



Ce type de logements  
représente environ 0.4 % des logements de la région PACA

# BASTIDE MAISON DE MAÎTRE avant 1850

## CONTEXTE | URBANISME HISTOIRE | ÉCONOMIE

Maison de maître liée à propriété agricole en campagne (période de construction : culmine au XVIII<sup>ème</sup> siècle).

Conçue comme unifamiliale dès son origine, elle joue un rôle de maison « secondaire », résidence d'été en complément d'un hôtel particulier en ville, surtout aux alentours des grandes villes (Avignon, Aix, Marseille).

## FORME URBAINE

Grosse maison isolée ou contiguë à des bâtiments à fonction agricole ou des résidences de métayers accompagnée de terrasse et jardin, allées d'accès, quinconce de platanes, bois d'agrément. Façade principale orientée au sud. Gabarit R+1/2 + combles.





## QUALITÉ ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

Façade à l'ordonnancement classique avec travées et porte principale axée, grandes qualités architecturales de modénature et décor. Grandes ouvertures au sud, mais percée sur façade arrière également.

A l'extérieur : sculptures, bossage, chaînes d'angle, bandeaux... à l'intérieur : boiseries, gypseries, trumeaux de cheminées peints. Grande hauteur sous plafond. Protection Monuments Historiques possible.

## RÉPARTITION SUR LE TERRITOIRE

Arrière-pays des villes importantes (Avignon, Aix, Marseille, Toulon, ...) ou grands domaines agricoles (Camargue, Crau) hors zones de montagne.

## TRAVAUX POUVANT AVOIR ÉTÉ EFFECTUÉS

Création de pièces d'eau modernes.

Installation d'un système de chauffage central.

## PRINCIPES CONSTRUCTIFS

Murs et façades	Pierre de taille et maçonnerie de moellons hourdés au mortier de chaux, refends en même matériaux que les façades ou constitués d'une simple cloison, cloisons en briques ou galandage bois et briques
Planchers et plafonds	Plancher bas sur terre-plein ou cave, structure bois, revêtement terre cuite ou parquet, plafond ou faux plafond, plâtre sur lattis, combles perdus non isolés
Charpente et couverture	Structure bois et tuiles
Escalier	Forme balancé ou plusieurs volées droites, dans cage formant vestibule au RDC, en pierre avec rampe fer forgé
Menuiseries	Bois - fenêtres simple vitrage + volets battants extérieurs (persiennes ou pleins) et intérieurs
Éléments d'accompagnement	Emmarchements, balcons, calade, arbres de hautes tiges (platanes) ...

## ÉNERGIE | ÉQUIPEMENT DE CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE SANITAIRE

Conçue pour une utilisation estivale, la maison peut être difficile à chauffer du fait des grands volumes et de la forte inertie des murs.

A l'origine chauffée au bois (cheminées) évolution vers chauffage par radiateurs (reliés à système de chauffage central).

La production d'eau chaude sanitaire est réalisée par chauffe-eau électrique ou par le système de chauffage central.

## CONFORT THERMIQUE | VENTILATION

Forte inertie due aux façades et refends, couverture lourde.

Cette inertie permet en été de maintenir une température intérieure confortable. Les protections solaires (volets bois, végétation, ombrières) participent à l'obtention de ce confort d'été.

Espace tampon en combles.

Ventilation naturelle permanente par cheminées et ouvrants.

### POINTS FORTS

- Qualité patrimoniale et environnementale
- Exposition favorable en double orientation
- Compacité
- Confort thermique d'été

### POINTS FAIBLES

- Forme ordonnancée supportant peu les extensions.
- Redistributions difficiles des grands volumes des pièces
- Grands volumes qui peuvent être difficiles à chauffer
- Création de pièces d'eau, s'apparente parfois à des bricolages
- Pas d'isolation et présence de décor rendant difficile l'isolation
- Les différents travaux d'amélioration/agencement (contre-cloisons, remplacement de menuiseries, etc.) peuvent avoir dégradé le bâti (phénomène de condensation sur les murs et plafonds, inconfort d'été)