

Fiche-action

Habiter le tissu pavillonnaire
Maison individuelle



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 **Maison individuelle - Habiter le tissu pavillonnaire**

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 :

E1 - Comment entretenir et rénover

E2 - Comment agrandir

E3 - Comment construire

E4 - 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

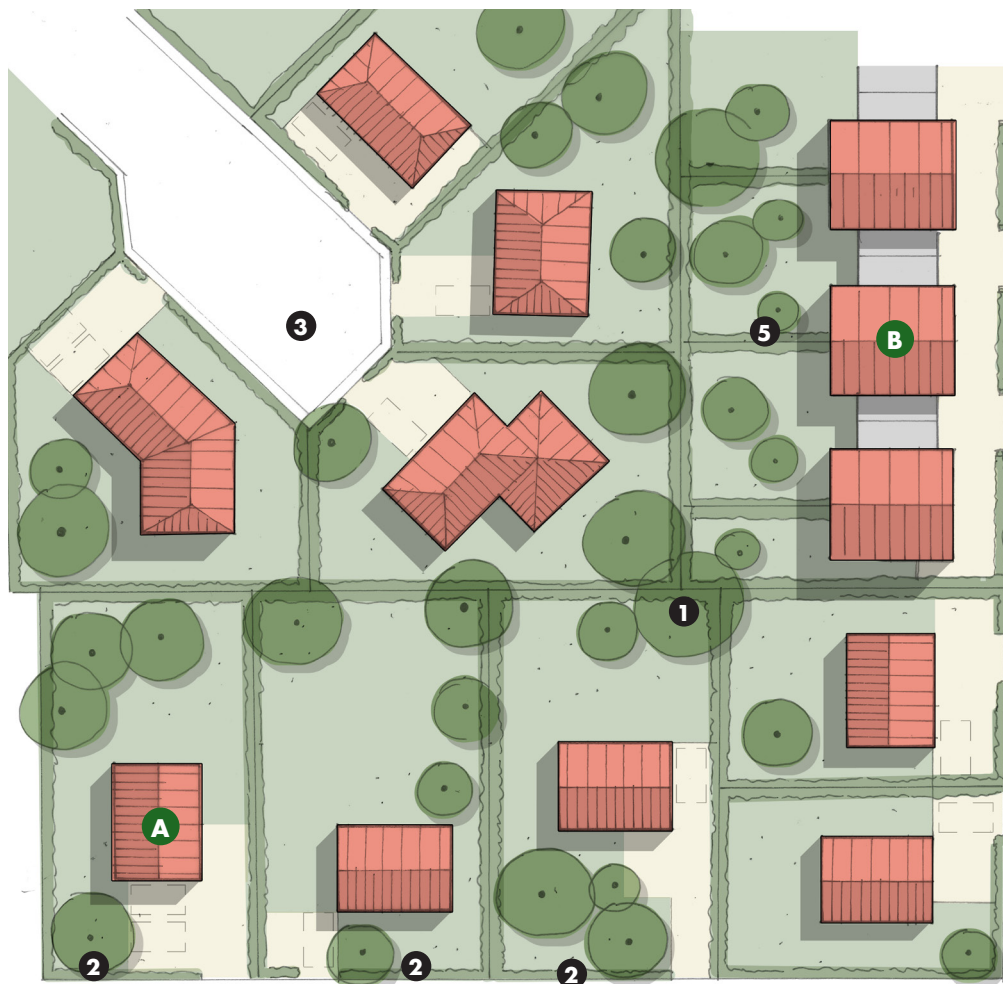


Schéma en plan masse de ce tissu caractéristique dans un contexte fictif.

L'habitat individuel s'est déployé sur toutes les périphéries de la commune à la faveur d'une urbanisation diffuse ou constituée à l'occasion d'opérations de lotissements, notamment pendant les décennies 1970 et 1980, qui ont concentré près de la moitié des constructions résidentielles. Certaines opérations ont contribué, dans leur forme ou leur implantation, à la banalisation architecturale du tissu résidentiel avec l'abandon de logiques paysagères et constructives ancestrales.

Issu de l'ouverture à l'urbanisation de tènements agricoles, du démantèlement

d'anciennes propriétés bourgeoises, ou plus récemment de redivisions parcellaires, le tissu pavillonnaire présente plusieurs formes typologiques — maisons populaires de l'entre-deux-guerres, pavillons des Trente Glorieuses, maisons de constructeur ou d'architecte, etc. — composant une constellation de quartiers composites. Cette forme de développement résidentiel, portée par l'hégémonie de la voiture individuelle, a également généré un tissu souvent sclérosé, composé de **voies en impasses, de dessertes surdimensionnées et imperméabilisées**. **3** Plus récemment, des phénomènes de densification «subie», par redivision foncière ou par transformation de grandes maisons en habitat partagé, soulèvent de nouveaux enjeux d'urbanisme et de cadre de vie.

Maison isolée A

Le pavillon est le modèle le plus courant d'habitat individuel. Il consiste en une construction isolée sur son terrain, déclinée au fil du temps sous quelques formes typiques :

- dans les années 30, la maison populaire, néo-rustique ou d'inspiration art-déco, parfois auto-construite et mimant les codes de l'architecture bourgeoise passée : toits à croupe, forges ouvragés, perrons en pierre, ferronneries travaillées, bas-reliefs en ciment moulé, enduits décoratifs, etc.
- dans les années 50, la maison surélévée dont les pièces principales accessibles par un escalier extérieur surmontent un RdC consacré au garage et aux pièces techniques (photo 1) ;

MAISON INDIVIDUELLE

Habiter le tissu pavillonnaire

E



• dans les années 60-70, **la maison néo-régionaliste** empruntant une forme étrangère à l'architecture locale: toit à forte pente et lucarnes, habillage en pierre, fenêtres à petits carreaux, etc. (photo ②)

• dans les années 70, **la maison à l'américaine**, de plain-pied, à une ou deux ailes, surmontée d'une couverture à pans multiples ;

• dans les années 80-90, **la maison néo-provençale** (photo ③) à la volumétrie complexe et aux décors stéréotypés : enduit ocre, tuile romane, parfois agrémentés d'arches et de piliers à chapiteaux.

• depuis les années 2000, **la maison contemporaine**, reprenant une image stéréotypée de l'architecture moderniste : forme cubique, toit plat et teintes contrastées (façade blanche et menuiseries noires)

(photo ④).

Le pavillon est souvent entouré de volumes secondaires formant des annexes au volume principal : garages, appentis, terrasses couvertes, etc.

Maison groupée B

Un autre modèle d'habitat individuel présent à Saint-Genis-Laval, est celui de la **maison groupée, ou jumelée**, partageant un ou plusieurs murs avec sa voisine, et développant deux orientations principales — une façade sur avant et une façade sur arrière.

A l'inverse du pavillon isolé, les caractéristiques architecturales de l'habitat groupé, qui sont issues d'une composition d'ensemble, présentent des similarités marquant une identité forte : composition

façade, ouvertures, clôtures, etc.

Assemblées entre elles, mitoyennes par un mur pignon ou un garage, en simple RDC ou élevées sur deux niveaux, elles peuvent prendre la forme de maisons en bande, constituant alors une forme de séquence urbaine.

Veiller à préserver la qualité du cadre de vie lors des projets d'agrandissement ou de construction



Végétaliser et désimpermeabiliser les abords de la maison.

Souvent très hétérogènes sur le plan architectural, les tissus pavillonnaires tirent leur cohérence et leur qualité de la végétalisation des espaces extérieurs et des limites séparatives.

Ce mode d'urbanisation peu dense composé de maisons le plus souvent construites en retrait des limites parcellaires, offre un cadre de vie aéré et verdoyant dans lequel les frontages, formant les premiers plans des habitations depuis l'espace public, contribuent à la qualité du paysage bâti, autant

sinon davantage que l'architecture proprement dite.

Qu'ils soient de petites ou grandes tailles, les jardins individuels juxtaposés constituent de vastes surfaces végétalisées continues, représentant un potentiel important en matière de **rafraîchissement urbain, d'accueil et de déplacement de la biodiversité**. Encore faut-il que des alternatives aux haies monospécifiques taillées, à l'omniprésence des pelouses tondues uniformément toute l'année et aux espaces imperméabilisés, soient proposées.

La diversité des implantations du bâti sur la parcelle génère **des formes et des tailles de jardins différents** mais aussi une **variété d'expositions**, pour lesquelles les usages et les enjeux de végétalisation peuvent différer.

- Le retrait de la maison par rapport à la rue laisse place à un **jardin d'entrée** qui participe à la qualité du parcours vers la maison

et joue un rôle important dans le paysage de l'espace public.

- L'implantation de la maison au centre d'une petite parcelle génère des **espaces de jardins résiduels** dont les usages sont limités et au sein desquels l'espace disponible pour planter est réduit.

- Les implantations proches d'une limite parcellaire peuvent à l'inverse laisser place à **des espaces de jardin plus généreux**, propices à une richesse d'usages et d'agréments et à une diversité de strates de plantations.

FACADE

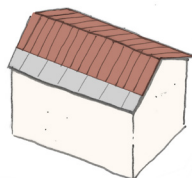
- A l'occasion d'un projet de ravalement, **envisager l'isolation thermique par l'extérieur en veillant à ne pas dénaturer l'architecture** : veiller à restituer les différents plans de façade, prolonger les appuis maçonneries, restituer les décors, soigner les matériaux, les finitions et traiter le rapport au sol (pieds de façade).
- **Pour les maisons groupées, privilégier un projet global à l'échelle de l'ensemble bâti** et anticiper tous les impacts d'une telle mise en oeuvre sur la mitoyenneté.
- **Mettre en oeuvre des enduits de finition au grain fin, sans aspérité** (talochés, gratés ou lissés) ou des peintures minérales.
- **Intégrer discrètement les appareillages techniques et placer les climatiseurs à l'arrière**, au sol, dissimulés dans des édifices à claire-voie spécifiquement conçus.

OUVERTURES

- **En cas de modification des ouvertures, respecter les proportions** et la logique de composition de façade.
- **Prévoir des appuis maçonneries sur toutes les baies** pour limiter les salissures en façade.
- **En cas de remplacement de menuiseries, prévoir la dépose totale** (y compris dormant) et opter pour des fenêtres en bois ou en aluminium.
- **Mettre en place ou pérenniser des dispositifs d'occultations/protections solaires mobiles**. En cas de remplacement des occultations, restituer le dispositif originel (volets bois, persiennes métalliques repliables, etc.). Maintenir des volets roulants (sans coffre apparent) seulement pour les constructions qui en étaient pourvues à l'origine : dans ce cas, privilégier les volets roulants à projection ou à lamelles orientables ; sans le cas contraire envisager leur dépose et leur remplacement par des dispositifs appropriés au confort d'été.

TOITURE

- **Lors d'un remplacement de couverture en tuiles, privilégier une terre cuite naturelle** romane ou plate selon l'époque de la maison. Éviter la mise en oeuvre de tuiles à rabat en rives.
- **Opter pour le maintien de frisettes et rives de toit en bois peint**. Éviter le PVC.
- **Privilégier une isolation des toits par l'intérieur** avec des matériaux biosourcés à fort déphasage thermique.
- **Éviter de transformer les soupentes en surfaces habitables** (tampons thermiques été et 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.
- **Soigner l'installation de panneaux solaires** : sur un long pan de toiture, en bandeau continu, en bas ou haut de pente (éviter les croupes*), ou dissimulés derrière des acrotères réhaussés pour les toits plats.



▲
Dispositions recommandées de panneaux solaires sur toiture

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 ferronneries.

Façade

- Privilégier **des couleurs claires, neutres ou légèrement colorées dans des tons chauds**.
- Éviter les peintures ou enduits blanc ou blanc cassé, et ceux de couleur vive.



Menuiseries

- Pour les menuiseries (portes, fenêtres, volets, etc.), privilégier **des tons mats de gris légèrement colorés** (vert, bleu, brun, etc.) ; un ton unique pour les portes, fenêtres, volets et forêts ; éventuellement portails, grilles, et clôtures).
- **Éviter le noir, le gris anthracite et les couleurs vives**.



Ferronneries/serrureries

- Privilégier **un camaïeu de la teinte des menuiseries assombrie** (un ton unique pour les garde-corps, barreaudages, lisses, barres d'appui, lambrequins ; éventuellement portails, grilles, et clôtures).



Toiture

- Pour les toits tuilés, privilégier une **teinte de terre cuite naturelle rouge**.

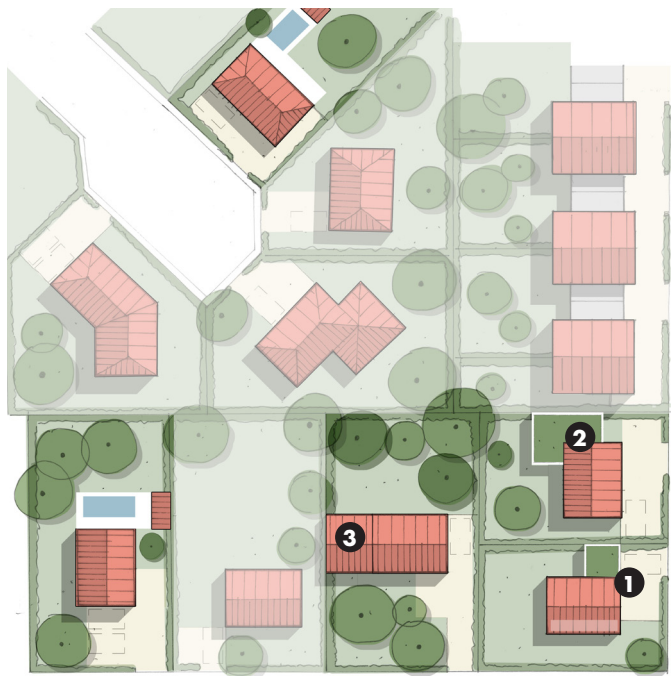


Schéma en plan masse de ce tissu caractéristique dans un contexte fictif. ▲

EXTENSION

Adjonction horizontale

- Conserver la primauté du bâti initial en optant pour un volume de dimensions réduites. ①
- Apporter une réponse architecturale à la manière dont le volume neuf s'accroche à l'édifice existant (faïlle, joint creux, décroché, retrait...) ②
- Ajuster l'implantation altimétrique au plus près du terrain naturel, définir les terrassements* en accord avec les sols avoisinants.
- Implanter l'extension au-delà de l'aplomb du huppier* des arbres existants (y compris ceux des parcelles contiguës) ③
- Pour les vérandas, privilégier des formes simples, sans pan coupé, sous toiture mono-pan. Opter pour une structure en métal et des parois en produit verrier.
- Pour les pergolas, privilégier une construction de forme simple, en bois ou en serrurerie, réalisée sur mesure comme une composante de l'architecture. Opter pour un couvert végétal de plantes grimpantes (propice à une ombre fraîche).

Surélévation ou exhaussement

- Réaliser la surélévation sur toute l'emprise du bâtiment, à défaut sur une partie de bâtiment cohérente avec la volumétrie existante.
- Veiller à l'harmonie des volumes, des matériaux, des ouvertures et des pentes de toit pour créer un ensemble cohérent entre bâti existant et neuf (lucarnes, chiens assis).
- Veiller à limiter l'impact sur les avoisinants (ombres portées, vis-à-vis).

USAGES & PROGRAMME

- Intégrer les composantes d'un projet performant thermiquement et économe en énergie : orientation traversante, inertie et déphasage thermique, éclairage naturel en hiver, ventilation nocturne en été.

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

Concernant les façades, les ouvertures, et la toiture, se reporter à l'encart CONSTRUIRE, fiche 3

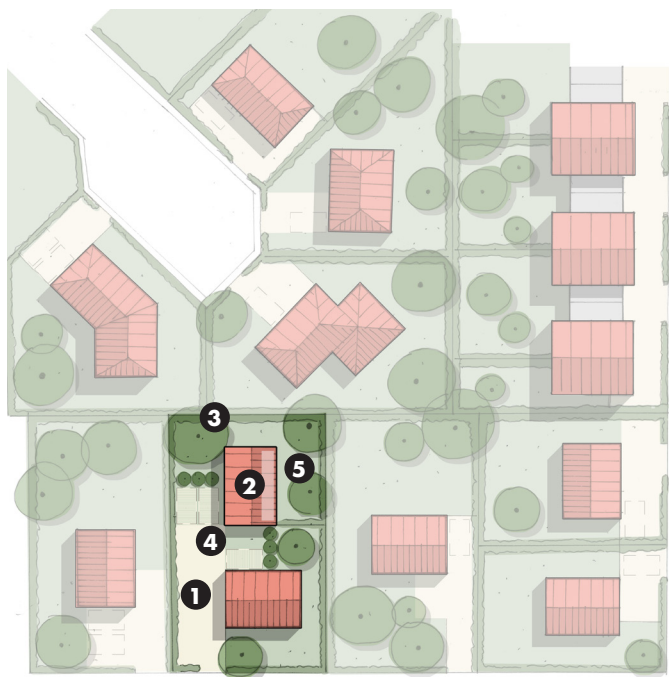


Schéma en plan masse de ce tissu caractéristique dans un contexte fictif.

D'une manière générale, privilégier la réhabilitation du bâti au détriment d'un projet de démolition-reconstruction (meilleure empreinte carbone).

VOLUMETRIE & IMPLANTATION

- Conditionner la division parcellaire en second rang à la possibilité de mutualiser la desserte par un accès commun ou de créer un accès direct depuis une voie adjacente. **1**
- Opter pour des constructions dont les volumes, de formes simples, respectent un plan orthogonal assujéti à la direction du parcellaire en limite de voie de desserte et / ou du bâti avoisinant. **2**
- Adapter la forme architecturale à la topographie et ajuster l'implantation altimétrique au plus près du terrain naturel (éviter talus et remblais).
- Respecter une cohérence morphologique par rapport aux constructions avoisinantes et tenir compte de leur position dans une logique d'alignement. **2**
- Implanter le bâti au-delà de l'envergure du houppier des arbres existants (y compris ceux des parcelles contiguës). **3**

FACADE

- Mettre en œuvre des matériaux de façade pérennes, d'un entretien facile ; Éviter les produits d'imitation et les matériaux factices (faux bois, fausse pierre).
- Se prémunir des risques d'altérations différenciées dues à des expositions variables aux intempéries (bardages bois).
- Intégrer à la conception des baies des appuis maçonnés limitant les salissures en façade (hors construction bois).
- Opter pour des garde-corps barreaudés en serrurerie (balcons, portes-fenêtres d'étage) ; éviter les tôles et le verre opalescent.
- Privilégier le zinc pour les éléments d'évacuation des eaux de pluie (gouttières, descentes d'eau, chéneaux).
- Intégrer les dispositifs techniques dans la composition de façade (grilles de ventilation, extracteurs, descentes d'eau), notamment pour les façades en limite de domaine public (compteurs, coffrets, boîte aux lettres, visiophonie, etc.).
- Placer les PAC et appareils de climatisation à l'intérieur de l'enveloppe bâtie dans un local muni d'une grille extérieure.

OUVERTURES

- Privilégier des menuiseries bois, aluminium ou mixtes (bois/alu).
- Mettre en place des dispositifs d'occlusions/protections solaires mobiles : volets bois battants ou coulissants, stores extérieurs à enroulement et lambrequin, brises soleil orientables ; éviter les volets roulants (inadaptés au confort d'été).

TOITURE

- Pour les toits à pans, privilégier une toiture de forme simple et accorder les pentes des toitures à celles des bâtiments avoisinants. **2**. Intégrer l'implantation de panneaux solaires dans la composition du toit.
- Pour les toits plats, protéger les acrotères par des couvertines maçonnées ; opter pour la végétalisation ou dissimuler les panneaux solaires derrière des acrotères réhaussés.

PROGRAMME & USAGES

- Privilégier l'habitat individuel ou intermédiaire (individuel groupé).
- Lors de détachements parcellaires, regrouper les accès et les espaces de stationnement pour limiter l'imperméabilisation des sols et l'impact paysager. **4**
- Dans l'éventualité de places de stationnement non boxées, privilégier les espaces sous arbres d'ombrage ou pergolas végétalisées.
- Intégrer dès la phase de conception les composantes d'un projet économe en énergie : orientation traversante, ventilation naturelle, protections solaires, forte inertie, isolation à fort déphasage thermique.
- Favoriser le confort d'usage : vestibule, cellier, buanderie, cuisine en premier jour, garage à vélos, espace dédié au tri sélectif et au compostage.
- Prévoir un espace extérieur généreux, végétalisé et protégé des vis-à-vis. **5**
- Valoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle (jardin de pluie, noue, tranchée drainante végétalisée) et prévoir la mise en place d'une cuve de rétention d'eau de pluie enterrée pour l'arrosage.

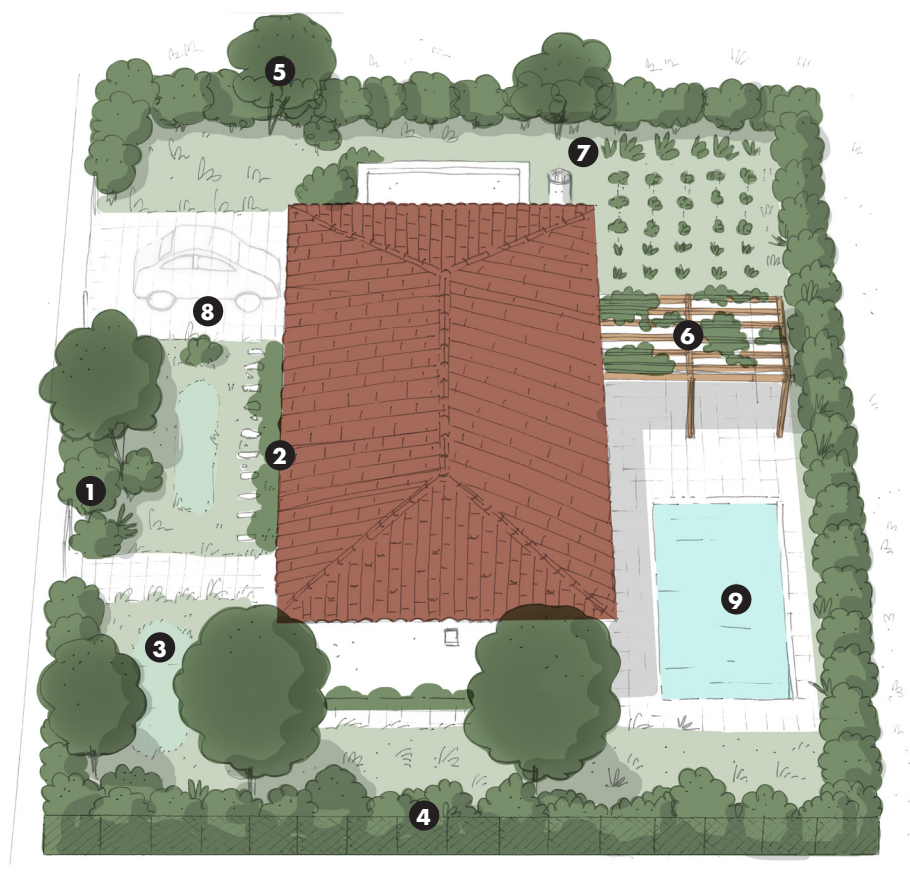


Schéma illustrant, dans un contexte fictif, les attendus en terme de projet.

PLANTATIONS

- **Préserver les arbres existants** et réaliser une étude phytosanitaire avant tout abattage.
- **Compléter ou conforter les strates végétales** à l'occasion de toute opération d'extension ou de construction, proportionnellement de la densification bâtie.

Végétaliser et désimperméabiliser les frontages

- **Planter en limite de la rue sur l'ensemble de la clôture.** Diversifier les essences ; associer des arbustes et de petits arbres, des plantes vivaces et d'éventuelles plantes grimpantes. **1**
- **Planter le pied de façade** avec de petits arbustes, rosiers et plantes vivaces. **2**

Planter et arborer les jardins latéraux ou arrières

- **Profiter des espaces périphériques sans usage, des allées d'entrée ou des zones de stationnement** pour créer des

espaces végétalisés capables d'accueillir une part des eaux pluviales : noue ou jardin de pluie avec dispositif de surverse vers les ouvrages de gestion hydraulique (réseau ou infiltration à la parcelle). **3**

- **Laisser de la place pour planter des haies vives d'arbustes pour clore le jardin et s'isoler du voisinage.** Maintenir ces haies libres (sans taille) permet d'augmenter leur floraison, leur intérêt en matière de biodiversité et leur efficacité en terme de protection visuelle, sonore et contre les vents dominants. **4**
- **Associer quelques arbres aux haies périphériques** (à 2 m des limites de propriétés). **5**
- **Planter des arbres caducs dans les espaces de jardins au Sud ou à l'Ouest pour protéger le bâti du rayonnement solaire** en période estivale.
- **Protéger du soleil un espace de terrasse via une tonnelle ou une treille couverte de plantes grimpantes caduques.** Les structures végétalisées sont plus efficaces

que les pergolas bioclimatiques pour lutter contre la chaleur estivale et maintenir une luminosité hivernale dans la maison. **6**

- **Récupérer et stocker les eaux pluviales de toiture** pour arroser le potager ou les massifs. **7**

CLÔTURES

- **Conserver et restaurer les clôtures existantes** lorsqu'elles présentent une parenté architecturale avec la maison. **Respecter la composition d'ensemble dans le cas de maisons jumelées.**
- **Sur voie de desserte, privilégier des éléments à claire-voie, dans le sens vertical** (lames ou barreaudages. Eviter le PVC et les panneaux opacifiants, même ajourés (tôle découpée ou perforée))
- **Utiliser, si nécessaire, un dispositif de pare-vue en matériau naturel** (brande de bruyère) dans l'attente d'une protection visuelle effective par les plantations.
- **Traiter le portail et portillon en accord.**
- **Entre parcelles (limites latérales et fond de jardin), privilégier une clôture légère** (grillage simple torsion ou grillage noué galvanisé ou anthracite ; piquet bois ou acier, sans murette ni longrine).
- **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

- **Désimperméabiliser les sols et privilégier des revêtements perméables** infiltrant l'eau des pluies courantes sur les espaces d'usages (y compris pour le stationnement) : gravier, dalles ou pavés à joints sable ou enherbés pour le stationnement et les circulations. **8**

PISCINES

- **Préférer les piscines naturelles ou écologiques.** A défaut, les bassins sont de faible envergure (bassin de nage) de forme rectangulaire, **9** de préférence enterrés, implantés au plus près du terrain naturel et distant des limites de propriété ;
- **Opter pour un revêtement de teinte sombre.** Éviter les tons bleu clair, blanc et sable.
- **Dissimuler les constructions annexes** (abri, cuve, pool-house, etc.) par la plantation de végétaux.

COMMENT AMÉNAGER LES ESPACES EXTÉRIEURS ?

DANS LE TISSU PAVILLONNAIRE

E4

La plantation d'une végétation variée en port libre (sans taille) en limites de la parcelle joue un rôle prédominant dans l'intimité et le cadre de vie au sein de la propriété mais également dans sa perception dans le paysage élargi (rue, quartier, territoire).

Végétaliser en limite de rue ou voie de desserte pour soigner le premier plan de la maison

Planter des massifs colorés le long de la rue :

1 Petits arbustes ornementaux (moins de 2 mètres de hauteur) :

- *Rosmarinus officinalis* (persistant)
- *Hippocrepis emerus*
- *Choisya ternata* 'Aztec Pearl' (persistant)
- *Ceanothus delilianus* (persistant)
- *Deutzia gracilis*
- Petits rosiers

Sous arbrisseaux et plantes vivaces couvrantes :

- *Lavandula angustifolia* ou *Perovskia* 'Little Spire'
- *Salvia officinalis* ou *Helichrysum italicum*
- *Cistus corbariensis* ou *santolina chamaecyparissus*
- *Nepeta racemosa* ou *Centaurea montana*
- *Arabis caucasica*, *Cerastium tomentosum*

2 Plantes vivaces érigées :

- *Achillea* 'Coronation Gold'
- *Campula lactiflora* ou *trachelium*
- *Amsonia tabernaemontana*
- *Aster nova angliae*

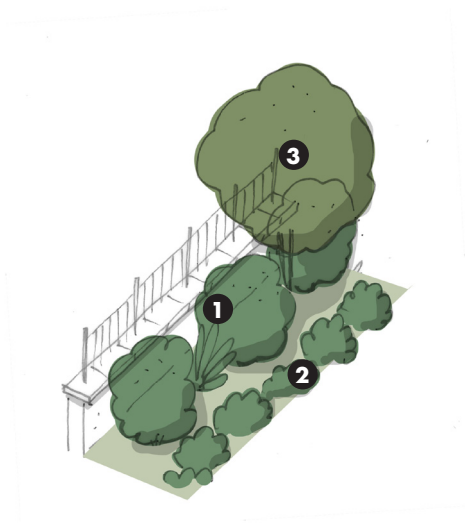
3 Installer un petit arbre ornemental

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

Planter un jardin de pluie alimenté par les descentes d'eaux pluviales :

Plantes vivaces pour espaces régulièrement humides

- *Lythrum salicaria*
- *Lysimachia punctata* ou *L. clethroides*
- *Alchemilla mollis*
- *Symphytum officinale*

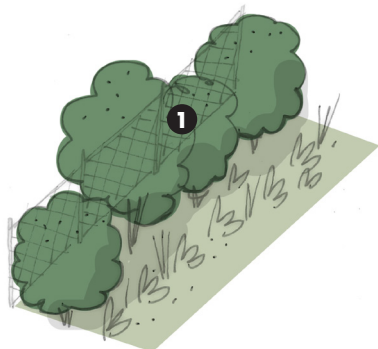


Planter pour s'isoler du voisinage sur les limites latérales ou en fond de parcelle

Planter une haie vive d'arbustes ornementaux occultante toute l'année :

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

- *Amelanchier ovalis*
- *Abelia grandiflora* (persistant)
- *Choisya ternata* (persistant)
- *Ligustrum vulgare* (persistant)
- *Viburnum tinus* (persistant)
- *Viburnum opulus*
- *Vitex agnus castus*
- *Syringa vulgaris*
- *Hibiscus syriacus*
- *Philadelphus coronarius*
- *Phillyrea angustifolia* (persistant)





« 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.