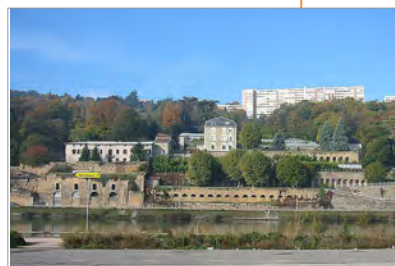


RÉVISION N°2
Approbation - 2019

LA MULATIERE

RÈGLEMENT

C.3.2 Périmètres d'Intérêt Patrimonial



Propos introductifs

Patrimoines, identités et valeurs :

Au-delà d'un patrimoine remarquable, reconnu et préservé par différents outils relevant de l'Etat ou des collectivités (Sites Patrimoniaux Remarquables ou Monuments Historiques) se développe un patrimoine plus discret, dit ordinaire. Il est souvent présent dans notre environnement mais est peu remarqué et s'incarne en des formes matérielles et immatérielles diverses. Il s'agit d'un patrimoine pluriel, contrasté et vivant. Souvent méconnu, sa disparition laisse pourtant des séquelles et de son absence naît un manque.

Là où le patrimoine exceptionnel est unique, remarquable et assimilable à un chef d'œuvre, le patrimoine ordinaire est pluriel. Ce dernier existe dans sa relation au local et non pas dans une représentativité, une exemplarité, un prestige architectural. Patrimoine plus commun, attaché au quotidien, il est le témoignage de l'histoire d'un territoire, de son développement et de ses transformations.

L'enjeu de sa révélation est donc primordial, d'autant qu'il souffre d'une grande fragilité, due à son caractère ordinaire mais également à la pression de contextes urbains en forte mutation. A ce titre, le PLU-H joue un rôle de transmission d'un héritage à intégrer dans la construction de la ville de demain.

Identification et reconnaissance, révéler le patrimoine ordinaire :

La méthode d'identification des éléments patrimoniaux a été uniformisée sur les 59 communes de la Métropole de Lyon. Toutefois, ce recensement ne prétend pas à l'exhaustivité et traduit plutôt une représentativité, au regard de la diversité et de la richesse des territoires.

Il importe d'élargir le regard sur le patrimoine et sa place dans la ville. Il est également nécessaire d'avancer avec discernement en étant vigilant aux excès ; tout ne peut être patrimoine, puisque tout ne fait pas sens et ne se distingue pas du point de vue de l'intérêt collectif.

La diversité des paysages induit des formes urbaines nombreuses et variées. En conséquence, les typologies sont multiples. L'architecture résidentielle, qu'elle soit sous forme individuelle ou collective, est très présente et constitue l'une des principales catégories de patrimoine ordinaire qui se démarque par sa forte présence, son échelle « du quotidien », sa valeur sociale et mémorielle... Fortement mutables au regard de leur modestie, ces typologies n'en restent pas moins des marqueurs du paysage urbain et peuvent aussi constituer des inspirations pour les nouvelles constructions. Constitutifs du bien commun, ces ensembles servent l'intérêt collectif et sont porteurs de valeurs mémorielles, identitaires voire exemplaires. Certains d'entre eux correspondent à un milieu urbain, d'autres appartiennent à un patrimoine vernaculaire plutôt de type rural qui rappelle le quotidien d'un temps passé.

Les travaux de la Conservation du patrimoine du Département du Rhône (anciennement préinventaire des monuments et richesses artistiques) et du Service Régional de l'Inventaire ont largement alimenté les descriptifs des éléments identifiés ; tout comme certains ouvrages réalisés par les communes, associations communales, ou encore le syndicat mixte des Monts d'Or par exemple, qui ont servi de sources d'information.

Une démarche non exhaustive et un parti-pris :

Le parti-pris a été d'identifier des ensembles en privilégiant la traduction en périmètre d'intérêt patrimonial de ceux potentiellement plus menacés par l'évolution urbaine ou plus représentatifs du territoire, de la diversité des formes urbaines dans les secteurs où celle-ci est porteuse de valeurs d'identité. Ainsi, tous les secteurs patrimoniaux n'ont pas été systématiquement identifiés en PIP mais peuvent parfois faire l'objet d'une attention particulière en termes d'outils réglementaires, de type zonage, outils graphiques...

Ils délimitent des ensembles urbains, bâtis et paysagers constitués et cohérents.

Guide de lecture et mode d'emploi :

Dans ces périmètres, la collectivité souhaite sensibiliser toute intervention au respect de l'identité des quartiers, pour promouvoir une stratification du paysage urbain tout en conciliant innovation, créativité et respect de la ville existante. Les périmètres d'intérêt patrimonial sont à la fois une règle et des outils d'information et de dialogue entre la collectivité et les porteurs de projet, fondé, non seulement sur la règle, mais aussi une recherche qualitative à partir d'une connaissance partagée.

Chacun de ces PIP fait l'objet d'une fiche d'identification. Celle-ci précise les caractéristiques essentielles qui fondent l'intérêt patrimonial de ces ensembles. Elle comporte également des prescriptions qui visent à guider tout projet pour ces ensembles, pour concourir à mettre en valeur et révéler les caractéristiques patrimoniales de l'ensemble identifié.

Pour aller plus loin

- Le rapport de présentation, tome 1-partie 3, *les formes et qualités urbaines, le patrimoine bâti : un socle pour un développement urbain respectueux des « identités » locales* ;
- Le rapport de présentation, tome 3-partie 4, *le défi environnemental : aménager un cadre de vie de qualité en alliant valeur patrimoniale, nouvelles formes urbaines et offre de service et d'équipement* ;
- Le règlement, chapitre 4, *qualité urbaine et architecturale, définitions et règles*.

SOMMAIRE

PIP A1 - Quai Jean-Jacques Rousseau.....	p.4
PIP A2 - Chemin de Fontanières nord.....	p.6
PIP A3 - Rue Stéphane Déchant.....	p.8
PIP A4 - Chemin de Fontanières sud.....	p.12
PIP B1 - Chemin de Bellevue.....	p.14

Périmètre d'intérêt patrimonial

Quai Jean-Jacques Rousseau

Identification

Localisation : Quai Jean-Jacques Rousseau

Typologie : Tissus de faubourg en partie renouvelés

Valeur : Urbaine et paysagère



Caractéristiques à retenir

CONTEXTE :

- Cet ensemble se situe à l'extrême nord de la commune de La Mulatière, à la limite avec le 5ème arrondissement de Lyon. Il est implanté en pied de balme le long de la Saône.

Quatre Nations transformée en école en 1895...).

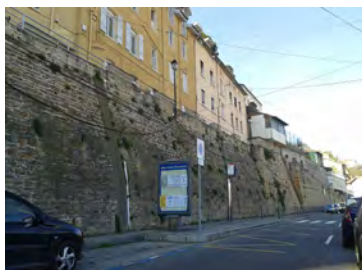
- La cohérence de cet ensemble urbain, son rapport à la balme et à la Saône, ainsi que ses points de vue participent de la qualité du quartier. Les vues depuis le quartier de la Confluence et le quai Rambaud le mettent en scène avec la balme en arrière plan.

CARACTERISTIQUES :

- La position géographique de cet ensemble conditionne fortement sa morphologie. Il entretient un fort rapport à la balme, son paysage est marqué par les murs de soutènement, les contreforts, la composition en terrasses desservies par des escaliers et rampes. Au sud de l'ensemble, les constructions se placent en surplomb du quai alors qu'au nord les bâtiments s'implantent au même niveau.

- Le bâti s'organise en un front urbain continu, à l'alignement, avec une hauteur moyenne de quatre niveaux. La continuité bâtie est assurée à la fois par les immeubles mais également et surtout par les murs de soutènement, caractéristiques du secteur, qui structurent la balme. La hauteur du bâti est accentuée par la topographie. L'ensemble, n'ayant pas subi de renouvellement important, présente une certaine homogénéité.

- Le bâti est d'une architecture relativement ordinaire, les façades sont lisses sans modénature à l'exception d'appuis de baies en saillie. Cependant quelques bâtiments se distinguent (chapelle des Etroits, l'ancienne auberge des



Prescriptions

- **Prendre en compte l'identité et la cohérence du secteur en s'appuyant sur les caractéristiques décrites auparavant :**

- En cas de réhabilitation :

Les éléments de modénature à caractère patrimonial sont conservés et mis en valeur.

Les matériaux (couverture, menuiserie, enduits...) sont adaptés aux caractéristiques patrimoniales du bâtiment.

Les enduits sont adaptés dans leurs teintes et finitions au caractère patrimonial de l'immeuble.

L'intervention sur une façade est traitée de façon homogène sur l'ensemble du bâtiment (menuiserie, garde-corps, occultations...).

Il convient de préserver les principes d'occultation en adéquation avec les caractéristiques patrimoniales du bâtiments (exemples : jalousies, persiennes, volets bois, volets métalliques...) et le mobilier qui les accompagne (exemples : lambrequins, garde-corps ouvragés ...). Les volets roulants sont parfaitement intégrés et leur coffre n'est pas saillant par rapport au nu de la façade et est masqué par un dispositif de type lambrequin. Cependant, une réinterprétation contemporaine des dispositifs d'occultation traditionnels peut être envisagée.

- En cas de constructions neuves :

L'opération de constructions neuves respecte le paysage urbain à travers la prise en compte des principales caractéristiques décrites, tout en permettant une écriture contemporaine valorisant le caractère patrimonial de l'ensemble.

Sur les volumes principaux, une attention particulière est portée à la typologie de toiture mise en oeuvre et aux matériaux employés afin de trouver une cohérence avec le tissu environnant.

Le rythme des façades des constructions s'appuie ou réinterprète la trame du parcellaire historique, caractéristique très prégnante dans le paysage urbain, à travers un travail de modénature ou de volumétrie générale du bâti

- **Organiser les extensions et constructions annexes de manière à ne pas dénaturer la cohérence d'ensemble**

Les extensions prennent en compte les caractéristiques patrimoniales du bâtiment. Elles sont en cohérence avec l'identité de la rue et s'implantent de manière à en limiter l'impact sur le paysage urbain.

Les surélévations font l'objet d'une attention d'insertion, notamment en termes d'impact paysager.

- **Préserver la qualité paysagère**

Mettre en valeur les caractéristiques végétales, notamment le fond de scène qu'offrent les boisements présents sur la balme.

Le système de clôture des propriétés à caractère patrimonial est préservé afin de maintenir l'ambiance paysagère de la rue.

Le doublage par une haie basse d'essences diverses est encouragée.

Les murs anciens de qualité (en pierre, galets ou pisé) et les clôtures anciennes à caractère patrimonial (en béton moulé à décor, en ferronnerie) sont conservés. Tout nouveau mur ou nouvelle clôture participe à la cohérence de l'ensemble

Les rapports de vue sur la balme et à la Saône sont à conserver.

Périmètre d'intérêt patrimonial

Chemin de Fontanières nord

Identification

Localisation : Chemin des Fontanières

Typologie : Tissu de maisons bourgeoises et de grandes propriétés

Valeur : Architecturale, urbaine et paysagère



Caractéristiques à retenir

CONTEXTE :

- Le périmètre d'intérêt patrimonial (PIP) compte un Élément Bâti Patrimonial (EBP), identifié au PLU-H.
- Cet ensemble se développe sur trois séquences, réparties le long du chemin des Fontanières, depuis la limite de Lyon jusqu'au croisement avec le chemin du Grand Roule.

par des murs de soutènement et d'enceinte, qui rythment la balme. A noter la présence d'une forte densité boisée.

- Cet ensemble, bien qu'il soit très distendu, trouve sa cohérence par le motif répétitif des maisons bourgeoises en front de rue et jardins en lanières dans la balme.

CARACTERISTIQUES :

- L'ensemble se compose de maisons bourgeoises et de grandes propriétés, implantées en front de rue. Les constructions se trouvent sur des terrains en forte pente, ce qui ménage des vues sur le grand paysage.
- Les maisons présentent différentes typologies, de volumétrie simple et de plan rectangulaire en général. Les habitations sont tournées vers le jardin. Ainsi, sur rue, les façades sont sobres voire quasi aveugles, les détails architecturaux et les ouvertures étant concentrées sur les façades orientées côté jardin. En raison de leurs inscriptions dans le relief de la balme, les constructions comptent en moyenne un étage côté rue et deux étages côté jardin.
- S'il existe des discontinuités entre les maisons, la continuité bâtie est assurée par les murs d'enceintes, qui cadrent le chemin à l'est.
- Les jardins et parcs des propriétés sont organisés dans la pente, gérée par des terrasses tenues



Prescriptions

- **Prendre en compte l'identité et la cohérence du secteur en s'appuyant sur les caractéristiques décrites auparavant :**

- En cas de réhabilitation :

Les éléments de modénature à caractère patrimonial sont conservés et mis en valeur.

Les matériaux (couverture, menuiserie, enduits...) sont adaptés aux caractéristiques patrimoniales du bâtiment.

Les enduits sont adaptés dans leurs teintes et finitions au caractère patrimonial de l'immeuble.

L'intervention sur une façade est traitée de façon homogène sur l'ensemble du bâtiment (menuiserie, garde-corps, occultations...).

Il convient de préserver les principes d'occultation en adéquation avec les caractéristiques patrimoniales du bâtiments (exemples : jalousies, persiennes, volets bois, volets métalliques...) et le mobilier qui les accompagne (exemples : lambrequins, garde-corps ouvragés ...). Les volets roulants sont parfaitement intégrés et leur coffre n'est pas saillant par rapport au nu de la façade et est masqué par un dispositif de type lambrequin. Cependant, une réinterprétation contemporaine des dispositifs d'occultation traditionnels peut être envisagée.

- En cas de constructions neuves :

L'opération de constructions neuves respecte le paysage urbain à travers la prise en compte des principales caractéristiques décrites, tout en permettant une écriture contemporaine valorisant le caractère patrimonial de l'ensemble.

Sur les volumes principaux, une attention particulière est portée à la typologie de toiture mise en oeuvre et aux matériaux employés afin de trouver une cohérence avec le tissu environnant.

- **Organiser les extensions et constructions annexes de manière à ne pas dénaturer la cohérence d'ensemble**

Les extensions prennent en compte les caractéristiques patrimoniales du bâtiment. Elles sont en cohérence avec l'identité de la rue et s'implantent de manière à en limiter l'impact sur le paysage urbain.

Les surélévations font l'objet d'une attention d'insertion, notamment en termes d'impact paysager.

- **Préserver la qualité paysagère**

Mettre en valeur les caractéristiques végétales et respecter le rapport aux grandes entités paysagères (balme) qui bordent le périmètre.

Le système de clôture des propriétés à caractère patrimonial est préservé afin de maintenir l'ambiance paysagère de la rue.

Le doublage par une haie basse d'essences diverses est encouragée.

Les murs anciens de qualité (en pierre, galets ou pisé) et les clôtures anciennes à caractère patrimonial (en béton moulé à décor, en ferronnerie) sont conservés. Tout nouveau mur ou nouvelle clôture participe à la cohérence de l'ensemble.

Identification

Adresse : Rue Stéphane Déchant ; chemin du Pras

Typologie : Tissu compact de faubourg

Valeur : Urbaine et paysagère



Caractéristiques à retenir

CONTEXTE :

- Cet ensemble bâti et paysager s'étend le long de la rue Stéphane Déchant jusqu'à la rue du Pras, laquelle figure la limite avec la commune d'Oullins.

Le périmètre d'intérêt patrimonial (PIP) comprend un Élément Bâti Patrimonial (EBP), identifié au PLU-H.

La rue Stéphane Déchant se décompose en deux grandes parties, aux caractéristiques distinctes :

< Une partie située au sud, en limite d'Oullins, au caractère patrimonial prononcé, encadrée par le présent PIP ;

< Une partie au nord qui concentre les secteurs d'évolution, encadrée par l'OAP n°2.

CARACTÉRISTIQUES :

- Le sud de la rue Stéphane Déchant, possède un caractère patrimonial certain. Toutefois elle présente un traitement différencié entre ses deux rives (cf. schéma sur la page suivante).

- Cependant, quelques caractéristiques communes aux deux rives peuvent être relevées :

- Un effet visuel de continuité est assuré par les murs en pierre, parfois enduits et les clôtures ajourées en ferronnerie.

- Les maisons sont construites parallèlement à la voie, exception faite des n°112 et 124.
- L'épannelage est relativement régulier avec des constructions comptant en moyenne deux à trois niveaux.
- Les maisons sont coiffées de toiture à deux ou quatre pans, couvertes de tuiles, hormis au n°126, où la maison possède une toiture terrasse.
- Les façades principales sur rue possèdent une facture soignée, avec un soin particulier apporté au traitement architectural (ressaut de toiture, détails d'ornementation, décors peints, détails remarquables, marquise, ferronneries des garde-corps, perrons...).
- Les jardins se développent à l'arrière des maisons et l'on peut souligner la végétalisation ponctuelle des frontages qui participe à la qualité perceptible depuis l'espace public.

Au-delà de ces éléments de cohérence générale, certains points de différence se dégagent entre les deux rives.

< La rive ouest de la rue est celle qui concentre le plus de qualités et de cohérence.

Elle se compose de maisons bourgeoises et pavillons plus ou moins cossus implantés, sauf exception, en retrait d'ali-



Caractéristiques à retenir

gnement et de façon discontinue. Les murs d'enceinte en pierre ou mur de clôture avec grilles ajourées, assurent une continuité visuelle et constituent un élément de cohérence entre les différentes constructions. Cette structuration de la voie dessine un paysage urbain singulier et spécifique.

Les retraits d'alignement constituent un autre élément singulier et identitaire de la rue. Ils sont généralement occupés par des frontages privés le plus souvent végétalisés ou encore par des cours-terrasses abritant des garages au-dessous.

< La rive est, quant à elle, présente un habitat plus modeste. Elle s'apparente plutôt à un tissu faubourien, étant constituée de maisons de ville implantées quasi systématiquement en front de rue et de façon semi-continue.

Les constructions, du début du XX^e siècle, sont adossées à la cote et développent un rapport à la pente, avec à l'arrière des jardins en terrasse et une hauteur bâtie plus importante, due à l'implantation dans la balme.

Des points de vue sur le grand paysage sont toutefois relativement peu nombreux en raison de la présence des boisements et murs d'enceinte qui en masquent la visibilité.

On peut enfin souligner la présence de deux espaces non bâtis sur voie. En second rang, des locaux d'activités sont précédés par des espaces de stationnement minéralisés (construits sur pilotis et en surplomb de la balme, très visible depuis le bas de celle-ci).

Malgré leur déconnexion avec le contexte environnant, ces deux espaces permettent cependant d'offrir des respirations et points de vue, parfois partiels, sur le grand paysage, lesquels sont rares et souvent masqués par le bâti.

- Cet ensemble urbain cohérent est caractéristique par son rythme, sa cohérence et ses spécificités (régularité de l'épannelage, rythme d'implantation, variété de typologie animant la rue, présence végétale...). Il constitue une entrée de ville qualitative participant à l'identité de la commune.



Prescriptions

- **Prendre en compte l'identité et la cohérence du secteur en s'appuyant sur les caractéristiques décrites auparavant :**

En cas de réhabilitation :

Les éléments de modénature à caractère patrimonial sont conservés et mis en valeur.

Les matériaux (couverture, menuiserie, enduits...) sont adaptés aux caractéristiques patrimoniales du bâtiment.

Les enduits sont adaptés dans leurs teintes et finitions au caractère patrimonial de l'immeuble.

L'intervention sur une façade est traitée de façon homogène sur l'ensemble du bâtiment (menuiserie, garde-corps, occultations...).

Il convient de préserver les principes d'occultation en adéquation avec les caractéristiques patrimoniales du bâtiments (exemples : jalousies, persiennes, volets bois, volets métalliques...) et le mobilier qui les accompagne (exemples : lambrequins, garde-corps ouvragés ...). Les volets roulants sont parfaitement intégrés et leur coffre n'est pas saillant par rapport au nu de la façade et est masqué par un dispositif de type lambrequin. Cependant, une réinterprétation contemporaine des dispositifs d'occultation traditionnels peut être envisagée.

En cas de constructions neuves :

L'opération de constructions neuves respecte le paysage urbain à travers la prise en compte des principales caractéristiques décrites dans les pages précédentes (implantations en retrait sur la rive ouest, à l'alignement sur la rive est ; discontinuité bâtie, volumétrie, morphologies, langage architectural, principe de continuité visuelle assurée par les murs...) tout en permettant une écriture contemporaine qui renforce les caractéristiques de la séquence.

Sur les volumes principaux, une attention particulière est portée à la typologie de toiture mise en oeuvre et aux matériaux employés afin de trouver une cohérence avec le tissu environnant.

- **Organiser les extensions et constructions annexes de manière à ne pas dénaturer la cohérence d'ensemble**

Les extensions prennent en compte les caractéristiques patrimoniales du bâtiment. Elles sont en cohérence avec l'identité de la rue et s'implantent de manière à en limiter

l'impact sur le paysage urbain.

Les surélévations font l'objet d'une attention d'insertion, notamment en termes d'impact paysager.

- **Préserver la qualité paysagère**

Mettre en valeur les caractéristiques végétales, notamment les ouvertures sur le grand paysage.

Le système de clôture des propriétés à caractère patrimonial est préservé afin de maintenir l'ambiance paysagère de la rue.

Le doublage par une haie basse d'essences diverses est encouragée.

Les murs anciens de qualité (en pierre, galets ou pisé) et les clôtures anciennes à caractère patrimonial (en béton moulé à décor, en ferronnerie) sont conservés. Tout nouveau mur ou nouvelle clôture participe à la cohérence de l'ensemble.

Sur la rive est :

- une évolution plus importante des murs ou clôtures peut être acceptée au profit de la création d'échappées visuelles sur le grand paysage.

- l'implantation du bâti doit favoriser autant que possible la création de nouveaux points de vue et diminuer l'impact des constructions dans la balme.

Identification

Adresse : Chemin de Fontanières ; rue des Chassagnes

Typologie : Maisons bourgeoises

Valeur : Urbaine, architecturale et paysagère



Caractéristiques à retenir

CONTEXTE :

- Cet ensemble se développe à l'extrême sud de la commune de La Mulatière, à la limite de la commune de Oullins. Il se situe à l'ouest du Périmètre d'Intérêt Patrimonial A3, auquel il est parallèle.

- Le Périmètre d'Intérêt Patrimonial (PIP) comprend un Élément Bâti Patrimonial (EBP) identifié au PLU-H.

geoise de la rue Stéphane Déchant (cf. PIP A3).

CARACTERISTIQUES :

- La partie ouest de la rue de Fontanières se caractérise par l'implantation discontinue de maisons de ville, en front de rue. La continuité bâtie est assurée par l'alternance des constructions et des murs de clôture des propriétés. Les maisons présentent une grande variété de typologies. Elles sont de dimensions imposantes, mais l'architecture est de facture plutôt modeste.

- Le paysage urbain est marqué par les murs de clôture en pierre et les boisements présents sur les parcelles privées, qui donnent à l'ensemble une qualité paysagère notable.

- L'implantation en front de rue permet de ménager des espaces en arrière de parcelles pour des jardins.

- A noter la présence de plusieurs portails qui animent le paysage urbain de la rue.

- Ce tissu assure la transition avec la séquence plus bour-



Prescriptions

- **Prendre en compte l'identité et la cohérence du secteur en s'appuyant sur les caractéristiques décrites auparavant :**

- En cas de réhabilitation :

Les éléments de modénature à caractère patrimonial sont conservés et mis en valeur.

Les matériaux (couverture, menuiserie, enduits...) sont adaptés aux caractéristiques patrimoniales du bâtiment.

Les enduits sont adaptés dans leurs teintes et finitions au caractère patrimonial de l'immeuble.

L'intervention sur une façade est traitée de façon homogène sur l'ensemble du bâtiment (menuiserie, garde-corps, occultations...).

Il convient de préserver les principes d'occultation en adéquation avec les caractéristiques patrimoniales du bâtiments (exemples : jalousies, persiennes, volets bois, volets métalliques...) et le mobilier qui les accompagne (exemples : lambrequins, garde-corps ouvragés ...). Les volets roulants sont parfaitement intégrés et leur coffre n'est pas saillant par rapport au nu de la façade et est masqué par un dispositif de type lambrequin. Cependant, une réinterprétation contemporaine des dispositifs d'occultation traditionnels peut être envisagée.

- En cas de constructions neuves :

L'opération de constructions neuves respecte le paysage urbain à travers la prise en compte des principales caractéristiques décrites, tout en permettant une écriture contemporaine valorisant le caractère patrimonial de l'ensemble.

Sur les volumes principaux, une attention particulière est portée à la typologie de toiture mise en oeuvre et aux matériaux employés afin de trouver une cohérence avec le tissu environnant.

- **Organiser les extensions et constructions annexes de manière à ne pas dénaturer la cohérence d'ensemble**

Les extensions prennent en compte les caractéristiques patrimoniales du bâtiment. Elles sont en cohérence avec l'identité de la rue et s'implantent de manière à en limiter l'impact sur le paysage urbain.

Les surélévations font l'objet d'une attention d'insertion, notamment en termes d'impact paysager.

- **Préserver la qualité paysagère**

Mettre en valeur les caractéristiques végétales.

Le système de clôture des propriétés à caractère patrimonial est préservé afin de maintenir l'ambiance paysagère de la rue.

Le doublage par une haie basse d'essences diverses est encouragée.

Les murs anciens de qualité (en pierre, galets ou pisé) et les clôtures anciennes à caractère patrimonial (en béton moulé à décor, en ferronnerie) sont conservés. Tout nouveau mur ou nouvelle clôture participe à la cohérence de l'ensemble.

Identification

Adresse : Chemin de Bellevue

Typologie : Tissus d'habitat pavillonnaire issus d'un plan de composition

Valeur : Urbaine et paysagère



Caractéristiques à retenir

CONTEXTE :

- Ce lotissement pavillonnaire est une cité castor (mouvement d'auto-construction coopérative) qui s'est développé après-guerre, de part et d'autre d'une voie courbe, la rue de Bellevue.

CARACTERISTIQUES :

- Ce lotissement s'organise suivant un plan de composition. Cette forme urbaine fait écho aux cités ouvrières.

- L'ensemble se compose de maisons jumelées, avec jardins traversants, en lanières. La plupart des maisons sont orientées de la même manière (nord-ouest / sud-est). Elles s'implantent en fort retrait de la voirie, sur un parcellaire en lanières profond et en décalage les unes par rapport aux autres. La gémellité de maisons est marquée en façades, notamment par des teintes d'enduits différenciées.

- Le tissu présente un caractère sériel avec la répétition systématique d'une typologie commune de maison. Les maisons sont érigées selon un plan commun (ouvertures, toitures, entrée par la façade latérale...) malgré des transformations successives (véranda, garage...). De base quadrangulaire, à deux étages (le dernier aménagé dans les combles), elles sont composées selon un axe central de symétrie.

- Le végétal prend une part importante dans ce tissu, il est

fortement perceptible depuis l'espace public et sa présence est accentuée par la permanence des clôtures ajourées ou percées des propriétés.

- La topographie permet de ménager des points de vue sur le grand paysage.

- Cet ensemble homogène, témoignage d'une époque (construction de logements après-guerre), participe à l'ambiance qualitative et paisible du quartier.



Prescriptions

- **Prendre en compte l'identité et la cohérence du secteur en s'appuyant sur les caractéristiques décrites auparavant :**

- En cas de réhabilitation :

Les éléments de modénature à caractère patrimonial sont conservés et mis en valeur.

Les matériaux (couverture, menuiserie, enduits...) sont adaptés aux caractéristiques patrimoniales du bâtiment.

Les enduits sont adaptés dans leurs teintes et finitions au caractère patrimonial de l'immeuble.

L'intervention sur une façade est traitée de façon homogène sur l'ensemble du bâtiment (menuiserie, garde-corps, occultations...).

Il convient de préserver les principes d'occultation en adéquation avec les caractéristiques patrimoniales du bâtiments (exemples : jalousies, persiennes, volets bois, volets métalliques...) et le mobilier qui les accompagne (exemples : lambrequins, garde-corps ouvragés ...). Les volets roulants sont parfaitement intégrés et leur coffre n'est pas saillant par rapport au nu de la façade et est masqué par un dispositif de type lambrequin. Cependant, une réinterprétation contemporaine des dispositifs d'occultation traditionnels peut être envisagée.

- En cas de constructions neuves :

L'opération de constructions neuves respecte le paysage urbain à travers la prise en compte des principales caractéristiques décrites, tout en permettant une écriture contemporaine valorisant le caractère patrimonial de l'ensemble.

Sur les volumes principaux, une attention particulière est portée à la typologie de toiture mise en oeuvre et aux matériaux employés afin de trouver une cohérence avec le tissu environnant.

Respecter le principe du plan de composition :

- Le mode d'implantation (construction au milieu de la parcelle), la discontinuité bâtie ainsi que le jumelage des logements sont conservés.
- Aucune nouvelle construction entre deux maisons n'est autorisée.

- **Organiser les extensions et constructions annexes de manière à ne pas dénaturer la cohérence d'ensemble**

Les extensions prennent en compte les caractéristiques patrimoniales du bâtiment. Elles sont en cohérence avec l'identité de la rue et s'implantent de manière à en limiter l'impact sur le paysage urbain.

Les surélévations font l'objet d'une attention d'insertion, notamment en termes d'impact paysager.

- **Préserver la qualité paysagère**

Mettre en valeur les caractéristiques végétales.

Le système de clôture des propriétés à caractère patrimonial est préservé afin de maintenir l'ambiance paysagère de la rue.

Le doublage par une haie basse d'essences diverses est encouragée.

Les murs anciens de qualité (en pierre, galets ou pisé) et les clôtures anciennes à caractère patrimonial (en béton moulé à décor, en ferronnerie) sont conservés. Tout nouveau mur ou nouvelle clôture participe à la cohérence de l'ensemble.