

Fiche-action

Habiter les secteurs d'habitats collectifs

Grands ensembles, immeubles collectifs récents

D



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 **Grands ensembles, immeubles collectifs récents** - *Habiter les secteurs d'habitats collectifs*

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 :

D1 - Comment entretenir et rénover

D2 - Comment agrandir

D3 - Comment construire

D4 - 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.

Construites sur le modèle de la barre ou du plot, les résidences collectives sociales ou en copropriétés se sont implantées sur d'anciens tènements agricoles en déprise, ou sur les terrains de grandes propriétés bourgeoises démantelées.

Dès le début des années 2000, l'échelle du bâti, son rapport à la rue, ses matériaux, et la place accordée à la voiture renouent avec une certaine urbanité : mixité fonctionnelle et sociale, cohérence de l'aménagement, matériaux...

GRANDS ENSEMBLES (1950-1975) A

Ces résidences de **grande échelle**, implantées en recul du domaine public, composent

un tissu urbain assez lâche. Leur envergure et leur mode constructif typique des Trente Glorieuses les rendent souvent très marquantes dans le paysage (résidence le Champlong, résidence Bellevue, Basses-Barolles, l'Hermitage).

Cette forme urbaine présente néanmoins une faible densité au regard des assiettes foncières concernées, dégagant d'importants espaces libres consacrés aux stationnement set aux pelouses (photo ①).

RESIDENCES POST-MODERNES (1965/2000) B

À partir des années 1960, des résidences de tailles plus modestes apparaissent, implantées sur d'anciens domaines (résidence Rose l'Haye, résidence des Récollets, impasse Pierre Mollon, etc.). (photo ②)

Constitués en réaction à la radicalité de

l'architecture des années 60, ces bâtiments présentent **des échelles moindres**, des volumes découpés, des toits à pans et des écritures éclectiques mêlant classicisme et modernité (arches, portiques, loggias, etc.): La Chataigneraie, Domaine du château, Résidences Les hautes-Barolles...

Si certaines opérations ont fait l'objet de traitements soignés (volumes travaillés, traitement des limites, balcons généreux), la qualité fait parfois défaut pour d'autres (logements mono-orientés, perte d'unité architecturale au gré d'interventions au coup par coup, vétusté des matériaux, etc.).

PROGRAMMES IMMOBILIERS RECENTS (2000-2020) C

Le style architectural au tournant du XX^{ème} siècle privilégie **une esthétique cherchant à créer des transitions plus douces dans le**

GRANDS ENSEMBLES, IMMEUBLES COLLECTIFS

Habiter les grands ensembles et les résidences collectives récentes

D



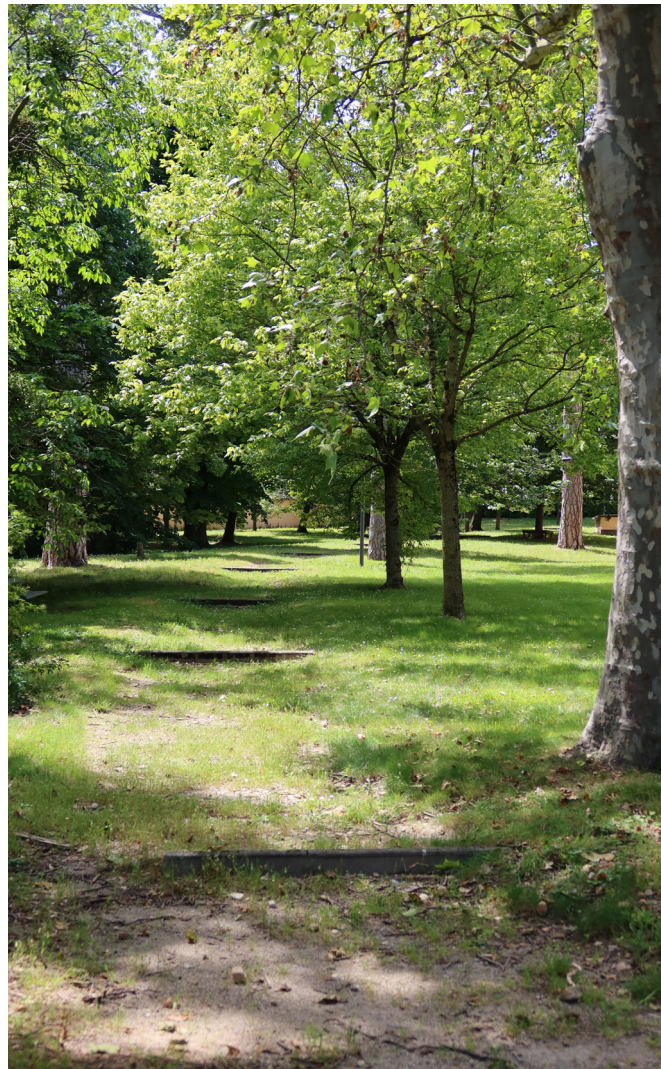
tissu urbain.

Cette typologie de deux à quatre étages, peut néanmoins se trouver ponctuellement insérée dans le tissu pavillonnaire, générant parfois des confrontations visuelles assez rudes. Ces formes récentes d'habitat se retrouvent également fréquemment implantées en front de rue renouant avec des configurations urbaines anciennes (photo ③).

Les réalisations mettent désormais davantage l'accent sur l'intégration paysagère, l'utilisation de matériaux durables et l'efficacité énergétique.

Lier rénovation énergétique et revalorisation de l'habitat : aspect, confort, usages





Faire évoluer collectivement le paysage végétal de la résidence

Les espaces extérieurs en habitat collectif peuvent être de natures variées selon l'époque de construction, le lieu dans lequel il a été construit et la surface disponible.

Certaines résidences de la deuxième moitié du XX^{ème} siècle ont été construites dans des **parcs existants** d'anciennes propriétés, **héritant parfois de vastes espaces extérieurs et d'un patrimoine arboré important**. Pour d'autres, la végétation date de l'époque de leur construction. Certaines ont fait l'objet de plantations conséquentes tandis que **d'autres souffrent de l'absence de strates végétales**, notamment arborées.

Mais la majorité des résidences partagent des problématiques communes. **L'entretien standardisé des espaces verts**, qui se réduit

à la tonte systématique des pelouses, la taille mécanisée des arbustes, l'élagage préjudiciable des arbres et l'évacuation de tous les déchets verts, contribue à **une dégradation et une banalisation progressives des jardins**. Dans le contexte du dérèglement climatique, ces modalités intensives d'entretien **exacerbent la sensibilité des végétaux** à la sécheresse et aux ravageurs. Elles conduisent aussi à générer un paysage sans usage, dénué de ressources et de lieux de vie pour la biodiversité. Tout l'enjeu est souvent de **faire évoluer collectivement les pratiques d'entretien** et de **renouveler ou densifier le patrimoine végétal** des espaces en copropriétés.

FACADES

- Envisager l'isolation thermique par l'extérieur en la conditionnant à la qualité de sa mise en œuvre ; veiller notamment à ne pas dénaturer les effets de composition (trames constructives apparentes : têtes de refends, nez de dalles, structures poteaux-poutres...). Envisager une réécriture architecturale pour les édifices de moindre intérêt architectural. Prévoir des parements robustes et pérennes pour les soubassements exposés et la restitution des appuis de baies maçonnés.
- Intégrer discrètement les dispositifs techniques (grilles et conduits de ventilation, extracteurs) ; prévoir un habillage spécifique pour dissimuler les appareils de climatisation (dispositifs à claire-voie spécifiquement conçus) ; le cas échéant, déplacer les appareils trop exposés.
- La fermeture de loggias, l'installation de pergolas, la pose de stores-bannes... sont à concevoir à l'échelle d'un projet global.

OUVERTURES

- En cas de remplacement des menuiseries, prévoir l'harmonisation sur la base d'un cahier des charges commun et d'un modèle unique de référence ; prévoir une dépose totale (y compris des pièces de dormant*).
- Opter pour des fenêtres performantes en bois ou en aluminium selon les bâtiments.
- Conserver ou installer des dispositifs d'occultations/protections solaires mobiles. En cas de remplacement des occultations, prévoir l'harmonisation sur la base d'un cahier des charges commun ; choisir le type d'occultant en cohérence avec l'époque de construction de l'immeuble : persiennes métalliques repliables, brise-soleil orientables, volets bois, etc. N'envisager les volets roulants que dans le cadre d'un renouvellement de dispositifs d'origine (dans ce cas, privilégier les volets roulants à projection ou à lamelles orientables, sans coffre apparent).

TOITURES

- Privilégier une (sur)isolation (en combles, sous rampant de toiture ou sur toit terrasse) avec des matériaux à fort déphasage thermique.
- Éviter la création d'ouvertures en toiture (source d'inconfort thermique).
- Lors de la réfection des toitures plates (immeubles de logements, box de garages), envisager la protection d'étanchéité par des dispositifs permettant une végétalisation spontanée (type pouzzolane).
- Dans le cas d'installation de panneaux solaires, les intégrer de manière continue :
 - pour les toitures à pans, dans un pan long de toiture, alignés en bas ou haut de pente, en correspondance avec la composition de façade ;
 - sur les toits-terrasses, dissimulés sur toutes leurs hauteurs, derrière les acrotères (réhaussés si besoin).
- Opter pour des garde-corps de toit-terrasse conçus sur-mesure formant couronnement de l'immeuble (ouvrage en serrurerie ou réhausse d'acrotère).
- Intégrer discrètement les dispositifs techniques en toiture (grilles et conduits de ventilation, extracteurs).

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 (façade, fond de balcons/loggias, soubassement*), menuiseries et ferronneries.

Façade

- Privilégier des teintes neutres et claires : tons pastels chauds pour les constructions post-modernes, blancs cassés pour les architectures modernistes.
- Éviter les peintures ou enduits de couleurs vives.



Menuiseries

- Privilégier des tons mats de gris colorés chauds, de gris clairs ou de blancs cassés, contrastant avec la façade ; une teinte unique de référence pour la totalité des fenêtres.
- Éviter le noir, le gris anthracite et les couleurs vives.



Ferronneries/serrureries

- Privilégier une teinte de gris coloré sombre ou une teinte naturelle d'acier galvanisé ou anodisé (clôtures, portails, garde-corps, lisses, barres d'appui, etc).



Toiture

- Privilégier une teinte de terre cuite naturelle ou rouge vieilli (rouge foncé) pour les toits à pans.



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

EXTENSION

Adjonction horizontale

- Les extensions horizontales ne sont pas souhaitables ; sauf extensions ou adjonctions de balcons ou loggias ou de locaux à destination de parties communes (local vélo par ex.) conçues dans le cadre d'un projet global.

Surélévation ou exhaussement

- La surélévation des bâtiments collectifs est conditionnée à son acceptabilité architecturale et urbaine en matière d'harmonie des volumes, des proportions, des matériaux, des ouvertures, pour créer un ensemble acceptable au regard du bâtiment lui-même et des édifices environnants.
- L'opération s'envisage à l'échelle du bâtiment (et non pas à celle d'un seul logement).
- L'opération permet des travaux d'entretien, de remise en état, ou de rénovation du bâti existant qui s'avèreraient nécessaires (ravalement, menuiserie, occultation, isolation thermique, etc.).

USAGES & PROGRAMME

- Conditionner les surélévations et extensions des immeubles collectifs à la possibilité d'aménager des aires de stationnement arborées en quantité suffisante ① et de satisfaire aux exigences globales

en matière de parties communes (capacité de stationnement, surface local vélos, local poubelles, etc.) ② notamment en cas de création de logements supplémentaires.

- Valoriser les espaces collectifs par des aménagements paysagers :

- Masquer les rampes extérieures d'accès aux sous-sols par la création de pergolas végétalisées et/ou la plantation de végétaux appropriés. ③
- Aménager les espaces extérieurs collectifs pour des usages partagés : zone de compostage, carrés potager, mobilier, etc. ④

Concernant les **façades, ouvertures et toitures**, se reporter au volet **CONSTRUIRE**, **fiche 3**.

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

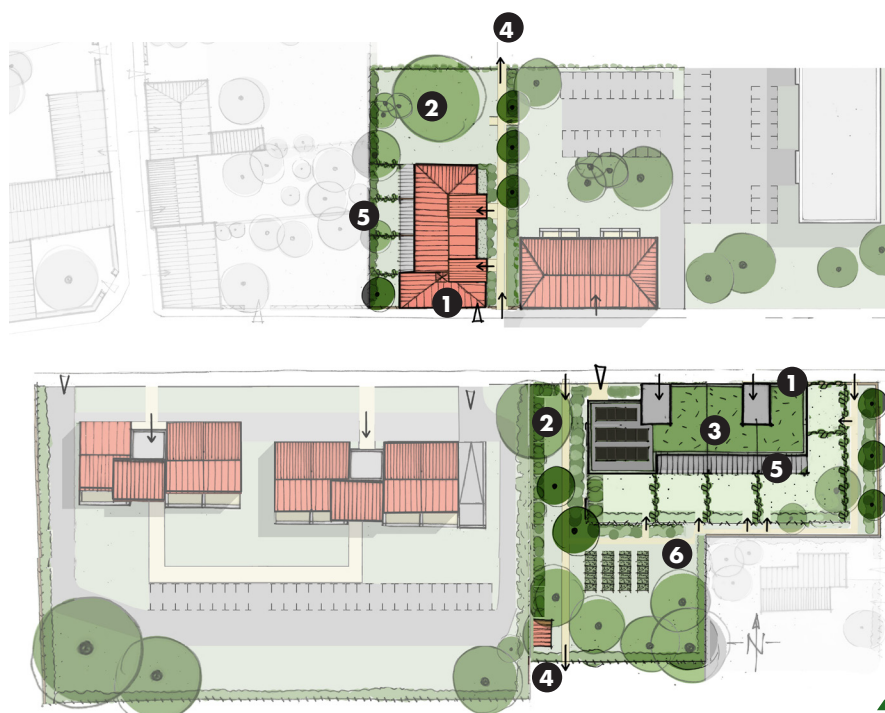


Schéma en plan masse illustrant, dans un contexte fictif, les attendus en termes de projet.

D'une manière générale, privilégier la réhabilitation du bâti plutôt que la démolition-reconstruction (meilleure empreinte carbone).

VOLUMETRIE & IMPLANTATION

- Rechercher une implantation orthogonale par rapport à la rue et aux bâtiments existants **1** et une cohérence morphologique par rapport au bâti avoisinant.
- Implanter le bâti neuf au-delà de l'envergure du houpier* des arbres existants (y compris ceux des parcelles contiguës) **2**.
- Fractionner la volumétrie pour les bâtiments de grande envergure (jeu d'épannelage, alternance plein/vide, césure, percées visuelles, retraits, ligne de toit discontinue, etc.).
- Favoriser la transparence et la porosité des parties communes en RdC (porches et halls traversants).
- Intégrer les fonctions annexes dans le volume construit (local poubelles, vélos, garages, rampe de parking...).

FACADE

- Mettre en œuvre des matériaux pérennes, d'un entretien facile, notamment en soubassement ; éviter les produits

d'imitation et les matériaux factices.

- Se prémunir des risques d'altérations différenciées dues à des expositions variables aux intempéries (bardages bois).
- Prévoir des coudières maçonnées pour les baies, limitant les salissures en façade.
- Privilégier les garde-corps en serrurerie conçus sur-mesure (terrasses, balcons, baies vitrées) permettant un filtre visuel ; éviter le verre opalescent, les tôles à motifs imprimés ou perforés...)
- Prévoir des éléments d'évacuation des eaux de pluie en zinc (gouttières, descentes d'eau, chéneaux, etc.).
- Végétaliser les pieds de bâtiments pour limiter la réverbération thermique, avec des espèces adaptées aux sols et aux expositions.
- Intégrer discrètement les dispositifs techniques (grilles de ventilation, gaines, extracteurs, évacuations, logettes, éclairages, etc.).

OUVERTURES

- Privilégier les menuiseries en bois, en aluminium, ou mixtes (bois/alu).
- Mettre en place des dispositifs d'occlusions/protections solaires mobiles (à l'exclusion des volets roulants).

TOITURE

- Les toits plats sont accessibles et valorisés (ombrières végétalisées, carrés potagers, mobiliers stockés dans des loges de rangements...), solarisés ou végétalisés par un couvert arbustif sur substrat épais **3**.
- Les organes techniques sont intégrés à l'intérieur de l'enveloppe du bâtiment.
- Privilégier des protections collectives conçues sur-mesure formant couronnement (éviter les produits industriels) ou des acrotères formant garde-corps.

USAGES & PROGRAMME

- Concevoir des logements traversants ou multiorientés (hors studios et T1).
- Eviter les logements en RDC à hauteur ou en contrebas d'une voie (dans ce cas surélever le niveau habité) ou donnant uniquement sur un parking.
- Prévoir pour chaque logement un espace extérieur généreux et protégé (balcon, terrasse, loggia ou jardin) **5**.
- Concevoir les balcons comme des loges constitutives d'une « façade épaisse », intégrant les dispositifs de protections solaires, de filtre visuel et de gardes corps.
- Favoriser le confort d'usage du logement : vestibule, cellier, buanderie, cuisine en premier jour (à partir du T2).
- Valoriser les espaces communs par l'éclairage naturel (hall d'entrée, cage d'escalier, couloirs, paliers, etc.).
- Aménager les espaces extérieurs collectifs pour des usages partagés : composteur, carrés potagers **6**, mobilier, etc.
- Distinguer les accès piétons et véhicules ; envisager des perméabilités piétonnes au sein de la parcelle pour favoriser le mailage mode doux **4**.
- Limiter l'impact de la voiture (parking intégré dans l'enveloppe bâtie ou plantés sous arbres d'ombrage ou pergola végétalisée).
- Prévoir un local vélo de plain-pied, accessible depuis le hall d'entrée, un local poubelles fermé en RDC.

Concernant le choix des clôtures, jardins et abords, se reporter à AMÉNAGER & AGRANDIR **fiche 2**, et CLOTURE & 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 terme de projet.

PLANTATIONS

- **Préserver les arbres existants** et réaliser une étude phytosanitaire avant tout abattage.

Mieux planter les limites, les entrées et les zones de stationnement

En limites :

- **Doubler les clôtures sur rue de haies vives d'arbustes** à bonne distance de la limite de propriété (deux mètres minimum.) et des espaces d'usages pour ne pas avoir à tailler. **1**
- **Doubler les limites de propriété d'épaisses haies champêtres arborées et arbustives** (y compris d'essences fruitières) favorisant l'intimité de la résidence (filtre visuel et sonore), le rafraîchissement estival et la biodiversité (hérissons, oiseaux, insectes). Associer dès que possible une bande de prairie fauchée deux fois par an seulement pour accroître la fonctionnalité écologique. **2**
- **Recourir à des plantes grimpantes, des vivaces et des sous-arbrisseaux pour les espaces réduits.**

Aux abords des bâtiments :

- **Remplacer les pelouses de pieds de bâtiment et les haies basses taillées** le long des allées par des plantations de petits arbustes, de sous-arbrisseaux et de plantes vivaces contribuant à la biodiversité et à embellir le site et à lutter contre les effets d'îlots de chaleur sans nuire à la luminosité des rez-de-chaussée. **3**
- **Planter dès que possible des arbres pour ombrager les espaces de stationnement** (1 arbre pour 3 à 4 places de stationnement idéalement). **4**

Renouveler et densifier les plantations du jardin collectif ou du parc

- **Anticiper le renouvellement de la strate arborée existante déclinante** en replantant dès à présent des arbres de remplacement.
- **Conforter les structures végétales existantes via des plantations d'arbustes groupées en massifs** pour éviter la tonte régulière sous les arbres (qui nuit à leurs bonnes conditions de vie souterraine). **5**
- **Planter des massifs arborés et arbustifs d'essences caduques à bonne distance des façades les plus exposées au soleil**

(sud et ouest) pour protéger les logements de l'exposition solaire estivale. **6**

CLÔTURES

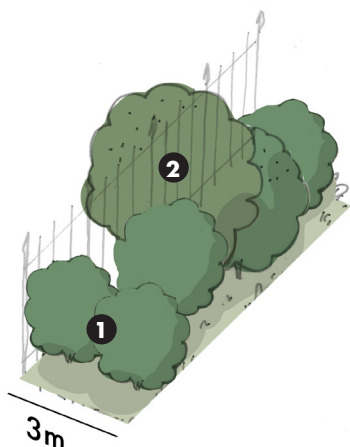
- **Lorsque les clôtures existantes présentent une parenté architecturale avec l'immeuble, les conserver et les entretenir.**
- **Pour un projet de remplacement/création, en limite de domaine public, opter pour une grille à barreaudage vertical** toute hauteur ou sur mur bahut enduit. Éviter le treillis soudé, le PVC, les matériaux composites et les panneaux opacifiants.

SOLS

- **Limiter les revêtements imperméables au strict nécessaire. Déminéraliser les sols, notamment les aires de stationnement, en privilégiant des revêtements perméables végétalisés** infiltrant l'eau des pluies courantes : pavés ou structures alvéolaires à joints enherbés.
- **Différencier les tontes des espaces enherbés** : tondre régulièrement les espaces d'usages uniquement ; laisser pousser l'herbe jusqu'en juin sur les espaces les moins fréquentés. **7**

Les espaces extérieurs dans les ensembles de logements collectifs constituent souvent de larges surfaces propices à la plantation de structures végétales généreuses et variées.

Doubler les clôtures en serrurerie d'une végétation adaptée à l'espace disponible



Planter une haie vive d'arbustes ornementaux pour isoler le jardin de la rue sans opacifier les vues :

1 Petits arbustes (environ 2 mètres de hauteur et de largeur) :

- *Rosmarinus officinalis*
- *Hippocrepis emerus*
- *Choisya ternata* 'Aztec Pearl'
- *Physocarpus opulifolius*
- *Phillyrea angustifolia*
- *Ceanothus delilianus*

2 Arbustes de taille moyenne (3 à 4 mètres) :

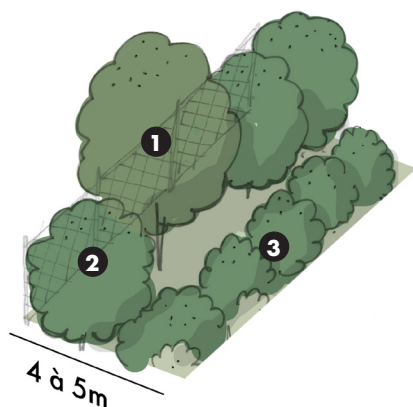
- *Amelanchier ovalis*
- *Abelia grandiflora*
- *Ligustrum vulgare*
- *Viburnum tinus* et *Viburnum opulus*
- *Vitex agnus castus*
- *Syringa vulgaris*
- *Hibiscus syriacus*
- *Philadelphus coronarius*

Végétaliser une bande étroite entre la rue et les zones de stationnement :

Pour des bandes de moins de 2 mètres de largeur en pied de clôture, privilégier la plantation de plantes vivaces, de sous-arbrisseaux et de plantes grimpantes

Voir la palette végétale « Planter une petite haie pour s'abriter des regards » dans la fiche Immeuble et maisons de bourg.

Créer une frange arborée et /ou arbustive le long des clôtures de la résidence



Planter une large haie champêtre et fruitière sur deux rangs :

1 Petits arbres pour haie champêtre et comestible :

- *Malus sylvestris*
- *Pyrus pyraister*
- *Prunus mahaleb*
- *Prunus padus*
- *Prunus dulcis* (amandier)
- Cerisiers, poiriers, pruniers, ou pommiers cultivés

2 Grands arbustes pour haie champêtre et fruitière :

- *Amelanchier ovalis* (baies comestibles)
- *Cornus mas* (baies comestibles)
- *Corylus avellana* (fruits secs comestibles)
- *Lonicera 'Kamtschatica'* (baies comestibles)
- *Rosa canina*
- *Euonymus europaeus*
- *Sambucus nigra*
- *Rhamnus cathartica*

3 Arbustes fruitiers côté ombragé de la haie :

- *Ribes nigrum* (cassis)
- *Ribes rubrum* (groseille)
- *Ribes uva-crispa* (groseille à maquereau)
- *Rubus idaeus* (framboise)



« 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.