

# CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES

CONSEIL  
D'ARCHITECTURE  
D'URBANISME  
ET DE L'ENVIRONNEMENT  
DES BOUCHES-DU-RHÔNE

## LE PAVILLON URBAIN



*... Un pavillon est une maison individuelle d'habitation à quatre façades de dimensions modestes, généralement entourée d'un terrain, que l'on trouve dans certains quartiers, le plus souvent périphériques, des agglomérations urbaines.*

*Issu de l'architecture hygiéniste de l'Habitation à bon marché ou du système de l'accession à la propriété en France au troisième quart du XXe siècle par la loi Albin Chalandon, ce modèle, souvent répétitif dans ses formes, est celui qui a prévalu dans l'extension des villages depuis l'après-guerre.*



18, RUE NEUVE SAINTE CATHERINE  
13007 MARSEILLE

[www.caue13.fr](http://www.caue13.fr)

T 04 96 11 01 20

F 04 91 33 42 49

## LE PAVILLON URBAIN

# qu'est-ce qu'un pavillon urbain ?

Fortement développé autour des anciens noyaux villageois de la commune, le pavillon urbain est une maison individuelle à 4 façades, isolée sur une parcelle privative de petite à moyenne surface (de 400 m<sup>2</sup> à 1.200 m<sup>2</sup>), elle-même issue d'une opération de lotissement ou bien des divisions successives d'un ancien terrain agricole. Les parcelles présentent généralement une largeur de 18 à 20 mètres, qui peut aller jusqu'à 28 mètres pour les parcelles les plus grandes.

Symbole de la propriété privée et de l'épanouissement de la cellule familiale, cette forme d'habitat est apparue dans l'entre-deux-guerres et a connu un essor important à partir du dernier tiers du 20<sup>ème</sup> siècle. Elle a profondément modifié l'aspect de la commune, dont elle a constitué la forme quasi exclusive d'extension urbaine depuis la fin du 19<sup>ème</sup> siècle.

Le tissu urbain formé par le développement de ce modèle est très différent de celui des noyaux villageois anciens. Il se caractérise, non pas par sa composition architecturale, mais par les règles d'implantation des bâtiments sur la parcelle : le pavillon est implanté en recul par rapport à l'alignement de la rue (de 6 à 8 mètres en moyenne), et respecte un léger retrait par rapport à une ou aux deux limites séparatives latérales (4 mètres minimum). Le paysage pavillonnaire ainsi créé se distingue par des perspectives urbaines constituées d'axes de voiries bordés par une grande diversité de clôtures et de portails, et par des masses végétales qui viennent plus ou moins cacher les volumes bâtis des pavillons.

Ces volumes bâtis sont en général modestes, d'une emprise au sol de 80 à 120 m<sup>2</sup> (profondeur de 8 mètres pour 11 à 12 mètres de largeur en moyenne). Ils sont souvent limités à un rez-de-chaussée, parfois surélevé d'un étage maximum, et couverts par des toits en pente en tuiles. Des constructions annexes sont souvent accolées en rez-de-chaussée au volume du pavillon : garages, remises, extensions diverses.

Les caractéristiques des traitements de façades sont multiples en fonction des époques, le pavillon urbain témoignant de sa date de construction : les années 1925-1930 avec leurs décors géométriques de style Art Déco, le style années 50-60 des pavillons des Trente Glorieuses (1945-1975) avec leurs encadrements de fenêtres en saillie de la façade, leurs placages de pierre et leurs ferronneries galbées, les pavillons industriels standardisés et les villas néo-régionalistes de constructeurs depuis 1975.



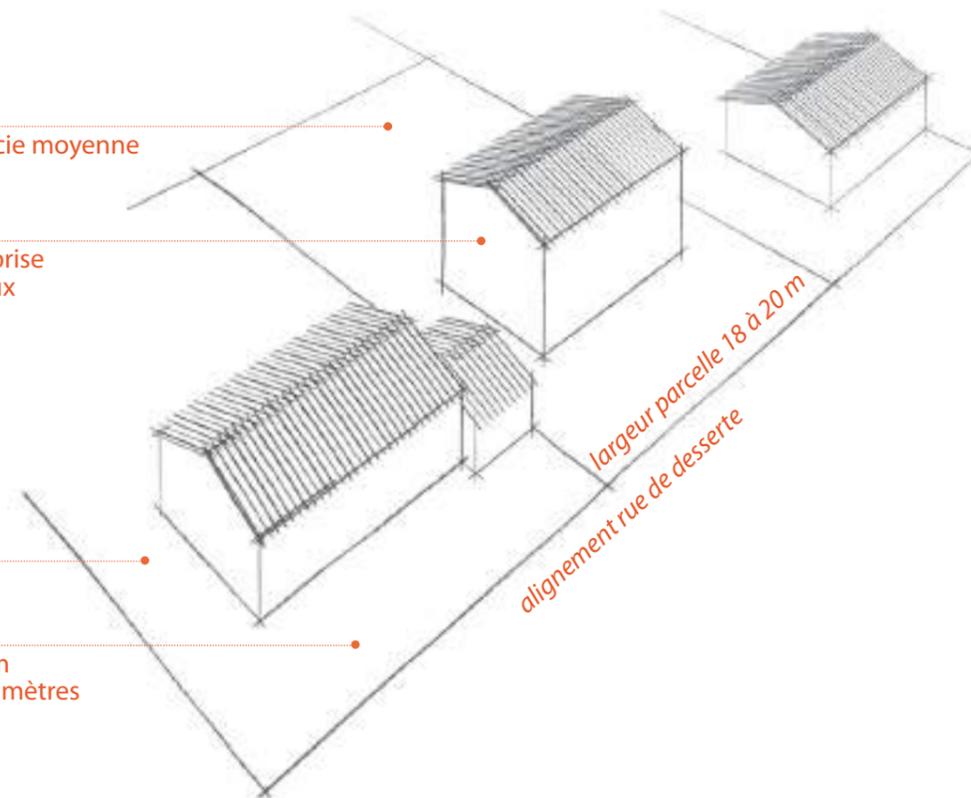
*des maisons de 100 m<sup>2</sup> d'emprise moyenne, isolées sur des parcelles de 400 à 1.200 m<sup>2</sup> de surface*

**parcelles**  
800 m<sup>2</sup> de superficie moyenne

**maisons**  
90 à 120 m<sup>2</sup> d'emprise sur un ou 2 niveaux

**retrait latéral**  
4 mètres ou plus

**recul avant**  
4 mètres minimum en moyenne 6 à 8 mètres



**Objectifs :**

Préserver, développer ou restaurer les qualités propres au patrimoine urbain et paysager des pavillons urbains : mode d'implantation sur la parcelle, gabarit et volumétrie, teintes et matériaux, abords paysagers, jardins, clôtures et portails.

Maintenir, développer ou restaurer les qualités paysagères des tissus pavillonnaires, à dominante végétale, auxquelles les clôtures et les plantations qui les bordent participent de façon déterminante. L'ambiance de la rue est intimement et essentiellement liée au caractère harmonieux des clôtures entre elles, et à la présence de la végétation qui, par la diversité de ses couleurs, de ses formes, de ses volumes, de ses odeurs, l'anime au fil des saisons : haies vives, fleurs, massifs arbustifs, arbres.

Dans une relation gagnant-gagnant, valoriser conjointement les propriétés privées et le paysage villageois de Meyreuil, en restituant urbanité aux quartiers pavillonnaires. Cet objectif central nécessite que, par ses choix d'aménagement, chacun participe à la qualification de véritables rues de village, attrayantes et harmonieuses, plutôt qu'à la banalisation de voiries de desserte désertées et limitées à leur stricte fonction technique, sans âme et sans vie, où le promeneur devient incongru voire malvenu.

stopper la banalisation |

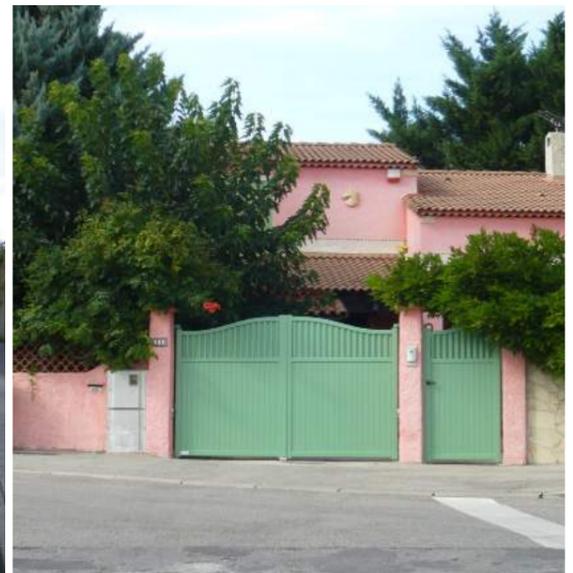
| favoriser un cadre de vie de qualité



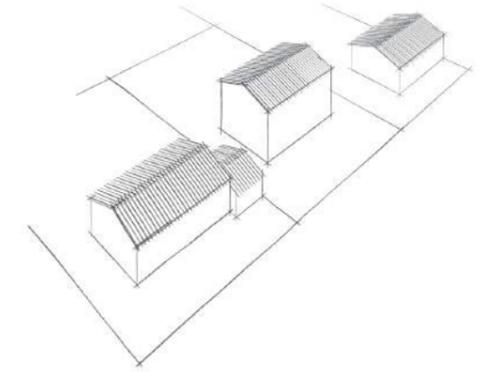
**LE PAVILLON URBAIN**  
**ce qu'on aimerait voir**



**LE PAVILLON URBAIN**  
**ce qu'il faut éviter**



## LE PAVILLON URBAIN vers plus d'urbanité et d'harmonisation



les garages peuvent former clôture et portail, en s'implantant à l'arrière du recul de 5 mètres correspondant aux PPNC obligatoires (parkings privés non clos). Ils peuvent aussi s'accoler 2 à 2 entre parcelles voisines

Les plantations développées devant et derrière la maison, dans toute la profondeur du terrain, harmonisent les maisons entre-elles et leur apportent intimité et fraîcheur d'été

les maisons s'implantent parallèlement à la rue : des volumes simples, de préférence avec un étage, et leurs extensions qui peuvent rester plus basses et étirer l'ensemble bâti jusqu'en limite latérale de propriété

des portails choisis pour s'intégrer discrètement aux clôtures : même forme, même teinte, même hauteur, compris piliers.

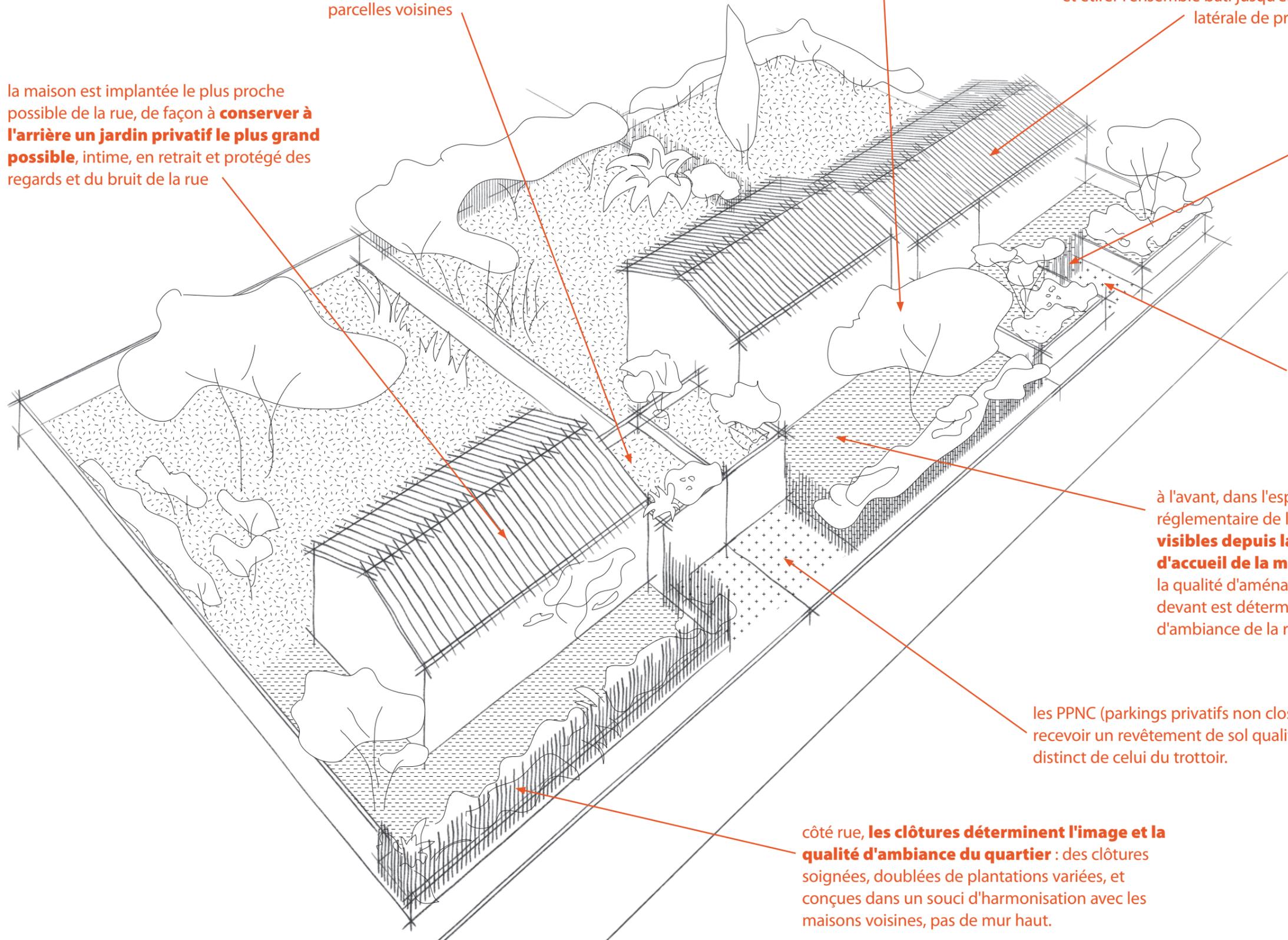
les PPNC (parkings privés non clos) sont intégrés dans une épaisseur végétale développée contre la clôture et visible depuis la rue : massifs arbustifs, massifs fleuris, massifs de graminées...

à l'avant, dans l'espace créé par le recul réglementaire de la maison, des petits jardins visibles depuis la rue forment l'espace d'accueil de la maison : impérativement plantés, la qualité d'aménagement de ces jardins de devant est déterminante pour l'image et la qualité d'ambiance de la rue et du quartier.

les PPNC (parkings privés non clos) doivent recevoir un revêtement de sol qualitatif et distinct de celui du trottoir.

côté rue, les clôtures déterminent l'image et la qualité d'ambiance du quartier : des clôtures soignées, doublées de plantations variées, et conçues dans un souci d'harmonisation avec les maisons voisines, pas de mur haut.

la maison est implantée le plus proche possible de la rue, de façon à conserver à l'arrière un jardin privatif le plus grand possible, intime, en retrait et protégé des regards et du bruit de la rue



grilles à barreaudage vertical simples, qui qualifient une limite aimable entre le terrain privé et la rue



haies variées mêlant essences caduques et persistantes, qui animent le paysage urbain du quartier



grillages fins et transparents, galvanisés ou de teinte sombre



ci-dessous, des erreurs courantes très dommageables à l'ambiance des rues de la commune, à ne surtout pas reproduire



## LE PAVILLON URBAIN choisir sa clôture

Les clôtures doivent être conçues dans un objectif d'animation et d'harmonisation du paysage urbain dans lequel s'inscrit le terrain.

Les 4 solutions ci-dessous peuvent être adoptées.

Quelle que soit la solution retenue, les préconisations suivantes s'appliquent :

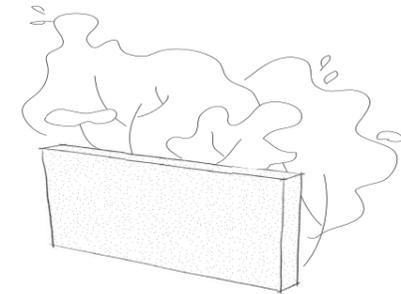
- Les clôtures présentent une hauteur finie totale de 1,70m maximum en bordure des voies publiques.
- Les portails sont intégrés aux clôtures. Ils sont traités en continuité avec celle-ci et présentent les mêmes finitions (forme, teinte, hauteur). Pas de PVC.
- Les clôtures peuvent être doublées par la plantation d'une haie vive, haute ou basse, taillée ou conduite en port libre, mais composée d'essences variées. Pour que la haie s'intègre parfaitement, on utilisera de préférence des espèces déjà présentes dans le paysage qui s'adapteront facilement.
- Les clôtures en panneaux de grillage rigide, les couleurs claires et tous les dispositifs d'occultation (écrans et filets brise-vue, panneaux plastiques, canisses, claustras) sont à bannir, car trop voyants.
- Les haies monospécifiques d'espèces exogènes sont à bannir, car nuisibles à la biodiversité et à l'animation du paysage urbain du quartier.

### 1 | muret

Hauteur minimum 40 cm.

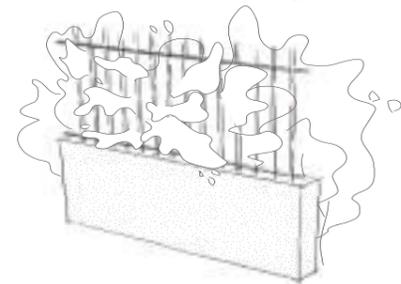
Hauteur maximum 80 cm.

Réalisé en maçonnerie de petits éléments avec finition enduit lisse sur les 2 faces, en béton peint ou lasuré, en pierres naturelles.



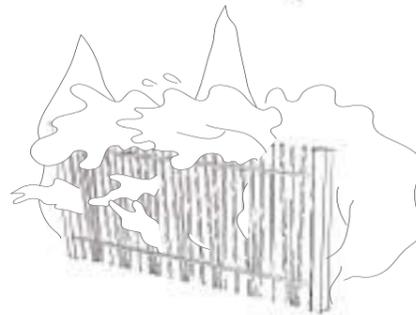
### 2 | muret surmonté d'une grille

Muret conforme aux préconisations de la solution n°1 décrite ci-dessus, surmonté d'une grille de formes simples, à barreaudage vertical. Grille composée de barres, rondins et plats de section fine, en acier peint ou vernis ou en aluminium laqué mat. Modèles préfabriqués possibles. Pas de grillage rigide, pas de PVC.



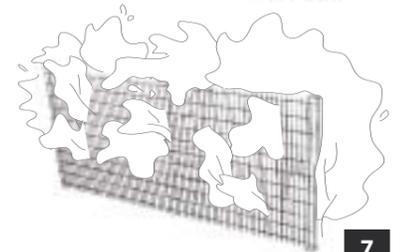
### 3 | grille verticale toute hauteur

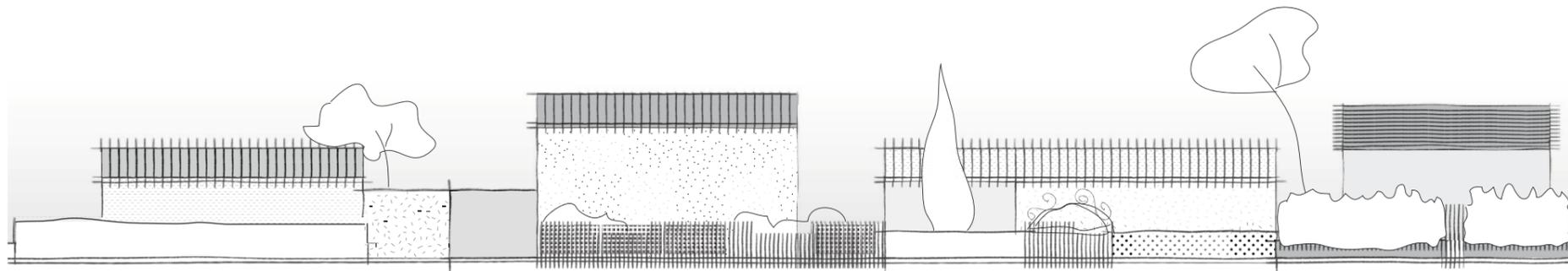
Pas de muret. Les supports de la grille sont fondés sur plots isolés recouverts de terre. Grille de formes simples, à barreaudage vertical, composée de barres, rondins et plats de section fine, en acier peint ou vernis ou en aluminium laqué mat. Modèles préfabriqués possibles. Pas de grillage rigide, pas de PVC.



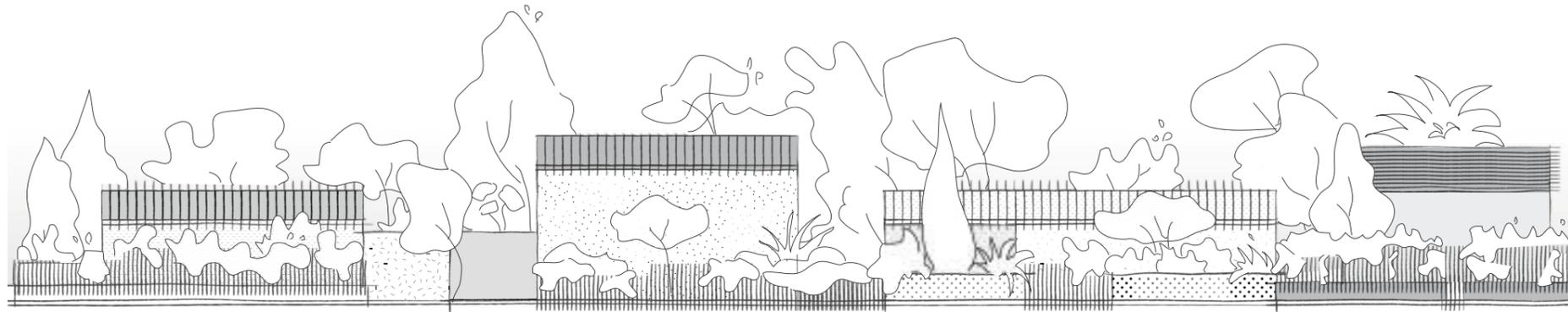
### 4 | clôture grillagée végétalisée

Grillage transparent souple, composé d'un treillis de fils de fer fins, soudés ou à torsion, à larges mailles rectangulaires. Finition galvanisée ou teinte foncée (vert, gris ou noir). La clôture sera doublée par une haie champêtre, des massifs arbustifs ou des massifs de graminées.





**constat**  
l'implantation de la maison au coeur de la parcelle engendre une silhouette décousue, morcelée. La diversité des volumes, des références architecturales, des matériaux et des valeurs colorées entraînent une banalisation du paysage. La végétation ne s'inspire plus des structures paysagères mais favorise la plantation de haies monospécifiques sombres et rigides.



**objectif**  
l'effet d'harmonisation du paysage pavillonnaire par la végétalisation des parcelles, qui agit comme un lien entre les constructions et entre les espaces publics et privés.  
illustrations ci-dessous : la transformation de la Montée des Topazes en 3 ans par le développement des plantations, entre avril 2011 (à gauche) et septembre 2014 (à droite)



des exemples de matériaux qui limitent l'imperméabilisation des sols et qui s'intègrent discrètement dans les jardins pavillonnaires

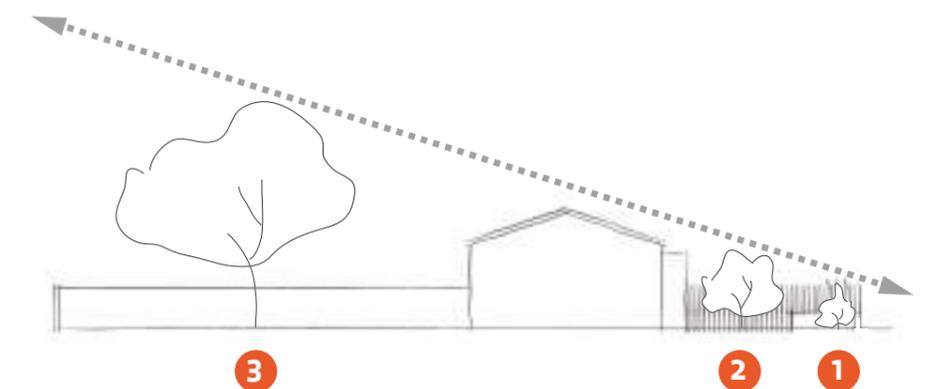


## LE PAVILLON URBAIN aménager son terrain

- éviter les produits bitumineux noirs "routiers" qui s'intègrent mal dans un environnement à dominante végétale : préférer les teintes claires et les matières plus naturelles.
- éviter toute imperméabilisation des sols en dehors de l'emprise des bâtiments en minimisant les dalles en béton et en privilégiant l'emploi de revêtements drainants pour les chemins d'accès, les aires de stationnement et les terrasses : sablés, gravillonnés, pavés...
- favoriser le maintien de la biodiversité, harmoniser et intégrer les constructions dans leur environnement urbain, en développant **des plantations qui créent différents plans visuels et qui incrustent le pavillon entre un premier plan et un arrière-plan formés par la végétation**. Voir principes décrits ci-dessous.

### principe d'intégration des maisons entre différents plans végétaux

1. Les plantations arbustives qui accompagnent la clôture définissent un premier plan visuel, qui fait le lien entre le terrain privé et l'espace public. Ce premier plan est déterminant pour la qualité d'ambiance de la rue et du village. Il peut être composé de graminées hautes, de massifs fleuris et arbustifs, de haies vives variées.
2. Développée entre la clôture et la maison, une deuxième strate arborée perceptible depuis la rue tend à harmoniser les maisons en atténuant les disparités architecturales et donne de l'épaisseur à un paysage moins minéral et plus avenant. Elle permet en outre d'offrir plus d'intimité aux espaces privatifs. Elle peut être composée d'arbustes ornementaux et de petits arbres à fleurs de type fruitiers, qui animeront le quartier au fil des saisons.
3. A l'arrière des maisons, une troisième strate arborée plus haute construit un arrière plan paysager qui assemble visuellement les maisons, entre elles et avec le paysage lointain. Elle doit être composée d'arbres de haute tige et d'essences déjà présentes dans le paysage pour faire écho à celui-ci.



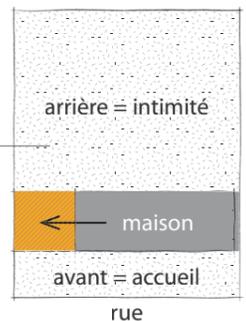


## LA PAVILLON URBAIN construire ou agrandir sa maison

- **implantation des constructions parallèlement à la voie.**
- **gabarit préférentiellement en R+1**, de façon à donner corps à un tissu urbain plus cohésif (possibilité de surélever les constructions existantes).
- les constructions sont édifiées en retrait de l'alignement sur la voie publique : **pour la qualité d'usage des espaces extérieurs, veiller à hiérarchiser un avant et un arrière de la maison** (éviter les constructions implantées au milieu de la parcelle). Plus petit et en contact visuel avec la rue, l'avant de la maison constitue un espace d'accueil et de représentation. Plus grand, plus intime et à l'écart de la rue, l'arrière de la maison est le lieu privilégié pour le déroulement des pratiques familiales (jeux d'enfants, repos, repas en extérieur, bricolage, séchage du linge...).
- **les constructions peuvent être édifiées d'une limite latérale à l'autre.**
- **dans le cas de toitures en pente : faîtages parallèles à la voie et toitures à deux pentes** (pour favoriser les possibilités d'extension future).
- pour faciliter l'harmonisation des différentes constructions du quartier entre elles : **enduits préférentiellement de teintes claires ou moyennes, minérales, neutres.** Veiller en particulier à éviter toute nuance de couleur dont la vivacité ou la singularité nuirait à l'intégration colorimétrique de la construction dans le paysage urbain.
- dans certains cas de traitement architectural contemporain, **les toitures terrasses sont possibles si elles sont végétalisées.**

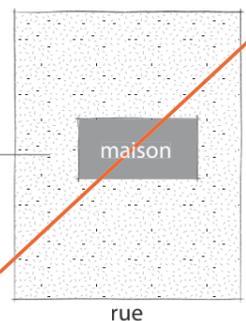
### à privilégier

les implantations parallèles et proches de la rue, qui composent et hiérarchisent un avant et un arrière de la maison, et qui permettent des extensions latérales jusqu'en limite de parcelle



### à éviter

les implantations au milieu de la parcelle



### à éviter

les implantations en travers de la parcelle

