

*Valorisation de la cité Toray*  
**Saint-Maurice-de-Beynost**



# Introduction



## SAINT-MAURICE-DE-BEYNOST

Saint-Maurice-de-Beynost est une commune de 3 963 habitants, au sud est de l'Ain, le long de la côtère lyonnaise, à environ 15 km de l'agglomération.



## Définition de la mission

La commune de Saint-Maurice-de-Beynost sollicite le CAUE de l'Ain à propos de la « **Cité ouvrière Toray** ». La réflexion doit permettre à la commune d'une part d'**identifier l'intérêt patrimonial** de la cité et d'autre part, de trouver les outils permettant d'assurer sa préservation dans les projets futurs.

Le CAUE propose dans un premier temps de répondre à cette demande par une **approche historique, partagée avec les habitants**. Dans un second temps, la réalisation d'un cahier de recommandations architecturales et paysagères constituera une base d'**accompagnement des projets** au cas par cas par un architecte conseiller.



# 1- Présentation de la cité Toray

## A / Approche historique



### Une succession d'industries

**1928**

**Le site est entièrement bâti en moins d'une décennie** par la Société Lyonnaise de Soie artificielle.

**1959**

**L'usine ferme.** Le site est revendu en partie à la Compagnie Industrielle de Plastique Semi-Ouvrés de Paris.

**1966**

La société « **La Cellophane** » s'implante à Saint-Maurice-de-Beynost.

**1979**

L'usine devient **Rhône-Poulenc Films** et produit à partir de 1980 des bandes audio et vidéos ainsi que des emballages.

**1996**

**Rhône-Poulenc est absorbé par le groupe japonais Toray.** L'usine se transforme en site de production de pointe.



# 1- Présentation de la cité Toray

## A/ Approche historique



SAINT-MAURICE-DE-BEYNOST. — Hall d'entrée des Bureaux.



2. ST-MAURICE de-BEYNOST (Ain) — Une Vue de la Cité de la Soie

Les Editions Sogé

### Mise en scène de l'usine par l'architecture

La cité est composée d'un **plan radial symétrique** où l'usine est **mise en scène** par sa position centrale au bout de l'axe principal, bordé d'arbres. De **larges parterres enherbés** complètement ouverts dégagent la perspectives sur les bâtiments d'accueil.

L'axe principal, aujourd'hui **Avenue Maurice Cusin**, a été conçu pour relier la nouvelle Cité à l'ancien village. La **voie ferrée** constituait jusqu'alors un obstacle physique uniquement franchissable par l'avenue des Îles.

Les logements destinés aux ouvriers de l'usine se déclinaient en plusieurs typologies d'habitat (individuel groupé, intermédiaire et collectif).



# 1- Présentation de la cité Toray

## A/ Analyse des caractéristiques architecturales



Hypothèse de distribution d'origine du Rez-de-Chaussée



Hypothèse de distribution d'origine de l'étage



## Maisons individuelles groupées

Ce modèle de maisons groupées était à l'origine constitué de **quatre logements en duplex**. La construction est de forme rectangulaire, rez-de-chaussée et un étage, couronné d'un toit à deux pans et demi-croupes.

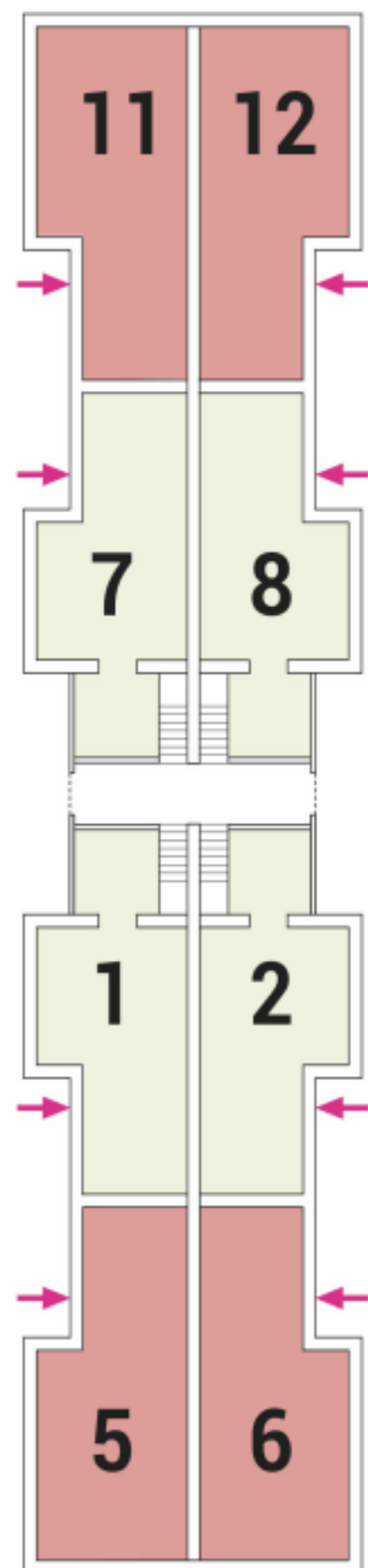
La composition des façades et l'organisation des logements sont parfaitement **symétriques**. Chacun dispose d'un accès indépendant signifié sur la façade par une excroissance en rez-de-chaussée. Ils comportent une cuisine et pièce de vie en rez-de-chaussée et deux chambres à l'étage.

Au fil des décennies, **la grande majorité des logements a été regroupée deux par deux**.

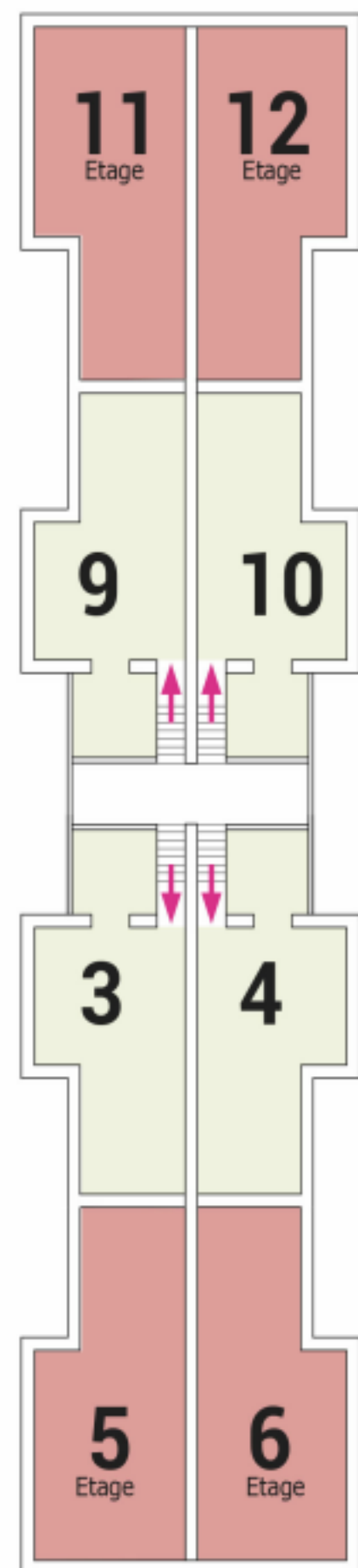


# 1- Présentation de la cité Toray

## B/ Analyse des caractéristiques architecturales



Hypothèse de distribution d'origine du Rez-de-Chaussée



Hypothèse de distribution d'origine de l'étage



### Habitat intermédiaire

Implanté de part et d'autre de l'avenue Maurice Cusin, ce modèle d'habitation **marque l'entrée de la cité** depuis Saint-Maurice-de-Beynost. Il est construit en rez-de-chaussée plus un étage et comprenait à l'origine **12 logements** (d'après restitution hypothétique des plans).

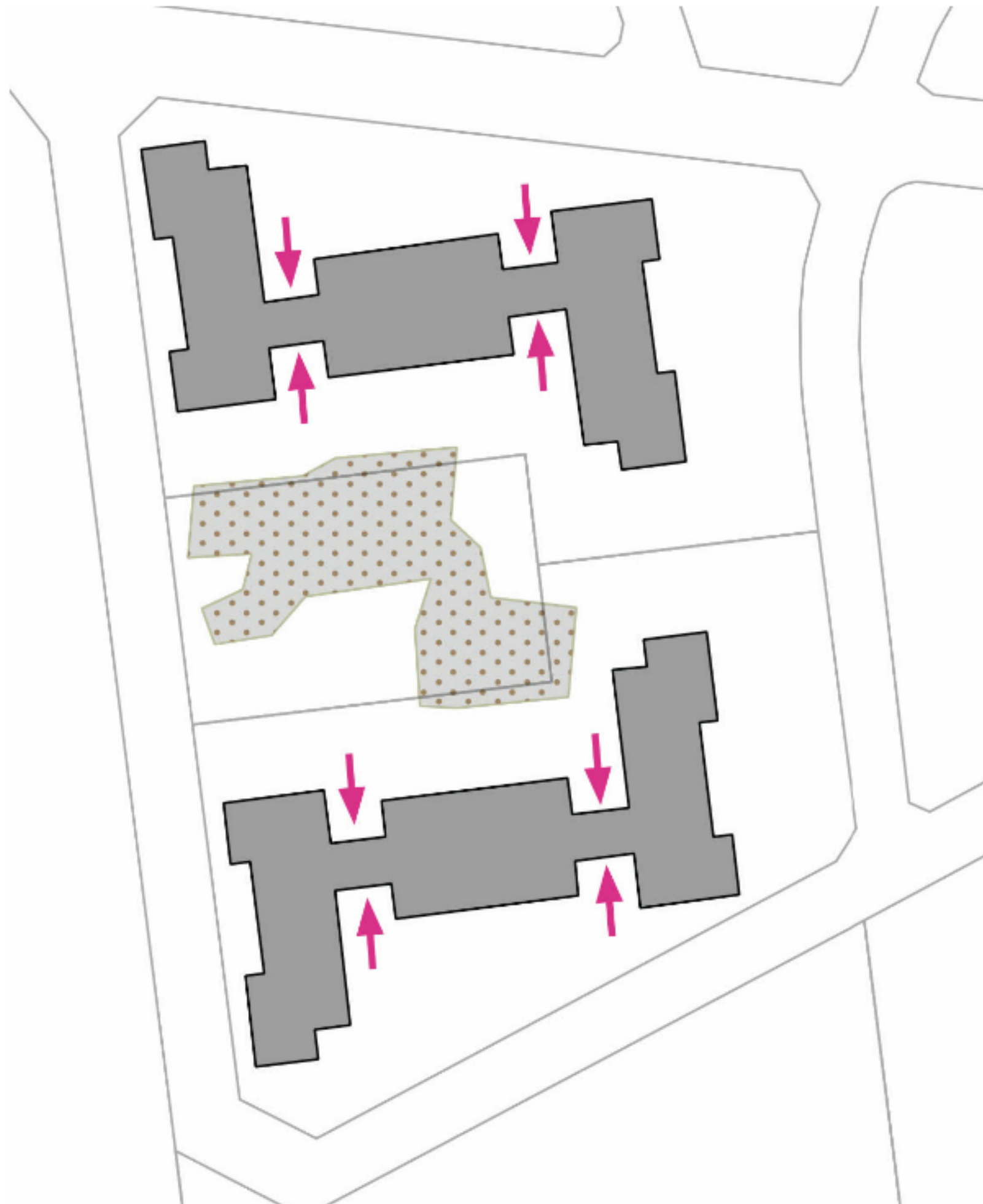
Un accès central desservait quatre appartements en rez-de-chaussée et quatre à l'étage. À ce jour, **ils sont souvent regroupés deux par deux** pour obtenir des logements traversants.

Chaque extrémité de l'ensemble bâti comporte quatre logements avec accès indépendant.



# 1- Présentation de la cité Toray

## B/ Analyse des caractéristiques architecturales



### Logements collectifs

Quatre grands immeubles de quatre étages sont implantés **de part et d'autre de l'entrée de l'usine**.

**Symbole du confort moderne** du temps de leur construction, ils proposent alors pour ses habitants : l'eau courante et l'électricité, de grands balcons, des garages, des toilettes individuelles pour chaque appartement.



Rapidement dépassés par les nouvelles cités quelques décennies plus tard, **les habitants ont peu à peu adapté l'immeuble à leurs besoins** : les balcons ont été transformés pour la plupart en loggias, les intérieurs se sont modernisés.



# 1- Présentation de la cité Toray

## B/ Analyse des caractéristiques architecturales



### Un site fortement remanié

On constate que la Cité ouvrière a subi très peu de démolitions. En revanche, **les abords n'ont cessé d'être bâtis**. L'enceinte de l'usine a été entièrement bâtie, l'emprise du site ayant même été étendue à l'ouest.

D'autre part, certaines interventions laissent apparaître les traces d'initiatives individuelles sans concertation du voisinage qui nuisent à la lecture des volumétries d'origine.

**Il est important de considérer la cohérence d'ensemble pour répondre à l'intention de mise en valeur de la Cité.**



# 2- Mise en valeur de la cité

## A/ Un outils de sensibilisation

### INTERVENIR SUR L'EXISTANT RÉNOVER SA FAÇADE

**CONSTATS :**  
Les cartes postales anciennes montrent une belle cohérence d'ensemble des façades.  
L'architecture mêle habilement une vision à la fois moderne et traditionnelle.  
Moderne pour la composition.

### INTERVENIR SUR L'EXISTANT RÉNOVER SA TOITURE

**CONSTATS :**  
Depuis le centre de Saint-Maurice-de-Beynost comme depuis les hauteurs de la cité, c'est par les toitures que l'on découvre la Cité Foray, sur le pont traversant la voie ferrée.

### INTERVENIR SUR L'EXISTANT CRÉER DE NOUVELLES OUVERTURES

**CONSTATS :**  
Les immeubles de la cité ont largement été modifiés au cours du temps : les petits appartements ont souvent été réunis pour en faire de plus grands afin de mieux correspondre au mode de vie actuel.

### INTERVENIR SUR L'EXISTANT REPLACER SES MENUISERIES

**CONSTATS :**  
Ce patrimoine architectural récite à l'avantage de présenter encore à ce jour des menuiseries d'origine. La construction en série permet aisément de reconstruire les dispositions d'origine. Aujourd'hui, de nombreuses fenêtres et volets ont été remplacés par des produits plus ou moins qualitatifs. Si cela peut s'avérer nécessaire pour des raisons de confort thermique, certaines adaptations sont parfois malheureuses sur le plan esthétique.

**RECOMMANDATIONS :**  
Si le remplacement des éléments est acceptable, il s'agit simplement de suivre quelques règles simples :  
- Privilégier la conservation des éléments d'origine, notamment les portes, difficiles à reproduire aujourd'hui, les volets et menuiseries bois.  
- En cas de remplacement, maintenir un dessin au plus proche du dessin d'origine. Pour les fenêtres, on pourra utiliser du double vitrage avec petits bois collés.  
- Pour des raisons esthétiques et thermiques, il est vivement recommandé de privilégier la pose de fenêtres nouvelles en feuillure.  
- En cas d'installation de volets roulants, disposer le coffre à l'intérieur de l'habitation pour éviter les sur-épaisseurs en façade.

**Menuiseries groupées 1 et 2 :**  
- volets bois, fenêtres bois à petits carreaux (3 par vantail).

**Menuiseries groupées 3 :**  
- volets bois, petit carreau carré sur la partie haute du vantail.

**Immeubles collectifs en bande :**  
- volets bois, fenêtres bois à petits carreaux (3 par vantail).

**Immeubles collectifs :**  
- volets bois, fenêtres bois à petits carreaux (3 par vantail).  
Suppression souhaitable des menuiseries reportées latéralement (loggia).

Documents d'origine : les façades des maisons groupées.

Cette pose d'arches : les chaînes d'angles sont posées. Les maisons groupées de type 1 présentent des décalés.

**caue**

Perception des toitures depuis le pont du Boulevard Maurice Coste.

Tuiles de toit / Eau de pluie

**caue**

Échelle de priorité : les fenêtres de toit en pente (en rouge) sont à être remplacées en priorité.

**caue**

Quelques exemples rencontrés dans la Cité : beaucoup de volets d'origine sont encore en place mais nécessitent une restauration. L'apposition de volets roulants perturbe la lecture de la façade.

Les balcons ont été transformés en loggia de coup par coup sans cohérence architecturale.

Les fenêtres neuves doivent être posées en feuillure et non en substitution (suppression du dormant de la menuiserie précédente).

**caue**

## Pour préserver les qualités de son logement

Le cahier de recommandation architecturales et paysagères donne d'une part des clés de **compréhension du bâtiment d'origine** et, d'autre part, un ensemble de recommandations permettant d'intervenir en **conservant les éléments constitutifs de cette architecture.**

*Ci-contre, extrait du cahier de recommandations architecturales et paysagères*



# 2- Mise en valeur de la cité

## A/ Un outils de sensibilisation

### ÉTENDRE SON LOGEMENT MAISONS GROUPÉES 1

**GÉNÉRALITÉS :**  
Tous les types de logements ne se prêtent pas à l'extension. Ces recommandations ne s'appliquent qu'au modèle de maisons groupées 1 (cf p.9).  
La taille et la configuration de la parcelle recevant l'extension doivent être compatibles avec les contraintes du règlement du Plan Local d'Urbanisme. Les reculs par rapport aux limites de propriété imposés dans le règlement du PLU doivent être respectés.



Le projet d'extension doit permettre au maximum de conserver la lecture de la maison d'origine. L'agrandissement se limitant au nez-de-chevaux permettra facilement de la différencier du volume initial.

**TOITURE :**  
Une pente de toiture et un modèle de tuile fidèle aux dispositions d'habitation existante, si souhaitables, c'est à dire, une pente comprise entre 23° et 30° et des tuiles losangées (cf p. 16). De une sous d'intégration, les toitures plates sont proscrites.

**IMPLANTATION ET TRAITEMENT :**  
L'extension pourra être construite en façade principale, dans l'alignement du mur existant. En raison des fenêtres existantes à l'étage et de la pente de toiture à respecter, sa profondeur pourra excéder 350 cm au nez extérieur des murs. Sa largeur pourra s'étendre jusqu'au mur de refend intermédiaire, séparant deux habitations (cf schéma de principe ci-contre).  
Dans un souci d'homogénéité de traitement, les autres extensions existantes (extensions en pierre, extensions vitrées type vérandas, pergolas...) doivent être alignées avec les ouvertures de l'extension (à l'axe) aux ouvertures existantes sur la maison.

#### GÉNÉRALITÉS :

Leur construction (implantation sur la parcelle et traitement) mérite une attention particulière pour ne pas dénaturer la qualité d'ensemble de la Cité :

- Leur nombre devra être limité à une annexe par logement,
- Les nouveaux garages ou annexes s'inspireront des modèles groupés deux par deux déjà présents,
- La réalisation des deux garages peut être simultanée ou différée, en respectant le principe illustré ci-contre,

- Les garages jumelés seront parfaits d'ensemble.

#### IMPLANTATION :

En limite au sud : en fonction du terrain avec un retrait de 5 mètres au maximum.  
En limite séparative : la construction ne gênera pas.

#### SURFACE :

Limité l'emprise au sol des annexes à

#### MATÉRIAUX :

L'utilisation d'un enduit similaire au pavage de la cité Tony. En toitures, si toitures plates de toiture.  
Les menuiseries seront de préférence garage en PVC blanc qui entravent fort

### ESPACES EXTÉRIEURS CONSTRUIRE OU RÉNOVER UN ABRI POUR SA VOITURE

#### ILLUSTRATION PAR SCHEMAS DE PRINCIPE



### ESPACES EXTÉRIEURS RÉALISER UNE CLÔTURE EN S'INSPIRANT DES ÉLÉMENTS D'ORIGINE

#### GÉNÉRALITÉS :

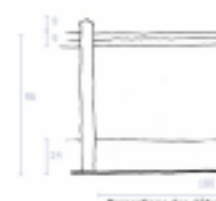
Puisqu'elles sont directement visibles depuis le domaine public, les clôtures doivent être traitées avec le même soin que l'habitation elle-même. Elles doivent garantir l'intimité de la parcelle sans porter atteinte à l'identité du site et à son homogénéité.

Toute modification de la clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable auprès de la mairie de Saint-Maurice-de-Beynost.

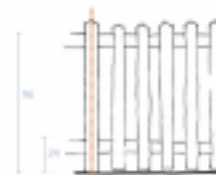
Quand elles existent, l'idéal est de conserver les clôtures en béton d'origine. Si ce n'est le cas, on peut s'inspirer de ses proportions pour réaliser une clôture en bois (cf exemple de clôture).



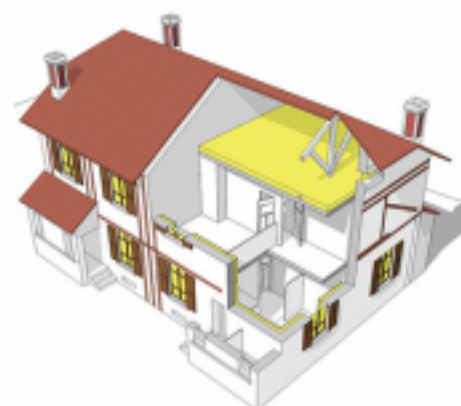
### DÉVELOPPEMENT DURABLE ET ÉNERGIE ISOLER SON LOGEMENT



Proportions des cloisons



Possibilité de réalisation d'une c...



#### Si le comble n'est pas habité :

- On isole les murs par l'intérieur avec un doublage isolant (laine de roche, laine de chanvre...).
- On isole le plancher du comble
- On remplace l'ensemble des menuiseries pour des menuiseries thermiquement performantes (double vitrage), de préférence en bois et posées «en feuillure», c'est à dire directement sur la maçonnerie.

#### Si le comble est habité :

- On isole les murs par l'intérieur avec un doublage isolant (laine de roche, laine de chanvre...).
- On isole la sous face de toiture, sans coffrer pour autant les sous-faces des débordements de toitures (sous-face de la toiture visible depuis l'extérieur).
- On remplace l'ensemble des menuiseries pour des menuiseries thermiquement performantes (double vitrage), de préférence en bois et posées «en feuillure», c'est à dire directement sur la maçonnerie.

#### RECOMMANDATIONS :

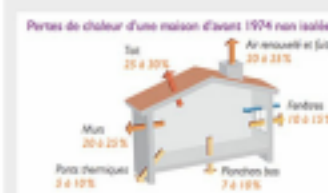
##### COMMENT ISOLER SON LOGEMENT ?

La préservation du caractère des façades et leur mise en valeur vont à l'encontre d'un choix d'isolation par l'extérieur. C'est pourquoi il convient d'isoler son logement par l'intérieur.

En cas de déperditions thermiques, penser à réaliser en priorité l'isolation des toitures et des murs les plus exposés aux intempéries. Tout comme les murs, l'isolation des toitures doit être réalisée de telle sorte à ne pas en modifier l'aspect : on isolera la sous-face de la toiture en cas de réutilisation des combles.

##### INSTALLATIONS SOLAIRES PHOTOVOLTAÏQUES, THERMIQUES ET ÉOLIENNES

Les installations liées aux énergies renouvelables sont permises. Elles doivent être intégrées au mieux au bâti existant et rester le plus discrètes possible.



Source : Extrait de «Isoler son logement - Pour réduire les dépenses d'énergie et améliorer le confort d'un logement existant» ADEME, édition mars 2016.

## Pour l'adapter aux modes de vie actuels

Qu'il s'agisse de projets d'extension, de construction d'annexes, de traitement des clôtures, toute modification, même a priori insignifiante doit permettre de conserver la **lecture de la maison d'origine** et la **cohérence du schéma d'ensemble** de la cité.

*Ci-contre, extrait du cahier de recommandations architecturales et paysagères*



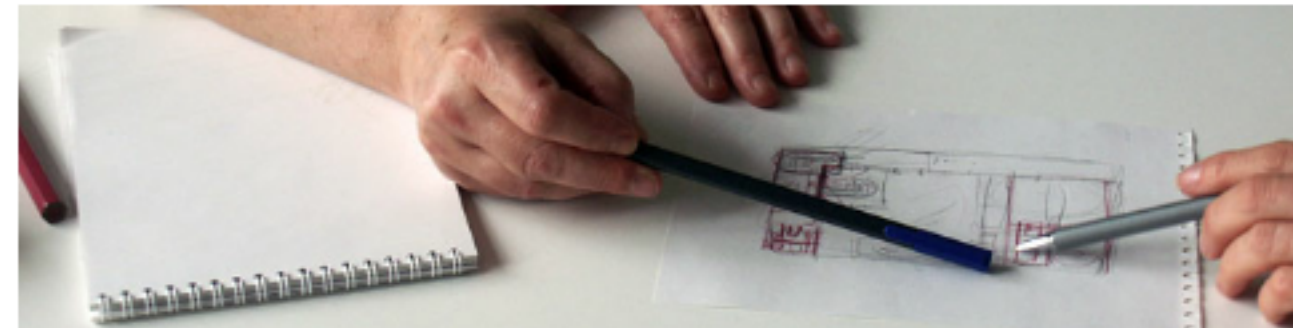
# 2- Mise en valeur de la cité

## B/ Des outils d'échanges avec les habitants et les élus



Réunion d'information des habitants

Conseil aux particuliers



Exposition à venir pour présenter les cahiers de recommandations aux habitants



### Pour aider à comprendre l'intérêt des recommandations

Le cahier de recommandations est **un outil de sensibilisation** que les particuliers doivent s'approprier.

Réunions d'information, exposition et moments de rencontres des particuliers sont autant de méthodes qui accompagnent le cahier de recommandations architecturales, faisant de lui un outil plus efficace et partagé.





CAUE de l'Ain

34 rue général Delestraint  
01000 Bourg-en-Bresse

Tel : 04 74 21 11 31

Fax : 04 74 21 98 41

Email : [contact@caue-ain.com](mailto:contact@caue-ain.com)

Ce livret a été réalisé par : Amandine THIMON, sous la direction de Bruno LUGAZ

© CAUE de l'AIN, 07/2019