

VILLA BALNEAIRE AVANT 1945

DESCRIPTION GENERALE

Les villas balnéaires de Pornichet et Saint Nazaire, sont de grandes résidences de villégiature qui accompagnent le développement du tourisme balnéaire à partir du milieu du 19^e siècle. Elles sont situées sur le front de mer ou à proximité immédiate du littoral. Ces maisons, largement ouvertes sur l'extérieur, sont caractérisées par l'éclectisme de références, matériaux, couleurs et volumétries employés.

Période de construction	Avant 1945
Situation territoriale	Urbain
Mitoyenneté	Aucune ou faible
Surface habitable moyenne	195 m ²
Nombre de logements	179
Part dans le parc	0,5 %



Pornichet

CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES ET URBAINES


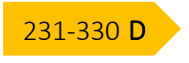

La villa balnéaire est de **taille imposante et se déploie sur deux ou trois niveaux**. Elle est positionnée au milieu de la parcelle, séparée de la rue par un jardin ornamental agrémenté de clôtures. **L'architecture est ostentatoire, les volumes sont complexes**, avec de nombreux décrochés. Les façades et toitures sont décorées d'éléments de charpente peinte, de terre cuite, de ferronnerie ou de zinguerie. La composition de l'ensemble de ces villas est basée sur la **dissymétrie**. La géométrie peut être rendu complexe par deux procédés : l'assemblage de différents volumes maçonnés, ou bien un volume maçonné simple complexifié par des éléments rentrants ou saillants (bow-windows, auvent, balcons, terrasses...)

Ces **résidences secondaires, à l'origine conçues pour la saison estivale, ne sont pas toujours bien adaptées aux saisons plus froides**. Une **intervention par l'intérieur sera privilégiée** mais la mise en place d'une isolation pourra être délicate et onéreuse. On privilégiera donc dans un premier temps, sauf réaménagement intérieur, l'intervention sur des lots plus accessibles. L'intervention peu aussi se faire pièce par pièce au moment de la rénovation pour de l'aménagement.

Lot	Description de l'état existant
Parois verticales	Maçonnerie en pierre, moellon de pierre, brique, bloc béton, parfois enduite, non isolé à l'état d'origine
Menuiseries	Bois simple vitrage, parfois remplacé par du PVC double vitrage 4/8/4
Plancher haut	Combles perdus ou aménagés non isolés, ardoise ou tuile
Plancher bas	Vide sanitaire non isolé
Système de chauffage et ECS	Convecteurs et ballon électrique
Ventilation	Ventilation naturelle

VILLA BALNEAIRE AVANT 1945

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET PROGRAMMES DE TRAVAUX ENVISAGEABLES POUR LES LOGEMENTS ENERGIIVORES

LOTS	ETAT EXISTANT	SCENARIO 1 – VERS LE BBC	SCENARIO 2 – RENOVATION BBC
Toiture	Rampants non isolés	Isolation de la toiture par l'intérieur $R > 8 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$; 28 cm	Isolation de la toiture par l'intérieur $R > 8 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$; 28 cm
Murs extérieurs	Maçonnerie et brique, pierre ou béton de 20 à 30 cm non isolés		Isolation thermique par l'intérieur $R > 3,7 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$; 12 cm
Plancher bas	Plancher sur terre-plein non isolé		
Menuiseries	PVC double vitrage 4/8/4	Bois double vitrage 4/16/4 $U_w < 1,3 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$	Bois double vitrage 4/16/4 $U_w < 1,3 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$
Ventilation	Naturelle	VMC simple flux hygro B basse consommation	VMC simple flux hygro B basse consommation
Système de chauffage	Chaudière gaz		PAC double service
Etiquette DPE			
Gain énergétique en %		26%	72%
Coût d'investissement estimé (TTC par logement, coûts induits inclus)		34 000 €	132 000 €

Privilégier la dépose totale des dormants et la pose des menuiseries en applique intérieure, réaliser une dépose périphérique des planchers intermédiaires mettre en place une membrane d'étanchéité à l'air sur les parois verticales et maintenir continu le traitement de l'étanchéité à l'air et de la migration de vapeur d'eau.

Vérifier l'enduit extérieur (si existant) et le déposer si celui-ci est étanche à la vapeur d'eau. On vérifiera également l'état du jointoiment de la maçonnerie et les éventuelles remontées d'humidité au niveau du mur de soubassement.

On adaptera la solution de changement du système énergétique en fonction de celui présent à l'existant.