

Fiche-action

Habiter les secteurs de faubourgs
Habitation sur cour ou venelle

2





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

Les maisons sur cour, typiques de l'urbanisme utilitaire de faubourgs, ont été conçues pour optimiser l'espace en lien avec le développement de l'activité militaire.

Caractéristiques générales

Derrière un premier rideau de maisons de ville et d'immeubles de rapport constitutif de ce faubourg (fiche 1 - Immeuble de rapport, demeure, maison de bourg), se déploie un tissu connexe, mêlant, dans la profondeur de parcelles organisées le long de cours ou d'allées en impasses, un habitat populaire et des constructions spartiates liées aux anciennes activités économiques. Implantées en deuxième, voire en troisième rang, associées autrefois à l'activité agricole des clos, ou à celle des petites fabriques en lien avec la vie du camp (soutien logistique, équipements, manutention et génie militaire) ces constructions prennent aujourd'hui la forme d'habitations modestes.

Ce bâti secondaire, au gabarit moindre et à l'apparence plus modeste que celui du premier front sur rue, s'installe sur

un parcellaire en lanières. Desservies par des cours ou des courées, ces emprises foncières ont conditionné des morphologies bâties étroites, construites en limite parcellaire, avec de faibles gabarits (un à deux niveaux), dans des configurations très imbriquées.

La maçonnerie de terre ou de mâchefer constitue le principal mode de constructif de ces ouvrages. Les toitures sont en tuile, à un ou deux pans avec un faîtage parallèle, ou perpendiculaire au parcellaire.

Témoins de l'histoire de la commune, ces bâtisses ont cependant largement été remaniées au fil du temps, au gré de transformations (logements, locaux d'activités tertiaires ou commerciales), ou d'opérations plus conséquentes de démolitions-reconstructions, parfois au détriment des valeurs de ce patrimoine.

Ici ou là, quelques espaces végétalisés, ou spécimens arborés, vestiges d'anciennes emprises maraîchères, ont profité d'un sol fertile autrefois exploité pour sa richesse agronomique.

MAISON SUR COUR

Cette typologie présente les caractères suivants:

- une disposition délimitant une cour, une allée, ou une courée* ①
- une dépendance aux parties communes (usage collectif de la cour : accès aux bâtiments, desserte, stationnement) ②
- des volumes simples, souvent en longueur, mitoyens, formant un ensemble imbriqué ③
- des habitats de petites surfaces, parfois associés à des annexes ; des gabarits limités (R+1)

FACADE

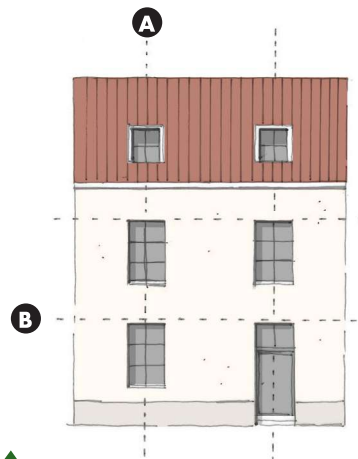
- **Conserver et mettre en valeur les modénatures** notamment les appuis de fenêtres, en prenant soin à la qualité des matériaux (ciment naturel, ciment prompt).
- **Conserver les ferronneries**, les serrer et les restaurer ; si besoin, les réadapter.
- **Mettre en œuvre des enduits traditionnels chaux-sable**, 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, **ou opter pour des enduits correcteurs thermiques**.

OUVERTURES

- **Maintenir l'ordonnancement initial** (alignement, symétrie) **et les proportions des ouvertures**. **A B**
- En cas de remplacement de menuiseries, **prévoir la restitution de leur dessin d'origine**.
- **Opter pour des fenêtres performantes** (menuiseries et vitrages), **de préférence en bois peint**.
- **Conserver les volets et les portes d'origine**, les entretenir ou les remplacer à l'identique.
- 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, opter pour la tuile plate mécanique à emboîtement en terre cuite naturelle** (rouge ou rouge vieilli). Eviter les tuiles à rabat en rives*.
- **Opter pour des éléments d'évacuation des eaux de pluie** (gouttières, descentes, chéneaux...) **en zinguerie**.
- **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 baies en façade **A**.
- **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 éléments composant l'architecture** : façade

Façade



- Privilégier des **tons chauds de beige, sable ou de gris clairs teintés**.
- Eviter les enduits blancs.

Menuiseries



- Privilégier des **tonalités colorées plus sombres que celles de la façade** (une seule teinte pour portes, fenêtres, volets, forêts).
- Eviter le blanc, les couleurs vives, le noir et le gris anthracite.

Ferronneries/serrureries



- Privilégier **une couleur dans la teinte assombrie des menuiseries** (une seule teinte garde-corps, barre d'appui, lambrequin, grille, clôture,...)



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

EXTENSION

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

Adjonction horizontale

- Respecter la composition de façade de l'édifice existant pour ajuster l'extension.
- Veiller à l'équilibre bâti / non bâti, aux impacts sur l'environnement: ensoleillement, vis-à-vis, lumière naturelle...
- Implanter l'extension au-delà de l'aplomb du houppier* des arbres existants (y compris ceux des parcelles contiguës).
- Pour les vérandas, opter pour une structure métallique, des parois en produit verrier, et privilégier des formes réalisées sur mesure avec faibles pentes de toit et fines huisseries.

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, à défaut sur une partie

de bâtiment cohérente (en cas de volumétrie fractionnée de la construction existante par exemple). Eviter les dispositifs extra-régionaux (trepézienne, lucarne rampante).

- 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.
- Déminéraliser les sols (y compris les parkings) et limiter les revêtements imperméables au strict nécessaire. ②
- Planter des sujets arborés à l'occasion de l'opération d'extension.
- Préférer les piscines enterrées, de forme rectangulaire, de taille réduite, en évitant les couleurs vives (bleu) et claires (sable, blanc). ③
- Dissimuler les constructions annexes (abris, cuves, pool-house...) par la plantation de végétaux.

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 nocturne en été.

- Conditionner la création de logements supplémentaires (rédécoupage en appartements) à la possibilité d'aménager des aires de stationnement arborées en quantité suffisante ainsi que des locaux poubelles et vélos adaptés.
- Pérenniser l'usage collectif des cours communes : desserte, usages partagés (compostage, mobilier), plantations (aromatiques), etc.

- Concernant le traitement des façades, des ouvertures, ou de la toiture, se reporter au volet CONSTRUIRE 2d
- Concernant le choix des teintes, se reporter à l'encart COULEURS 2b



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 nouvelle construction par détachement de parcelle à la possibilité de mutualiser la desserte ou de créer un accès direct depuis une voie adjacente. **1**
- Implanter le bâti au-delà de l'aplomb du houppier des arbres existants (y compris ceux des parcelles contiguës).
- Opter pour des constructions dont les volumes respectent un plan simple de préférence orthogonal. **2**
- Respecter une cohérence de volumétrie et d'aspect par rapport au bâti avoisinant.
- Soigner les bâtiments abritant les locaux annexes : locaux techniques, poubelles, vélos, box de garages, etc.

FACADE

- Proposer une composition ordonnée et y intégrer discrètement les dispositifs techniques (grilles et conduits de ventilations, gaines, extracteurs, etc.).

- Mettre en œuvre des matériaux pérennes, facile d'entretien; éviter les produits d'imitation et les matériaux factices.
- Equiper les baies et acrotères d'appuis et couvertines maçonnés pour limiter les salissures en façade.
- Opter pour des garde-corps barreautés en serrurerie (balcons, portes-fenêtres d'étage) ; éviter le verre dépoli.
- Réaliser les éléments d'évacuation des eaux de pluie (gouttières, descentes, cheneaux...) en zinguerie.
- Placer les appareils de climatisation à l'intérieur de l'enveloppe bâtie, dans des locaux équipés d'une grille extérieure.

OUVERTURES

- Privilégier la verticalité des ouvertures (favorable à l'éclairage naturel).
- Préférer des menuiseries bois ou aluminium.
- Mettre en place des dispositifs d'occlusions et de protections solaires mobiles. Eviter les volets roulants, inadaptés au confort d'été.

TOITURE

- Privilégier une toiture de forme simple dont les pentes sont accordées à celles des bâtiments avoisinants.

- Eviter les toitures terrasses; à défaut végétaliser les toits plats sauf si ils sont le support de panneaux solaires et prévoir des acrotères formant gardes corps.

PROGRAMME & USAGES

- Privilégier l'habitat individuel ou individuel groupé.
- Lors de détachements parcellaires, privilégier le regroupement des espaces de stationnement pour limiter l'imperméabilisation des sols et l'impact paysager. **3**
- Intégrer dès la phase de conception les composantes d'un projet performant thermiquement et économe en énergie: orientation traversante, ventilation naturelle, protections solaires, forte inertie, isolation à fort déphasage, etc.
- Assurer les commodités et le confort du logement: plan traversant, vestibule, cellier, buanderie, cuisine en premier jour (à partir du T2).
- Prévoir pour chaque logement un espace extérieur (terrasse, jardin).
- Prévoir un local vélo fonctionnel de plain-pied et un local poubelle fermé.
- Dans l'éventualité de places de stationnement non boxées, privilégier les espaces sous arbres d'ombrage ou pergolas végétalisées.
- Protéger les logements en RdC des espaces communs et voies d'accès par des frontages plantés.
- Valoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle comme une composante de l'aménagement paysager : jardin de pluie, noue, tranchée drainante végétalisée... Prévoir la mise en place d'une cuve de rétention enterrée pour l'arrosage.

• Concernant le traitement des jardins et abords, se reporter aux volets AMÉNAGER & AGRANDIR **2c** et CLOTURES & PLANTATIONS ASSOCIÉES **page 33**

• Concernant le choix des teintes, se reporter à l'encart COULEURS **2b**

CLÔTURES & PLANTATIONS ASSOCIÉES

Habitation sur cour ou venelle | Habiter les secteurs de faubourgs

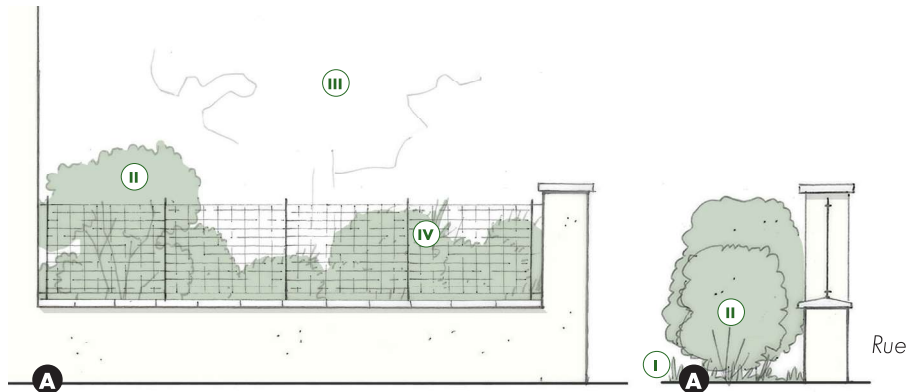
2e

Au sein de ces tissus urbains de second rang situés à l'arrière des bâtiments principaux édifiés en front de rue, les rares spécimens végétaux ont souvent été sacrifiés au profit de l'optimisation foncière. L'entretien du patrimoine végétal existant et la plantation de nouvelles strates contribue à la revalorisation de ces quartiers.

PLANTATIONS

Encart applicable à tous les volets de la fiche.

- Planter en pied de mur et/ou de façade pour réduire la réverbération thermique en été et créer un « seuil jardiné » :
 - **Plate-bande étroite** composée de **plantes vivaces buissonnantes** ou rampantes (couvre-sols), d'annuelles ou bisannuelles, et de petits arbres à fleurs ;
 - **Végétation grimpante** sur treille ou pergola.
- Planter les **jardinets** pour limiter les vis-à-vis et apporter de l'ombre et de la fraîcheur en été :
 - **Arbres-tiges**, caducs, à petit ou moyen développement, notamment des fruitiers ;
 - **Massifs d'arbustes** caducs et des persistants en mélange.
- Planter le long des **limites séparatives de l'espace public** pour filtrer les vues et embellir la clôture :
 - **Haie arbustive mixte, en port libre**, aux essences variées, complétée de par-terres de plantes vivaces et couvre-sols ;
 - **Ornementation végétale** composée de **plantes grimpantes** persistantes et/ou caduques le long des clôtures formant support, associées à des vivaces et des couvre-sols.
- Privilégier les plantations en continuité de celles des parcelles attenantes afin de former des motifs d'ensemble.

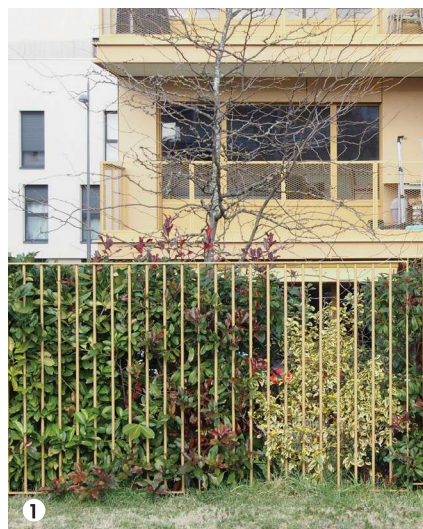
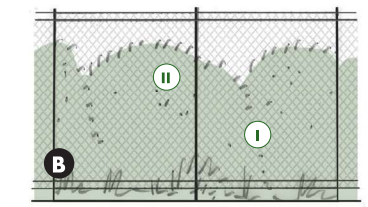


CLÔTURE

- Eviter le PVC et les remplissages en panneaux et en rouleaux, les brise-vue en bâches plastifiées ; Eviter les treillis soudés.
- Privilégier des **clôtures légères doublées de haies composées** pour délimiter la parcelle. Ce choix permet d'éviter d'accroître l'effet d'encloisonnement dans des parcelles de dimensions déjà très réduites.
- **A** **Grillage métallique galvanisé** (double torsion ou noué) ou **grille de serrurerie** (barreaudage vertical de ronds ou fers plats) **posé sur mur bahut*** enduit, ou barreaudage ; couverture* maçonnée ; haie mixte ou plantes grimpantes.
- **B** **Grillage métallique galvanisé** (double torsion ou noué) ou **grille de**

serrurerie (barreaudage vertical de ronds ou fers plats) **posé sur massifs enterrés ou longrine affleurante (±5cm)** ; haies mixte ou plantes grimpantes.

- Concernant le choix des **teintes**, se reporter à l'encart **COULEURS 2b**



1 Grille de serrurerie avec une haie composée

2 Frontage de plantes grimpantes et en pots ▶