



64 pages

RECOMMANDATIONS EXTRAITES de

GENAY

Charte pour la qualité du cadre de vie

INTRO 5 ÉTAPES CLÉS
p. 7

+

DG QUALITÉ
ARCHITECTURALE
ET URBAINE
p. 30 à 32

+

INTRODUCTION

5 étapes clés, amorces d'un projet réussi

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Qualité architecturale et urbaine

Habiter les grands domaines

Grande demeure et villa bourgeoise

2

FICHE

2a TYPOLOGIES
BÂTIES
p. 40

+

2b ENTRETENIR &
RÉNOVER
p. 41

2c AMÉNAGER
AGRANDIR
p. 42

2d CONSTRUIRE
p. 43

2e CLÔTURE &
PLANTATIONS
ASSOCIÉES
p. 44

+

INFOS
UTILES
p. 60 à 61

La FICHE se compose en 5 volets :

1 volet **DESRIPTIF** : **2a** TYPOLOGIES BÂTIES.

Ce volet décrit les caractéristiques principales de ces typologies bâties et/ou des abords.

4 volets **ACTIONS** : **2b**, **2c**, **2d** et **2e**.

Ces volets donnent des indications sur les **volumétries**, les **façades**, les **matériaux** et l'**aménagement des abords**, complétées d'une **palette de couleurs**, des schémas des **clôtures** et des **plantations associées**. Elles explicitent les attendus en termes de qualité de réalisation.

Sur chaque fiche figure un croquis en plan, qui, sans être la représentation réelle d'un lieu précis de la commune, est l'**expression de l'archétype urbain associé aux typologies bâties ciblées dans cette fiche** — les implantations, les morphologies, leurs rapports à la voirie et aux constructions environnantes — et illustre à titre indicatif comment peuvent s'y adjoindre des extensions ou bien de quelles manières peuvent se construire de nouveaux bâtiments à proximité.

INFOS UTILES

Pour en savoir +

INTRODUCTION

5 étapes clés, amorces d'un projet réussi

1

Consulter le PLU-H

Consulter le règlement de la zone du Plan Local d'Urbanisme et de l'Habitat (PLU-H) dans laquelle se situe la parcelle avant de s'engager dans un projet *.

Des prescriptions limitatives opposables peuvent s'appliquer par rapport à la règle générale, notamment en vue de la préservation des caractéristiques bâties et paysagères de certains ensembles ou éléments patrimoniaux : Périmètres d'Intérêt Patrimonial (PIP) ou Eléments Bâti à Préserver (EBP).

<https://pluh.grandlyon.com/index>

2

Prendre contact avec la Mairie

Prendre rendez-vous avec le service Urbanisme et Cadre de vie dès les premières intentions de projet *.

Un dialogue continu entre le porteur de l'opération, la maîtrise d'œuvre et les pouvoirs publics est utile tout au long de l'élaboration du projet pour faciliter, in fine, le bon déroulement de la procédure d'instruction administrative du futur dossier de demande d'autorisation d'urbanisme. Pour certain projet clé, la Mairie peut organiser des commissions conseils préalables aux autorisations du droit des sols.

Prise de contact via cette adresse mail : urbanisme@villedegenay.com

3

Prendre connaissance de la Charte

Prendre connaissance de la présente Charte pour la Qualité du Cadre de Vie afin d'harmoniser le futur projet avec les exigences architecturales et environnementales de la commune.

Quelle que soit l'écriture architecturale souhaitée, traditionnelle ou contemporaine, les exigences sont celles de l'insertion dans le site, de la justesse des formes et des volumes et du bien-fondé des matériaux et des couleurs au regard du contexte existant.

Les contraintes réglementaires du PLU-H ne peuvent à elles seules déterminer la qualité d'un projet.

4

Solliciter si besoin l'appui de professionnels compétents

Solliciter l'appui de professionnels de la maîtrise d'œuvre afin de mener à bien le projet dans les meilleures conditions.

Architectes, paysagistes-concepteurs ou tout autre acteur qualifié en matière de construction, de réhabilitation ou d'aménagement sont à même de produire les études nécessaires à l'élaboration d'un projet et de formaliser le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme à l'aune des exigences du PLU-H et des attendus de la Charte.

Consulter le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement pour un conseil neutre et indépendant. Le CAUE Rhône Métropole reçoit les particuliers gratuitement sur rendez-vous *.

<https://www.caue69.fr/>

Consulter le service des Architectes de Bâtiments de France (ABF) de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Rhône (UDAP69) pour tout projet situé en périmètre protégé au titre des Monuments Historiques.

Utiliser la plateforme de contact suivante au stade de l'avant-projet : <https://www.culture.gouv.fr/Demarches-en-ligne/Par-thematiques/Architecture/Mes-travaux-en-site-protège>

5

Déposer la demande d'autorisation d'urbanisme

Déposer sous format dématérialisé le dossier correspondant à la nature du projet : déclaration préalable de travaux (DP), permis de construire (PC) ou permis de démolir (PD) *.

Déclaration Préalable obligatoire :

- pour les travaux modifiant l'aspect extérieur d'une construction existante (exemples : modification de la couleur de volets, ravalement de façade, remplacement d'une fenêtre, réfection d'une toiture, etc.) ;
- pour les modifications portant sur les clôtures ;
- pour l'élagage ou l'abattage des arbres situés en Espace Végétalisé à Valoriser (EVV) ou en Espace Boisé Classé (EBC) ;
- pour la construction d'une piscine (enterrée ou hors-sol).

Permis de construire obligatoire :

- pour les constructions neuves ;
- pour certains travaux réalisés sur une construction existante (extension ou surélévation significatives).

La demande d'autorisation d'urbanisme implique que toutes les pièces nécessaires à la compréhension du projet soient produites afin de permettre aux différents services instructeurs (Commune, Métropole, UDAP, etc.) d'apprécier la conformité et la qualité architecturale, urbaine et paysagère de l'opération.

Dépôt de la demande sous format dématérialisé sur le guichet Toodego de la Métropole (www.toodego.com) après avoir créé un compte Grand Lyon Connect (moncompte.grandlyon.com).

* pages 60-61 : ORGANISMES/À CONTACTER + GUIDES/À LIRE + LISTE DE PIÈCES/À FOURNIR

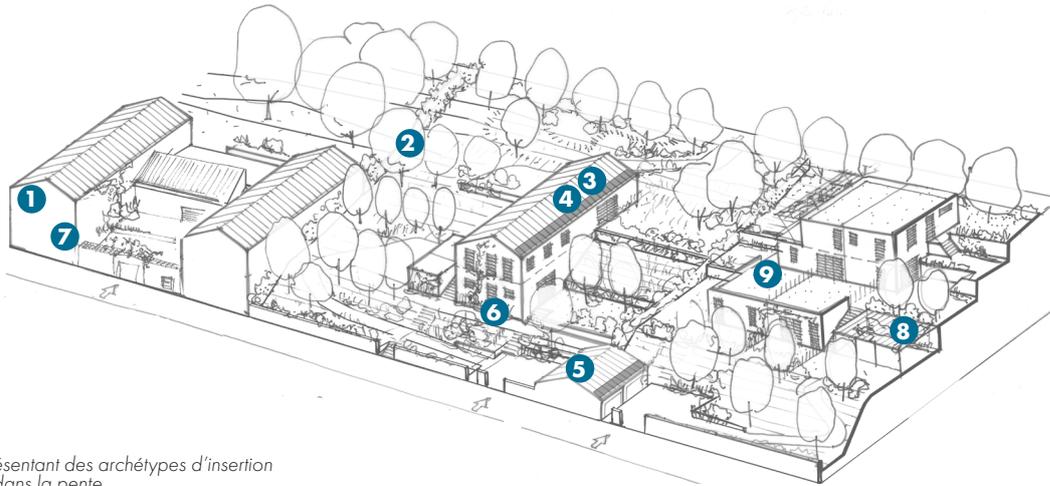
Recommandations

Dispositions générales

Qualité architecturale et urbaine

QUALITÉ ARCHITECTURALE ET URBAINE

Dispositions générales | 1-3



▲ Schéma présentant des archétypes d'insertion qualitative dans la pente.

Dans le respect du Plan Local d'Urbanisme et de l'Habitat (PLU-H), l'acceptabilité d'un projet dépend de la prise en compte :

- de la nature des constructions existantes proches **1**, et des relations à établir avec les espaces voisins (publics, privés, individuels ou communs) ;
- de la forme de la parcelle et de la topographie naturelle du terrain ;
- du patrimoine végétal existant **2**, et des caractéristiques bioclimatiques du site (vent, soleil, pluie, etc.) ;
- du contexte environnemental et climatique: projet peu consommateur de foncier, limitant son impact carbone (cherchant à réhabiliter plutôt qu'à démolir puis reconstruire) sobre et économe en énergie, en eau, favorisant la biodiversité et la perméabilité des sols.

Volumétrie & implantation

L'implantation et la volumétrie d'une construction est d'abord déduite du contexte existant.

Tout nouveau projet prend en compte la qualité du paysage urbain (bâti et non bâti) dans lequel il s'insère. Il se conforme au mode dominant d'implantation et de volumétrie.

La proposition s'adapte au bâti environnant, respectant les hauteurs des constructions environnantes, et ce en dépit des maxima autorisés par le PLU-H qui ne sont que des garde-fous : les droits à construire sont un plafond et ne doivent être utilisés dans leur potentialité maximale que lorsque l'insertion visuelle dans le contexte urbain le permet.

La forme des constructions vise la plus grande simplicité **3** ; les formes complexes

(polygonales à pans coupés, curvilignes) sont une exception. Pour des raisons de sobriété énergétique, des formes compactes sont à privilégier.

L'implantation est assujettie à la direction des limites foncières en cohérence avec le parcellaire et la structure viaire. En cas de division d'un terrain en vue de construire, le découpage foncier détermine la faisabilité de la future édification, qui doit être préfigurée en amont.

Les considérations fonctionnelles, notamment l'accès, le stationnement et les manœuvres, ne peuvent à elles seules justifier le mode d'implantation d'un bâtiment et sa forme. L'inscription d'un projet relève avant tout d'une intégration dans un contexte paysager et urbain, dont il s'agit de conforter les qualités.

Le terrassement du projet s'adapte au plus près du sol naturel et à sa topographie.

Le profil du terrain naturel ne doit être modifié qu'à minima en équilibrant les volumes de déblais-remblais (adaptation au sol, pédologie, impact faune/flore). Lorsque le site présente une déclivité, les constructions nouvelles sont édifiées sur des terrasses horizontales étagées dans la pente. La construction s'adosse au terrain en encastrant l'arrière du volume dans le sol et en organisant si besoin les planchers en niveaux ou demi-niveaux successifs.

Les volumes sont orientés parallèlement ou perpendiculairement à la pente **4**.

Les garages et stationnements sont situés au plus près de la voirie **5**, minimisant l'imperméabilisation du terrain, tout en respectant le recul prévu au PLU-H.

Dans un terrain en forte pente, les stationnements intégrés dans l'enveloppe bâtie sont à situer au niveau bas de la construction si la voie d'accès

est en aval, et au niveau haut si elle est en amont. Les dessertes dans un coteau sont aménagées en lacets afin de minimiser leur pente.

Façade

La façade révèle la structure du bâtiment, exprime les dispositions constructives, révèle les fonctions et valorise les usages.

Composition

L'aspect de la façade inscrit le bâtiment dans son époque, sans effet de mode, avec le souci du temps long : intemporalité des formes, sobriété de la composition, robustesse des matériaux.

Sa composition exprime une harmonie visuelle : étagement et hiérarchisation des niveaux (soubassement, corps principal, couronnement), équilibre des pleins et des vides (parties opaques/parties transparentes), ordonnancement des percements (alignements horizontaux, aplombs des travées, effets de symétrie, etc.), proportions des ouvertures, récurrence des motifs (nombre restreint de matériaux, de formes et de formats).

Le recours à d'autres codes constructifs, entendu comme la volonté de dépasser le pastiche ou le simple mimétisme lors d'un projet dit « d'architecture contemporaine » est possible sous réserve que cette transposition tire sa justification d'une leçon du site et d'une compréhension fine du contexte urbain, architecturale et paysager.

Menuiseries, occultations

Une unité doit être recherchée pour chacune des façades **6**.

Les protections solaires et les occultations sont systématisées et conçues de manière à ►

QUALITÉ ARCHITECTURALE ET URBAINE

Dispositions générales | 2-3



▲ Réhabilitation d'habitat rural et construction de logement collectif, Lissieu (69), Silvère Weiss Séméio Architecture.



▲ Piano à Queue 1, Lyon (69), Atelier Régis Gachon.

participer à l'animation de la façade. Le type de dispositif doit être choisi en cohérence avec l'architecture de la construction.

Les menuiseries en bois et/ou aluminium sont à privilégier au détriment du PVC.

Ravalement

Le choix du produit à mettre en œuvre est à arrêter après un diagnostic du bâti et une reconnaissance des supports (matériaux de construction, enduit et décors portés, pathologies éventuelles, etc.).

Le projet de ravalement intègre la rénovation ou le renouvellement du mobilier de façade : garde-corps, lambrequins, occultations, forjets, zinguerie, marquises, etc.

Modénatures, matériaux, couleurs

Le projet compose avec un nombre limité de matériaux et de teintes. Le choix des couleurs doit respecter globalement la gradation suivante, du plus clair au plus foncé, afin de conforter le mariage de l'ombre et de la lumière :



En cas d'entretien du bâti ancien, les modénatures existantes sont à préserver ou à restaurer ⑦ (appuis, cordons, bandeaux, chapiteaux, corniches, etc.).

Dans tous les cas le projet doit faire l'objet d'une étude-couleur.

Dispositifs techniques en façade

Les éléments techniques (pompes à chaleur, splits de climatisation, gaines de ventilation, passages de câbles, extracteurs, etc.) doivent faire l'objet d'un projet d'intégration discrète et soignée (visant notamment à minimiser le bruit occasionné). Ils ne peuvent pas être positionnés en façade principale.

Performance énergétique

Afin de viser la meilleure performance énergétique, une approche globale est requise en intervenant simultanément sur tous les postes de travaux : isolation thermique, systèmes techniques (ventilation, chauffage) et protection solaire ⑧.

L'opportunité de l'isolation thermique par l'extérieur est à évaluer au regard de l'acceptabilité architecturale du projet : qualité des matériaux, conditions de mises en œuvre et pérennité des ouvrages. Lors de rénovation énergétique, on veillera, en particulier à :

- avancer les menuiseries dans l'épaisseur du mur lorsque celles-ci sont remplacées, afin d'assurer un tableau équivalent à l'existant ;
- s'assurer qu'un débord de toiture suffisant permet d'accueillir la surépaisseur, et dans le cas contraire recréer une dépassée de toit ad-hoc ;
- restituer des appuis de baies de préférence maçonnés.

Extensions

Le projet est attentif à ce que le bâti initial conserve sa primauté sur l'adjonction en termes de gabarit et de prééminence visuelle.

L'extension respecte l'intégrité architecturale du bâti existant et veille à ne pas empêcher ses

possibilités d'évolutions futures.

Pour une extension horizontale comme pour une surélévation, deux postures sont à distinguer dans le parti pris :

- soit l'extension cherche à reproduire les codes architecturaux du bâti initial. L'ouvrage neuf est alors conçu comme la continuité de l'ouvrage existant et des parentés fortes sont à trouver avec lui pour favoriser une unité d'ensemble (volumétrie, alignements, rythmes de la façade, proportions des ouvertures, matériaux, couleurs, etc.) ;
- soit l'extension cherche à dialoguer avec l'écriture architecturale originelle en affirmant un contrepoint contemporain. Le projet est alors conçu pour s'affirmer de manière distincte (mode constructif, teintes, matériaux) tout en restant assimilable par le contexte existant par un jeu de parentés et de réinterprétations actuelles.

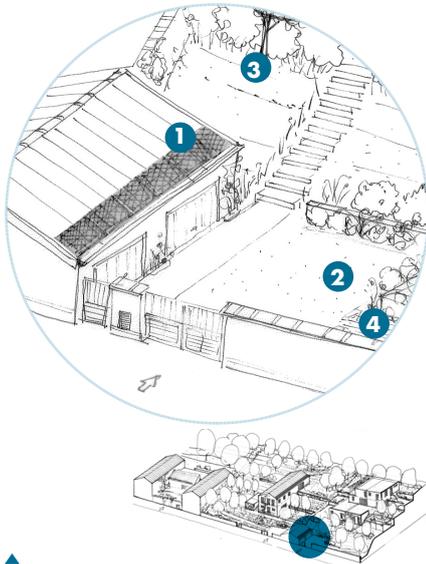
Toiture

Le toit est traité comme une « 5ème façade ».

Le choix de la forme du toit — à pans (mono-pans, double pans, etc.), ou plat (toit-terrace ou faible pente) — répond à une logique de composition architecturale d'ensemble et d'insertion dans le contexte (ensoleillement, considérations patrimoniales, surplombs visuels, etc.).

De manière générale, des formes de toiture simples sont à privilégier en évitant la juxtaposition de plusieurs types de couvertures sur un même corps de bâtiment. Les toits plats sont accessibles et aménagés ou végétalisés ⑨, et les garde-corps conçus comme des ouvrages de couronnement de l'édifice.

Les organes techniques sont intégrés à ▶



▲ Zoom du schéma présentant des archétypes d'insertion qualitative dans la pente.

l'intérieur de l'enveloppe bâtie ou dissimulés derrière des dispositifs pare-vue.

Les panneaux solaires font l'objet d'un projet d'intégration spécifique pour être les moins visibles possibles. Ils sont à positionner sur les volumes bas, les annexes, voire au sol. A défaut, ils sont dissimulés derrière des acrotères réhaussés d'un toit plat ou disposés de manière continue, alignés et centrés **1** en bas de pente d'un pan de toit.

Gestion des eaux de pluie

Les eaux de pluie sont à gérer à la parcelle (issues des toitures et du ruissellement de surface). Elles sont une composante à intégrer dès la phase de la conception, impactant l'aménagement paysager (jardin de pluie, noue, tranchée drainante végétalisée, cuve de rétention d'eau de pluie enterrée pour l'arrosage, etc.).

Abords

La conception des aménagements extérieurs est indissociable d'un projet de construction ou d'extension.

L'aménagement des abords du projet (jardin, aire de stationnement, piscine, terrasse, etc.) relève d'une démarche de conception paysagère.

Principes généraux

Les espaces extérieurs ne peuvent constituer des surfaces résiduelles résultant de l'implantation de la nouvelle construction. Leur conception accompagne le projet architectural.

Le projet tire son parti d'aménagement des caractéristiques du site et des logiques paysagères en place (exposition, topographie, hydrologie, couvert végétal, etc.) : composition spatiale, nivellement de surface, implantation des réseaux, gestion des eaux pluviales, organisation des usages, choix des matériaux (revêtements de sol, bordures, emmarchements, murets, etc.), palette végétale (genre, espèce, variété, etc.) sont à définir précisément.

Terrain en pente

Lorsque le terrain est en pente, il est aménagé en terrasses parallèles aux courbes de niveaux.

Pour les pentes à forte déclivité (>10%), des murets de soutènement retiennent les terres (ni talus, ni enrochement). Pour les pentes à faible déclivité (<10%), un régalaage des terres peut être réalisé en pente douce autour de la construction.

Revêtements de surface

Les surfaces de pleine terre plantées sont à privilégier ; le cas échéant désimperméabiliser ou éviter d'artificialiser les sols, notamment pour limiter leur dévitalisation et le ruissellement de surface.

Privilégier des revêtements perméables à l'eau de pluie **2** : dallages plantés pour les allées piétonnes (pavés ou dalles à joints en terre, sable ou gravillonnés) ; bandes de roulements enherbées, gravier concassé enherbé sur mélange terre-pierre pour les allées circulées et les aires de stationnements ; platelage bois pour les terrasses et les plages de piscines. Éviter les solutions artificielles (gazons synthétiques, matériaux composite).

Plantations

Les espaces extérieurs doivent essentiellement être constitués de surfaces de pleine terre plantées **3**.

- Bien planter au bon endroit

Le choix des essences et le choix de leurs implantations doivent prendre en compte un dimensionnement approprié des espaces de plantation (par rapport à la distance au bâti, à la distance aux limites de propriété, aux ombres portées, à la taille adulte des sujets, etc.). Cela permet d'éviter à termes les besoins de taille et d'élagage.

- Choix des essences

Des plants indigènes produits par des pépiniéristes locaux sont à privilégier car ils n'exigent pas d'arrosage automatique ; ils sont adaptés aux conditions bioclimatiques (sol, exposition, etc.), aux rigueurs du climat (sécheresse)

et répondent aux besoins de la faune locale.

La composition d'un espace de plantation s'élabore en considérant les différentes strates végétales : herbacée (hors pelouse), arbustive, arborée, grimpante, etc. Il s'agit d'associer au minimum deux strates pour tout projet, tout en variant les essences, afin de diversifier le paysage et restaurer la biodiversité.

Éviter les essences exotiques envahissantes (bambou, buddleia, robinier faux-acacia, etc.).

Pour une haie, prévoir cinq essences différentes minimum (essences indigènes de préférence, associées éventuellement avec des essences horticoles ou exotiques issues du bassin méditerranéen proche).

- Limiter l'entretien

Anticiper l'emplacement de la plantation en fonction de la taille adulte des végétaux et ne tailler qu'en cas de nécessité (les végétaux n'ont pas besoin d'être taillés, ceux sont nos usages qui instaurent le besoin qu'ils le soient ; programmer la taille pour ne pas impacter la nidification).

Limiter la fréquence des tontes : dans la mesure du possible, conserver des espaces le moins possible tondu (coupe 1 à 2 fois par an) pour favoriser la biodiversité, et offrir un réservoir naturel d'eau et de fraîcheur.

Opter pour des alternatives au gazon sur les espaces non circulés : plates-bandes de vivaces, massif d'arbustes, bosquets d'arbres, etc.

Clôture

Les clôtures font partie intégrante du projet de construction.

Leur conception (nature, hauteur, matériau, forme, couleur, etc.) repose avant tout sur la prise en compte de l'architecture du bâtiment associé et des clôtures des terrains contigus.

La clôture doit être développée de manière unitaire sur la totalité de la limite (hauteur, aspect, etc.). Les portails et portillons d'accès sont traités dans le même registre esthétique.

Sa conception prend en compte le profil du terrain (pente), le passage de la petite faune et le cheminement de l'eau.

Elle combine des éléments construits (muret, mur, panneau ajouré, grille, grillage, etc.) et des éléments végétaux **4**. Ces derniers sont constitués d'au minimum deux strates végétales et de plusieurs essences.

Recommandations

Habiter les grands domaines

Grande demeure et villa bourgeoise

2

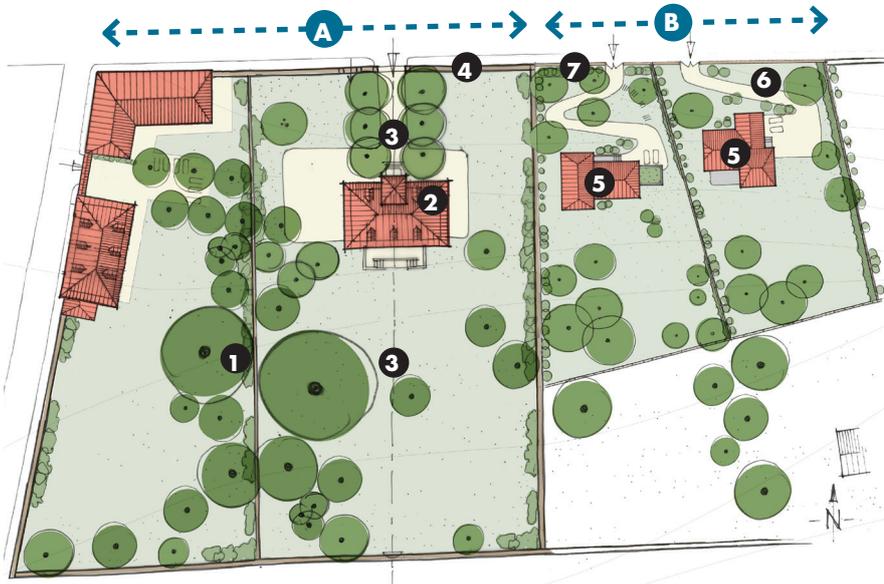


Schéma en plan de masse de ce tissu caractéristique dans un contexte fictif.

Le patrimoine des grands domaines est constitué des **grandes propriétés** anciennes et leurs demeures du XVIIe à la fin du XIXe (maisons de maîtres, maisons fortes, manoirs et châteaux) et des **villas bourgeoises** de la fin XIX au début du XXe (grandes villas, maisons de villégiatures, pavillons régionalistes, etc.).

Déployés sur de vastes tènements fonciers, entourés de jardins ou de parcs ornementaux largement arborés ①, les demeures bourgeoises participent avantagement à la qualité paysagère de la commune.

Propriété, rue de la Roue.



A GRANDE DEMEURE, fin XVIIe - XIXe

Développant d'imposants volumes construits sur une base géométrique en général carrée ou rectangulaire ②, ces édifices sont souvent assortis de dépendances (pavillon de gardien, gloriette, orangerie, ancienne écurie, etc).

Lorsque la façade principale est orientée vers la rue, l'entrée est généralement marquée par une composition symétrique, soulignée par un alignement d'arbres ③.

La clôture, le portail et ses piliers font l'objet d'un traitement aussi soigné que la construction elle-même. La clôture est composée d'un haut mur en maçonnerie de pierre, ou d'un mur bahut surmonté d'une grille en ferronnerie ④.

Depuis les années 2000, nombreuses propriétés ont fait l'objet de divisions foncières pour être loties, mettant à mal l'intégrité paysagère des lieux.

Les façades des édifices anciens portent des décors et ornementations authentiques ou empruntées à l'architecture classique — moulures, chapiteaux, chaînages d'angle, marquises, etc. — autant de signes qui, autrefois, affichaient le rang social du propriétaire.

Les progrès techniques de l'époque s'observent notamment dans l'emploi savant du ciment naturel (moulurations de bandeaux, cordons, corniches et appuis), des enduits à la chaux, (encadrements de baies, frises, etc) de la fonte et du fer (garde-corps ouvragés) et de la pierre de taille (jambages, linteaux et appuis de baies).

La toiture, surmontée d'une ou plusieurs cheminées en briques rouges, est généralement en tuiles canal de terre cuite rouge sombre, plus rarement de tuiles vernissées losangées sur les brisis de toits mansardés.

B VILLA BOURGEOISE, fin XIXe - début XXe

Cette typologie d'habitation révèle d'une grande diversité formelle : chacune de ces villas est singulière, dans sa volumétrie, dans son gabarit, dans sa toiture, ses modénatures, etc.

Elles sont pourvues de nombreux décrochés en façade, à l'articulation de plusieurs volumes, et surmontées de toitures à pans multiples, avec de larges débords ⑤ et peuvent s'élever sur 2 à 3 niveaux.

Implantée au milieu de son terrain sur une parcelle de grande taille, la villa est mise en scène au cœur d'un jardin paysager

L'implantation du bâti dans ce type de tissu est donc discontinue mais garde un caractère ordonné par rapport à l'espace public, offrant un paysage urbain caractéristique, rythmé par les murs de clos, et fortement végétalisé ⑥ (frontage arboré et végétation débordante en limite, percées visuelles sur de vastes jardins en arrière-plan, etc.).

Généralement de même style architectural que la maison, la clôture est composée d'un mur bahut surmonté d'une grille ⑦, parfois doublée d'une haie ou support de plantes grimpantes.

La construction développe une façade principale côté rue et son pendant moins ouvragé, côté jardin.

Occultées par des persiennes métalliques rabattables, plus rarement par des volets en bois peint, les fenêtres sont doublées de serrureries formant garde-corps.

La toiture est en tuiles mécaniques plates à emboîtement.

Façade

- En cas de ravalement, conserver les **modénatures** (appuis, encadrements, cordons, etc.) en prenant soin des matériaux (pierre, ciment naturel, prompt, etc.) ; préserver les décors portés et les reconstituer lorsqu'ils ont disparu.
- Renforcer les niveaux de performance **énergétique** en suivant une stratégie adaptée au bâti ancien (massif, perspirant et à forte inertie) ; **Éviter les isolations thermiques par l'extérieur**, sauf éventuellement pour les dépendances.
- Conserver les **ferronneries**, les restaurer ou les réadapter.
- Mettre en œuvre des enduits traditionnels **chaux-sable**, sans adjuvants hydrofuges, teintés dans la masse et talochés ou privilégier des enduits correcteurs thermiques (après décaottage des enduits anciens existants).
- Appliquer les enduits au nu ou en retrait des éléments en pierre de taille (chaînes d'angle, encadrements, appuis).
- Pour le bâti en pierre de taille apparente, privilégier les badigeons ou laits de chaux.
- Prévoir un **habillage** pour dissimuler les appareils de climatisation ; le cas échéant, replacer les appareils de climatisation existants trop visibles.

Ouvertures

- En cas de remplacement de menuiseries, prévoir la **dépose totale** y compris des pièces de dormant, et la restitution du dessin d'origine (meneau, gueule de loup, petit-bois, etc.).
- Opter pour des fenêtres performantes **thermiquement** (huisseries et vitrages), en bois.
- Conserver les volets d'origine, les entretenir ; ou les remplacer à l'identique (volets bois pleins ou persiennés, persiennes métalliques, etc.).
- Déposer les volets roulants en place et restituer le mode d'occultation historique initial.
- Pour les **grandes demeures**, maintenir l'**ordonnement initial des ouvertures** (alignement, symétrie) et le restituer si celui-ci a été modifié.

Subdivision de grandes demeures en plusieurs logements : **1** Chateau du Perron, rue du Perron, **2** Propriété, rue des Jonchères.

Toiture

- Conserver les formes et les pentes de toit ainsi que les matériaux de couverture d'origine :
 - pour la **grande demeure** : la tuile de terre cuite creuse, tuile romane, tuile mécanique (terrasson), tuile plate écaille, l'ardoise ou le zinc (brisis).
 - pour la **villa bourgeoise** : la tuile plate mécanique à emboîtement.
- Opter pour le zinc ou le cuivre lors du remplacement des systèmes d'évacuation d'eau de pluie (gouttières, descentes d'eau, cheneaux, etc.).
- Éviter de transformer les **soupendes** en surfaces habitables (tampons thermiques d'hiver et d'été).
- Privilégier une isolation des toits par l'intérieur avec des matériaux biosourcés à fort déphasage thermique (ouate de cellulose, laine et fibre de bois, etc.). Éviter les sarking.
- 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.
- Éviter d'installer des **panneaux solaires** sur le toit de la construction principale. Préférer les annexes et dépendances, en limitant la visibilité depuis l'espace public. Installer les panneaux de manière continue sur un long pan de toiture, alignés en bas de pente, en lien avec la composition de façade ou dissimulés derrière les acrotères réhaussés pour les toits plats.

Clôture

Se reporter au volet 2e.

- Conserver les murs existants en **maçonnerie** ; les restaurer avec des techniques et des matériaux compatibles avec les dispositions d'origine : enduire ou rejointoyer à la chaux les pierres et/ou galets apparents et restaurer les couvertines en pierre locale ou en tuiles.
- Restaurer ou remplacer à l'identique les **ferronneries d'origine** (portails, portillons).
- Éviter toute surélévation des murs de clos.



COULEURS

Encart applicable à tous les volets de la fiche.

Attention : les couleurs présentées sont indicatives, leurs rendus variant en fonction des supports.

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

Façade



- Privilégier des **teintes de sables et ocres naturels**, pouvant être très soutenues.
- Éviter les enduits blanc.
- Harmoniser la teinte des joints avec celle des pierres apparentes.

Menuiseries



- Pour les portes, fenêtres, volets et forêts, privilégier des **tons éteints de gris colorés plus ou moins froids**, pour trancher avec la couleur de façade.
- Éviter le noir, le gris anthracite et les couleurs vives.

Ferronneries/serrurerie

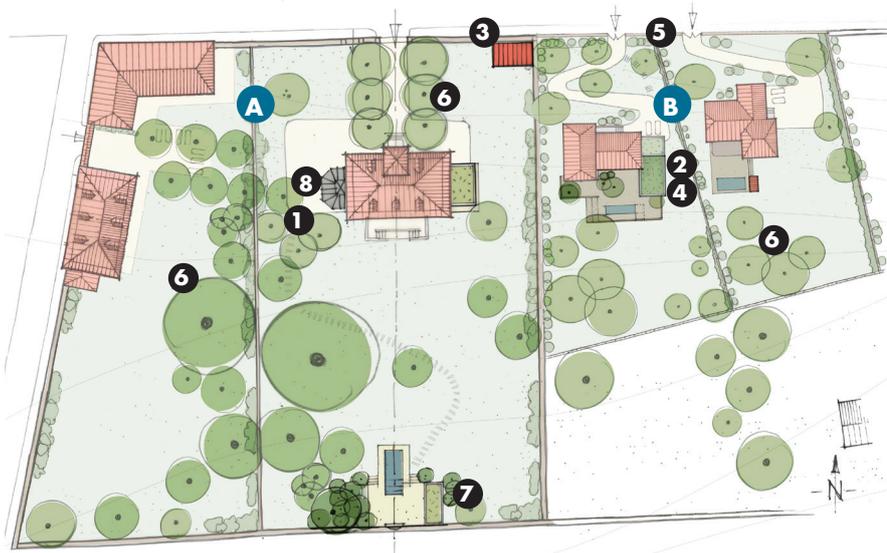


- Pour les ferronneries/serrurerie de clôture (grille de portail, barreaudage) ou de façade (garde-corps, barre d'appui, lambrequin), privilégier une **couleur dans le camaïeu de la teinte des menuiseries**.

Toiture

- Lors d'un remplacement de couverture en tuiles, privilégier une **teinte de terre cuite naturelle ou rouge vieilli (rouge foncé)** ou restituer le matériau d'origine (tuile vernissée, zinc, ardoise, etc.).





A GRANDE DEMEURE, fin XVIIe - XIXe **B** VILLA BOURGEOISE, fin XIXe - début XXe

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

Pour le choix des teintes, se reporter à l'encart COULEURS, 2b.

EXTENSION HORIZONTALE

- Planter l'extension au-delà de l'aplomb du houppier des arbres existants **1** (y compris ceux des parcelles contiguës).

> pour la **grande demeure A** :

- Respecter la composition générale du domaine : préserver le 1^{er} plan, respecter la hiérarchie des masses, les effets de symétrie ; ne pas perturber les perspectives et les cônes de vues.
- Préférer un volume aux dimensions réduites par rapport au bâti existant principal **2**, afin de lui conserver sa primauté : accolé au volume principal et largement vitré à la manière d'un jardin d'hiver ou situé à l'écart de la demeure existante, adossé au mur de clôture, à la manière d'une dépendance **3**.

> pour la **villa bourgeoise B** :

- Apporter une réponse architecturale à la manière dont le volume neuf s'accôle à l'édifice existant.
- Planter l'extension de préférence à l'arrière de la villa ou sur un côté **4** pour préserver la primauté de la façade principale.

Façade/Ouvertures /Toitures

Se reporter au volet CONSTRUIRE, 2d.

Clôture

Se reporter au volet :

CLÔTURE&PLANTATIONS ASSOCIEES, 2e.

- Préserver les murs de clos et les ferronneries existantes ; les restaurer et les entretenir.
- Lors de la création d'un nouvel accès dans un mur ancien, partir d'une ouverture existante par déplacement de pilier ; à défaut recourir à des piliers en bois massif sur base en pierre naturelle ; soigner la nouvelle maçonnerie (pierre récupérée, enduit de finition, etc.).
- Pour un projet de remplacement ou de création de clôture, opter pour un mur enduit, protégé par une couverture en tuile plate, ou pour un mur bahut enduit surmonté d'une couverture maçonnée et d'une grille en serrurerie à barreudage vertical.
- Veiller à ce que les fondations n'endommagent pas le système racinaire des arbres en place.
- Lorsque le terrain présente une déclivité, accompagner les redents d'un élément de transition (pilier, pan de mur ou serrurerie toute hauteur).
- Associer la clôture à des plantations arbustives, arborées et grimpantes **5**.

- Intégrer tous les éléments techniques dans la conception de la clôture (coffrets, boîte aux lettres, visiophonie, etc.).

Jardin & abords

Se reporter au volet :

CLÔTURE&PLANTATIONS ASSOCIEES, 2e.

- Préserver les arbres existants significatifs, réaliser une étude phytosanitaire avant tout abattage et renouveler le patrimoine arboré en confortant la composition du parc existant (1^{er} plan, fond de scène, alignements, etc.) **6**.
- Lors de plantations, choisir des essences locales résistantes à la sécheresse.
- Les piscines sont — à la manière des anciens bassins — enterrées, de forme rectangulaire, implantées au plus près du terrain naturel et de teinte sombre. Éviter les tons bleu clair, blanc et sable pour les revêtements. Préférer les piscines écologiques (à filtration naturelle).
- Dissimuler les constructions annexes (abri-jardin, cuve, local technique, pool-house, etc., hors dépendances) par la plantation de végétaux appropriés **7**.

Véranda

- Privilégier des formes simples réalisées sur mesure dans le cadre d'un projet d'architecture **8**.
- Opter pour une structure métallique et des parois en produits verriers.

Pergola

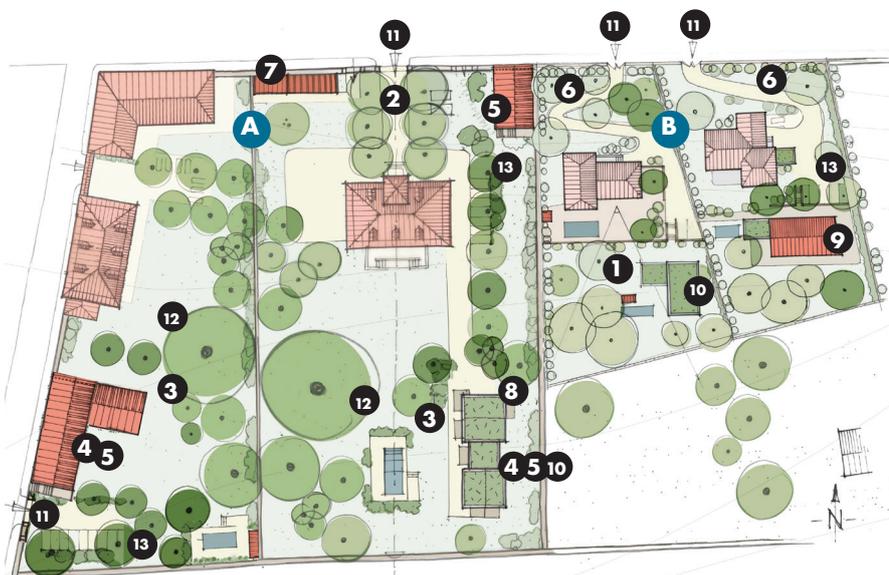
- Privilégier une construction de forme simple réalisée sur mesure comme une des composantes de la façade et/ou de la clôture
- Opter pour une structure métallique fine (composée de profilés acier en T et de câbles tendus). Éviter les « pergolas bioclimatiques ».
- Préférer un couvert végétal de plantes grimpantes caduques. Si nécessaire, utiliser de la brande de bruyère dans l'attente d'une protection solaire effective par les plantations.

SURÉLEVATION

La surélévation d'une grande demeure ou d'une villa bourgeoise est à éviter pour préserver la qualité architecturale des toits et les proportions du bâti existant.

USAGES & PROGRAMME

Se reporter au volet CONSTRUIRE, 2d.



A GRANDE DEMEURE, fin XVIIe - XIXe **B** VILLA BOURGEOISE, fin XIXe - début XXe

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

Pour le choix des teintes, se reporter à l'encart COULEURS, 2b.

Volumétrie & implantation

- Ajuster l'implantation altimétrique au plus près du terrain naturel, définir les terrassements en accord avec les sols avoisinants en équilibrant déblai et remblai.
- Utiliser les structures paysagères existantes pour implanter les nouveaux bâtiments **1** et préserver les perspectives vers ou depuis la demeure principale (allée plantée **2**, cônes de vue).
- Implanter le bâti et les réseaux au-delà de l'aplomb du houppier des arbres existants (y compris ceux des parcelles contiguës) **3**.
- Privilégier le regroupement des logements dans une même entité bâtie **4**.
- Opter pour des constructions neuves dont les volumes respectent un plan orthogonal **5**.
- Ne pas porter atteinte aux ouvrages hydrauliques existants, visibles ou non (puits, galeries de drainage, etc.).
- Conditionner la création de bâtiments et la division parcellaire à la possibilité d'une desserte directe et/ou mutualisée **6**.
- Prévoir dans le cadre d'un projet de division la rénovation de la demeure principale et du petit patrimoine associé (gloriette, pigeonnier, bassin, fontaine, etc.).
- Intégrer les fonctions annexes dans le volume général de la construction (local technique,

poubelles, vélos, stationnements, rampe de parking, etc.) ; prévoir à défaut une construction dissociée (de type dépendance) adossée au mur de clôture **7** traitée avec la même qualité architecturale que l'ouvrage principal.

- Pour la grande demeure **A** : Proposer des constructions neuves éloignées du bâti existant et de gabarit moindre **8**.

Façade

- Proposer une composition ordonnancée et valoriser l'entrée.
- Mettre en œuvre des matériaux de façade pérennes, d'un entretien facile et préférentiellement biosourcés (enduit à la chaux, pierre naturelle en soubassement) et éviter les matériaux d'imitation.
- Réaliser les éléments d'évacuation des eaux de pluie en zinc (gouttières, descentes d'eau, cheneaux, etc.).
- Dissimuler les dispositifs techniques (fourreaux, évacuations, événements). Intégrer les appareils de climatisation dans le volume bâti.

Ouvertures

- Opter pour des menuiseries en bois ou en aluminium.
- Intégrer à la conception des baies des appuis maçonnés (pour limiter les salissures).
- Mettre en place des dispositifs d'occultations/protections solaires mobiles (à l'exclusion des volets roulants).

Toiture

- Privilégier une toiture de forme simple à deux pans équivalents **9** ou une toiture-terrasse végétalisée **10** ; pour les petites surfaces, préférer la pierre volcanique (pouzzolane).
- Réserver les volumes de toiture (VETC) aux installations techniques (ventilation, machinerie d'ascenseur, accès aux toits, etc.).
- Dans le cas d'une toiture en tuiles, préférer la mise en œuvre de forçat en bois et éviter la mise en œuvre de tuiles de rives.
- Pour l'installation de panneaux solaires : se reporter au volet ENTREtenir ET RÉNOVER, 2b.

Clôture/Jardin & abords

Se reporter aux volets :

- AMÉNAGER & AGRANDIR, 2c ;
- CLÔTURE & PLANTATIONS ASSOCIÉES, 2e.

Usages & programme

- Maintenir une entrée commune par le portail existant **11** ; prévoir des parkings en sous-sol ; à défaut des poches de stationnements mutualisées, et ombragées, à proximité de la voirie d'accès.
- Dans l'éventualité de places de stationnement situées en extérieur, celles-ci prendront la forme de parkings végétalisés (arbres d'ombrages ou pergola arborée).
- Conserver au maximum un usage collectif des parcs et jardins, ne pas clore les espaces extérieurs à usage privatif **12**.
- Concevoir des logements traversants ou multiorientés (hors studios et T1)
- Favoriser le confort d'usage du logement : espace d'entrée, cellier, buanderie, cuisine indépendante en 1er jour (à partir du T2).
- Prévoir un espace extérieur généreux pour chaque logement : terrasse et jardinet en rez-de-chaussée, loggia (plutôt que balcon), etc.
- Dans le cas d'une division de la demeure initiale en lots (appartements ou bureaux), respecter les espaces intérieurs : entrée et cage d'escalier commune, hauteurs sous plafond, boîtes, cheminées, etc.
- Conditionner la constructibilité ou la redivision en appartements à la possibilité d'aménager des aires de stationnement arborées en quantité suffisante **13**, ainsi que des locaux poubelles et vélos fonctionnels et accessibles de plain-pied.
- Prévoir une ventilation et un éclairage naturels des parties communes (halls d'entrée, cage d'escalier, couloirs, paliers, etc.).
- Prévoir un espace de compostage.

Cernées de leurs murs de clos typiques, alliant maçonnerie de pierre, galets, de pisé et ouvrages en ferronnerie, et ponctuées de spécimens arborés remarquables au cœur de parcs et jardins ornementaux, les propriétés bourgeoises constituent de véritables marqueurs de l'identité paysagère de la commune.

PLANTATIONS ASSOCIÉES

Encart applicable à tous les volets de la fiche.

- Planter le long des limites séparatives dans l'épaisseur d'une large frange :

- Haie et bosquet arbustifs mixtes, en port libre, aux essences variées (caduques et persistantes en mélange) ;
- Boissements de feuillus et couverts arbustifs épais en lisière de parc ;
- Végétation grimpante débordante le long des murs de clos, notamment au droit des portails.

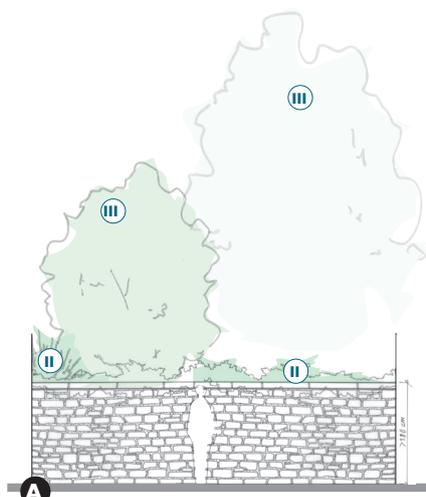
- Planter dans les vastes espaces libres, en composant avec toutes les strates végétales pour conforter l'effet d'écran verdoyant dans le paysage proche et lointain et renouveler le patrimoine arboré :

- Arbres d'ornement, en tige ou cépée, à grand et très grand développement, essences caduques et persistantes en mélange ;
- Massifs d'arbustes caducs et persistants en mélange et parterres de vivaces le long des allées et aux abords des entrées et perrons ;
- Bosquets arbustifs mixtes, en port libre, aux essences variées, caduques et persistantes en mélange, pour délimiter des sous-espaces en alternative aux clôtures ;
- Plantes tapissantes en alternative au gazon et/ou diminution des tontes (1 à 2 par an).

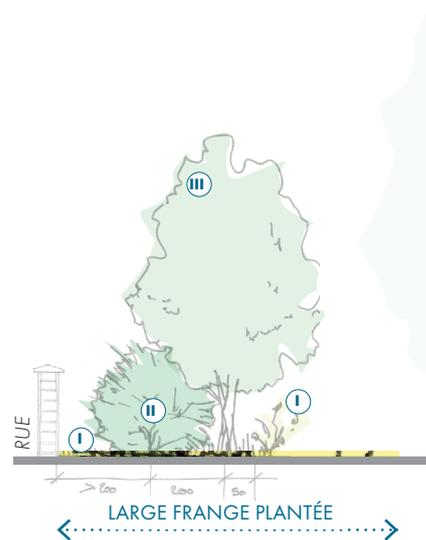
Entretien des spécimens patrimoniaux en place par des élagages légers et réguliers pour prolonger leur durée de vie.

Différentes strates végétales

- I herbacée II arbustive III arborée IV grimpante



Élévation depuis la rue et coupe.

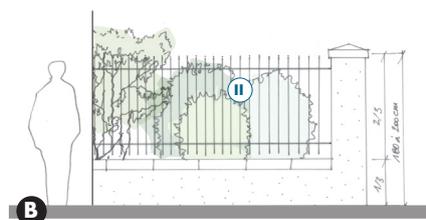
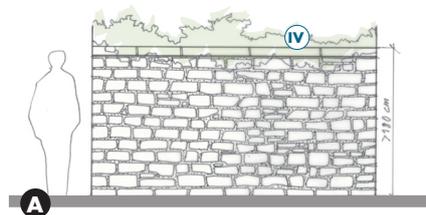


CLÔTURE

Encart applicable à tous les volets de la fiche. Pour le choix des teintes, se reporter à l'encart COULEURS, 2b.

- **A** Mur en pierre et/ou galets apparents (gros appareillage uniquement), rejointoyé à la chaux ; couverture en tuile ; végétation grimpante volubile.
- **B** Clôture en grille de serrurerie (barreaudage de ronds ou fers plats) sur mur bahut enduit ; couverture béton ou pierre ; haie mixte ou plantes grimpantes.

Élévations sur rue.



Murs de clôture en pierre et galets apparents, 1, 2 et 3.

Intégration d'un coffret technique 4.

Compositions végétales intégrant des arbres, des vivaces, des couvre-sols et des arbustes (ex : 5 : vigne vierge, lierre, etc. | 6 : photinia, céanothe, etc.).

INFOS UTILES

SITES WEB / À CONSULTER *nécessairement*



Pour consulter et télécharger le PLU-H de la Métropole de Lyon :

pluh.grandlyon.com
20 rue du Lac, 69003 LYON
04 78 63 40 40

Pour consulter le service Pilotage Assainissement-eaux pluviales et GEMAPI(PAG) de la Direction adjointe de l'eau de la Métropole de Lyon.

Disponible en ligne : www.grandlyon.com/services/gestion-des-eaux-de-pluie.html



Pour accéder à des données cartographiques, vues aériennes, parcelles :

www.geoportail.gouv.fr



Pour prendre connaissance de la réglementation thermique :

www.rt-batiment.fr

Pour consulter le cadastre :

www.cadastre.gouv.fr

Pour obtenir la matrice cadastrale d'un terrain :

Service départemental des impôts foncier de Lyon, 04 78 63 33 00

www.impots.gouv.fr

Pour obtenir les formulaires cerfa :

www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N319

Pour déclarer vos travaux à l'administration fiscale :

Service des Impôts des Particuliers (SIP) du centre des finances publiques, 04 72 10 44 50

DEMANDE D'AUTORISATION D'URBANISME / À FOURNIR

La demande d'autorisation d'urbanisme implique que toutes les pièces nécessaires à la compréhension du projet soient produites afin de permettre d'apprécier la qualité de projet de construction ou la plus-value architecturale apportée par la réhabilitation d'un édifice existant :

- un **plan de situation** et **tous les éléments graphiques complémentaires** permettant une bonne **compréhension des enjeux** (photos du site et de ses abords, plan masse de l'existant, etc.) ;
- un **plan de géomètre** figurant la **topographie**, la position des constructions existantes aux abords immédiats de la parcelle, la topographie, le **relevé des arbres existants** et de la circonférence de leurs houppiers et la mention des essences des végétaux ;
- pour les **boisements ayant un intérêt, une étude phytosanitaire** pour juger de la qualité de chaque sujet concerné par un éventuel abattage ;
- un **plan de masse des constructions** à édifier ou à modifier permettant d'illustrer l'insertion urbaine du projet dans son environnement (plan coté dans les trois dimensions spécifiant également les plantations maintenues, supprimées et créées ainsi que les surfaces d'espaces verts) ;
- des **plans de façades** faisant apparaître les cotes et le relevé des avoisinants (gestion de la mitoyenneté) ;
- des **vues en coupe** précisant l'implantation altimétrique de la **construction par rapport au terrain naturel** (nivellement existant avant travaux) ;
- l'**intégration urbaine et paysagère** du projet dans son environnement (insertion sur fond photographique) ;
- un **tableau de surface** de plancher ;
- les **plans de niveaux** du projet lorsqu'ils sont nécessaires à la bonne compréhension du projet (dont les plans de toiture et de sous-sols) et en **particulier celui du rez-de-chaussée** (articulation entre qualité de l'occupation du rez-de-chaussée et l'organisation du plan de masse; position par rapport à la rue et aux limites de référence, etc.) ;
- etc.

ORGANISMES / À CONTACTER *si nécessaire*



Service Urbanisme de Genay
Mairie de Genay,
Rue de la Mairie
69730 Genay
Tél. 04 72 08 78 88
www.villedegenay.com



CAUE - Conseil d'Architecture, d'urbanisme et de l'environnement Rhône Métropole
04 72 07 44 55
www.caue69.fr



Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Rhône (UDAP)
udap69@culture.gouv.fr
<https://www.culture.gouv.fr/Demarches-en-ligne/Par-thematiques/Architecture/Mes-travaux-en-site-protège>



Ecoreno'v – Agence Locale de l'énergie et du Climat de la Métropole de Lyon
04 37 48 25 90
www.alec-lyon.org



Conseil régional de l'ordre des architectes Rhône-Alpes
04 78 29 09 26
ordre.architectes@architectes-ra.org
www.architectes.org
<https://www.architectes-pour-tous.fr/>



Fédération française du paysage
01 30 21 47 45
www.f-f-p.org



Association des Architectes du Patrimoine
07 89 67 13 27
www.architectes-du-patrimoine.org



Agence nationale de l'habitat
04 78 62 54 98
ddt-shru-ahp-anah@rhone.gouv.fr
www.anah.fr



Fondation du patrimoine
04 37 50 35 78
www.fondation-patrimoine.org



SOLiHA Auvergne-Rhône-Alpes Solidaires pour l'habitat
04 72 84 62 84
www.auvergnerrhonealpes.solihha.fr



OÏKOS
Éco-construction & Éco-rénovation
09 81 71 67 85
www.oikos-ecoconstruction.com

GUIDES / À LIRE *en complément*



Des haies pour le Rhône. Guide de plantation et d'entretien des haies champêtres (Rhône Le Département)
https://afac-agroforesteries.fr/wp-content/uploads/2015/02/entretien_plantation_haies.pdf



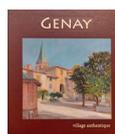
Permis de (bien) planter ! Idées et conseils pour des haies belles et vivantes dns votre jardin (Rhône Le Département)
https://afac-agroforesteries.fr/wp-content/uploads/2015/02/guide_haies_permis_de_planter.pdf



L'essentiel de la Charte de l'Arbre (Grand Lyon, la Métropole)
<https://blogs.grandlyon.com/developpementdurable//blogs.grandlyon.comdeveloppementdurable/files/downloads/2013/02/essentiel-de-la-charte-FINAL-Vecran.pdf>



Guide pratique. Du jardin d'ornement au jardin vivant. Alternatives pour des plantations écologiques (FRAPNA)
<https://fr.calameo.com/read/0004893554f15bd099ea1>



Genay, village authentique, (GIANA, Groupe d'histoire de Genay et de ses environs) Parution décembre 2013, éditeur Ville de Genay. Plus d'informations : <http://giana.wifeo.com/publication-livre1.php>

Cahier de prescriptions clôtures du Franc Lyonnais, Métropole de Lyon.

EN SAVOIR +

GENAY

Charte pour la qualité du cadre de vie



« 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**

Charte réalisée pour la commune de Genay par le CAUE Rhône Métropole dans le cadre des missions de sensibilisation et de conseil aux collectivités.

Auteurs : Grégory Cluzel et Pauline Vignon.

Avec la collaboration de l'ensemble des membres du comité dont Madame le Maire, Valérie Giraud, l'adjointe au cadre de vie et à l'urbanisme raisonné, Noëlle Magaud et les services municipaux.

Photos et illustrations : CAUE Rhône Métropole sauf mention contraire page 62.

Remerciements à l'ensemble des personnes ayant contribué à ce travail, dont : l'association GIANA - Groupe d'Histoire de Genay et de ses environs, David Fayolle, architecte conseiller au CAUE Rhône Métropole et Samuel Auray, paysagiste conseiller CAUE Rhône Métropole.

Coordination : Sébastien Sperto, directeur du CAUE Rhône Métropole.
Directeur de la publication : Frédéric Pronchéry, président du CAUE Rhône Métropole.

www.caue69.fr



Ville de Genay



CONSEIL
D'ARCHITECTURE
D'URBANISME
ET DE L'ENVIRONNEMENT