



EVOLUTIONS ET MODIFICATIONS DU PATRIMOINE BÂTI A HAUBOURDIN



Sommaire :

Présentation de la commune

Eléments d'histoire urbaine
Sous-ensembles bâtis et ambiances bâties

Typologie architecturale communale

Les édifices liés à l'habitat

Un bâti affecté par les modifications

Préambule
Différentes parties affectées : 1. L'enveloppe du bâti
Différentes parties affectées : 2. La parcelle
Différentes parties affectées : 3. L'intérieur du bâti
Différentes parties affectées : 4. Le corps bâti : extension
Différentes parties affectées : 5. Le corps bâti : rétraction

Pistes pour agir : la mise en valeur des façades

Préconisations théoriques : la mise en place d'un schéma de mise en valeur des façades
Etude de cas

Présentation de la commune

Eléments d'histoire urbaine

ORIGINES ET SITE D'IMPLANTATION :

L'étymologie du nom "Haubourdin" vient du germanique "Aardboden", qui signifie "terre ferme".

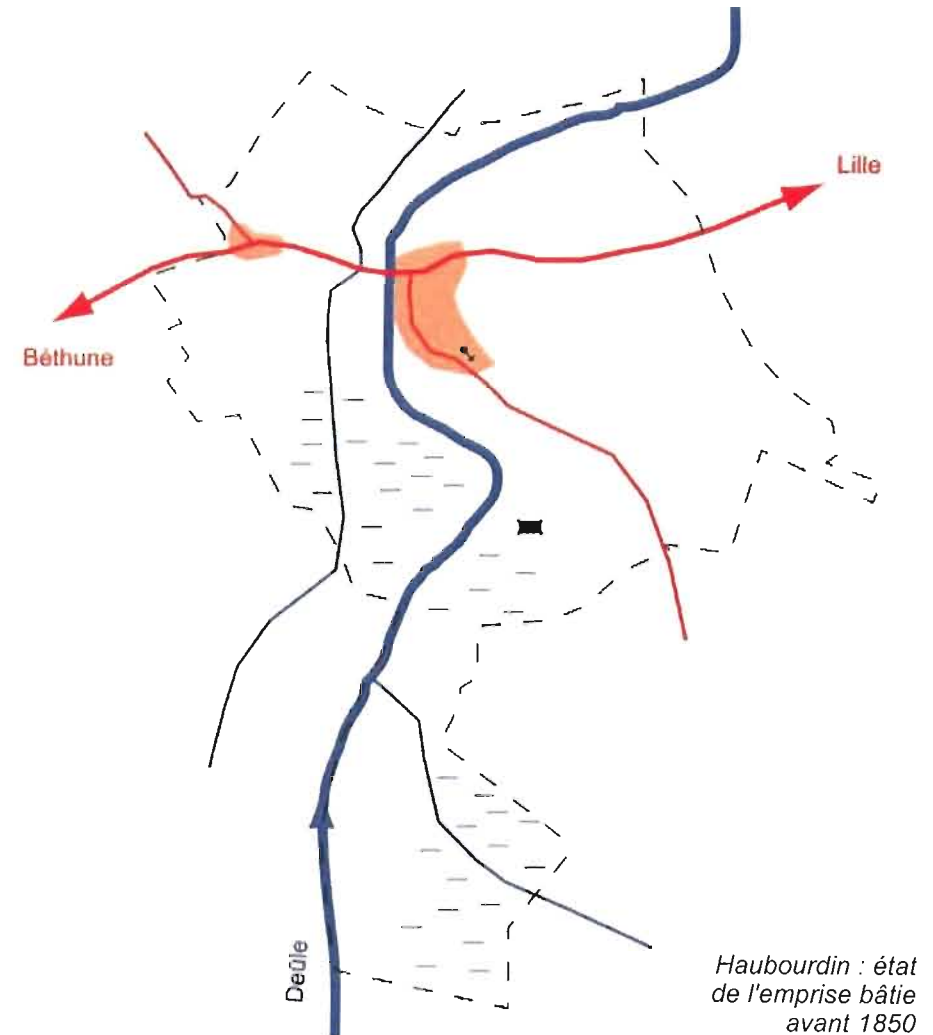
Au IXème siècle, l'existence de deux forteresses est avérée aux lieux-dits "La Motte" et "Beaupré". Le nom d'"Harboden" est mentionné en 1127 dans la charte faite par l'évêque de Tournai donnant l'église d'Haubourdin à l'abbesse de St-Renfoy de Denain. Le chapitre de Denain y perçoit la dîme. Les terres relèvent alors du Hainaut.

En 1271, les travaux du châtelain de Lille, Jean, rendent la Deûle navigable et entraînent le développement d'Haubourdin. La cité est d'ailleurs renommée au XVème siècle pour sa production de draps.

La commune est traversée en son centre par la vallée humide, marécageuse et peu profonde de la Deûle, dans laquelle divaguait de multiples bras du cours d'eau. A l'Est et à l'Ouest de la vallée s'ouvrent respectivement les plateaux du Mélantois et des Weppes, culminant à 33 mètres d'altitude.

Le bourg s'est développé autour de la Deûle et du pont sur la Deûle, lieu de passage de la route Lille-Béthune.

Au XVIIIème siècle, la carte de Cassini nous montre que le bourg s'est développé le long de la route de Béthune à Lille, autour de deux pôles : un pôle principal, rive droite, entre la route de Béthune et l'église ; un pôle secondaire appelé "l'Hôpital", à l'Ouest, sur la route de Béthune à la croisée avec le chemin menant à Englos. Il est traversé par la Deûle canalisée.



Présentation de la commune

Eléments d'histoire urbaine

INDUSTRIALISATION ET DEVELOPPEMENT :

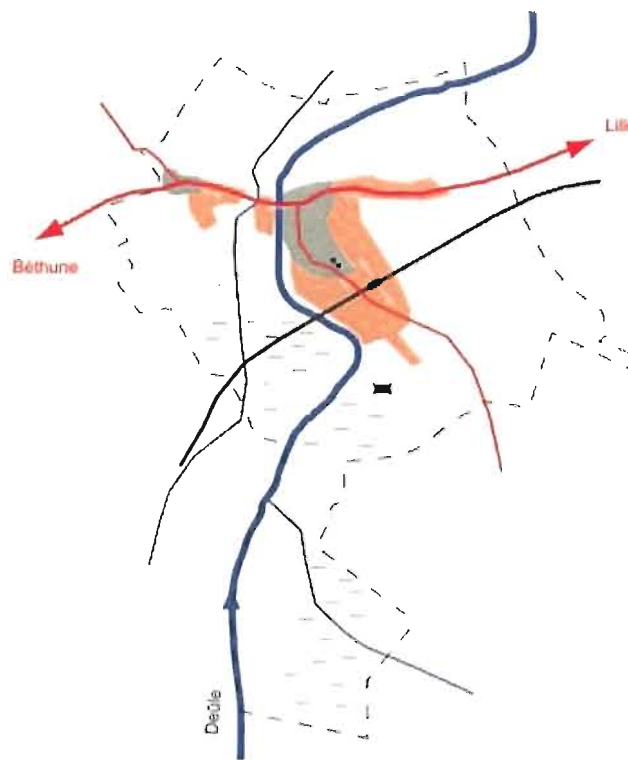
La corrélation de plusieurs éléments a permis de développer Haubourdin au XIXème siècle :

- le passage de la route Lille-Béthune
- l'amélioration de la navigation sur la Deûle
- l'assainissement progressif des marais
- l'ouverture de la ligne de chemin de fer Lille - Bully-en-Gohelle dès 1866, et d'une station

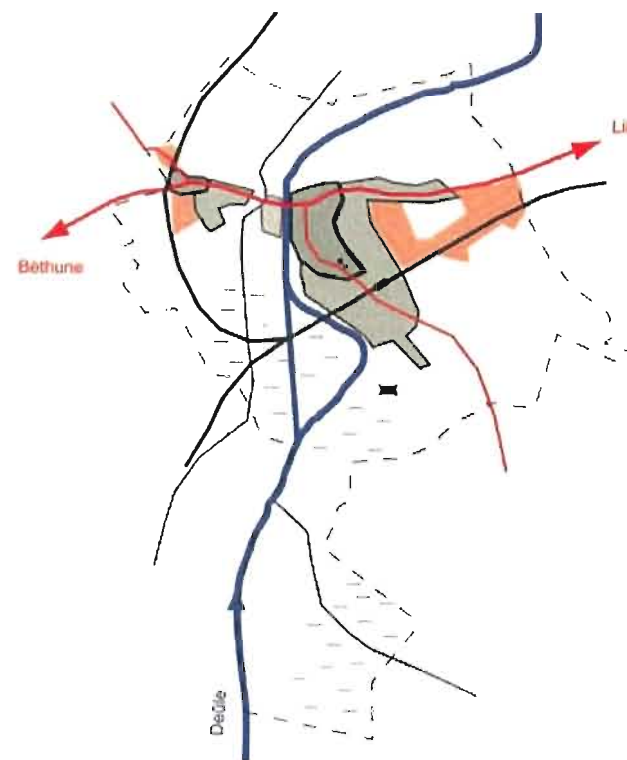
Cela a permis le développement industriel (concentré autour du canal et de la voie ferrée), parallèlement à celui de ce qui va devenir la métropole lilloise. Les activités principales sur la commune sont alors les industries alimentaires et textiles, aux côtés d'autres activités secondaires : l'extraction (présence de carrières) et l'agriculture.

Dans le troisième quart du XIXème siècle (vers 1880), le bourg s'est étoffé, et l'extension bâtie s'est principalement effectuée le long de la route de Lille à Béthune et autour de la gare de chemin de fer, en contiguïté avec le bourg ancien. On note l'extension de l'habitat sous forme de "cité".

A la veille de la première guerre mondiale, Haubourdin est une ville d'environ 8500 habitants qui se développe autour de ses axes de communications (création d'un embranchement ferroviaire, reprofilage du canal). On note alors une extension de l'emprise bâtie à l'Est du centre bourg, et la mise en place de nouveaux services à la population.



Haubourdin : état de l'emprise bâtie vers 1880



Haubourdin : état de l'emprise bâtie vers 1914

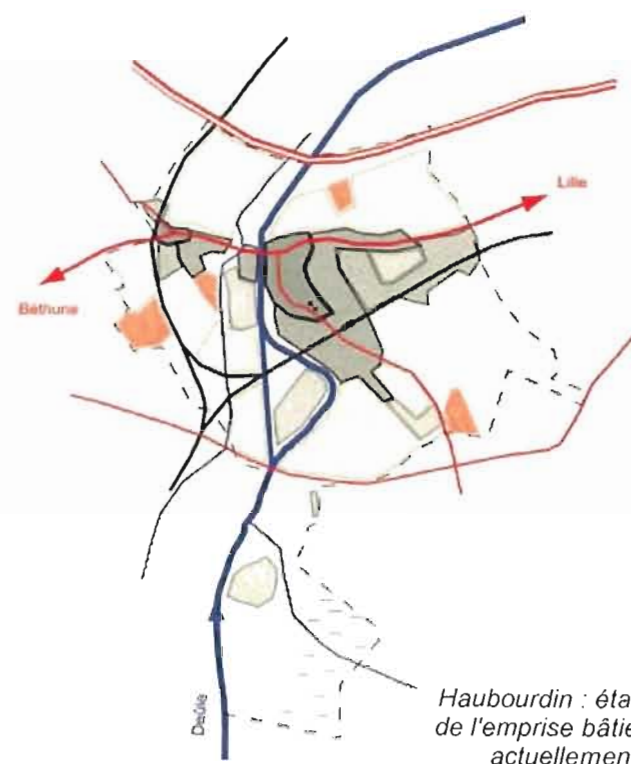
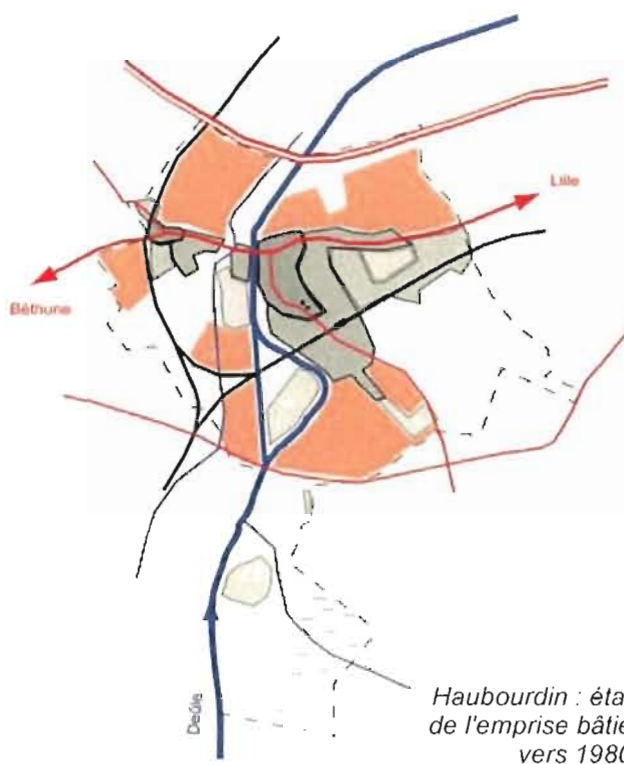
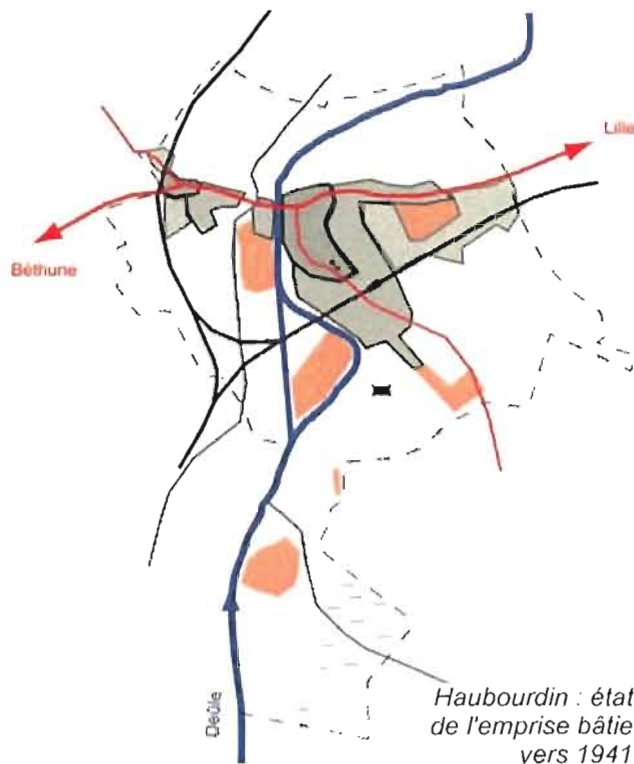
Présentation de la commune

Éléments d'histoire urbaine

Entre les deux guerres, la ville s'est encore développée, et compte en 1941 environ 10900 habitants. L'extension de l'emprise bâtie se fait en contiguïté, au Sud vers Emmerin, à l'Est vers Loos, rive gauche (quartier de la "Motte"), sur l'"île" formée par le reprofilage du canal, et un peu au Nord de la route de Béthune. On note également l'occupation de la partie Sud du territoire communal à La Canteraine.

RESIDENTIALISATION :

Actuellement, la commune d'Haubourdin compte environ 15000 habitants. Lors des Trente Glorieuses trois zones principales ont été bâties : les quartiers du Parc, de l'Heurtebise et une partie du P'tit-Belgique. Dernièrement, le bâti s'est implanté dans les dernières interstices libres au nord de la D 341. Le Sud du territoire communal reste quant à lui plus préservé de l'urbanisation.



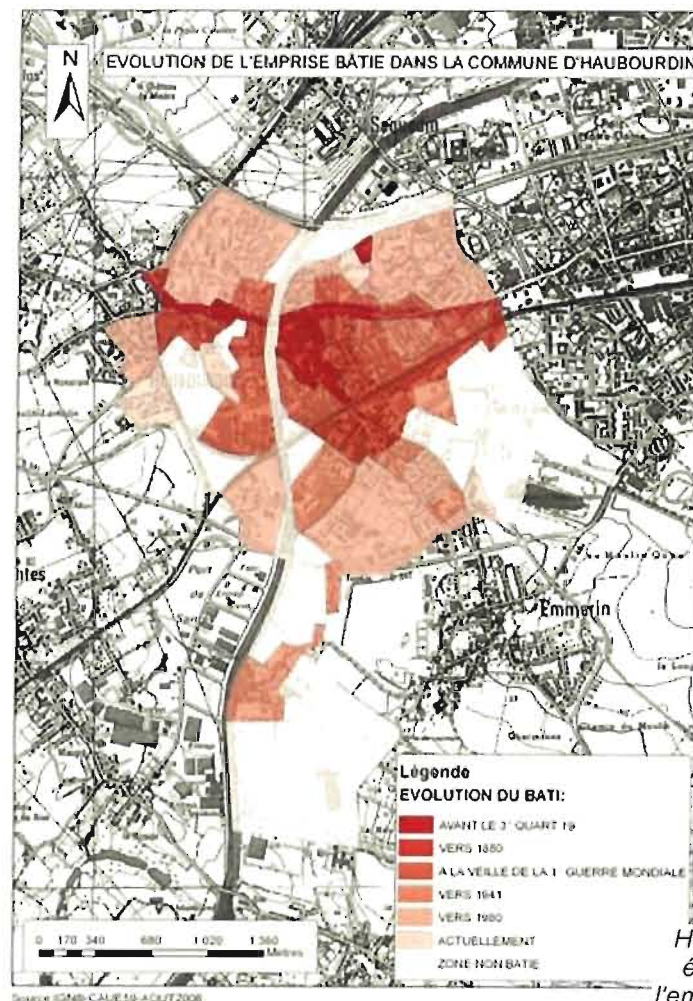
Présentation de la commune

Éléments d'histoire urbaine

BILAN :

On peut relever trois phases principales dans l'évolution de l'emprise bâtie à Haubourdin :

- Une densification du bourg (jusqu'au milieu du XIXe siècle) autour de la route de Béthune, du bourg (rive droite) et du hameau " l'Hôpital " (rive gauche).
- Une extension liée à l'industrialisation de la commune (de la fin du XIXe siècle jusqu'à la deuxième guerre mondiale) : quartier du P'tit-Belgique, quartier développé à l'est du centre-bourg entre les rues Potié et Sadi Carnot, quartier rive gauche autour de la place Clemenceau.
- Une extension liée à la proximité de la ville de Lille et de son agglomération (depuis les années 1950 jusqu'à aujourd'hui) : quartiers du Parc, de l'Heurtebise, et quartiers coincés entre la voie ferrée menant à Lille-Délivrance et la limite communale avec Hallennes-lez-Haubourdin (La Pépinière et Le Frometz). Ces diverses extensions répondent à la logique de péri-urbanisation qui s'est renforcée en France pendant l'époque des Trente Glorieuses autour des grandes agglomérations.



Haubourdin :
évolution de
l'emprise bâtie

Sous-ensembles bâtis et ambiances bâties

PREAMBULE :

Au prime abord, l'espace urbain, si on le regarde à petite échelle, semble être homogène. Mais, en fait, l'espace urbain est un conglomérat de territoires différents. En effet, la ville n'est pas un espace homogène dans lequel tout serait identique. Il y a un ensemble de caractéristiques et de paramètres qui rentrent en ligne de compte pour faire la ville. Il n'y a donc pas un mais plusieurs espaces urbains, surtout si on l'étudie à plus grande échelle. La non-homogénéité de l'espace urbain résulte d'influences historiques, topographiques, urbanistiques...

La commune d'Haubourdin est composée de territoires différents. On a pu mettre en évidence cinq sous-ensemble bâtis : trois types urbains (le noyau, les quartiers agglomérés et les extensions) et deux types ruraux (le hameau et l'isolé).

DEFINITIONS :

LE NOYAU : lieu central d'une commune marqué par une concentration du bâti ayant une fonction d'équipement, d'activité commerciale et d'habitat. De plus, c'est uniquement dans cet espace que l'on trouve un bâti ayant une valeur identitaire pour les habitants : hôtel de ville, église..., ainsi qu'une concentration d'autres équipements urbains. De même, cet espace se caractérise par des éléments de centralité (place(s), jets d'eau...) et un traitement de l'espace urbain différencié. C'est la concentration de tous ces éléments qui crée cette ambiance. Souvent, le noyau correspond à la zone historique d'implantation du peuplement. De plus, on y retrouve généralement un tissu bâti imbriqué et hétérogène, qui possède un bâti continu, implanté le long de voies étroites et qui est le résultat de l'évolution urbaine communale du point de vue historique.

LES QUARTIERS AGGLOMERES : secteurs d'une commune s'étant constitués sur le même modèle que le noyau c'est-à-dire petit à petit et sans rupture dans la structure urbaine. Ils s'intègrent donc au noyau duquel ils constituent un prolongement (même trame...). En revanche, ce sous-ensemble se distingue par l'absence de la fonction de centralité. Le tissu urbain y est composé d'un bâti souvent continu et hétérogène qui possède des fonctions diverses comme l'habitat, les activités (commerciales, industrielles...)...

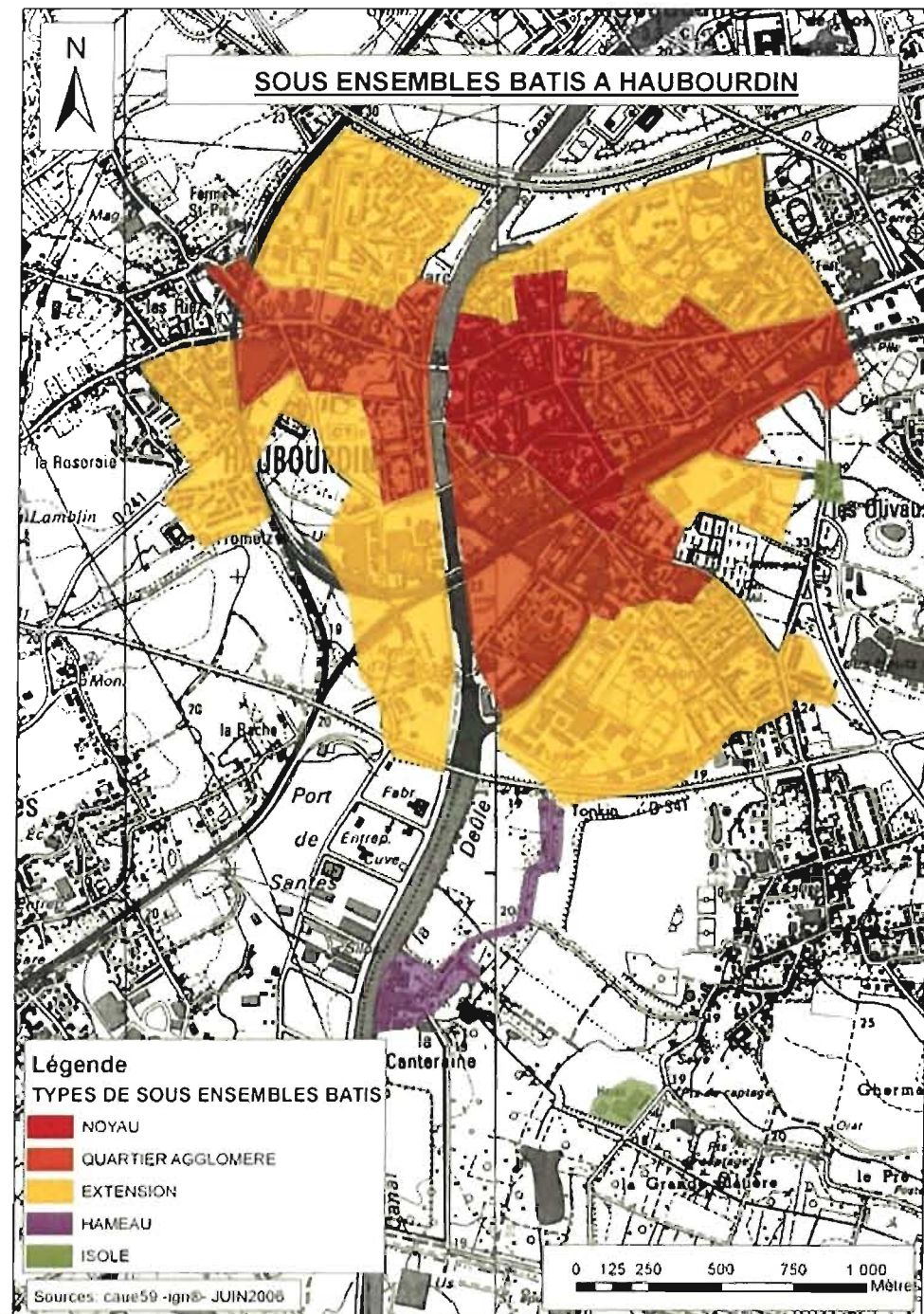
LES EXTENSIONS : prolongement bâti à vocation unique, soit résidentielle, soit commerciale, soit industrielle... En effet, cette phase de développement du bâti est issue de la politique du " zoning ". Ce sous-ensemble se caractérise par une rupture dans la structure urbaine, que ce soit en ce qui concerne la voirie ou en ce qui concerne le bâti. En effet, l'extension apparaît souvent comme un " morceau " venant se greffer sur une rue ancienne et qui met en place un maillage peu ou pas perméable (voies en impasse, étroites...). Aussi, le tissu bâti continu ou discontinu, est constitué d'un bâti issu d'un ensemble d'opérations programmées. Par conséquent, le bâti s'y présente sous la forme de quelques types et y est assez répétitif.

LE HAMEAU : un hameau est un regroupement de plusieurs bâtiments, ayant une forme d'organisation propre (autour d'une rue, d'une place, ou d'un équipement), rassemblant un tissu bâti continu ou discontinu composé d'un bâti hétérogène. Le bâti y est également composé d'un bâti de toutes les époques, ancien en majorité. Ce sous-ensemble, en dehors de la principale zone bâtie de la commune, en est séparé par des espaces non bâtis.

L'ISOLE : il est constitué d'un seul bâtiment avec, le cas échéant, ses parties constituantes.

Présentation de la commune

Sous-ensembles bâtis et ambiances bâties



Présentation de la commune

Sous-ensembles bâtis et ambiances bâties

LE NOYAU :



Ce secteur se compose du quartier situé aux alentours et entre l'Hôtel de ville et l'église St-Maclou, délimité, à l'Ouest par la Deûle, à l'Est par la Rue du Général Leclerc et au Sud par la voie ferrée.

Cet espace s'individualise par l'affirmation de sa fonction de centralité. Ainsi, cette zone, outre sa fonction résidentielle, comporte de nombreux bâtiments identitaires et équipements ; ces derniers étant soit administratifs, commerciaux ou de services. En effet, on peut y trouver l'Hôtel de ville, l'église, un centre culturel, des écoles, la gare, l'hôpital... De nombreux commerces y sont également implantés, principalement autour de l'Hôtel de ville et de la Place Blondeau, mais aussi de manière plus disséminée dans le reste du quartier (rue Gambetta...). Ils se trouvent principalement sous la forme de rez-de-

chaussée commerciaux.



Hôtel-de-Ville



Eglise St-Maclou



Place Blondeau

Centre commerçant



Place Fremaux



Gare

Présentation de la commune

Sous-ensembles bâtis et ambiances bâties

Ce secteur se caractérise aussi par l'hétérogénéité et la densité importante de son bâti. Ce dernier est implanté le long de voies parfois étroites, articulées autour de quatre places (Places Fremaux, Blondeau, de l'Eglise et de la Gare). Cette zone correspond, en partie, à une des zones bâties les plus anciennes de la commune, antérieure pour sa majorité au troisième quart du XIXème siècle. C'est pourquoi, on y retrouve, imbriqués dans un tissu dense, une si grande variété de bâtis, anciens ou récents, qui sont les résultats de l'évolution urbaine communale du point de vue historique.



Place de l'Eglise

Rue Sadi Carnot



Rue Sadi Carnot



Rue Charlet

Rue Gambetta



Rue des Combattants

Présentation de la commune

Sous-ensembles bâtis et ambiances bâties

LES QUARTIERS AGGLOMERES :



Ce secteur se compose de trois zones :

- le quartier rive gauche, délimité à l'Est par la Deûle ; au Sud par l'avenue de Lassus ; à l'ouest par les rues Bara, Lhermitte, de Santes et la voie ferrée ; au Nord par une ligne au Nord de la rue Vanderhaghen.
- le quartier à l'Est du noyau, délimité au Sud par la voie ferrée ; à l'est par la limite communale avec Loos ; au Nord par la rue Carnot.
- le quartier au Sud du noyau, délimité au Sud par l'ancien tracé de la Deûle et le cimetière.

Ces espaces se caractérisent par leur constitution petit à petit, sur le même modèle que le noyau, sans rupture dans la structure urbaine, le long de chemins pré-existants. En revanche, ces quartiers agglomérés se distinguent par l'absence de la fonction de centralité. Le tissu urbain y est composé d'un bâti souvent continu et hétérogène qui possède des fonctions diverses comme l'habitat, les activités. Ces secteurs correspondent à des zones bâties en majeure partie entre la fin du XIXème et la première moitié du XXème siècle. Leurs constructions sont liées à une période d'essor industriel.



Rue Lhermitte



Rue Vanderhaghen



Avenue Salengro

Présentation de la commune

Sous-ensembles bâtis et ambiances bâties

Les quartiers agglomérés sont constitués de "micro-secteurs" dont la vocation se détache. On peut ainsi voir ressortir des "micro-secteurs" au caractère commercial et de service plus affirmé, sur certains secteurs de la D 941, et entre la place Jaurès et les voies ferrées. Ils constituent, après le noyau, le second pôle commercial de la commune.

On peut voir également se détacher des "micro-secteurs" aux fonctions principalement industrielles et résidentielles, constitué d'un bâti dense mêlant à la fois habitat et outil de production (activités) : quartier au Sud du noyau, quartier à l'Est du noyau, le long de la voie ferrée.

Enfin, des "micro-secteurs" à mono-vocation résidentielle existent, notamment rive gauche autour de la place Clemenceau et de la rue de la Motte.

L'existence de "micro-secteurs" explique que l'on y trouve une hétérogénéité de bâti, qui forme, de plus, un tissu bâti assez dense.

Enfin, la mono-vocation résidentielle de ces quartiers a tendance à s'affirmer. En effet, les opérations de rénovation urbaine sur d'anciennes friches aboutissent la création de logements (rue Testelin, parvis de l'église St-Paul).



"Micro-secteur"
commerçant, rue Carnot
et rue Pasteur



"Micro-secteur"
commerçant, place
Jaurès et rue du Gal
Dame



"Micro-secteur"
industriolo-résidentiel,
rue Potié

"Micro-secteur"
industriolo-résidentiel,
carrière Choquet

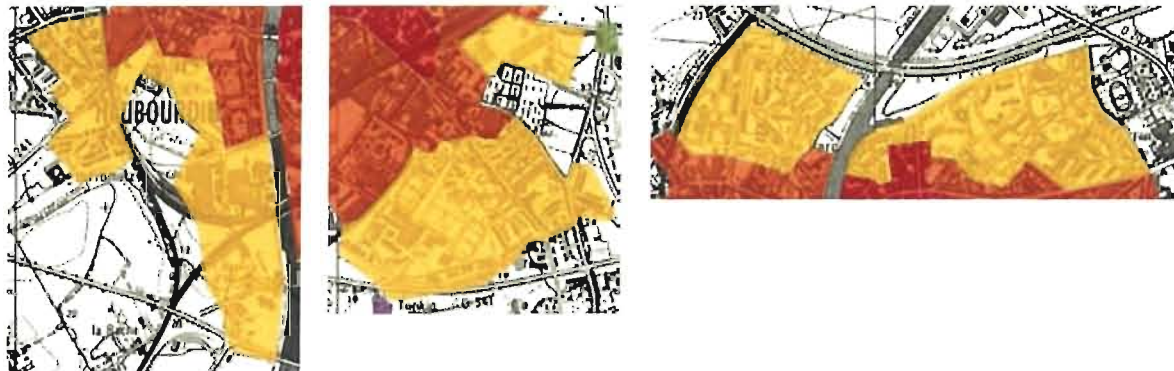


"Micro-secteur"
résidentiel, rue de la
Motte

Présentation de la commune

Sous-ensembles bâtis et ambiances bâties

LES EXTENSIONS :



Ce secteur prend place sur trois zones distinctes de la commune :

- Au Nord, dans la zone comprise entre la D 941 et l'A 25, rive gauche et rive droite, délimité par les limites communales à l'Est et à l'Ouest.
- A l'Ouest, dans les secteurs dénommés "La Pépinière" et "Le Frometz", ainsi qu'à l'Est de l'avenue du Comte d'Hespel et au Sud de l'avenue de Lassus.
- Au Sud, dans la partie Sud et Est du secteur dénommé "Le P'tit Belgique", jusqu'à la D 341.

Ces espaces se distinguent par leurs deux fonctions principales : la fonction résidentielle et la fonction d'équipement (scolaires, sportifs et économiques). Ils sont constitués d'un bâti élevé majoritairement depuis la seconde guerre mondiale, jusqu'à aujourd'hui. Ces extensions bâties correspondent à une période de besoins importants de logements autour des agglomérations, et au renforcement dans la commune de l'économie résidentielle.

Ces secteurs sont composés d'un bâti moyennement dense, parsemé d'espaces verts, desservi par des voies de desserte. On peut y trouver en ce qui concerne l'habitat un bâti caractéristique des quarante dernières années, et une certaine monotonie dans les types employés.



Allée des Mésanges



Rue de Copenhague



Lycée

Présentation de la commune

Sous-ensembles bâtis et ambiances bâties

Les secteurs d'extension sont constitués de micro-secteurs mono-fonctionnels. On peut ainsi voir se détacher un secteur constitué d'équipements, dans la partie Sud du territoire communal : des équipements scolaires et sportifs autour de l'avenue de Beaupré, et des équipements économiques le long de la rue de la Canteraine et dans la Zone des Ciments. Le reste des secteurs d'extension est pratiquement uniquement voué à l'habitat, possédant parfois néanmoins quelques équipements, principalement scolaires.

L'habitat s'y trouve sous deux formes principales distinctes : l'habitat collectif, autour de l'avenue de l'Europe et entre les rues Curie et Thirion-et-Ferron, et l'habitat individuel dans le reste des secteurs.



Rue du Bocquiau



Avenue de la Pépinière



Halle de sports, avenue de Beaupré



Zone artisanale des Ciments



Rue Berlioz

Présentation de la commune

Sous-ensembles bâtis et ambiances bâties

LE HAMEAU :



Ce secteur se compose du bâti qui borde la rue de la Canteraine et ses alentours, dans sa partie située au Sud de la D 341.

Ce secteur dénommé "La Canteraine" se caractérise par un bâti principalement à vocation résidentielle, ainsi que par quelques traces de bâti lié aux productions agricoles et industrielles. Il se distingue également par sa topographie (la plaine), et l'importance de la zone arborée et humide.

Le tissu bâti y est discontinu et composé d'un bâti hétérogène, datant pour la majorité de l'entre-deux-guerres. Ce secteur se trouve séparé de la principale zone bâtie de la commune par des espaces non bâtis ainsi que par la D 341.



Vue sur la partie Nord du hameau, rue de la Canteraine



Partie Nord du hameau, rue de la Canteraine



Partie Sud du hameau, espace public



Partie Sud du hameau, rue de la Canteraine



Partie Sud du hameau, rue de la Canteraine



Partie Sud du hameau, rue de la Canteraine

Présentation de la commune

Sous-ensembles bâtis et ambiances bâties

LES ISOLES :



Ce secteur se compose des bâtiments isolés, avec le cas échéant ses parties constituantes : on en trouve sur la route menant d'Emmerin à Houplin-Ancoisne, ainsi que rue des Lostes. Ici, ceux-ci ont une vocation économique et/ou résidentielle. Ces bâtis sont isolés des autres espaces bâtis par des espaces non-bâtis.

Les édifices liés à l'habitat

PREAMBULE :

Le territoire de la commune d'Haubourdin possède un grand nombre de types de bâtis, principalement à usage d'habitation. Ces bâtis ont été élevés essentiellement entre 1850 et aujourd'hui. On y a recensé 39 types de bâtis, classés en cinq grandes catégories : les maisons de villes de 1850 à 1940, les grandes demeures de 1850 à 1940, les maisons de cité, les maisons en ville après 1945, et l'habitat collectif.

LES EDIFICES ANTERIEURS À 1850 :

Le bâti à usage d'habitation remontant à une période antérieure à 1850 est rare sur la commune d'Haubourdin. En effet, on en observe quelques uns, sous forme de grande maison, dans le centre-ville à proximité de l'église, ainsi qu'à l'intersection des rues Lhermitte et Vanderhaeghen, ce qui prouve l'ancienneté de la présence du bâti sur ces secteurs.

On y retrouve des éléments caractéristiques de cette époque : une élévation en pierre calcaire blanche, ou en brique (anciennement enduite) allée à la pierre calcaire blanche (corniche, encadrements).



Rue Charlet

Rue Lhermitte



Angle rue Lhermitte / rue Vanderhaeghen



Rue du Maréchal Joffre

Typologie architecturale communale

Les édifices liés à l'habitat

MAISONS DE VILLE 1850-1940 :

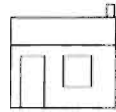


Rue du Bocquiau



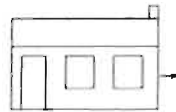
Rue Sadi Carnot

La maison élémentaire



Rue du Croissant

La maison en longueur

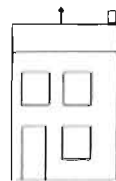


Avenue Salengro



Cité Castel

La maison en hauteur



VARIANTES :



Cour Mouret

La maison de cour



Rue du Bocquiau

La maison symétrique



Rue Sadi Carnot

La maison ornementée



Rue Carnot

La maison jumelée

Les édifices liés à l'habitat

MAISONS DE VILLE 1850-1940 :

VARIANTES :

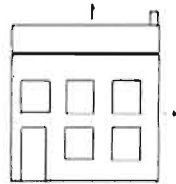


Rue du Gal Leclerc



Rue Bara

La grande maison



Cour Notre-Dame

La maison de cour



Rue Gambetta

La maison ornementée



Rue Charlet

La maison symétrique

Typologie architecturale communale

Les édifices liés à l'habitat

TYPES SECONDAIRES :



Angle rue Pasteur / Colonel Fabien



Angle rue Lhermitte / rue du Cornet

La maison d'angle



Rue du Général Leclerc



Place Clemenceau

La maison au rez-de-chaussée commercial

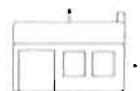


Rue du Général Leclerc



Rue de la Molle

La maison au rez-de-chaussée percé d'une porte cochère



VARIANTES :



Angle rue de la Râche / quai de halage

La maison symétrique



Angle place Blondeau / rue Hugo

La maison ornementée



Rue du Général Dame

La maison symétrique



Angle rue Loridan / rue du Port

La maison ornementée



Rue Potié

La maison ornementée



Rue Pasteur

La maison au RC commercial

Les édifices liés à l'habitat

TYPES SECONDAIRES :

VARIANTES :



La maison symétrique

Rue P. Doumer

Typologie architecturale communale

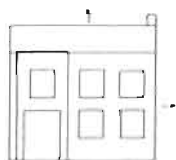
Les édifices liés à l'habitat

GRANDES DEMEURES 1850-1940 :



Rue Sadi Carnot

L'hôtel particulier

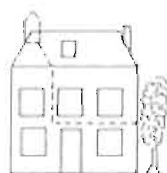


Rue Paul Doumer



Place de l'Eglise

La villa



VARIANTES :



Rue Vanderhaeghen

L'hôtel particulier au por-
che d'entrée centré

Typologie architecturale communale

Les édifices liés à l'habitat

MAISONS DE CITE :

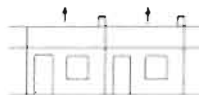


Avenue Jacquard



Cité Potié

La maison en rang

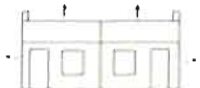


Rue du Bois



Rue du Bois

La maison groupée en petit pavillon



VARIANTES :

Typologie architecturale communale

Les édifices liés à l'habitat

MAISONS EN VILLE APRES 1945 :



Rue des Fusillés

La maison basse



Allé du Gros Chêne

La maison basse avec garage

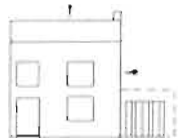


Avenue de la Pépinière



Rue de l'Abbé Degruson

La maison haute



Rue de Vienne

La maison haute avec garage

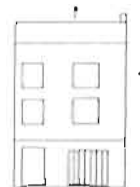


Rue Lhermitte



Rue Kennedy

La maison surélevée



Typologie architecturale communale

Les édifices liés à l'habitat

MAISONS EN VILLE APRES 1945 :

VARIANTES :



Clos du Pont de l'Abbaye



Rue Berlioz

Le pavillon



L'habitat intermédiaire



Rue de l'Egalité



Typologie architecturale communale

Les édifices liés à l'habitat

HABITAT COLLECTIF :



Rue Pasteur

L'immeuble de rapport



Place Fremaux

L'immeuble îlot



Rue Gambetta



Résidence du Bocquiau

L'immeuble plot



VARIANTES :



L'immeuble à RC commercial

*Rue Sadi Carnot /
square Conia*

Les édifices liés à l'habitat

HABITAT COLLECTIF :



*"Résidence Alpes",
rue de Lisbonne*

L'immeuble tour



*"Résidence Pyrénées",
avenue de l'Europe*



Rue Thirion et Ferron

L'immeuble barre



Préambule :

La commune d'haubourdin possède un patrimoine bâti varié, représentatif des types de bâti que l'on peut trouver plus largement dans la métropole lilloise. Ce patrimoine est affecté par des modifications, des transformations... à la fois d'un point de vue architectural, mais aussi d'un point de vue fonctionnel.

Ce phénomène est normal et existe depuis que le bâti existe. En effet, l'évolution du bâti est une phase nécessaire dans la vie d'un bâtiment. Sans adaptation, il y a alors un risque de désaffectation du bâtiment, car le bâtiment créé pour des besoins à un instant T doit pouvoir satisfaire les nouveaux besoins de son propriétaire, et donc avoir une fonction utile à la société. L'évolution est donc nécessaire et pas nécessairement négative, ni synonyme d'altération. En effet, de nombreux édifices reconnus pour leur beauté (châteaux, cathédrales...) sont souvent faits d'une addition d'architectures.

Les modifications qui affectent le patrimoine bâti en milieu urbain sont donc essentiellement le fruit du développement de nouveaux modes de vie, nouveaux produits et nouvelles réglementations. Il est donc compréhensible que tout à chacun modifie sa maison, afin qu'il l'adapte à ses besoins et ses envies. En revanche, ces modifications doivent rester compatibles avec la préservation et la valorisation des caractéristiques patrimoniales et régionales du bâtiment, ce qui n'est pas toujours le cas. En effet, nous observons souvent des modifications pas très heureuses, du fait principalement de l'ignorance et de la non-sensibilisation des propriétaires dans ce domaine. On peut alors aboutir à une destruction du paysage urbain, du fait de la perte de l'homogénéité de certaines rues, car il ne faut pas oublier qu'une ambiance bâtie se lit comme un tout. C'est l'ensemble des nuances, des accords entre les matériaux, des formes et juxtapositions, des détails de construction... qui fait qu'une rue nous semble équilibrée, unie et agréable. La façade dialogue vraiment avec la rue.

Mais toute modification n'est pas négative. En effet, si elles sont de qualités, celles-ci peuvent participer à la ré-adaptation, à la requalification du bâti ancien, et même permettre de le bonnifier.

Enfin, toutes les modifications, que l'on pourra relever dans les pages suivantes, n'ont pas le même degré de conséquence sur le bâti. On peut distinguer, en effet, des modifications réversibles et des modifications irréversibles. Les modifications réversibles ne modifient pas profondément le bâti (adjonction ou modification d'ornements, modifications de menuiseries, matériaux de couvertures...). Dans ce cas il est possible de revenir à l'état d'origine facilement. Les modifications irréversibles modifient généralement profondément le bâti et instaurent une impossibilité de revenir à l'état d'origine, ou au prix d'importants et coûteux travaux : ce sont essentiellement des modifications qui touchent au gros-oeuvre.

Les pages qui suivent reprennent une nomenclature des modifications qui affectent le bâti à Haubourdin.



Différentes parties affectées : 1. l'enveloppe du bâti

MODIFICATIONS QUI TOUCHENT AUX MATERIAUX D'ELEVATION DE LA FAÇADE ET MODIFIENT SON APPARENCE GLOBALEMENT : EXEMPLES

34, rue du Général Leclerc :
on espère retrouver une "belle façade", avec à la clé moins d'entretien. Enlever l'enduit a provoqué ici la perte du décor, et peut entraîner la dégradation des matériaux.

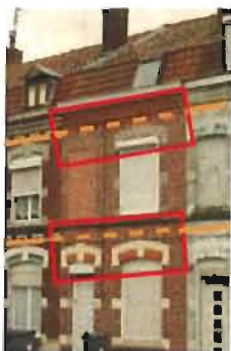


Rue Potié :
mise en place de matériaux de parement : pose de briquettes sur toute la façade, ainsi que de pierres reconstituées en soubassement : perte de lisibilité de la façade et du rang (disparition de la corniche, des bandeaux...)



187 à 191 avenue Salengro :
mise en place de matériaux de parement sur une maison faisant partie d'un plus grand ensemble : la pose d'un enduit interrompt l'homogénéité du rang, car il cache le décor original : briques et bandeaux de ciment.

43 rue du Gal Mesny :
dégradation des matériaux, suite à l'utilisation d'une mauvaise technique de restauration : perte des briques émaillées, et donc d'une partie du décor de la façade, question de la qualité des nouveaux joints. Dans, ce cas, le décor du rang est rompu, et le bâti perd de sa qualité.



22 à 26, rue de la Molle :
mise en peinture d'une façade faisant partie d'un rang : gommage du décor de briques émaillées : perte d'homogénéité et de la qualité esthétique du rang.



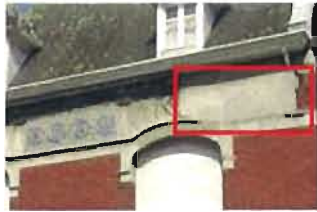
Rue Pasteur :
restauration ne respectant pas le modèle précédent : modification d'une partie des percements, mise en place de matériaux de parement et de détails ornementaux supplémentaires...
Création d'un nouveau décor à l'échelle de la façade, mais le bâti n'a plus rien à voir avec ceux du rang.

Un bâti affecté par les modifications

Différentes parties affectées : 1. l'enveloppe du bâti



MODIFICATIONS QUI PERTURBENT ET TOUCHENT PONCTUELLEMENT L'APPARENCE DE LA FAÇADE (DETAILS) : EXEMPLES



Rue Clarisse :
Maison décorée à l'origine d'une frise en mosaïque. Cette frise s'est dégradée par le temps et le manque d'entretien, puis est en partie disparue. La façade a donc perdu ce qui fait la singularité et la richesse de la façade, et donc de sa qualité.



Cour Mouret :
mise en place de matériaux de parement (pierres reconstituées), en soubassement.



218 rue Potié :
Ensemble de maisons en rang auxquelles ont été adjointes des coffrets abritant les compteurs EDF/GDF encastrés dans le mur au-dessus du soubassement, ainsi que des boîtes aux lettres, des éclairages muraux et des prises d'air pour VMC qui font saillie. Tous ces éléments forment un ensemble désorganisé et troublent la lisibilité et la qualité esthétique du bâti.



Rue du Gal Mesny :
adjonction de paraboles, d'antennes, qui perturbent la lecture du rang.



191-193 avenue Salengro :
mise en place d'un élément décoratif supplémentaire : une marquise.



Place Gambetta :
remplacement d'un appui de baie épais par un appui de baie plus mince : conséquences sur la maçonnerie entre le soubassement et l'appui.



13 rue de la Molte :
mise en place d'une alarme en saillie sur la façade.



Différentes parties affectées : 1. l'enveloppe du bâti

MODIFICATIONS QUI TOUCHENT AUX PERCEMENTS EN FAÇADE : EXEMPLES



Rue du Gal Mesny : reconfiguration du percement (RC) : élargissement de la baie, mise en place d'un linteau béton épais, conservation de l'arc de décharge. Conséquences : gain de luminosité à l'intérieur du bâti, mais perte de lisibilité de la façade : les percements ne sont plus alignés.



Sentier Wibaux : reconfiguration du percement (étage) : abaissement du linteau des baies. Cette reconfiguration provoque une perte de luminosité à l'intérieur du bâti ainsi qu'une perte de qualité du rang.



9 rue Pasteur : mise en place d'un commerce en RC d'un bâti faisant partie d'un ensemble de trois maisons. Cela provoque une perte de la lisibilité de cet ensemble.



22 à 24 rue de la Motte : fermeture d'une ouverture au 1er étage par le biais d'un mur de briques. Elle a provoqué une perte de lisibilité de la façade : perte du rythme des ouvertures et du décor (suppression de l'appui).



32 à 34 rue du Cl Fabien : reconfiguration du percement (RC) : élargissement et abaissement de la baie, mise en place d'un linteau béton mince, disparition de l'arc de décharge. Cela induit une perte de luminosité à l'intérieur du bâti ainsi qu'une perte de lisibilité du jumelage.



238 rue Potié : mise en place d'un garage en RC à l'emplacement d'une baie. Tout le RC a été reconfiguré. La mise en place de matériaux de rebouchage peu adéquats entraînent une perte de lisibilité de la façade. Cette transformation induit une redistribution à l'intérieur du bâti.



54 rue Gambetta : reconfiguration des percements d'une ancienne devanture commerciale : la porte d'entrée située au centre de la devanture a été bouchée. Seules, les deux baies latérales, quoique modifiées, ont été conservées.



13 rue de la Motte : Mise en place d'une ouverture supplémentaire dans le pignon afin d'éclairer plus largement les combles.



Différentes parties affectées : 1. l'enveloppe du bâti

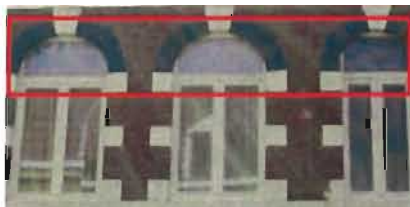
MODIFICATIONS QUI TOUCHENT AUX MENUISERIES DES PERCEMENTS : EXEMPLES



Maisons en rang dont certaines ont modifié des détails de leurs menuiseries : perte de l'imposte (perte de luminosité intérieure) et/ou mise en place de petits bois. La maison au centre a changé ses menuiseries sans provoquer de changements : de nouveaux vantaux ont été placés (même matière), et l'imposte d'origine a été conservée.



25 rue P. Doumer :
Maison jumelée à une autre dont la menuiserie de la baie du RC a été remplacée par une menuiserie PVC simplifiée : perte du décor en relief, et de la courbure. Cette modification provoque une perte de la qualité esthétique du bâti.



36 rue du Colonel Fabien :
Maison dont les menuiseries des baies plein cintre du 1er étage ont été remplacées par des menuiseries PVC standardisées qui n'épousent plus les contours des ouvertures. Cela entraîne une perte de la qualité esthétique du bâti.



95 rue Carnot :
Maison jumelée à une autre dont les menuiseries du 1er étage ont été remplacées par des menuiseries qui ne reprennent plus la forme d'origine : elles ont perdu leurs impostes. Cela entraîne une perte de la qualité esthétique du bâti.

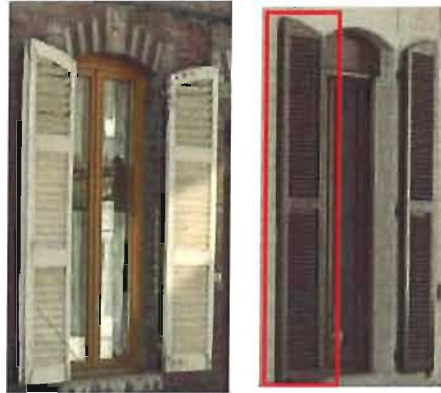


Différentes parties affectées : 1. l'enveloppe du bâti

MODIFICATIONS QUI TOUCHENT AUX AUTRES MENUISERIES : EXEMPLES



8-16 rue du Colonel Fabien :
Maisons en rang possédant à l'origine au RC des volets battants. L'un d'eux a été modifié dans son dessin et sa couleur. Il provoque une rupture dans le rang bâti, et la perte de la qualité esthétique de la façade.



4-6 rue Castelain d'Englos :
Maisons auxquelles ont été ajoutés des volets roulants devant les ouvertures : porte d'entrée, baies du rez-de-chaussée et de l'étage, lucarne. Ces volets possèdent parfois des coffrets de logement qui font saillie sur la façade. Conséquence : perte de lisibilité du rang.



15-19 avenue Salengro :
Maisons en rang dont les parties menuisées du chéneau ont été recouvertes d'une protection PVC. Conséquences : rupture dans le rang bâti et perte de la qualité esthétique du bâti.



15-21 rue Barbusse :
Maisons en rang dont une partie des volets battants au RC ont été supprimés, ainsi que l'encadrement menuisé des ouvertures. On constate alors une perte de la qualité esthétique du rang.



Différentes parties affectées : 1. l'enveloppe du bâti

MODIFICATIONS QUI TOUCHENT A LA FORME DE LA TOITURE : EXEMPLES



87rue Pasteur :
Maison possédant à l'origine une toiture à brisis, puis transformée en toiture à deux pans.
Conséquences : mise en place d'une rupture vis-à-vis de la maison voisine, perte d'espace à l'intérieur du bâti : les combles ne sont plus habitables.



Impasse Ste-Eugénie :
Rang de maisons dont la toiture à deux pans a été remplacée pour partie par une toiture-terrasse.
Conséquences : mise en place d'une rupture dans le rang et perte d'espace à l'intérieur du bâti (suppression des combles).



Rue Péri :
Maison dont la forme des toitures des deux lucarnes a été modifiée. Cela contribue à la perte de la qualité esthétique du bâti.



Angle rue Gambetta / rue du Mal Foch :
Maison d'angle possédant à l'origine une toiture à deux pans, comme ses voisines. Sa toiture initiale a été transformée en toiture-terrasse.
Conséquences : perte d'unité du rang, perte d'espace à l'intérieur du bâti par la suppression du volume des combles.



Différentes parties affectées : 1. l'enveloppe du bâti

MODIFICATIONS QUI TOUCHENT AUX MATERIAUX DE COUVERTURE : EXEMPLES



22-26 rue de la Motte :
Maisons en rang dont certaines ont refait leur toiture avec le même matériau (la tuile) mais de couleur plus sombre.



13-15 rue H. Barbusse :
Rang de maisons dont les brisis des toitures sont couverts de tuiles. Celui de la maison de gauche a laissé place à l'ardoise.



22 rue du Général Dame :
Usine dont les matériaux traditionnels de la toiture en sheds ont été remplacés par la tôle.



32-34 rue du Colonel Fabien :
Ensemble de deux maisons dont le brisis de la toiture est à l'origine couvert en ardoises. La maison de gauche les a remplacés par un matériau de substitution (bardeaux d'asphalte, "shingles").
Conséquences : perte d'un élément d'unité des deux maisons et perte de la qualité de la couverture.



47-53 rue P. Doumer :
Rang de maisons dont les brisis des toitures sont à l'origine couverts de tuiles. L'une d'elle l'a remplacé par un matériau de substitution (bardeaux d'asphalte, "shingles").



Différentes parties affectées : 1. l'enveloppe du bâti

MODIFICATIONS QUI TOUCHENT AUX OUVERTURES EN TOITURE : EXEMPLES

49-57 rue F. Lhermitte : maisons en rang, possédant à l'origine en toiture des lucarnes simples. L'une d'elle a été remplacé par une fenêtre de toitures en pente, préfabriquée de type "velux", moins coûteuse... Il s'en suit une perte d'unité dans le rang bâti, ainsi qu'une perte de qualité esthétique du bâti.



32-34 rue du Colonel Fabien : maisons jumelées dont l'une a perdu sa lucarne à toit arrondi au profit d'une fenêtre de toitures en pente, préfabriquée de type "velux", moins coûteuse... Cela induit une perte de la qualité esthétique de la façade.



Angle des rues Sadi Carnot et Henri Barbusse : maison d'angle possédant trois ouvertures en toiture : deux lucarnes jacobines et une fenêtre de type "velux". On peut se demander si cette dernière remplace une ancienne lucarne jacobine, ou si elle est le fait d'un nouveau percement. Une lucarne jacobine y aurait été plus appropriée.



14 rue Leclerc : maison possédant à l'origine une seule ouverture en toiture sous forme de lucarne jacobine. Elle s'est vu ajouter deux ouvertures (une dans le brisis et une dans le terrasson), sous forme de fenêtre de type "velux" : ceci traduit certainement l'occupation des combles, mais est nuisible à la qualité de la façade.

22-26 rue de la Motte : maisons en rang possédant à l'origine en toiture une lucarne jacobine qui a laissé place au n°22 à une lucarne simple plus large. Cette reconfiguration a permis de gagner en luminosité dans les combles du n°22, mais provoque une perte d'unité du rang.



41-49 rue du Gal Mesny : maisons alignées en rang possédant à l'origine une lucarne jacobine dans la toiture. Celle-ci a parfois été remplacée, soit par une fenêtre de toitures en pente, préfabriquée de type "velux", soit par une lucarne simple plus large. Ces modifications ont permis de gagner en luminosité dans les combles, mais contribuent à la perte la qualité du rang et des façades.



5-9 rue Pasteur : ensemble de trois maisons possédant chacune à l'étage une lucarne à toit arrondi. Celle du centre s'est vu ajouter une ouverture sous forme de fenêtre de toitures en pente, préfabriquée de type "velux". Cette reconfiguration a permis d'améliorer la luminosité du n°5, mais fait perte de la cohérence à l'ensemble.



Rue du Bocquiau : maisons élémentaires possédant actuellement différents types d'ouvertures en toiture : lucarnes rampantes ou simples. On ne sait pas quel est le modèle d'origine. En revanche, on observe l'apparition de nouvelles ouvertures dans le terrasson, sous forme de fenêtre de toitures en pente, ce qui peut traduire la création d'un second étage de combles.



Différentes parties affectées : 2. la parcelle

MODIFICATIONS QUI TOUCHENT AUX BORDURES DE LA PARCELLE : EXEMPLES



Rue du Maréchal Leclerc :

Mur de clôture en briques, avec soubassement de pierres bleues, rythmé par des piliers. Il a été percé d'une ouverture de garage, qui a nécessité la mise en place d'un linteau béton.



Rue Ridez :

La mise en place d'un garage mitoyen à la maison blanche entraîne la mise en place d'une mitoyenneté. Extension de la maison voisine : création d'une mitoyenneté.



Rue V. Hugo :

Maison ancienne en centre-ville, mitoyenne autrefois avec un bâti en front-à-rue. Ce dernier a été détruit et remplacé par une maison installée largement en recul par rapport à la rue. Le rapport de mitoyenneté a été modifié et la maison ancienne est pratiquement devenue semi-mitoyenne.



187-195 avenue Salengro :

Maisons en rang, bâties en recul de la rue, de laquelle elles sont séparées par un jardinet-terrasse. La clôture d'origine a été repeinte de différentes couleurs. Le garde corps de la maison de droite a été remplacé par un autre plus haut et plus travaillé. L'ensemble des clôtures a perdu de son homogénéité.



24 rue Bara :

construction d'une dent creuse : création d'une nouvelle mitoyenneté pour les deux maisons qui la jouxtent, jusqu'alors semi-mitoyennes.



Différentes parties affectées : 2. la parcelle

MODIFICATIONS QUI TOUCHENT À L'INTERIEUR DE LA PARCELLE : EXEMPLES



Rue Paul Doumer : Maisons en rang, implantées en recul par rapport à la voie, et séparées à l'origine de celle-ci par un jardinet, qui rend plus agréable la rue. Celui-ci a souvent disparu au profit d'un espace bitumé dont on ne sait plus trop si il est public ou privé, et peut servir d'espace de stationnement. Le cadre de vie est alors dégradé.



Rue du Maréchal Leclerc : Mise en place d'un garage dont l'ouverture est percée dans le mur de clôture. Cette nouvelle implantation s'effectue, dans ce cas, en bout de parcelle.



Différentes parties affectées : 3. l'intérieur du bâti

MODIFICATIONS QUI ABOUTISSENT AU CHANGEMENT DE FONCTION D'UNE PARTIE OU DE TOUT UN BÂTI : EXEMPLES



238 rue Potié :
Maison faisant partie d'un rang à laquelle un garage a été placé en RC, à l'emplacement habituel des pièces nobles. La distribution intérieure est alors modifiée, car les pièces nobles ont du être reportées à l'arrière, avec la mise en place d'un éclairage zénithal. En façade on peut noter une perte d'homogénéité du rang.



218 rue Potié :
Ensemble de maisons en rang, réhabilitées récemment. Les pièces du RC ont certainement été réorganisées : les pièces de services (cuisine) ont du être déplacées côté rue (adjonction d'une prise d'air pour VMC), et par conséquent, les pièces nobles déplacées côté jardin.



68 rue Gambetta :
reconversion d'un ancien rez-de-chaussée à usage commercial en rez-de-chaussée à usage résidentiel, tout en ayant conservé une partie de la devanture ancienne.



Rue Carnot :
changement de fonction du bâti : transformation d'un ancien hôtel particulier en Trésor Public.



Différentes parties affectées : 3. l'intérieur du bâti

MODIFICATIONS QUI VISENT À AMELIORER LE CONFORT DE L'INTERIEUR DU BÂTI : EXEMPLES



Rue du Gal Mesny : abaissement du niveau des ouvertures (porte et fenêtres) de la maison de gauche : il est possible que cette modification révèle l'abaissement du plafond à l'intérieur du bâti afin d'avoir un plus grand confort thermique. En contrepartie, le rang bâti perd de sa lisibilité.



15 rue Barbusse : Mise en place d'un confort acoustique et thermique grâce à la pose d'un double vitrage. En contrepartie, sa pose est venu boucher le petit renforcement des ouvertures qui donne le rythme du rang, qui est alors interrompu.



32 place Clemenceau : Maison à laquelle a été ajoutée une nouvelle ouverture sur le côté de la façade. Elle péfigure la mise en place d'une nouvelle pièce à l'intérieur du bâti.



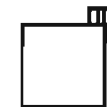
Rue du Gal Mesny : l'élargissement de la baie permet de faire entrer plus de lumière dans la pièce du rez-de-chaussée. En revanche, la façade perd de sa qualité.



32-34 rue du Colonel Fabien : Mise en place d'un vitrage brouillé dans une des ouvertures du premier étage. Elle signifie sans doute la mise en place d'une salle-de-bains au premier étage de cette maison.



Angle des rues Crépin et F. Lhermitte : ensemble de deux maisons établies en rang aujourd'hui regroupées. C'est pourquoi, une des portes du RC a été rebouchée, car la distribution intérieure des deux maisons est devenue commune et a donc du évoluer. On perd alors le rythme des ouvertures.



Différentes parties affectées : 4. le corps bâti : extension

ADJONCTION D'UNE CONSTRUCTION CONTIGÜE AU BÂTI D'ORIGINE : EXEMPLES



11 rue de la Tanneurie : adjonction d'une surface bâtie contiguë au bâti ancien : construction d'un garage. L'adjonction est traitée en lien avec le bâti ancien, par la mise en peinture blanche des deux éléments.



41-51 rue P. Doumer : Le n° 47 possède une extension du bâti au rez-de-chaussée sous forme de bow-window. Le bow-window permet de laisser entrer plus de lumière dans le bâti que la baie classique qui y existait auparavant.



Angle des rues Crépin et F. Lhermitte : regroupement de deux maisons faisant partie d'un rang. Le percement correspondant à l'une des portes a été rebouché. Cela induit une augmentation de la surface habitable, mais aussi une perte de la lisibilité du rang.



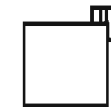
22 rue Pasteur : adjonction d'une surface bâtie contiguë au bâti ancien sous la forme d'un garage. L'adjonction est traitée en parpaings revêtus d'un bardage réalisé par des lattes de bois.



Cité Saint-Georges : extension d'une surface bâtie habitable contiguë au bâti ancien. La pose d'un enduit a permis de lier bâti ancien et extension, mais elle est en rupture avec le bâti voisin. Cette extension assez importante a largement réduit le jardin.



103-105 rue Pasteur : regroupement de deux maisons jumelles à l'origine. Les percements du RC ont été reconfigurés. Une nouvelle unité est créée par la mise en place de matériaux de parement : briquettes et pierres reconstituées. Conséquences : augmentation de la surface habitable, création d'un garage, perte de la lisibilité de la façade d'origine.



Différentes parties affectées : 4. le corps bâti : extension

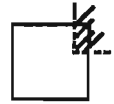
ADJONCTION D'UN ETAGE HABITABLE : EXEMPLES



Sentier Wibaux :
Maison surélevée
via la mise en place
d'un étage supplé-
mentaire, qui re-
prend en partie les
lignes de la façade
d'origine (utilisation
de briques).
Conséquences :
rupture dans l'unité
générale du bâti,
perte de lisibilité de
la façade, et exten-
sion de la surface
habitable.

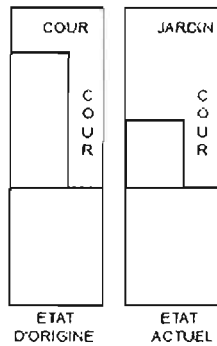


Rue du Croissant :
Maison surélevée-
par la mise en
place d'un étage
supplémentaire, qui
est intégré à la fa-
çade d'origine par
la pose d'un crépi-
sur toute la façade.
Conséquences :
rupture dans l'unité
du rang, perte de li-
sibilité de la façade,
et extension de la
surface habi



Différentes parties affectées : 5. le corps bâti : rétraction

DEMOLITION D'UNE PARTIE DU BÂTI : EXEMPLES



Cas hypothétique : cas typique d'une maison de ville "maison en hauteur" possédant à l'origine un corps de bâti principal et un marteau. La démolition d'une partie des pièces de service (plus adaptées aux attentes actuelles) dans le marteau a permis la création d'un petit jardin, là où il y avait avant une grande cour.

Préconisations méthodologiques : la mise en place d'un schéma de mise en valeur des façades

PREAMBULE :

La Ville d'Haubourdin a mis en place une prime communale à l'amélioration des façades depuis le 1 juillet 2004. Les objectifs de cette prime sont multiples : encourager une rénovation de qualité, sensibiliser les propriétaires, mais aussi améliorer à plus long terme le cadre de vie et l'image de la commune. Il est bien à noter que cette politique n'a pas pour but d'éradiquer les modifications qui ont affecté le patrimoine bâti jusqu'à aujourd'hui, ni de revenir nécessairement à l'état d'origine, mais d'intégrer au mieux les modifications. En effet, ici nous ne sommes pas dans le cadre d'une politique stricte, du type mise en place d'un secteur sauvegardé ou d'une ZPPAUP. Il s'agit avant tout de concilier attentes des propriétaires, mise en valeur du bâti et amélioration du cadre de vie. C'est pourquoi, nous allons proposer une méthode afin de gérer au mieux les rénovations de façades, à travers une première partie de conseils théoriques et d'orientations, mais aussi d'une seconde partie d'études de cas sur la commune.

LA DEFINITION DE CONFIGURATIONS DIFFERENTES POUR LA GESTION DU BÂTI :

La gestion de la politique de mise en valeur des façades ne peut pas être identique dans toute la ville. En effet, celle-ci possède de nombreuses différences et la gestion doit par conséquent y être adaptée. On adoptera alors une gestion différente en fonction des critères de définition du bâti : son degré de modification, son alignement, son implantation, et sa localisation (dans le cas d'un rang uniquement).

On agira alors différemment selon la configuration du bâti. On a pu définir différentes configurations pour le bâti avec les critères suivants :

- D'abord, la définition de deux grands secteurs : un secteur où le patrimoine bâti est peu ou pas modifié, un secteur où le patrimoine bâti est largement modifié.
- Puis la définition de l'alignement et de l'implantation du bâti : sur voie, sur cour ou en recul ; et en rang, unique, jumelé ou individuel.
- Enfin, la localisation du bâti (uniquement dans le cas d'un rang) : à l'extrémité ou au centre.

La mise en place d'un schéma de principe pour chaque rue et pour chaque rang est nécessaire car cette politique se fera petit à petit, en parallèle aux demandes de subventions par les propriétaires et donc un peu au cas par cas. Il faut donc définir des lignes directrices pour chaque configuration.

DEFINITION DES TERMES :

- Le secteur où le patrimoine bâti est peu ou pas modifié : secteur dans lequel le bâti est soit en son état d'origine, soit touché principalement par des modifications réversibles.
- Le secteur dans lequel le patrimoine bâti est largement modifié : secteur dans lequel une grande partie du bâti est touché par des modifications à la fois réversibles et irréversibles.
- L'alignement et l'implantation du bâti : cf. définition dans le glossaire de la "*typologie architecturale des villes du Nord*".
- La localisation du bâti à l'extrémité d'un rang : en bordure de rang (premier et dernier bâti).
- La localisation du bâti au centre d'un rang : en coeur de rang.

Préconisations méthodologiques : la mise en place d'un schéma de mise en valeur des façades

COMMENT AGIR ? DANS TOUS LES CAS...

UN PREALABLE À TOUTE RENOVATION DE FAÇADE : L'ETUDE DU SITE ET DE LA FAÇADE :

Une ambiance bâtie se lit comme un tout. C'est l'ensemble des nuances, des accords entre les matériaux, des formes et juxtapositions, des détails de construction... qui fait qu'une rue nous semble équilibrée, unie et agréable. La façade dialogue vraiment avec la rue.

C'est pourquoi, une rénovation de façade doit être réalisée en respectant certaines règles, pour un projet de qualité :

- dans un premier temps, l'étude du site : respect de l'ambiance bâtie en front-à-rue, respect des proportions et des rythmes des façades. De l'étude du site dépendra l'intervention en façade.

- dans un second temps, l'étude de la façade en elle-même, afin de respecter son unité : le respect des règles de composition de la façade, la prise en compte de la mise en oeuvre et de la qualité des matériaux de la façade.

Ainsi, une transformation du bâti s'effectuant au cas par cas sans tenir compte du contexte bâti, de l'ambiance bâtie voisine n'est pas appropriée.

D'AUTRES REGLES À RESPECTER :

La façade sur rue étant d'intérêt public, le particulier doit y suivre les prescriptions afin d'obtenir la prime. La façade arrière relève, quand à elle, plus de l'intérêt particulier et s'avère "libre".

Dans tous les cas : quelques règles à respecter :

- conserver les éléments d'origine : éléments décoratifs, menuiseries... : conserver une trace, un bâti référent...

- laisser la place aux innovations : innovations architecturales (architecture contemporaine de qualité, éviter le pastiche "néo-flamand") s'intégrant au bâti alentour (conserver des lignes, des rythmes...) , et innovations liées au développement durable (mise en place de panneaux photovoltaïques...).

- la non-nécessité de revenir à l'état d'origine : en effet, si les modifications touchent le gros oeuvre, revenir à l'état d'origine peut revenir contraignant et cher. De plus, ce n'est pas toujours intéressant : il faut mieux, en effet, laisser apparaître l'évolution du bâti et plutôt essayer d'intégrer la modification...

- l'interdiction de modifier tout ce qui touche au gros oeuvre : transformation des proportions des ouvertures, mise en place de matériaux de parements (briques pierres reconstituées) lorsque cela n'est pas justifié : modification innovante ou modification afin de revenir à un état "d'origine", façade inesthétique...

Préconisations méthodologiques : la mise en place d'un schéma de mise en valeur des façades

COMMENT AGIR ? POUR CHAQUE CONFIGURATION...

Grandes orientations...

A l'échelle des secteurs :

- Secteur au bâti peu touché par les modifications :

Le principal objectif sera de remettre en évidence les liens entre bâtis, avec pour objectif un retour vers l'origine. Dans ce secteur, les modifications sont souvent peu de choses et correspondent à quelques éléments perturbateurs qui se sont développés, comme les coffrets saillants de volets roulants. Dans le cas où les modifications ont affecté le gros-oeuvre, le retour à l'origine s'avérera contraignant et cher. Il s'agira alors de laisser le bâti en l'état mais en essayant d'intégrer au mieux la modification au reste du bâti.

- Secteur au bâti largement touché par les modifications :

L'objectif sera de retrouver, recréer des liens, tels que la couleur, d'autres éléments (volets, lucarnes de toit), les rythmes, les grandes lignes de la façade - en fonction des modifications qui ont affecté le bâti. Dans le cas où un bâti d'origine existe encore, il faudra le conserver, et il pourra devenir bâti référent pour le bâti alentour.

L'objectif dans ce secteur sera donc de recréer un ensemble, une homogénéité, tout en conservant un habitat en mouvement.

A l'échelle de la forme d'implantation du bâti :

- Implantation en rang :

Dans une implantation en rang, il s'agira de conserver ou de recréer une homogénéité à l'échelle du rang, via la mise en évidence ou la création de liens entre les bâtis. C'est cette forme d'implantation qui souffre le plus des modifications.

- Implantation jumelée :

Le jumelage a été mis en place dans une optique de fonctionnement double, c'est pourquoi il faudra le conserver et mettre en valeur les éléments existants qui caractérisent encore le jumelage.

- Autre implantation :

Dans le cas d'une implantation autre qu'en rang ou jumelée, il s'agira d'avoir un minimum de lien entre bâtis.

A l'échelle de la localisation du bâti à l'échelle du rang :

- Au centre, il s'agira plutôt d'une logique de conservation.

- Aux extrémités (dans le cas d'un bâti semi-mitoyen), il s'agira de laisser plus de libertés. C'est l'occasion d'intégrer des modifications innovantes sur le gros oeuvre.

Etude de cas

EXPLICATION DE LA DEMARCHE :

L'objectif de cette étude de cas est d'étudier sur des séquences bâties les possibilités de rénovation de façade, des plus facilement réalisables aux plus ambitieuses. Pour ce faire, nous avons essayé de prendre des extraits représentatifs de la commune : différents types de bâti, dans des configurations différentes, et dispersés sur la superficie de la commune.

Pour chaque cas, on essaye, dans un premier temps, de retrouver les composantes d'origine de la façade et de la toiture du bâti afin d'avoir des éléments référents, qui pourront être réutilisés dans les rénovations. Dans un second temps, on fait un bilan de l'état actuel du bâti, issu des modifications. Enfin, on essaye de donner des pistes pour intervenir en cas de rénovation de façade.

Pour chaque cas, une à trois pistes d'action ont été définies. Ces pistes instaurent une gradation dans la complexité de l'intervention : la piste n°1, correspondant aux possibilités de rénovation les plus facilement réalisable, et la piste n°3, correspondant aux possibilités de rénovation les plus ambitieuses. Chaque piste est cumulative. Ainsi, si un propriétaire décide une rénovation ambitieuse, il devra réaliser les pistes n°1, 2 et 3 (le cas échéant). L'instauration d'une gradation dans les pistes permettra, par exemple, d'étaler ces travaux en plusieurs phases : dans un premier temps, effectuer la piste n°1, puis la n°2, et enfin la n°3...

Etude de cas

22 À 28 RUE DE LA MOTTE, RANG DE MAISONS EN HAUTEUR



ETAT A L'ORIGINE :

FAÇADE :

Élévation : nombre de niveaux : 2 ; matériaux : briques sur soubassement de pierres bleues.

Nombre d'ouvertures : 4 : 1 porte et 3 fenêtres

Décor : utilisation de la brique émaillée, qui anime les arcs de décharge et la frise sous la corniche

Menuiseries : porte : pleine surélevée d'une imposte vitrée ; fenêtres : 2 vantaux surmontés d'une imposte vitrée ; autres : volets battants en RC, chéneau simple

TOITURE :

Forme : à brisis

Matériau : tuile

Percement : lucarne jacobine



ETAT ACTUEL ISSU DES MODIFICATIONS :

- Percements de la façade : élargis ou abaissés et élargis, rebouchés
- Matériaux d'élévation : mise en peinture
- Matériaux de couverture : couleur
- Ouvertures en toiture : remplacement d'une lucarne jacobine en une lucarne simple
- Menuiseries des percements : disparition de l'imposte vitrée
- Autres menuiseries : mise en place de volets roulants en RC en remplacement des volets battants, volets roulants au premier étage avec coffrets de logements saillants ou non

Etude de cas

PISTES D'ACTION :

BILAN ACTUEL :

Tel qu'il se présente actuellement, le rang a perdu de son homogénéité, de son unité. Les ruptures sont multiples du fait de la disparition des éléments du décor et des grandes lignes qui unifient les façades et participent à la formation du rang. On peut noter dans ce registre la perte du rythme des ouvertures au RC ou à l'étage liée à la reconfiguration de certains percements, la perte de lisibilité du fait de l'adjonction de coffrets saillants de volets roulants, la maison peinte en blanc qui contraste avec les maisons aux briques nues ou peintes couleur brique, la dégradation du décor des briques émaillées par le manque d'entretien ou leur mise en peinture, et le manque d'entretien des chéneaux.

COMMENT AGIR POUR REDONNER UNE UNITE, UNE IDENTITE AU RANG ?

Le rang s'inscrit dans une portion de rue peu touchée par les modifications.

Préconisations : du plus facilement faisable aux interventions plus ambitieuses...

1. - Enlever la peinture blanche du n°26 : refaire apparaître la brique nue et essayer de faire réapparaître le décor des briques émaillées.
- Remettre en peinture d'une même couleur le chéneau des quatre maisons : retrouver une unité.
- Enlever les coffrets saillants de logement de volets roulants de l'étage du n°26 : faire disparaître une rupture visuelle.

Ces trois interventions permettraient de retrouver un peu de lien entre les quatre maisons du rang.

2. - Reconfiguration originelle du percement du RC du n°26, re-percement ou mise en place d'une baie aveugle en renforcement : rétablir le rythme des percements à l'étage ou au RC, avec ses lignes d'appuis et de linteaux.
- Enlèvement des volets roulants marrons au n°26 : faire disparaître une rupture visuelle.
- Remplacement de la lucarne simple du n°22 par une lucarne jacobine identique aux autres encore en place.
- Enlever la peinture du n°28 : retrouver la brique nue.

Ces quatre interventions permettraient de retrouver un bon niveau d'unité du rang.

3. - Reconfiguration originale des percements du n°24.
- Mise en place de tuiles de même couleur.
- Mise en place de volets battants au RC en remplacement des volets roulants.
- Enlèvement des volets roulants au premier étage.
- Remplacement des menuiseries par des menuiseries proches de l'origine.

Ces interventions permettraient de revenir à l'état d'origine du rang.



Etude de cas

38 À 44 RUE DU GENERAL LECLERC, RANG DE GRANDES MAISONS



ETAT A L'ORIGINE :

FAÇADE :

Élévation : nombre de niveaux : 2 ; matériaux : briques enduites

Nombre d'ouvertures : 6 : 1 porte et 5 fenêtres

Décor : utilisation de l'enduit : faux-pilastres au 1er étage, fausses clés, cordon, frise denticulée sous la corniche

Menuiseries : porte : pleine surélevée d'une imposte vitrée ; fenêtres : 2 vantaux surmontés d'une imposte vitrée ; autres : en RC volets battants en partie ajourés, chéneau simple, parties menuisées autour des ouvertures en RC

TOITURE :

Forme : à brisis

Matériau : ardoise (brisis) et tuile (terrasson)

Percement : lucarne à toit arrondi



ETAT ACTUEL ISSU DES MODIFICATIONS :

- Percements de la façade : élargis et/ou légèrement abaissés en RC
- Matériaux d'élévation : léger manque d'entretien
- Menuiseries des percements : changement de matière et/ou de forme des menuiseries
- Autres menuiseries : disparition des parties menuisées autour des ouvertures du RC, mise en place de volets roulants en RC en remplacement des volets battants, volets roulants au premier étage avec coffrets de logements saillants ou non

Etude de cas

PISTES D'ACTION :

BILAN ACTUEL :

Aujourd'hui, ce rang de grandes maisons nous apparaît comme étant encore relativement homogène, car il a conservé son enduit dans les mêmes tons blancs ainsi que son décor. En revanche, quelques ruptures apparaissent, principalement en RC. En effet, on peut y observer la reconfiguration des percements des baies afin de réunir en une seule ouverture les deux baies du RC. On peut déplorer la perte de petits éléments comme les volets battants ou les parties menuisées autour des ouvertures du RC, ainsi que l'adjonction de volets roulants aux coffrets parfois saillants.

COMMENT AGIR POUR REDONNER UNE UNITE, UNE IDENTITE AU RANG ?

Le rang s'inscrit dans une portion de rue peu touchée par les modifications.

Préconisations : du plus facilement faisable aux interventions plus ambitieuses...

1. - Maintenir et entretenir l'enduit et son décor, en employant les mêmes pigments pour la couche de finition : refaire apparaître plus clairement l'homogénéité.
 - Remettre en peinture d'une même couleur le chéneau des quatre maisons.
 - Enlever les coffrets saillants de logement de volets roulants de l'étage du n°42 : faire disparaître une rupture visuelle.

Ces trois interventions permettraient de retrouver un peu plus d'homogénéité sans interventions lourdes.

2. - Reconfiguration originelle des percements du RC des n°38 et 42 : rétablir le rythme des percements du RC, avec ses lignes d'appuis et de linteaux, mais aussi faire ressortir l'alignement des percements à l'échelle de la façade.
 - Enlèvement des volets roulants marrons au n°42 : faire disparaître une rupture visuelle.
 - Retrouver une porte de qualité et mesurant les bonnes dimensions (porte sur mesure épousant parfaitement les dimensions de l'ouverture et conservant l'imposte vitrée), au n°44.

3. - Mise en place de volets battants au RC en remplacement des volets roulants.
 - Enlèvement des volets roulants au premier étage.
 - Remplacement des menuiseries par des menuiseries proche de l'origine.
 - Remise en places des parties menuisées autour des ouvertures du RC.

Ces interventions permettraient de revenir à l'état d'origine du rang.



Pistes pour agir : la mise en valeur des façades

Etude de cas

93 ET 95 RUE SADI CARNOT, DEUX MAISONS EN HAUTEUR JUMEELES



ETAT A L'ORIGINE :

FAÇADE :

Élévation : nombre de niveaux : 2, surmontée en partie par un fronton à redents ; matériaux : briques sur soubassement de pierres bleues

Nombre d'ouvertures : 5 : 1 porte, 1 porte-fenêtre et 3 fenêtres

Décor : symétrie dans le percement des ouvertures, utilisation de la brique émaillée, qui anime les arcs de décharge, ainsi que des carreaux de céramique sous la corniche, cordon de pierres, balcon avec ses ferronneries

Menuiseries : porte : en partie vitrée surélevée d'une imposte vitrée ; fenêtres : au RC : fenêtres au riche décor avec arc plein-cintre (petits-bois), à l'étage : 2 vantaux surmontés d'une imposte vitrée ; autres : en RC volets roulants, chéneau simple

TOITURE :

Forme : à brisis

Matériau : ardoise (brisis) et tuile (terrasson)

Percement : lucarne à toit en pavillon



ETAT ACTUEL ISSU DES MODIFICATIONS :

- Eléments ponctuels : disparition d'un des balcons
- Menuiseries des percements : disparition de l'imposte vitrée au 1er étage
- Autres menuiseries : mise en place de volets roulants au premier étage, ainsi qu'au niveau des lucarnes.

Etude de cas

PISTES D'ACTION :

BILAN ACTUEL :

Cet ensemble, composé de deux maisons jumelées, nous apparaît aujourd'hui comme étant relativement homogène, car le dessin des façades et la symétrie de l'ensemble ont été conservés, tout comme le décor. En revanche, quelques ruptures apparaissent, essentiellement à l'étage. En effet, on peut y observer la perte d'un des balcons, le remplacement des menuiseries, et l'adjonction de volets roulants.

COMMENT AGIR POUR REDONNER UNE UNITE, UNE IDENTITE AU RANG ?

Le rang s'inscrit dans une portion de rue peu touchée par les modifications.

Préconisations : du plus facilement faisable aux interventions plus ambitieuses...

1.
 - Nettoyer la façade afin de faire ressortir les éléments de décor.
 - Remettre en peinture de couleur uniforme le chéneau des deux maisons.
 - Peindre en blanc les menuiseries du RC du n°95, afin d'harmoniser les couleurs à l'échelle de la façade, mais aussi de l'ensemble.

Ces trois interventions permettraient de remettre en valeur l'unité de l'ensemble sans interventions lourdes.



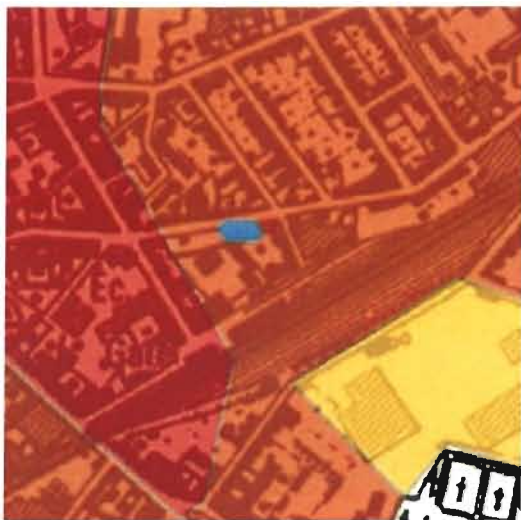
2.
 - Reconstruction du balcon avec ses ferronneries au n°93.
 - Remise en place des menuiseries proche de l'origine au 1er étage.
 - Enlèvement des volets roulants du 1er étage et des lucarnes.

Ces interventions permettraient de revenir à l'état d'origine du rang.



Etude de cas

50 À 60 RUE AUGUSTE POTIÉ, RANG DE GRANDES MAISONS



ETAT A L'ORIGINE :

FAÇADE :

Élévation : nombre de niveaux : 2 ; matériaux : briques

Nombre d'ouvertures : 6 : 1 porte et 5 fenêtres

Décor : travail de la brique : encadrements autour des ouvertures du 1er étage, cordons, frise sous la corniche

Menuiseries : porte : pleine surélevée d'une imposte vitrée ; fenêtres : 2 vantaux surmontés d'une imposte vitrée (petits bois) ; autres : volets battants en RC, parties menuisées autour des ouvertures en RC, chéneau simple

TOITURE :

Forme : à brisis

Matériau : tuile

Percement : lucarne à toit arrondi



ETAT ACTUEL ISSU DES MODIFICATIONS :

- Percements de la façade : élargis et/ou abaissés, changement de destination
- Matériaux d'élévation : mise en place de matériaux de parement : briquettes et pierres reconstituées
- Matériaux de couverture : couleur
- Ouvertures en toiture : remplacement par des fenêtres préfabriquées de toitures en pente de type "velux" ainsi que par des lucarnes simples
- Menuiseries des percements : disparition des petits bois
- Autres menuiseries : mise en place de volets roulants au RC (à la place des volets battants) et au 1er étage, perte des parties menuisées autour des ouvertures du RC.

Etude de cas

PISTES D'ACTION :

BILAN ACTUEL :

Tel qu'il se présente actuellement, le rang a perdu de son homogénéité, de son unité. Les ruptures sont multiples du fait de la pose de matériaux de parement sur toute la façade de deux maisons, et par conséquent de la disparition des grandes lignes qui unifient les façades et participent à la formation du rang. On peut noter dans ce registre la perte du rythme des ouvertures au RC ou à l'étage liée à la reconfiguration de certains percements, ainsi que les maisons aux matériaux de parement qui contrastent avec les maisons aux briques nues ou peintes.

COMMENT AGIR POUR REDONNER UNE UNITE, UNE IDENTITE AU RANG ?

Le rang s'inscrit dans une portion de rue touchée par les modifications.

Préconisations : du plus facilement faisable aux interventions plus ambitieuses...

1.
 - Remettre en peinture d'une même couleur le chéneau des six maisons.
 - Remettre en peinture uniforme ou retrouver la brique avec un badigeon à la chaux teinté couleur brique, pour les n°50 et 54-56-58.
 - Réinstaller des volets battants au n°56
 - Enlever les briquettes de parement dans la partie haute du n°52 afin de remettre en évidence la frise de brique qui court sous la corniche et qui unifie le rang.



2.
 - Reconfiguration originale des percements et enlèvement des briquettes et pierres reconstituées de parement du n°52.
 - Remplacement des "velux" et des lucarnes simples par des lucarnes à toit arrondi.
 - Mise en place de tuiles de même couleur.
 - Enlèvement des volets roulants au premier étage.
 - Remplacement des menuiseries par des menuiseries proche de l'origine.



Ces interventions bien que peu probables permettraient de revenir à l'état d'origine du rang.

Etude de cas

33 À 39 AVENUE SALENGRO, RANG DE MAISONS ELEMENTAIRES



ETAT A L'ORIGINE :

FAÇADE :

Élévation : nombre de niveaux : 1 ; matériaux : briques

Nombre d'ouvertures : 2 ; 1 porte et 1 fenêtre

Décor : quasi-inexistant ; soubassement cimenté

Menuiseries : porte : pleine surélevée d'une imposte vitrée ; fenêtres : 2 vantaux surmontés d'une imposte vitrée ; autres : chéneau simple

TOITURE :

Forme : à brisis

Matériau : tuile

Percement : lucarnes simples



ETAT ACTUEL ISSU DES MODIFICATIONS :

- Percements de la façade : élargis et/ou abaissés
- Matériaux d'élévation : mise en peinture
- Ouvertures en toiture : remplacement par des fenêtres préfabriquées de toitures en pente de type "velux" ainsi que par des lucarnes simples plus larges
- Menuiseries des percements : disparition de l'imposte
- Autres menuiseries : mise en place de volets roulants au RC devant les fenêtres et les portes, avec coffrets de logement saillants ou non.

Etude de cas

PISTES D'ACTION :

BILAN ACTUEL :

Ce rang, composé de maisons élémentaires, conserve, tel qu'il se présente actuellement, une certaine homogénéité, même si des ruptures apparaissent. En effet, on constate la création de discontinuités, telles que la mise en peinture d'une des façades qui contraste avec les maisons voisines aux briques nues, mais aussi la perte du rythme des ouvertures, du fait de la reconfiguration des percements aussi bien au RC qu'en toiture.

COMMENT AGIR POUR REDONNER UNE UNITE, UNE IDENTITE AU RANG ?

Le rang s'inscrit dans une portion de rue peu touchée par les modifications.

Préconisations : du plus facilement faisable aux interventions plus ambitieuses...

1. - Enlever la peinture bleue du n°35, afin de refaire apparaître la brique nue et recréer une harmonie générale au niveau du rang.
- Remettre en peinture d'une même couleur le chéneau des quatre maisons .
- Enlever le coffrets saillants de logement de volet roulant devant la porte du n°39 : faire disparaître une rupture visuelle.
- Unifier la couleur des soubassement en béton.

Ces quatre interventions permettraient de retrouver une certaine unité entre les quatre maisons du rang.



2. - Reconfiguration originelle des percements du RC des n° 35 à 39.
- Enlever les volets roulants devant les portes d'entrée.
- Remplacement des lucarnes simples larges et des "velux" par des lucarnes simples.
- Remplacement des menuiseries par des menuiseries proche de l'origine.

Ces quatre interventions permettraient de retrouver l'état d'origine du rang.



Etude de cas

1 À 11 RUE DE LA TANNERIE, ENSEMBLE DE MAISONS EN HAUTEUR



ETAT A L'ORIGINE :

FAÇADE :

Elévation : nombre de niveaux : 2 ou 3 ; matériaux : briques

Nombre d'ouvertures : 3 ou 4 : 1 porte et 2 ou 3 fenêtres

Décor : frise de briques sous la corniche

Menuiseries : fenêtres : 2 vantaux surmontés d'une imposte vitrée ; autres : chéneau simple

TOITURE :

Forme : à brisis ou à 2 pans

Matériau : tuile

Percement : lucarne jacobine



ETAT ACTUEL ISSU DES MODIFICATIONS :

- Percements de la façade : élargis ou abaissés et élargis
- Matériaux d'élévation : mise en peinture, enduit, pierres reconstituées de parement
- Ouvertures en toiture : remplacement d'une lucarne jacobine en une fenêtre préfabriquée de toiture en pente de type "velux"
- Menuiseries des percements : disparition de l'imposte vitrée
- Autres menuiseries : mise en place de volets roulants en RC et au premier étage avec coffrets de logements saillants ou non

Etude de cas

PISTES D'ACTION :

BILAN ACTUEL :

Tel qu'il se présente actuellement, cet ensemble a perdu de son homogénéité. En effet, les ruptures sont multiples : perte du rythme des ouvertures liée à la reconfiguration des ouvertures, mais aussi mise en place de matériaux de parement : mise en peinture, d'un enduit, de pierres reconstituées de parement.

COMMENT AGIR POUR REDONNER UNE UNITE, UNE IDENTITE A L'ENSEMBLE ?

Le rang s'inscrit dans un quartier touché par les modifications.

Préconisations : du plus facilement faisable aux interventions plus ambitieuses...

1. - Enlever la peinture du n°9 (retrouver la brique) et poser un enduit uniquement au niveau du RC des n°5-7-9 ou 5 et 9 : cela permettra de redonner une unité aux trois maisons de deux étages.
 - Uniformiser la teinte et l'aspect de finition des enduits des n°1 et 3, et enlever les pierres reconstituées de parement autour des ouvertures.
 - Enlever la peinture du n°11 ou l'enduire de la même teinte des n°1 et 3.
 - Uniformiser les soubassements des cinq maisons.

Ces quatre interventions permettraient de retrouver un peu de lien entre les cinq maisons de l'ensemble.

2. - Enlever les coffrets saillants de logement de volets roulants au premier étage : faire disparaître une rupture visuelle.
 - Enlever le double vitrage à l'étage du n°11 : retrouver le rythme des percements.
 - Remplacement de la fenêtre de type "velux" du n°3 par une lucarne jacobine identique à celle encore en place.
 - Reconfigurer dans son état d'origine l'ouverture du premier étage du n°9 ainsi que son appui et son linteau.

3. - Reconfiguration originale des percements des n°1 et 3 et des percements du RC des n°5 et 9.
 - Remise en place de menuiseries avec imposte vitrée.
 - Suppression des volets roulants au premier étage.

Ces interventions permettraient de revenir à l'état d'origine du rang. C'est peu probable, car cela demanderait beaucoup de travaux, assez lourds.



Etude de cas

11 AVENUE DE LATTRE DE TASSIGNY, RANG DE MAISONS HAUTES



ETAT A L'ORIGINE :

FAÇADE :

Élévation : nombre de niveaux : 2 ; matériaux : briques.

Nombre d'ouvertures : 3 : 1 porte et 2 fenêtres, dont l'une est composée de 3 baies

Décor : absent, hormis le travail de la brique autour de la porte

Menuiseries : porte : pleine (en partie vitrée) ; fenêtres : au RC : à 3 vantaux, à l'étage : à 1 vantail ; autres : volets roulants en RC, chéneau simple

TOITURE :

Forme : à 2 pans

Matériau : tuile

Percement : large lucarne simple



ETAT ACTUEL ISSU DES MODIFICATIONS :

- Matériaux d'élévation : mise en place d'un enduit de parement
- Menuiseries des percements : mise en peinture marron et adjonction de petits bois au RC et à l'étage
- Autres menuiseries : mise en place de volets roulants aux percements de l'étage et des combles, avec coffrets de logements saillants

Etude de cas

PISTES D'ACTION :

BILAN ACTUEL :

Ce rang, composé de maisons hautes en recul, a perdu de son unité et de son homogénéité, tel qu'il se présente actuellement. En effet, une discontinuité apparaît dans le rang, de par la mise en place d'un enduit ainsi que par l'utilisation de la couleur marron pour les menuiseries.

COMMENT AGIR POUR REDONNER UNE UNITE, UNE IDENTITE AU RANG ?

Le rang s'inscrit dans une portion de rue peu touchée par les modifications.

Préconisations :

1. - Enlever l'enduit du n°11, afin de refaire apparaître la brique nue et recréer une harmonie générale au niveau du rang.
- Remettre en peinture d'une même couleur les chéneaux du rang.
- Enlever les coffrets saillants de logement de volet roulant du n°11 : faire disparaître une rupture visuelle.
- Unifier les teintes des menuiseries

Ces quatre interventions permettraient de retrouver une homogénéité dans le rang.



Bibliographie :

- AGENCES PATTOU ET ASSOCIES, INHA' RCHITECTS et PAYSAGES, *Etude de mise en œuvre d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et paysager à Tourcoing*, 2003, 115 pages.
- ASSOCIATION RURALITE – ENVIRONNEMENT – DEVELOPPEMENT, *Bâtiments anciens – Usages nouveaux*, 1996, 72 pages.
- DEMANGE (T.), *Réhabiliter*, Direction de l'architecture - mairie de Roubaix.
- FLOHIC (J.-L.) (Ss la dir.), *Le Patrimoine des communes du Nord*, Paris, Ed. Flohic, 2001.
- LEJARRE (P.) et SAVONNET (L.), *Roubaix : inventaire et diagnostic du patrimoine architectural et urbain - rapport d'étude*, juin 1998, 20 pages.
- LEJARRE (P.), SAVONNET (L.) et MARCHANT (P.), *Roubaix : ZPPAUP Quartiers Sud - règlement*, juin 2000, 46 pages.
- MONS (D.), *L'habitat répétitif ancien dans l'agglomération de Lille Roubaix Tourcoing et ses possibilités de réhabilitation*, Institut universitaire d'architecture et d'urbanisme, 1976, 152 pages.

Crédits - photographies, croquis et plans :

Toutes les photographies proviennent de A. Vanderheeren - CAUE du Nord.

Tous les croquis et plans sont de A. Vanderheeren - CAUE du Nord,
Page 2, 3, 4 : sources : Carte de Cassini, XVIII^e ; Carte d'Etat-Major de Lille, 1/80000, vers le 3^e quart du XIX^e siècle ; Carte d'Etat-Major de Lille, 1/80000, 1880 ; Carte d'Etat-Major de Lille, 1/80000, 1914 ; Carte d'Etat-Major de Lille, 1/80000, 1941 ; Carte IGN Armentières 1987 et 1996, 1/25000, n°2404E, 3^eme et 4^eme éditions ; Carte IGN Lille 1999, 1/25000, n°2504E, 6^eme édition.