de 22 cm également, avec prolongation en façade et toiture, ce qui crée d'importants ponts thermiques
 - Béton plein ou creux
- Toiture**
 - Dalle béton + charpente bois et couverture tuiles, isolée sous combles perdus (épaisseur d'isolant inconnue)
 - Charpente traditionnelle bois, avec combles aménagés
- Plancher Bas**
 - Plancher bas sur garage isolé en sous face (environ 5 cm de polystyrène extrudé)
 - Plancher bas sur terre-plein béton non isolé
 - Plancher bas sur vide sanitaire
- Menuiserie**
 - Cadre bois d'origine, le vitrage a été remplacé par un double vitrage, PVC double vitrage
 - Occultations : volets battants bois, volets roulants PVC
 - Porte d'entrée : bois d'origine, non isolée
 - 27 % de rapport plein/vide en façade
 - Bois simple vitrage d'origine

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

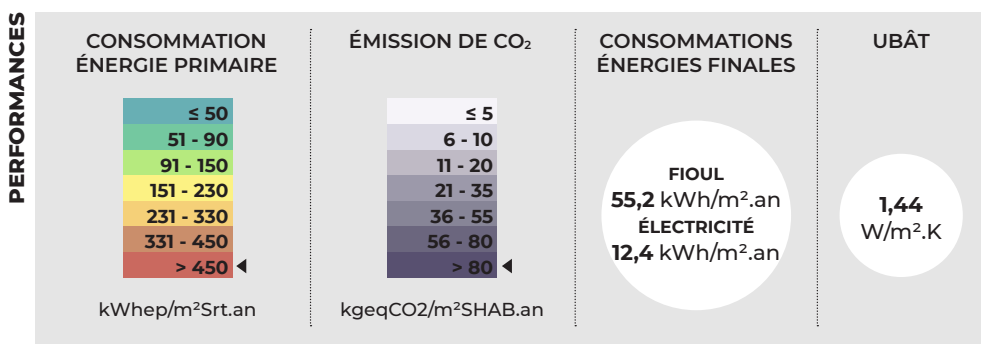
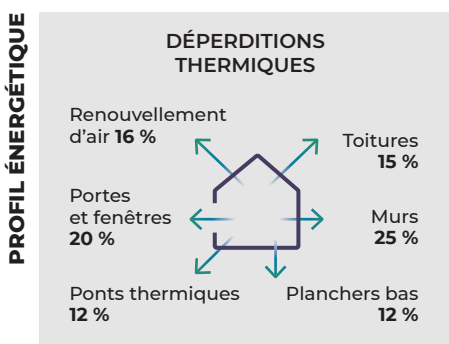
- Chauffage**
 - Chaudière fioul de plus de 30 ans mais brûleur plus récent avec cuve de 5 000 L enterrée. Emetteurs : radiateurs en fonte
 - Régulation intégrée à la chaudière
 - Chaudière gaz et réseaux d'émetteurs à eau, chauffage électrique ou bois
- Eau chaude sanitaire**
 - Ballon électrique de 200 L (+ de 10 ans donc approche de sa fin de vie)
 - Chaudière gaz ou solaire thermique
- Ventilation**
 - Ventilation naturelle, grilles hautes et basses présentes dans les WC, la cuisine et la salle de bain. Les autres pièces ne sont pas ventilées.
 - Ventilation simple flux

Points faibles (Variantes possibles en gris)

- Ventilation : nuisance sonore, problèmes de refoulement, odeur, etc.
- Mauvaise étanchéité à l'air
- Faible niveau d'isolation (seuls les combles sont isolés), faible performance énergétique, problématique de confort thermique, problématique d'humidité, installation électrique non mise aux normes

Conforts (Variantes possibles en gris)

- Thermique hiver**
 - Faible du fait des caractéristiques de l'enveloppe et des pignons mitoyens qui créent d'importants ponts thermiques (cf. carte d'identité de l'enveloppe)
- Thermique été**
 - Bonne inertie du fait des murs en béton, du plancher haut en béton, les maisons ont cependant des orientations différentes ce qui influe sur leur comportement thermique
- Visuel**
 - Les tailles des menuiseries sont suffisantes pour apporter un bon éclairage naturel, avec notamment un séjour très vitré. Par contre le soleil rentre peu dans le séjour pendant la période hivernale, à cause de l'orientation (ENE) et du masque en façade créé par le refend séparatif.
- Acoustique**
 - Le cours de Verdun, à proximité de cette maison, est un axe bruyant, et les menuiseries existantes présentent une isolation acoustique faible (pas d'informations particulières sur les matériaux intérieurs concernant l'acoustique intérieure)



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