



Ce type de logements représente environ 4.6 % des logements de la région PACA.

MAISON DE VILLE DE VILLAGE avant 1914

CONTEXTE | URBANISME HISTOIRE | ÉCONOMIE

Maison de ville ou de village dans tissu urbain dense, conçue comme unifamiliale dès son origine, origine qui peut être très ancienne (depuis moyen âge jusqu'au début du XX^{ème} siècle).

A vocation principale d'habitat, a pu abriter des activités à rez de chaussée (rurale, commerce...) et des fonctions de stockage dans les greniers.

FORME URBAINE

Alignée sur rue, mitoyenne sur trois côtés (mono orientation) , mitoyenne sur deux côtés (double orientation sur cour, jardin ou rue) ou maison d'angle.

Gabarit R+1/2 + combles.

Insérée dans un tissu homogène de maison de même type.

Orientation aléatoire conséquence de sa situation dans le tissu urbain





QUALITÉ ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

Qualité urbaine (gabarit, continuité) + patrimoine architectural modeste (encadrements peints, encadrements pierre, menuiserie de porte quelquefois, chaîne d'angle...).

Conception d'origine n'intégrant pas de pièces d'eau, ni de cheminement de gaines etc. Disposition d'origine inadaptée aux modes de vie actuels engendrant des agencements complexes et de qualités variables suivant les moyens et motivation des maîtres d'ouvrages.

RÉPARTITION SUR LE TERRITOIRE

Centre ville ou village - partout en Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Souvent sous protection de Monuments Historiques (secteurs protégés, abords Monuments Historiques).

TRAVAUX POUVANT AVOIR ÉTÉ EFFECTUÉS

Ravalement de façades, remplacement de menuiseries, réfection de la toiture, aménagement des combles perdus.

PRINCIPES CONSTRUCTIFS

Murs et façades	Maçonnerie de moellons hourdés au mortier de chaux, cloisons en briques ou galandage bois et briques
Planchers et plafonds	Plancher sur terre-plein ou cave, structure bois, revêtement terre cuite ou parquet, plafond ou faux plafond, plâtre sur lattes, combles perdus non isolés
Charpente et couverture	Structure bois et tuiles ou lauzes ou bardeaux
Escalier	Forme hélicoïdale ou droite, en pierre ou bois en enfustage
Menuiseries	Bois - fenêtres simple vitrage + volets battants extérieurs (persiennes ou pleins)
Éléments d'accompagnement	Treilles (protection solaire), auvents ou passées de toiture (protection intempéries), emmanchements, balcons, chasse roues...

ÉNERGIE | ÉQUIPEMENT DE CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE SANITAIRE

A l'origine chauffée au bois ou au charbon (cheminées puis poêle dans pièces communes) et évolution vers chauffage par radiateurs (électrique ou système de chauffage central suivant les moyens et motivation des maîtres d'ouvrages).

La production d'eau chaude sanitaire est réalisée par chauffe-eau électrique ou par le système de chauffage central. Le bâtiment peut accueillir une installation solaire thermique, en toiture ou au sol.

CONFORT THERMIQUE | VENTILATION

Inertie due principalement aux mitoyens et façades.

Espace tampon en combles et en rez de chaussée, non habités à l'origine.

Ventilation naturelle permanente par cheminées et ouvrants.

POINTS FORTS

- ▣ Charme (valeur esthétique et culturelle)
- ▣ Situation urbaine centrale (économies de déplacements, réseaux disponibles)
- ▣ Compacité
- ▣ Logement agréable en été, notamment les pièces du bas

POINTS FAIBLES

- ▣ Exiguïté de la parcelle
- ▣ Peuvent présenter des problèmes d'éclairage (faibles nombre d'ouvertures + orientation contrainte + masque), d'humidité
- ▣ Distribution peu rationnelle
- ▣ Bricolage fréquents et entretien au fil de l'eau - parfois apparence du refait mais rapetassage
- ▣ Pas ou peu d'isolation.
- ▣ En cas de division, difficulté d'imposer des obligations de résultats réglementaires (thermique, phonique, sismique...)
- ▣ Les différents travaux d'amélioration/agencement (contre-cloisons, remplacement de menuiseries, dalle béton sur terre-plein etc.) peuvent avoir dégradé le bâti (phénomène de condensation sur les murs et plafonds, remontées d'humidité, inconfort d'été)