

Fiche-action

Habiter le centre ou les faubourgs ruraux

Immeuble de rapport, maison de bourg



Le présent document constitue un extrait de la **Charte pour la qualité du cadre de vie de Saint-Genis-Laval**.

La fiche présentée ici se concentre sur la typologie **Immeuble de rapport, maison de bourg** - *Habiter le centre ou les faubourgs ruraux*.

Chaque typologie s'organise autour de cinq volets :

Un volet descriptif présentant les caractéristiques principales du bâti ou des abords concernés. Quatre volets déclinant les recommandations adaptées aux différents types d'interventions possibles :

A1 - Comment entretenir et rénover

A2 - Comment agrandir

A3 - Comment construire

A4 - Comment aménager les espaces extérieurs

Pour toute information complémentaire il est recommandé de se référer au document complet de la charte, disponible sur le site de la mairie, ou en contactant le service urbanisme de Saint-Genis-Laval.

Service Urbanisme de Saint-Genis-Laval

Tél. 04 78 86 82 53

IMMEUBLE DE RAPPORT, MAISON DE BOURG

Habiter le centre ou les faubourgs ruraux

A



Schéma en plan masse de ce tissu caractéristique dans un contexte fictif.

Le bâti ancien saint-genois est principalement concentré autour de l'église mais il apparaît également le long des quelques rues commerçantes du centre et dans les anciens faubourgs ruraux de la ville.

Le centre historique se caractérise par des constructions mitoyennes, implantées en limite de domaine public, formant un **continuum bâti très dense**, dissimulant de petites cours enclavées, occupées par des annexes et quelques extensions anciennes ou plus récentes. **3**

Un reliquat de hameaux ruraux ponctuent les abords immédiats de ce noyau historique (rue Vernaton, imp. Mollon, rue de l'Haye, rue Luizet, rue des Collonges). Les parcelles y sont de tailles modestes, souvent étroites et allongées, desservies par des voies sinueuses.

Entre le noyau historique et ces anciens faubourgs ruraux, la ville présente un plan plus régulier, composé de parcelles plus vastes, ordonnancées le long de rues rectilignes. L'organisation imbriquée en îlots compacts **3** adopte un **développement plus linéaire en front bâti continu 1** (actuelle av. Clemenceau) comme celui formant le **bourg-rue d'habitations et de commerces** que nous connaissons aujourd'hui.

Ce paysage essentiellement minéral, est néanmoins ponctué ici ou là de **quelques spécimens arborés émergeant derrière les murs de clos et participant avantageusement au cadre de vie de ce cœur de ville 2**.

Entretien le patrimoine ancien, requalifier l'architecture ordinaire, préserver l'équilibre bâti/non-bâti.

IMMEUBLE DE RAPPORT, MAISON DE BOURG

Habiter le centre ou les faubourgs ruraux

A



A MAISON DE BOURG

Souvent construite à l'**alignement sur rue** 4, la maison de bourg, édifiée dès l'époque médiévale, fait état d'un **gabarit modéré** variant du R+1 à R+2 sous comble. En général **mitoyenne** avec les constructions adjacentes, elle génère des ensembles de **bâti imbriqués autour de cours et jardins**. (photo ① et ②)

B IMMEUBLE DE RAPPORT

L'immeuble de rapport désigne à l'origine une monopropriété constituée de plusieurs logements locatifs. Cette typologie bâtie est apparue à partir du XVIII^{ème} siècle. D'un **gabarit variant du R+2 au R+3 sous comble**, ce type de bâtiment a pu évoluer en copropriété. **Implanté parallèlement à la voie, en limite de domaine public, et occupant la parcelle de part en part, il participe à la constitution de fronts urbains en ordre continu.**

En rez-de-chaussée, il accueille en général des locaux destinés à l'activité artisanale ou au commerce. Les façades sont rythmées par des **baies alignées, aux proportions verticales** (plus hautes que larges), **organisées en travées régulières**. (photo ③)





Végétaliser autant que possible les cours et les jardinets pour atténuer les effets d'îlots de chaleur urbains

Dans les tissus anciens de centre-bourg, de faubourg, ou de hameau, les espaces non construits sont minoritaires et prennent la forme de **cours intérieures** ou de **petits jardins** situés le plus souvent **à l'arrière du bâti**, ponctuellement **à l'avant d'une maison ou à la césure entre deux bâtiments sur rue**.

Ces espaces d'usages individuels ou collectifs, généralement convoités pour le stationnement automobile, laissent parfois peu de place au végétal. Pourtant, dans ce paysage urbain très minéral, sa présence est essentielle à la **qualité du cadre de vie** et à l'**atténuation des effets d'îlots de chaleur urbains**.

Dans les cours, les conditions de vie des végétaux peuvent être difficiles : sol artificialisé, peu de soleil direct, manque d'eau... L'exiguïté des lieux, leurs usages et la présence de logements ou d'activités en rez-de-chaussée des bâtiments, impliquent des **solutions économes en espace et qui permettent à l'eau de s'infiltrer** dans les sols au

voisinage des plantations.

Au contact de la rue, les structures végétales qui émergent souvent **au-dessus des murs** visibles depuis l'espace public, participent fortement à la **qualité du «paysage de ville»**.

A la périphérie du centre-bourg et dans les anciens hameaux, **des jardins** quelquefois plus spacieux occupent **l'arrière des immeubles ou des maisons**. Souvent mitoyens, autrefois occupés par des cultures vivrières, ces jardins participent à la **couronne verte du centre**, au **cadre paysager**, à son **rafraîchissement estival** mais aussi aux **fonctionnalités écologiques** (vie et déplacement de la faune).

FAÇADE

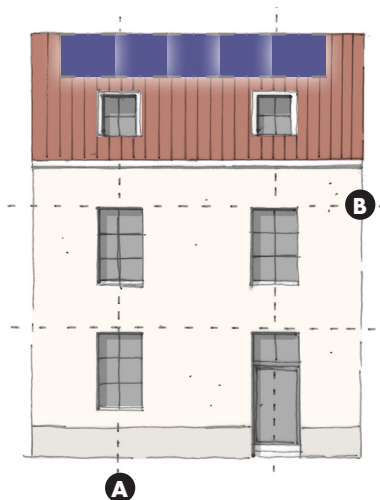
- En cas de ravalement, conserver et mettre en valeur les modénatures (appuis de fenêtres, encadrements, corniches, etc.) en soignant les matériaux (pierre, ciment naturel, ciment prompt...).
- Éviter les isolations thermiques par l'extérieur, sauf éventuellement, au cas par cas, pour les façades sur cour dépourvues de modénatures.
- Mettre en œuvre des enduits traditionnels chaux naturelle-sable, sans adjuvant hydrofuge, teintés dans la masse et talochés ou recouverts d'un badigeon pigmenté ; ou privilégier des enduits correcteurs thermiques, avec décroutage préalables des enduits existants.
- Conserver les ferronneries (garde-corps, lambrequins...) et les restaurer. Si nécessaire, les réadapter.
- Renforcer les niveaux de performance énergétique en suivant une stratégie adaptée au bâti ancien : bâti massif perspirant à forte inertie.
- Intégrer si possible la devanture commerciale au projet de ravalement, en soignant le projet (matériaux, teintes, en cohérence avec la composition de la façade et l'époque du bâtiment).
- Prévoir un habillage pour dissimuler les appareils de climatisation éventuels.

OUVERTURES

- En cas de restructuration, conserver ou restaurer la composition de la façade d'origine (ouvertures, alignements, hauteurs de niveaux).
- Maintenir l'ordonnancement initial des ouvertures (travées, effet de symétrie) et préserver les proportions des percements (plus hautes que large). **A B**
- En cas de remplacement de menuiseries, prévoir la restitution du dessin d'origine ou bien l'harmonisation sur la base d'un cahier des charges commun.
- Opter pour des fenêtres performantes de préférence en bois peint après dépose totale des anciennes huisseries (y compris pièces de dormant).
- Conserver les volets et portes d'origine, les entretenir ; en cas de remplacement, privilégier des volets bois (pleins ou persiennés) ou des persiennes métalliques.
- Remplacer les volets roulants en place par des occultations appropriées.

TOITURE

- Perpétuer le matériau de couverture d'origine : la tuile plate mécanique à emboîtement ou la tuile creuse (tuile romane). Éviter la mise en œuvre de tuiles à rabat en rives.
- Opter pour le zinc ou le cuivre lors du remplacement des systèmes d'évacuation d'eau de pluie (gouttières, descentes d'eau, chéneaux, etc.).
- Éviter de transformer les soupentes en surfaces habitables (tampons thermiques été et hiver).
- Privilégier une isolation des toits par l'intérieur avec des matériaux biosourcés à fort déphasage thermique (ouate de cellulose, laine de bois, etc.).
- Limiter les ouvertures en toiture en taille et en nombre ; le cas échéant, les intégrer au pan de toit et les aligner horizontalement entre elles et verticalement avec les travées de baies en façade.
- Conditionner l'installation de panneaux solaires à leur acceptabilité au regard du contexte et leur discrétion depuis l'espace public. Les regrouper en unités cohérentes en les ajustant à la composition de façade ou dissimulés derrière des acrotères réhaussés pour les toits plats.



COULEURS

Encart applicable à tous les volets de la fiche.

Attention : les couleurs présentées ci-dessous proposent une gamme colorée indicative. Le choix d'une teinte est avant tout dicté par des logiques de contextualisation et de composition.

- Harmoniser les couleurs des éléments composant l'architecture : façade (modénatures, fond de façade, soubassement), menuiseries et ferronneries.

Façade

- Privilégier des teintes qui se réfèrent à celles des terres et sables de provenance locale.
- Éviter les blancs, blancs cassés et les teintes de couleurs trop éclatantes.
- Le cas échéant, harmoniser la teinte des joints avec celle des pierres apparentes.



Menuiseries

- Privilégier des tonalités colorées plus sombres que celles de la façade (un ton unique ou nuancé pour les portes, fenêtres, volets et forêts).
- Éviter le blanc, les couleurs vives, le noir et le gris anthracite.



Ferronneries/serrureries

- Privilégier une couleur sombre assortie à la teinte des menuiseries (un ton unique pour les garde-corps, barreaudages, lisses, barres d'appui, lambrequins*, barreaudages, portails, grilles de clôtures).



Toiture

- Opter pour une teinte de terre cuite naturelle rouge ou rouge vieilli (rouge foncé).



Schéma en plan masse illustrant, dans un contexte fictif, les attendus en matière de projet.

EXTENSION

Adjonction horizontale

- Respecter la composition de façade de l'édifice existant pour calibrer l'extension.
- S'assurer que l'extension vient conforter, la composition d'ensemble de l'îlot (2) ou de la séquence urbaine.
- Opter pour un gabarit soit plus haut soit plus bas que le bâti mitoyen, afin de rendre lisible le parcellaire dans l'épannelage.
- Préserver les respirations et percées visuelles que créent les cours et jardins existants (3).
- Implanter l'ouvrage au-delà de l'aplomb du houppier* des arbres existants (y compris ceux des parcelles contiguës).
- Pour une véranda, privilégier une forme réalisée sur mesure ; opter pour une structure métallique, des parois en produit verrier, des faibles pentes de toit et de fines huisseries.
- Pour une pergola, opter pour une structure métallique fine (composée de profilés acier en T et de câbles tendus) réalisée sur mesure comme une des composantes

de la façade et/ou de la clôture (4)

Nota Bene : La réalisation d'une extension d'un immeuble de rapport est généralement à éviter, sauf pour créer des parties communes (local à vélos, local poubelles) ou étendre un local d'activité présent au rez-de-chaussée, sous réserve d'être compatible avec l'environnement résidentiel.

Surélévation ou exhaussement

- Favoriser les surélévations lorsqu'elles permettent de libérer de l'espace au sein d'une cour par démolition d'appentis ou d'ouvrages annexes.
- Veiller à l'harmonie des volumes, des proportions, des matériaux, des ouvertures, pour créer un ensemble acceptable au regard du bâtiment lui-même et des édifices environnants.
- Réaliser la surélévation sur toute l'emprise du bâtiment (5) à défaut, sur une partie significative de la construction existante lorsqu'elle comprend plusieurs volumes.
- Éviter les dispositifs extra-régionaux : tropéziennes, lucarnes rampantes...
- Accorder les pentes de toits avec celles des édifices avoisinants.

USAGES & PROGRAMME

- Intégrer les travaux d'entretien ou de remise en état du bâti existant (ravalement, menuiseries, occultations, etc.) à l'occasion d'un projet d'agrandissement.
- Intégrer les composantes d'un projet thermiquement performant et économe en énergie : orientation traversante, inertie et déphasage thermique, éclairage naturel et ensoleillement en hiver, ventilation nocturne en été.
- Conditionner le redécoupage en appartements au sein d'édifices existants ainsi que les surélévations des immeubles à la possibilité de satisfaire aux usages communs (capacité de stationnement, local poubelles, local vélos) et d'intégrer les travaux d'entretien ou de rénovation du bâti existant qui s'avèreraient nécessaires (ravalement, menuiseries, occultations, correction thermique, etc.).



Schéma en plan masse illustrant, dans un contexte fictif, les attendus en matière de projet.

D'une manière générale, privilégier toujours la réhabilitation du bâti ancien à un projet de démolition-reconstruction (meilleur bilan carbone).

VOLUMETRIE & IMPLANTATION

- Opter pour des constructions dont la morphologie respecte la forme du parcellaire. Dans le cas d'un remembrement, rendre le parcellaire initial lisible dans la composition : volumétrie fragmentée (sailies, retraits, césures) épannelage découpé, ligne de toit discontinue... ④
- Chercher à rattacher la construction neuve à la séquence urbaine : l'ensemble des constructions situées à proximité constitue une référence en matière de forme, d'implantation et de traitement des volumes. ③
- Intégrer les locaux annexes (local technique, poubelles, local vélos, box de garages, etc.) et la rampe de parking le cas échéant à l'intérieur du volume construit.
- Implanter le bâti et les réseaux au-delà de l'aplomb du houppier des arbres existants (y compris ceux des parcelles contiguës) ③
- Ne pas porter atteinte aux ouvrages hydrauliques existants, visibles ou non

(puits, galeries de drainage, citernes, etc).

FACADE

- Mettre en œuvre des matériaux pérennes et d'un entretien facile ; éviter les produits d'imitation et les matériaux factices (faux bois, fausse pierre).
- Privilégier une composition ordonnée en évitant de multiplier formes et formats de baies.
- Réserver de préférence les balcons et loggias pour les façades sur cour.
- Opter pour des garde-corps barreaudés en serrurerie ; éviter le verre dépoli.
- Privilégier le zinc pour les éléments d'évacuation des eaux de pluie (gouttières, descentes, chéneaux).
- Prévoir l'intégration discrète des organes techniques et équipements (gainés d'extracteurs, logettes, interphonie, boîtes aux lettres). Placer les appareils de climatisation à l'intérieur de l'enveloppe bâtie, dans des locaux techniques équipés d'une grille extérieure.

OUVERTURES

- Privilégier des percements rectangulaires dans le sens de la hauteur (favorable

à l'éclairage naturel).

- Privilégier des menuiseries en bois peint ou lasuré.
- Equiper les baies d'appuis maçonnés pour limiter les salissures en façade.
- Mettre en place des dispositifs d'occlusions/protections solaires mobiles : préférer des volets bois (hors volets à écharpe) ou des brise-soleil orientables en aluminium. Eviter les volets roulants (inadaptés au confort d'été).

TOITURE

- Privilégier une toiture de forme simple, à deux pans équivalents avec faitage parallèle à la voie, avec une large dépose de toit.
- Accorder les pentes des toitures à celles des bâtiments avoisinants.
- Privilégier la mise en œuvre de forger* en bois ; éviter les tuiles à rabat en rives.
- Végétaliser les toitures plates sauf si elles sont le support de panneaux solaires.
- Conditionner l'installation de panneaux solaires à leur acceptabilité au regard du contexte et leur non-visibilité depuis l'espace public à l'aide d'acrotères formant pare-vue.

USAGES & PROGRAMME

- Privilégier l'habitat individuel, intermédiaire ou le petit collectif.
- Concevoir des logements traversants ou multi-orientés (à partir du T3).
- Eviter les logements en RdC à hauteur ou en contrebas du trottoir (ou surélever le niveau habité).
- Favoriser les commodités et le confort d'usage du logement : vestibule, cellier, buanderie, cuisine en premier jour (à partir du T2).
- Prévoir un local vélo de plain-pied, un local poubelles fermé en RDC.
- Limiter l'impact de la voiture : desserte mutualisée, parking intégré dans l'enveloppe bâtie, ou paysager (sous arbres d'ombrages ou pergola végétalisée).



Schéma illustrant, dans un contexte fictif, les attendus en termes de projet.

PLANTATIONS

- **Préserver les arbres existants** significatifs (sujets de grande hauteur) ; réaliser une étude phytosanitaire avant tout abattage.
- **Planter des essences indigènes ou horticoles et résistantes à la sécheresse.**

en limite de rue

- **Planter des végétaux qui émergent au-dessus des murs de clos** (grand arbuste, petit arbre, plante grimpante) **1** ou habillent les clôtures en serrurerie.

en cœur d'îlot

- **Planter a minima un petit arbre ou un grand arbuste pour faire de l'ombre.** **2**
- **Planter les pieds de mur et de façade** de plantes vivaces et d'arbustes pour embellir le bâti et réduire la réverbération thermique estivale.
- **Planter des sujets grimpants pour habiller les murs aveugles ou les façades**

les plus exposées au soleil (protection solaire estivale). **4**

dans les jardins arrières

- **Conforter les structures végétales existantes** via des plantations d'arbustes groupés en massifs et d'arbres, notamment fruitiers.
- **Planter les limites de propriété de haies vives composées d'arbustes de taille adaptées à l'espace disponible.**

CLÔTURES

- **Conserver les murs existants ; les restaurer** avec des techniques et des matériaux compatibles avec les dispositions d'origine : enduire ou rejointoyer à la chaux naturelle **les murs en pierres apparentes et restaurer les couvertines** en pierre locale ou en tuile.
- **Préserver, entretenir et restaurer** les portails et portillons anciens.
- **Privilégier les grilles** (en barreaudage vertical de ronds ou fers plats) **sur mur bahut enduit surmonté** d'une couverture maçonnée (béton ou pierre) ;
- **Gérer l'intimité visuelle** avec l'espace public par les plantations associées (haie mixte ou plantes grimpantes) ;
- **Éviter le PVC** et les remplissages en panneaux et en rouleaux.
- **Intégrer tous les éléments techniques dans la conception de la clôture** (compteurs, coffrets, boîtes aux lettres, visiophonie, etc.).
- **Faciliter le passage de la faune** en surélevant toute ou partie de la clôture grillagée, ou en aménageant ponctuellement un passage dans les murs.

SOLS

- **Privilégier des revêtements poreux infiltrants sur les espaces d'usages** : gravier, dalles ou pavés à joints sablés ou enherbés pour le stationnement et les circulations. **3**
- **Déminéraliser les sols** (y compris les parkings) en limitant les revêtements imperméables au strict nécessaire.
- **Différencier les tontes des différents espaces enherbés** : tondre régulièrement les espaces d'usages (chemins, allées, zones de jeux ou d'agrément) ; laisser pousser l'herbe jusqu'en juin sur les espaces les moins fréquentés du jardin.

PISCINES

- **Éviter les piscines pour des raisons d'exiguïté et d'artificialisation. Préférer un petit bassin** (mini-piscine), rectangulaire ou carré, cerné d'une margelle, implanté à distance des limites de propriété ; opter pour un revêtement de teinte sombre. Éviter les tons clairs du liner (bleu, blanc, sable).

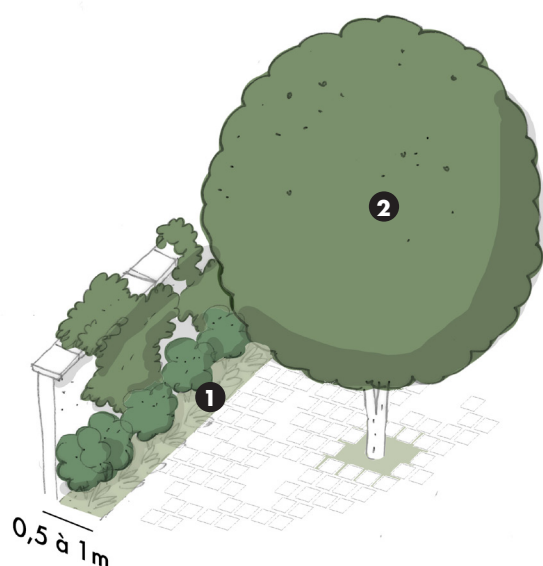
COMMENT AMÉNAGER LES ESPACES EXTÉRIEURS ?

DANS LE CENTRE OU LES FAUBOURGS RURAUX

A4

Dans les tissus anciens denses, l'enjeu est de composer avec une place limitée. Il s'agit de choisir des végétaux de dimensions adaptées à l'espace disponible afin qu'ils ne nécessitent pas de taille ou d'élagage régulier.

Végétaliser un mur en limite de rue



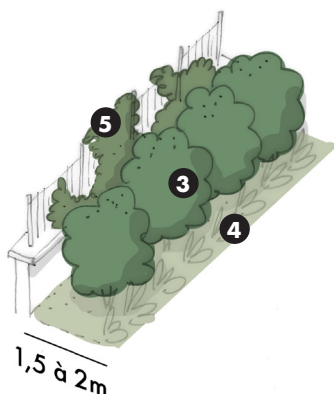
1 Embellir les pieds de murs avec des sous-arbrisseaux et des vivaces

- *Lavandula angustifolia* ou *Perovskia* 'Little Spire'
- *Helichrysum italicum* ou *Cistus corbariensis*
- *Nepeta racemosa* ou *Calamintha nepeta*
- *Arabis caucasica*, *Cerastium tomentosum* ou *Alyssum saxatile*
- *Achillea millefolium*, *Anthemis tinctoria* ou *Centranthus ruber*
- *Campanula persicifolia* ou *Centaurea montana*
- *Geranium macrorrhizum* ou *G. cantabrigiense* (mi ombre)
- *Symphytum officinale* ou *S. azureum* (ombre, mi-ombre)
- *Epimedium versicolor* ou *Alchemilla mollis* (ombre, mi-ombre)
- Framboisier, groseiller ou cassisier (ombre, mi-ombre)

2 Planter un petit arbre ou grand arbuste pour apporter de l'ombre

- *Prunus mahaleb*
- *Arbustus unedo*
- *Cornus mas*
- *Acer monspessulanum*
- Amélanchier ovalis ou *A. lamarckii*
- *Heptacodium miconioides*

Doubler une grille avec de la végétation



Planter une petite haie pour s'abriter des regards

3 Arbustes décoratifs de moins de 2 mètres de hauteur :

- *Rosmarinus officinalis* (persistant)
- *Hippocrepis emerus*
- *Choisya ternata* « Aztec Pearl » (persistant)
- *Spirea japonica*
- Nombreux rosiers buissons
- *Lespedeza thunbergii*
- *Ceanothus delilianus* (persistant)
- *Cistus laurifolius* (persistant)

4 Plantes vivaces érigées :

- *Achillea* « Coronation Gold »
- *Campanula lactiflora* ou *Campanula trachelium*
- *Amsonia tabernaemontana*
- *Aster nova angliae*
- *Centranthus ruber*

Habiller un mur ou une grille de plantes grimpantes

5 Plantes nécessitant un support pour monter contre un mur :

- Rosier grimpant
- Glycine (attention plante capable de déformer les grilles)
- *Trachelospermum jasminoides* (persistant)
- *Clematis montana* (pied à l'ombre)

Plante capable de s'accrocher sur un mur :

- *Hydrangea petiolaris* (mi-ombre, ombre)
- *Parthenocissus tricuspidata* (soleil) (grand développement)



« L'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. »

(art. 1 Loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture)

**Conseil
d'Architecture,
d'Urbanisme
et de l'Environnement
Rhône Métropole**

Document réalisé par le CAUE Rhône Métropole dans le cadre de ses missions de sensibilisation et de conseil aux collectivités.

Conception, rédaction, illustration : G. Cluzel, R. Marchetti, S. Auray

Photos et illustrations : CAUE Rhône Métropole sauf mention contraire.

Direction de la publication : F. Pronchéry, président du CAUE Rhône Métropole; S. Sperto, directeur.
