

# Fiche-action

Habiter le tissu pavillonnaire  
**Maison individuelle, Pavillon**

# 3



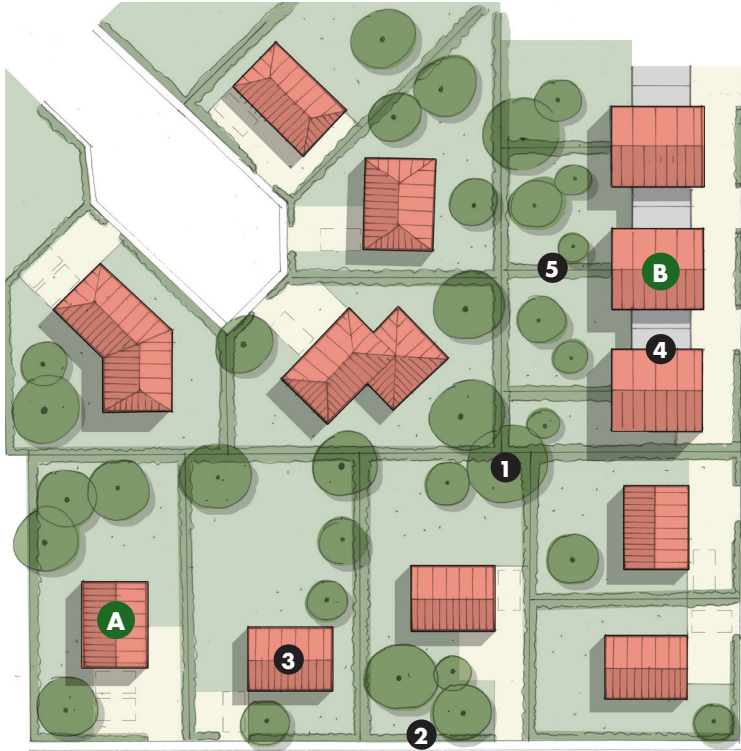


Schéma en plan masse de ce tissu caractéristique dans un contexte fictif.

Depuis les années 1960, une forte urbanisation de la commune s'est développée en extension de la zone urbaine, sous forme de quartiers pavillonnaires, essentiellement à la faveur de procédures de lotissements ou de redivisions parcellaires.

Issu de la division de vastes tènements agricoles ou du démantèlement d'anciennes propriétés bourgeoises, ce tissu de maisons individuelles présente plusieurs formes typologiques. Villas Castors auto-construites dans les années 50, maisons sur catalogue des Trente Glorieuses, maisons de constructeurs ou maisons d'architectes des années 80 à nos jours, composent une constellation de quartiers composites.

Ce mode d'urbanisation peu dense composé de maisons le plus souvent construites en retrait des limites parcellaires, a développé un paysage bâti aéré qui fait la part belle au végétal ①. Dans ce type de tissu urbain pavillonnaire, ce sont les jardins en effet qui contribuent à la qualité paysagère

des lieux, et notamment la qualité des clôtures végétalisées, avant même l'aspect des architectures elles mêmes, dont elles constituent le premier plan ②.

Mais cette forme urbaine a également généré un tissu sclerosé, composé de voies privées en impasses, de dessertes souvent surdimensionnées et imperméables, porté par l'hégémonie de la voiture individuelle.

Peu vertueuses sur le plan environnemental, la plupart de ces habitats ont aussi contribué à une forme de banalisation architecturale.

### Pavillon (isolé) A

Le pavillon est le modèle le plus courant de maison individuelle. Il consiste en une construction isolée sur son terrain ③. Son gabarit s'étend du simple rez-de-chaussée (maison de plain-pied) au R+1 réhaussé d'un niveau de comble, aménagé ou non. On peut citer quelques modèles typiques :

- dans les années 50, la « maison sur-élevée » dont les pièces principales accessibles par un escalier extérieur surmontent un RDC consacré au garage et aux pièces techniques, au détriment de la

relation au jardin ;

- 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, fenêtrés à petits carreaux, etc.)
- dans les années 70, la maison « à l'américaine », de plain-pied, à deux ou trois ailes, surmontée de toits à pans multiples ;
- dans les années 80-90, la maison d'inspiration « néo-provençale » à la volumétrie complexe et aux décors stéréotypés (enduit ocre, tuile romane, arcs, colonnes et balustres).
- depuis les années 2000, la maison dite « contemporaine », de forme cubique, au toit plat et aux teintes blanche et anthracite.

Le pavillon est souvent entouré de volumes bas formant des annexes au volume principal (garages, appentis, terrasses couvertes, etc.), et d'un jardin, répartis autour de la maison, parfois agrémenté d'une piscine.

Au delà de ces grandes caractéristiques communes, et en dépit d'implantations relativement ordonnancées, l'aspect des pavillons ne présente pas nécessairement d'unité architecturale, y compris au sein d'un même lotissement.

### Maison groupée (ou jumelée) B

Un autre modèle de maisons individuelles, présent à Sathonay-Camp, est celui de la « maison groupée », ou « maison jumelée », partageant un ou plusieurs murs avec sa voisine ④, et développant deux orientations principales : une façade sur rue et une façade sur jardin. A l'inverse du pavillon isolé, ses caractéristiques architecturales, issues d'une composition d'ensemble, présentent des similarités marquant une identité forte (composition façade, gestion de la clôture, etc.)

Ces propriétés proposent de fait une hiérarchisation des espaces extérieurs : un seuil ou un petit jardin de représentation à l'avant et un plus grand jardin d'agrément à l'arrière ⑤. Assemblées entre elles, mitoyennes par un mur pignon\* ou un garage, élevées sur deux niveaux, elles peuvent prendre la forme de maisons en bande, constituant alors une forme d'unité urbaine (rue des Écureuils, av. de la Croix Muriat).



Maison basse énergie, Lucenay (69), Fabien Perret Architecture.

## 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 maçonnerés, soigner les matériaux et les finitions. **Pour les maisons groupées ou jumelées: anticiper tous les impacts d'une telle mise en oeuvre sur la mitoyenneté et privilégier un projet global.**
  - mettre en oeuvre des enduits de finition au grain fin sans aspérité (talochés, grattés ou lissés) sur les maçonneries ou des peintures minérales.

## OUVERTURES

- En cas de modification des ouvertures, respecter les proportions et la logique de composition de façade.
- Prévoir des appuis maçonnerés sur toutes les baies pour limiter les salissures en façade.
- En cas de remplacement de menuiseries, prévoir la dépose totale (y compris dormant\*), opter pour des fenêtres performantes (menuiseries et vitrages), de préférence 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 seulement pour les constructions conçues à l'origine pour en recevoir.** Dans le cas contraire envisager leur dépose et leur remplacement par des dispositifs appropriés. En cas de renouvellement privilégier les volets roulants à projection ou à lamelles orientables, sans coffre apparent.

## TOITURE

- Lors d'un remplacement de couverture en tuiles, privilégier une terre cuite naturelle rouge, romane ou plate. Eviter la mise en oeuvre de tuiles à rabat en rives\*.
- Éviter de transformer les soupentes en surfaces habitables (tampons thermiques été et hiver).
- Privilégier une isolation des toits par l'intérieur avec des matériaux biosourcés\* à fort déphasage thermique.
- 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: soit sur un long pan de toiture en bandeau centré en bas ou en haut de pente, soit dissimulés derrière des acrotères réhaussés pour les toits plats.

## CLÔTURES

- Conserver et restaurer les clôtures existantes lorsqu'elles présentent une parenté architecturale avec la maison existante.

Concernant le choix des clôtures, se reporter au volet **CLOTURES & PLANTATIONS ASSOCIÉES** dans les recommandations générales page 33.

## 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.

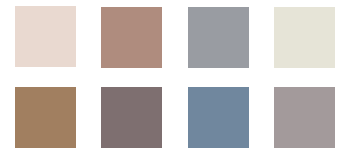
**Harmoniser les couleurs des différents éléments composant l'architecture :** façade (modénatures, fond de façade, soubassement\*), menuiseries et ferronneries.

### 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; un ton unique pour les portes, fenêtres, volets et forgets; éventuellement portails, grilles, et clôtures).
- Éviter le noir, le gris anthracite et les couleurs vives.

### Ferronneries/serrurerie



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

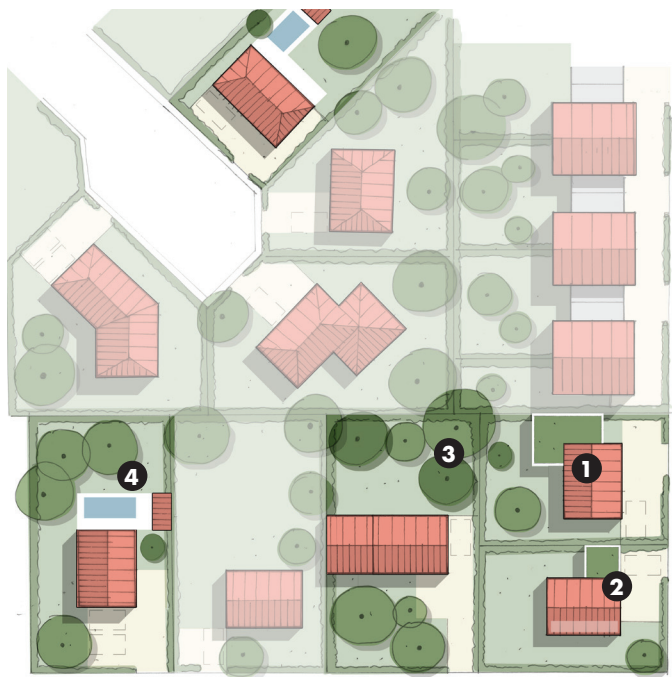


Schéma en plan masse de ce tissu caractéristique dans un contexte fictif.

## EXTENSION

### Adjonction horizontale

- Conserver la primauté du bâti initial en optant pour un volume de dimensions réduites. **2**
- Apporter une réponse architecturale à la manière dont le volume neuf s'accrole à l'édifice existant (faïlle, joint creux, décroché,...).
- 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 houppier\* des arbres existants (y compris ceux des parcelles contiguës).

### Véranda

- Privilégier des formes simples, sans pan coupé, sous toiture mono-pan.
- Opter pour une structure en métal et des parois en produit verrier.

### Pergola

- Privilégier une construction de forme simple 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

- 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.
- Réaliser la surélévation sur toute l'emprise du bâtiment, à défaut sur une partie de bâtiment cohérente avec la volumétrie existante.

### JARDINS ET ABORDS

- Limiter l'imperméabilisation des sols (y compris pour le stationnement)
- Préserver les arbres existants et réaliser une étude phytosanitaire avant tout abatage. **3**
- Végétaliser tous les espaces libres en pleine terre pour limiter les zones engazonnées au strict nécessaire.
- Planter des sujets arborés à moyen développement, à l'occasion de l'opération d'extension

- Préférer les piscines naturelles ou écologiques. A défaut les bassins sont de préférence enterrés, de faible envergure (bassin de nage, mini-piscine) de forme rectangulaire ou carrée, implantés au plus près du terrain naturel et de teinte sombre. Éviter les tons bleu clair, blanc et sable pour les revêtements. **4**
- Dissimuler les constructions annexes (abri, cuve, pool-house, etc.) 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 en hiver, ventilation en nocturne en été.

- Concernant le choix des teintes, se reporter à l'encart COULEURS **3b**
- Concernant les façades, les ouvertures, et la toiture, se reporter à l'encart CONSTRUIRE **3d**
- Concernant les jardins, abords clôtures et plantations, se reporter au volet CLOTURES ET PLANTATIONS ASSOCIÉES **page 33**

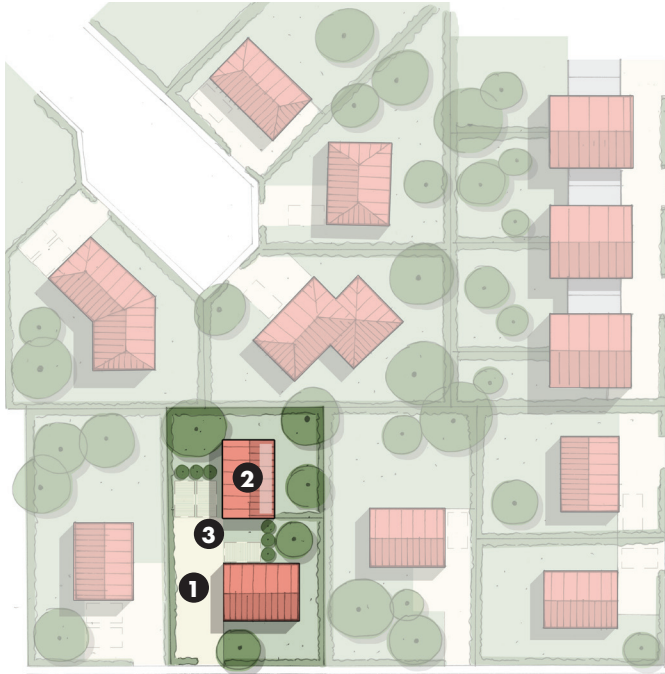


Schéma en plan masse de ce tissu caractéristique dans un contexte fictif.

D'une manière générale, privilégier la réhabilitation du bâti au détriment d'un projet de démolition-reconstruction (forte 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 autre voie adjacente. ①
- Opter pour des constructions dont les volumes, de forme simple, respectent un plan orthogonal assujéti à la direction du parcellaire en limite de voie de desserte et/ou du bâti avoisinant.
- Adapter la forme architecturale à la topographie et ajuster l'implantation altimétrique au plus près du terrain naturel et (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
- Planter le bâti au-delà de l'envergure du houppier des arbres existants (y compris ceux des parcelles contiguës).

### FACADE

- Mettre en œuvre des matériaux de façade pérennes, d'un entretien facile et préférentiellement biosourcés (ouate de cellulose, fibre de bois, béton de chanvre, enduit chaux-sable,...)
- Éviter les produits d'imitation et les matériaux factices (faux bois, fausse pierre).
- Intégrer à la conception des baies et acrotères des appuis et couvertines maçonnées limitant les salissures en façade. Dans le cas du bardage bois, concevoir les façades de manière à éviter les altérations dues à des expositions variables à la pluie.
- 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 d'eau, cheneaux\*).
- Intégrer les dispositifs techniques dans la composition de façade (grilles de ventilation, extracteurs, descentes d'eau, etc.) et des clôtures (compteurs, coffrets, boîte aux lettres, visiophonie, etc.).

- Placer les appareils de climatisation extérieurs à l'arrière, dissimulés dans des édicules à claire-voie spécifiquement conçus.

### OUVERTURES

- Privilégier des menuiseries bois ou aluminium.
- 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.

### TOITURE

- Privilégier une toiture de forme simple avec larges débords et accorder les pentes des toitures à celles des bâtiments avoisinants.
- Végétaliser les toits plats.

### PROGRAMME & USAGES

- Privilégier l'habitat individuel ou individuel groupé.
- Lors de détachements parcellaires, regrouper les espaces de stationnement pour limiter l'imperméabilisation des sols et l'impact paysager. ③
- Intégrer dès la phase de conception les composants d'un projet économe en énergie: orientation traversante, ventilation naturelle, protections solaires, forte inertie, isolation à fort déphasage...
- Favoriser le confort d'usage: plan traversant, vestibule, cellier, buanderie, cuisine en premier jour, garage à vélos, espace dédié pour les poubelles.
- Prévoir un espace extérieur (terrasse, jardin) végétalisé et protégé des vis-à-vis.
- Dans l'éventualité de places de stationnement non boxées, privilégier les espaces sous arbres d'ombrage ou pergolas végétalisées.
- Valoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle (jardin de pluie, noue, tranchée drainante végétalisée); prévoir la mise en place d'une cuve de rétention d'eau de pluie enterrée pour l'arrosage.

Le tissu pavillonnaire tire essentiellement ses qualités paysagères de la nature de ses limites parcellaires. Omniprésentes, les clôtures de jardins, pour la plupart doublées de haies, contribuent en effet largement à qualifier l'espace en créant de la cohérence entre les parcelles et en harmonisant les propriétés entre elles.

## PLANTATIONS

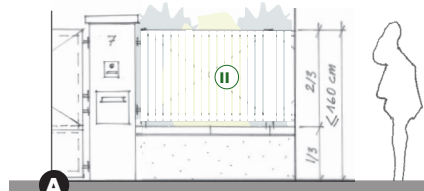
Écart applicable à tous les volets de la fiche.

- **Végétaliser les clôtures sur voirie** pour harmoniser un premier plan commun aux maisons :
  - **Haie arbustive mixte**, en port libre, aux essences variées, caduques et persistantes en mélange.
- **Végétaliser les frontages** (espace entre la clôture principale et la maison) pour épaissir la limite végétale avec des sujets de second rang et valoriser l'effet de seuil :
  - **Cépées\*** et **arbres-tiges**, caducs, à petit développement (à 2 mètres minimum de la limite de propriété) ;
  - **Massifs et bosquets d'arbustes à fleurs**.
- **Planter dans les jardins** 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 fruitiers.
  - **Arbres d'ornement**, à grand développement, caducs sur les grandes parcelles uniquement ;
  - **Écrans végétaux de plantes grimpantes** sur supports ou haies mixtes en limite parcellaires latérales ;
  - **Plantes tapissantes alternatives au gazon et/ou diminution des tontes** (1 à 2 par an).
- **Planter largement en fond de parcelle**, notamment en limite avec les espaces naturels et agricoles :
  - **Cépées et arbres-tiges**, caducs et persistants, à moyen et grand développement.

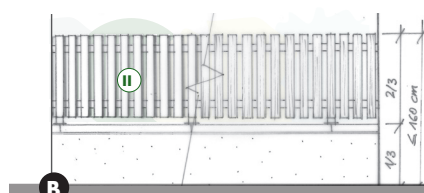
1 Résultat d'une tonte annuelle.

2 Aménagements paysagers des limites.

3 Bandes de roulement véhicules.



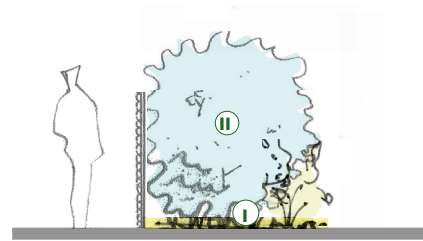
Élévation



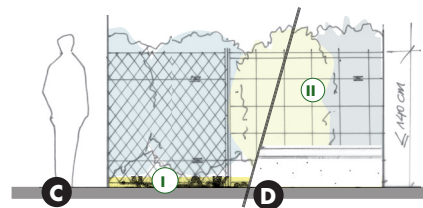
Élévation

Différentes strates végétales

(I) herbacée (II) arbustive



Coupe



Élévation

## CLÔTURE

- **Respecter la composition d'ensemble dans le cas de maisons jumelées.**
- **Privilégier des éléments à claire-voie**, dans le sens vertical. Éviter le PVC et les remplissages opacifiants. Utiliser, si nécessaire, un dispositif de pare-vue naturel (brande de bruyère\*) dans l'attente d'une protection visuelle effective par les plantations.
- **A** **Panneaux ajourés** en bois ou métal discontinus avec ajour périphérique et ossature côté intérieur (lames à claire-voie, tôle découpée ou perforée, etc.) ; mur bahut\* (enduit avec couverte\* béton) doublé d'une haie mixte ; portail et portillon en accord.
- **B** **Palissade ajourée en bois** à lames verticales à claire-voie 1 sur 2 ; sur mur bahut enduit.
- **C** **Grillage** simple torsion ou grillage noué galvanisé ou anthracite ; piquet bois ou acier, sans murette ; doublé d'une haie mixte ou support de plantes grimpantes.
- **Entre parcelles, privilégier une clôture en grillage noué**, doublée d'une haie mixte ; éviter les murs sauf au droit d'une terrasse.
- **D** **Grillage** simple torsion ou grillage noué galvanisé ; montant acier, **sur murette** ; doublé d'une haie mixte ou support de plantes grimpantes.



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