

Fiche-action

Habiter les grands domaines

Grande demeure, Maison bourgeoise

B



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 **Grande demeure, Maison bourgeoise** - *Habiter les grands domaines*

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 :

B1 - Comment entretenir et rénover

B2 - Comment agrandir

B3 - Comment construire

B4 - 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

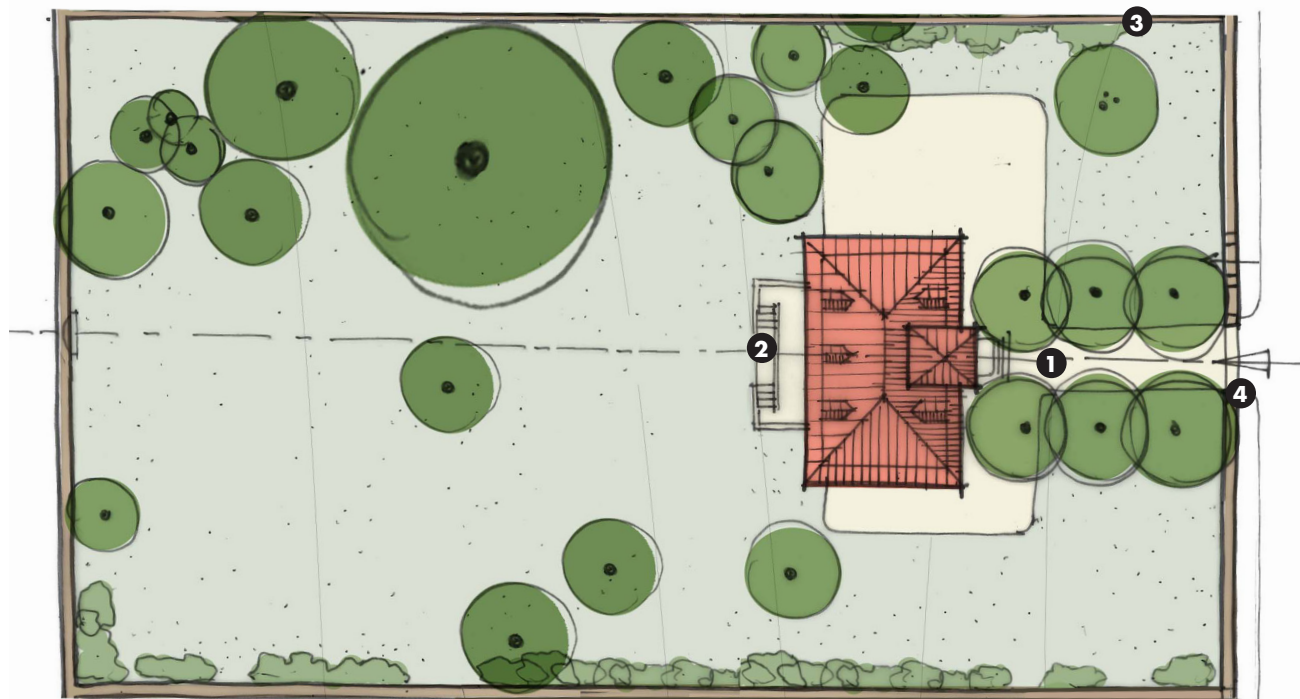


Schéma en plan masse de ce tissu caractéristique dans un contexte fictif.

Disséminées sur le territoire communal, se déploient quelques grandes propriétés bourgeoises. C'est encore le cas notamment à l'Est du plateau saint-genois où subsistent des demeures d'intérêt architectural majeur.

GRANDE DEMEURE, MAISON BOURGEOISE

De la maison des champs de l'époque Renaissance à la demeure bourgeoise de l'ère industrielle, ces propriétés exceptionnelles, tant par leur architecture que leur patrimoine arboré, bénéficient largement à la qualité du paysage saint-genois.

Les bâtiments et leurs abords composent un ensemble indissociable comme en témoigne la conception de l'espace : allées plantées offrant des perspectives sur les perrons (1), terrasses en belvédère permettant d'admirer le jardin (2) bassins prolongeant l'axe de symétrie des façades, etc.

L'enceinte du domaine, constituée de hauts murs en pierre ou de grilles en ferronnerie (3) (photo (2)), est également partie prenante de cette typologie, ainsi que l'entrée, marquée par un portail (4) à l'ornementation aussi soignée que l'architecture du bâtiment principal lui-même. (photo (1))

Développant d'imposants volumes bâtis sur une base géométrique carrée ou rectangulaire, auxquels ont été parfois ajoutées une ou plusieurs ailes, ces édifices présentent des façades richement décorées. Outre les ornements typiques empruntés à l'architecture classique (moultures, chapiteaux, chaînages d'angle, marquises*, balustres, etc.) (photo (3)), ces édifices témoignent aussi des techniques constructives de l'époque dont les progrès ont permis des percements nombreux et généreux. Autre marqueur de cette typologie architecturale, l'expression des savoir-faire artisanaux comme l'emploi du ciment naturel (moulurations de bandeaux, cordons, corniches) ; les enduits ou badigeons à la chaux naturelle (fond de façade, encadrements, frises) ; le travail de la fonte et du fer forgé (garde-corps, lambrequins) et celui de la pierre (appuis de baies, emmarchements,

balustrades). Quant aux toits, surmontés de cheminées de brique rouge et parfois mansardés, ils déploient en général quatre pans tuilés ou ardoisés. (photo (4))

Enfin, ces domaines font en général état de dépendances tout aussi remarquables : pavillon de chasse, maison de gardien, écuries, orangeries, serres, chapelles, pigeonniers, gloriettes, etc.

Depuis les années 90, de nombreuses propriétés ont fait l'objet de divisions foncières pour être loties, mettant à mal l'intégrité paysagère et architecturale des lieux avec la perte irrémédiable de leurs marqueurs typologiques : parcs découpés et clôturés, arbres abattus, portails élargis, compositions altérées...

Préserver l'intégrité des grandes propriétés remarquables et veiller à la qualité des transformations

GRANDE DEMEURE, MAISON BOURGEOISE

Habiter les grands domaines

B





Protéger et renouveler le patrimoine végétal des parcs et des grands jardins

Déployées sur **de vastes emprises foncières ponctuées de spécimens arborés patrimoniaux**, ces propriétés participent à la qualité paysagère de la commune en parsemant le tissu urbain de vastes poches de nature.

Marqueurs du paysage saint-geinois, **leur parcs ou grands jardins**, souvent clos de murs, révèlent une **composition**, qu'elle soit classique ou romantique, qui a été pensée, à l'origine, **en lien étroit avec la demeure** : le paysage se compose généralement d'un **écrin boisé** périphérique, en limite de parcelle, qui contraste avec de vastes **pelouses**

centrales ponctuées d'arbres isolés ou en bosquets, d'essences souvent exotiques choisies pour leur singularité paysagère (taille ou silhouette marquante, feuillage coloré ou persistant, floraison spectaculaire, etc).

Une part de ce patrimoine arboré est souvent vieillissante, sinon disparue, parfois victime de pratiques d'entretien inappropriées, **fragilisant progressivement la composition végétale initiale**.

L'absence de renouvellement de ces anciens grands spécimens menacent, à terme, la pérennité de ces lieux exceptionnels.

FACADE

- Recourir aux enduits traditionnels chaux naturelle-sable lors d'un ravalement (sauf pour le bâti en pierre de taille), sans adjuvant hydrofuge, teintés dans la masse et talochés ou recouverts d'un badigeon pigmenté.
- Éviter les isolations thermiques par l'extérieur (ITE). Privilégier des enduits correcteurs thermiques pour certaines dépendances (après décaissage des enduits anciens existants).
- Lors d'un ravalement, conserver et mettre en valeur les modénatures et les restaurer dans les matériaux d'origine.
- Conserver les garde-corps en ferronnerie, les restaurer ou les réadapter.
- Restaurer à l'identique les pans de verrières, de jardins d'hiver, d'orangeries, marquises, etc. (finesse des structures acier, produits verriers).
- Appliquer les enduits au nu ou en retrait des éléments en pierre de taille (chaînes d'angle, encadrements, appuis).
- Prévoir un habillage pour dissimuler les climatisations ; le cas échéant, replacer les appareils trop visibles à des emplacements moins exposés.

OUVERTURES

- Maintenir l'ordonnancement initial des ouvertures (alignement, symétrie) et le restituer si celui-ci a été modifié.
- En cas de remplacement de menuiseries, prévoir la dépose totale y compris des pièces de dormant, et la restitution du dessin d'origine (meneau, gueule de loup, petit-bois, etc.).
- Opter pour des fenêtres performantes en bois massif avec vitrages à isolation renforcée.
- Conserver/restituer les volets d'origine, les entretenir ; ou les remplacer à l'identique (volets battants en bois pleins ou persiennés, persiennes métalliques repliables).
- Déposer les volets roulants en place et restituer le mode d'occultation initial.

TOITURE

- Conserver les formes et pentes de toit ainsi que les matériaux de couverture d'origine (tuile de terre cuite creuse ou plate — romane, mécanique (terrasson), losangée, vernissée — ardoise, zinc (bris)).
- Opter pour des éléments d'évacuation des eaux de pluie (descentes d'eau,

chênes...) en zinc ou en cuivre.

- Privilégier une isolation des toits par l'intérieur avec des matériaux biosourcés à fort déphasage thermique (ouate de cellulose, laine de bois). Éviter les sarkings.
- Lors de divisions en appartements, éviter de transformer les soupentes en surfaces habitables (tampons thermiques d'été et d'hiver).
- Limiter les ouvertures en toiture en taille et en nombre ; le cas échéant, les intégrer au pan de toit et les aligner entre elles et avec les travées de baies en façade.
- Éviter d'installer des panneaux solaires sur la construction principale. Préférer les annexes et dépendances, en limitant la visibilité depuis l'espace public. Installer les panneaux de manière continue sur un long pan de toiture, alignés d'un seul tenant en bas de pente, en lien avec la composition de façade ou sous le faitage soit dissimulés derrière des acrotères réhaussés pour les toits plats.

CLÔTURE

- Conserver les murs existants ; les restaurer avec des techniques et des matériaux adaptés aux dispositions d'origine : enduire ou rejointoyer à la chaux les pierres et/ou galets apparents et restaurer les couvertines* en pierre locale ou en tuiles.
- Éviter toute surélévation des murs de clos.
- Restaurer ou remplacer à l'identique les ferronneries associées (portails, portillons, grilles à barreaudages,...).

Concernant le choix des clôtures, se reporter à l'encart CLOTURES & PLANTATIONS ASSOCIÉES, fiche 4.

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 différents éléments composant l'architecture : façade (modénatures, fond de façade, soubassement), menuiseries et serrureries.

Façade

- Privilégier des teintes assez soutenues se référant à celles des sables locaux ou à de pigments naturels : ocres et siennes ;
- Éviter les enduits blancs et les teintes froides.
- Le cas échéant, harmoniser la teinte des joints avec celle des pierres apparentes.



- Pour les menuiseries (portes, fenêtres, volets...), privilégier des tons éteints de gris colorés plus ou moins froids, pour trancher avec la couleur de façade.
- Éviter les couleurs vives, le noir et le gris anthracite.



Ferronneries/serrureries

- Pour les ferronneries/serrureries de clôture (grille de portail, barreaudage) ou de façade (garde-corps, barre d'appui, lambrequin), privilégier une couleur sombre assortie avec la teinte des menuiseries.
- Pour les barreaudages, garde-corps, grilles, persiennes, lambrequins, etc... privilégier une couleur dans un camaïeu assombri de la teinte des menuiseries.



Toitures

- privilégier une teinte de terre cuite naturelle ou rouge vieilli (rouge foncé) ou restituer le matériau d'origine (tuile vernissée, zinc, ardoise, etc.).

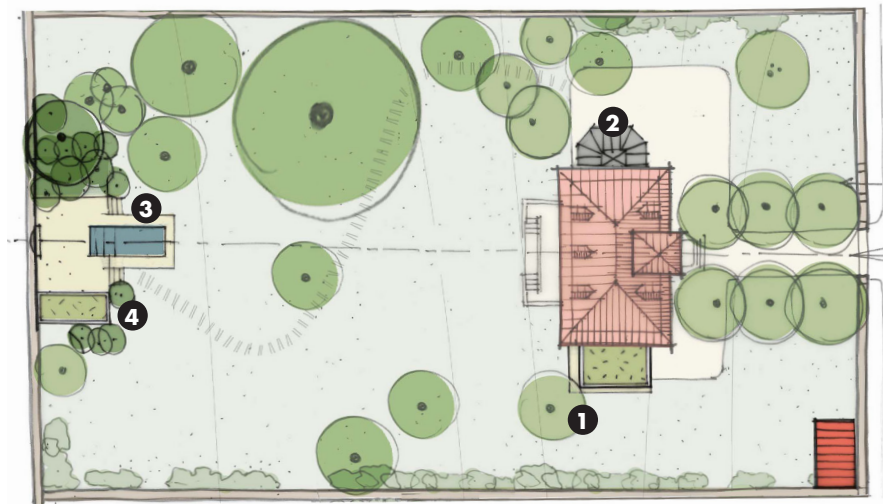


Schéma en plan masse de ce tissu caractéristique dans un contexte fictif.

EXTENSION

Adjonction horizontale

- Respecter la composition générale du domaine : préserver le premier plan, respecter la hiérarchie des masses, les effets de symétrie ; ne pas perturber les perspectives et les cônes de vues.
- Implanter l'extension à l'arrière ou sur un côté de la bâtisse, à la manière d'un jardin d'hiver largement vitré ① ou formant une aile latérale.
- Implanter l'extension hors de l'aplomb du huppier* des arbres existants (y compris ceux des parcelles contiguës) ①.
- Préférer un volume aux dimensions réduites par rapport au bâti existant principal, afin de lui conserver sa primauté.
- Pour une véranda, privilégier un projet d'architecture sur mesure à l'image d'une orangerie (structure métallique et parois en verre) ②.

Surélévation ou exhaussement

La surélévation de ce type d'ouvrages est à éviter pour préserver la qualité architecturale des toits et les proportions du bâti existant.

RESTRUCTURATION

- Dans le cas d'une division de la demeure en lots (appartements ou bureaux), préserver l'intégrité des espaces intérieurs (hall d'entrée et cage d'escalier, hauteurs

sous plafond, boiseries, cheminées...).

USAGES & PROGRAMME

- Conditionner le nombre de logements créés en redivision de la demeure existante à la capacité d'aménager un stationnement mutualisé, paysager et proche des accès depuis le voirie, et qui n'altère ni la composition du parc, ni son patrimoine arboré.
- Pérenniser la position de l'entrée principale.
- Veiller à ce que les fondations n'endommagent pas le système racinaire des arbres en place.

Concernant la façade et les ouvertures se reporter à l'encart CONSTRUIRE, fiche 3.

Concernant le choix des teintes se reporter à l'encart COULEURS, fiche 1.

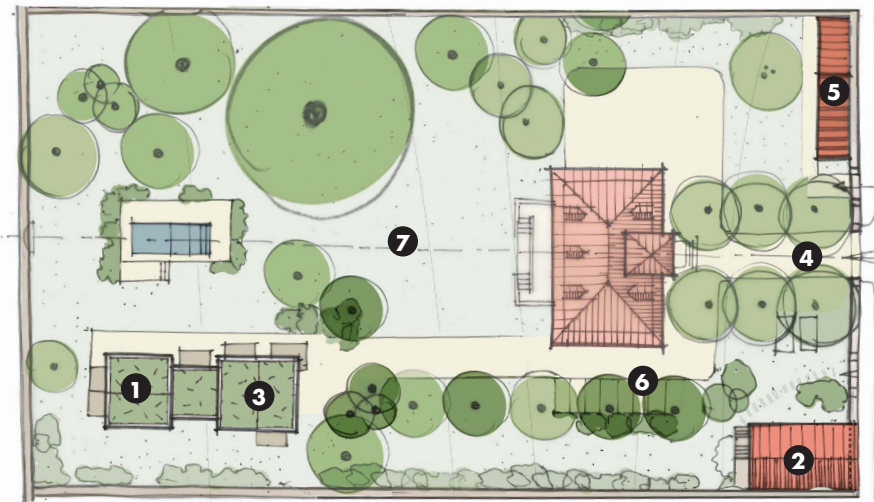


Schéma en plan masse de ce tissu caractéristique dans un contexte fictif.

VOLUMETRIE & IMPLANTATION

- Préserver la demeure existante, les dépendances et le petit patrimoine associé (murs de clos, pigeonnier, bassin...) dans le cadre du projet.
- Implanter le bâti neuf et les réseaux VRD au-delà de l'emprise des arbres existants (aplomb du houppier, y compris spécimens des parcelles contiguës).
- Préserver les ouvrages hydrauliques, visibles ou non (puits, galeries de drainages, citernes...).
- Opter pour des constructions neuves distantes du bâti historique, préservant les perspectives et dont l'implantation s'appuie sur la composition paysagère du domaine ①, ou peut évoquer une dépendance ②.
- Privilégier des volumes compacts : logements regroupés au sein d'une même entité bâtie plutôt qu'une juxtaposition d'habitations ; loggias plutôt que balcons.
- Caler l'implantation altimétrique au plus près du terrain naturel, définir les terrassements en accord avec les sols avoisinants en équilibrant déblai et remblai.

FACADE

- Harmoniser l'architecture des différents bâtiments à créer sur le tènement.
- Privilégier une écriture architecturale qui inscrive la construction dans son époque, sans effet de mode et avec le souci du temps long : sobriété de la composition,

intemporalité des formes, pérennité des matériaux, soin de la mise en œuvre sur-mesure.

- Opter pour des matériaux de qualité, robustes et d'un entretien facile (pierre naturelle agrafée, bétons lasurés, vêtue zinc...) ; éviter les matériaux d'imitation (faux bois, fausse pierre) et les produits ordinaires.
- Prévoir des dispositifs limitant les salissures en façade (couvertines maçonnées sur les baies et les acrotères) et les altérations différenciées des bardages bois.
- Réaliser les éléments de conduite des eaux de pluie en zinc naturel (descentes chêneaux, gouttières...).
- Dissimuler tous les appareillages techniques ; Intégrer les climatiseurs et PAC à l'intérieur de l'enveloppe bâtie dans un local muni d'une grille sur une façade secondaire.

OUVERTURES

- Opter pour des menuiseries en bois ou aluminium ; éviter le PVC.
- Mettre en place des dispositifs d'occlusions/protections solaires mobiles efficaces (volets roulants inadaptés au confort d'été).

TOITURES

- Privilégier les toitures de forme simple ou les toits-terrasses végétalisés ③. Éviter les références extra-régionales (toits en pavillon, tropéziennes).

- Consacrer les volumes supplémentaires autorisés en toiture (VETC) à l'intégration des installations techniques : ventilation, machinerie d'ascenseur, accès, etc.
- Pour les toits-terrasses, opter pour des acrotères réhaussés formant garde-corps ou des ouvrages sur-mesure participant au couronnement du bâtiment (éviter les garde-corps escamotables).
- Pour les toits à pans, opter pour des forêts et rives en bois peint (éviter les frisettes et bandeaux PVC et les tuiles à rabat).

USAGES & PROGRAMME

- Intégrer la rénovation de la demeure principale et du petit patrimoine associé (gloriette, pigeonnier, bassin, fontaine, etc.) dans le cadre de la valorisation des droits à construire.
- Pérenniser l'accès au domaine par le portail existant ④.
- Concevoir des logements traversants (hors studios et T1) ou multiorientés.
- Valoriser les parties communes par l'éclairage naturel (halls, cage d'escalier, couloirs, paliers...).
- Favoriser le confort d'usage du logement avec un vestiaire (entrée), un cellier, une buanderie, une cuisine en 1^{er} jour (à partir du T2) et un espace extérieur généreux pour chaque logement (terrasse, loggia).
- Intégrer les fonctions annexes à l'intérieur de l'enveloppe bâtie (local technique, rampe de parking, local ordures ménagères, garages à vélos, etc) ou dans une dépendance ⑤.
- Soigner l'intégration des aires de stationnement extérieures (parking sous arbres d'ombrage ou carport végétalisé). ⑥
- Préserver l'usage collectif du parc ⑦ et éviter de clore les espaces extérieurs privés en apportant une réponse paysagère ou architecturale aux exigences d'intimité.

Concernant les clôtures et jardins se reporter au volet CLOTURES & PLANTATIONS ASSOCIÉES, fiche 4.

Concernant le choix des teintes se reporter à l'encart COULEURS, fiche 1.



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

PLANTATIONS

- Préserver les arbres existants significatifs et réaliser une étude phytosanitaire avant tout abattage.
- Conforter les structures végétales existantes par des plantations d'arbres et d'arbustes groupés, sans contrarier la composition du parc.

Sur la rue

- Planter des végétaux qui émergent au-dessus de la clôture (arbre, arbuste, plante grimpante). ①
- Marquer l'entrée en plantant des arbres de part et d'autre. ②
- Doubler la clôture d'une haie d'arbustes variés majoritairement caducs. ③
- Habiller les serrureries autour du portail de plantes grimpantes.

Le long des murs de clos

- Planter de larges haies champêtres composées d'arbres et d'arbustes variés. ④
- Entourer les grands parcs d'un écran

constitué de larges franges arborées. ⑤

Au sein du parc

- Remplacer les arbres dépérissants ou disparus des allées pour pérenniser ou reconstituer les alignements. ⑥
- Anticiper le renouvellement des arbres remarquables isolés en replantant dès à présent de jeunes sujets ornementaux. ⑦
- Planter une strate arbustive de massifs formant un paysage de bosquets denses par contraste avec les pelouses. ⑧
- Éviter la tonte ou la fauche des sous-bois ou sous les massifs et bosquets pour laisser libre court à une régénération spontanée des peuplements arborés.
- Différencier les tontes des espaces enherbés : tondre régulièrement les espaces d'usages (cheminements, zones d'agrément) ; laisser pousser l'herbe jusqu'en juin sur les espaces moins fréquentés.

CLÔTURES

- Préserver et entretenir les murs de clos et les ferronneries existantes.

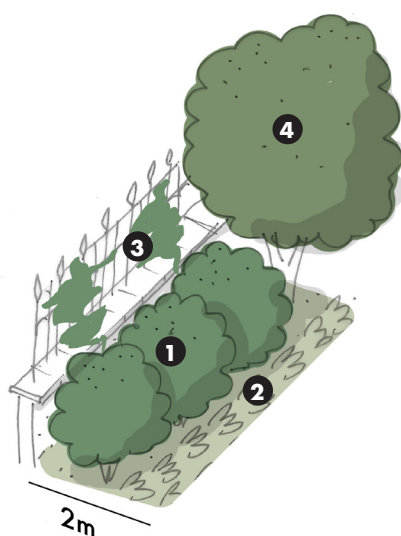
- Pour un projet de remplacement ou de création, opter pour un mur enduit, protégé par une couvertine en tuile plate, ou un mur-bahut surmonté d'une couvertine maçonnée et d'une grille à barreaudage vertical (de ronds d'acier ou fers plats). Éviter le PVC et les profilés alu.
- Intégrer tous les éléments techniques nécessaires dans la conception de la clôture : coffrets, boîte aux lettres, visiophonie...).
- Dans le cas d'une division de la demeure en lots, éviter de morceler le parc en cloisonnant des sous-espaces à l'aide de clôtures physiques.

PISCINES

- Opter pour des piscines enterrées conçues à l'image d'un bassin rectangulaire participant à la composition du parc ; en maçonnerie, cerné d'une margelle, et habillé d'un revêtement sombre. Éviter les tons clairs (bleu, blanc, sable).
- Dissimuler les petites constructions annexes (abris de jardin, cuves, pool-house ...) par la plantation de bosquets.

Des plantations accompagnent historiquement les limites des grandes propriétés. Elles apparaissent à travers les grilles qui encadrent les entrées et participent à la mise en scène du bâti depuis la rue ou forment un écrin végétal qui émerge au-dessus des murs de clos.

Accompagner et embellir les grilles de clôture et les portails d'entrée



Doubler les grilles de plantations pour se protéger des vues

1 Petits arbustes de moins de 2 mètres de hauteur :

- *Ceanothus delilianus*
- *Rosmarinus officinalis*
- *Hippocrepis emerus*
- *Choisya ternata* « Aztec Pearl »
- Nombreux rosiers buissons

2 Plantes vivaces :

- *Achillea* « Coronation Gold »
- *Campula lactiflora* ou *Capanula trachelium*
- *Amsonia tabernaemontana*
- *Aster nova angliae* ou *Anemone x hybrida*

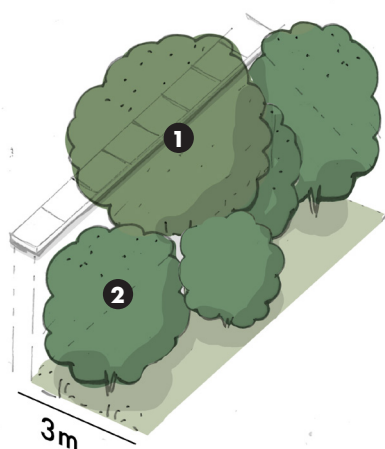
3 Habiller les grilles de plantes grimpantes volubiles

- *Lonicera periclymenum* « Serotina »
- Rosiers lianes ou grimpants
- *Trachelospermum jasminoides* (persistant)
- *Clematis montana* (pied à l'ombre)

4 Planter de petits arbres décoratifs pour marquer l'entrée

- *Fraxinus ornus*
- *Melia azedarach*
- *Acer monspessulanum*
- *Cercis siliquastrum*
- *Euodia danielii*

Doubler les murs de clos d'un écrin végétal



Planter une haie vive ornementale pour s'isoler de la rue

1 Arbustes décoratifs de 3 à 4 mètres :

- *Amélanchier ovalis*
- *Cotinus coggygria*
- *Ligustrum vulgare*
- *Phillyrea angustifolia*
- *Viburnum tinus*
- *Vitex agnus castus*

Planter une lisière arbustive en frange du parc pour atténuer les vis-à-vis ou s'abriter du vent

2 Arbustes pour lisière forestière :

- *Cornus mas* et *Cornus sanguinea*
- *Corylus avellana*
- *Euonymus europaeus*
- *Lonicera xylosteum*
- *Sambucus nigra*

Renouveler les grands spécimens ornementaux du parc

- *Tilia cordata*
- *Ostrya carpinifolia*
- *Quercus cerris*
- *Sorbus terminalis*
- *Prunus padus*



« 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.