

MAISON EN MEULIÈRE D'ILE DE FRANCE AVANT 1915



© LIONEL ALLORGE - LICENCE CC BY-SA 3.0



Les maisons en meulière sont présentes en pourtour de l'agglomération parisienne. Historiquement, elles sont apparues avec le développement du chemin de fer, les citadins commençant à investir de nouvelles résidences pendant leur temps libre.

APPARTIENT À LA TYPOLOGIE NATIONALE

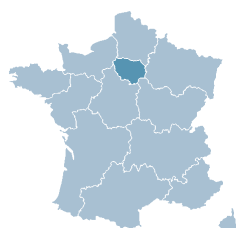


MI-1

PETITE MAISON RURALE AVANT 1915

REPRÉSENTATIVITÉ *

*données PCI vecteur 2019 & BD TOPO V3 2019



SITUATION
GÉOGRAPHIQUE

0,1 %

VOLUME DANS
LE TERRITOIRE NATIONAL
DE MAISONS
INDIVIDUELLES

19 900

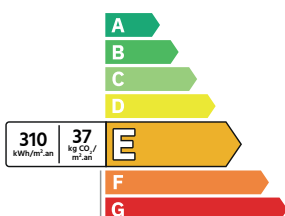
LOGEMENTS

2 246 000 m²

SURFACE HABITABLE
SUR LE TERRITOIRE

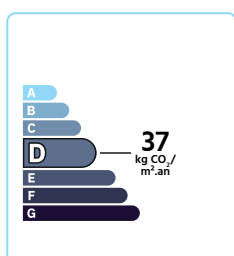
DONNÉES ÉNERGÉTIQUES *

*source ENERTER V1302



CONSOMMATION
ÉNERGÉTIQUE
MOYENNE

du logement liée au chauffage, à l'eau chaude sanitaire et à la climatisation (moyenne pondérée par le mix énergétique de la typologie)



ÉMISSIONS CO₂
MOYENNES

(moyenne pondérée par le mix énergétique de la typologie)

0,7 TwhEF/an

POIDS ÉNERGÉTIQUE
NATIONAL TOUS USAGES

(Tous usages y compris cuisson et mobilier)

3 800 €
/logement.an

COÛT MOYEN
DE FACTURE
ÉNERGÉTIQUE

liée au chauffage, à la climatisation et à l'eau chaude sanitaire (moyenne pondérée par le mix énergétique de la typologie, prenant en compte la consommation et l'abonnement - Source méthode DPE)

0,2 %

PART DANS LE POIDS
ÉNERGÉTIQUE NATIONAL
DES MAISONS INDIVIDUELLES
TOUS USAGES

(Tous usages y compris cuisson et mobilier)

ELÉMENTS REMARQUABLES

Jeux de briques et d'appareillage de la meulière.
Présence fréquente d'oriels.



ARCHITECTURE BIOCLIMATIQUE

Aucun élément notable favorisant le bioclimatisme.

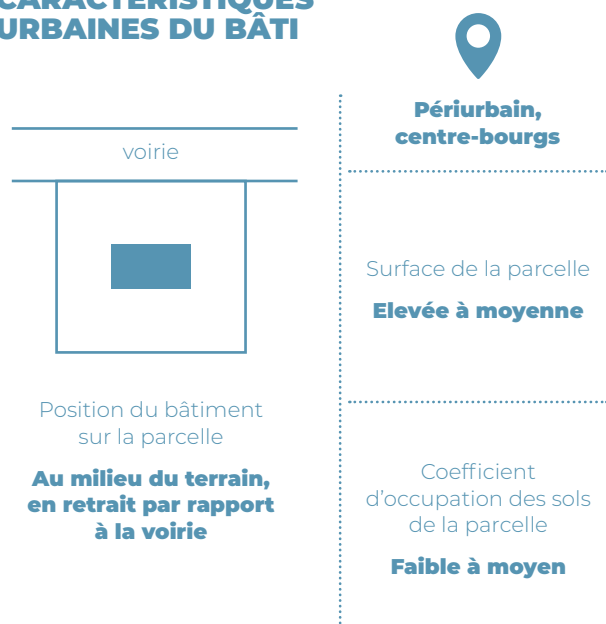
VOLUMÉTRIE DU BÂTI

Nombre de niveaux	R+1 à R+2
Complexité	Plan carré, rectangulaire ou en L
Compacité du bâti	Elevée
Mitoyenneté	Non mitoyen
Surface habitable moyenne des logements	115 m ²
Surface déperditive par surface habitable	Faible à moyenne

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DU BÂTI

Rapport plein / vide en façade	Faible à moyenne (10-20 %)
Surface vitrée m²SHAB	Faible à moyenne
Hauteur sous-plafond	Variable autour de 2,8 m
Complexité de la façade	Forte, nombreuses modénatures en briques. Présence fréquente de balcons

CARACTÉRISTIQUES URBAINES DU BÂTI



Périurbain, centre-bourg

Surface de la parcelle **Elevée à moyenne**

Coefficient d'occupation des sols de la parcelle **Faible à moyen**

Position du bâtiment sur la parcelle

Au milieu du terrain, en retrait par rapport à la voirie



PAROIS VERTICALES

Structure (matériaux)	Meulière, chainages en briques, structure métallique
Isolation thermique d'origine	Aucune



MENUISERIES EXTÉRIURES

Ouvertures	Bois simple vitrage généralement changée
------------	--



PLANCHER HAUT / TOITURE

Disposition	Deux pans à pente forte
Structure (matériaux)	Charpente bois
Revêtement	Tuile mécanique
Isolation thermique d'origine	Aucune



PLANCHER BAS

Disposition	Plancher au-dessus d'une cave en terre battue fréquent
Structure (matériaux)	Voûtains en briques et structure métallique
Isolation thermique d'origine	Aucune



PLANCHER INTERMÉDIAIRE

Structure (matériaux)	Plancher bois ou métallique
-----------------------	-----------------------------

ÉTANCHÉITÉ À L'AIR

Faible. Présence de foyers ouverts quasi systématique
--

Volumétrie & caractéristiques générales

Murs	R+1 sur combles aménagés / Plan rectangulaire Pierre 45 cm non isolé, 165 m ² hors ouvertures
Plancher haut	Combles aménagés faiblement isolés 98 m ²
Plancher bas	Sur cave, non isolé, 55 m ²
Menuiseries	Double vitrage (Uw = 2,4W/m ²) - S = 25 m ²
Porte d'entrée	Non isolée, 4 m ²
Chauffage	Chaudière fioul
ECS	Chaudière fioul
Ventilation	Ouverture des baies

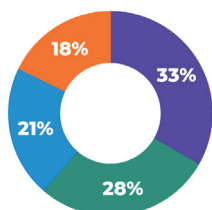
RISQUES ET CONTRAINTES TECHNIQUES

Amiante	Faible
Risques liés à l'humidité	Remontées capillaires possibles

POTENTIELS

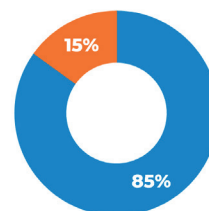
Potentiel d'extension/surélévation	Potentiel faible
Raccordement réseaux	En fonction de la localisation, fort potentiel de raccordement
Installation ENR	Potentiel moyen d'installation de production d'ENR locale : PAC, chaudière bois

CHARPENTE BOIS



MIX ÉNERGÉTIQUE

- Bois
- Gaz
- Fioul
- Electricité



SYSTÈME DE CHAUFFAGE

- Chauffage central individuel
- Chauffage tout électrique

La rénovation d'un bâtiment doit se penser avec une approche globale. Chaque projet de rénovation est un cas unique, avec son contexte, ses spécificités et sa valeur patrimoniale. Les solutions techniques présentées ici permettent de diminuer les consommations énergétiques du bâtiment. D'autres actions sur le chauffage ou l'eau chaude sanitaire peuvent également être menées. Se référer à un professionnel qualifié RGE concerné par les travaux visés ou à un espace FAIRE pour approfondir le diagnostic et les prescriptions de travaux.

ISOLATION DES MURS

En premier lieu, vérifier le bon état de la paroi et l'absence de pathologies liées à l'humidité à l'état existant (voir [fiches OPERA](#) sur le bâti ancien).

Isolation par l'intérieur :

- Permet de conserver le caractère architectural du bâti.
- Choisir le matériau isolant selon le matériau de la paroi, en particulier le type de pierre et de joints (majoritairement pierre mollière).
- Étudier la nécessité de mettre en place un pare-vapeur, souvent nécessaire dans les climats froids.
- Prévoir un traitement adapté des têtes de poutre en assurant l'absence de transfert de vapeur d'eau de l'intérieur jusqu'à la tête de poutre ainsi qu'un traitement soigné de l'étanchéité à l'air ([voir rapport RAGE](#)).

Isolation par l'extérieur :

- Si enjeux architecturaux et patrimoniaux trop importants pour la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur, envisager la mise en œuvre d'un enduit isolant à l'extérieur comme correction thermique

REMPACEMENT DES MENUISERIES

- Remplacer les menuiseries si peu étanches ou vitrage peu performant.
- Privilégier une dépose totale et porter une attention au traitement de l'étanchéité à l'air.
- Sur cette typologie, la mise en œuvre de double fenêtre peut être une solution adaptée pour la conservation du caractère architectural en zone acoustique contrainte.
- **Confort d'été** : privilégier l'installation de protections solaires extérieures / dispositifs d'occultations pour les baies les plus exposées et pour les fenêtres de toit.
- Traiter le pont thermique de liaison en positionnant la menuiserie dans l'alignement de l'isolation (en applique pour l'isolation par l'intérieur par exemple) ou en réalisant un retour d'isolant

ISOLATION DU PLANCHER HAUT / TOITURE

Impact double de l'isolation des planchers hauts, sur le confort d'été et les consommations d'énergie.

Prévoir les travaux d'aménagement futurs et adapter la solution en conséquence. Dans le cas d'un aménagement de comble, fort risque de dégradation du confort d'été. Adapter les travaux (positionnement des fenêtres de toit, protections solaires extérieures / dispositifs d'occultations...) pour limiter les surchauffes.

Isolation des rampants par l'intérieur :

- Dans le cas d'une réfection de rampants déjà isolés, vérifier l'absence de problèmes d'humidité dans la charpente avant travaux.

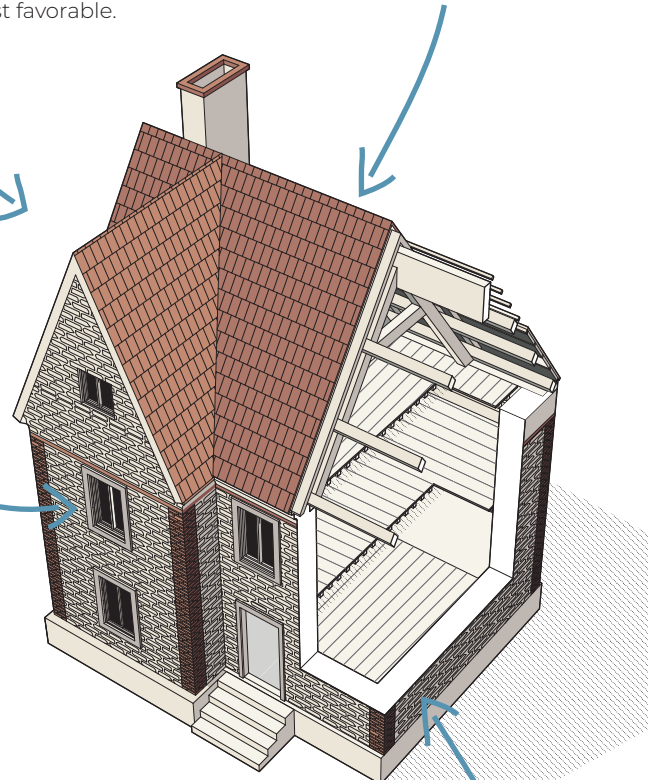
Isolation des combles perdus :

- Dans le cas d'une isolation sur plancher de combles, choisir un isolant à fort déphasage et apporter une attention particulière au traitement de l'étanchéité à l'air.

VENTILATION

Intervenir sur la ventilation dès que des travaux d'isolation ou de changement des menuiseries sont prévus :

- S'orienter vers une VMC simple-flux hygro-réglable avec entrées d'air obligatoires.
- Étudier la possibilité d'une VMC double flux, plus performante, si l'enveloppe du bâti est étanche et que la configuration des locaux est favorable.



ISOLATION DU PLANCHER BAS

Présence de voûtains fréquente, privilégier un traitement en surface de dalle par l'intérieur lorsque cela est possible.

BUSSIÈRE, Roselyne, « La villégiature en Île-de-France, une évidence », In Situ [En ligne], 24 | 2014, mis en ligne le 24 juillet 2014, consulté le 13 novembre 2020

PONTVIANNE C., Une pierre oubliée : la meulière de Nogent-le-Rotrou, Revue Maisons Paysannes de France, n° 162, 4T, 2006. pp. 27-33