

MAISON SUR GALERIE AVANT 1915



© DOMAINE PUBLIC



Les maisons sur galerie sont typiques du Midi et notamment de l'architecture des bastides.

Dans ces villes nouvelles, il n'est pas rare de rencontrer cette typologie autour des places. Les galeries, initialement prévues pour abriter les artisans et commerçants, permettent une déambulation à l'abri des rayons du soleil et des intempéries.

On les retrouve dans de nombreuses régions françaises. Selon leur répartition géographique, elles peuvent prendre des formes différentes.

APPARTIENT À LA TYPOLOGIE NATIONALE

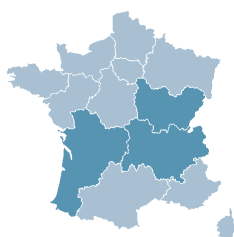


MI-4

MAISON DE BOURG MITOYENNE AVANT 1915

REPRÉSENTATIVITÉ *

*données PCI vecteur 2019 & BD TOPO V3 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 MAISONS

DONNÉES ÉNERGÉTIQUES *

*source ENERTYPER V102

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

ÉLÉMENTS REMARQUABLES

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

Pour les façades en pans de bois apparents, remplissages briques, torchis, enduits à la chaux, pans de bois pouvant être en encorbellement et sculptés.

Décors de façades : encadrements de baies, décors sculptés, corniche haute.



©RASO CC BY SA 3.0

ARCHITECTURE BIOCLIMATIQUE

Maçonnerie de pierre ou brique, pans de bois, remplissage torchis ou briques.



©DOMAINE PUBLIC

VOLUMÉTRIE DU BÂTI

Nombre de niveaux	R+1+C, R+2+C
Complexité	Plan rectangulaire
Compacité du bâti	Elevée
Mitoyenneté	Généralement 2 murs
Surface habitable moyenne des logements	75 m ² (valeur MI-4)
Surface déperditive par surface habitable	Elevée

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DU BÂTI

Rapport plein / vide en façade	Faible (10-15 %)
Surface vitrée m²SHAB	Faible à moyen
Hauteur sous-plafond	3 m
Complexité de la façade	Façades généralement sobres

CARACTÉRISTIQUES URBAINES DU BÂTI

voirie Position du bâtiment sur la parcelle Aligné sur le domaine public / au-dessus de la voirie piétonne	Zones rurales, bourgs
	Surface de la parcelle Moyenne à grande majorité
	Coefficient d'occupation des sols de la parcelle Moyen



PAROIS VERTICALES

Structure (matériaux)	Maçonnerie, pans de bois, remplissage torchis ou briques
Isolation thermique d'origine	Aucune



MENUISERIES EXTÉRIEURES

Ouvertures	Fenêtres bois simple vitrage
------------	------------------------------



PLANCHER HAUT / TOITURE

Disposition	Deux voire quatre pans
Structure (matériaux)	Charpente bois
Revêtement	Tuiles « canal », ardoises
Isolation thermique d'origine	Aucune



PLANCHER BAS

Disposition	Sur dalle ou sur cave
Structure (matériaux)	Ciment ou chaux (dalle) ou plancher bois (cave)
Isolation thermique d'origine	Aucune



PLANCHER INTERMÉDIAIRE

Structure (matériaux)	Plancher bois
-----------------------	---------------

ÉTANCHÉITÉ À L'AIR

Faible.
Présence de foyers ouverts quasi systématique

Volumétrie & caractéristiques générales

Murs	R+1 sur combles perdus, 2 murs mitoyens Pierre 45 cm non isolé, 51 m ² hors ouvertures
Plancher haut	Combles perdus non isolés 50 m ²
Plancher bas	Sur terre-plein, non isolé, 30 m ²
Menuiseries	Double vitrage ($U_w = 2,4W/m^2$) - $S = 5 m^2$
Porte d'entrée	Non isolée, 4 m ²
Chauffage	Chaudière gaz
ECS	Chaudière gaz
Ventilation	Ouverture des baies

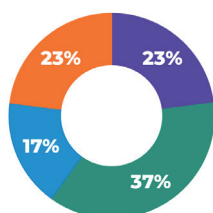
RISQUES ET CONTRAINTES TECHNIQUES

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

POTENTIELS

Potentiel d'extension/surélévation	Faible
Raccordement réseaux	Gaz de ville et RCU courant en zone urbaine, rare en zone rurale
Installation ENR	Faible potentiel

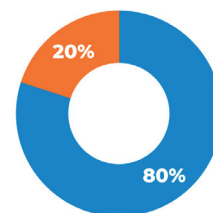
VENTILATION
NATURELLE
PAR INFILTRATION
PARASITE
ET OUVERTURE
DES BAIES



MIX ÉNERGÉTIQUE

Combustible

- Bois
- Gaz
- Fioul
- Electricité



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 :

- Permet de conserver le caractère architectural du bâti.
- Choisir le matériau isolant adapté à la paroi. 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 oeuvre un enduit perméable à la vapeur d'eau sur la face extérieure.
- 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 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](#)).

REMPLACEMENT DES MENUISERIES

- Remplacer les menuiseries si peu étanches ou vitrage peu performant.
- 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.
- Une attention doit être portée au caractère patrimonial du bâtiment et doit à la matérialité et au dessin des menuiseries changées.

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 :

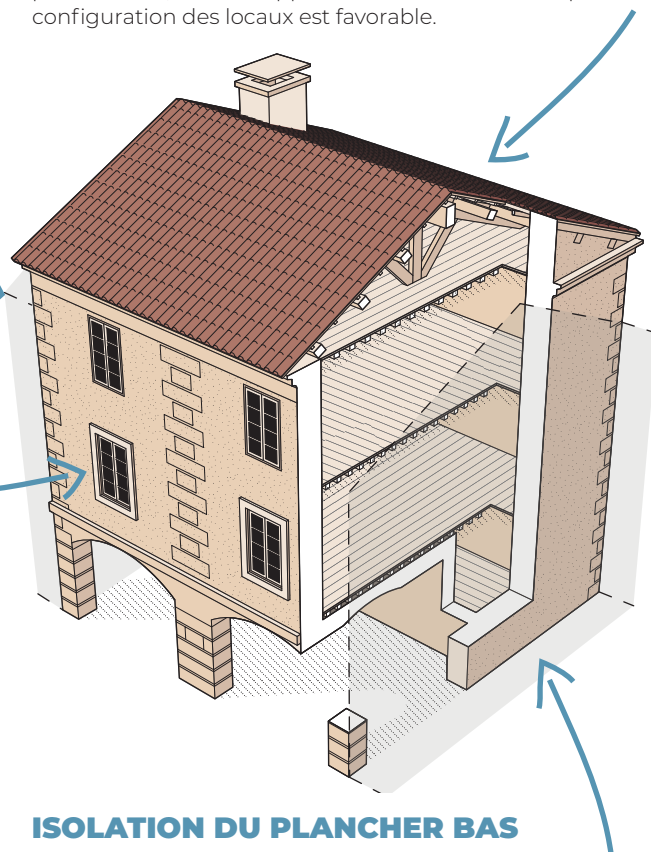
- Dans le cas d'une isolation sur plancher de combles, choisir un isolant à fort déphasage et apporter une attention particulière au traitement de l'étanchéité à l'air.

VENTILATION

Du fait du risque radon si le logement est mal ventilé, il est nécessaire d'intégrer un système de ventilation permanent et mécanique au programme travaux.

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

- S'orienter vers une VMC simple-flux hygroréglable 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 en terre-plein :

Difficilement isolable. Profiter d'une réhabilitation complète du bâti pour isoler. Proscrire la mise en oeuvre d'un sol étanche, en béton par exemple, pour éviter les remontées capillaires dans les murs. Si une dalle étanche est présente et que des pathologies sont observées, la supprimer.

Plancher bas sur extérieur :

Du fait de la présence de galerie, privilégier un traitement en surface de dalle par l'intérieur lorsque cela est possible.