

MAISON BALNEAIRE AVANT 1945

DESCRIPTION GENERALE

Les maisons balnéaires de Pornichet et Saint Nazaire, appelés chalets, sont des maisons 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 employées.



Pornichet

Période de construction	Avant 1945
Situation territoriale	Urbain
Mitoyenneté	Aucune ou faible
Surface habitable moyenne	75 m ²
Nombre de logements	1166
Part dans le parc	3,1 %

CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES ET URBAINES

La maison balnéaire est généralement de taille modeste et se compose d'un RDC ainsi que des combles perdus. Il y a parfois un niveau au dessus du RDC. Elle est alignée sur la rue et légèrement en retrait, séparée de la rue par un jardinnet. Les **volumes sont parfois complexes**, avec de nombreux décrochés et décors. Ce sont ces éléments de décor, balcons en bois ou ferronnerie, lambrequins sous les toitures ou linteaux de fenêtre, épis de toiture en terre cuite ou en zinc, qui donnent **ce caractère balnéaire**. Il est donc essentiel de les préserver.

Les **orientations et pans de toiture peuvent être multiples**.

Ces **résidences secondaires, à l'origine conçues pour la saison estivale, ne sont pas toujours bien adaptées aux saisons plus froides**. Il faudra donc prendre soin de réadapter les logements aux besoins actuels avec des solutions économes en énergie.

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, tuile rare
Plancher bas	Dalle sur terre plein ou vide sanitaire, non isolé
Système de chauffage et ECS	Convecteurs et ballon électrique
Ventilation	Ventilation naturelle

MAISON 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 $R > 8 \text{ m}^2.\text{K}/\text{W}$; 28 cm	Isolation de la toiture par l'intérieur $R > 8 \text{ m}^2.\text{K}/\text{W}$; 28 cm
Murs extérieurs	Brique, pierre, 20 à 30 cm non isolés		Isolation thermique par l'intérieur $R > 3,7 \text{ m}^2.\text{K}/\text{W}$; 12 cm
Plancher bas	Plancher sur terre-plein non isolé		
Menuiseries	Bois SV ou PVC double vitrage 4/8/4	Bois double vitrage 4/16/4 $U_w < 1,3 \text{ W}/\text{m}^2.\text{K}$	Bois double vitrage 4/16/4 $U_w < 1,3 \text{ W}/\text{m}^2.\text{K}$
Ventilation	Naturelle	VMC simple flux hygro B basse consommation	VMC simple flux hygro B basse consommation
Système de chauffage	Convecteurs électriques et ballon ECS	Panneaux rayonnants et ECS thermodynamique	Panneaux rayonnants et ECS thermodynamique
Etiquette DPE			
Gain énergétique en %		56%	75%
Coût d'investissement estimé (TTC par logement, coûts induits inclus)		35 000 €	56 000 €

Privilégier la dépose totale des dormants et la pose des menuiseries en applique intérieure, 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 ; on peut retrouver des chaudières gaz.