



GENAY

Charte pour la qualité du cadre de vie



Ville de Genay



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



Parce qu'il nous faut aujourd'hui, penser le Genay de demain, en respectant à la fois son histoire naturelle, sa singularité architecturale villageoise ;

Parce que nous devons prendre en compte les problématiques climatiques et environnementales ;

Parce que préserver notre nature, c'est commencer par préserver notre cadre de vie ;

Parce que nous souhaitons le préserver tel un écrin accueillant et protecteur pour tous les habitants, mais aussi tel un lieu de vie dynamique, bourdonnant, joyeux et festif ;

Parce que les temps changent et que notre petite commune a des droits mais aussi des devoirs et qu'il nous faut respecter nos contraintes de production de logements pour toutes les générations mais aussi d'équipements dans l'intérêt des entreprises, des commerces de proximité et surtout des habitants petits et grands en bonne ou moins bonne santé ;

Parce que Genay n'est pas à vendre et qu'il n'est pas question de l'abandonner à un développement sans vision ni maîtrise...

Pour toutes ces raisons, nous avons fait de notre cadre de vie une cause, car il est notre bien commun, pour aujourd'hui et pour demain.

Certes, la tâche est immense, mais nous sommes là, et nous travaillons avec ardeur depuis de nombreuses années pour défendre ce cadre de vie.

En veillant d'abord à ce que les règles d'urbanisme ne soient pas en contradiction avec nos objectifs par un véritable combat pour faire entendre les particularités de notre beau village authentique.

En se dotant ensuite d'outils qui n'existaient pas jusqu'alors et qui nous permettent d'identifier les enjeux et relever les défis majeurs pour l'avenir de Genay, tout en accompagnant au quotidien les porteurs de projets.

C'est le cas de cette « Charte pour la qualité du cadre de vie » que vous tenez entre vos mains et qui se veut un outil pratique à disposition de toutes celles et ceux qui veulent prendre soin de notre commune.

Elle est une preuve d'amour, un acte politique profond, dévoué, humble, laborieux et respectueux de l'intérêt général et de la cause communale.

Je tiens à remercier très sincèrement le CAUE Rhône Métropole, notre partenaire, pour son élaboration à nos côtés.

Alors, à vous, Ganathaines et Ganathains qui portez un projet pour votre lieu de vie, je vous invite à vous saisir de cet outil et à le faire vôtre.

A toutes celles et ceux qui souhaitent venir s'installer dans notre belle commune, ayez en tête que : « Acheter un bien à Genay, ce n'est pas juste acheter un bien, c'est aussi acheter un cadre de vie. », comme j'aime à le répéter.

Alors, vous aussi, utilisez cette Charte pour bien vous imprégner de l'ensemble des enjeux de ce cadre de vie auquel vous allez participer et que je vous invite à magnifier.

Soyons toutes et tous fiers de notre cadre de vie, défendons-le, entretenons-le !

Je suis convaincue qu'ensemble nous pouvons faire de belles choses.

Je vous souhaite une bonne lecture.



Ville de Genay



Valérie GIRAUD,
Maire de Genay

Le **Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement Rhône Métropole** (CAUE Rhône Métropole) est une association qui œuvre pour la **qualité du cadre de vie** sur l'ensemble du territoire Métropolitain ainsi que sur le territoire du département du Rhône. Ses **missions d'intérêt public**, lui sont confiées par la Loi de 1977 sur l'Architecture : **conseiller, former, informer et sensibiliser**.

Désireuse de préserver son cadre bâti et naturel ganathain tout en permettant l'émergence de nouveaux projets de construction ou de réhabilitation de l'habitat, la commune de Genay a souhaité élaborer une Charte de la qualité du cadre de vie, en faisant appel au CAUE Rhône Métropole, mobilisant de façon transversale ses expertises techniques, pédagogiques et culturelles.

Élaborée en lien étroit avec les élus et techniciens de la commune, cette charte a été pensée comme un **outil de dialogue destiné à aider tous les acteurs — professionnels ou particuliers — dans la conduite de leurs projets**, depuis la conception jusqu'à l'obtention de l'autorisation d'urbanisme.

En complétant à une échelle plus fine les objectifs stratégiques et les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme et de l'Habitat de la Métropole (PLU-H), cette charte vient renforcer les principaux outils mis à la disposition des pétitionnaires, afin de leur permettre de participer pleinement à la mise en œuvre d'un urbanisme de projet négocié, respectueux des sites et de la qualité des paysages urbains.

Cette charte est disponible en ligne sur le site de votre mairie et sur le site du CAUE Rhône Métropole.

Nous espérons que ce travail pourra contribuer à ce que de nombreuses opérations exemplaires sur le plan architectural, paysager, urbain et environnemental puissent voir le jour à Genay.

Sébastien SPERTO,
Directeur du CAUE Rhône
Métropole.



Sommaire

LA CHARTE

6 Notice d'utilisation

INTRODUCTION

7 5 étapes clés, amorces d'un projet réussi

PARTIE A : DIAGNOSTIC CARTOGRAPHIQUE

Évolution historique

10 1823

12 1960

14 2020

Enjeux thématiques

16 Relief et hydrographie

18 Patrimoine végétal et diversité des milieux

20 Formes urbaines et patrimoine bâti

22 Patrimoine bâti, focus sur : le Pisé

Synthèse

24 Enjeux sectorisés de la qualité urbaine, architecturale et paysagère

PARTIE B : RECOMMANDATIONS

Dispositions générales

30 Qualité architecturale et urbaine

Maison de bourg et maison rurale ou corps de ferme

33 Habiter le centre-bourg ou les hameaux

Fiche n° 1

Grande demeure et villa bourgeoise

39 Habiter les grands domaines

Fiche n° 2

Maison Individuelle

45 Habiter le tissu pavillonnaire

Fiche n° 3

Immeuble collectif

53 Habiter les résidences collectives récentes

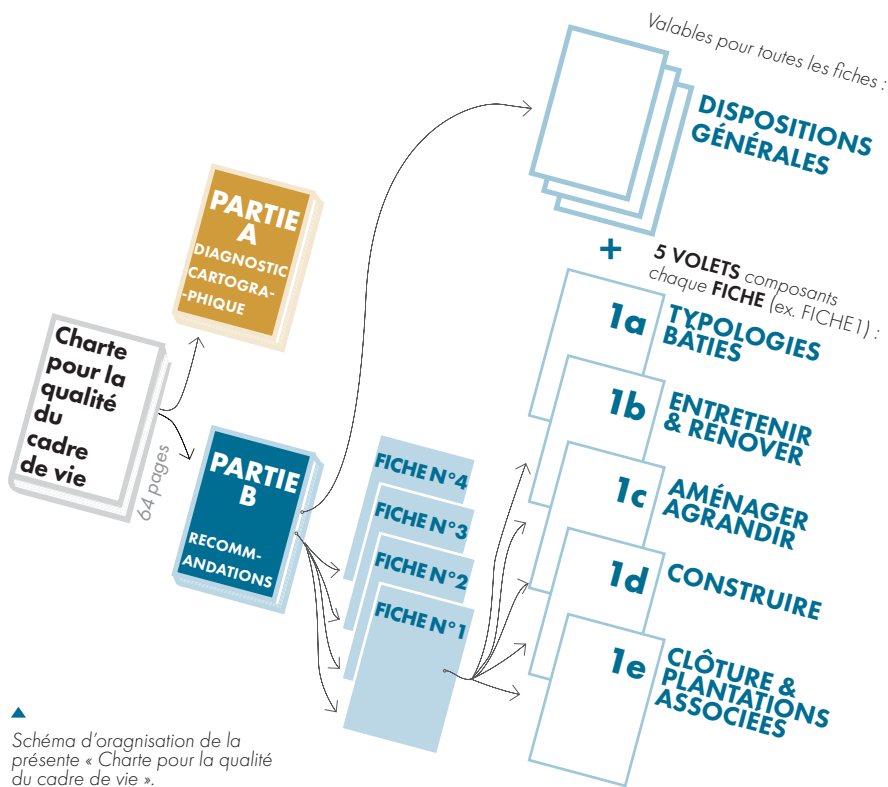
Fiche n° 4

INFOS UTILES

59 Pour en savoir +

LA CHARTE

Notice d'utilisation



MODE D'EMPLOI

Le pétitionnaire genathain, futur candidat à un projet de construction ou de rénovation, commence par identifier la fiche concernant l'ouvrage sur lequel ou à proximité duquel il souhaite intervenir. Il aura pris le soin de consulter préalablement, au besoin avec l'aide de la commune, les règles d'urbanisme de la zone dans laquelle se situe la parcelle.

Les recommandations sont constituées par :

- les DISPOSITIONS GÉNÉRALES
- la FICHE N°X choisie se décompose en cinq volets :
 - + 1 volet descriptif : le volet **a- TYPOLOGIES BÂTIES** rappelant les caractéristiques principales du bâti et/ou des abords concernés par les travaux ;
 - + 4 volets déclinant les différents types d'actions visées par le projet et développant les recommandations afférentes :
 - volet **b- ENTREtenir & RENOVER** ;
 - volet **c- AGRANDIR, AMÉNAGER** ;
 - volet **d- CONSTRUIRE** ;
 - volet **e- CLÔTURE & PLANTATIONS ASSOCIÉES**.

OBJECTIFS DE LA CHARTE

• Un outil facilitateur du projet

La « Charte pour la qualité du cadre de vie » de Genay est un guide pédagogique et un support méthodologique destiné à aider tous les acteurs – professionnels ou particuliers – dans la conduite de leurs projets, depuis sa conception jusqu'à l'obtention de l'autorisation d'urbanisme.

• Un complément aux règles du PLU-H

La charte complète, à une échelle architecturale plus fine, les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme et de l'Habitat (PLU-H), auxquelles tout projet doit par ailleurs se soumettre.

• Un garant de l'intérêt général

La charte souligne les liens essentiels qui existent entre les caractéristiques d'un paysage urbain d'ensemble et le travail sur un objet architectural isolé. Il s'agit là de réaffirmer l'importance de la prise en compte de l'environnement commun existant dans les projets individuels de constructions ou de transformations du bâti.

STRUCTURE DU DOCUMENT

Le présent document s'organise en deux parties complémentaires et itératives :

- **PARTIE A : DIAGNOSTIC CARTOGRAPHIQUE** pour comprendre le contexte territorial dans lequel doit s'inscrire tout type de projet.
- **PARTIE B : RECOMMANDATIONS** pour agir de façon adaptée sur le bâti et ses abords ; la seconde partie s'appuyant sur la première dont elle tire ses fondements.

La partie B se compose de dispositions générales complétées par 4 fiches pour chacune des grandes « typologies architecturales » présentes sur la commune, conclusion du diagnostic.

Ces typologies font chacune appel à une référence de tissu urbain :

- + FICHE N°1 : habiter le **centre-bourg** ou les hameaux ;
- + FICHE N°2 : habiter les **grands domaines** ;
- + FICHE N°3 : habiter le **tissu pavillonnaire** ;
- + FICHE N°4 : habiter les **résidences collectives récentes**.

Des indications sur la volumétrie, les façades, les matériaux et l'aménagement des abords, complétées d'une palette de couleurs et de schémas de clôtures, explicitent les attendus en termes de qualité de réalisation. Ces derniers trouvent leur fondement dans l'analyse des constats développée dans la partie A de la Charte (Diagnostic cartographique).

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 généré par le bâti en question – son implantation, sa morphologie, son rapport à la voirie et aux constructions environnantes – et illustre à titre indicatif comment peuvent s'y adjoindre des extensions ou bien de quelle manière peuvent se construire de nouveaux bâtiments à proximité.

A toutes fins utiles, un carnet d'adresses en annexe de la Charte recense les guides pratiques et organismes vers lesquels les porteurs de projet peuvent trouver conseils et informations complémentaires (pages 60&61).

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

PARTIE A

Diagnostic cartographique

ÉVOLUTION HISTORIQUE

- 10 1823
- 12 1960
- 14 2020

ENJEUX THÉMATIQUES

- 16 Relief et hydrographie
- 18 Patrimoine végétal et diversité des milieux
- 20 Formes urbaines et patrimoine bâti
- 22 Patrimoine bâti, focus sur : le Pisé

SYNTHÈSE

- 22 Enjeux de qualité urbaine, architecturale et paysagère, par typologie de tissu habité

ÉVOLUTION HISTORIQUE

1823



▲ Vue sur Genay, depuis le sud-est de la commune, 1994.

Genay s'inscrit dans un territoire de 850 hectares en limite nord de la Métropole de Lyon et en limite du département du Rhône, limitrophe avec l'Ain, auquel il était rattaché jusqu'en 1968.

Une histoire patrimoniale riche et ancienne

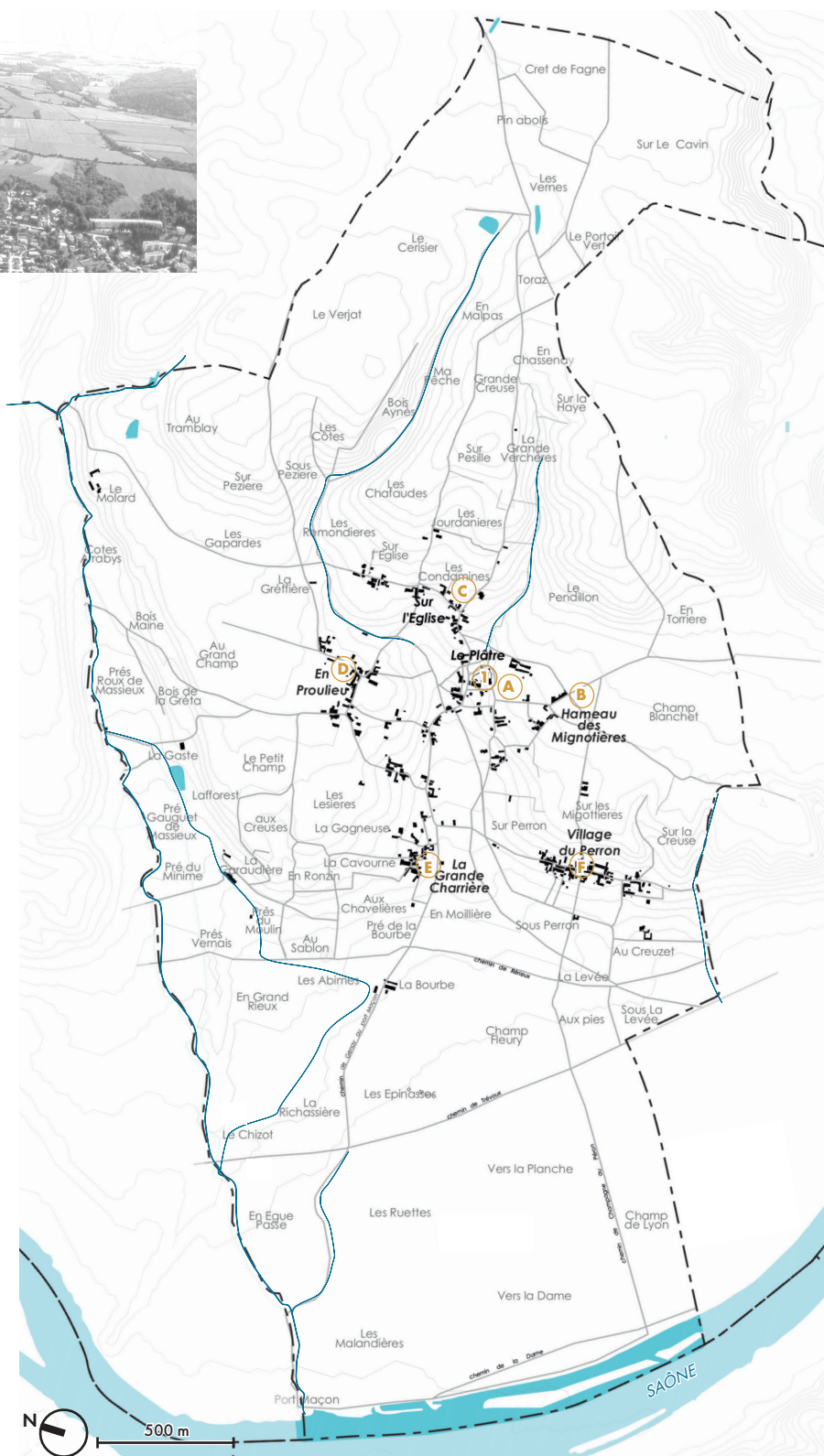
Aux origines de la commune, la présence d'une église à Genay dès 984 précède la construction d'un fortin **1** au cœur de l'actuel hameau du Plâtre. Divers impôts et taxes (dont le vingtain des chanoines-comtes de Lyon en 1264) furent établis pour édifier les fortifications dessinant les contours du futur village (l'église, le cimetière, la cure et ses jardins, etc.).

Ce fortin édifié sur un relief constitue une motte castrale autrement dénommée localement « **poype** » : cette fortification de terre assurait la posture défensive des domaines en plaine du pouvoir féodal local. Considéré comme un « château fort primitif », le poype est le centre de l'exploitation domaniale, symbole du pouvoir seigneurial. A Genay, il se compose du mur du vingtain, encore visible au nord, d'une tour ajoutée en 1480 au sud-est et de constructions adossées au mur du vingtain, côté sud, ainsi que d'une voûte au nord-ouest marquant l'entrée du fortin (inscrite aux Monuments Historiques depuis 1947).

En raison de sa **position stratégique en bords de Saône** à 20 km au nord de Lyon, et de ses **richesses agricoles**, ce territoire fut à partir de 1426 la première capitale du Franc-Lyonnais (supplannée par Neuville au 17^{ème} siècle).

Légende

- bâti - Cadastre Napoléonien 1823
- - - limites communales actuelles
- ~ courbes de niveau, tous les 5 mètres
- cours d'eau



source : carte CAUE Rhône Métropole établie à partir de données cartographiques : [Cadastre Napoléonien 1823]



Un chapelet de hameaux imbriqués

De nombreux hameaux se développent dans le tissu agricole sur les hauteurs de la Saône. Leurs positions sur le territoire ganathain s'avèrent spécifiques :

- **en position centrale** au croisement des principaux chemins, aux abords du vallon concentrant le ruissellement de plusieurs thalwegs, et à une altimétrie médiane [à (+/-) +225m], se situe le hameau du **Plâtre** (A) accueillant le fortin, actuel centre bourg.
- **aux positions altimétriques les plus hautes**, [à (+/-) +250m], le hameau des **Mignotières** (B) au sud du fortin, en rebord de plateau du **Champ Blanchet**, le hameau **Sur l'église** (Des Remondières) (C) et le hameau **En Proulieu** (D).
- **aux positions altimétriques les plus basses**, [à (+/-) +200m] : le hameau de **La Grande Charrière** (E) et le hameau ou **Village du Perron** (F) plus au sud s'inscrivent parallèlement à la courbe de niveau.

Un territoire riche de nombreuses ressources

• Le Grand Rieux / les moulins

Aux abords du Grand Rieux, plusieurs moulins ont trouvé ici une implantation favorable grâce à une ingénierie de déversoirs, de biefs et d'étangs permettant la dérivation d'une partie du cours d'eau (moulins des Trois Fourneaux jusqu'en 1881, moulin « de Gaste » 1481, etc.).

• Les terres fertiles / l'exploitation agricole

Dès la seconde moitié du 19^{ème} siècle, en lien avec le développement du moulinage, l'activité agricole témoigne d'une forte présence de culture de céréales (48%). En 1852, les terres cultivées se déclinent en terres labourables (595.6ha), vignes (59ha), bois et taillis (12ha), culture de muriers (1ha) et vergers (5ha). L'élevage est également présent avec des cheptels diversifiés (espèces

: ovine, caprine, et porcine) que complète la force animale bovine ou chevaline nécessaire aux labours et aux récoltes (source : Genay, Village Authentique, GIANA).

• La Saône / le port

Au nord du territoire, en position limitrophe avec Massieux et à la Confluence de la Saône et du Grand Rieux, se situe Port Maçon, offrant à la commune les débouchés du commerce fluvial et relié au hameau du Plâtre par un cheminement dédié.

• Le sol / le pisé de terre

Les constructions ganathaines sont caractéristiques du patrimoine bâti en pisé de terre (faible hauteur, peu de percements, chaînage d'angle et enduit à la chaux de couleur terre). Cette matière première, ressource locale, donne **une coloration au territoire** et impacte fortement le cadre bâti de l'époque. Le pisé est encore très présent aujourd'hui (cf : focus sur le pisé p.22).

Fiefs

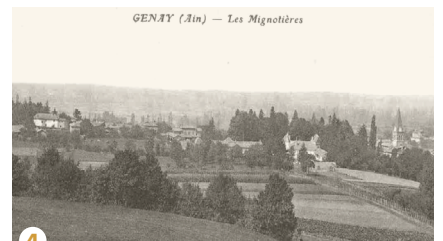
La présence de 4 anciens petits fiefs souligne l'histoire féodale liée à l'exploitation des ressources du territoire ganathain. Ces derniers étaient les lieux de protections des richesses produites (moulinage, terres agricoles, etc.)

- Fief de Rancé-sur-Genay, jouxtant le fortin (domaine de Rancé), dont l'actuel parc communal ;

- Fief le Chaffaut, en limite nord (maison-forte, dépendances agricoles, deux moulins, et des terres agricoles) ;

- Fief du Molard, en limite nord-est (maison-forte, jardins, cours, terres agricoles, bois, etc.) ;

- Fief du Creuzet/Crozet/Creuset, au sud du hameau du Perron, ancien manse attesté en 1257 et 1480 de la paroisse de Genay (maison, cour, place, fontaine, jardins, terres agricoles, etc.).



- 1 Le Fortin, 2010.
- 2 La voûte de l'entrée du Fortin et l'église, 2022.
- 3 Carte postale de l'entrée de bourg, 1911.
- 4 Carte postale, Les Mignotières.
- 5 Château de Rancé, 1994.
- 6 Scène de battage à Genay, 1894.
- 7 Carte postale, villa et étang Mauriat.
- 8 Carte postale, rue du Perron, hameau du Perron.

ÉVOLUTION HISTORIQUE

1965



▲ Grande propriété (à gauche vue nord-ouest, à droite vue sud-est) imbriquée dans un tissu de hameau, montée des Lisières, hameau En Proulieu, 1993.

Le déploiement des hameaux et du Bourg

Les constructions nouvelles qui se développent jusqu'en 1960 sont en cohérence avec la logique territoriale, s'inscrivant peu ou prou dans le **prolongement des tissus existants, en greffe de hameau**, le long des voies, assurant leur continuité par une alternance de murs de clos et de murs de bâti.

Ainsi, au croisement de plusieurs chemins, le hameau du **Plâtre** conforte sa position de centralité avec un développement urbain qui finit par agglomérer les hameaux voisins.

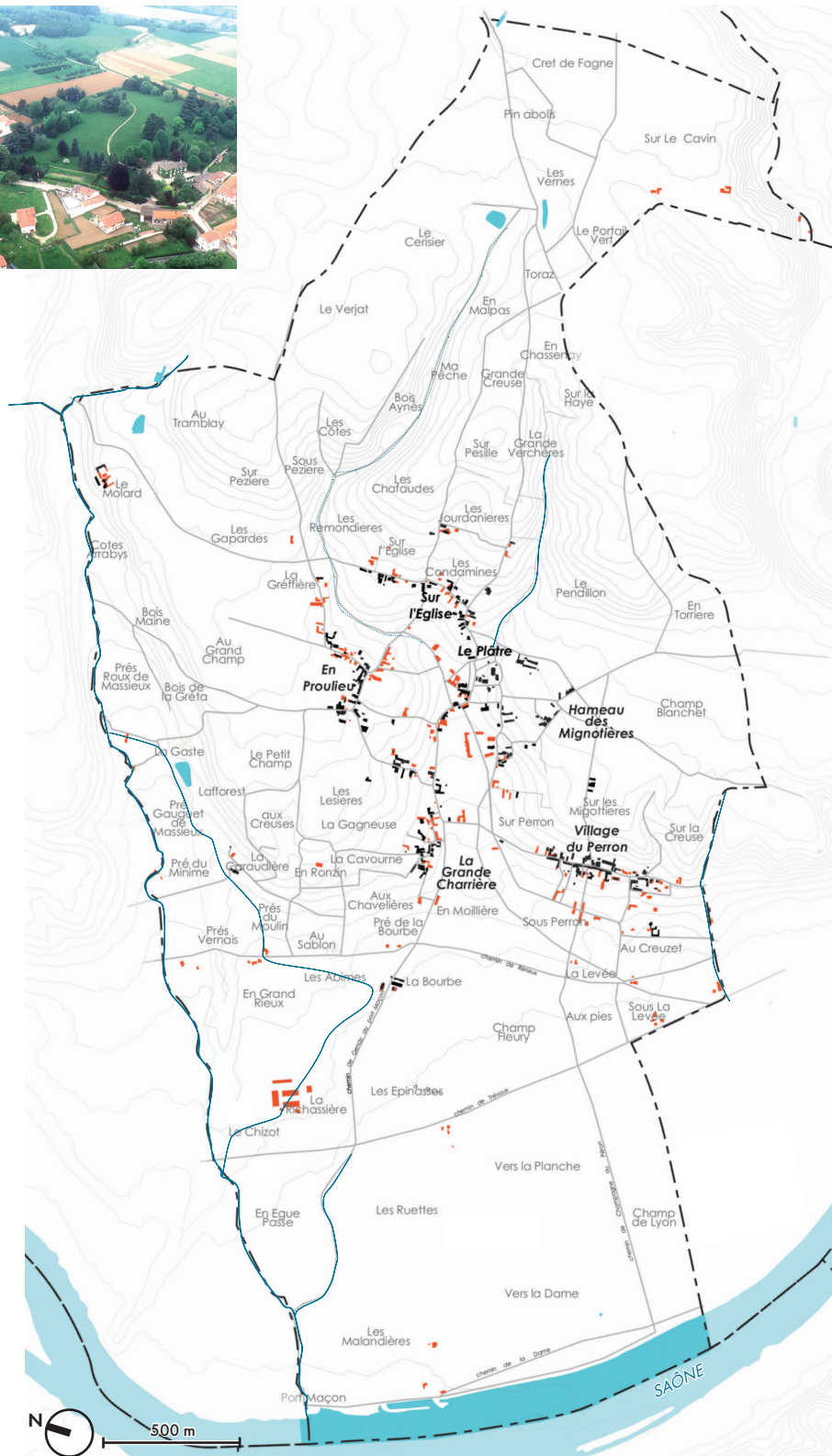
De grandes propriétés patrimoniales

A la faveur de sa proximité avec Lyon, de nombreux notables et bourgeois lyonnais ont investi le territoire ganathain. Cette présence permet la **préservation d'un patrimoine architectural remarquable hérité des fiefs** et la construction de **grandes propriétés** (maisons de villégiature, demeures ou châteaux, dans de grands domaines arborés et/ou cultivés). L'arrivée du train en 1882 (ligne reliant la Croix-Rousse à Trévoux) jusqu'à la 1^{ère} moitié du 20^{ème} siècle, permet de conforter la liaison Genay - Lyon.

Les grands domaines généralement édifiés au contact des hameaux, en lisière de zone agricole, se distinguent notamment par la qualité de leur architecture.

Légende

- bâti - Photographies aériennes 1960
- bâti - Cadastre Napoléonien 1823
- - - limites communales actuelles
- ~ courbes de niveau, tous les 5 mètres
- cours d'eau



source : carte CAUE Rhône-Métropole établie à partir de données cartographiques : [Cadastre Napoléonien 1823] + [Vue aérienne 1960]



Château du Perron

« La maison bourgeoise est construite en pierre, composée de rez-de-chaussée, premier et deuxième étages, caves au-dessous. Les bâtiments d'exploitation et d'aisance ainsi que les pavillons sont construits en pierre et en pisé ; ils sont divisés en habitations de cultivateurs et de domestiques, en écuries, fenils, greniers, hangars et dépendances. Cet contigu de bâtiments, cours jardins, terrasses, vergers, pièces d'eau est clos de murs.»

Description du domaine lors de sa vente en 1846, retranscrit dans l'ouvrage Genay, Village Authentique, GIANA



On citera notamment le domaine et le château de Rancé (1398) dans le hameau des Mignotières le château du Perron (1708) dans le hameau éponyme, la Maisonnerie de la Closerie et le Clos du Sieur Dalmais à En Proulieu et le domaine Debombourg aux Mignotières.

Certains domaines ont été réputés pour la **qualité de leurs jardins**, exemple, le parc du Clos du Sieur Dalmais (ayant fait à un architecte paysagiste G.-M. Delorme).

Beaucoup de ces domaines et/ou fiefs sont **aujourd'hui démantelés** (le fief du Creuset, démoli en 1976 pour faire place à un lotissement).

Un patrimoine rural remarquable

L'attractivité du territoire, soutenue par sa **richesse agricole**, a fondé l'**identité du paysage ganathain**. Celui-ci se caractérise dans la compacité dont témoigne l'imbrication des hameaux, des grandes propriétés bourgeoises et du tissu agricole.

Le **patrimoine ordinaire** qui découle de ce contexte est lié à la production agricole : **bâti et corps de ferme** comprenant habitations paysannes, stockage de matériel et de denrées, cour, jardins, puits, fours à pains, etc.

Ces constructions modestes de forme simple construites **en pisé** (cf : focus sur le pisé p.22) se caractérisent par : de grandes hauteurs de rez-de-chaussée, la présence d'une cour accessible par une grande porte cochère présente dans le bâti ou le mur de clôture, une continuité sur rue assurée consécutivement par le clos de mur et le bâti en alignement. Depuis la rue, cela constitue des **séquences urbaines remarquables** rythmées par l'organisation des faitages.

- ◀ 1 Bourg de Genay, Hameau du Plâtre, 1977.
- 2 Château du Perron, attesté en 1708, rue du Perron.
- 3 Domaine Debombourg, fin du 18^{ème} siècle, rue des Rameaux.
- 4 Corps de ferme, pisé apparent, hameau En Proulieu.
- 5 Corps de ferme, montée du Plâtre, hameau En Proulieu.
- 6 Domaine, rue de la Roue.
- 7 Corps de ferme, hameau En Proulieu, rue de Proulieu.
- 8 Propriété, hameau du Perron, Montée des Lilas.
- 9 Corps de ferme, hameau de la Grande Charrière, rue de la Grande Charrière.

ÉVOLUTION HISTORIQUE 2020



▲ Vue sur une ancienne grande propriété découpée en lotissement - Domaine de la Maçonnerie de la Closerie, montée des Lisières, hameau En Proulieu, 1997.
Vue aérienne sur le Domaine des Lisières.

« De 1950 à nos jours, le développement s'est fait sur un mode principalement extensif, passant en 60 ans de 10 à 37% du territoire communal urbanisé. »

source : PLU-H / Cahier Communal de Genay, 2019

L'A46 et l'expansion du paysage industriel

Construites dans les années 1980, au nord de Genay, les voies de l'A46 ont bouleversé le territoire en le rendant très accessible au transport routier. Ce nouvel accès a entraîné la modification du paysage productif ganathain ; le bord de Saône devenant une zone économique, fortement industrielle.

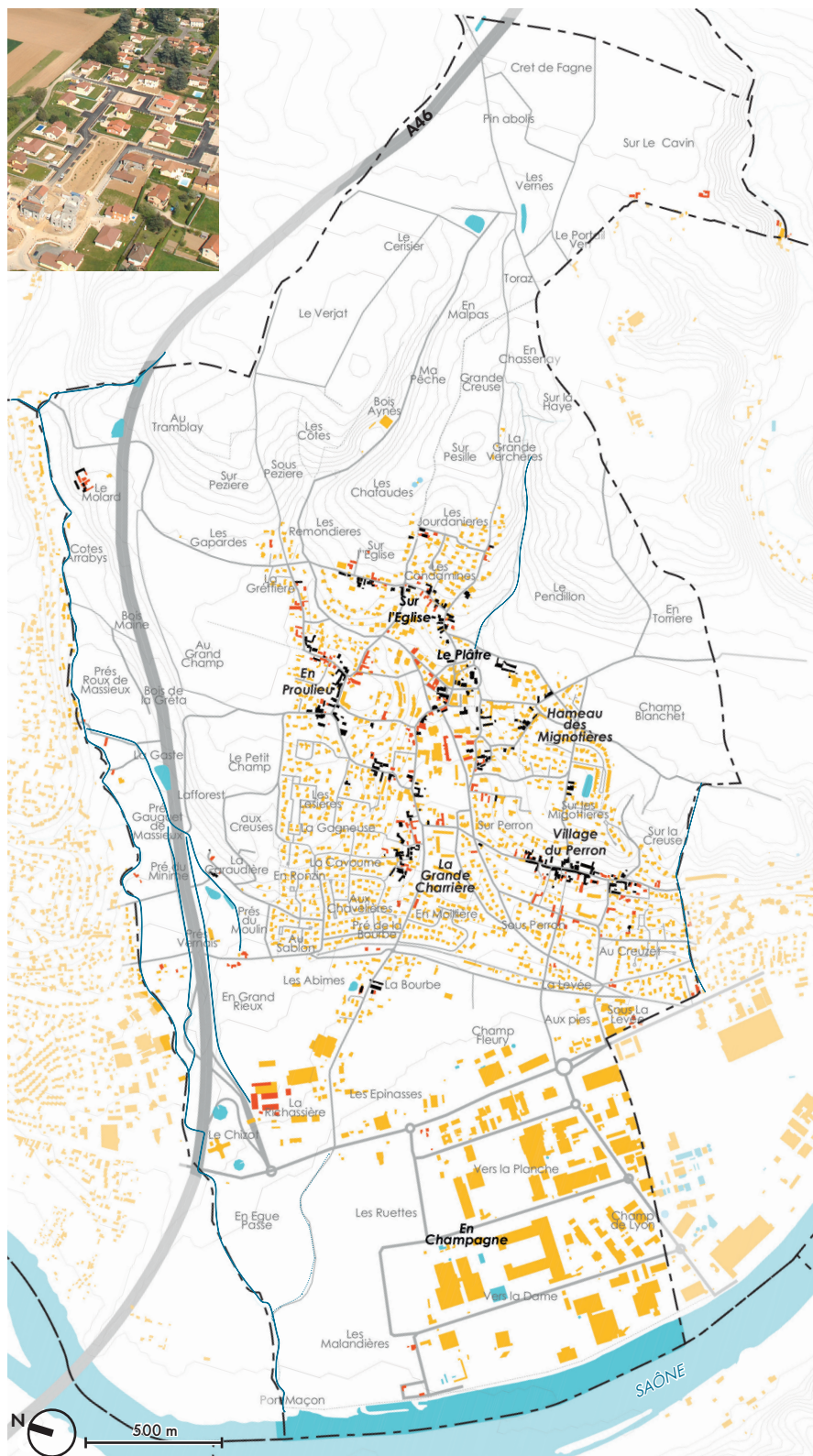
L'explosion de l'habitat individuel

A partir de la fin du 20^{ème} siècle, l'engouement pour la maison individuelle et l'essor de l'automobile est favorable à l'extension du tissu pavillonnaire, dynamisé par la présence de l'A46 et des nouvelles zones économiques. L'habitat se diffuse alors dans le tissu interstitiel autour des hameaux, dans les espaces agricoles, en rupture avec les logiques ancestrales d'aménagement du territoire.

En parallèle, plusieurs opérations de résidences de logements collectifs - du parc social ou en copropriétés - sont construites.

Légende

- bâti - Photographies aériennes 2020
- bâti - Photographies aériennes 1960
- bâti - Cadastre Napoléonien 1823
- limites communales actuelles
- courbes de niveau, tous les 5 mètres
- cours d'eau



source : carte CAUE Rhône-Métropole établie à partir de données cartographiques : [Cadastre Napoléonien 1823] + [Vue aérienne 1960]

La mutation des grands domaines

Face à la pression foncière, la quasi-totalité des grands domaines font l'objet de découpage pour être aménagés soit sous forme de lotissement pavillonnaire (ex : la Maisonneraie de la Closerie ancien grands domaine), soit en résidences collectives (ex : résidence le Vieux Cèdre, dans le domaine du château du Perron). Même si les édifices principaux ont été conservés ces phénomènes ont mis à mal un patrimoine ancien remarquable qui était caractérisé par une composition d'ensemble bâti et non bâti indissociables, marquant le territoire communal.

De nombreuses dépendances ont fait les frais de ces opérations ainsi que de bons nombres de grands spécimens arborés patrimoniaux.

A contrario des lotissements pavillonnaires, sur ces anciens grands domaines, les opérations de résidences collectives ont permis de préserver une grande partie du parc arboré et les murs de clos (ex : La Résidence *Les Charmes*), ces préservations participant à la qualité du cadre de vie des ganathains.

Par ailleurs, depuis une quarantaine d'années, certaines grandes demeures font l'objet d'un redécoupage en appartements (ex : Château du Perron).

Les transformations contemporaines

• Rénovation, réhabilitation, extension

Une partie du patrimoine bâti, notamment agricole, est aujourd'hui réinvestie et transformée pour s'adapter aux nouveaux modes de vie, tentant de composer avec la conservation des cours et des ouvertures sur rue.

• Construction neuve dans le tissu bâti existant

Dans les dents creuses du tissu imbriqué de hameaux, des constructions neuves tentent de composer avec l'existant caractérisé par : la continuité assurée par l'alignement de la construction et du clos sur le domaine public, le faîtage parallèle ou perpendiculaire à la rue, la simplicité volumétrique, l'accès direct depuis la rue, la cour, etc.



• Construction neuve dans l'ancien tissu agricole

Certaines constructions neuves réinterprètent des caractéristiques bâties ganathaines en intégrant notamment la compacité et la simplicité des formes et volumes bâtis (ex : maisons groupées de la rue des Soyeux).

- 1 Maison pavillonnaire.
- 2 Maisons groupées, rue des Soyeux.
- 3 Maisons individuelles, avec implantation sur rue, issues d'un redécoupage foncier du Domaine Debombourg, rue Robert.
- 4 Résidence collective *Les Anthémis*, route de Saint-André de Corcy.
- 5 Résidence collective le Vieux Cèdre, ancien parc du château du Perron, rue du Cèdre.
- 6 Maison individuelle, implantation sur rue, réinterprétant les gabarits des bâtis du hameau, rue Proulieu.
- 7 Maison de hameau, alignée sur rue, rénovée, rue des Remondières.
- 8 Propriété rénovée, rue des Jonchères.

ENJEUX THÉMATIQUES

Relief et hydrographie



▲ Vues aériennes de Genay, à droite le Thalweg Le Buyat (A), à Gauche le Thalweg de Lay (B).

Côtière de la Saône, plateau agricole

La cote de la Saône, au droit de Genay, est composée de 3 niveaux d'étagement géologiques, le « troisième niveau étant formé par l'étalement d'une couverture de loess et de limons fertiles d'une épaisseur pouvant atteindre 8 mètres ». Ces caractéristiques géologiques font de ce territoire formé de plateaux et de plaines peu accidentées et largement parcouru de cours d'eau et de sources, un lieu propice à l'exploitation agricole.

Le panorama des Monts d'Or

Le territoire ganathain est bordé à l'ouest par la rive gauche de la Saône, son point le plus bas à la Malandières, à 167 mètres et à l'est par le relief de la Cote de Dombes, son point le plus haut, sur Pésille, à 298 mètres.

Le paysage offre de belles vues panoramiques à l'ouest, en rive droite de la Saône, sur le massif des Monts-d'Or. Celui-ci accompagne les lignes du grand paysage et constitue en tout lieu de la commune, un point de repère remarquable.



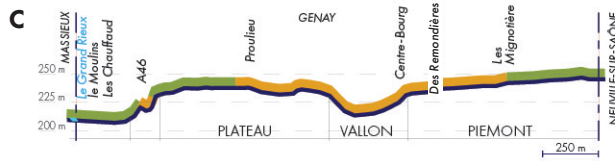
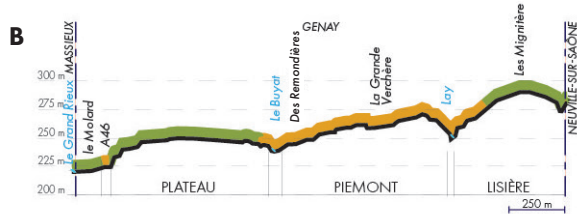
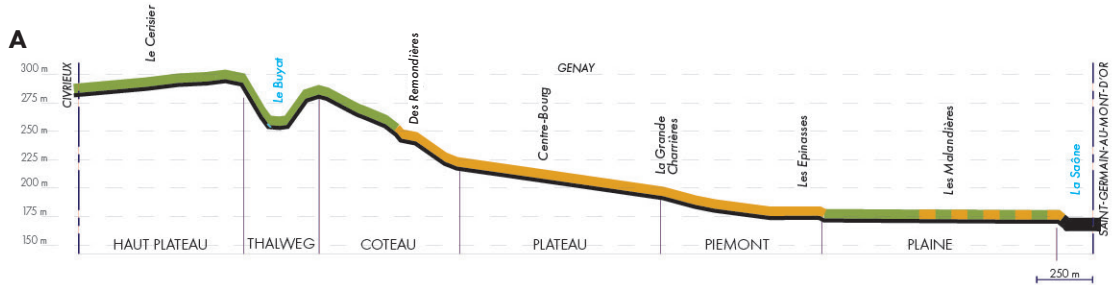
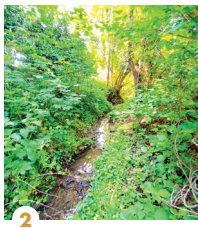
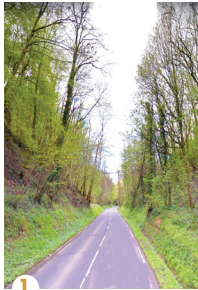
▲ Vue depuis le chemin du Grand Rieu. Vue sur le Grand paysage depuis la 40 rue des Jonchères.

Légende

-  cours d'eau
-  courbes de niveau, tous les 5 mètres



source : carte CAUE Rhône Métropole établie à partir de données SIG : [orthophotos] + [courbes de niveaux (GN)]



▲ Coupes schématiques A, B, C et D.

- 1 Vallon du Buyat, route de Saint-André de Corcy.
- 2 Noue présente dans lotissement, rue des Jonchères.
- 3 Ruisselement cours d'eau, route de Reyrieux.
- 4 La roue du moulin du Sablon, 2002, construit au début du 19^{ème} siècle, alimenté dès lors par une dérivation du Grand Rieux, (crédit GIANA).
- 5 Lavoir des Mignotières, (crédit GIANA).
- 6 Puits, Fortin, hameau du Plâtre.
- 7 Puits, hameau Des Remondières.

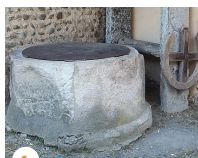
Légende

- à dominance bâti
- à dominance paysage arboré, boisé, agricole

L'omniprésence de l'eau

> Le Buyat

Prenant sa source au lieu-dit *Le Cerisier*, au nord-est de la commune, le ruisseau du *Buyat* traverse Genay, arrivant de l'actuelle route de Saint-André-de-Corcy. A présent canalisé, son lit récupérait les sources des fontaines de la Place et de Villars, ainsi que toutes les eaux pluviales. Le *Buyat* alimentait l'étang de Sausay et irriguait les terres agricoles (Grand Pré jusqu'à Champ Fleuri).



ENJEUX ET ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

1. SANCTUARISER PARTOUT LE «CHEMIN DE L'EAU»

- Protéger le circuit de l'eau (acquifère, sources, cours d'eau, etc.) et **entretenir le patrimoine bâti et végétal associé** (lavoirs, puits, moulins, noues, etc.).
- Favoriser l'infiltration en limitant la minéralisation des sols.
- Éviter l'urbanisation des terrains à forte déclivité, peu propices à la construction (au creux du vallon accueillant le *Buyat*, aux pieds du coteau à l'Est Des *Remondières*, etc.).
- Valoriser le ruisselement pluvial dans l'aménagement (noues et tranchées paysagères, cunettes, zones humides, etc.).

2. PRÉSERVER LES POINTS DE REPÈRE PAYSAGER

- Affirmer par la présence du végétal la situation de **thalweg** (*Buyat* et ruisseau de *Lay*), accompagnant le cheminement de l'eau et **assurant une continuité paysagère** s'imbriquant dans les secteurs urbanisés.
- Conserver et favoriser des vues et des cadrages sur le fond de scène que représente à l'ouest les Monts-d'Or.

> Le Grand Rieux

Prenant sa source sur la commune de *Civrieux*, le *Grand Rieux* délimite au nord la commune et rompt avec la *Dombe* du *Franc-Lyonnais*. Le *Grand Rieux* a participé à la prospérité agricole de la commune : en alimentant plusieurs moulins de la commune (*Moulin Molard*, *Moulin de Gaste*, *Moulin du Sablon*, etc.) et permettant l'irrigation des cultures.

ENJEUX THÉMATIQUES

Patrimoine végétal et diversité des milieux



▲ Vue aérienne de Genay, à droite le vallon Le Buyat et terre agricole.

Un écrin agricole en déclin

La qualité des sols a fait de Genay un territoire agricole riche, comme en témoignent la toponymie des lieux-dits répertoriés sur le cadastre napoléonien de 1823 : des *Champs Fleury*, *Champs de Lyon*, *Grand Champs*, *Le Cerisier*, *Petit Champs*, etc.

Ce paysage agricole constitue aujourd'hui une composante importante de la qualité du cadre de vie ganathain, en dépit de mutations récentes majeures. En 2010, la commune accueillait 12 exploitations sur 401 ha contre 107 fermes en 1852, sur 672 ha.








Ce déclin s'est accompagné d'une mutation du parcellaire agricole, présentant un fort remembrement, depuis 1960, avec l'abandon de la polyculture au profit de la mécanisation et de la monoculture céréalière intensive, avec des conséquences sur la bio-diversité, l'érosion et l'appauvrissement des sols.

Un patrimoine végétal en milieux urbanisés

- Dans les anciens grands domaines

Les parcs des grands domaines sont des contributeurs importants à la qualité du paysage ganathain, accueillant certains spécimens remarquables. Ces parcs

Légende

	strate arborée
	strate arbustive et herbacée
	bosquets, bois et forêts de feuillus et de conifères
	prairies temporaires, permanentes mesophiles pâturées ou fauchées
	cultures céréalières et de protéagineux vergers, petits fruits; culture légumière ou horticoles de pleins champs et cultures sous serres tunnels et hors sol pâturées ou fauchées friches agricoles, fourrés humide et fourrés fruticées ou landes
	bâti
	courbes de niveau, tous les 5 mètres



source : carte et légende CAUE Rhône Métropole établie à partir de données SIG : [EVA2015]



des anciens grands domaines sont une composante importante du patrimoine végétal de Genay.

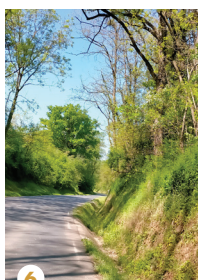
- Dans le pavillonnaire

Dans le tissu pavillonnaire, les strates herbacées et arbustives sont dominantes. La strate arbustive et la strate arborée, peu développées, participent néanmoins de la composition de l'espace commun et/ou public, où elles contribuent à une meilleure intégration des constructions.

Souvent traitées comme une rupture nette et brutale, les limites entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles sont une lisière, pouvant assurer une frange paysagère, réelle opportunité de contribution à la qualité du cadre de vie des habitants et favorisant la biodiversité.

Végétation interstitielle

Une végétation interstitielle s'inscrit dans des espaces non urbanisés et non cultivés. Cette végétation principalement arbustive et arborée s'installe aux creux des thalwegs dans les vallons, aux abords de l'axe autoroutier, aux abords des cours d'eau, etc. Ce phénomène constitue une ressource intéressante maintenant les terres dans des situations topographiques à fortes déclivités, et offrant un refuge à la biodiversité. Cela offre l'opportunité de renforcer la strate arborée, peu présente sur la commune. Participant grandement à la qualité du cadre de vie ganathaine, la végétation interstitielle est un des leviers du patrimoine végétal de demain.



ENJEUX ET ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

1. CONFORTER LE PATRIMOINE VÉGÉTAL PRIVÉ ET/OU AGRICOLE AU CŒUR DES SECTEURS URBANISÉS.

- Valoriser le patrimoine arboré des jardins et parcs privés comme bien commun à valeur paysagère.
- Assurer les conditions de pérennité des grands spécimens arborés par l'entretien et le renouvellement des sujets des parcs privés et publics.
- Amplifier le caractère végétal des parcelles privées en plantant beaucoup à l'occasion des opérations de construction ou d'extension.
- Conserver et préserver les parcelles agricoles les secteurs urbanisés, comme un patrimoine paysager imbriqué, assurant la respiration des secteurs urbanisés, un lieu ressource (perméabilité des sol, niche à biodiversité).

2. PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ PRÉSENTE SUR LE TERRITOIRE, QUI PARTICIPE À LA QUALITÉ DE VIE URBAINE

- Diversifier le patrimoine végétal, notamment les haies (en limite parcellaire) et les arbres de haute tige : la qualité des boisements est un facteur essentiel du maintien d'une faune diversifiée
- Traiter les transitions paysagères (franges paysagères), en lisière de zones naturelles ou agricoles.
- Amplifier la présence des strates arbustives et arborées sur les parcelles privées et dans l'espace public.

- ◀ 1 Lisière entre le tissu pavillonnaire (Domaine des Lisères) et les terres agricoles exploitées.
- 2 Nive au bords du ruisseau, chemin du Grand Rieu.
- 3 Évolution du découpage du parcellaire agricole en 1960 et 2020.
- 4 Parc du Résidence Le Vieux Cèdre, ancien parc du château du Perron, hameau du Perron, 44 rue du Cèdre.
- 5 Haie aux essences variées, rue des Soyeux.
- 6 Thalweg du Buyat, route de Saint-André de Corcy.
- 7 Mur de clôture, hameau du Perron, rue du Perron.
- 8 Entrée de la propriété, 298 rue de Roue.

ENJEUX THÉMATIQUES

Formes urbaines et patrimoine bâti



▲ Vue sur Genay, depuis la rive de Saône.

TYPOMORPHOLOGIE DES TISSUS

Légende :

Tissus compacts de centralités multifonctionnelles

■ tissus historiques imbriqués

Tissus mixtes à formes compactes à caractère résidentiel marqué

■ tissus de hameaux

■ tissus composite

Tissus discontinus à dominante résidentielle

■ tissus d'habitat individuel récent

■ tissus d'habitat collectif (grands ensembles et petites unités bâties)

Tissus économiques

■ tissus de microsites d'activités

■ tissus de zone d'activité

Pièces urbaines de forte emprise et d'intérêt collectif

■ tissus monofonctionnels utilitaires : écoles, etc.

Tissus à dominante végétale, faiblement urbanisés

■ tissus de grandes propriétés homogènes

■ tissus de maisons bourgeoises

Espaces naturels et agricoles

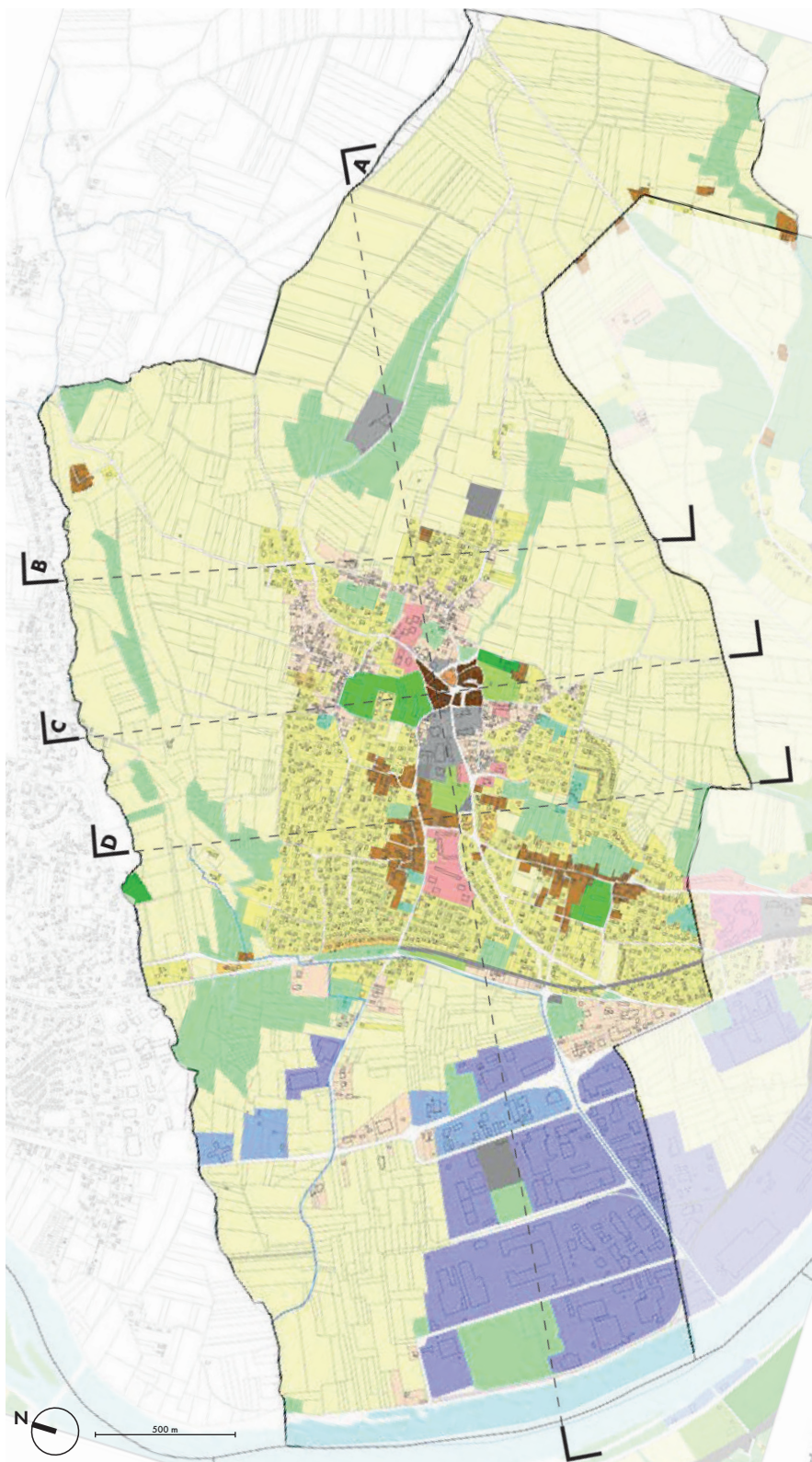
■ espaces naturels

■ espaces agricoles

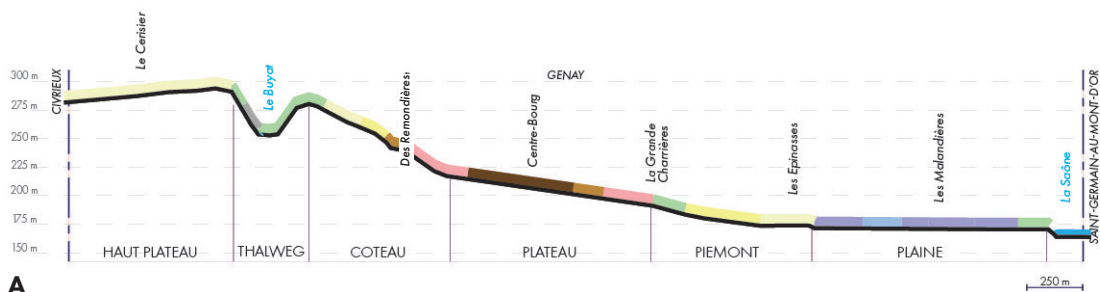
■ espaces paysager aménagé

Seuls les principaux tissus présents à Genay sont repris et décrits ci-dessus (source : PLU-H / Cahier communal de Genay, révision N°2, page9, 2019).

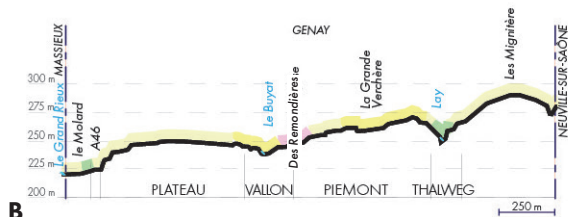
Séquence d'un alignement sur rue, hameau Sur L'Eglise, rue des Remondières.



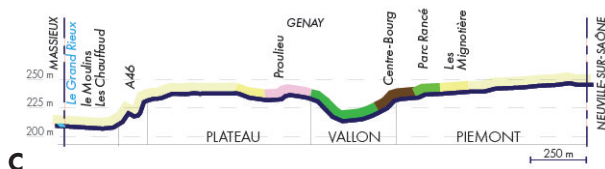
source : PLU-H, Cahier communal de Genay - révision N°3 - 2022



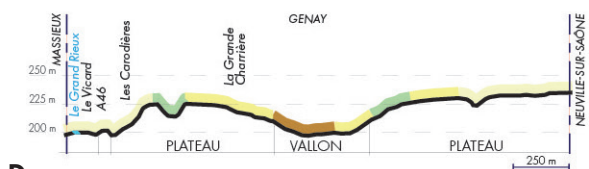
A



B



C



D

Coupes schématiques A, B, C et D. Vues aériennes sur Genay : **1** terrains agricoles, **2** espace urbanisé compact (hameaux et centre-bourg) et **3** espace interstitiel urbanisé (pavillonnaire, résidence collective, etc.).

ENJEUX ET ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

Pérenniser la singularité du paysage bâti en préservant le paysage non bâti

1. DANS LE BOURG ET LES HAMEAUX :

- Préserver la **prééminence urbaine** des centralités sur les entités construites environnantes (alignement sur voie, etc.).
- **Affirmer et conforter la morphologie** bâtie des centres anciens, en conservant le **caractère urbain compact** et la lecture du tissu parcellaire existant (épandage, volumétrie, découpage en façades, etc.).
- Préserver la **lisibilité urbaine des hameaux** en confortant leur compacité.
- Préserver l'**imbrication des hameaux avec le tissu agricole**.
- Veiller à **préserver la qualité des constructions remarquables et ordinaires** préexistantes, concernant le patrimoine remarquable (maison bourgeoise, château, etc.) et patrimoine ordinaire (corps de ferme, bâti agricole, etc.).
- Préserver et mettre en valeur le **patrimoine ordinaire agricole** présent en cœur de hameau (corps de fermes : dimensionnement, hauteurs des niveaux, composition).

2. DANS LES GRANDS DOMAINES :

- Préserver l'**intégrité architecturale et paysagère des grandes propriétés** anciennes (grandes demeures même lorsqu'elles sont déjà redivisées) : emprise, clôtures, patrimoine bâti et patrimoine arboré, etc.

3. DANS LES TISSUS INTERSTITIELS ENTRE LES HAMEAUX (en diffus ou en lotissements) :

- Maintenir un **tissu urbain plus ouvert et aéré tout en assurant une harmonie d'ensemble** notamment par les structures végétales et les clôtures.



ENJEUX THÉMATIQUES

Patrimoine bâti, focus sur le pisé

Le pisé

Les constructions ganathaines sont caractéristiques du patrimoine bâti en pisé de terre : faible hauteur, peu de percements, chaînage d'angle et enduit à la chaux de couleur terre.

Ce sont souvent des constructions basses ne dépassant pas 2 ou 3 étages, avec une hauteur moyenne totale conséquente (rez de chaussée de 4 mètres et étages de 3,5 m).

Les murs de clôtures sont aussi très couramment en pisé de terre mais tendent à disparaître, faute d'entretien.

La couverture est en tuiles creuses (tuile canal) de terre cuite.

Le mur est protégé contre la pluie et le soleil par un généreux forjet (débordant de l'ordre de 60 à 80 cm, parfois davantage).

Les volumes s'étendent en longueur, formant des bandes le long des rues, d'une épaisseur construite moyenne de 8 m. La proportion des façades est plus large que haute.

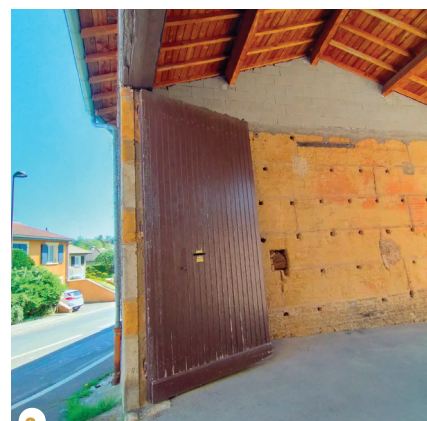
La façade en pisé se caractérise par l'importance des parties pleines, au détriment des ouvertures, qui sont généralement peu nombreuses et de faible taille.

Elle ne présente que très peu de modénatures (éléments de décors en relief) hormis les encadrements en bois ou en pierre entourant les baies et des appuis de fenêtres saillants. Parfois on observe au-dessus du linteau un arc de décharge constitué de 2 planches formant un V inversé.

Les murs sont construits avec la terre présente sur place, directement issue du sol, sans apport d'eau complémentaire. Parfois ils font apparaître un mélange de matériaux divers comme les moellons de pierre, de la brique ou des galets, etc.

Les murs de façade ont une épaisseur qui varie entre 40 et 60 cm, selon le niveau d'étage. Les angles sont constitués de banchées croisées et renforcées de lits de chaux, ou d'une maçonnerie de brique et de pierres.

Les maisons n'ont généralement pas de chaînage, celui-ci étant assuré par les planchers, ce qui a pu entraîner fréquemment la mise en place de tirants, facilement identifiables par leur extrémité en croix métallique.



1 Carte postale de l'Entrée de Bourg, 1911. ▶

2 Vue depuis la cour d'un bâtiment en pisé en alignement sur rue du Perron, hameau du Perron, 2022.

3 Corps de ferme en pisé, rue de Proulieu, hameau.



4

La plupart du temps, les constructions sont réalisées avec un **soubassement en pierre en moellons tout venant ou en galets, protégeant l'ouvrage des remontées capillaires**. Cette partie basse est enduite en totalité. Seules les maçonneries en pierre appareillées restent visibles. La partie supérieure du mur est en pisé de terre banché, et n'est pas nécessairement enduite. Cependant, cela a pu être nécessaire pour la **protéger de l'humidité** lorsque la construction n'est pas protégée par un débord de toit conséquent (rue étroite).



5

Les enduits sont composés d'un **mélange de sable, de mortier de chaux grasse et de terre de site**. Ils ont une coloration chaude assez soutenue, **couleur de la terre locale**, qui s'apparente à un beige soutenu, tirant sur l'ocre peu saturé, avec des nuances variant selon la veine de terre employée. De ce fait, **le bâti en pisé s'inscrit particulièrement bien dans son paysage**.



6



7

◀ 4 Mur de clôture sur La Grande rue du Perron, hameau du Perron, 2022.

5 Chainage de d'un mur en pisé, hameau en Proulieu, 2022.

6 Mur d'un corps de ferme, jouxtant l'ancien Clos Dalmais, Montée du Plâtre, hameau en Proulieu, 2022.

7 Soubassement en pierre et galets d'un mur en pisé, hameau en Proulieu, 2022.

ENJEUX ET ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

Préserver le patrimoine bâti en pisé

1. DANS LA RHÉABILITATION :

- Pour les façades en pisé, **opter pour des enduits au mortier de chaux naturelle**, teintés dans la couleur de la terre locale.
- Éviter les enduits ciment et les produits formulés dans lesquels les mortiers prennent le pas sur la chaux et lui enlève ses **qualités respirantes**.

2. DANS LE NEUF :

- **Opter pour des volumes simples** peu percés, plus larges que haut.
- **Protéger le mur de clôture** maçonné par une **couvertine** en tuiles canal ou plates.
- La **dépassée de toiture (forjet)** doit être largement débordante.
- **Opter pour une toiture à pans tuilés**
- **Palette façade : tons de terres colorées** (proche de la couleur présente dans les murs en pisé).

SYNTHÈSE | Enjeux de qualité urbaine, architecturale et paysagère, par typologie de tissu habité | 1-



Enjeux transversaux

DE MANIÈRE GÉNÉRALE :

> SUR L'EXISTANT :

- Veiller à la qualité des transformations architecturales du parc bâti (adjonctions, surélévations, divisions foncières).
- Encadrer les projets de ravalement (traditionnel ou thermique) et d'intervention en façade.
- Préserver, entretenir et restaurer les clôtures maçonnées anciennes et le petit patrimoine rural (puits, lavoirs, moulins, etc.).
- Mettre en valeur le patrimoine remarquable et le patrimoine ordinaire, notamment issus de l'histoire agricole de la commune.

> SUR LE NEUF :

- Répondre au besoin de logements en renforçant les formes urbaines compactes existantes.
- Concevoir le projet paysager comme un acte structurant des nouvelles opérations en cohérence avec le contexte et mettant en valeur le patrimoine existant.
- Encadrer fortement les projets de construction neuve en étant exigeant :
 - sur la qualité de l'implantation, de la morphologie et de la composition architecturale ;
 - sur la qualité de la mise en œuvre de la construction et des matériaux ;
 - sur la qualité de l'aménagement paysager et l'aménagement des abords (accès stationnement, clôture) ;
 - sur le soin apporté de la 5ème façade (couverture, toitures, etc.) ;
 - sur les qualités de confort et d'usage de l'habitat ;
 - sur l'adaptation de l'architecture au contexte et à la pente du terrain si il y'a lieu (et non pas à l'inverse).
- Assurer le développement d'une intensité végétale à proportion de la densification produite.

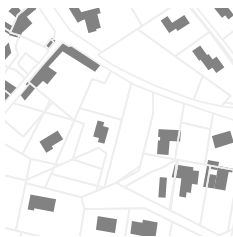




1 ■ Habiter le bourg et les hameaux

TYPOLOGIES BÂTIES :
maisons de ville, maisons-forte, maisons bourgeoises, maisons de maîtres, maisons rurales, corps de ferme, maisons de village

SITUATION GÉOGRAPHIQUE :
le vallon, les piémonts et les coteaux



2 ■ Habiter les anciens grands domaines

TYPOLOGIES BÂTIES :
grandes demeures, maisons bourgeoises, maisons de maîtres, grandes villas, châteaux, etc.

+
logements récents (pavillons ou résidences collectives construites dans les grands domaines)

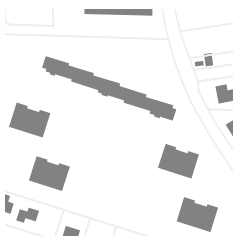
SITUATION GÉOGRAPHIQUE :
les plateaux et les piémonts



3 ■ Habiter le tissu pavillonnaire

TYPOLOGIES BÂTIES :
maisons des Trente Glorieuses, villas contemporaines

SITUATION GÉOGRAPHIQUE :
le vallon, le coteau, le piémont et la lisière



4 ■ Habiter les résidences collectives récentes

TYPOLOGIES BÂTIES :
immeubles des Trente glorieuses, opérations récentes

SITUATION GÉOGRAPHIQUE :
le vallon et coteaux





1. Habiter le bourg ou les hameaux

TYPOLOGIES BÂTIES :

maisons de ville, maisons-forte, maisons bourgeoises, maisons de maîtres, maisons rurales, corps de ferme, maisons de village

SITUATION GÉOGRAPHIQUE :

le vallon, les piémonts et les coteaux

- Réhabiliter le bâti ancien.
- Intégrer les nouvelles constructions dans le respect des motifs urbains préexistants de morphologie et d'implantation.
- Préserver et entretenir les murs de clos.
- Soigner la qualité du rapport aux espaces publics, en particulier dans le traitement des rez-de-chaussées.



2. Habiter les anciens grands domaines

TYPOLOGIES BÂTIES :

grandes demeures, maisons bourgeoises, maisons de maîtres, grandes villas, châteaux, etc.

+

logements récents (pavillons ou résidences collectives construites dans les grands domaines)

SITUATION GÉOGRAPHIQUE :

les plateaux et les piémonts

- Restaurer le bâti ancien et conserver, entretenir, et renforcer l'identité paysagers des parcs (boisé, alignement d'arbres, etc.).
- Encadrer les découpes en appartements afin de conserver l'identité du bâti.
- Assurer la préservation des grands murs de clos et généraliser les débordements



3. Habiter le tissu pavillonnaire

TYPOLOGIES BÂTIES :

maisons des Trente Glorieuses, villas contemporaines

SITUATION GÉOGRAPHIQUE :

le vallon, le coteau, le piémont et la lisière

- Mutualiser les dessertes en cas de re-division foncière.
- Végétaliser les limites parcellaires (gestion de l'intimité) et les frontages (« jardins de devant »).
- Harmoniser le dessin des clôtures (forme, matériau).
- Préserver les jardins en fonds de vallons



4. Habiter les résidences collectives récentes

TYPOLOGIES BÂTIES :

immeubles des Trente glorieuses, opérations récentes

SITUATION GÉOGRAPHIQUE :

le vallon et coteaux

- Valoriser les espaces extérieurs (usages confort d'été, qualités paysagères).
- Soigner la qualité du rapport aux espaces publics (clôtures, plantations).
- Valoriser les espaces extérieurs (usages confort d'été, qualités paysagères).
- Valoriser les toitures terrasses (végétalisation, panneaux solaires, usages)



- **Redonner de l'attractivité à l'habitat ancien** en permettant des transformations encadrées (extension, ouverture, terrasse, etc.).
- **Conforter ou créer des lisières boisées** pour les parcelles à la périphérie du noyau ancien.
- **Fondre les nouvelles constructions dans**

- la silhouette du hameau** en transposant l'échelle du bâti ancien dans les programmes neufs.
- **Développer le végétal** des parcelles en pourtours de bourg pour conforter l'écrin boisé en périphérie, en travaillant la lisière comme frange végétale.



végétaux en limite d'espace public.

- **Pour les projets de construction ou d'extension :**
- + **Conforter la primauté architecturale, spatiale et visuelle, de la demeure existante :**
 - Construire sur les marges, en limites parcellaires, à la manière de dépendances ;

- Privilégier la composition des espaces au détriment de l'optimisation des découpages fonciers et des procédures d'aménagement.
- + **Conserver l'intégrité paysagère du domaine :**
 - Conserver le patrimoine végétal ;
 - Eviter les subdivisions spatiales ;
 - Soigner les aménagements (gestion des vis-à-vis, stationnements, etc.).



de l'artificialisation.

- **Construire sans mettre en péril le patrimoine végétal existant.**
- **Privilégier les formes simples** qui respectent les directions parcellaires et les orientations bâties environnantes.
- **Respecter l'harmonie colorée de l'environnement bâti.**

- **Boiser les franges paysagères au contact** des espaces naturels et agricoles.
- **Favoriser des sols perméables en pleine terre** (voies de dessertes, stationnements, accès garages, jardins, terrasses).
- En cas d'opération d'ensemble **favoriser une composition bâti compact.**



collectifs, intégration des équipements techniques).

- **Veiller au choix des couleurs et des matériaux** en cas de ravalement.
- Dans le cas d'un **projet réalisé dans le parc d'un ancien grand domaine : conserver, préserver et renforcer l'identité paysager du parc**, patrimoine végétal de la commune.

Pour les projets de construction dans ces tissus d'habitat collectif :

- + **Justifier les choix architecturaux formels, fonctionnels et techniques au regard des qualités paysagères existantes et des enjeux environnementaux ;**
- + **Conserver des vues vers le grand paysage.**



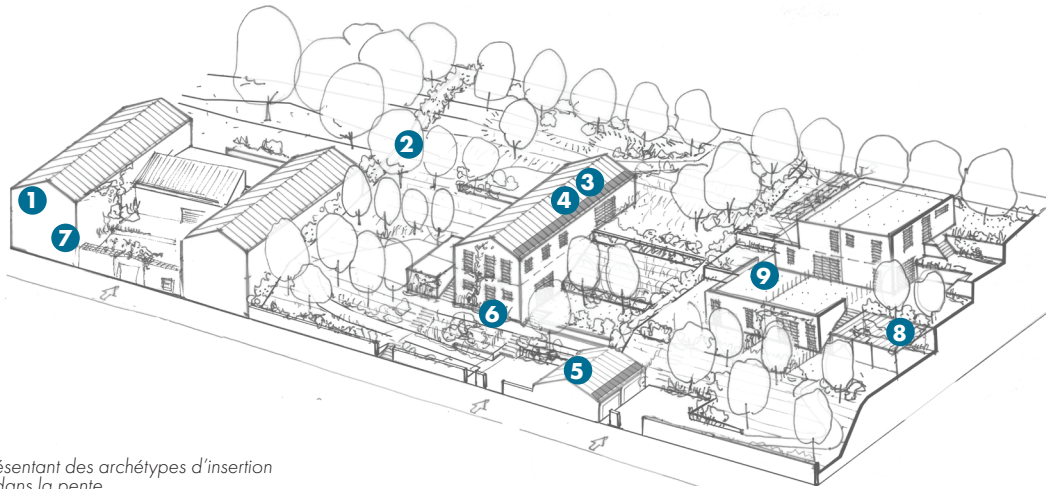
PARTIE B

Recommandations

- 30 **Dispositions générales**
Qualité architecturale et urbaine
- 33 **Maison de bourg et maison rurale ou corps de ferme**
Habiter le centre-bourg ou les hameaux *Fiche n° 1*
- 39 **Grande demeure et villa bourgeoise**
Habiter les grands domaines *Fiche n° 2*
- 45 **Maison Individuelle**
Habiter le tissu pavillonnaire *Fiche n° 3*
- 53 **Immeuble collectif**
Habiter les résidences collectives récentes *Fiche n° 4*

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.

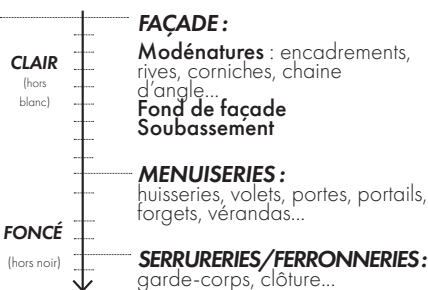
Ravalement

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.

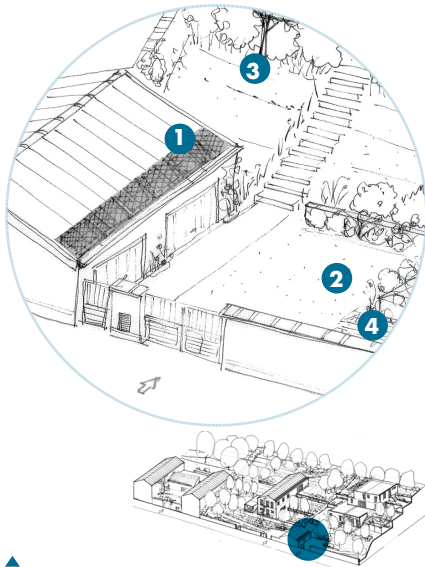
Toiture

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 le centre-bourg ou les hameaux

Maison de bourg et maison rurale ou corps de ferme



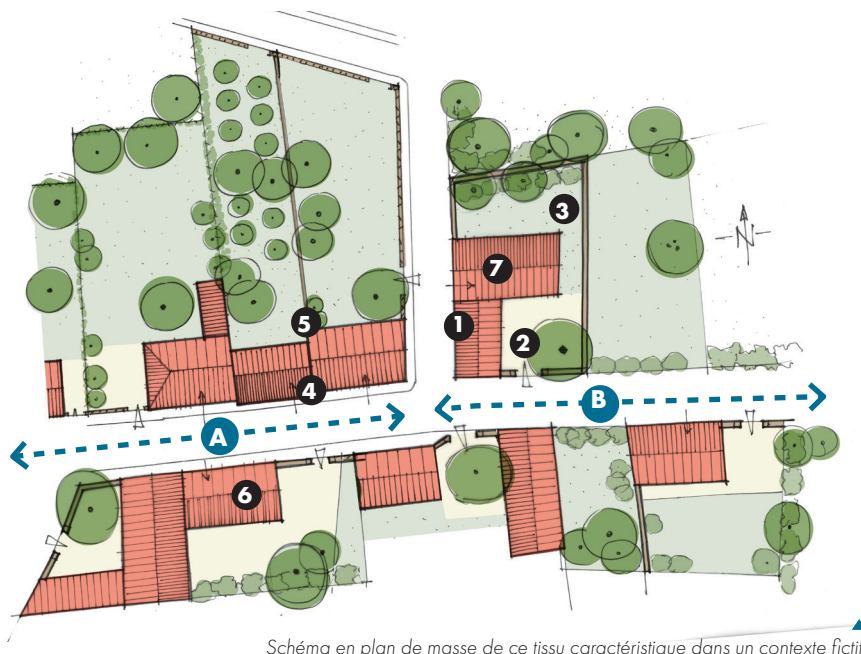


Schéma en plan de masse de ce tissu caractéristique dans un contexte fictif.

Le territoire ganathain s'organise au travers d'un chapelet de hameaux imbriqués (Le Plâtre, Sur l'Eglise, En Proulieu, les Mignotières, la Grande Charrière, du Perron, etc.), caractéristiques du développement agricole. Plusieurs typologies d'habitat se distinguent :

- dans les hameaux du centre-bourg : **maison de bourg** (maison de ville, maison de maître, etc.) ;
- dans les hameaux : **maison rurale ou corps de ferme**.

Dispositions communes

Les édifices s'organisent en général **au plus près des voies, souvent étroites et sinueuses**, sous des formes agglomérées (imbrication, mitoyenneté) qui génèrent des petits noyaux urbains à forte densité.

Les modes d'implantation sur la parcelle sont spécifiques à ce type d'occupation ancestrale : **alignement du bâti à la voirie 1** (constructions en front de rue) ou en retrait derrière de hauts murs en pierre ou en pisé, percés de hauts portails 2. Assujettie à la direction de la voie,

calé à l'angle d'un carrefour ou bien étiré le long d'un ancien tracé viaire, l'implantation du bâti répond aussi à des logiques de topographie, d'ensoleillement et de protection contre les vents. Il en découle un **paysage de rue relativement minéral**, bien que la discontinuité bâtie permette, de loin en loin, la **perception de la végétation dans les entre-deux, sur les arrières de parcelles 3, les cours, et parfois au-delà, sur le grand paysage** bordant le territoire ganathain (les Monts-d'Or à l'Ouest).

Immeubles et maisons de ville, place de Verdun, caractéristiques de ce tissu par : son implantation sur rue, la continuité bâtie, les commerces en rez-de-chaussée.



Hameau Sur l'Eglise, rue des Remondières, bâti caractéristique de ce tissu par : l'implantation sur rue, la continuité du bâti et du mur de clôture, les portes cochères, etc.



Maison de bourg A

Souvent construites à l'**alignement sur rue 4**, les maisons de bourg sont d'un **gabarit modéré variant du R+1 à R+2 sous comble**, rarement au-delà. Elles sont composées d'un **volume très simple, en général mitoyen avec les maisons voisines 5**. L'implantation du bâti avec faitage perpendiculaire à la rue et relayé par un mur de clôture en limite de référence est également un caractère typique des maisons de bourg à Genay.

Les **volets battants en bois (persiennés ou pleins)** constituent un élément commun de ces constructions.

Certaines possèdent un balcon au 1^{er} étage, animant la façade et accentuant la symétrie (rue et place de Verdun, rue des Ecoles, etc.).

Les **toitures sont en tuile, à deux pans équivalents** avec faitage parallèle 6, ou perpendiculaire à la rue.

Les façades sont très **ordonnées, respectant un rythme régulier d'ouvertures organisées en travées**. Les **baies sont plus hautes que larges**.

Partie prenante de l'**équilibre de la façade**, la **porte d'entrée est souvent située au milieu**, soulignant la **symétrie de la composition**.

Maison rurale ou Corps de ferme B

Les **formes bâties sont simplifiées à l'extrême (car construites autrefois à l'économie), orthogonales**, composées d'un corps de logis principal 7 et d'une ou plusieurs anciennes dépendances.

Les bâtisses sont souvent **composées d'un rez-de-chaussée surmonté d'un étage et d'un comble**. Les baies sont parfois disposées de manière irrégulière sur la façade et une large porte cochère, donnant accès à la cour, témoigne de nécessités anciennes liées à l'activité agricole.

Cette architecture, d'origine agricole et paysanne, se caractérise par l'utilisation de « **matériaux de site** » comme la **pierre, le galet de rivière, la terre crue, le bois et la terre cuite servant un mode constructif traditionnel et artisanal**.

Certaines maisons rurales ont fait l'objet de transformations au cours du temps pour s'adapter aux nouveaux modes de vie et opportunités immobilières (découpage de propriétés en lots, redivisions en appartements, etc.), parfois au détriment de leurs qualités et leur authenticité.

Façade

- En cas de ravalement, conserver et mettre en valeur les modénatures (appuis de fenêtres, encadrements, etc.) en prenant soin des matériaux (pierre, ciment naturel, etc.).
- Renforcer les niveaux de performance énergétique en suivant une stratégie adaptée au bâti ancien (bâti massif perspirant à forte inertie) ; éviter les isolations thermiques par l'extérieur, sauf éventuellement pour les façades sur cour ou façades sans modénature ni décor mouluré ; en cas de restructuration intérieure, conserver la composition de la façade existante (rythme, alignement, hauteur de niveaux).
- Mettre en œuvre des enduits traditionnels chaux-sable, sans adjuvants hydrofuges, teintés dans la masse et talochés ou recouverts d'un badigeon pigmenté ; ou privilégier des enduits correcteurs thermiques, voire des enduits thermo-isolants avec décroustage préalables des enduits existants.
- Conserver les ferronneries (garde-corps, barres d'appui, etc.) et les restaurer ; si nécessaire, les réadapter.
- Prévoir un habillage pour dissimuler les appareils de climatisation ; le cas échéant, remplacer les appareils existants trop visibles.
- Pour la maison de bourg : conserver et mettre en valeur les modénatures (appuis de fenêtres, linteaux, etc.) en prenant soin des matériaux (ciment naturel ou prompt, etc.).
- Pour la maison de bourg : à l'occasion d'un projet de ravalement de façade, prévoir la rénovation des devantures commerciales.

Ouvertures

- En cas de remplacement de menuiseries, prévoir la restitution du dessin historique d'origine et anticiper une dépose totale, y compris des pièces de dormant.
- Opter pour des fenêtres performantes (menuiseries et vitrages), de préférence en bois.
- Conserver les volets d'origine, les entretenir ; en cas de remplacement, privilégier des volets bois (pleins ou persiennés) ou des persiennes métalliques repliables. Le cas échéant, remplacer les volets roulants en place par des occultations appropriées.
- Maintenir l'ordonnancement initial des ouvertures (travées, effet de symétrie) et préserver les portes d'entrée d'origine et les proportions des percements (rectangulaire, format plus haut que large, fenêtre à ô carreaux, etc.).

Toiture

- Conserver le matériau de couverture d'origine (tuile plate mécanique à emboîtement, tuile canal).
- Opter pour le zinc lors du remplacement des systèmes d'évacuation d'eau de pluie (gouttières, descentes d'eau, cheneaux, etc.).
- 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 de transformer les soupendes en surfaces habitables (tampons thermiques été et hiver).
- Limiter les ouvertures en toiture en taille et en nombre ; le cas échéant, les intégrer au pan de toit et les aligner horizontalement entre elles et verticalement avec les travées de baies en façade.
- Conditionner l'installation de panneaux solaires à leur acceptabilité au regard du contexte et leur non-visibilité depuis l'espace public (privilégier le toit des annexes).

Clôture (voir 1e)

- Conserver, entretenir ou restaurer les murs existants en pierre ou en pisé selon des techniques et des matériaux compatibles avec les dispositions d'origine :
 - mur en pisé : enduire à la chaux et restaurer les couvertines en tuiles creuses ;
 - mur en maçonnerie pierre : enduire à la chaux ou rejointoyer à la chaux les pierres apparentes ; restaurer les couvertines en pierre locale ou en tuiles creuses. Privilégier l'emploi de pierre locale pour murer d'anciennes ouvertures.
- Restaurer ou remplacer à l'identique les portails et portillons d'origine.
- Éviter toute surélévation de mur de clos existant en pierre ou en pisé.

Propriété, hameau du Perron, montée des Lilas, caractéristique de ce tissu par : son implantation sur rue, la continuité bâtie et mur de clôture, sa morphologie bâtie.



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), menuiseries et ferronneries.

Façade



- Privilégier des teintes qui se réfèrent à celles des sables de provenance locale.
- Éviter les enduits blancs et de couleur vive.
- Le cas échéant, harmoniser la teinte des joints avec celle des pierres apparentes.

Menuiseries



- Pour les menuiseries (portes, fenêtres, volets, etc.), privilégier des tons mats de gris colorés soutenus, contrastant avec la teinte de la façade.
- Éviter le blanc, le noir, le gris anthracite et les couleurs vives.

Ferronneries/serrureries



- Pour les ferronneries/serrureries 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

- Privilégier une teinte de terre cuite naturelle ou rouge vieilli (rouge foncé).

Corps de ferme, hameau En Proulieu, rue de Proulieu, caractéristique de ce tissu par : son implantation sur rue, la porte cochère, etc.



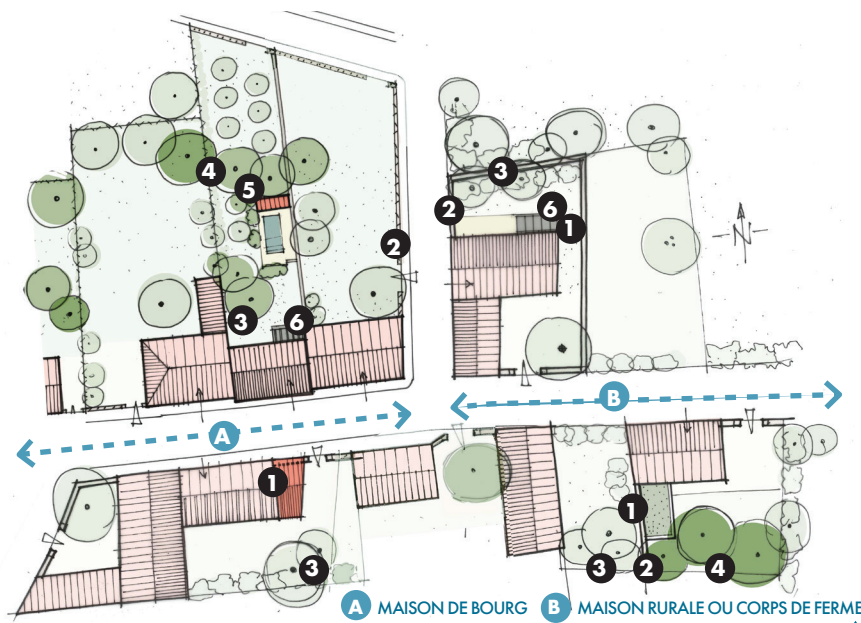


Schéma en plan de masse illustrant, dans un contexte fictif, les attendus en termes de projet.

Pour le choix des teintes, se reporter à l'encart COULEURS, 1b.

EXTENSION HORIZONTALE

Usages & programme

- Conserver ou créer des orientations traversantes ou multiples pour le ou les logements.
- Prévoir la remise en état du bâti existant lors du projet d'extension (ravalement, menuiseries, occultations, etc.).
- Conditionner l'agrandissement ou la division en appartement à la possibilité de proposer les stationnements nécessaires et les fonctions annexes (locaux poubelles, vélos, etc.).

Volumétrie & implantation

- Préserver les respirations et percées visuelles que créent les cours et jardins existants.
- Soigner le rapport à la rue ; dans le cas d'une implantation directe sur la voie publique, inscrire les volumes en continuité de l'habitat existant (y compris annexes et garages) 1.
- Limiter le gabarit des extensions au cœur des hameaux (secteurs à forte valeur patrimoniale), devant laisser le caractère prédominant à la construction préexistante.
- Ajuster l'implantation altimétrique au plus près du terrain naturel, définir les terrassements en accord avec les sols avoisinants en équilibrant déblai et remblai.
- Préserver les ouvrages hydrauliques existants (puits, etc.).

- Implanter l'extension au-delà de l'aplomb du houppier des arbres existants (y compris ceux des parcelles contiguës).
- Intégrer la remise en état du bâti existant (ravalement, menuiseries, occultations, etc.).
- Etablir des liens de parenté avec l'architecture existante (volumétrie, aspect, proportions, etc.).

Façade/Ouvertures/Toiture

Se reporter au volet CONSTRUIRE, 1d.

Clôture (voir 1e)

- Préserver les clôtures existantes ou restituer une clôture composée d'un mur bahut, recouvert d'un enduit, protégé par une couverture minérale (pierre plate, arase ciment, couverture béton, etc.) et rehaussé d'une grille en métal à barreaudage vertical 2.
- Lorsque le terrain présente une déclivité, limiter les redents et les accompagner d'un élément de transition toute hauteur (pilier, pan de mur ou serurerie).
- Lors de la création d'une clôture nouvelle, veiller à ce que les fondations n'endommagent pas de systèmes racinaires.
- Aligner en hauteur les différents éléments d'une même clôture (portail, portillon, etc.) ; Intégrer tous les éléments techniques dans la conception de la clôture (compteurs, coffrets, boîtes aux lettres, visiophonie, etc.).
- Associer la clôture à des plantations ; Si nécessaire, utiliser de la brande de bruyère

comme occultation, dans l'attente d'une protection visuelle effective par les plantations.

Espaces extérieurs & abords (voir 1e)

- Préserver les arbres existants significatifs (sujets de grande hauteur) ; réaliser une étude phytosanitaire avant tout abattage 3.
- Planter des sujets arborés à petit ou moyen développement 4, choisir des essences indigènes ou horticoles et résistantes à la sécheresse.
- Limiter l'imperméabilisation ; Préférer des revêtements de sol perméables (gravier, pavés à joints ouverts, etc.) ; Aménager les stationnements au plus proche des accès.
- Éviter la création de piscine (imperméabilisation/dévitalisation des sols). Le cas échéant, elle est conçue à l'image d'un petit bassin : enterré, de faible envergure, de forme rectangulaire, implanté au plus près du terrain naturel et de teinte sombre. Éviter les tons bleu clair, blanc et sable pour les revêtements.
- Planter, notamment en fond de parcelle, et en limite avec les espaces naturels et agricoles ou le pavillonnaire environnant.
- Dissimuler les constructions annexes (abri-jardin, cuve, local piscine, etc.) par la plantation de végétaux appropriés 5.

Véranda

- Privilégier des formes simples réalisées sur mesure dans le cadre d'un projet d'architecture 6.
- 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)
- Préférer un couvert végétal de plantes grimpances caduques. Si nécessaire, utiliser de la brande de bruyère dans l'attente d'une protection solaire effective par les plantations.

SURÉLEVATION

Les surélévations de construction, qui modifient notablement les silhouettes de hameaux, sont à éviter. Le cas échéant, la surélévation est limitée à la hauteur moyenne des bâtiments voisins.

Volumétrie & implantation

- Réaliser la surélévation sur toute l'emprise du bâtiment, à défaut, sur une partie significative de la construction lorsque la construction existante comprend plusieurs volumes.
- Veiller à l'harmonie des volumes, des matériaux, des ouvertures, des pentes de toit pour créer un ensemble cohérent entre l'existant et la surélévation et accorder la hauteur avec les édifices avoisinants.

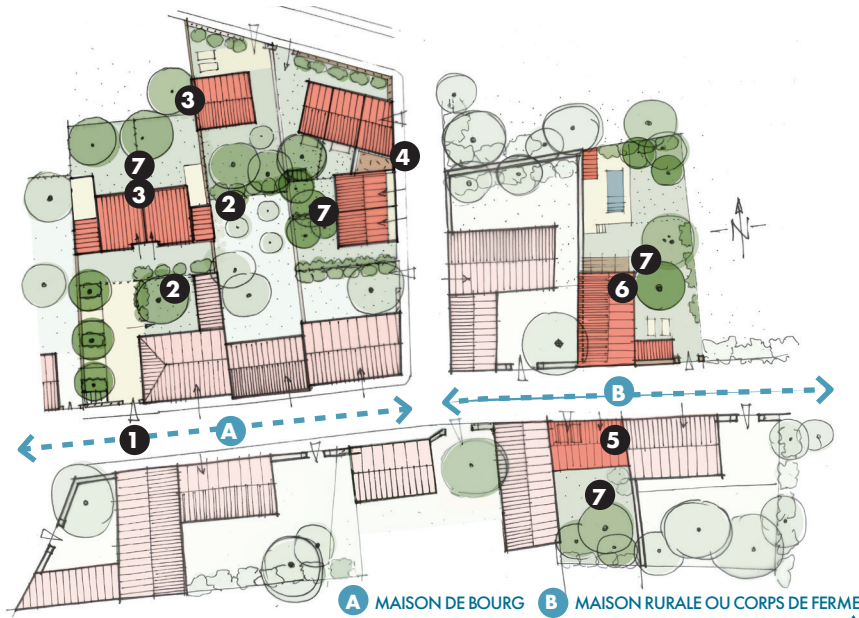


Schéma en plan de masse illustrant, dans un contexte fictif, les attendus en termes de projet.

Pour le choix des teintes, se reporter à l'encart COULEURS, 1b.

Privilégier la réhabilitation au détriment d'un projet de démolition/reconstruction, car la plupart des bâtiments anciens participent d'un patrimoine ordinaire remarquable.

Volumétrie & implantation

- Chercher à valoriser la séquence architecturale : l'ensemble des constructions situées à proximité immédiate du terrain d'assiette constitue une référence en matière de forme, d'implantation et de traitement des volumes.
- Conditionner la division parcellaire en second rang à la possibilité de mutualiser la desserte 1.
- Adapter la forme architecturale à la topographie et ajuster l'implantation altimétrique au plus près du terrain naturel (éviter talus et remblais).
- Planter le bâti et les réseaux au-delà de l'aplomb du houppier des arbres existants (y compris ceux des parcelles contiguës) 2.
- Opter pour des constructions dont les volumes, de forme simple, respectent un plan orthogonal 3 assujéti aux limites parcellaires et aux voies.
- Dans le cadre d'un remembrement, rendre lisible le découpage parcellaire initial par la volumétrie et la composition de façade.

- Fragmenter les volumes de grande envergure (saillies, failles, retraits, césures, ligne de toit discontinue, etc.) 4.
- Intégrer les fonctions annexes dans le volume général de la construction (local technique, ordures ménagères, vélos, stationnements, rampe de parking, etc.).
- Ne pas porter atteinte aux ouvrages hydrauliques existants, visibles ou non (puits, galeries de drainage, etc.).

Façade

- Mettre en œuvre des matériaux de façade pérennes, d'un entretien facile et préférentiellement biosourcés ; éviter les matériaux d'imitation ou d'aspect factice (faux bois, fausse pierre).
- Planter les pieds de façades et végétaliser les pignons aveugles avec des espèces adaptées aux sols et aux expositions.
- Privilégier le zinc pour les éléments d'évacuation des eaux de pluie (gouttières, descentes d'eau, cheneaux, etc.).
- Intégrer à la conception des baies des appuis maçonnés qui limitent les salissures en façade.
- Dissimuler les dispositifs techniques (fourreaux, évacuations, etc.). Intégrer les climatiseurs et pompe à chaleur dans l'enveloppe bâtie.
- Opter pour des garde-corps en serrurerie, conçus sur mesure.

Ouvertures

- Accorder les ouvertures des constructions nouvelles avec celles des édifices avoisinants ; privilégier la verticalité des ouvertures.
- Privilégier des menuiseries en bois (voire en aluminium).
- Mettre en place des dispositifs d'occlusions/protections solaires mobiles : préférer des volets bois (hors volets en Z) ou des brises soleil orientables en aluminium.

Toiture

- Privilégier une toiture en pente de forme simple, à 2 pans équivalents avec faîtage parallèle 5 ou perpendiculaire à la voie 6 avec un large dépassé de toit.
- Accorder les pentes des toitures à celles des bâtiments avoisinants. Éviter les toits plats.
- Dans le cas d'une toiture en tuiles, privilégier la mise en œuvre de forçat en bois et éviter la mise en œuvre de tuiles de rives.
- Conditionner l'installation de panneaux solaires à leur acceptabilité au regard du contexte et leur non-visibilité depuis l'espace public (privilégier le toit des annexes).

Clôture/Jardin & abords

Se reporter aux volets :

- AMÉNAGER & AGRANDIR, 1c ;
- CLÔTURE & PLANTATIONS ASSOCIÉES, 1e.

Usages & programme

- Conditionner la constructibilité de plusieurs logements aux exigences suivantes :
 - des logements traversants ou multi-orientés (hors studios et T1) ;
 - des accès mutualisés depuis la voie ; aire de stationnement commune à proximité de l'accès ; et emplacements en quantité suffisante ;
 - des locaux poubelles et vélos fonctionnels et accessibles de plain-pied ;
 - un usage collectif de la cour (espaces extérieurs individuels privatifs non clos), et réponse architecturale et/ou paysagère aux besoins d'intimité (vis-à-vis, terrasses, etc.) ;
 - le confort d'usage des logements : vestibule, cuisine indépendante en 1er jour (à partir du T2), cellier, buanderie, espace extérieur généreux (terrasse en rez-de-chaussée, loggia (plutôt que balcon) en étage) ;
- Prévoir un espace extérieur généreux pour chaque logement : terrasse et jardin en RDC, loggia (plutôt que balcon) en étages 7.

Dans ce tissu dense de centre-bourg, noyau urbain historique, l'aménagement des strates végétales s'organise dans des espaces de taille restreinte, bordés par des éléments bâtis (mur de clos, façade en alignement sur rue, etc.). Ces espaces privés offrent une opportunité de « ponctuation végétale » qui participe fortement à la qualité du paysage.

PLANTATIONS ASSOCIÉES

Encart applicable à tous les volets de la fiche.

- 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 parterres 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.
- 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 formant treille ou pergola.
- Planter dans les cours et jardinet 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 ;
 - Massifs d'arbustes caducs et persistants en mélange.

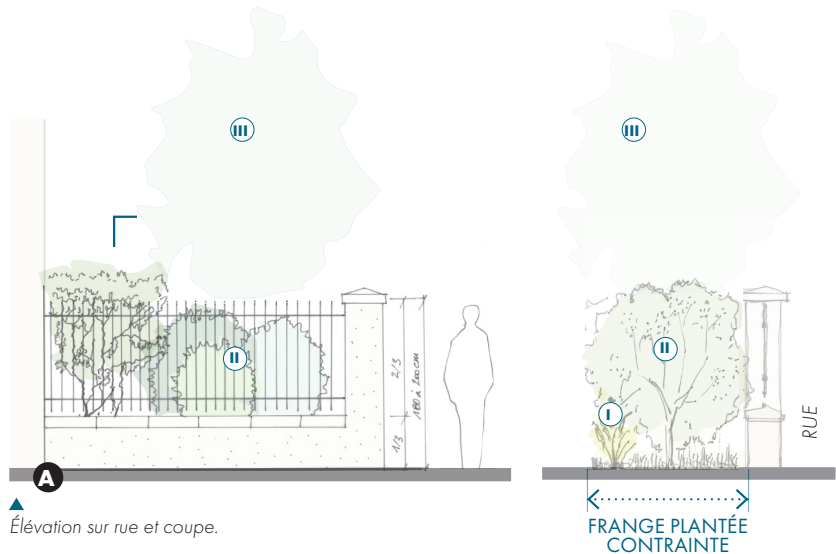
Différentes strates végétales

① herbacée ② arbustive ③ arborée ④ grimpante

1 Frontage planté d'arbre et de plantes grimpantes. ▲

2 Plantes grimpantes dépassant d'un mur en pisé avec soubassement en pierre et galets apparents, rue du Perron (glycine, clématite des haies, etc.).

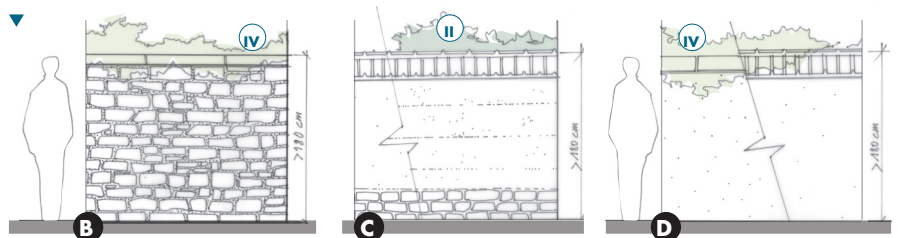
Frontages plantés (ex : 3 glycine, petite pervenche, etc. | 4 noisetier, vigne, iris, etc. | 5 rosier, geranium vivace, etc. | 6 guimauve, rose trémière, agastache, etc.).



▲ Élévation sur rue et coupe.



Élévations sur rue.



CLÔTURE

Encart applicable à tous les volets de la fiche. Pour le choix des teintes, se reporter à l'encart COULEURS, 1b.

- **D** Clôture en grille de serrurerie (barreaudage vertical de ronds ou fers plats) sur mur bahut enduit ; couvertine béton ou pierre ; haie mixte ou plantes grimpantes. Éviter le PVC et les remplissages en panneaux et en rouleaux.
- **B** Mur en pierre apparente (gros appareillage uniquement), rejointoyé à la chaux ; couvertine en pierre.
- **C** Mur en pisé de terre nu ou enduit à la chaux ; soubassement en pierre et/ou galets apparents ; couvertine en tuiles.
- **D** Mur en pierre (petits moellons), enduit à la chaux ; couvertine en pierre ou tuiles.

Recommandations

Habiter les grands domaines

Grande demeure et villa bourgeoise

2

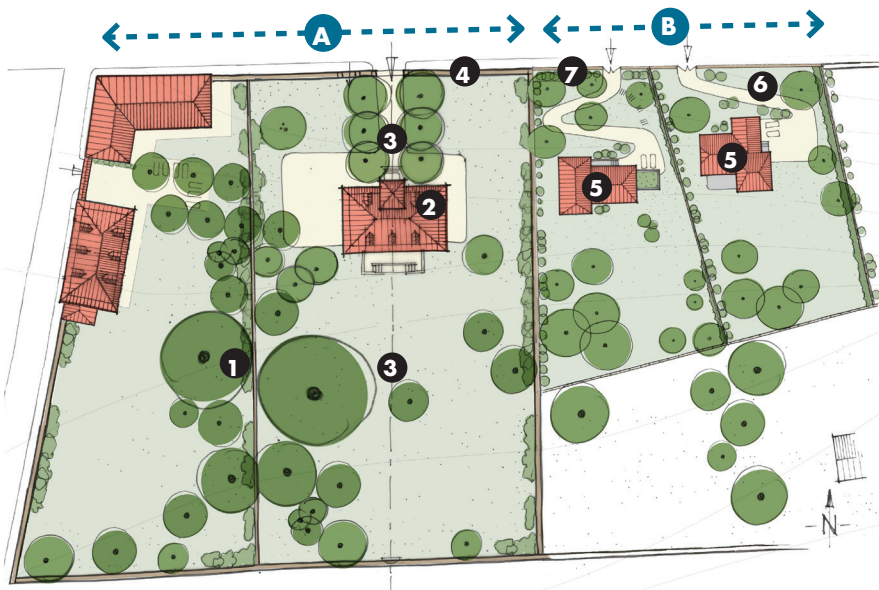


Schéma en plan de masse de ce tissu caractéristique dans un contexte fictif.

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 ornements authentiques ou empruntés 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 décaoutage 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 blancs.
- 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

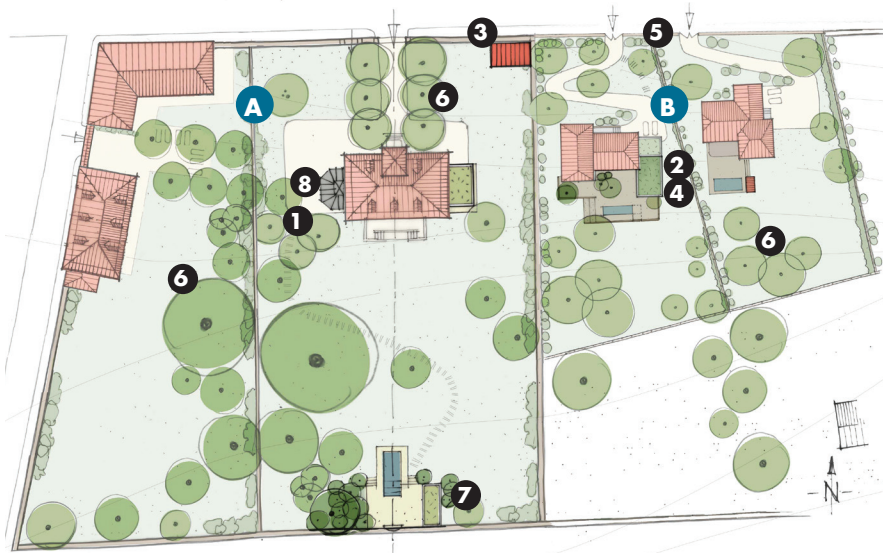


- Pour les ferronneries/serrurerie de clôture (grille de portail, barreaudage) ou de façade (garde-corps, barre d'appui, lambrequin), privilégier une **couleur dans le camaïeu de la teinte des menuiseries**.

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

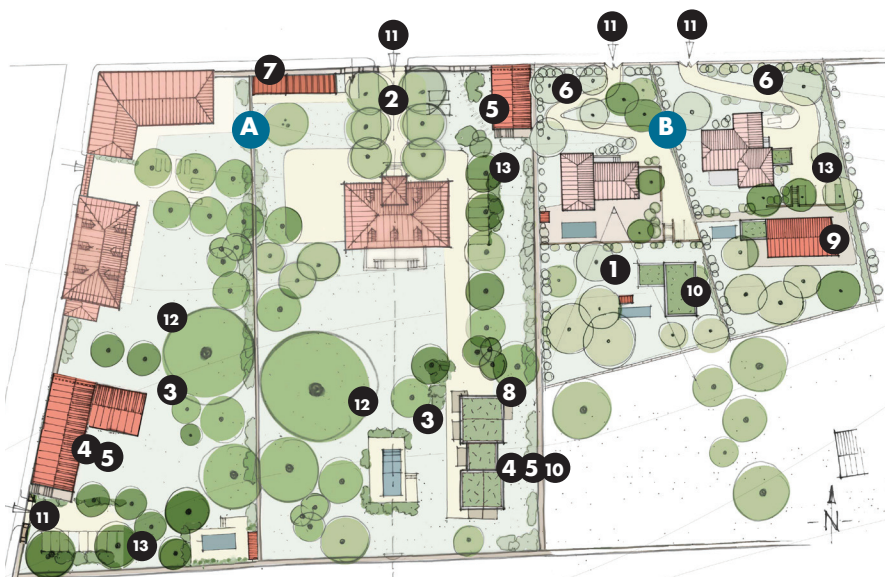
- Privilégier une construction de forme simple réalisée sur mesure comme une des composantes de la façade et/ou de la clôture
- Opter pour une structure métallique fine (composée de profilés acier en T et de câbles tendus). Éviter les « pergolas bioclimatiques ».
- Préférer un couvert végétal de plantes 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 ENTRETIEN 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.

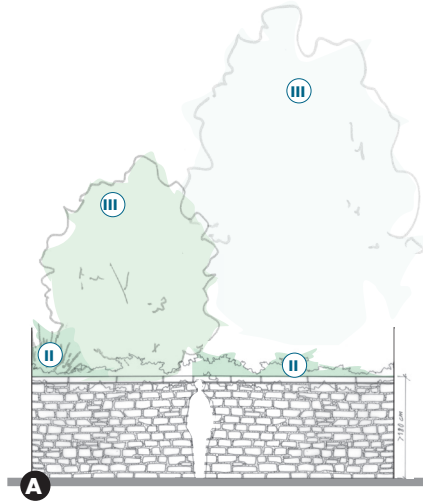
• Planter dans les vastes espaces libres, en composant avec toutes les strates végétales pour conforter l'effet d'écran verdoyant dans le paysage proche et lointain et renouveler le patrimoine arboré :

- 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).

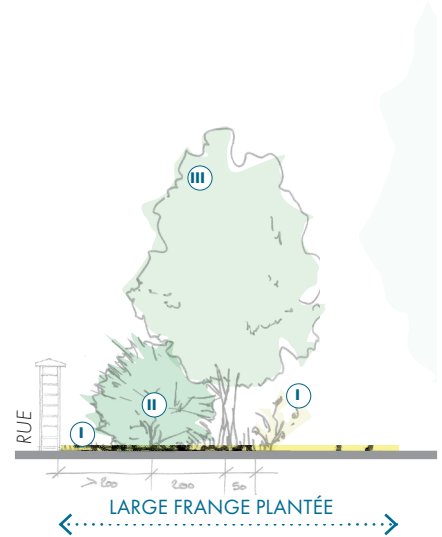
Entretien des spécimens patrimoniaux en place par des élagages légers et réguliers pour prolonger leur durée de vie.

Différentes strates végétales

- I herbacée
 II arbustive
 III arborée
 IV grimpante



Élévation depuis la rue et coupe.

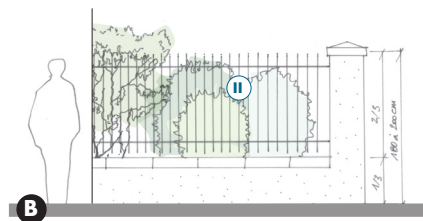
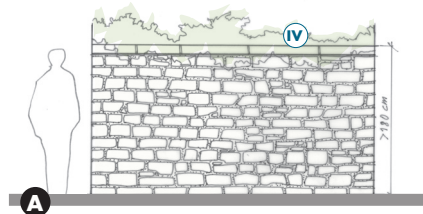


CLÔTURE

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.).

Recommandations

Habiter le tissu pavillonnaire
Maison individuelle

3

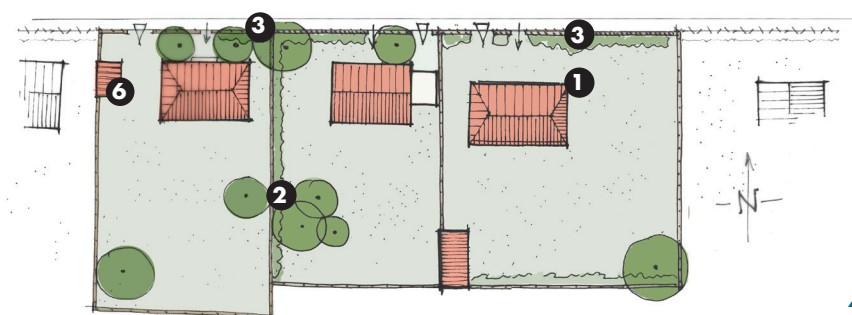
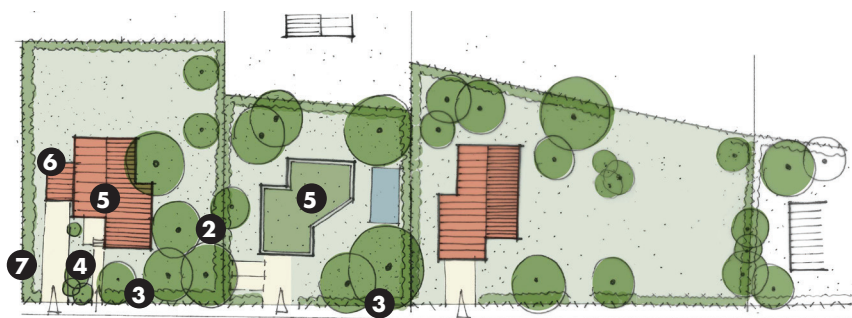


Schéma en plan de masse de ce tissu caractéristique dans un contexte fictif.



Maison individuelle, caractéristique de ce type de tissu : bâtie en R+1 implantée isolée dans la parcelle, avec garage en RDC, etc.

Depuis les années 1960, l'urbanisation ganathaine s'est développée sous forme de quartiers résidentiels, essentiellement à la faveur de procédures de lotissements de pavillons et des maison groupées.

Maison groupée

Un autre modèle de maisons individuelles, moins présent à Genay, est celui de la maison groupée, mitoyenne, partageant un ou plusieurs murs avec sa voisine, et développant deux orientations principales : une façade sur rue et une façade sur jardin. À l'inverse du pavillon isolé, leurs caractéristiques architecturales peuvent présenter des liens de parenté, allant jusqu'à constituer des unités identiques à l'image de certaines maisons jumelles.

Ces propriétés proposent de fait une forte hiérarchisation des espaces extérieurs : un seuil ou un petit jardin d'accueil à l'avant et un grand jardin privatif à l'arrière.

Assemblées entre elles, mitoyennes par un mur pignon ou un garage, elles peuvent prendre la forme de maisons en bande, constituant une unité urbaine (Rue des Soyeux, Rue des Canuts).

Peu vertueuses sur le plan environnemental, la plupart de ces habitats ont contribué à une forme de banalisation du paysage communal.

Les limites séparatives plantées de haies persistantes monospécifiques ou plus récemment par des dispositifs de clôtures opaques sont aussi le signe de la disparition complète du lien entre l'habitat et l'espace public.

Néanmoins, parce qu'elles s'insèrent dans des contextes déjà habités, les constructions nouvelles issues de remembrements fonciers ou de divisions parcellaires nécessitent de ménager intelligemment les relations de voisinage et le patrimoine végétal existant.

Issu de la division de vastes tènements agricoles ou du démantèlement d'anciennes propriétés bourgeoises autour du bourg, ce tissu de maisons individuelles présente plusieurs formes typologiques. Villas auto-construites des 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, à l'empreinte paysagère et urbaine non négligeable.

Ce mode d'urbanisation peu dense de maisons le plus souvent construites en retrait des limites parcellaires 1, a développé un paysage bâti aéré qui fait la part belle au végétal 2

Dans ce type de tissu urbain pavillonnaire, ce sont les jardins privatifs qui contribuent à la qualité paysagère des lieux, avant même l'aspect des architectures elles-mêmes, et notamment la qualité des clôtures végétalisées dont elles constituent le premier plan 3.

Mais il a généré parallèlement un tissu urbain sclérosé, composé de voies privées en impasse, de dessertes surdimensionnées et imperméables, porté par l'hégémonie de la voiture 4.

Pavillon

Le pavillon est le modèle le plus courant de maison individuelle. Il consiste en une construction isolée à quatre façades ou plus 5. 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 plusieurs modèles :

- dans les années 60, la maison 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 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 néo-provençale, à la volumétrie complexe et aux décors stéréotypés (enduit ocre, tuile romane, arcs surpassés, colonnes et balustres).
- très marginalement, dans les années 2000, la maison dite « contemporaine », de formes cubique, aux teintes blanches et anthracite, en R+1 sous toit terrasse.

Le pavillon est souvent entouré de volumes bas formant annexes au volume principal (garages, appentis, terrasses couvertes, etc.) 6, parfois d'une piscine et agrémenté d'un jardin, réparti autour de la maison, délimité par des clôtures végétales 7.

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

Façade

- A l'occasion d'un projet de ravalement :
 - envisager l'isolation thermique par l'extérieur en veillant à ne pas dénaturer l'architecture (restituer les différents plans de façade, prolonger les débords de toits et les appuis maçonnés, soigner les matériaux, etc.).
 - mettre en œuvre des enduits de finition au grain fin sans aspérité (talochée, grattée ou lissée) 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 maçonnés 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 historique initial (volets bois, persiennes métalliques repliables, etc.). Maintenir des volets roulants seulement pour les constructions conçues à l'origine pour en recevoir sans coffre apparent. Dans le cas contraire envisager leur dépose et leur remplacement par des dispositifs appropriés.

Toiture

- Lors d'un remplacement de couverture en tuiles, privilégier une terre cuite naturelle rouge, romane ou plates.
- 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 de pente, soit dissimulés derrière des acrotères réhaussés pour les toits plats.

Clôtures

- Se reporter au volet
CLÔTURE&PLANTATIONS ASSOCIEES, 3e.
- Conserver et restaurer les clôtures existantes lorsqu'elles présentent une parenté architecturale avec la maison existante.



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), 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 colorés (vert, bleu, brun, etc.).
- Éviter le noir, le gris anthracite et les couleurs vives.

Ferronneries/serrureries



- Pour les ferronneries/serrureries 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

- Privilégier une teinte de terre cuite naturelle rouge.

de gauche à droite :

Maisons individuelles groupées, rue des Soyoux, caractéristiques d'opération d'ensemble de lotissement : série de bâtis en R+1, avec clôture plantée mixte continue intégrant boîtes aux lettres, coffrets techniques, etc.

Maison individuelle, rue du Perron, caractéristique de ce tissu pavillonnaire avec : un bâti en R+1, isolé dans la parcelle, avec garage en RDC, un volume bâti fractionné etc.



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, 3b.

EXTENSION HORIZONTALE

Volumétrie & implantation

- Conserver sa primauté du bâti initial en optant pour un **volume de dimensions réduites** le conforte dans son caractère architectural (parenté ou contrepoint) **1**.
- Apporter une réponse architecturale à la manière dont le volume neuf s'accôle à l'édifice existant.
- Ajuster l'implantation altimétrique au plus près du terrain naturel, définir les terrassements en accord avec les sols avoisinants en équilibrant déblai et remblai.
- Planter l'extension au-delà de l'aplomb du houppier des arbres existants (y compris des parcelles contiguës) **2**.
- Veiller à ne pas verrouiller les possibilités d'extension ou de construction futures.

Façade/Ouvertures/Toiture

Se reporter au volet CONSTRUIRE, 3d.

Clôture

Se reporter au volet :

CLÔTURE&PLANTATIONS ASSOCIEES, 3e.

- Apporter un soin particulier à la végétalisation de la clôture sur voirie : plantations arbustives et arborées en port libre,

persistantes et caduques en mélange.

- Pour un projet de clôture, composer avec deux couleurs ou matériaux différents au maximum.
- Privilégier des éléments majoritairement, ajourés, à claire-voie, de préférence dans le sens vertical.
- Intégrer tous les éléments techniques dès la conception (compteurs, coffrets, boîte aux lettres, visiophonie, etc.).
- Utiliser, si nécessaire, un dispositif de pare-vent naturel (brande de bruyère) dans l'attente d'une protection visuelle effective par les plantations.
- Lorsque le terrain présente une déclivité, suivre la même pente et disposer verticalement les éléments de couronnement (grilles ; barreaudage, cadres, etc.) ou limiter les rendents et les accompagner d'un élément de transition toute hauteur (pilier, pan de mur ou serrurerie).
- Entre parcelles, privilégier une clôture en grillage noué, doublée d'une haie mixte ; éviter les murs sauf au droit d'une terrasse.

Jardin & abords

Se reporter au volet :

CLÔTURE&PLANTATIONS ASSOCIEES, 3e.

- Limiter l'imperméabilisation des sols (y compris pour le stationnement)

- Préserver les arbres existants significatifs **3**.
- Végétaliser généreusement tous les espaces libres en pleine terre **4**.
- Opter pour des essences locales et résistantes à la sécheresse.
- 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 **5**, implantés au plus près du terrain naturel et de teinte sombre. Éviter les tons bleu clair, blanc et sable pour les revêtements.
- Dissimuler les constructions annexes (abri, cuve, poolhouse, etc.) par la plantation de végétaux appropriés **6**.

Véranda

- Privilégier des formes simples, sans pan coupé, sous toiture mono-pan **7** de type appentis contre façade.
- Opter pour une structure en métal et des parois en produit verrier.

Pergola

- Privilégier une construction de forme simple réalisée sur mesure comme une des composantes de la façade
- Préférer un couvert végétal de plantes grimpantes (propice à une ombre fraîche).

SURÉLEVATION

Volumétrie & implantation

- 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.

Pour les autres considérations, les surélévations doivent répondre aux mêmes préconisations que les extensions horizontales.

Façade/Ouvertures/Toiture

Se reporter au volet CONSTRUIRE, 3d.

USAGES & PROGRAMME

- Prévoir la remise en état du bâti existant lors du projet d'extension (ravalement, menuiseries, occultations, etc.).
- Intégrer les composantes d'un projet performant thermiquement et économe en énergie.

Se reporter au volet CONSTRUIRE, 3d.



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, 3b.

Privilégier la réhabilitation au détriment d'un projet de démolition/reconstruction (plus conséquent en termes d'empreinte carbone).

Volumétrie & implantation

- Conditionner la division parcellaire en second rang à la possibilité de mutualiser la desserte par un accès commun ① ou de créer un accès direct depuis une autre voie adjacente.
- Opter pour des constructions dont les volumes, de forme simple, respectent un plan orthogonal ② assujéti aux limites parcellaires, aux voies de desserte et/ou aux constructions avoisinantes.
- 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 ③.
- Planter le bâti au-delà de l'aplomb du houppier des arbres existants (y compris ceux des parcelles contiguës).

Façade

- Mettre en œuvre des matériaux de

façade pérennes, d'un entretien facile et préférentiellement biosourcés (ouate de cellulose, laine et fibre de bois, etc.) ; éviter les matériaux d'imitation, les produits 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 de la mise en œuvre de bardage bois veiller à porter une attention particulière à cette mise en œuvre et à leur altération différenciée due à leurs expositions variables aux intempéries.
- Opter pour des garde-corps en serrurerie sur mesure (terrasses, balcons, baies vitrées).
- Privilégier le zinc pour les éléments d'évacuation des eaux de pluie (gouttières, descentes d'eau, cheneaux, etc.).
- Intégrer discrètement les dispositifs techniques dans la composition de façade (grilles de ventilation, gaines, extracteurs, cheneaux, descentes d'eau, 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'occultations/protections solaires mobiles : volets

bois (hors volets à écharpe) battants ou coulissants, stores extérieurs à enroulement et lambrquin, brises soleil orientables, etc. ; éviter les volets roulants.

Toiture

- Privilégier une toiture de forme simple ④ avec larges débords (y compris en pignon) et accorder les pentes des toitures à celles des bâtiments avoisinants.
- Végétaliser les toitures-terrasses ⑤ pour les toitures de très petites surfaces, privilégier la pouzzolane (pierre volcanique).
- Dans le cas d'une toiture en tuiles, préférer la mise en œuvre de forger 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, 3b.

Clôture/Jardin & abords

Se reporter aux volets :

- AMÉNAGER & AGRANDIR, 3c ;
- CLÔTURE&PLANTATIONS ASSOCIEES, 3e.

Usages & programme

- Lors de détachements parcellaires, privilégier le regroupement des espaces de stationnement pour limiter l'imperméabilisation des sols et l'impact paysager.
- Dans l'éventualité de places de stationnement situées en extérieur, celles-ci prendront la forme de parkings végétalisés (arbres d'ombrage ou pergolas arborées).
- 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.
- Valoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle (issues des toitures et du ruissellement de surface) comme une composante de l'aménagement paysager (jardin de pluie, noue, tranchée drainante végétalisée, etc.) ; prévoir la mise en place d'une cuve de rétention d'eau de pluie enterrée pour l'arrosage.
- Favoriser le confort d'usage du logement : espace d'entrée, cellier, buanderie, cuisine indépendante en 1er jour, garage à vélos distinct du box véhicule, espace dédié pour les ordures ménagères intégré au volume bâti.

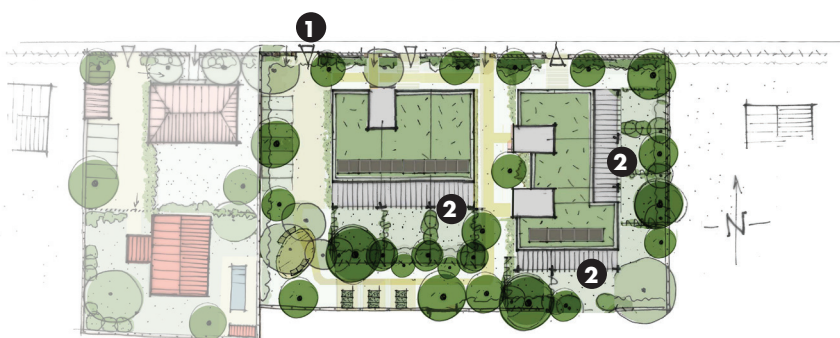
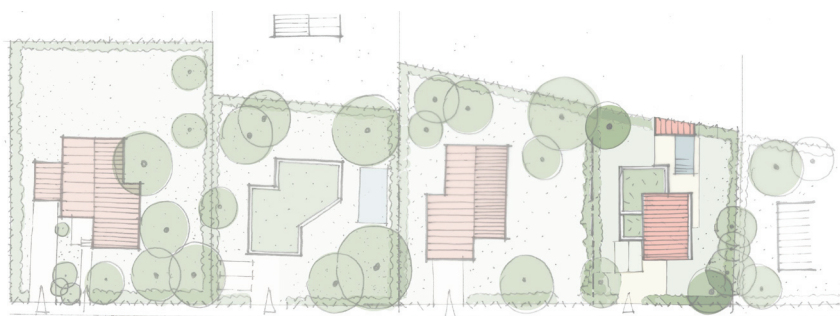


Schéma en plan de masse illustrant, dans un contexte fictif, les attendus en termes de projet.



ENCART - Installer un habitat « intermédiaire » en tissu pavillonnaire en cohérence avec le PLUiH

Lors de remembrements, **privilégier l'habitat groupé ou intermédiaire** en réinterprétant le modèle de la maison mitoyenne :

- Inscrire les logements dans un ensemble d'entités accolées les uns aux autres ;
- Fractionner la volumétrie (jeu d'épannelage, alternance plein/vide, percées visuelles) ;
- Différencier les accès piétons et voitures ;
- Limiter l'impact de la voiture : desserte mutualisée, parking paysager ou intégré dans l'emprise bâtie ① ;
- Varier les typologies (simplex en rez-de-jardin, duplex-terrasse en étage ou triplex) et individualiser les accès aux logements ;
- Systématiser les logements traversants ou multi-orientés ;
- Prévoir des espaces extérieurs généreux pour chaque logement en lien direct avec le séjour ② (balcon, terrasse, loggia, jardin). Concevoir les balcons comme des loges constitutives d'une façade épaisse du bâtiment et intégrant les dispositifs de

protections solaires (stores), visuelles (brise-vues), les gardes corps (en serrurerie) et les équipements (rangements, assises, etc.) ;

- Mettre en œuvre des matériaux de pied de façade formant un socle résistant et qualitatif (bardage minéral, béton sablé, matricé peint, parement brique, pierre agraffée, etc.) ;
- Favoriser le confort d'usage du logement avec un espace vestibule (entrée), un cellier, une buanderie, une cuisine indépendante en 1er jour (à partir du T2) ;
- Prévoir des locaux communs fonctionnels et facilement accessibles : local vélo de plain-pied, un local poubelles fermé, espace de compostage collectif ;
- Assurer l'intimité des logements, des espaces extérieurs privatifs et du voisinage au moyen de dispositifs paysagers aménagés au titre des espaces communs ;
- Valoriser les toits terrasses en favorisant la qualité des matériaux (bardages et vêtements, garde-corps et acrotères formant couronnement ; platelages et dallages) et les valeurs d'usages privatifs ou collectifs (loge de rangement, pergolas et ombrières ; treille végétales, couvert arbustif sur substrat épais, carrés potagers, mobilier d'assise).



▲ 20 logements intermédiaires, TAO Architectes, Pommiers (69).

Caractéristiques participants de la qualité de ce projet de logements intermédiaires :

- Volumes bâtis fractionnés ;
- Gestion collective des stationnements ;
- Cheminements piétons au sien de l'opération ;
- Présence d'une façade épaisse intégrant, des terrasses extérieurs, des dispositifs de protections solaires (volets), visuelles (brise-vues), des gardes corps (en serrurerie) ;
- Jardin collectif ouvert, sans séparatif avec les espaces privatifs des logements en rez-de-chaussée ;
- Plantation d'arbres fruitiers et plates-bandes plantées avec pour seule délimitation des piquets.

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.

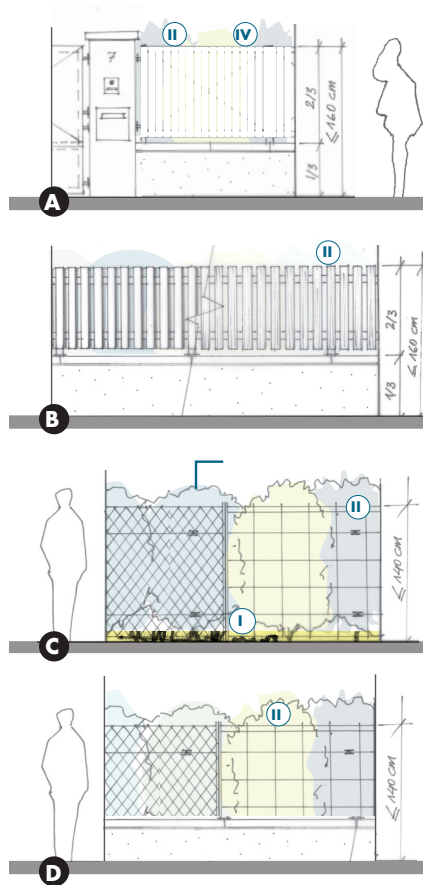
PLANTATIONS ASSOCIÉES

Encart applicable à tous les volets de la fiche.

- **Végétaliser les clôtures sur voirie** pour harmoniser un premier plan commun aux maisons :
 - **Haie arbustive mixte**, aux essences variées, caduques et persistantes en mélange, en port libre.
- **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 de végétaux de plantes grimpantes** sur supports ou haies mixtes en limite parcellaires latérales ;
 - **Plantes tapissantes en alternative 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.

Différentes strates végétales

① herbacée ② arbustive ③ arborée ④ grimpante



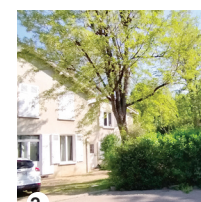
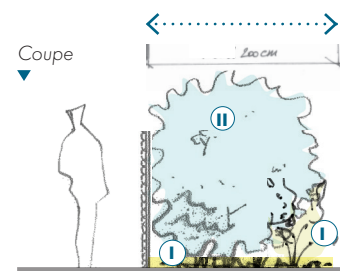
CLÔTURE

Encart applicable à tous les volets de la fiche. Pour le choix des teintes, se reporter à l'encart COULEURS, 3b.

- **A** **Panneaux ajourés** de bois ou de métal discontinus avec ajour périphérique significatif et ossature côté intérieur (lames à claire-voie, tôle découpée ou perforée, barreaudage, etc.) ; mur bahut enduit et couverture béton, doublée d'une haie mixte ; portail et portillon en accord.
- **B** **Palissade 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.
- **D** **Grillage** simple torsion ou grillage noué galvanisé ; montant acier, **sur murette** ; doublé d'une haie mixte ou support de **plantes grimpantes**.



1



2



3



4



5

1 Aménagement paysager d'un lotissement (ex : viorne obier, érable champêtre, aubépine, etc.).

2 Composition arborée en clôture d'une maison individuelle (ex : fraxinus excelsio, laurier du portugal, etc.).

3 Haie mixte en clôture dissimulant un grillage double torsion (ex : forsythia, groseiller, monnaie du pape, etc.).

4 Bosquet de plantes vivaces (ex : buplèvre, lavande, achillée, thym, sauge des prés, santoline, etc.).

5 Résultat d'une tonte annuelle.

Recommandations

Habiter les résidences collectives récentes
Immeuble collectif

4

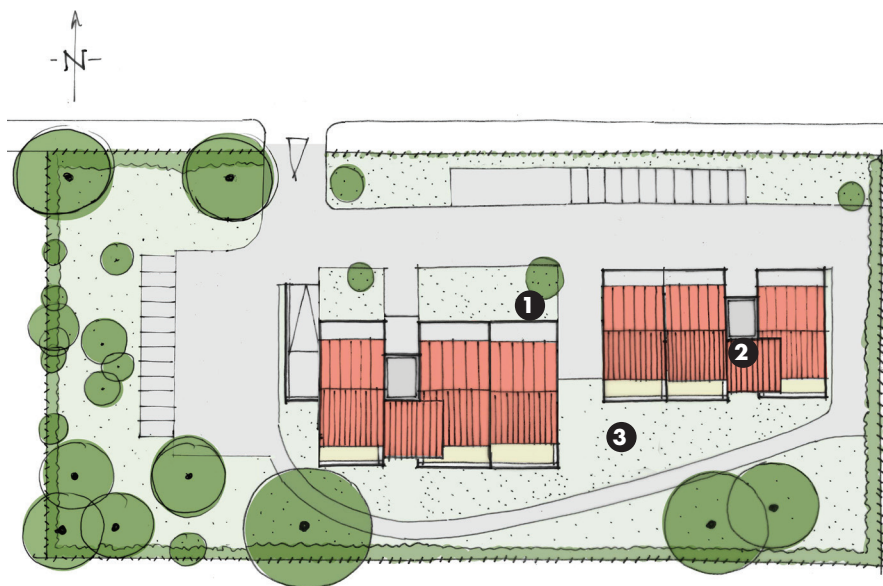


Schéma en plan de masse de ce tissu caractéristique dans un contexte fictif.

Les résidences collectives récentes sont issues pour part de division parcellaire de grandes propriétés (Domaine du Clos du sieur Dalmais, Château du Perron, etc.) ou issues de remembrements parcellaires.

Les résidences collectives offrent une qualité d'unité propre aux opérations d'ensemble.

Construites sur le plan de la barre ou du plot, ces résidences sont constituées de 1 à 5 bâtiments **1** dont certains peuvent atteindre jusqu'à 4 étages. D'autres, au gabarit plus faible, ne dépassant pas R+2, peuvent s'inscrire dans un environnement de centralité urbaine, sur le modèle de l'habitat intermédiaire ou du petit collectif.

Si certaines opérations offrent des volumes et façades travaillées – volume redécoupé **2**, effet de socle, traitement des limites, finitions soignées, etc. – la qualité fait néanmoins souvent défaut pour d'autres – logement mono-orientés, matériaux ordinaires, produits et finitions bas de gamme, abords non valorisés **3**, etc.

Résidence Le Vieux Cèdre, rue du Cèdre, résidence dans l'ancienne propriété du Château du Perron.



de gauche à droite :

Résidence collective, Les Carrés du Vallon, Ruelle Marchand, caractéristique de l'immeuble collectif : bâtis implantés au centre de la parcelle avec une forte présence de surface imperméabilisée pour accueillir des places de stationnement avec des espaces privatifs, etc.

Résidence des Charmes, dans l'ancien grand domaine Le Clos du Sieur Dalmais, rue de la Gare, caractéristique d'immeubles collectifs : bâtiments en R+4 sur un niveau de stationnement accessible depuis le RDC, bénéficiant de la forte présence d'arbre mature.



Façade

- Envisager l'isolation thermique par l'extérieur en la conditionnant à son acceptabilité architecturale : veiller à ne pas dénaturer les qualités de composition (modénature, etc.) et d'esthétique de l'immeuble ou prendre le parti d'une réécriture architecturale.
- Prévoir des appuis maçonnés sur toutes les baies pour limiter les salissures en façade.
- Intégrer discrètement les dispositifs techniques (grilles et conduits de ventilation, extracteurs, etc.).
- Prévoir un habillage spécifique pour dissimuler les appareils de climatisation ou pompe à chaleur ; le cas échéant, déplacer les appareils trop visibles.

Ouvertures

- En cas de remplacement des menuiseries, prévoir l'harmonisation sur la base d'un cahier des charges commun et d'un modèle unique de référence ; prévoir une dépose totale (y compris des pièces de dormant).
- Opter pour des fenêtres performantes (menuiseries, vitrage et mise en œuvre), en bois ou en aluminium.
- Mettre en place ou pérenniser des dispositifs d'occultations/protections solaires mobiles.
- Conserver les volets d'origine, les entretenir.
- En cas de remplacement des occultations, prévoir l'harmonisation sur la base d'un cahier des charges commun ; choisir le type d'occultant en cohérence avec l'époque de construction de l'immeuble : persiennes métalliques repliables, brise-soleil orientables, volets bois, etc.
- Envisager des volets roulants seulement pour les constructions conçues à l'origine pour en recevoir. Le cas échéant,

remplacer les volets roulants non appropriés par des occultations adaptées.

Toiture

- Privilégier une (sur)isolation thermique (combles, rampant de toiture ou toit terrasse) avec des matériaux biosourcés à fort déphasage (laine ou fibre de bois, ouate de cellulose, etc.).
- Lors du remplacement d'une couverture en tuiles, opter pour une teinte de terre cuite naturelle rouge ou rouge vieilli.
- Envisager la végétalisation lors de la réfection des toitures plates (immeuble, box de garages).
- Éviter les ouvertures en toiture (source d'inconfort thermique).
- Dans le cas d'installation de panneaux solaires, les intégrer de manière continue :
 - dans un pan long de toiture, alignés en bas de pente, en correspondance avec la composition de façade ;
 - sur les toitures terrasses, dissimulés sur toutes leurs hauteurs, derrière des acrotères réhaussés si besoin.
- Opter pour des garde-corps conçus sur-mesure formant couronnement de l'immeuble (ouvrage en serrurerie, réhausse d'acrotère, etc.).
- Dans le cas d'une toiture en tuiles, préférer la mise en œuvre de forger en bois et éviter la mise en œuvre de tuiles de rives.

Clôture

Se reporter au volet : CLÔTURE & PLANTATIONS ASSOCIÉES, 4e.

- Lorsque les clôtures existantes présentent une parenté architecturale avec l'immeuble, les conserver et les entretenir.

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), menuiseries et ferronneries.

Façade



- Privilégier des teintes neutres et claires ou des tons pastel chauds.
- Éviter les enduits blancs purs.

Menuiseries



- Pour les menuiseries (portes, fenêtres, volets, etc.), privilégier des tons mats de gris colorés soutenus, contrastant fortement avec la façade.
- Éviter le noir, le gris anthracite et les couleurs vives.

Ferronneries/serrureries



- Pour les ferronneries/serrureries 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

- Privilégier une teinte de terre cuite naturelle ou rouge vieilli (rouge foncé).

Résidence collective, rue de Proulieu.



Résidence collective, Les Anthémis, route de Saint-André de Corcy.



Résidence collective, rue des Molières.



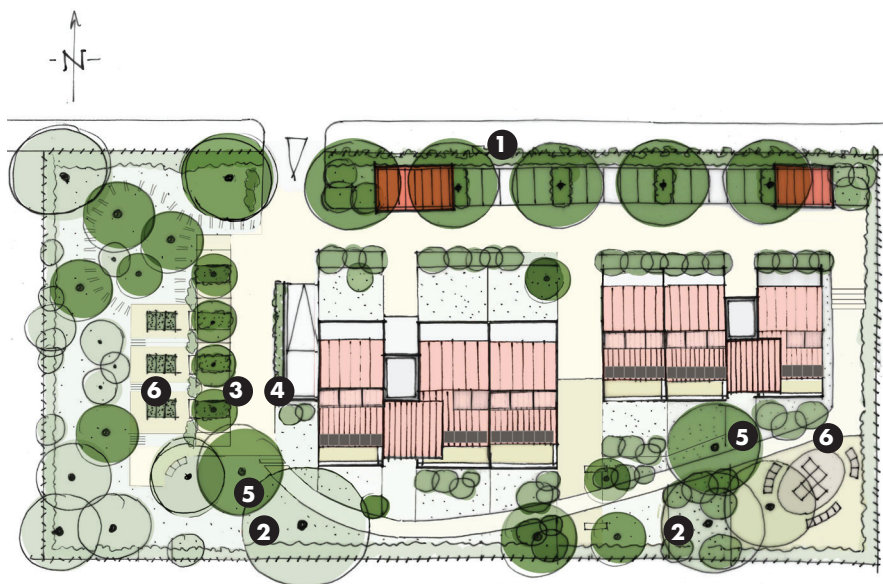


Schéma en plan de masse illustrant, dans un contexte fictif, les attendus en termes de projet.

mur ou serrurerie) ; éviter les treillis soudés.

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

Jardin & abords

Se reporter au volet :

CLÔTURE & PLANTATIONS ASSOCIÉES, 4e.

- Préserver les arbres existants significatifs (sujets adultes de grande hauteur) et réaliser une étude phytosanitaire avant tout abattage 2.
- Valoriser les espaces collectifs par l'aménagement paysager :
 - Déminéraliser les sols (notamment les parkings) et limiter les revêtements imperméables au strict nécessaire 3 ;
 - Masquer les rampes extérieures d'accès au sous-sol par la création de pergolas végétalisées et/ou la plantation de végétaux appropriés 4 ;
 - Planter des sujets arborés à grand développement en veillant à leur volume à maturité 5 et en choisissant des essences locales et résistantes à la sécheresse.

Façade / Ouvertures / Toiture

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

Se reporter au volet : CONSTRUIRE, 4d.

USAGES & PROGRAMME

- Aménager les espaces extérieurs collectifs pour des usages partagés : compositeur, carrés potagers, mobilier, etc. 6.
- Dans le cadre des projets de restructurations de logements, conserver les orientations traversantes ou multiples (éclairage, ventilation naturelle nocturne en été et en intersaison).

Se reporter au volet : CONSTRUIRE, 4d.

Véranda / Pergola / Loggia

La création de véranda n'est pas souhaitable à l'échelle d'un immeuble de logements collectifs. La fermeture de loggias et l'installation de pergolas doivent être pensées à l'échelle d'un projet global.

SURÉLEVATION

La surélévation des bâtiments collectifs n'est pas recommandée compte tenu de l'environnement urbain.

Pour tous les choix des teintes, se reporter à l'encart COULEURS, 4b.

EXTENSION HORIZONTALE

Les extensions horizontales ne sont pas souhaitables, sauf extensions ou créations d'espaces extérieurs privatifs (balcons, jardins d'hiver, coursives, etc.) pensés dans le cadre d'un projet architectural global.

Clôture

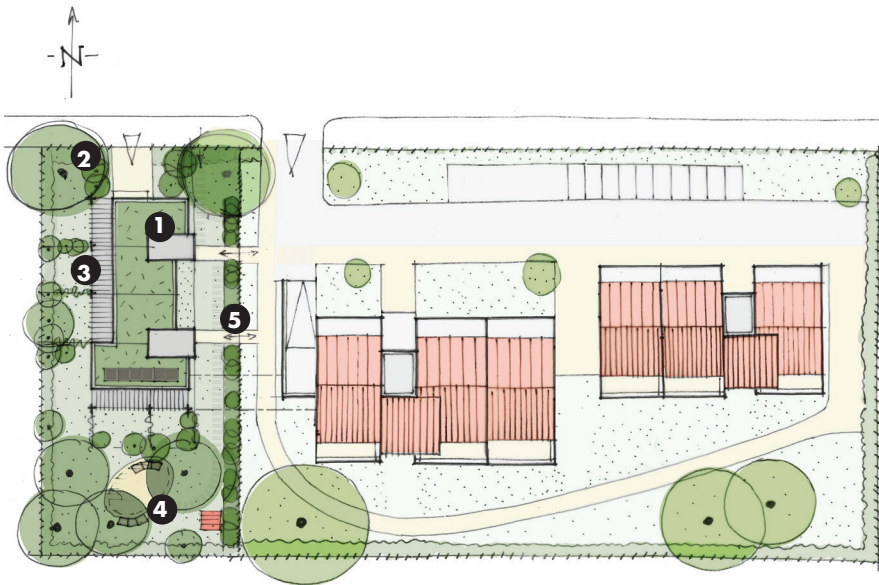
Se reporter au volet :

CLÔTURE & PLANTATIONS ASSOCIÉES, 4e.

- Accompagner la clôture de plantations arbustives et arborées en haie mixte (persistantes et caduques en mélange) 1.
- Pour un projet de remplacement de clôture, chercher à créer une parenté avec les matériaux et teintes de l'immeuble (en particulier les garde-corps) ; à défaut, opter pour une grille en métal à barreudage vertical toute hauteur ou sur mur bahut enduit.
- Lors de la réalisation d'un mur bahut neuf, veiller à ce que les fondations n'endommagent pas le système racinaire des arbres existants.
- Lorsque le terrain présente une déclivité, accompagner les redents d'un élément de transition toute hauteur (pilier, pan de



Réalisation d'un jardin collectif avec conservation des arbres existants et création de nouveaux usages (espace de soleil, potager bio, hôtels à insectes, bacs à compost), Montreuil (93), Coloco.



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

Nota : Les projets de construction neuve sur des parcelles occupées par des immeubles collectifs existants ne concernent qu'un nombre de cas restreint. Les recommandations suivantes portent sur les projets de bâtiments neufs qui pourraient néanmoins voir le jour sur ces mêmes parcelles.

Pour tous les choix des teintes, se reporter à l'encart COULEURS, 4b.

Volumétrie & implantation

- Rechercher une implantation orthogonale par rapport à la rue et aux bâtiments existants **1**.
- Respecter une cohérence morphologique par rapport au bâti avoisinant.
- Implanter le bâti neuf au-delà de l'aplomb du houppier des arbres existants (y compris ceux des parcelles contiguës) **2**.
- Favoriser la transparence et la porosité du rez-de-chaussée avec la création de porches et de halls traversants, etc.
- Intégrer de préférence les locaux annexes dans la volumétrie de la construction, (local technique, poubelles, vélos ; box de garages) à défaut, dans une construction dissociée regroupant ces

fonctions et traitée de manière qualitative.

Façade

- Mettre en œuvre des matériaux de façade pérennes, d'un entretien facile et préférentiellement biosourcés ; éviter les matériaux d'imitation et les produits factices.
- Intégrer à la conception des baies et acrotères des appuis et couvertines maçonnées limitant les salissures en façade.
- Dans le cas de l'installation de bardage bois veiller à porter une attention particulière à cette mise en œuvre et à leur altération différenciée due à leurs expositions variables aux intempéries.
- Opter pour des garde-corps en serrurerie sur mesure (terrasses, balcons, baies vitrées), éviter le verre dépoli.
- Privilégier le zinc pour les éléments d'évacuation des eaux de pluie (gouttières, descentes d'eau, cheneaux, etc.).
- Végétaliser les pieds de bâtiments et les façades avec des espèces adaptées aux sols et aux expositions.
- Intégrer discrètement les dispositifs techniques à la composition de façade (grilles de ventilation, gaines, extracteurs, cheneaux, descentes d'eau, etc.).

Ouvertures

- Privilégier les menuiseries en bois ou en aluminium.
- Mettre en place des dispositifs d'occlusions/protections solaires mobiles (à l'exclusion des volets roulants).

Toiture

Se reporter au volet : ENTRETENIR ET RÉNOVER, 4b.

Clôture/Jardin & abords

Se reporter aux volets :

- AMÉNAGER & AGRANDIR, 4c ;
- CLÔTURE&PLANTATIONS ASSOCIEES, 4e.

Usages & programme

- Valoriser les parties communes par une ventilation naturelle et un éclairage naturel (halls d'entrée, cage d'escalier, couloirs, paliers, etc.).
- Concevoir des logements traversants ou multiorientés (hors studios et T1).
- Favoriser le confort d'usage du logement : vestibule (entrée), cellier, buanderie, cuisine indépendante en 1er jour (à partir du T2).
- Prévoir un espace extérieur généreux pour chaque logement (balcon, terrasse, loggia ou jardin) **3** et des espaces communs extérieurs **4**.
- Prévoir un local vélo commun de plain-pied, accessible depuis le hall d'entrée, un local poubelles fermé et espace de compostage collectif.
- Dans l'éventualité de places de stationnement situées en extérieur, celles-ci prendront la forme de parkings végétalisés (arbres d'ombrages ou pergola arborée).
- Envisager des perméabilités piétonnes au sein de la parcelle pour favoriser des cheminements piétons et permettre un mailage **5**.

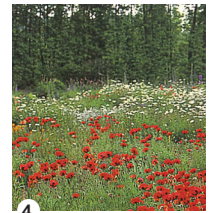
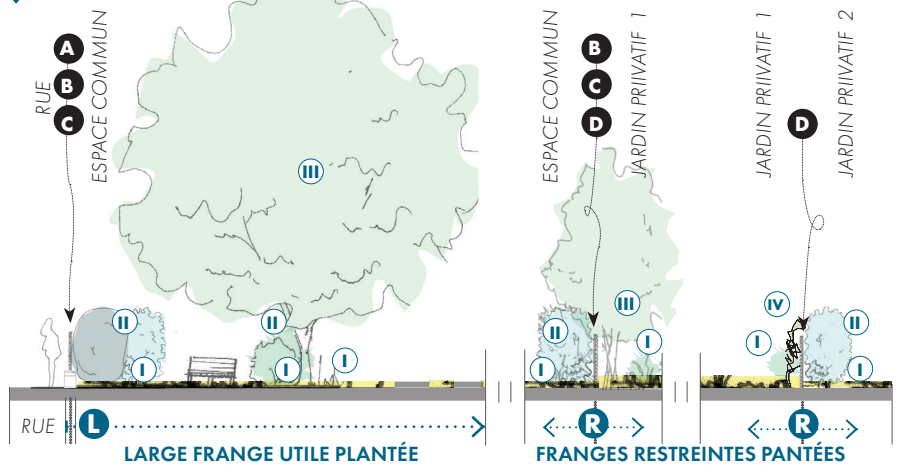
Les résidences collectives, construites à l'époque des Trente Glorieuses jusqu'au début du XXI^e siècle, s'organisent en général sur de vastes parcelles issues du démantèlement d'anciennes propriétés bourgeoises ou de l'ouverture à l'urbanisation de terrains agricoles. La structure végétale, préexistante ou installée à la construction, constitue un patrimoine paysager souvent significatif qu'il convient de préserver ou de conforter, tant sur les limites de propriétés qu'au cœur des résidences, sous forme de parc ou de jardin collectifs largement arborés.

PLANTATIONS ASSOCIÉES

Encart applicable à tous les volets de la fiche.

- **Végétaliser largement les limites sur voie publique en frange épaisse à plusieurs strates** pour créer un écran végétal autour de la résidence **L** :
 - **Haie épaisse arbustive mixte, double rang en quinconce** d'essences caduques et persistantes en mélange, en port libre (pouvant accueillir dans son épaisseur des usages collectifs (stationnement vélos, composteur, abri poubelles, etc.) ;
 - **Cépées et arbres-tiges**, caducs, à moyen et grand développement (à 2 mètres minimum de la limite de propriété).
- **Planter dans les jardins collectifs** pour apporter de l'ombre, de la fraîcheur en été et des usages partagés :
 - **Arbres-tiges**, caducs, à moyen et grand développement ;
 - **Arbres d'ornement**, à grand développement, caducs ;
 - **Plantes tapissantes** en alternative au gazon et/ou **diminution des tontes** (1 à 2 par an) ;
 - **Carrés aromatiques ou potagers**.
- **Planter les parkings de surface** pour apporter de l'ombre et de la fraîcheur en été :
 - **Arbres-tiges**, caducs, à moyen et grand développement et **pieds d'arbres buissonnants**.
- **Planter en pied d'immeuble dans les jardins privatifs** pour filtrer les vis-à-vis **R** :
 - **Écrans latéraux de plantes grimpantes à fleurs odorantes** sur supports métallique ou treillis bois ou **haie taillée** étroite, persistante ;
 - **Fond de parcelle jardiné** composé d'arbustes à fleurs en bosquets.
- **Prévoir la révision des cahiers des charges**

Coupes sur l'espace commun et des jardins privatifs d'une résidence collective.



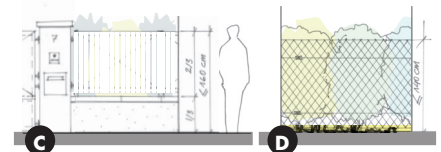
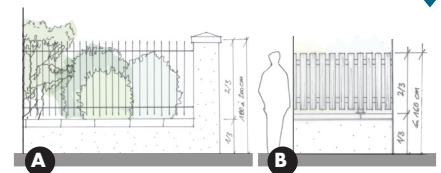
d'entretien pour faire évoluer les pratiques : gestion différenciée des espaces verts, tontes espacées, compostage in situ des déchets verts, arrosages raisonnés, récupération d'eau pluviale, etc.

CLÔTURE

Encart applicable à tous les volets de la fiche. Pour le choix des teintes, se reporter à l'encart COULEURS, 4b.

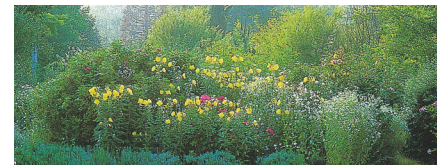
- **A Clôture en grille de serrurerie** (barreaudage de ronds ou fers plats) sur mur bahut enduit ; couverture béton ou pierre ; haie mixte ou plantes grimpantes. Éviter le PVC et les remplissages en panneaux et en rouleaux.
- **B Palissade bois** à lames verticales à claire-voie 1 sur 2 ; sur mur bahut enduit.
- **C Panneaux ajourés** de bois ou de métal discontinus avec ajour périphérique significatif et ossature côté intérieur (lames à claire-voie, tôle découpée ou perforée, barreaudage, etc.) ; mur bahut enduit et couverture béton, doublée d'une haie mixte ; portail et portillon en accord.
- **D 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.

Élévations



Différentes strates végétales

I herbacée **II** arbustive **III** arborée **IV** grimpante



Compositions végétales de larges franges utiles plantées, intégrant différentes strates végétales (1 & 2)

Compositions végétales dans des franges restreintes plantées intégrant différentes strates végétales (ex : 3 clématite, chèvrefeuille, etc. | 4 hysop, nepeta, onagre, leucanthe, hélianthe, etc. | 5 onagre, thym, solidage, gaura lindhemeri, rosier arbutif, sedum spectaculaire, 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



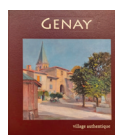
Permis de (bien) planter ! Idées et conseils pour des haies belles et vivantes dns votre jardin (Rhône Le Département)
https://afac-agroforesteries.fr/wp-content/uploads/2015/02/guide_haies_permis_de_planter.pdf



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.

CRÉDITS

Première de couverture et quatrième de couverture :
© Commune de Genay 2023

Photographies et illustrations sauf mention contraire :
© CAUE Rhône Métropole

p. 03 : © Commune de Genay
p. 11 (photo 1) : © Associaion GIANA / Commune de Genay
p. 11 (photo 2) : © Associaion GIANA / Commune de Genay
p. 11 (photo 5) : © GUY F / Agence d'Urbanisme de Lyon / 1994
p. 12 (vue 1) : © GUY F / Agence d'Urbanisme de Lyon / 1993
p. 12 et p. 39 (vue 2) : © GUY F / Agence d'Urbanisme de Lyon / 1993
p. 13 (vue 1) : © JOSUE I / Agence d'Urbanisme de Lyon / 1977
p. 14, p. 25 et p. 27 : © GUY F / Agence d'Urbanisme de Lyon / 1997
p. 14, p. 21, p. 25, p. 27, p. 33 et p. 45 : © LEONEJ / Grand Lyon / 2007
p. 15 : © GUY F / Agence d'Urbanisme de Lyon / 2003
p. 16, p. 18, p. 21, p. 25 et p. 7 : © LEONEJ / Grand Lyon / 2007
p. 17 (photos 4, 5 et 6) : © Associaion GIANA / Commune de Genay

p. 20 : © GUY F / Agence d'Urbanisme de Lyon / 2000
p. 21, p. 24, p. 25, p. 27, p. 39 et p. 53 : © GUY F / Agence d'Urbanisme de Lyon / 01.09.1994
p. 31 (gauche) : © SILVÈRE WEISS / Semio architecture
p. 31 (droite) : © GILLES EYMARD
p. 35 : © GUY F / Agence d'Urbanisme de Lyon / 01.07.1992
p. 36 : © M.P. RUCH / Agence d'Urbanisme de Lyon / 01.09.2017
p. 39 : © GUY F / Agence d'Urbanisme de Lyon / 01.07.1992
p. 42 : © E. SAILLET
p. 47 : © J. LEMOINE
p. 48 : © K. DOLMAIRE
p. 56 : © COLOCO



« 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 de suivi 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