

# CENTRE-BOURG TULLINS

Cahier de préconisations



Partie II

# IDENTIFIER SON CONTEXTE DE PROJET

## INTRODUCTION

- Sauriez-vous de mémoire décrire votre façade ?
- Comment votre bâtiment prend t'il place dans le centre-bourg ?
- Qu'est ce qui pour vous fait «patrimoine» ?
- Seriez-vous prêts à élargir votre focale ?

La partie qui suit vous propose d'identifier votre contexte de projet, à la fois une opportunité d'avoir une meilleure compréhension de votre bâtiment et une invitation à une prise de recul.

Déambulons ensemble !

# LE LONG DES RUES

- FAÇADES URBAINES -

Déambulation le long des rues Général De Gaulle, de la République & Victor Hugo puis à vous de jouer !

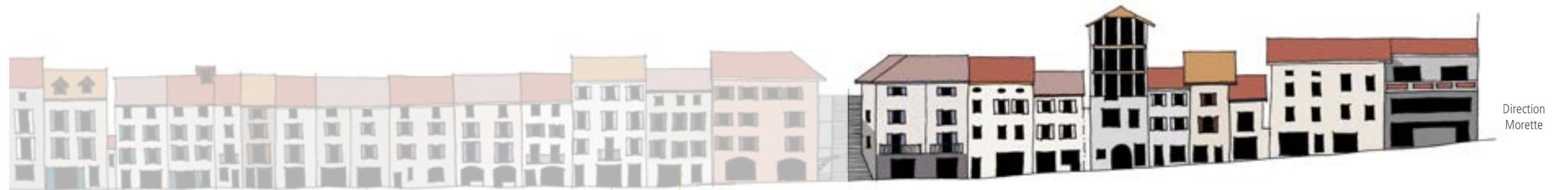
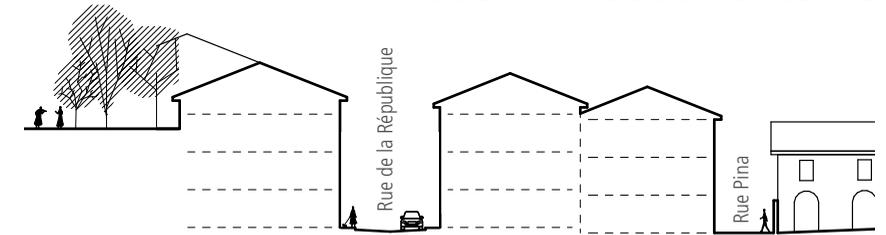
« POUR ÊTRE VIVANTE, UNE RUE  
RESIDENTIELLE A BESOIN D'ÊTRE HABITÉE ET  
NON SIMPLEMENT PARCOURUE »

Nicolas Soulier

# RUE DE LA RÉPUBLIQUE

(État en 2024)

## COUPE DE PRINCIPE DE LA RÉPUBLIQUE



Direction Morette

Coiffure L'IS-H@IR

Joane Ongles

Maison des projets (Mairie Tullins)

Restaurant A Madagascar

Bar l'As des AS

Assurance Générali

Barber Shop

Parking Notre-Dame

La petite Boulangerie

City Laverie

Boulangerie Franchini

Place Dr. Valois

Graines d'épicières

Assurance AXA

Place des Allobroges

Boucherie Tullinoise

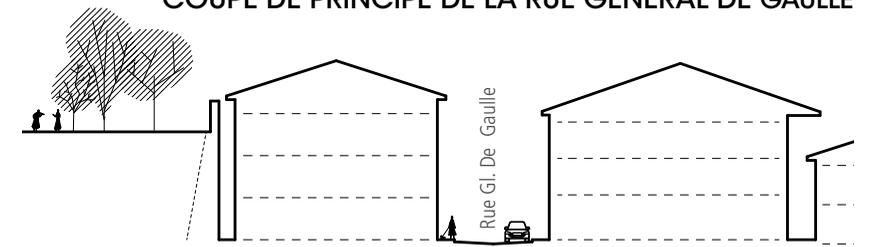
Miribel immobilier

Cabinet infirmiers

# RUE GÉNÉRAL DE GAULLE

(État en 2024)

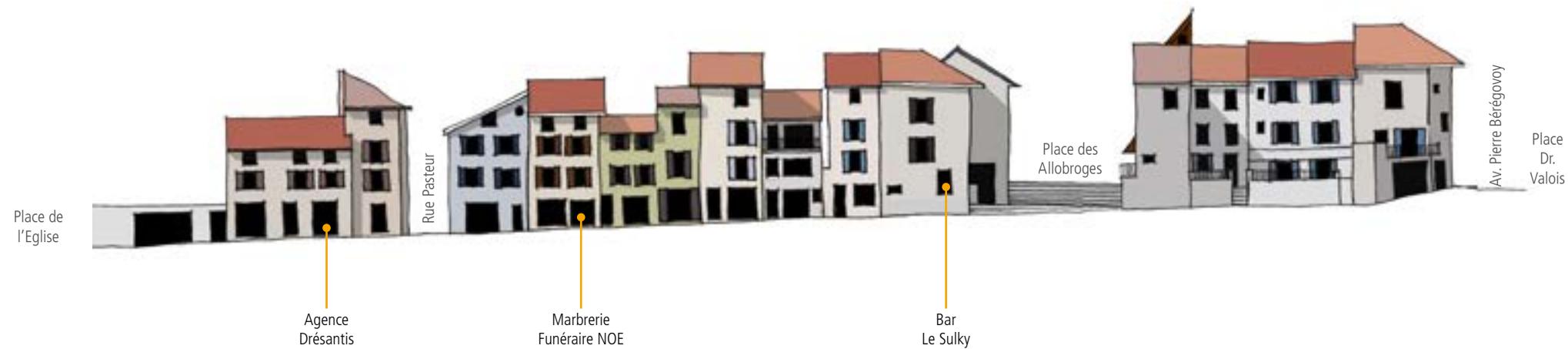
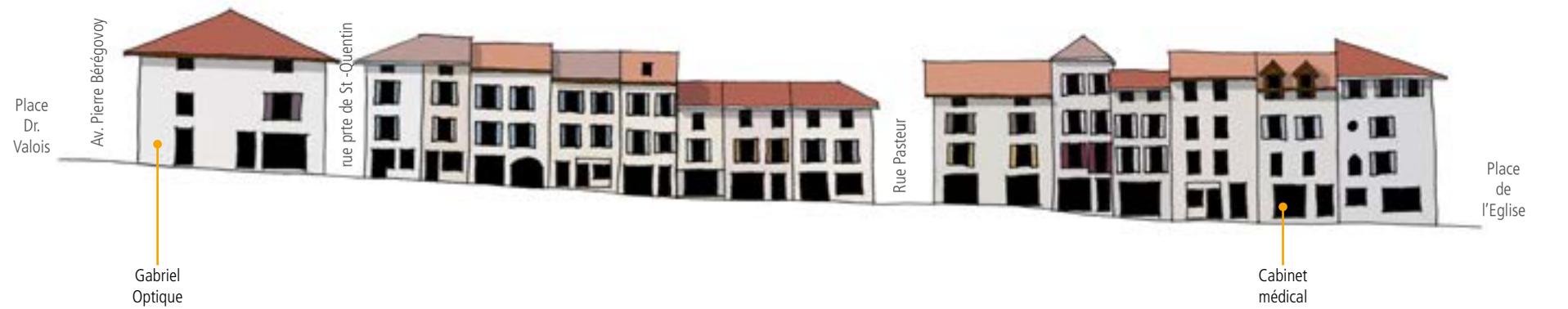
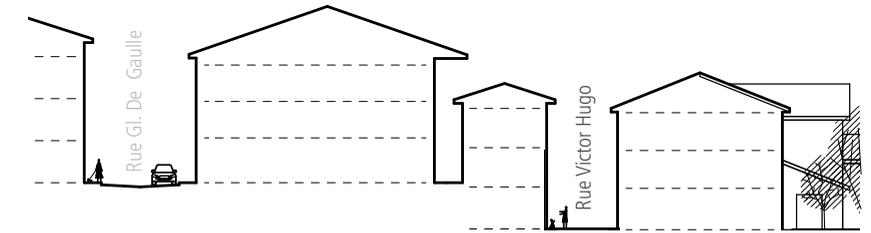
COUPE DE PRINCIPE DE LA RUE GÉNÉRAL DE GAULLE



# RUE VICTOR HUGO

(État en 2024)

## COUPE DE PRINCIPE DE LA VOICTOR HUGO





# DESSINEZ LA FAÇADE DE VOTRE BÂTIMENT

## MODE D'EMPLOI

Afin d'identifier les différentes composantes de la façade de votre bâtiment, et la manière dont cette dernière prend place dans son environnement proche, nous vous invitons à prendre le temps de dessiner.

Munissez vous d'une feuille à petits carreaux et suivez les étapes ci-dessous.



### Etape 01 : Tracé

En vous aidant du quadrillage (1 carreau : 1m) dessinez la périphérie des façades en vous questionnant sur les éléments suivants :

- Rapport au sol : présence de pente, de marche(s)...
- Rapport entre les bâtiments (mitoyenneté, présence de randons...)
- Mur de façade: largeur / hauteur / nombre d'étages (1 étage: environ 3 carreaux de haut)
- Toiture: type (2 pans, 4 pans...) Largeur / hauteur de la toiture / Largeur des dépassées de toiture

#### Le saviez-vous ?

##### Dessin de façade et optimisation constructive

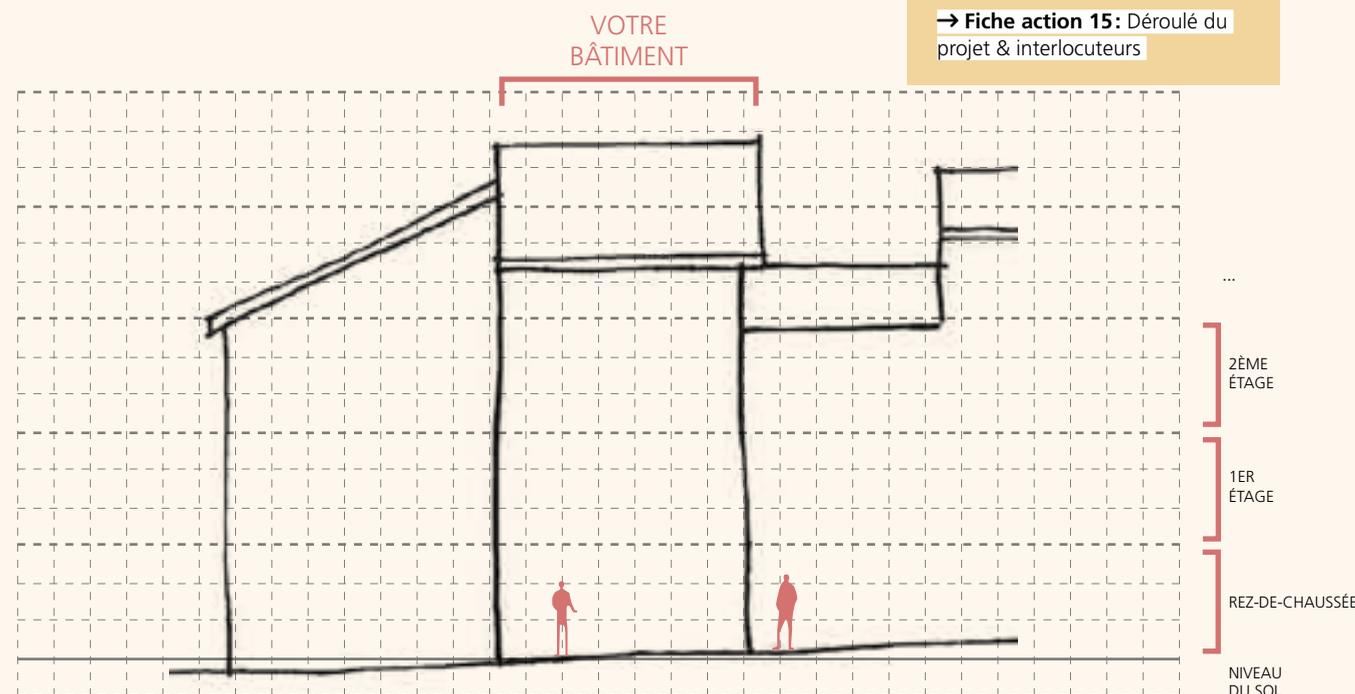
Dans le bâti ancien, les ouvertures sont superposées par optimisation constructive, amenant un ordonnancement simple et harmonieux qu'il s'agit de préserver.

#### Le saviez-vous ?

##### Communiquer sur votre projet avec l'architecte conseil

Ce document pourra être un support d'échange avec l'architecte conseil de la commune lors de la consultation. Pour prendre rendez-vous, rapprochez vous du service urbanisme.

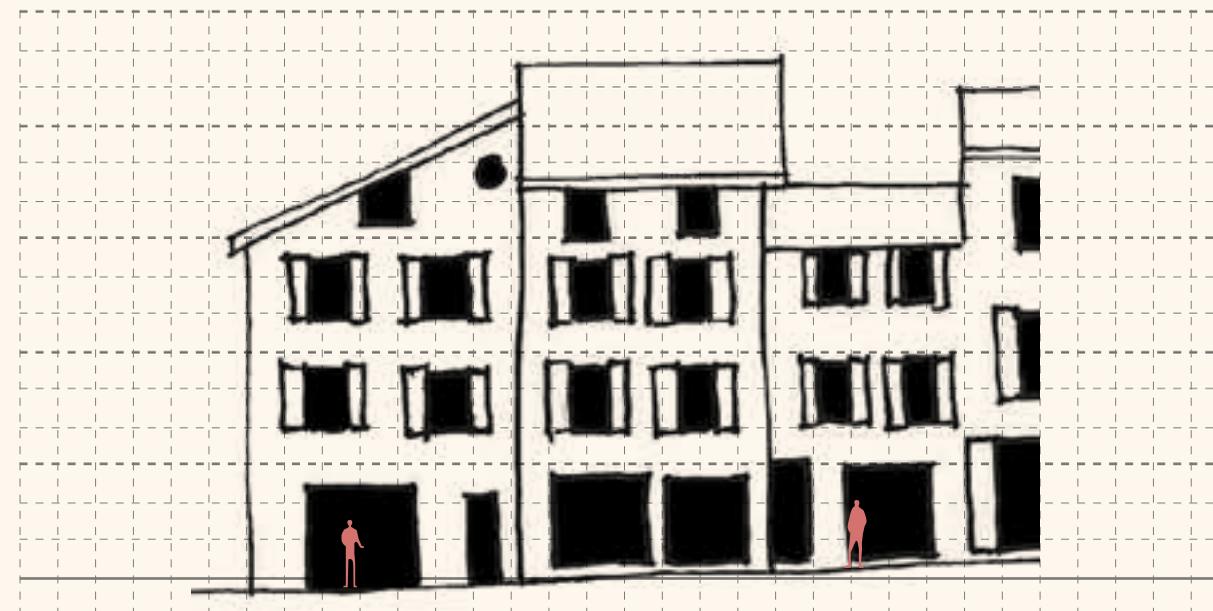
→ **Fiche action 15**: Déroulé du projet & interlocuteurs



### Etape 02: Plein / vide

Toujours en prenant appui sur le quadrillage, dessinez les différents types de percements au niveau de la façade et de la toiture en vous questionnant sur les éléments suivants :

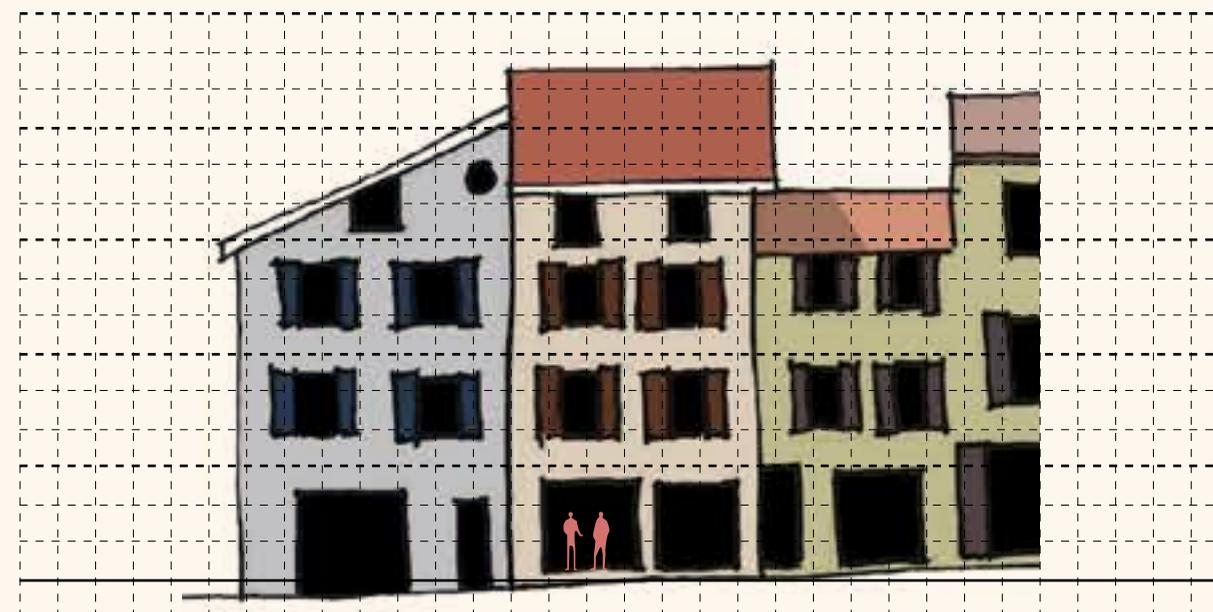
- Portes: type / localisation / largeur / hauteur
- Fenêtres: type / localisation / largeur / hauteur
- Système d'occultation: type / localisation / largeur / hauteur



### Etape 03: Modénatures et teintes

Portez attention maintenant aux modénatures de façades ainsi qu'aux différentes teintes employées.

- Modénatures: encadrements de fenêtre, bandeaux, chaînage d'angle...
- Présence de balcons...
- Teintes



# À TRAVERS LES RUES

- COUPES URBAINES -

Déambulation à travers deux coupes dans le centre-bourg puis à vous de jouer!

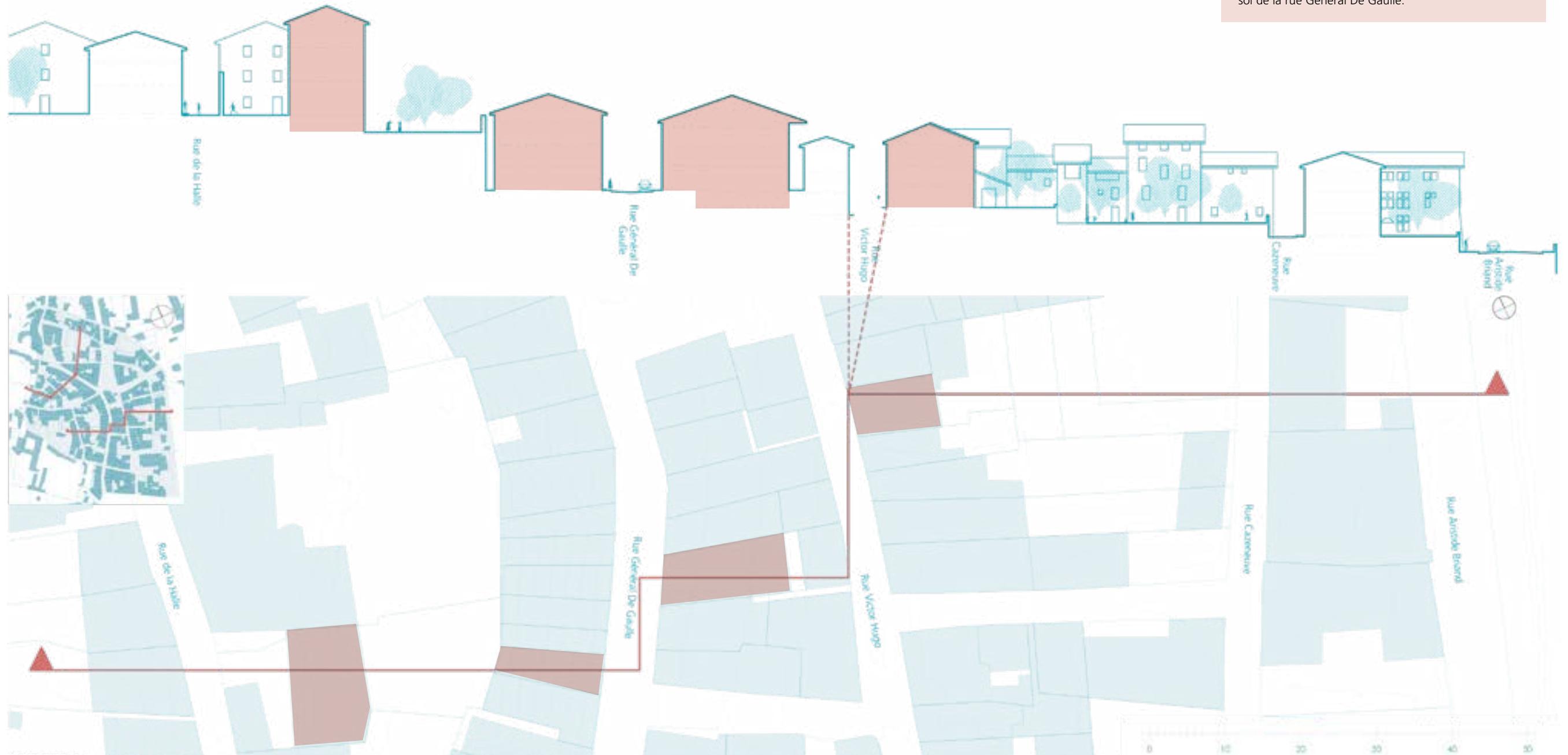
«LA VILLE NE PEUT ÊTRE RÉDUITE À UN SIMPLE ESPACE DE PRODUCTION ET DE CONSOMMATION. C'EST UN LIEU DE VIE, FAÇONNÉE PAR LES CITOYENS EUX-MÊMES, DANS UN DIALOGUE PERMANENT AVEC LEUR TERRITOIRE»

Alberto Magnaghi

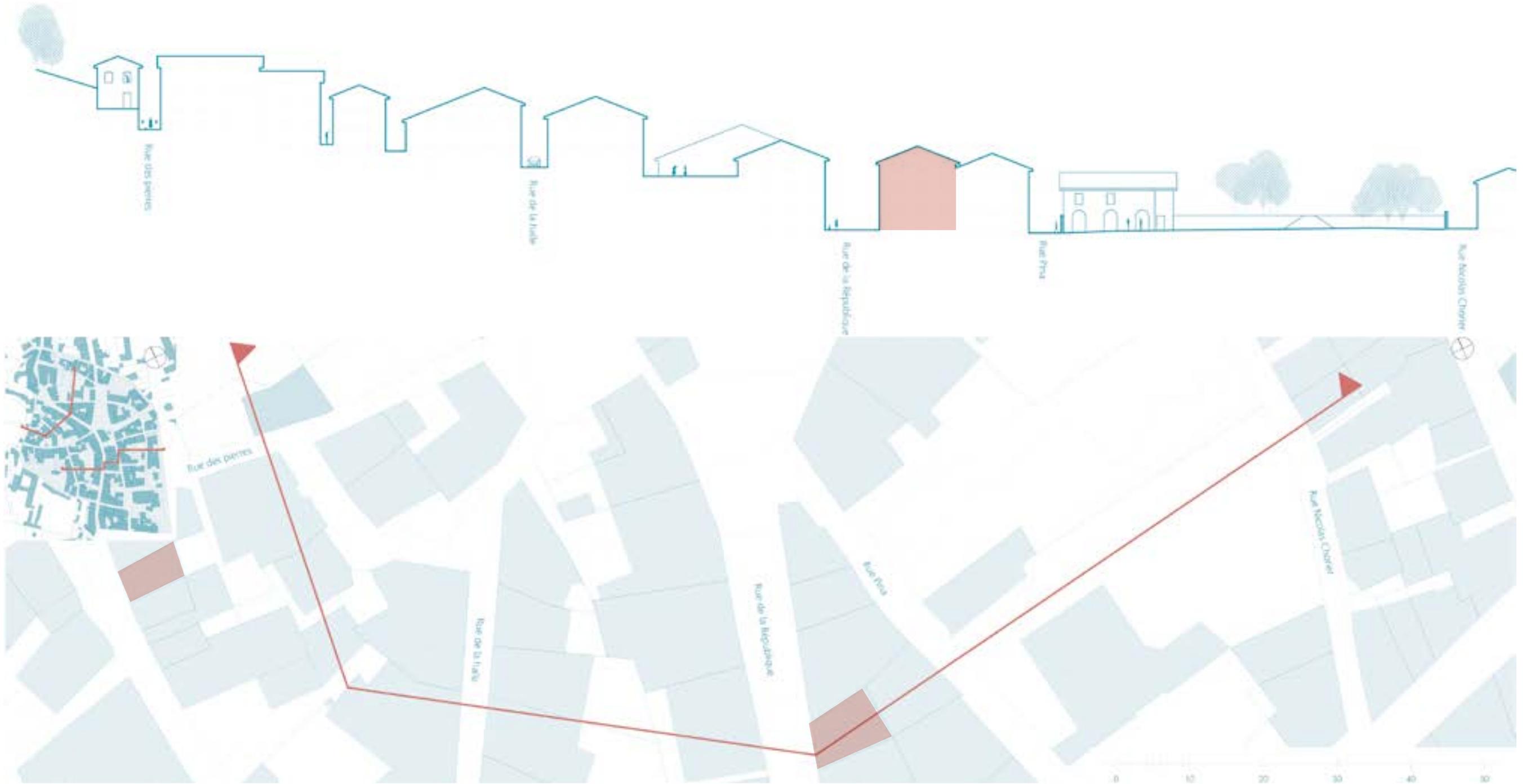
# COUPE AA

## Le saviez-vous ?

Comme en témoignent les courbes de niveau présentes sur le plan ci-dessous, le centre-bourg est marqué par une pente importante. On compte ainsi 16 mètres entre la rue de la Halle et la rue Cazeneuve. La plus forte déclivité se trouve au niveau de l'ancien rempart situé contre la rue général De Gaulle où 7 mètres séparent la partie haute de l'ancien rempart au sol de la rue Général De Gaulle.



# COUPE BB





à vous de jouer

# DESSINEZ LA COUPE DE VOTRE BÂTIMENT

## MODE D'EMPLOI

*Afin d'identifier les différentes composantes de la coupe de votre bâtiment, et la manière dont cette dernière prend place dans son environnement proche, nous vous invitons à prendre le temps dessiner.*

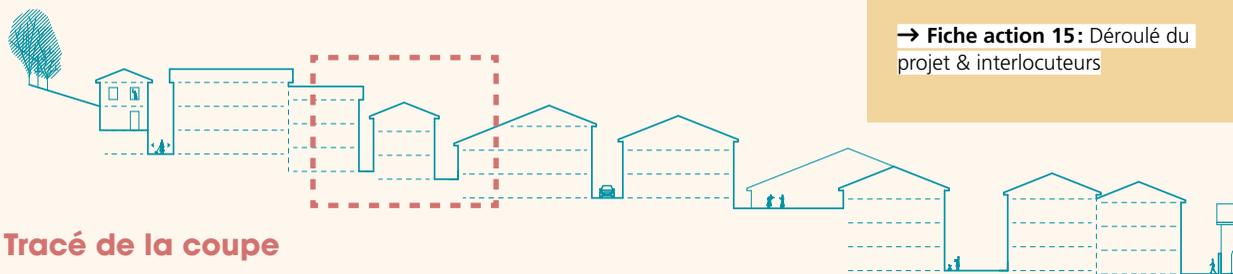
*Munissez vous d'une feuille à petits carreaux et suivez les étapes ci-dessous.*

### Le saviez-vous ?

#### Communiquer sur votre projet avec l'architecte conseil

Ce document pourra être un support d'échange avec l'architecte conseil de la commune lors de la consultation.  
Pour prendre rendez-vous, rapprochez vous du service urbanisme

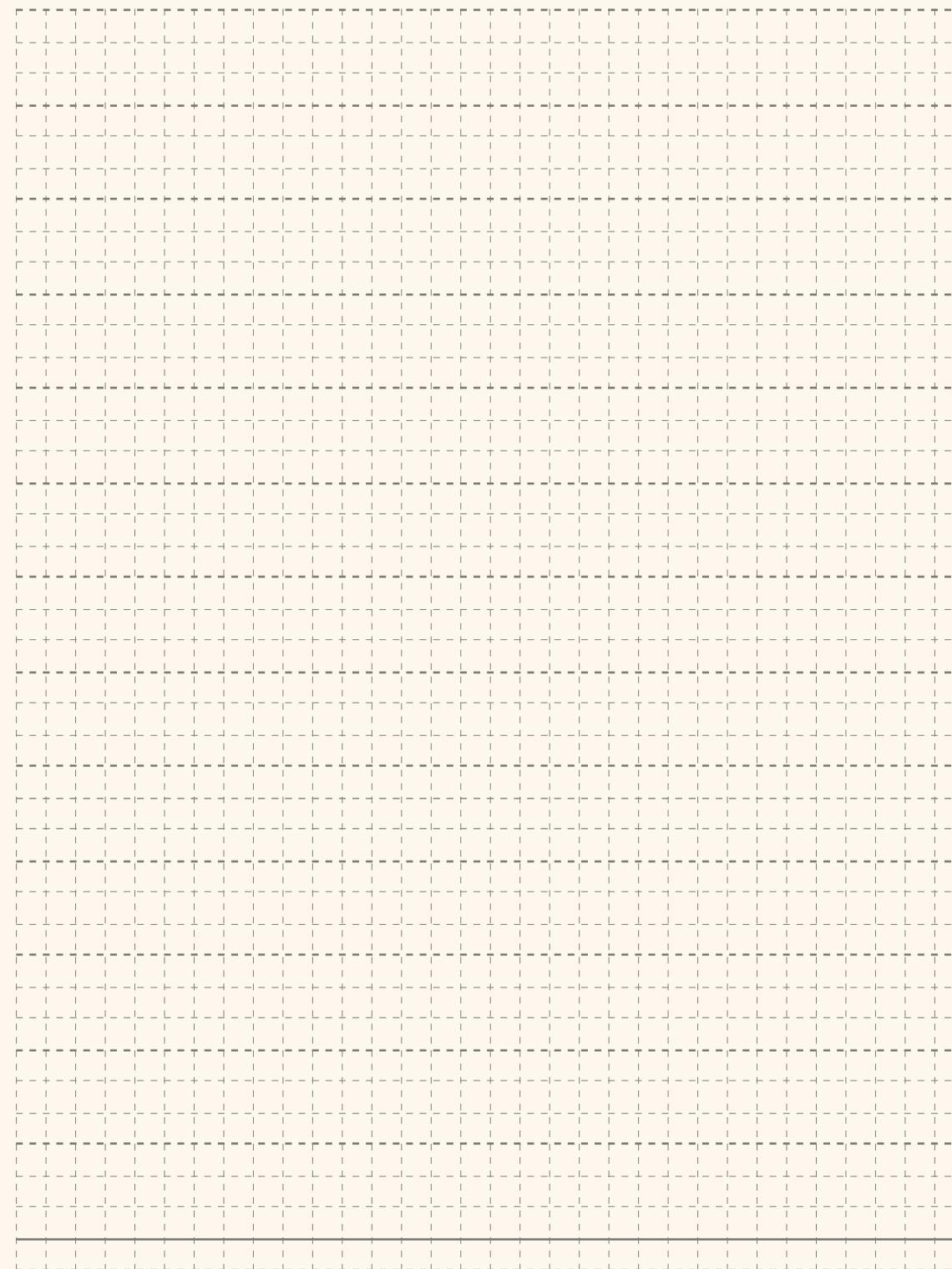
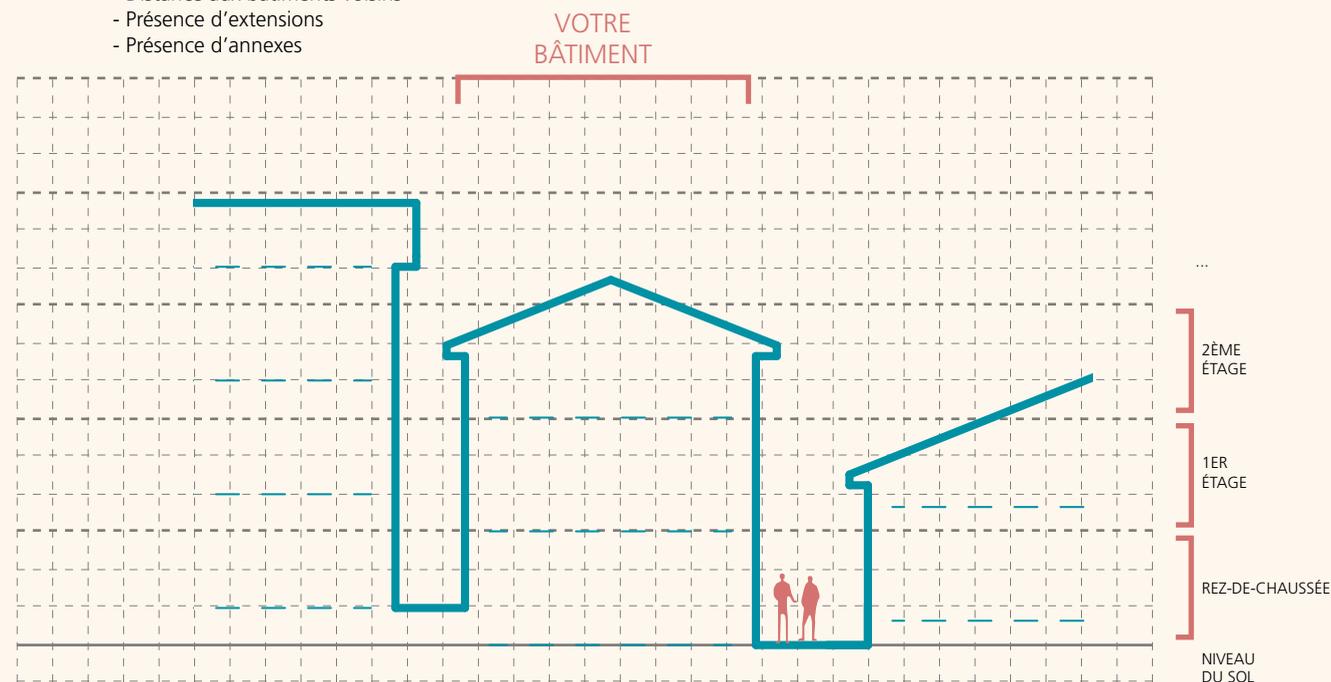
→ **Fiche action 15:** Déroulé du projet & interlocuteurs



### Tracé de la coupe

En vous aidant du quadrillage (1 carreau : 1m) dessinez la coupe de votre bâtiment en vous questionnant sur les éléments suivants :

- Niveaux de sol (hauteur du sol intérieur par rapport aux sols extérieurs)
- Présence de cave
- Hauteur des bâtiments (3 carreau : environ un étage)
- Toiture : type / hauteur / dépassées
- Rapport au sol : présence de pente, de marche(s)...
- Largeur de la rue
- Distance aux bâtiments voisins
- Présence d'extensions
- Présence d'annexes



# ÉTUDES DE CAS SUR LA MAISON DE BOURG

Le centre-bourg est constitué de différentes typologies de bâti : la maison de bourg, la maison bourgeoise ou encore l'annexe agricole (avec les séchoirs à noix notamment).  
Chacune de ces typologies présente un intérêt patrimonial, et participe à la qualité du centre-bourg.

La maison de bourg est la typologie principale dans le centre-bourg  
Cette typologie de bâti se caractérise par une optimisation du foncier avec un alignement sur rue, des mitoyennetés et une recherche de verticalité (bâtiments majoritairement en R+1 ou R+2 + combles).

Cette étude se concentre sur cette typologie car c'est à la fois la typologie dominante et celle qui concentre le plus de demande de travaux au service urbanisme de la commune.

Au sein de la typologie de la maison de bourg on peut distinguer différentes configurations suivant le type de parcelle, l'implantation du bâti, le rapport à la pente, la relation au bâti mitoyen, le nombre de façades, la présence ou non d'extérieurs...

Dans le cadre de cette étude, 6 cas ont été analysés de manière détaillée.  
Ils ont été choisis suivant différents critères (non cumulatifs) tels que :

- leur récurrence dans le centre-bourg
- leur caractère contraint
- leur prédisposition à concentrer les pathologies
- leurs qualités d'habiter rares dans un centre-bourg

Nous vous proposons d'explorer ces études de cas afin d'affiner votre contexte de projet.

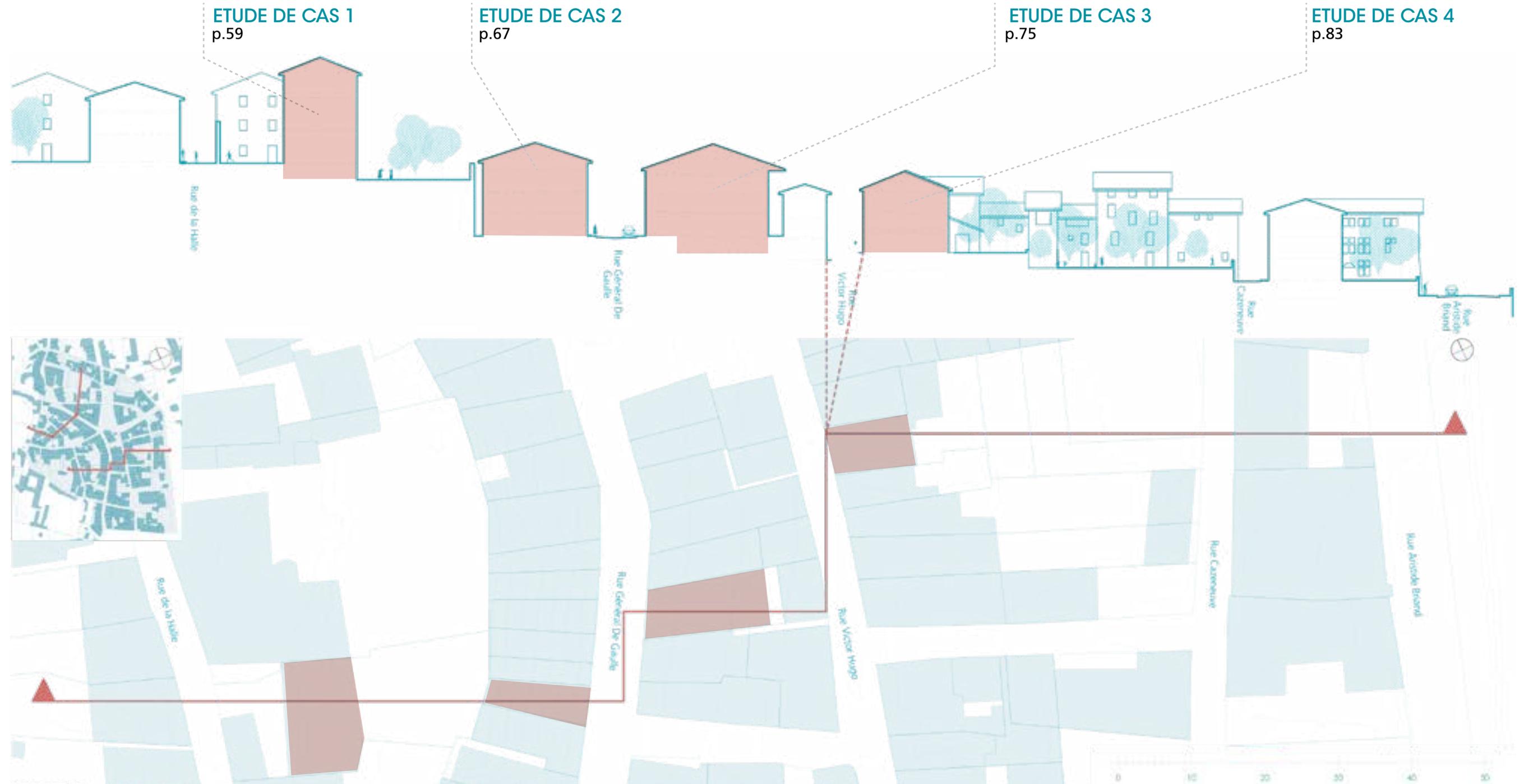
NB : Cette analyse ne se veut pas exhaustive, votre projet peut correspondre à un de ces cas ou reprendre les caractéristiques de différents cas.

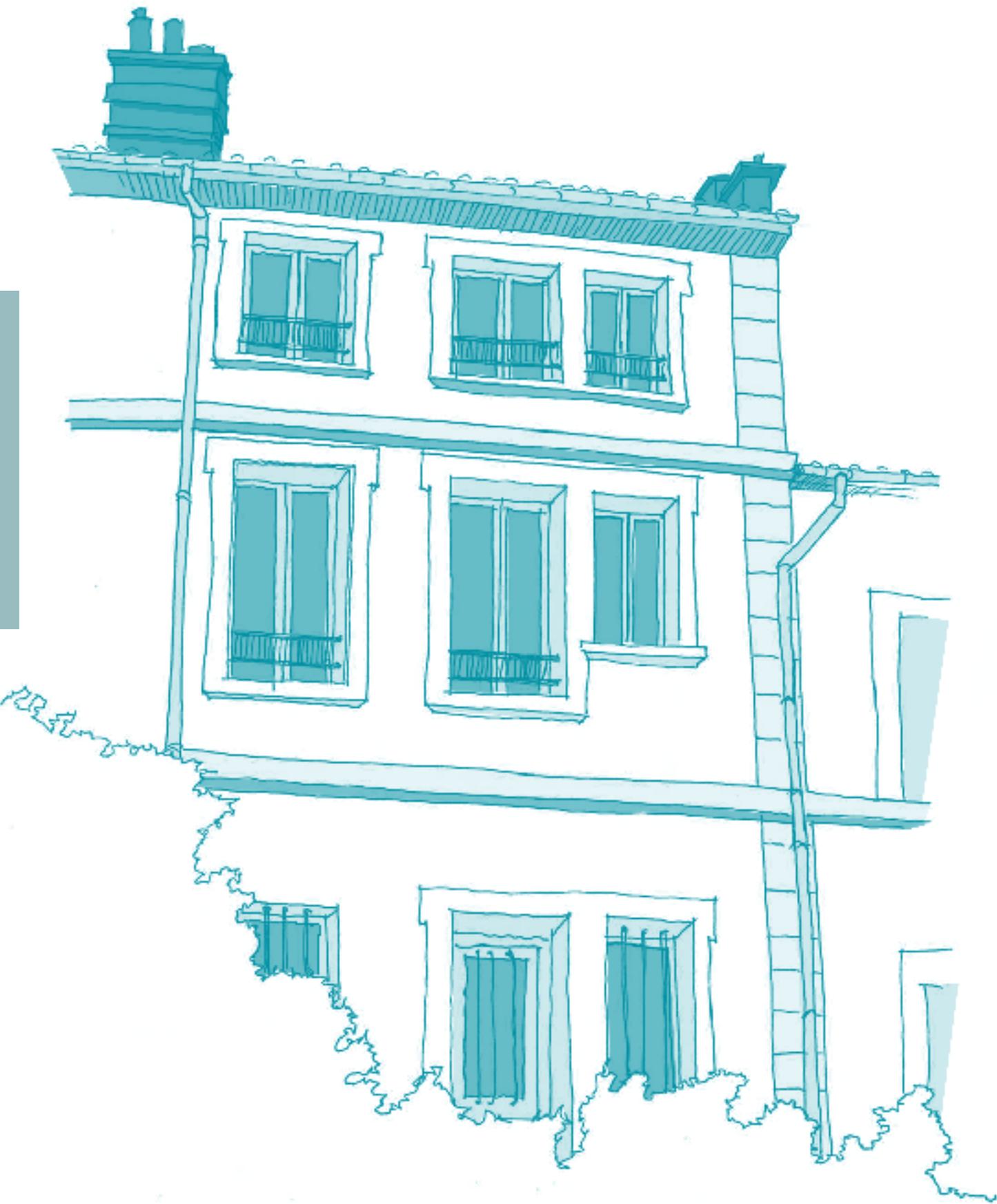
«LE MEILLEUR MOYEN DE CONSERVER  
UN ÉDIFICE, C'EST DE LUI TROUVER UN  
EMPLOI»

Viollet-le-Duc

# COUPE AA

Localisation de l'étude de 01 à 04

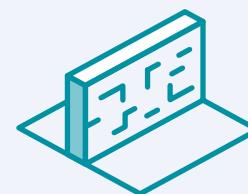




# ÉTUDE DE CAS 01

6 rue de la halle

## Caractéristiques principales



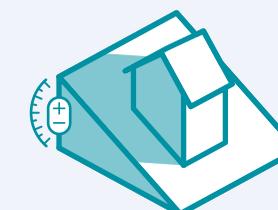
### Relation à l'ancien rempart

Parcelle située contre l'ancien rempart



### Implantation

Alignement sur rue  
Espace extérieur végétalisé en cœur d'îlot



### Relation à la pente

Terrain en pente.  
Jardin privatif situé en contre bas

## Autres caractéristiques



**Type de parcelle**  
Parcelle en longueur



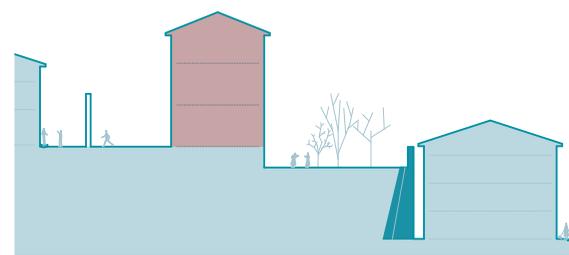
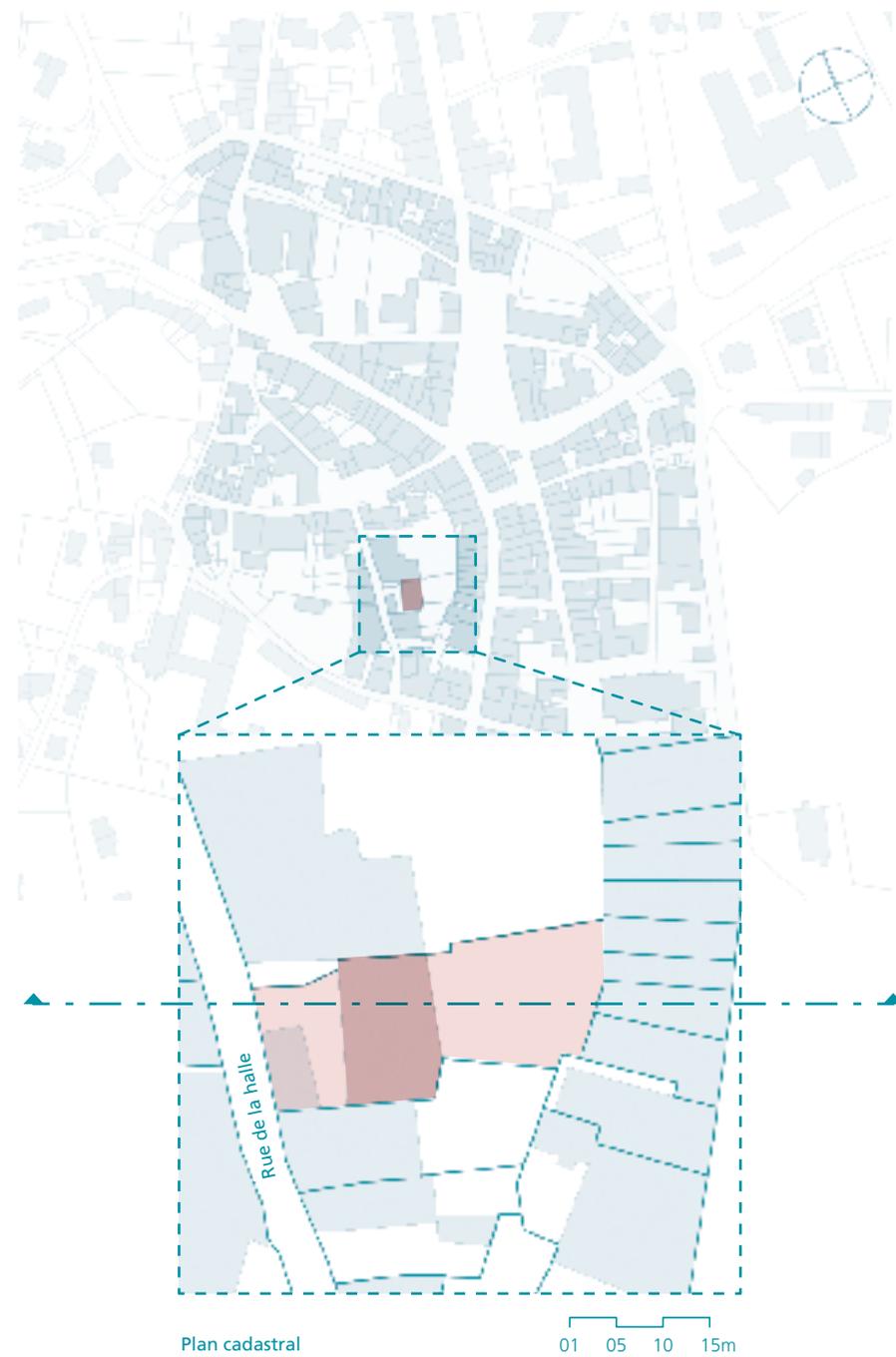
**Surface de parcelle**  
493m<sup>2</sup>



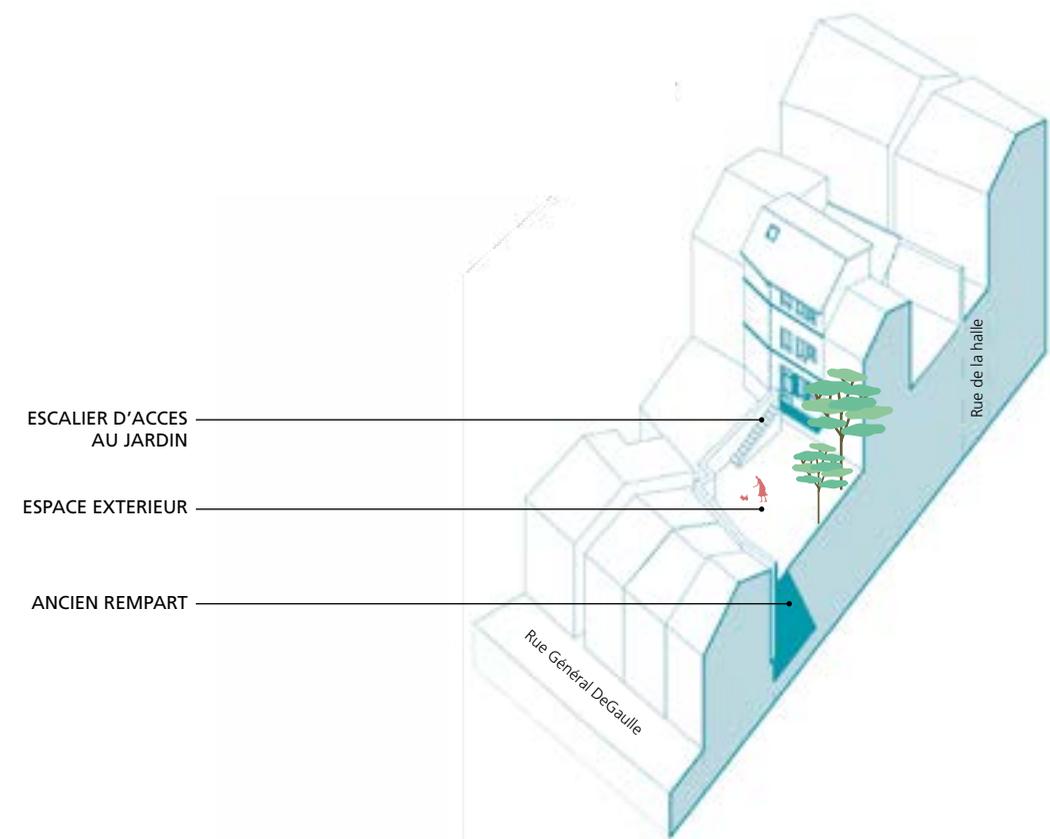
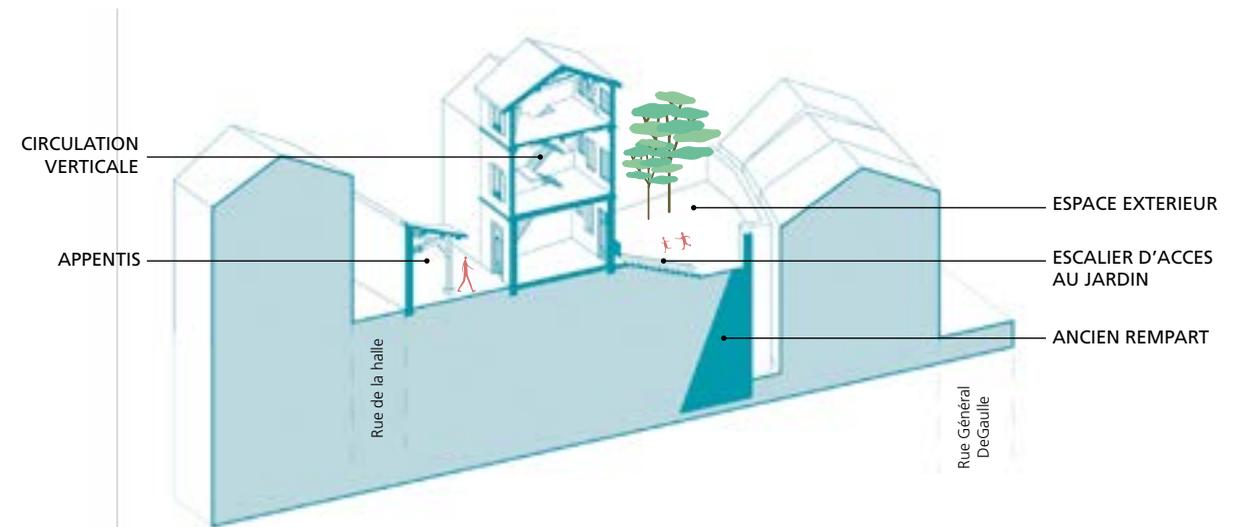
**Accès / liaison espace public**  
Depuis la rue, présence d'une cochère dans le muret donnant accès à la cour intérieure.  
Entrées privatives pour chacun des bâtiments



**Orientation**  
Traversant Est / Ouest



Coupe longitudinale



| Epoque  | Usage                                | Nombre de niveau | Circulation verticale                         |
|---------|--------------------------------------|------------------|---|
| Moderne | Orphelinat<br>Reconverti en logement | R+1+Combles      | Escaliers situés contre le mur de façade Nord |

**FENÊTRE DE TOIT**  
bois

**CHARPENTE**  
à la Mansart  
bois

**PLANCHER**  
parquet bois sur solivage et poutres  
principales de mur porteur à mur porteur

**MUR**  
maçonnerie en brique porteuse

**ESCALIER**  
double quart tournant  
bois

**PLANCHER**  
parquet bois et carrelage sur solivage et poutres  
principales de mur porteur à mur porteur

**MUR**  
maçonnerie pierre

**ESCALIER**  
quart tournant  
pierre de taille

**PLANCHER**  
dalle béton sur terre plein

**COUVERTURE**  
tuiles mécaniques en terre cuite  
sur lattes et chevrons

**VOLETS**  
à persiennes  
bois peint

**BANDEAU MAÇONNÉ**  
ciment prompt

**ENDUIT**  
ciment

**ENCADREMENT &  
APPUIS DE FENÊTRE**  
ciment prompt

**MENUISERIE**  
ouvrant à la française 2 vantaux  
bois - double vitrage

**GARDE CORPS**  
serrurerie

**PORTE D'ENTRÉE**  
ouvrant à la française 1 vantail  
bois  
imposte vitré

**MURET**  
maçonnerie pierre  
enduit ciment

**COUR INTÉRIURE**  
béton et asphalte

**LÉGENDE**  
à conserver / valoriser  
à éviter



# ANALYSE

*Le bâtiment donne sur une cour intérieure à l'Ouest et sur jardin à l'Est, son emplacement privilégié et ses caractéristiques architecturales lui confèrent de nombreux atouts et certaines contraintes.*



## Atouts

- la configuration urbaine avec une rue relativement étroite permet de générer des ombres portées et ainsi limiter certaines surchauffes en période estivale.
- une valeur patrimoniale à préserver et restaurer ( traitement de façade, corniche, etc).
- une cour intérieure permettant de créer un seuil entre la rue et le bâtiment (intimité).
- un jardin en cœur d'îlot (intimité et îlot de fraîcheur).
- le bâtiment comporte deux accès en façade sur cour, avec deux portes d'entrées classiques privatives. Ce qui permet de séparer le rez-de-chaussée des deux autres niveaux.
- le bâtiment possède un emplacement privilégié (pas de vis à vis) avec sa vue sur le grand paysage (plaine, massifs de la chartreuse et du Vercors) car il se trouve sur un promontoire (gradation de la ville).
- l'emplacement du bâtiment (promontoire) lui permet de bénéficier d'un drainage naturel et une évacuation des eaux de pluies simplifié au regard du contexte urbain.
- la mitoyenneté est un atout pour le confort thermique car les surfaces de déperdition sont limitées.
- la structure des planchers actuelle peut permettre de multiples orientations d'usages (maison uni-familiale, copropriété par niveaux, etc).
- une bonne luminosité de chaque plateau grâce aux deux façades largement ouvertes
- l'inertie des murs du bâtiment est intéressante pour le confort d'été comme pour le confort d'hiver. Il est important de préserver cette caractéristique lors des travaux de rénovation.
- peu de zones sombres car le bâtiment est peu profond
- une ventilation naturelle possible par son côté traversant
- des hauteurs sous plafonds très confortables (3.50m)
- une circulation verticale sur le côté (le long du mur mitoyen) favorisant l'apport de lumière dans les parties habitables.
- l'appropriation et l'agencement sont facilité car il n'y a pas d'éléments porteurs sur les différents plateaux (poteaux, mur de refends, cloisons, etc), nous sommes en présence de ce qu'on appelle des plans libres (espaces libérés de toute contrainte structurelle verticale)
- l'amélioration thermique du bâtiment par l'intérieur est facilitée car il n'y a pas d'éléments porteurs sur les différents plateaux (poteaux, mur de refends, etc).
- Les fenêtres ont gardé un aspect patrimonial par la présence des petits bois
- la configuration du bâtiment avec un plateau traversant permet une bonne ventilation naturelle.
- la mise en place d'une ventilation mécanique est facilitée par la hauteur sous plafonds conséquente (3.50m)

## Contraintes

- l'accès et la situation ne facilite pas l'intervention des entreprises, si le projet nécessite de gros travaux en cœur d'îlot.
- Le réseau des eaux usées passe sur la parcelle en cœur d'îlot, ce qui peut complexifier une intervention sur celui-ci.
- Les murs mitoyens supportent les planchers ; les pièces principales de la charpente traversent souvent le mur mitoyen pour empiéter sur le bâtiment mitoyen, cela peut engendrer des problèmes acoustiques.
- la façade Ouest est particulièrement exposée au soleil de fin de journée, ce qui risque de générer des surchauffes en période estivale.

## Pathologies éventuelles

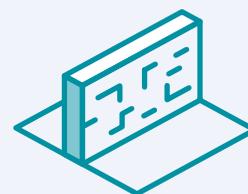
- imperméabilisation des sols côté cour (îlot de chaleur) et mauvaise évacuation des eaux de pluie.
- les murs mitoyens entre bâtiments sont à surveiller; ils sont supports de la structure de chaque habitation. Des infiltrations apparaissent souvent au niveau des solins entre bâtiments ou dans les cheminées en mauvais état.
- les façades sont recouvertes d'enduits ciment, ce procédé risque de générer des problématiques de gestion d'humidité dans l'épaisseur du mur et donc de la pérennité des enduits.



# ÉTUDE DE CAS 02

23-25 rue G. DeGaulle

## Caractéristiques principales



### Relation à l'ancien rempart

Bâtiment adossé à l'ancien rempart



### Extensions

Présence d'extensions sur cour intérieure



### Contexte

Regroupement de deux bâtiments avec création d'une circulation verticale commune en fond de parcelle, contre l'ancien rempart desservant 6 petits logements

## Autres caractéristiques



**Type de parcelle**  
Deux parcelles en longueur



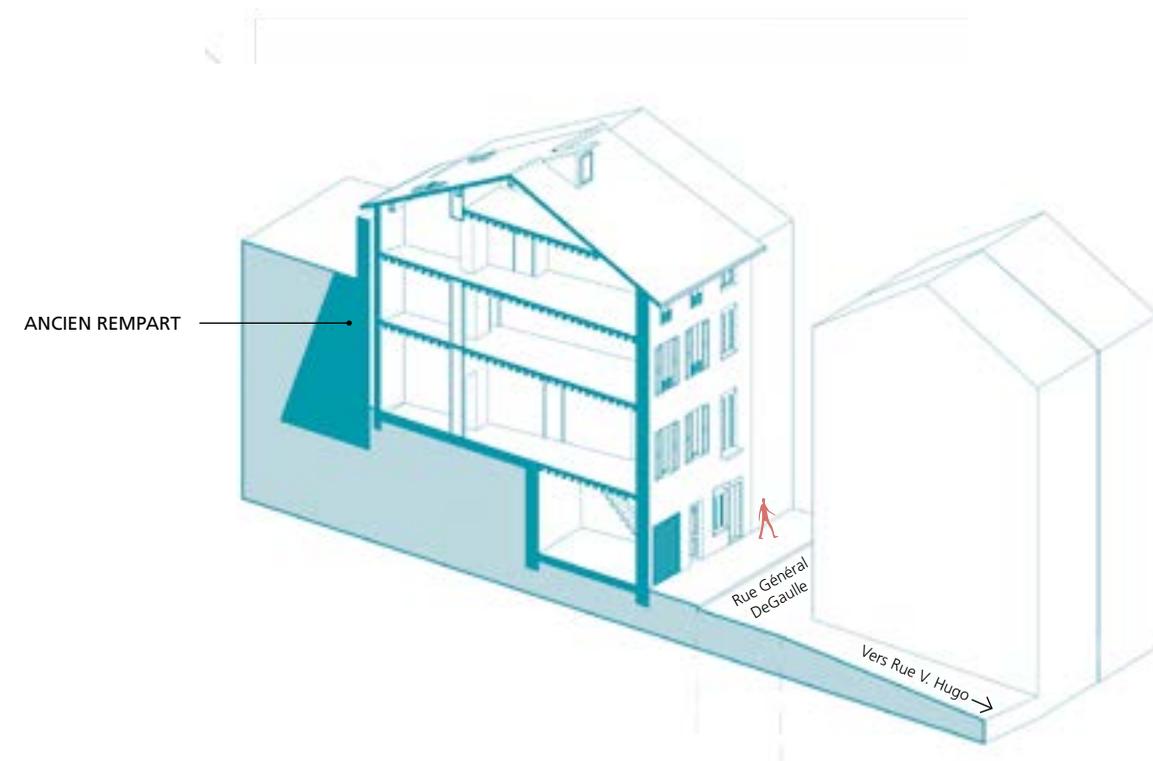
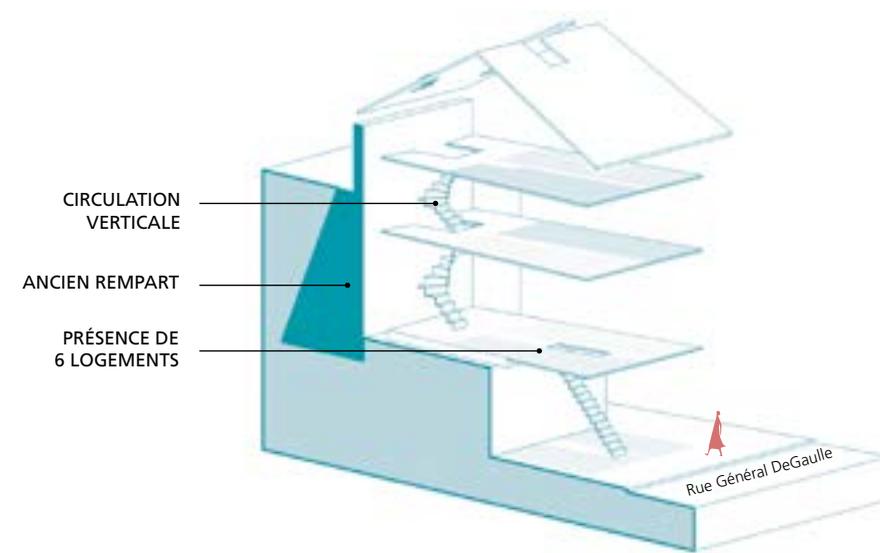
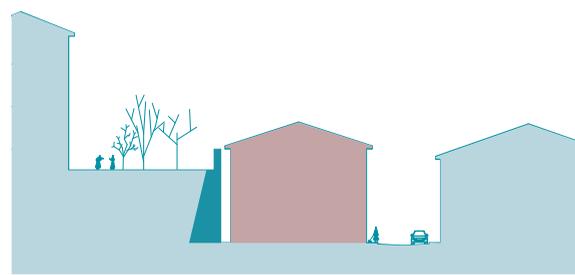
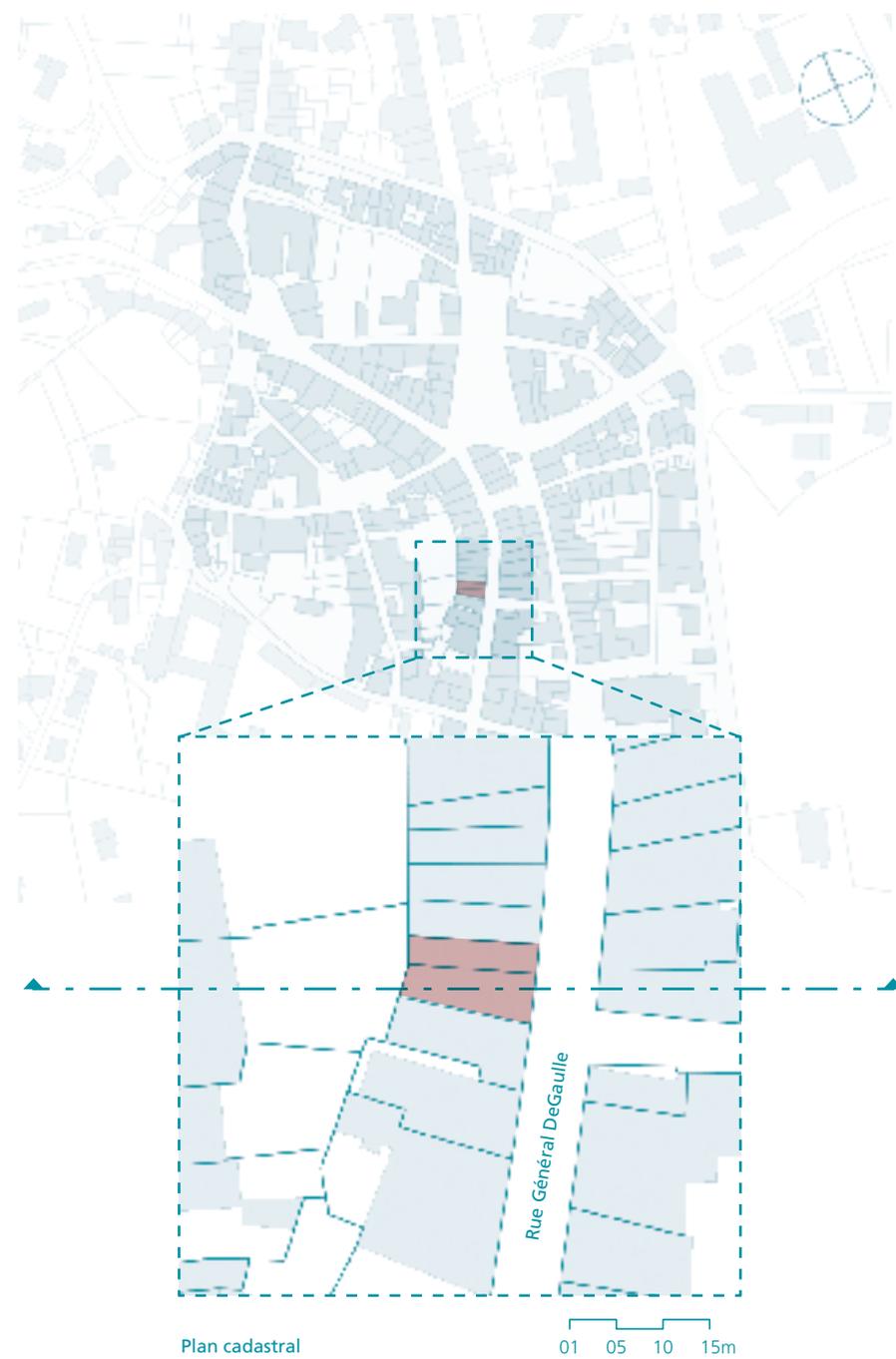
**Surface de parcelle**  
 $63+40\text{m}^2=103\text{m}^2$



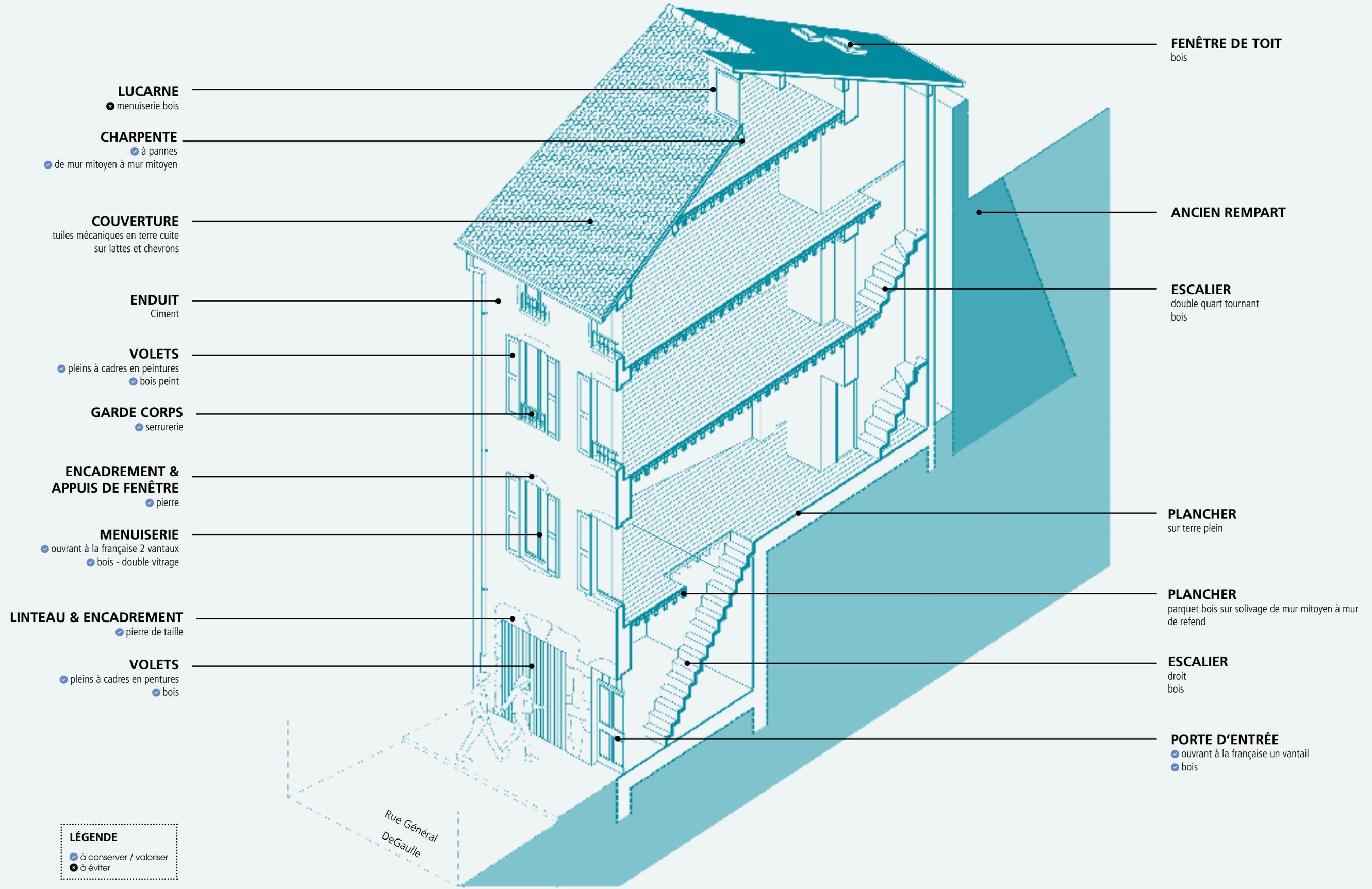
**Accès / liaison espace public**  
Accès sur rue par porte piétonne latérale ou ancien commerce



**Orientation**  
Bâtiment mono-orienté Est



| Epoque  | Usage    | Nombre de niveau | Circulation verticale  |
|---------|----------|------------------|--|
| Moderne | Logement | R+2+Combles      | Escaliers situés contre l'ancien rempart en façade Sud-Ouest |



**LUCARNE**  
 ✖ menuiserie bois

**CHARPENTE**  
 ✔ à pannes  
 ✔ de mur mitoyen à mur mitoyen

**COUVERTURE**  
 tuiles mécaniques en terre cuite  
 sur lattes et chevrons

**ENDUIT**  
 Ciment

**VOLETS**  
 ✔ pleins à cadres en peintures  
 ✔ bois peint

**GARDE CORPS**  
 ✔ serrurerie

**ENCADREMENT & APPUIS DE FENÊTRE**  
 ✔ pierre

**MENUISERIE**  
 ✔ ouvrant à la française 2 vantaux  
 ✔ bois - double vitrage

**LINTEAU & ENCADREMENT**  
 ✔ pierre de taille

**VOLETS**  
 ✔ pleins à cadres en peintures  
 ✔ bois

**FENÊTRE DE TOIT**  
 bois

**ANCIEN REMPART**

**ESCALIER**  
 double quart tournant  
 bois

**PLANCHER**  
 sur terre plein

**PLANCHER**  
 parquet bois sur solivage de mur mitoyen à mur  
 de refend

**ESCALIER**  
 droit  
 bois

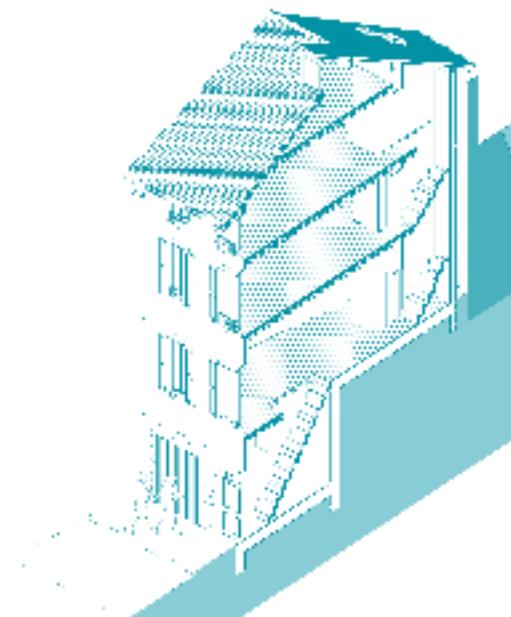
**PORTE D'ENTRÉE**  
 ✔ ouvrant à la française un vantail  
 ✔ bois

**LÉGENDE**  
 ✔ à conserver / valoriser  
 ✖ à éviter

Rue Général  
 DeGaulle

# ANALYSE

*Le bâtiment est mono-orienté, donnant sur rue à l'Est et sur le mur des anciens remparts à l'Ouest, son emplacement singulier et ses caractéristiques architecturales lui confèrent des atouts et certaines contraintes.*



## Atouts

- la configuration urbaine avec une rue relativement étroite permet de générer des ombres portées et ainsi limiter certaines surchauffes en période estivale.
- une valeur patrimoniale à préserver et restaurer ( traitement de façade, pierres de taille, etc)
- le bâtiment comporte deux accès en façade sur rue, avec une porte d'entrée classique privative et la porte-fenêtre de l'ancien commerce. Ce qui permet de séparer le rez-de-chaussée des deux autres niveaux
- la mitoyenneté est un atout pour le confort thermique car les surfaces de déperdition sont limitées.
- le bâtiment a fait l'objet de modifications. Deux anciennes maisons mitoyenne ont été assemblées afin de pouvoir mutualiser la montée verticale et de fait offrir plus d'espace aux différents niveaux (remembrement).
- la circulation verticale en fond de parcelle en rapport direct avec les anciens rempart permet de dégager la façade Sud/Est qui est la seule façade bénéficiant d'apport solaire
- l'inertie des murs du bâtiment est intéressante pour le confort d'été comme pour le confort d'hiver. Il est important de préserver cette caractéristique lors des travaux de rénovation.
- l'amélioration thermique du bâtiment par l'intérieur est facilitée car il n'y a pas d'éléments porteurs sur les différents plateaux (poteaux, mur de refend, cloisons,etc).
- la configuration du bâtiment avec un plateau traversant permet une bonne ventilation naturelle, si celle-ci est bien prise en compte.

## Contraintes

- le bâtiment est en lien direct avec la rue général De Gaulle qui est un des passages automobiles très fréquentés du centre-ville (nuisances sonores)
- le bâtiment ne bénéficie pas d'espace extérieur, il est donc impossible de créer un îlot de fraîcheur en lien direct avec celui-ci.
- l'accès et sa situation complexifient l'intervention des entreprises si nécessité de gros travaux. Surtout en fond de parcelle (montée d'escalier) en lien direct avec les anciens remparts.
- les murs mitoyens supportent les planchers. Les pièces principales de la charpente traversent souvent le mur mitoyen pour empiéter sur le bâtiment mitoyen, cela peut engendrer des problèmes acoustiques.
- une hauteur sous plafond restreinte (2.30m)
- l'assainissement des appartements se trouve en fond de parcelle, ce qui contraint toute intervention en cas de problème
- l'espace situé contre l'ancien rempart, difficilement accessible, concentre des problématiques de remontées capillaires qui cohabitent avec l'assainissement des logements.
- la structure des planchers actuelle peut permettre de multiples orientations d'usages (maison uni-familiale, copropriété par niveaux, etc).
- la gestion de la lumière en fond de bâtiment est quasiment impossible

- beaucoup de zones sombres en fond de parcelle
- Le réseau des eaux usées passe sur la parcelle en cœur d'îlot, ce qui peut complexifier une intervention sur celui-ci.
- la mise en place d'une ventilation mécanique est nécessaire pour assurer un bon renouvellement d'air et une gestion de l'humidité

## Pathologies éventuelles

- l'escalier en bois présente des pathologies liées au problème de remontées capillaires en pied de mur, ce qui peut représenter un danger quant à la stabilité structurelle de celui-ci et donc mettre en danger les usagers du bâtiment.
- l'assainissement des appartements se trouve en fond de parcelle, ce qui peut amplifier les problématiques d'humidité et d'insalubrité
- sa situation en pied de rempart amplifie les problématiques l'humidité en façade Ouest et en pied de mur.
- les façades sont recouvertes d'un enduit ciment, ce procédé risque de générer des problématiques de gestion d'humidité dans l'épaisseur du mur et ainsi compromettre la pérennité de l'ouvrage.



# ÉTUDE DE CAS

## 03

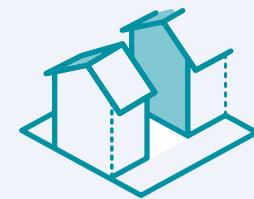
24 rue G. De Gaulle

### Caractéristiques principales



#### Implantation

Alignement sur rue  
Le bâti occupe presque toute la parcelle  
Espace extérieur contraint en coeur d'îlot



#### Randon

Présence d'un rando  
contre le bâtiment investi par une conduite  
d'eau ainsi qu'un volume de sanitaire

### Autres caractéristiques



**Type de parcelle**  
Parcelle en longueur



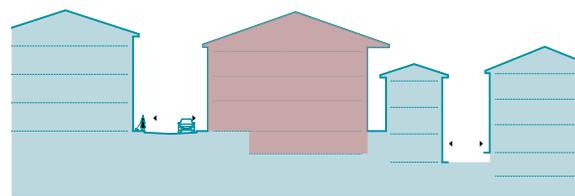
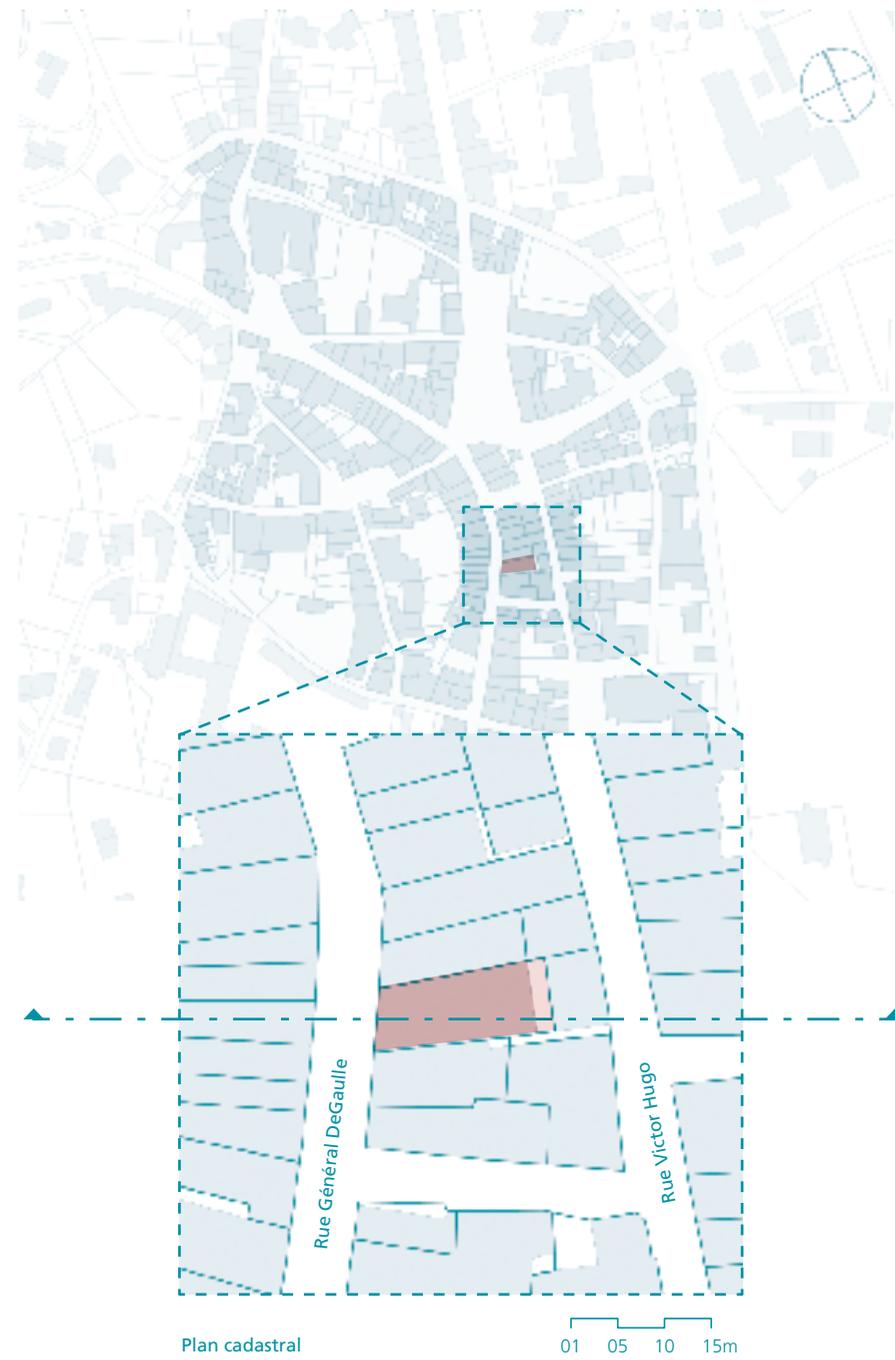
**Surface de parcelle**  
129m<sup>2</sup>



**Accès / liaison espace public**  
Accès sur rue par porte  
piétonne latérale ou devanture  
commerciale



**Orientation**  
Traversant Est / Ouest



Coupe longitudinale

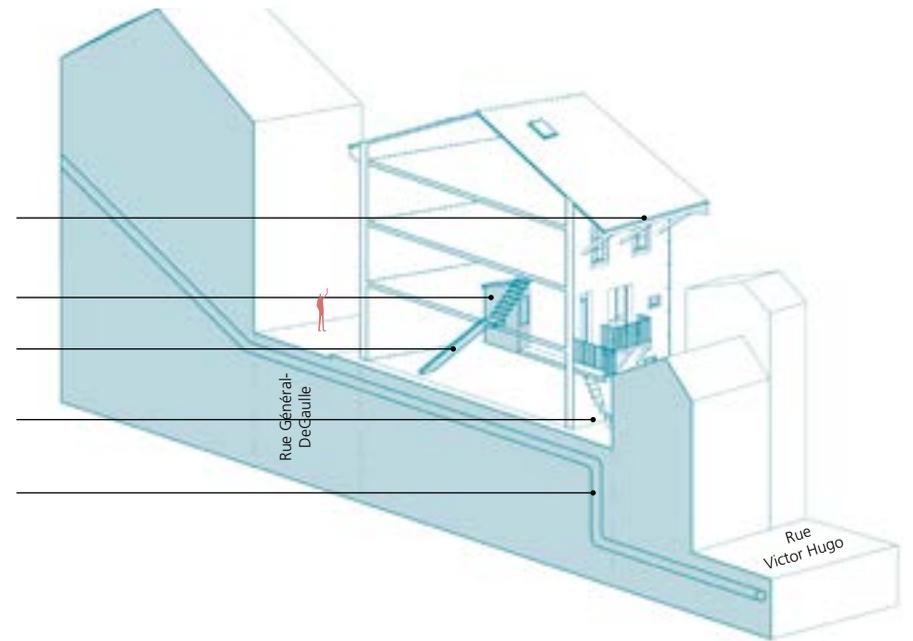
**DÉPASSÉE DE TOITURE**  
correspondant probablement  
à un ancien séchoir à noix

**SANITAIRE**  
Volume crée dans le randon

**CIRCULATION VERTICALE**

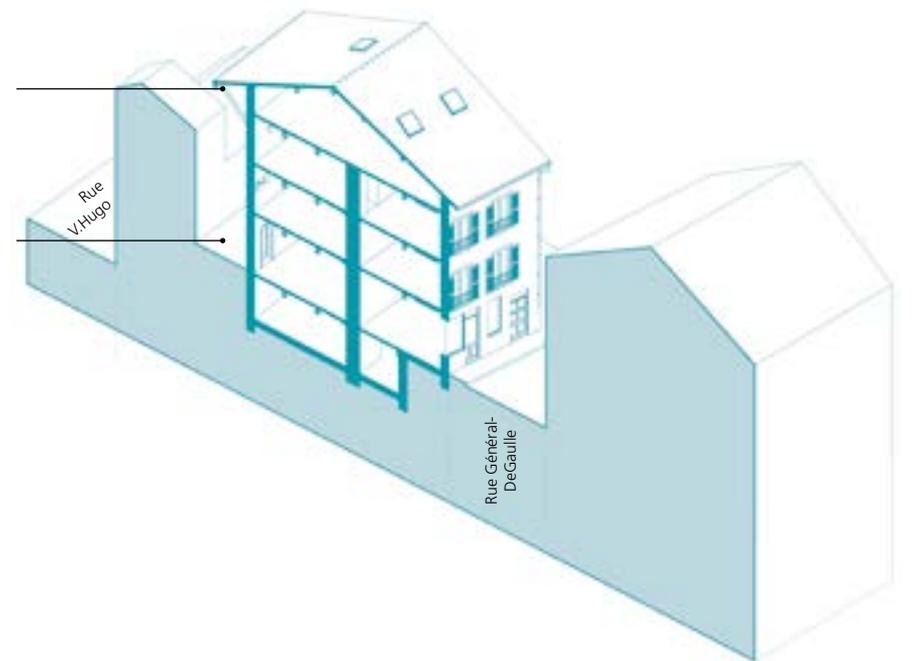
**ACCÈS EXTÉRIEUR**  
accès vers l'espace extérieur

**CONDUITE D'EAU**  
le long du randon

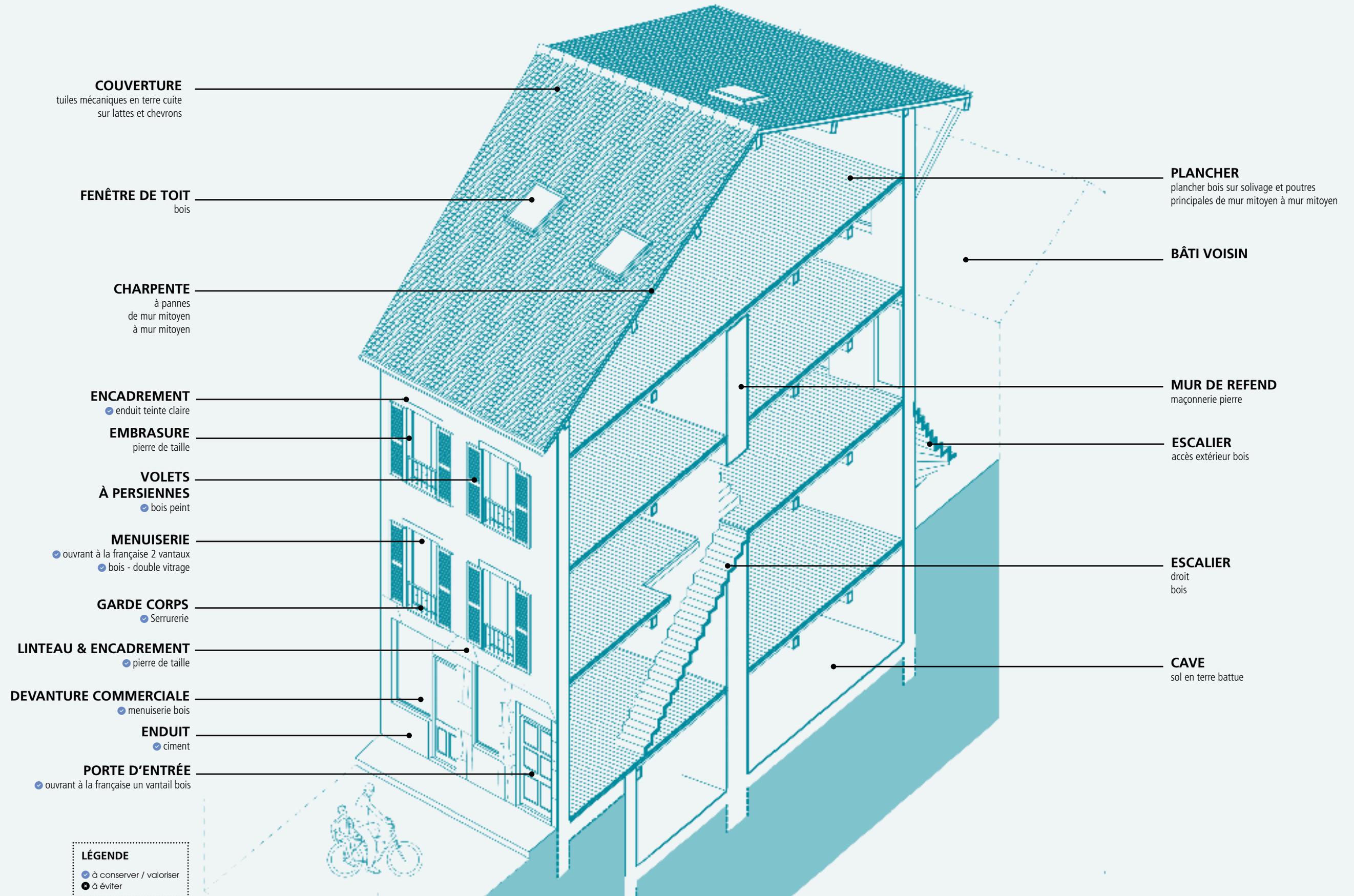


**DÉPASSÉE DE TOITURE**  
correspondant probablement  
à un ancien séchoir à noix

**ESPACE EXTÉRIEUR**  
Courette avec accès à la cave

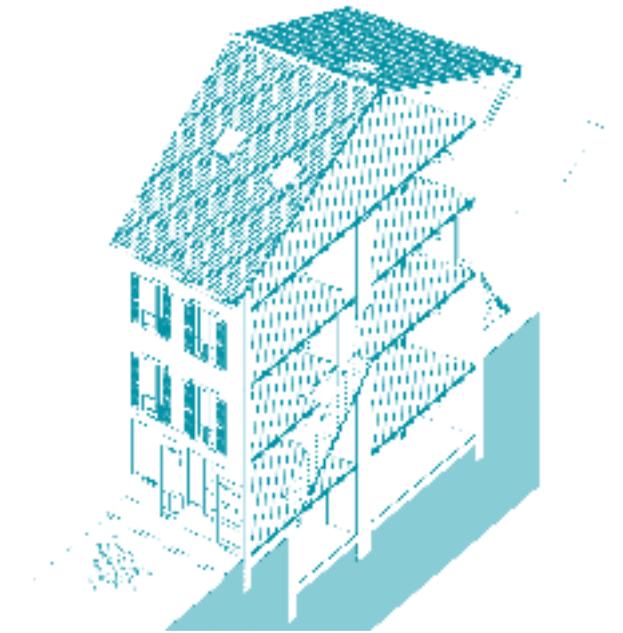


| Epoque  | Usage    | Nombre de niveau | Circulation verticale  |
|---------|----------|------------------|--|
| Moderne | Logement | R+2+Cave+Combles | Escaliers situés contre le mur mitoyen R+1 puis le long du mur de refend R+2 |



# ANALYSE

*Le bâtiment donne sur rue à l'Ouest et une courrette à l'Est, son emplacement et ses caractéristiques architecturales lui confèrent certains atouts et certaines contraintes.*



## Atouts

- la configuration urbaine avec une rue relativement étroite permet de générer des ombres portées et ainsi limiter certaines surchauffes en période estivale.
- une valeur patrimoniale à préserver et restaurer ( traitement de façade, pierre de taille, etc).
- présence d'un cave sur les 2/3 de la surface du rez-de-chaussée, permettant d'assainir les murs en sous-sols.
- une ventilation naturelle possible par son côté traversant
- le mur Sud est en lien direct avec un randon (interstice urbain entre deux bâtiments), ce qui permet de créer des ventilations potentielles et de faciliter certains travaux (raccordement aux réseaux d'évacuation).
- des combles non aménagés permettent de bénéficier des avantages de cet espace tampon.
- un bon éclairage de chaque plateau grâce aux deux façades.
- la luminosité dans les différents espaces est plutôt bonne et génère peu de zones sombres.
- une circulation verticale sur le côté (le long du mur mitoyen) du rez-de-chaussée au R+1 puis centrale le long du mur de refend favorise l'apport de lumière dans les parties habitables.
- le bâtiment comporte deux accès en façade sur rue, avec l'ancienne devanture et une porte classique plus privative; ce qui permet de séparer le rez-de-chaussée des deux autres niveaux
- l'inertie des murs du bâtiment est intéressante pour le confort d'été comme pour le confort d'hiver. Il est important de préserver cette caractéristique lors des travaux de rénovation.
- la mitoyenneté est un atout pour le confort thermique car les surfaces de déperditions sont limitées.
- la belle surface des plateaux et leurs configurations peut permettre la séparation par niveaux.
- malgré la présence du mur de refend, l'appropriation et l'agencement sont facilités car il n'y a pas d'autres éléments porteurs (cloisons, poteaux, etc). De plus l'amélioration thermique du bâtiment par l'intérieur est facilitée

## Contraintes

- le bâtiment est en lien direct avec la rue général De Gaulle qui est un des passages automobiles très fréquentés du centre-ville (nuisances sonores)
- l'espace extérieur est encaissé et difficilement appropriable et végétalisable
- l'accès et la situation complexifient l'intervention des entreprises si nécessité de gros travaux, surtout en cœur d'îlot
- promiscuité avec les bâtiments voisins
- La structure de plancher actuelle est sous dimensionnée et oriente vers un usage de maison uni-familiale
- hauteur sous plafond limitée (2.30 m)
- les murs mitoyens sont supports de la structure. Les pièces principales de la charpente traversent souvent le mur mitoyen pour empiéter chez le voisin, cela peut engendrer des problèmes acoustiques.
- l'assainissement des appartements se trouve dans le randon (type sacoche).
- la mise en place d'une ventilation mécanique est possible mais doit être bien étudiée en amont (hauteur sous plafond 2.30m)

## Pathologies éventuelles

- l'assainissement des appartements dans le randon contraint toute intervention et peut générer des problématiques d'humidité.
- les murs mitoyens entre bâtiments sont à surveiller ils sont supports de la structure de chaque habitation. Des infiltrations apparaissent souvent au niveau des solins entre bâtiment ou dans les cheminées en mauvais état.
- l'escalier en bois peut présenter certaines pathologies structurelles et est souvent trop raide à l'usage.
- les façades sont recouvertes d'un enduit ciment, ce procédé risque de générer des problématiques de gestion d'humidité dans l'épaisseur du mur et ainsi compromettre la pérennité de l'ouvrage.



# ÉTUDE DE CAS 04

18 rue Victor Hugo

## Caractéristiques principales



### Implantation

Alignement sur rue  
Espace extérieur végétalisé en cœur d'îlot



### Extensions

Présence d'extensions  
sur cour intérieure

## Autres caractéristiques



**Type de parcelle**  
Parcelle en «L»



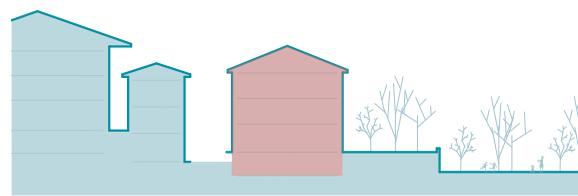
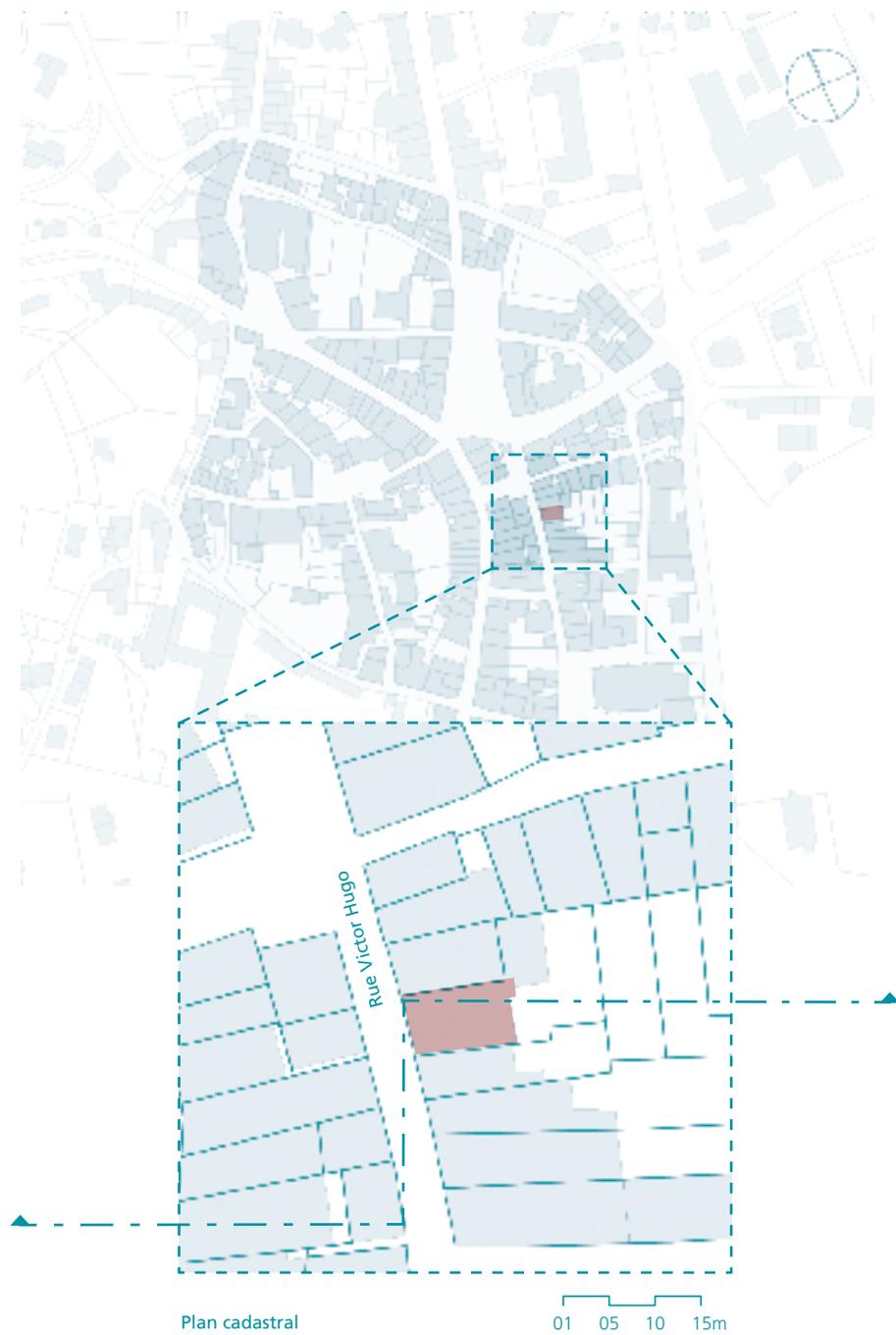
**Surface de parcelle**  
200m<sup>2</sup>



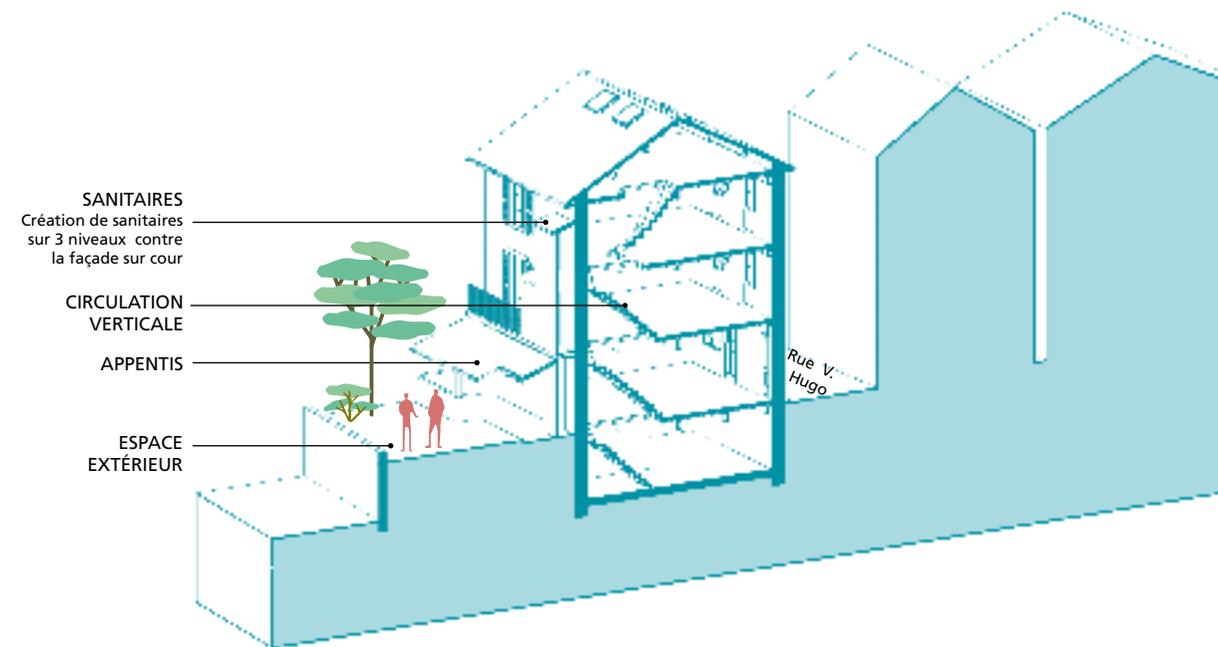
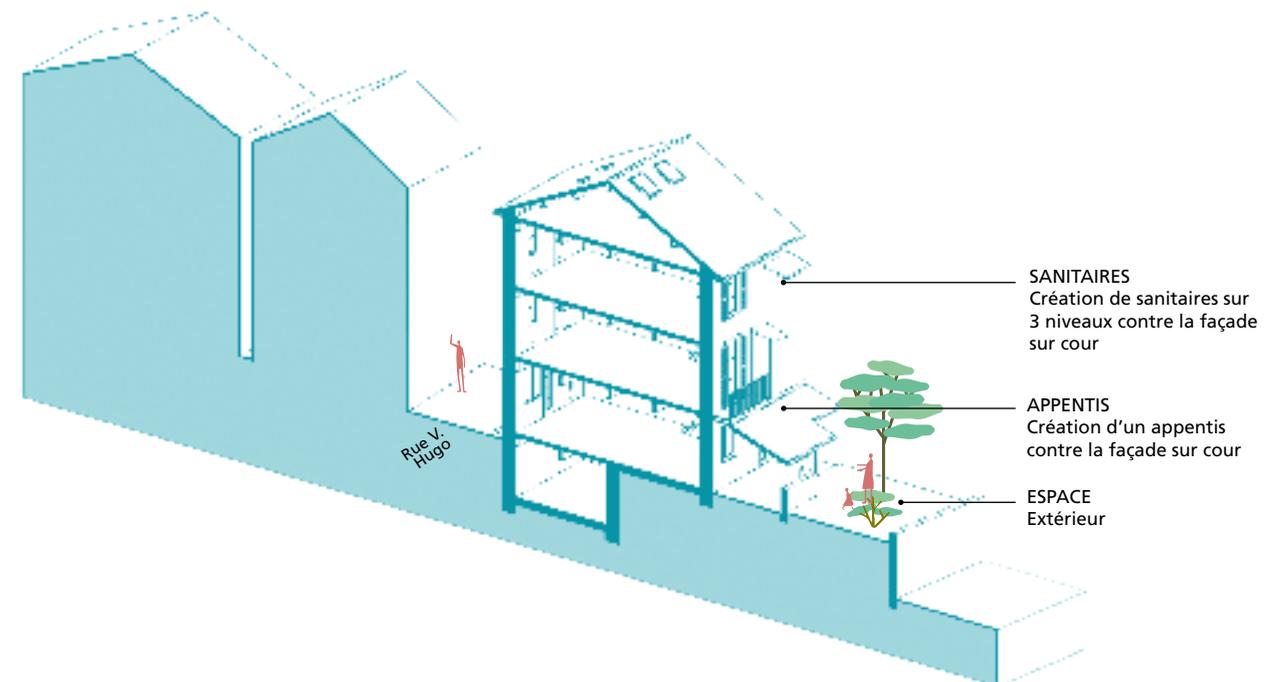
**Accès / liaison espace public**  
Accès sur rue par porte  
piétonne latérale ou devanture  
commerciale



**Orientation**  
Traversant Est / Ouest



Coupe longitudinale



**Epoque**

Moderne

**Usage**

Ancien commerce (boucherie), reconverti en logement

**Nombre de niveau**

R+2+Cave+Combles

**Circulation verticale**

Escaliers situés dans l'angle Nord-Est

**FENÊTRE DE TOIT**  
bois

**CHARPENTE**  
à pannes  
de mur mitoyen à mur mitoyen

**ESCALIER**  
quart tournant  
bois massif

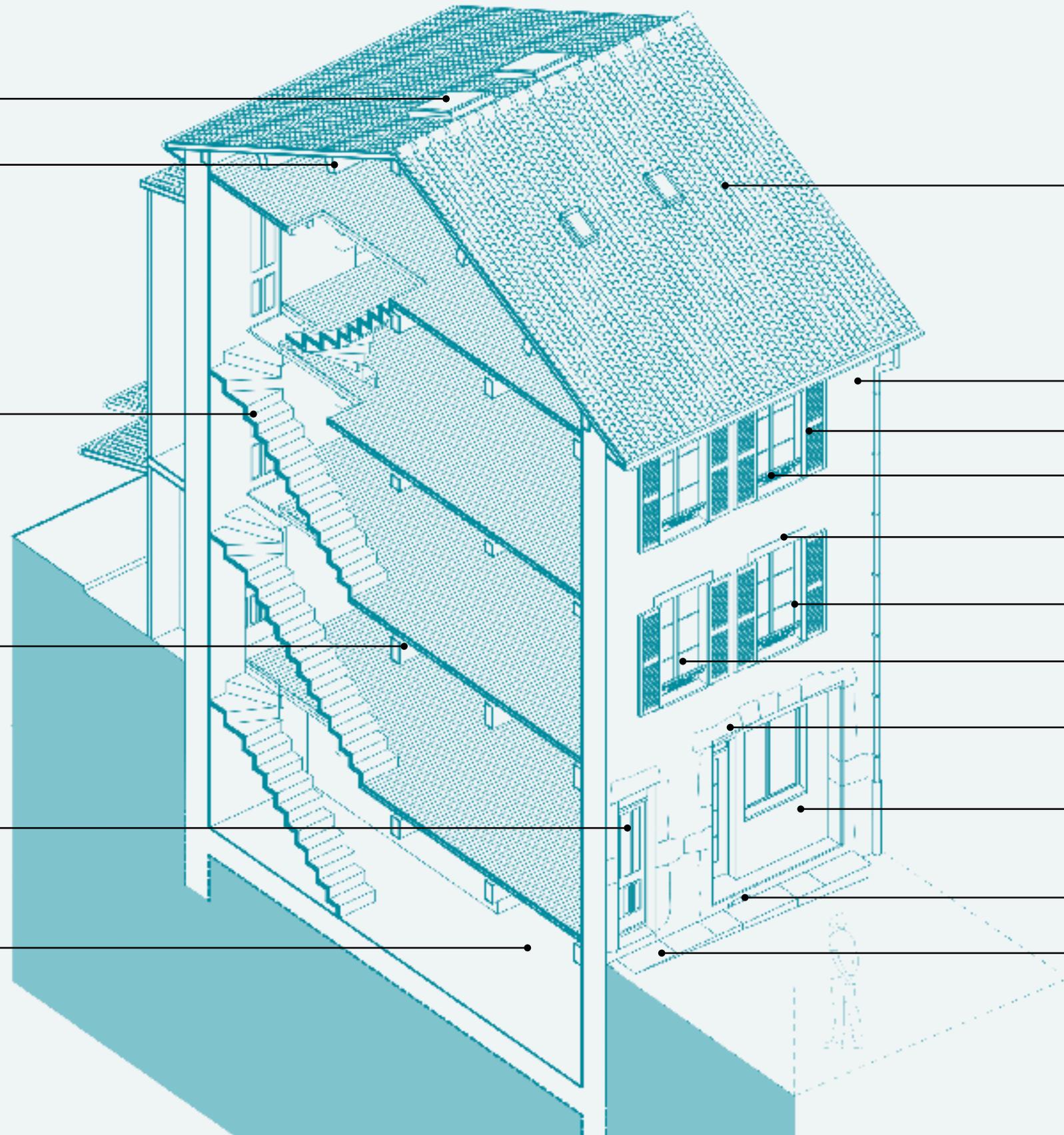
**PLANCHER BOIS**  
plancher bois sur solivage et poutres principales  
de mur mitoyen à mur mitoyen

**PORTE D'ENTRÉE**  
• ouvrant à la française un vantail  
• bois

**CAVE**  
• cave avec sol en terre battue

**LÉGENDE**

- à conserver / valoriser
- à éviter



**COUVERTURE**  
Tuiles mécaniques en terre cuite  
sur lattes et chevrons

**ENDUIT**  
• ciment

**VOLETS**  
• à persiennes - bois peint

**GARDE CORPS**  
• serrurerie

**ENCADREMENT**  
• Enduit teinte claire

**EMBRASURE**  
• pierre de taille

**MENUISERIE**  
• ouvrant à la française 2 vantaux  
• bois - double vitrage

**LINTEAU & ENCADREMENT**  
• pierre de taille

**DEVANTURE**  
• remplissage ancienne devanture  
• appareillage moellon + enduit ciment

**SOUPIRAIL**  
• aération cave

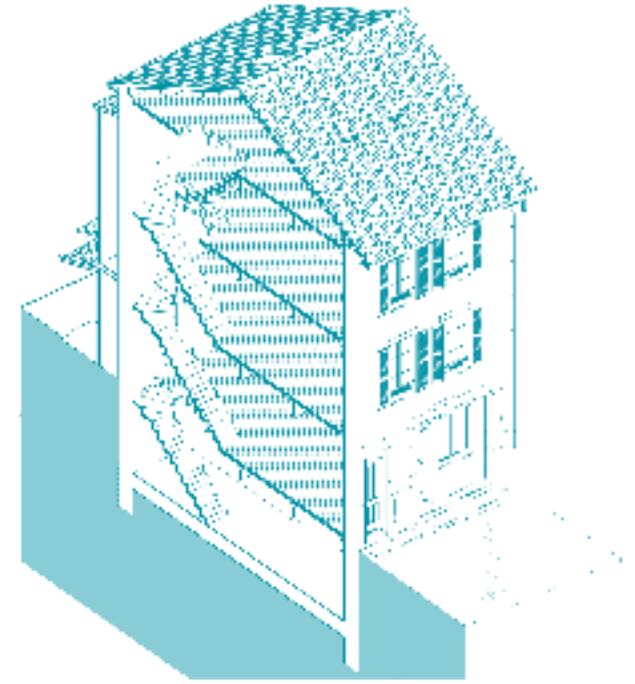
**SEUIL**  
• pierre de taille

# ANALYSE

*Le bâtiment donne sur rue à l'Ouest et sur jardin à l'Est, son emplacement privilégié et ses caractéristiques architecturales lui confèrent de nombreux atouts et certaines contraintes.*

## Atouts

- la configuration urbaine avec une rue relativement étroite permet de générer des ombres portées et ainsi limiter certaines surchauffes en période estivale.
- une valeur patrimoniale à préserver et restaurer ( traitement de façade, pierres de taille, etc).
- le bâtiment possède un emplacement privilégié (pas de vis-à-vis en cœur d'îlot) avec sa vue sur le grand paysage (plaine, massif du Vercors).
- un jardin en cœur d'îlot (intimité et îlot de fraîcheur).
- Lecture du principe constructif très facile car apparent.
- un bon éclairage de chaque plateau grâce aux deux façades avec des zones sombres réduites
- la mitoyenneté est un atout pour le confort thermique car les surfaces de déperdition sont limitées.
- la configuration du bâtiment avec un plateau traversant permet une bonne ventilation naturelle
- la cave traversante qui permet d'assainir le plancher bas.
- la circulation verticale sur le côté (contre le mur de refend) favorisant l'apport de lumière dans les parties habitables.
- le bâtiment comporte deux accès en façade sur rue: l'ancienne ouverture du commerce et une porte d'entrée classique plus privative. Plus facile pour séparer les divers niveaux du rez-de-chaussée
- l'inertie des murs du bâtiment est intéressante pour le confort d'été comme pour le confort d'hiver. Il est important de préserver cette caractéristique lors des travaux de rénovation.
- les combles non aménagés permettent de bénéficier des avantages de cet espace tampon.
- la belle surface du plateau et la configuration peut permettre la séparation par niveaux. Avec éventuellement une activité au rez-de-chaussée.
- l'appropriation et l'agencement sont facilités car il n'y a pas d'éléments porteurs sur les différents plateaux (poteaux, mur de refends, etc), nous sommes en présence de ce qu'on appelle des plans libres (espaces libérés de toute contrainte structurelle)  
De plus l'amélioration thermique du bâtiment par l'intérieur est facilitée car il n'y a pas d'éléments porteurs sur les différents plateaux (poteaux, mur de refends, etc).
- Le bâtiment possède des caves ce qui permet d'assainir le plancher du rez-de-chaussée
- Les fenêtres ont gardé un aspect patrimonial par la présence des petits bois ouverture du commerce et une porte d'entrée classique plus privative. Plus facile pour séparer les divers niveaux du rez-de-chaussée
- la belle surface du plateau et la configuration peuvent permettre la séparation par niveaux. Avec éventuellement une activité au rez-de-chaussée.



## Contraintes

- la structure de plancher actuelle est sous dimensionnée et oriente vers un usage de maison uni-familiale
- le bâtiment était équipé de sanitaires accrochés en façade de type sacoche (en façade en cœur d'îlot), il faut retrouver une place plus adéquate pour les sanitaires à chaque niveaux.
- les murs mitoyens sont support de la structure ; les pièces principales de la charpente traversent souvent le mur mitoyen pour empiéter chez le voisin, cela peut engendrer des problèmes acoustiques.
- hauteur sous plafond limitée (2.30 m)
- la mise en place d'une ventilation mécanique est possible mais doit être bien étudiée en amont (hauteur sous plafond 2.30m)

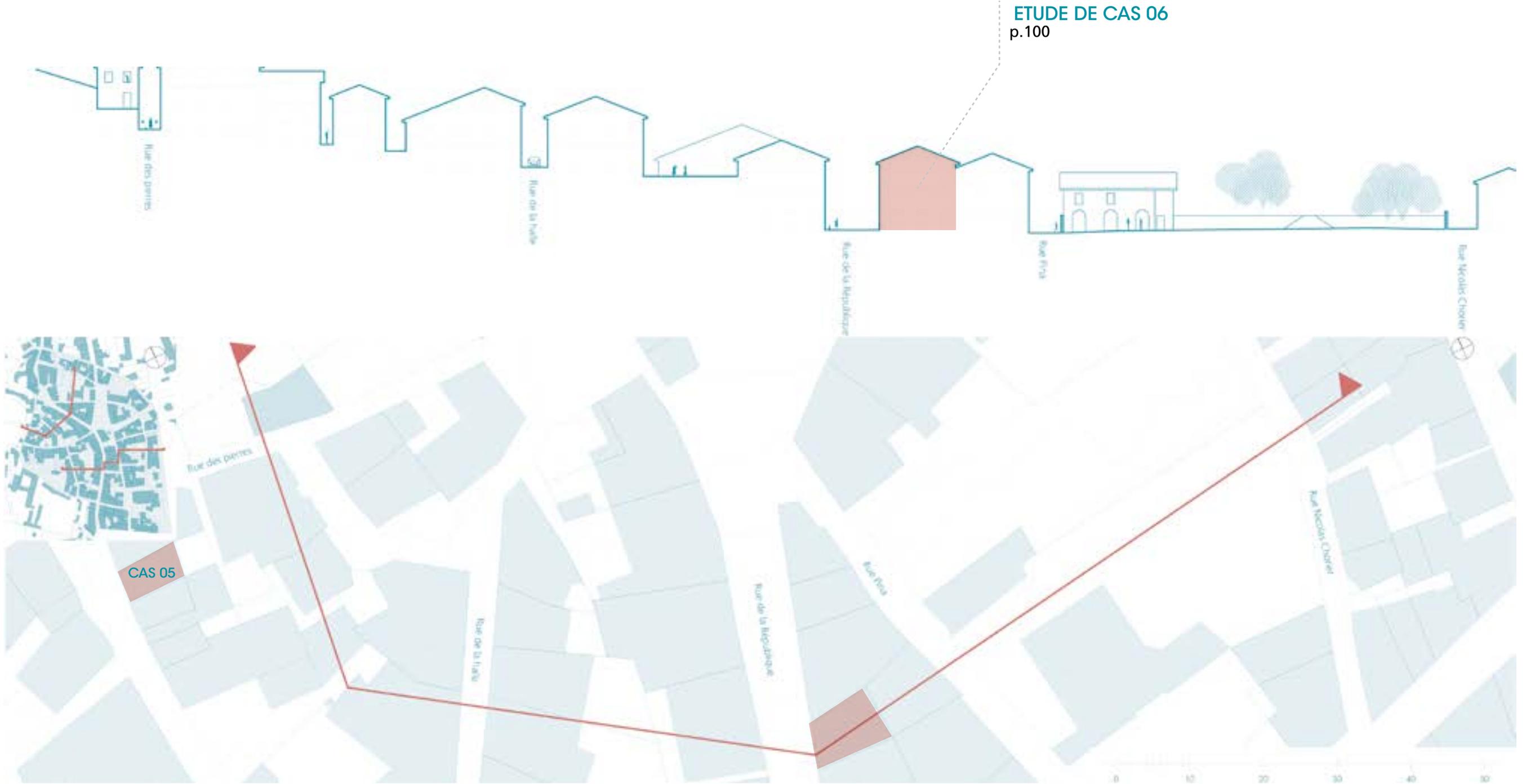
## Pathologies éventuelles

- les murs mitoyens entre bâtiments sont à surveiller ils sont supports de la structure de chaque habitation. Des infiltrations apparaissent souvent au niveau des solins entre bâtiment ou dans les cheminées en mauvais état.
- les façades sont recouvertes d'un enduit ciment, ce procédé risque de générer des problématiques de gestion d'humidité dans l'épaisseur du mur et ainsi compromettre la pérennité de l'ouvrage.

# COUPE BB

Localisation de l'étude de cas 05

ETUDE DE CAS 06  
p.100

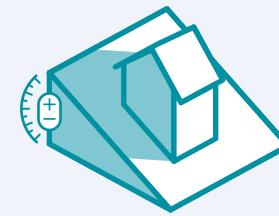




# ÉTUDE DE CAS 05

8 rue de la République

## Caractéristiques principales



### Relation à la pente

Rue en pente suivant l'axe  
Nord-Ouest / Sud-Est



### Implantation

Alignement sur rue  
Le bâti occupe toute la parcelle  
Façade unique sur rue

## Autres caractéristiques



**Type de parcelle**  
Parcelle en longueur



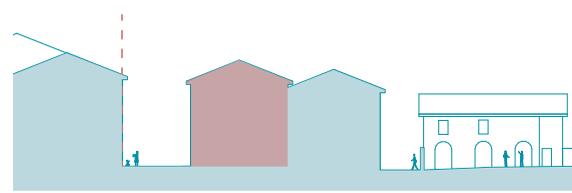
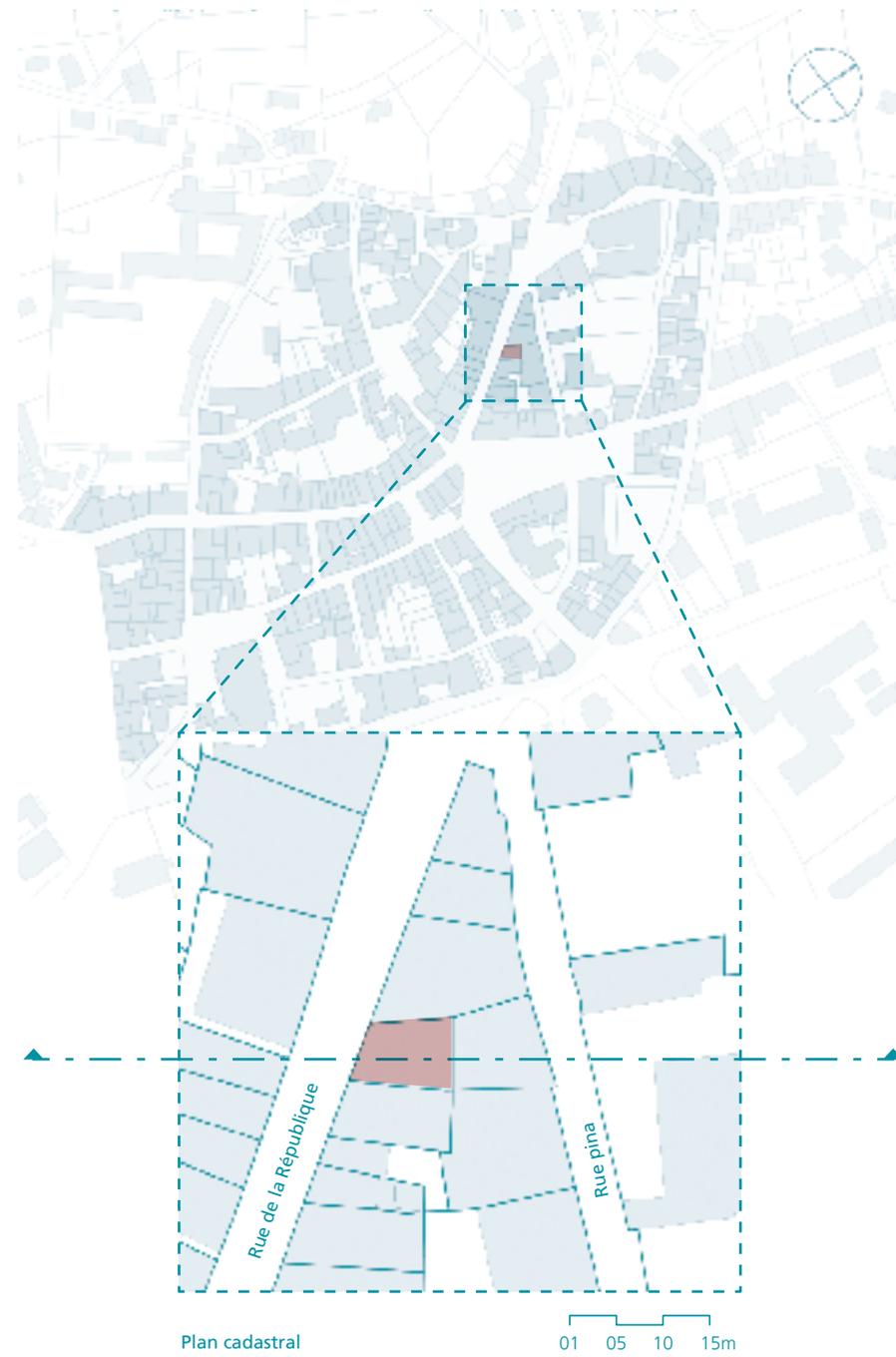
**Surface de parcelle**  
72m<sup>2</sup>



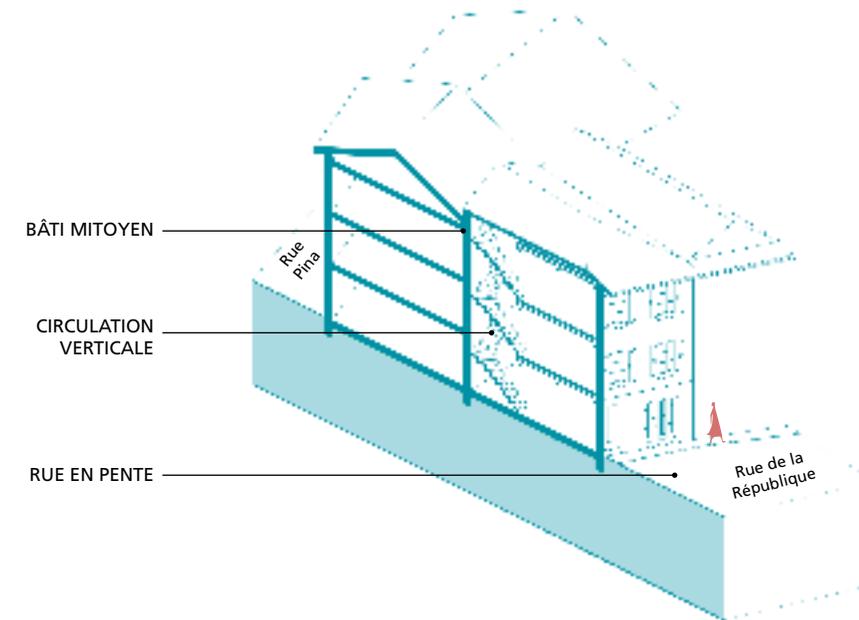
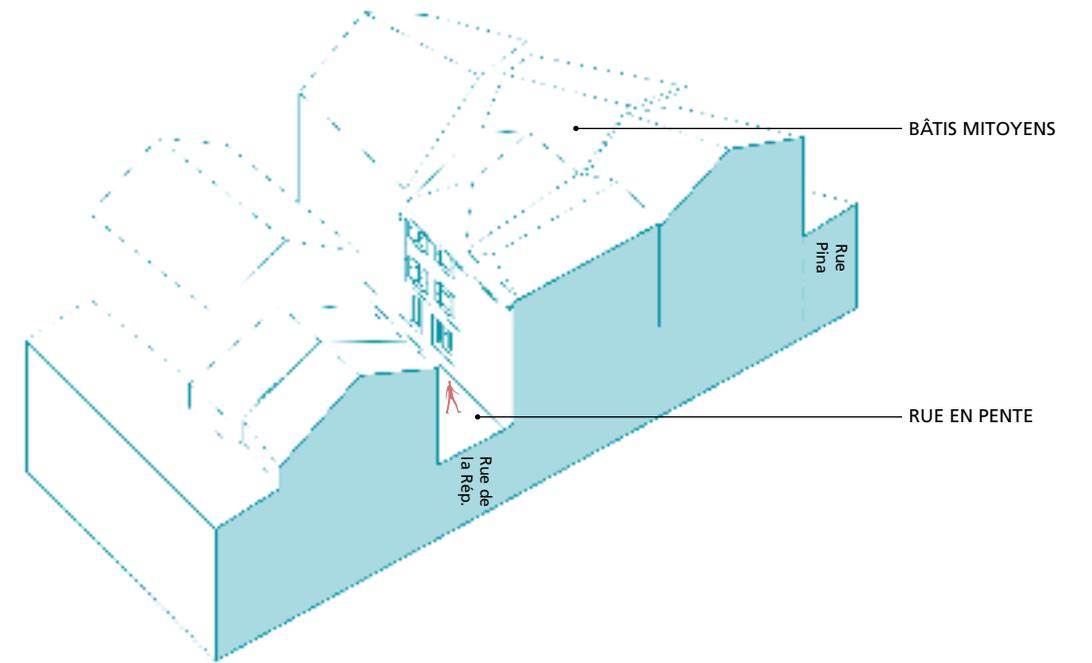
**Accès / liaison espace public**  
Accès sur rue par porte  
piétonne



**Orientation**  
Traversant Nord-Ouest  
/ Sud-Est



Coupe longitudinale



**Epoque**

Moderne

**Usage**

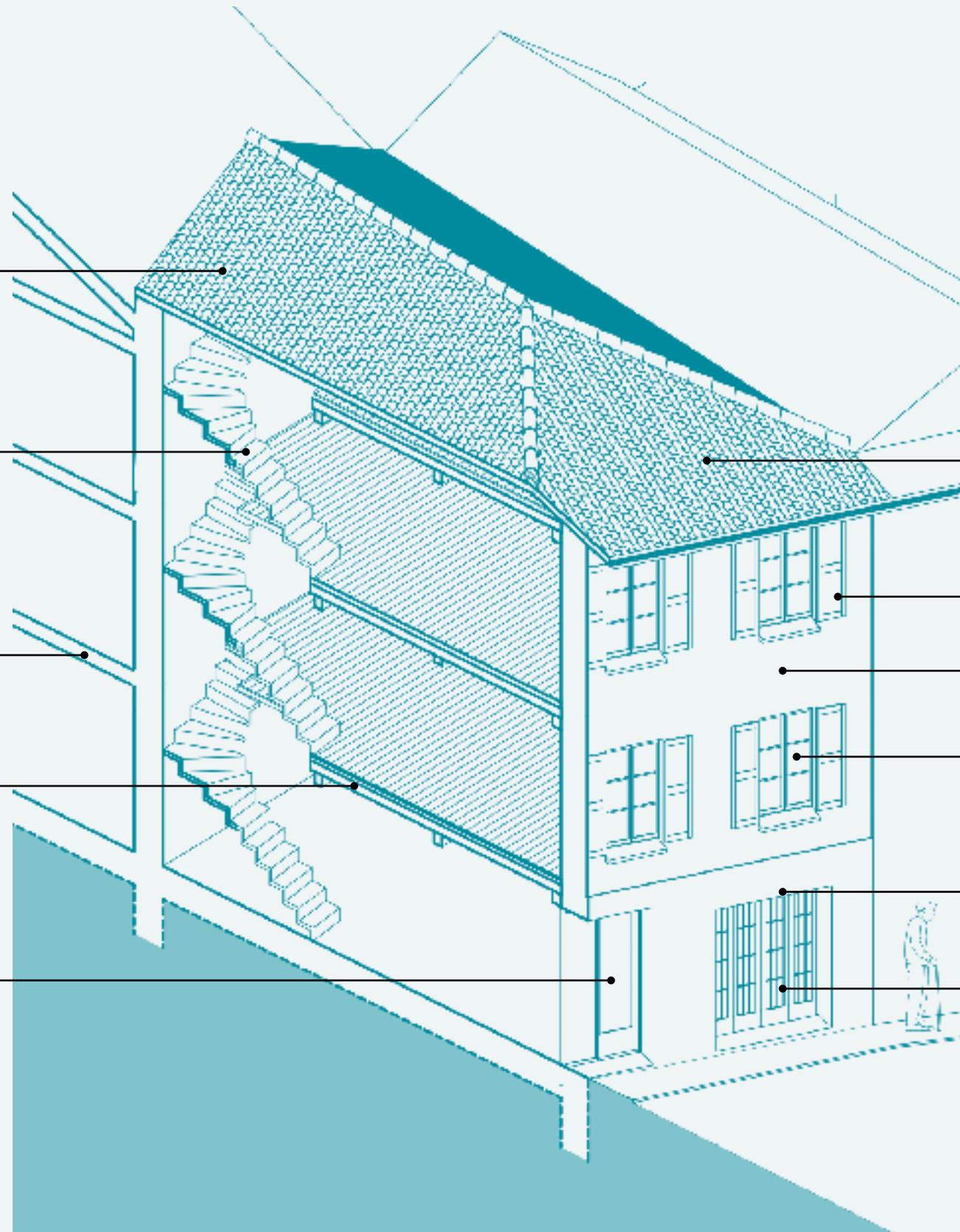
Logement

**Nombre de niveau**

R+2+Cave+Combles

**Circulation verticale**

Escaliers situés dans l'angle Nord-Ouest



**CHARPENTE**  
à pannes  
de mur mitoyen  
à mur mitoyen

**ESCALIER**  
quart tournant  
bois massif

**BÂTI MITOYEN**

**PLANCHER BOIS**  
plancher bois sur solivage et poutres principales  
de mur mitoyen à mur mitoyen

**PORTE D'ENTRÉE**  
ouvrant à la française un vantail  
bois

**COUVERTURE**  
Tuiles mécaniques en terre cuite  
sur lattes et chevrons

**VOLETS**  
pleins à cadres en pentures bois peint

**ENDUIT**  
ciment

**MENUISERIE**  
ouvrant à la française 2 vantaux  
bois - double vitrage

**LINTEAU & ENCADREMENT**  
béton

**PORTE DE GARAGE**  
bois peint

**LÉGENDE**

- à conserver / valoriser
- à éviter

# ANALYSE

*Le bâtiment est mono-orienté, donnant sur rue à l'Ouest, son emplacement singulier et ses caractéristiques architecturales lui confèrent certains atouts et des contraintes.*



## Atouts

- la configuration urbaine avec une rue relativement étroite permet de générer des ombres portées et ainsi limiter certaines surchauffes en période estivale.
- la circulation verticale en fond de parcelle en rapport direct permet de dégager la façade Ouest qui est la seule façade bénéficiant d'apports solaires.
- la mitoyenneté est un atout pour le confort thermique car les surfaces de déperdition sont limitées.
- des combles non aménagés permettent de bénéficier des avantages de cet espace tampon.
- l'amélioration thermique du bâtiment par l'intérieur est facilitée car il n'y a pas d'éléments porteurs sur les différents plateaux (poteaux, mur de refends, etc).
- l'inertie des murs du bâtiment est intéressante pour le confort d'été comme pour le confort d'hiver. Il est important de préserver cette caractéristique lors des travaux de rénovation.

## Contraintes

- le bâtiment est en lien direct avec la rue de la République qui est un des passages automobiles très fréquentés du centre-ville (nuisances sonores)
- le bâtiment ne bénéficie pas d'espace extérieur, il est donc impossible de créer un îlot de fraîcheur en lien direct avec celui-ci.
- l'accès et la situation complexifient l'intervention des entreprises si nécessité de gros travaux.
- les murs mitoyens sont supports de structure ; les pièces principales de la charpente traversent souvent le mur mitoyen pour empiéter chez le voisin, cela peut engendrer des problèmes acoustiques.
- La structure de plancher actuelle est sous-dimensionnée et oriente vers un usage de maison uni-familiale

- l'assainissement des appartements se trouve en fonds de parcelle, ce qui contraint fortement toute intervention en cas de problème.
- hauteur sous plafond limitée (2.30 m).
- sa situation de mitoyenneté sur trois des quatre murs périphériques peut compliquer la gestion de l'humidité.
- la ventilation naturelle reste compliquée dans ce cas de figure.
- la mise en place d'une ventilation mécanique est possible mais doit être bien étudiée en amont (hauteur sous plafond 2.30m).
- la caractéristique des plateaux, plus profonds que larges ne permettent pas une bonne luminosité naturelle en fond de parcelle.

## Pathologies éventuelles

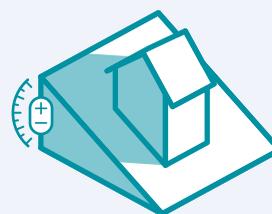
- l'assainissement des appartements se trouve en fond de parcelle, ce qui peut amplifier les problématiques d'humidité et d'insalubrité sur le mur mitoyen.
- les murs mitoyens entre bâtiments sont à surveiller ils sont supports de la structure de chaque habitation. Des infiltrations apparaissent souvent au niveau des solins entre bâtiment ou dans les cheminées en mauvais état.
- les façades sont recouvertes d'un enduit ciment, ce procédé risque de générer des problématiques de gestion d'humidité dans l'épaisseur du mur et ainsi compromettre la pérennité de l'ouvrage.



# ÉTUDE DE CAS 06

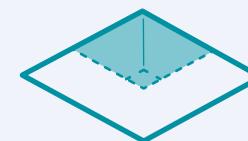
8 rue Clémenceau

## Caractéristiques principales



### Relation à la pente

Rue avec pente importante  
selon l'axe Nord-Est / Sud-Ouest  
(Rue non accessible aux voitures)



### Type de parcelle

Petite parcelle  
(largeur sur rue 430cm)



### Abords

Appropriation habitante

## Autres caractéristiques



**Surface de parcelle**  
59m<sup>2</sup>



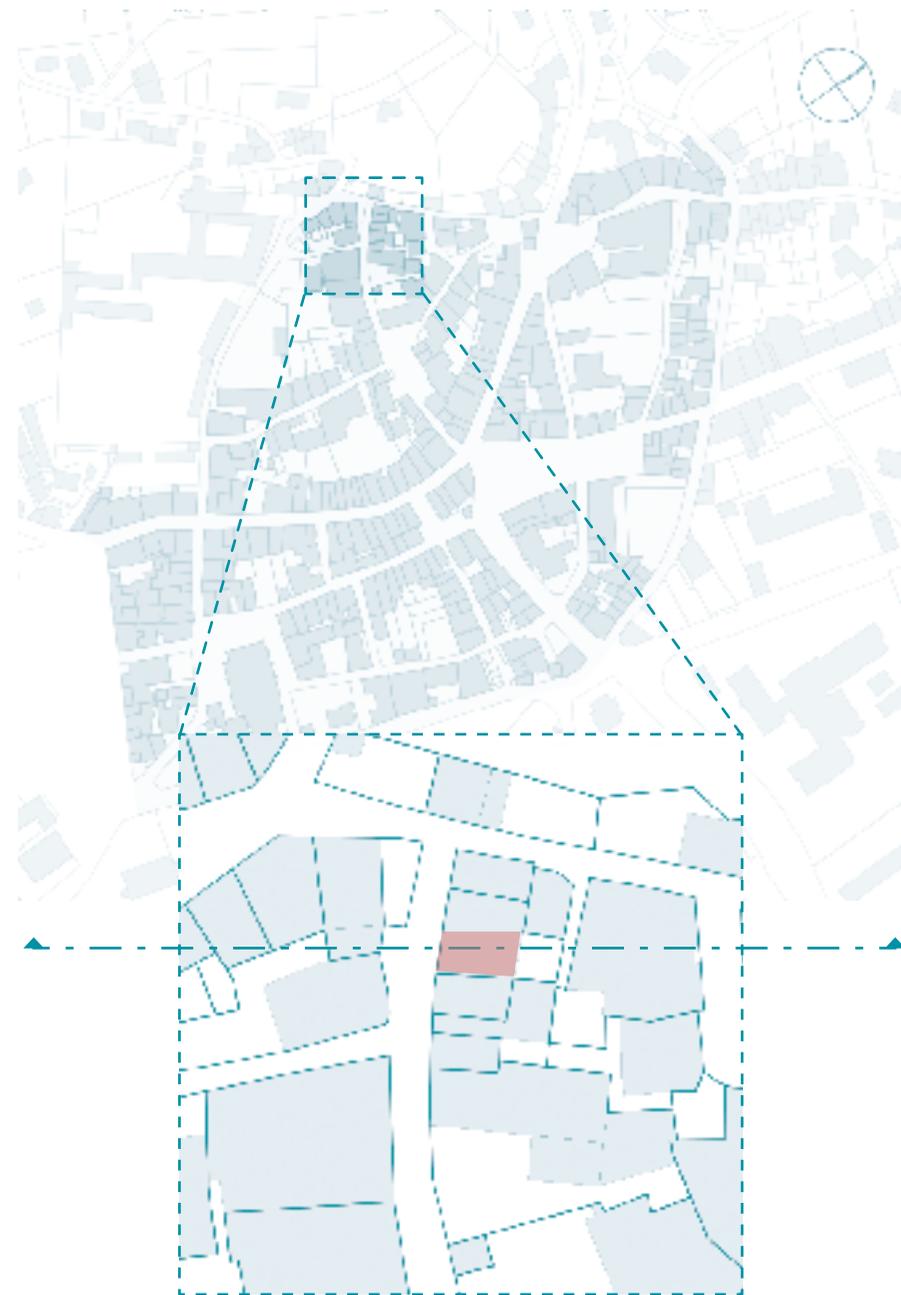
**Implantation**  
Alignement sur rue  
Espace extérieur en coeur d'îlot



**Accès / liaison espace public**  
Accès sur rue par porte  
piétonne



**Orientation**  
Traversant Nord-Est  
/ Sud-Ouest

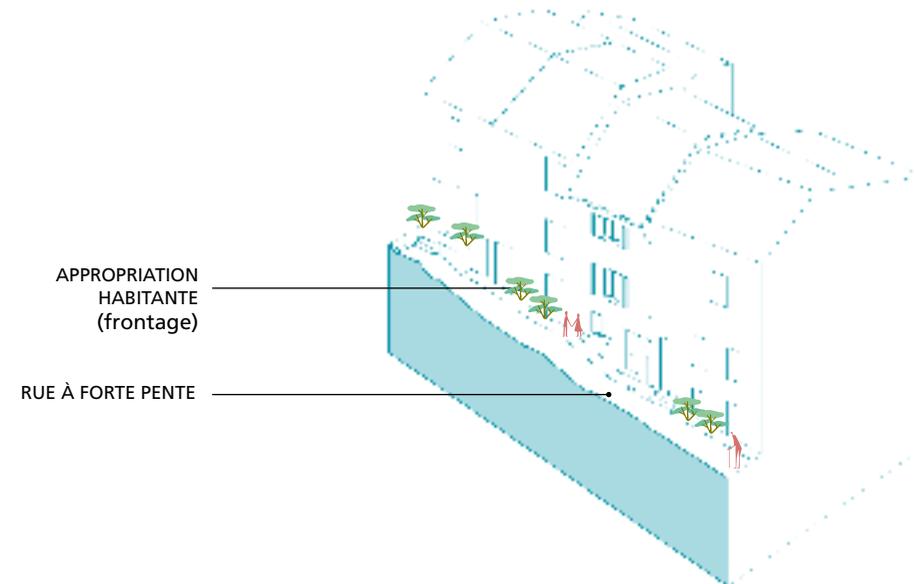
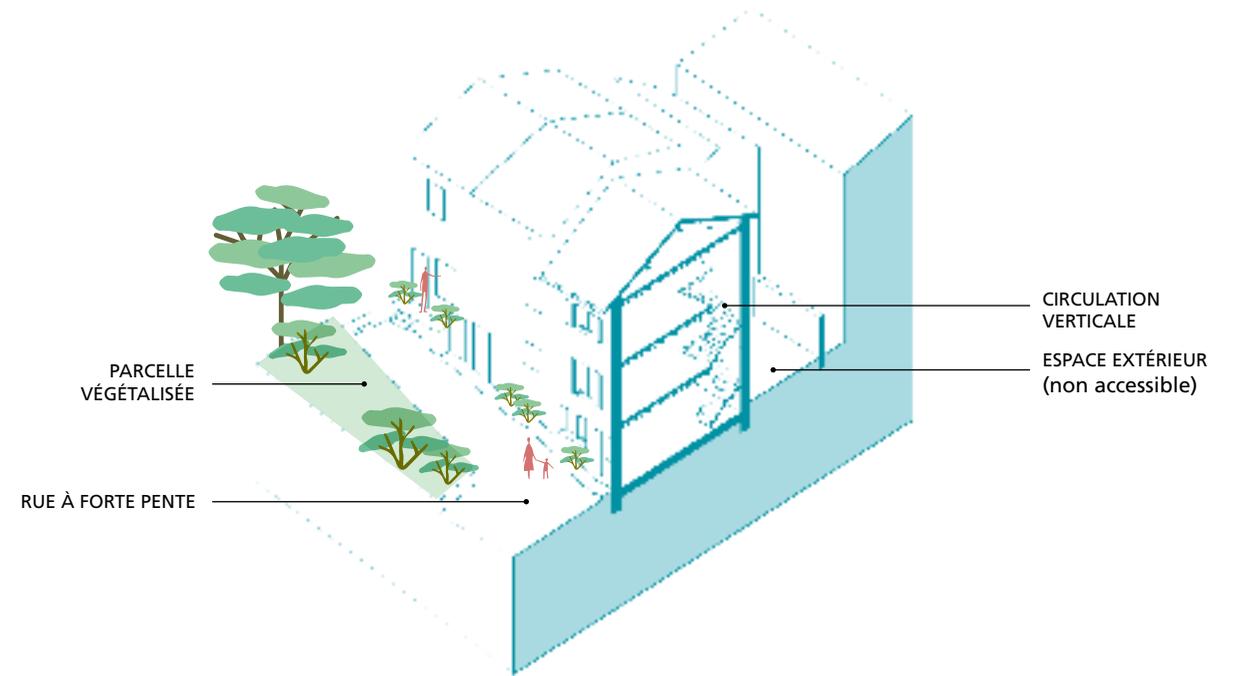


Plan cadastral

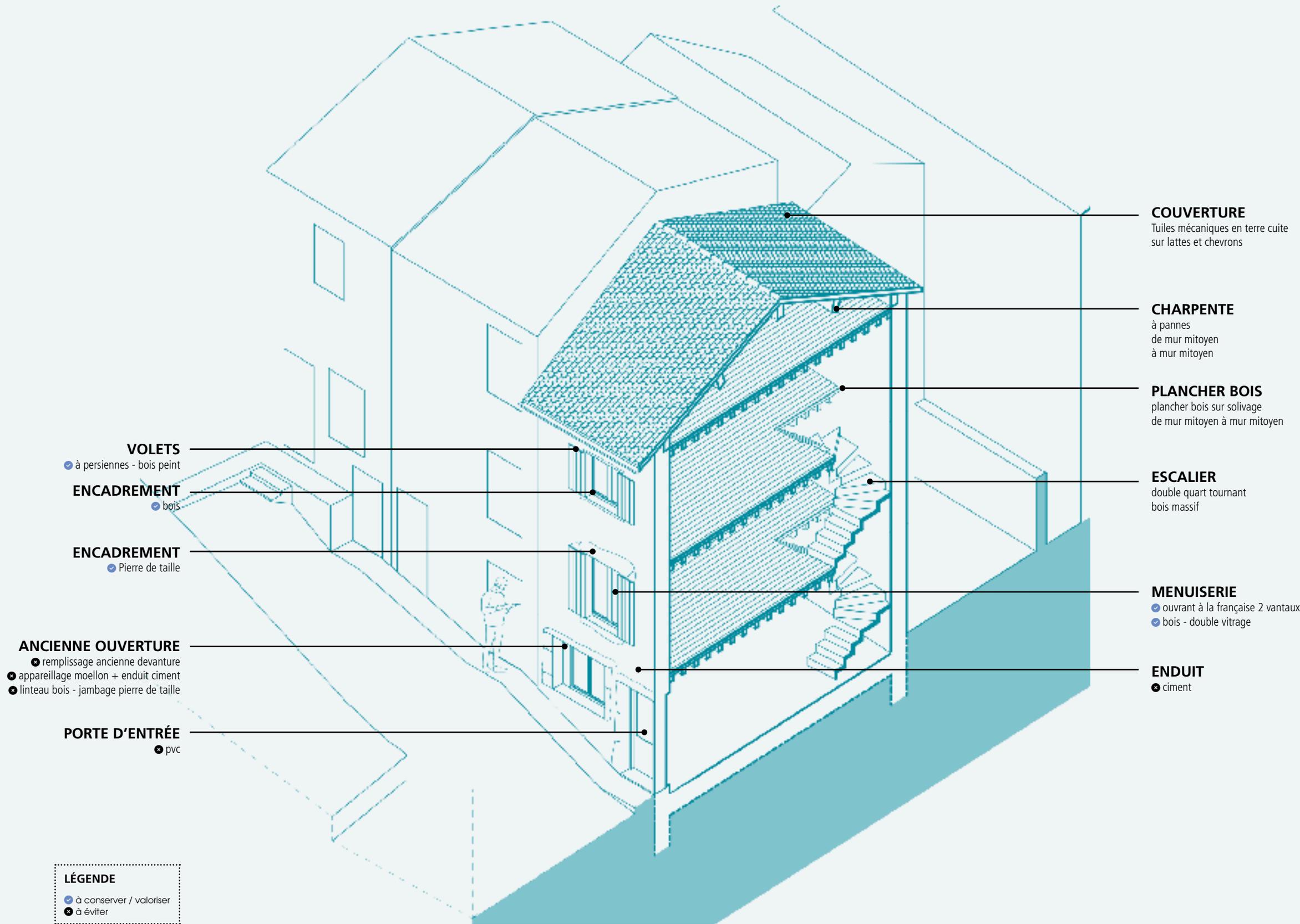
01 05 10 15m



Coupe longitudinale



| Epoque  | Usage    | Nombre de niveau | Circulation verticale                  |
|---------|----------|------------------|--|
| Moderne | Logement | R+1+Combles      | Escaliers situés dans l'angle Nord-Est |



**VOLETS**  
 à persiennes - bois peint

**ENCADREMENT**  
 bois

**ENCADREMENT**  
 Pierre de taille

**ANCIENNE OUVERTURE**  
 remplissage ancienne devanture  
 appareillage moellon + enduit ciment  
 linteau bois - jambage pierre de taille

**PORTE D'ENTRÉE**  
 pvc

**COUVERTURE**  
 Tuiles mécaniques en terre cuite sur lattes et chevrons

**CHARPENTE**  
 à pannes de mur mitoyen à mur mitoyen

**PLANCHER BOIS**  
 plancher bois sur solivage de mur mitoyen à mur mitoyen

**ESCALIER**  
 double quart tournant bois massif

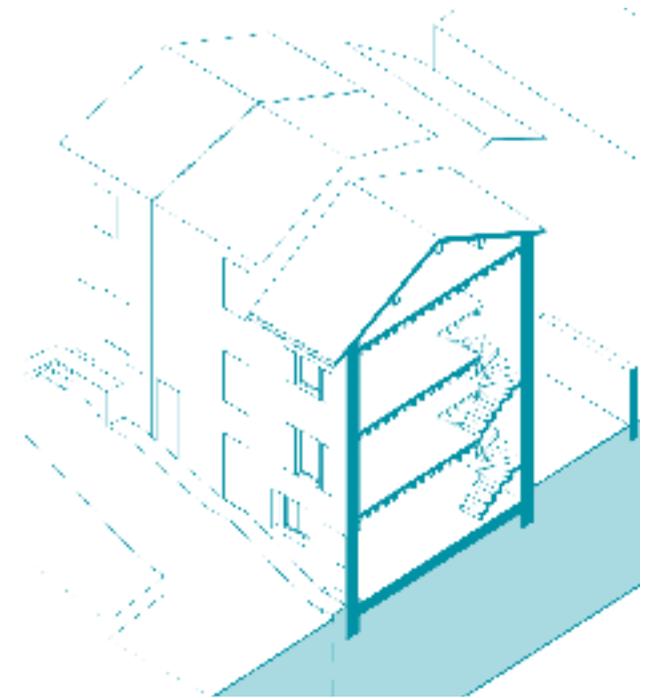
**MENUISERIE**  
 ouvrant à la française 2 vantaux  
 bois - double vitrage

**ENDUIT**  
 ciment

**LÉGENDE**  
 à conserver / valoriser  
 à éviter

# ANALYSE

*Le bâtiment est mono-orienté, donnant sur rue à l'Ouest, son emplacement singulier et ses caractéristiques architecturales lui confèrent certains atouts et des contraintes.*



## Atouts

- la configuration urbaine avec une rue relativement étroite permet de générer des ombres portées et ainsi limiter certaines surchauffes en période estivale.
- l'appropriation des abords facilitée par l'absence de circulation voiture dans la rue.
- la circulation verticale en fond de parcelle en rapport direct permet de dégager la façade Ouest qui est la seule façade bénéficiant d'apport solaire.
- la mitoyenneté est un atout pour le confort thermique car les surfaces de déperdition sont limitées.
- des combles non aménagés permettent de bénéficier des avantages de cet espace tampon.
- l'amélioration thermique du bâtiment par l'intérieur est facilitée car il n'y a pas d'éléments porteurs sur les différents plateaux (poteaux, mur de refends, etc).
- l'inertie des murs du bâtiment est intéressante pour le confort d'été comme pour le confort d'hiver. Il est important de préserver cette caractéristique lors des travaux de rénovation.

## Contraintes

- le bâtiment ne bénéficie pas d'espace extérieur, il est donc impossible de créer un îlot de fraîcheur en lien direct avec celui-ci.
- l'accès et la situation complexifient l'intervention des entreprises si nécessité de gros travaux.
- les murs mitoyens sont supports de la structure ; les pièces principales de la charpente traversent souvent le mur mitoyen pour empiéter chez le voisin, cela peut engendrer des problèmes acoustiques.
- les proportions générales actuelles du bâtiment orientent vers un usage de maison uni-familiale.
- l'assainissement des appartements se trouve en fond de parcelle, ce qui contraint fortement toutes interventions en cas de problèmes
- hauteur sous plafond limitée (2.30 m)

## Pathologies éventuelles

- sa situation de mitoyenneté sur trois des quatre murs périphériques peut compliquer la gestion de l'humidité.
- la ventilation naturelle reste compliquée dans ce cas de figure.
- la mise en place d'une ventilation mécanique est possible mais doit être bien étudiée en amont (hauteur sous plafond 2.30m)
- la caractéristique des plateaux plus profonds que larges ne permet pas une bonne luminosité naturelle en fond de parcelle.
- l'assainissement des appartements se trouve en fond de parcelle, ce qui peut amplifier les problématiques d'humidité et d'insalubrité sur le mur mitoyen.
- les murs mitoyens entre bâtiments sont à surveiller ils sont supports de la structure de chaque habitation. Des infiltrations apparaissent souvent au niveau des solins entre bâtiment ou dans les cheminées en mauvais état.
- les façades sont recouvertes d'un enduit ciment, ce procédé risque de générer des problématiques de gestion d'humidité dans l'épaisseur du mur et ainsi compromettre la pérennité de l'ouvrage.