

Fiche-action

Habiter les secteurs de faubourgs
**Immeuble de rapport, Demeure,
Maison de bourg**

1



IMMEUBLE DE RAPPORT, DEMEURE, MAISON DE BOURG

CONTEXTE EXISTANT - Habiter les secteurs de faubourgs

1a



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

Développés le long des voies principales du bourg-centre, immeubles de rapport et maisons de ville constituent une part importante du tissu ancien de

Caractéristiques générales

En l'absence de centre très ancien sur la commune (Sathonay-Camp s'étant constitué autour d'un camp militaire en marge du cœur historique de Sathonay-Village), la première trame bâtie constituée entre la fin XIX^e et le début XX^e apparaît comme un très fort marqueur identitaire.

Les bâtiments y ont autrefois abrités les activités connexes du camp militaire, nécessaires à son fonctionnement, situés aux abords immédiats de son enceinte proprement dite. Il s'agissait d'un tissu mixte, mêlant habitat côté rue et petites activités de production sur l'arrière.

En front de rue, ce sont de petits immeubles de logements (immeubles de rapport), autrefois destinés aux familles de soldats ou aux personnels cheminots, de petites maisons de bourg juxtaposées, ou d'anciennes demeures d'officiers ou de notables locaux (maisons de

bourg).

De fait, cet ancien faubourg militaire offre aujourd'hui un **paysage urbain hétérogène** constitué de bâtiments aux formes et fonctions diverses mais formant néanmoins un tissu hiérarchisé qui structure l'espace : **le long des voies, le bâti y est érigé sur plusieurs niveaux, et présente une façade "d'apparat", avec un fort rapport à l'espace public, et des étages marqués, tandis que la façade arrière est souvent plus modeste et s'ouvre sur un cœur d'îlot arboré.**

Le parcellaire étroit, hérité de l'usage agricole ancestral, participe à la composition des séquences urbaines, en fractionnant les fronts bâtis et en créant de loin en loin des percées visuelles sur les jardins à l'arrière.

La maçonnerie constitue le principal mode de construction : le pisé de terre, le pisé de mâchefer, plus rarement la pierre. Les **toitures sont en tuile plate, à deux pans équivalents** avec un faitage parallèle, ou perpendiculaire à la rue ; plus rarement à quatre pans.

A MAISON DE BOURG

Souvent construites à l'**alignement sur rue**, les

maisons de bourg sont d'un **gabarit modéré variant du R+1 à R+2 sous comble**. Elles sont composées d'un **volume très simple, mitoyen ou non, formant un front de rue discontinu donnant à voir cours et jardins sur l'arrière**.

B IMMEUBLE DE RAPPORT

Les anciens immeubles de rapport — constitués de plusieurs logements — sont d'un **gabarit variant de R+2 à R+3**. Les bâtiments sont **implantés parallèlement à la voie, en bordure de domaine public et souvent d'une limite latérale à l'autre**, l'ensemble constituant alors un front de rue continu. En rez-de-chaussée, ils accueillent généralement commerces ou locaux d'activités.

C DEMEURE

Développant d'imposants volumes construits sur **une base géométrique en général carrée ou rectangulaire**, ces édifices orientent leur façade principale sur la rue et marquent leur entrée par une **composition symétrique**, soulignée par un alignement d'arbres.

FAÇADE

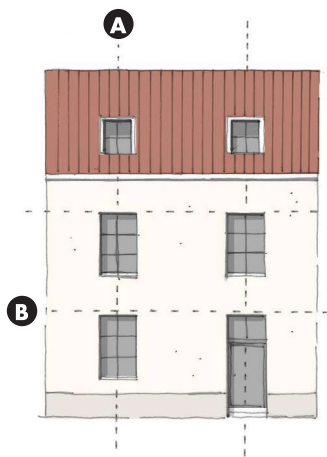
- **Conserver et mettre en valeur les modénatures** (appuis de fenêtres, linteaux, encadrements, corniches) en prenant soin à la qualité des matériaux (ciment naturel, ciment prompt...).
- **Conserver les ferronneries** (garde-corps, barres d'appuis, lambrequins) et les restaurer ; si besoin, les réadapter.
- Mettre en œuvre des **enduits traditionnels chaux-sable, sans adjuvants hydrofuges, teintés dans la masse et talochés**.
- **Renforcer les niveaux d'isolation** en suivant une stratégie adaptée au bâti ancien (bâti massif, perspirant, à forte inertie).
- **Privilégier les isolations thermiques par l'extérieur** sur les façades peu ouvragées, les façades sur cour ou sans modénature ni décor mouluré, ou opter pour des **enduits correcteurs thermiques**.
- **Intégrer la devanture commerciale** au projet de ravalement de façade, en soignant l'aspect (matériaux, teintes, en cohérence avec la composition de la façade et l'époque du bâtiment).

OUVERTURES

- **Maintenir l'ordonnancement initial** (alignement, symétrie) et les proportions des ouvertures. **A B**
- En cas de remplacement de menuiseries, prévoir la restitution du dessin d'origine des menuiseries ou bien l'harmonisation sur la base d'un cahier des charges commun et anticiper une dépose totale (y compris pièces de dormant).
- **Opter pour des fenêtres performantes** (menuiseries et vitrages), de préférence en bois peint.
- **Conserver les volets et les portes d'origine**, les entretenir.
- En cas de remplacement des occultations, privilégier des **volets bois battants persiennés, des persiennes métalliques rabattables à projection ou des brise-soleil orientables** avec lambrequins.
- Eviter les volets roulants. Le cas échéant, engager la dépose des volets roulants déjà en place et leur remplacement par des dispositifs appropriés.

TOITURE

- Lors d'un remplacement de couverture en tuile, opter pour la **tuile plate à emboîtement** ; privilégier une **teinte de terre cuite naturelle** (rouge ou rouge vieilli). Eviter la mise en œuvre de tuiles à rabat en rives*.
- Opter pour des **éléments d'évacuation des eaux de pluie** (gouttières, descentes, chéneaux) en **zinguerie ou cuivrerie**.
- Privilégier une **isolation des toits par l'intérieur avec des matériaux biosourcés à fort déphasage thermique**.
- **Eviter de transformer les soupentes** en surfaces habitables (tampons thermiques été et hiver).
- **Maintenir les fenêtres de toit dans leurs nombre et dimensions d'origine**. A défaut, limiter leur taille, les aligner entre elles et avec les travées de baies en façade. **A B**
- Dans le cas d'installation de **panneaux solaires**, les regrouper en les ajustant à la composition de façade.



Exemple de disposition des percements, alignés horizontalement et verticalement selon un axe de symétrie.

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



- Privilégier des **teintes de couleur sable**.
- Eviter les peintures et enduits blancs ou blancs cassés.

Menuiseries



- Privilégier des **tonalités colorées plus sombres que celles de la façade** (un ton unique ou proche pour les portes, fenêtres, volets et forgets).
- Eviter 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).



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

USAGES & PROGRAMME

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

EXTENSION

- Intégrer les travaux d'entretien ou de remise en état du bâti existant (ravalement, menuiseries, occultations, etc.) à l'occasion du projet d'extension.

Adjonction horizontale

- Respecter la composition de façade de l'édifice existant pour ajuster l'extension.
- Implanter l'extension au-delà de l'aplomb du houppier* des arbres existants (y compris ceux des parcelles contiguës).
- Pour les vérandas, privilégier des formes réalisées sur mesure; opter pour une structure métallique, des parois en produit verrier, des faibles pentes de toit et de fines huisseries.

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) ou étendre un local d'activité présent au rez-de-chaussée, sous réserve d'être compatible avec l'environnement résidentiel.

Surélévation ou exhaussement

- 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. ① à défaut sur une partie de bâtiment cohérente (en cas de volumétrie fractionnée de la construction existante par exemple). Éviter les dispositifs extra-régionaux (tropoléziennes, lucarnes rampantes).
- Accorder les pentes de toits avec celles des édifices avoisinants. ①

JARDINS ET ABORDS

- Préserver les arbres existants et réaliser une étude phytosanitaire avant tout abattage.
- Déréaliser les sols (y compris les parkings) et limiter les revêtements imperméables au strict nécessaire.
- Planter des sujets arborés à moyen développement, à l'occasion de l'opération d'extension ②
- Préférer les piscines enterrées, de forme rectangulaire, de taille réduite, à l'image d'un bassin en évitant les couleurs vives et lumineuses (bleu, blanc). ③
- Dissimuler les constructions annexes (abris, cuves, pool-house,...) par la plantation de végétaux.

- Concernant le traitement des façades, des ouvertures, ou de la toiture, se reporter au volet CONSTRUIRE 1d
- Concernant le choix des teintes, se reporter à l'encart COULEURS 1b



Surélévation et extension d'un immeuble de logements et restaurant en rez-de-chaussée, Lyon 7e (69), Fabien Perret Architecte



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

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

VOLUMETRIE & IMPLANTATION

- Conditionner toute construction par détachement de parcelle) à la possibilité de mutualiser la desserte ou de créer un accès direct depuis une voie adjacente.
- Implanter le bâti au-delà de l'aplomb du houppier* des arbres existants (y compris ceux des parcelles contiguës).
- Opter pour des constructions dont la morphologie respecte la forme du parcellaire. Dans le cadre d'un remembrement, rendre le parcellaire initial lisible dans la composition de façade: volumétrie fragmentée (saillies, retraits, césures) épannelage découpé, ligne de toit discontinuée...
- 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.

FACADE

- Mettre en œuvre des matériaux pérennes et d'un entretien facile ; éviter les produits d'imitation et les matériaux

factices.

- Préférer une composition ordonnée de façades en évitant de multiplier formes et formats de baies.
- Opter pour des garde-corps barreudés en serrurerie (balcons, portes-fenêtres d'étage) ; éviter le verre dépoli.
- Privilégier le zinc pour les éléments d'évacuation des eaux de pluie (gouttières, descentes, cheneaux).
- Prévoir l'intégration discrète des organes techniques et équipements (gaines 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 la verticalité des ouvertures (favorable à l'éclairage naturel)
- Préférer les menuiseries en bois
- Equiper les baies d'appuis maçonnés pour limiter les salissures en façade.
- Mettre en place des dispositifs de protections solaires mobiles. Eviter les volets roulants.

TOITURE

- Privilégier les toitures à pans, parallèles ou perpendiculaires à la voie. Accorder les pentes à celles des bâtiments avoisinants.
- Préférez 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; Dans ce cas, prévoir des acrotères formant pare-vue.

PROGRAMME & USAGES

- Privilégier l'habitat individuel, intermédiaire ou le petit collectif.
- Concevoir des logements traversants ou multiorientés (à partir du T3) et éviter les logements donnant uniquement sur un parking.
- Eviter les logements en RdC à hauteur ou en contrebas du trottoir (ou sureléver 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 pour chaque logement un espace extérieur généreux et protégé (balcon, terrasse, loggia ou jardin).
- Valoriser les espaces communs par l'éclairage naturel (halls d'entrée, cage d'escalier, couloirs, paliers, etc.)
- Inscrire les balcons dans une façade épaisse intégrant protections solaires (stores), visuelles (brise-vues), gardes corps (en serrurerie), loges de rangement, ...
- 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)

• Concernant le traitement des jardins & abords, se reporter aux volets AMÉNAGER & AGRANDIR 1c et CLOTURES & PLANTATIONS ASSOCIÉES page 33

• Concernant le choix des teintes, se reporter à l'encart COULEURS 3b

