

## FERME AVANT 1945

### DESCRIPTION GENERALE

Les fermes sont généralement composées d'un bâtiment d'habitation et d'annexes agricoles. L'architecture est massive et sobre, avec des murs en moellons de pierre enduits et des toitures en ardoise. La plupart des fermes ont perdu leur vocation agricole.



Donges

Période de construction	Avant 1945
Situation territoriale	Rurale
Mitoyenneté	Généralement avec grange
Surface habitable moyenne	95 m <sup>2</sup>
Nombre de logements	342
Part dans le parc	0,9 %

### CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES ET URBAINES

Le bâtiment principal de la ferme se compose généralement d'un RDC ainsi que des combles perdus ou aménagés. Ce sont des **bâtiments compacts plutôt allongés**, à base rectangulaire. Ils sont isolés sur la parcelle et entourés de bâtiments annexes (grange, étable ...). Les façades sont sobres, peu décorées, avec peu d'ouvertures et de taille modeste.

**L'épaisseur des murs** confère une bonne inertie à ce type de bâti et permet ainsi une bonne conservation de la **chaleur en hiver et de la fraîcheur en été**.


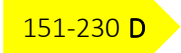

La qualité patrimoniale des architectures rurales repose sur les linteaux et appuis, encadrement et chaîne d'angle en **granit ou en briques**, sur les enduits ainsi que sur les menuiseries et volets extérieurs en bois peints et colorés.

Il faudra prendre soin de la conserver dans le cas d'une rénovation énergétique. **L'isolation par l'extérieur est possible** pour les façades les plus sobres, **toujours sous enduit à la chaux**.

Lot	Description de l'état existant
Parois verticales	Moellon de pierre, 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 non isolés, ardoise, tuile rare
Plancher bas	Terre plein, non isolé
Système de chauffage et ECS	Poêle à bois et/ou cheminée ou foyer ouvert
Ventilation	Ventilation naturelle, présence de foyer ouvert

## FERME AVANT 1945

### PERFORMANCES ENERGETIQUES ET PROGRAMMES DE TRAVAUX ENVISAGEABLES POUR LES LOGEMENTS ENERGI-VORES

LOTS	ETAT EXISTANT	SCENARIO 1 – VERS LE BBC	SCENARIO 2 – RENOVATION BBC
<b>Toiture</b>	Rampants non isolés	Isolation de la toiture par l'intérieur R > 8 m <sup>2</sup> .K/W ; 28 cm	Isolation de la toiture par l'intérieur R > 8 m <sup>2</sup> .K/W ; 28 cm
<b>Murs extérieurs</b>	Moellons, pierre de 20 à 40 cm non isolés	Isolation thermique par l'intérieur R > 3,7 m <sup>2</sup> .K/W ; 12 cm	Isolation thermique par l'intérieur R > 3,7 m <sup>2</sup> .K/W ; 12 cm
<b>Plancher bas</b>	Plancher sur terre-plein non isolé		
<b>Menuiseries</b>	PVC double vitrage 4/8/4	Bois double vitrage 4/16/4 Uw < 1,3 W/m <sup>2</sup> .K	Bois double vitrage 4/16/4 Uw < 1,3 W/m <sup>2</sup> .K
<b>Ventilation</b>	Naturelle	VMC simple flux hygro B basse consommation	VMC simple flux hygro B basse consommation
<b>Système de chauffage</b>	Poêle à bois & convecteur / Chauffe Eau Electrique		PAC double service
<b>Etiquette DPE</b>	331-450 F 	151-230 D 	51-90 B 
<b>Gain énergétique en %</b>		49%	74%
<b>Coût d'investissement estimé (TTC par logement, coûts induits inclus)</b>		58 000 €	74 000 €

Les matériaux étant anciens, on devra porter une attention toute particulière à leur comportement hygrométrique. Les isolants mis en œuvre seront ouverts à la diffusion de vapeur d'eau et la mise en place d'une membrane d'étanchéité à l'air est indispensable (on préconisera une membrane hygro variable). Vérifier l'état et la nature de l'enduit extérieur ; le déposer si celui-ci est étanche à la vapeur d'eau. Privilégier la dépose totale des dormants et la pose des menuiseries en applique intérieure en cas d'isolation par l'intérieur.

Les cheminées ou foyers ouverts seront systématiquement déposés et les conduits condamnés ou réutilisés pour le passage d'un conduit étanche pour un foyer fermé.