



PATRIMOINE URBAIN REMARQUABLE du Nord - Evolutions et modifications



15/09/2006

Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement du Nord

Astier VANDERHEEREN

Sommaire :

Des modifications : pourquoi?

Préambule
L'impact des nouveautés et des nouveaux besoins...

Bâtis et types de modifications

Qualification des modifications
Définition des parties affectées par les modifications
Définition des types de modification

Différentes parties affectées par les modifications

L'enveloppe du bâti
La parcelle
L'intérieur du bâti
Le corps bâti : extension
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

Des modifications : pourquoi ?

Préambule

Introduction :

Les modifications du patrimoine bâti correspondent aux divers changements, transformations, mutations, évolutions... qui affectent celui-ci. On peut distinguer deux grands types de modifications : les modifications architecturales et les modifications fonctionnelles. Les premières touchent surtout au bâtiment en lui-même, son apparence (style, matériaux, ouvertures...), alors que les secondes touchent aux fonctions qu'abritent le bâtiment.

Les modifications apportées au bâti existent depuis que celui-ci existe... Il en existe des traces aujourd'hui. Ainsi, il coexiste plusieurs styles dans certains édifices (cathédrales, châteaux, palais du Louvre...), monuments faits d'architectures additionnées pourtant souvent reconnus pour leur beauté. Ces constructions se sont alors adaptées au goût du jour et aux besoins de l'époque. C'est pourquoi, toute modification n'est pas synonyme d'altération, détérioration... L'évolution du bâti peut donc aussi avoir des aspects positifs ! Aussi, la réutilisation de bâtiments est une pratique ancienne. Celle-ci se traduit par un changement d'activités et une adaptation à une fonction nouvelle dont la structure bâtie existante servira d'enveloppe. Par exemple, les abbayes du Mont-Saint-Michel ou de Fontevraud étaient devenues prisons suite à la Révolution.

Pourquoi des modifications ?

L'évolution du bâti est une phase nécessaire dans la vie d'un bâtiment. En effet, sans adaptation, il y a 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. Sans cela, une rupture peut apparaître si le bâtiment n'est plus adapté, s'il est en décalage avec son environnement économique, social, et culturel. Pour qu'il y ait conservation d'un bâtiment, ce dernier doit avoir une fonction utile à la société. Il faut donc répondre à l'épineux problème de la reconversion...

Les modifications du patrimoine bâti en milieu urbain sont donc essentiellement le fruit du développement de nouveaux modes de vie, nouveaux produits et nouvelles réglementations. Quels sont les " nouveautés " démocratisées, les nouveaux besoins ?

Des modifications : pourquoi ?

L'impact des nouveautés et des nouveaux besoins...

Ces nouveautés et ces nouveaux besoins ont des impacts sur le patrimoine bâti. Quels sont-ils et qu'entraînent-ils?

- La démocratisation de la voiture :
 - o Adjonction d'un garage sur le côté de la maison, s'il y a de la place.
 - o Création d'un garage remplaçant toutes les pièces (ou en partie) du rez-de-chaussée.

- Le besoin de plus de confort :
 - o Adjonction à l'arrière d'appentis au fur-et-à-mesure des besoins.
 - o Mise en place d'une fenêtre à la vitre brouillée à l'étage... (salle de bains).
 - o Insonorisation du bâtiment et réduction des ponts thermiques : mis en place d'un double vitrage.
 - o La luminosité : agrandissement des percements, nouveaux percements.
 - o Le confort thermique : mise en place de faux-plafonds pour abaisser la hauteur sous plafond : cette transformation peut se traduire sur la façade par un rétrécissement des percements (abaissement).
 - o L'espace, la place : surélévation, construction de nouveaux appentis, aménagement des combles, réunion de plusieurs maisons afin d'en créer une plus grande. En revanche, certains propriétaires peuvent supprimer des pièces dont ils n'ont pas l'utilité.

- L'apparition des matériaux faciles d'entretien, peu coûteux : le PVC :
 - o Mise en place de menuiseries PVC, remplaçant les menuiseries originelles (bois, métal) nécessitant plus d'entretien : fenêtres, portes, volets...
 - o Mise en place de lattes de protection de mur : lattes PVC.
 - o Mise en place de gouttières PVC, tuyaux de descente d'eau PVC, en remplacement du zinc, de la fonte...

- Le besoin de plus de sécurité :
 - o Mise en place de volets roulants devant chaque ouverture, de la plus petite à la plus grande (même les portes d'entrée).

- Les réglementations en vigueur :
 - o Mise en place dans le soubassement de coffrets EDF/GDF.
 - o Obsolescence des bâtiments anciens qui ne sont plus toujours adaptés.

Des modifications : pourquoi ?

L'impact des nouveautés et des nouveaux besoins...

- La télévision :
 - o Mise en place d'antennes " râteaux " sur les toits.
 - o Mise en place de paraboles sur les façades.
- La mode des matériaux " bruts " :
 - o Suppression de l'enduit appliqué sur la façade : on espère retrouver une " belle façade ", la " belle brique ", avec à la clé moins d'entretien...
 - o Nettoyage d'une façade en briques, dont l'objectif est la mise en valeur.
 - o Mise en place au niveau du soubassement et autour des ouvertures de pierres reconstituées de parement et/ou de briquettes de parement sur toute la façade.
- Des considérations personnelles (goût, envie de se démarquer, copie du voisin, coût du matériau, le savoir-faire...) :
 - o Mise en place d'un enduit sur une façade de briques nues.
 - o Mise en place de menuiseries n'épousant pas les percements actuels d'origine : pour une question de coût (les menuiseries aux dimensions classiques produites en série sont les moins chères)
 - o Toute autre envie ayant un impact sur le patrimoine bâti (exemple : création d'un abri devant la porte, ouverture d'un commerce dans une maison...).
- La disparition de certaines activités, pratiques, qui ne sont plus en lien avec les usages actuels (obsolescence...) :
 - o Disparition des activités agricoles urbaines : disparition (démolition) ou reconversion des bâtiments à usage agricole.
 - o Disparition d'activités industrielles, artisanales : disparition (démolition) ou reconversion des bâtiments à usages industriels, artisanaux.
 - o Disparition / division d'hôtels particuliers : demeures inadaptées à la vie actuelle : taille des pièces, hauteur sous plafond...
 - o Suppression de pièces inutiles aux occupants dans des habitations.

Qualification des modifications

DES MODIFICATIONS PLUS "HEUREUSES" QUE D'AUTRES :

Les modifications qui touchent le patrimoine bâti en milieu urbain sont issues essentiellement du développement de nouveaux modes de vie, de nouveaux produits et de 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. Les modifications déprécient alors le bâti souvent d'un point de vue esthétique. 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.

REVERSIBILITE ET IRREVERSIBILITE :

Toutes les modifications issues des besoins et envies des propriétaires 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.

Bâti et types de modifications

Définition des parties affectées par les modifications

L'ENVELOPPE DU BÂTI :



L'enveloppe du bâti correspond à l'interface entre l'intérieur et l'extérieur du bâti, entre le chez-soi et le monde extérieur, entre l'espace privé et l'espace public. Elle comprend donc façades et toitures. Elle a plusieurs fonctions : assurer la protection contre les intempéries et les personnes extérieures, mais aussi mettre en place un décor, qui dialogue avec le bâti voisin et la rue, et qui joue parfois un rôle de représentation.

LA PARCELLE :



De taille variable, la parcelle correspond à l'espace sur lequel est implanté le bâti ainsi qu'à celui où se trouvent les espaces libres qui lui sont associés. Ses bordures délimitent la propriété, bordée par d'autres parcelles et par la voie publique, au moins d'un côté.

L'INTERIEUR DU BÂTI :



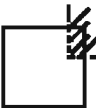
La question de l'intérieur du bâti est relative à la question de la distribution intérieure du bâtiment. Elle reflète les usages et les besoins des occupants.

LE CORPS BÂTI : EXTENSION



L'extension du corps bâti correspond à l'agrandissement du bâti, qui peut s'effectuer de différentes manières. Ce phénomène reflète les nouveaux besoins des occupants.

LE CORPS BÂTI : RETRACTION



La rétraction du corps bâti correspond à la réduction de l'espace dans le bâti. Celle-ci peut s'effectuer de différentes manières. Ce phénomène reflète les nouvelles attentes des occupants.

Définition des types de modification

SUR L'ENVELOPPE DU BÂTI :

- Modifications qui touchent aux matériaux d'élévation de la façade et modifient son apparence globalement
- Modifications qui perturbent et touchent ponctuellement l'apparence de la façade (détails)
- Modifications qui touchent aux percements en façade
- Modifications qui touchent aux menuiseries des percements
- Modifications qui touchent aux autres menuiseries de la façade
- Modifications qui touchent à la forme de la toiture
- Modifications qui touchent aux matériaux de couverture
- Modifications qui touchent aux ouvertures en toiture

SUR LA PARCELLE :

- Modifications qui touchent aux bordures de la parcelle
- Modifications qui touchent à l'intérieur de la parcelle

SUR L'INTERIEUR DU BÂTI :

- Modifications qui aboutissent au changement de fonction d'une partie ou de tout un bâti
- Modifications qui visent à améliorer le confort de l'intérieur du bâti

SUR LE CORPS BÂTI : EXTENSION

- Adjonction d'une construction contiguë au bâti d'origine
- Adjonction d'un étage habitable

SUR LE CORPS BÂTI : RETRACTION

- Démolition d'une partie du bâti

Différentes parties affectées par les modifications

L'enveloppe du bâti



TYPE DE MODIFICATION

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

CONSTAT(S)

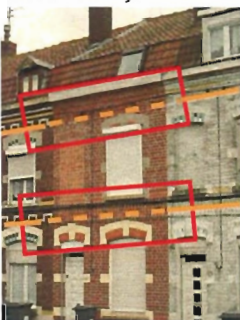
- Mauvaise technique de restauration de façade.
- Manque d'entretien.
- Mise en place de matériaux de parements, sur toute la façade.

CONSEQUENCE(S)

- Au niveau du rang :
Perte d'unité et de lisibilité : perte d'éléments structurants et/ou mise en place de matériaux divers sans rapport avec l'espace alentour.
- Au niveau du bâti :
Perte du décor, de la protection, de l'esthétique, de la qualité des matériaux et de la façade.
- Au niveau de l'intérieur du bâti :
Risque d'apparition d'humidité si le matériau d'élevation a perdu ses qualités.

EXEMPLES

Mauvaise technique de restauration de façade :



Maison en rang dont une partie des matériaux a été dégradée, suite à l'emploi d'une mauvaise technique de restauration : perte des briques vernissées, question de la qualité des nouveaux joints.
Conséquences : le rang perd son unité car le décor est rompu, la façade perd de qualité d'un point de vue esthétique.



Rang bâti dont les façades sont à l'origine enduites. Une des façades a été désenduite et la brique est réapparue. Lorsque l'on désenduit, on espère retrouver une "belle façade" avec à la clé moins d'entretien.
Conséquences : perte d'homogénéité du rang et perte de la qualité esthétique et des propriétés de la façade : perte du décor et risque de dégradation des matériaux.



Ensemble de deux maisons abritées dans un petit pavillon. Ici, les maisons ont adoptées une teinte différente pour la réflexion de l'enduit de façade.
Conséquence : perte de l'unité du pavillon.



Différentes parties affectées par les modifications

L'enveloppe du bâti / MODIFICATIONS QUI TOUCHENT AUX MATERIAUX D'ELEVATION DE LA FAÇADE ET MODIFIENT SON APPARENCE GLOBALEMENT

Manque d'entretien :



Bâti manquant d'entretien dont le décor enduit s'effrite.
Conséquences : perte de la qualité esthétique de la façade, risque d'apparition de l'humidité à l'intérieur du bâti.



Présence de deux bâtis formant un ensemble plus grand : le manque d'entretien et la non restauration du bâti de droite entraîne un manque de lisibilité à l'échelle de l'ensemble.

Ajout d'éléments qui modifient le parement :



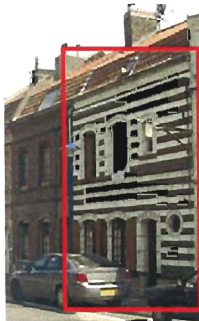
Rang bâti dans lequel deux maisons ont mis en place des matériaux de parement : pose de briquettes sur toute la façade, et de pierres reconstituées en soubassement.
Conséquences : perte de l'unité du rang (on masque les éléments en façade qui font le rang) et perte de lisibilité de la façade (disparition de la corniche, du décor...).



Façade de maison, faisant partie d'un rang, mise en peinture blanche.
Conséquences : perte de l'homogénéité du rang (une rupture y est introduite), perte de la qualité esthétique de la façade (gommage du décor).



Ensemble de maisons aux façade faites de briques, alternées de bandeaux en ciment. Une maison a mis en place un enduit sur sa façade.
Conséquences : la pose d'un enduit interrompt l'homogénéité du rang, et la façade, devenue homogène, perd de ses qualités esthétiques.



Maison faisant partie d'un rang sur laquelle un nouveau décor a été mis en place via le placage d'une nouvelle façade sur l'ancienne : adjonction de pierres reconstituées de parement au niveau du soubassement, mise en place sur la façade de fausses "rouges-barres" grâce à la mise en place en alternance de briquettes de couleur brique et pierre.
Conséquences : perte de l'unité du rang et création d'un nouveau décor à l'échelle de la façade.

Différentes parties affectées par les modifications

L'enveloppe du bâti



TYPE DE MODIFICATION

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

CONSTAT(S)

- Modification, suppression ou adjonction d'ornements.
- Reconfiguration d'une partie de la façade (mise en place de matériaux de parements...).
- Adjonction d'éléments fonctionnels.

CONSEQUENCE(S)

- Au niveau du rang :
Perte d'homogénéité : perte d'une partie du décor.
- Au niveau du bâti :
Perte de lisibilité et de la qualité de la façade : perte d'une partie du décor, ou adjonction d'éléments hors contexte.

EXEMPLES

Modification, suppression ou adjonction d'ornements :



Ensemble de deux maisons possédant à l'origine toutes les deux un balcon. Le balcon de la maison de gauche a disparu et seule son garde-corps a été réutilisé.

Conséquence : perte de la qualité de la façade.



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.

Conséquences : perte de ce qui fait la singularité et la richesse de la façade, et donc de sa qualité.



Maison, faisant partie d'un rang bâti, à laquelle on a ajouté un ornement supplémentaire : une marquise vitrée placée au-dessus de la porte d'entrée.

Conséquence : introduction d'une rupture dans le rang car la marquise fait saillie.

Différentes parties affectées par les modifications

L'enveloppe du bâti / MODIFICATIONS QUI PERTURBENT ET TOUCHENT PONCTUELLEMENT L'APPARENCE DE LA FAÇADE (DETAILS) :

EXEMPLES

Reconfiguration d'une partie de la façade :



Maison faisant partie d'un rang, à laquelle on a ajouté un soubassement réalisé grâce à la mise en place de matériaux de parement (pierres reconstituées de ton beige).
Conséquence : perte d'homogénéité du rang bâti (mise en place d'un soubassement de ton clair qui contraste par rapport aux maisons voisines).



Remplacement d'un appui de baie épais par un appui de baie plus mince. Suite à cette transformation, la maçonnerie entre le soubassement et l'appui a été refaite avec des briques différentes.

Adjonction d'éléments fonctionnels :



Maison dont le soubassement en pierre a été percé afin d'y placer un coffret abritant les compteurs EDF/GDF.
Conséquence : problème d'intégration (boîte beige dans un soubassement gris), perte de la qualité du soubassement.



Adjonction d'une parabole sur la façade d'une maison établie en rang.
Conséquences : mise en place d'une rupture dans le rang et perte de lisibilité de la façade.



Adjonction d'une alarme en saillie sur la façade.
Conséquence : perturbation de la façade.



Adjonction de boîtes aux lettres en saillie sur la façade.
Conséquence : perturbation de la façade.

L'enveloppe du bâti



TYPE DE MODIFICATION

CONSTAT(S)

CONSEQUENCE(S)

MODIFICATIONS QUI TOUCHENT AUX PERCEMENTS EN FAÇADE :

- Re-dimensionnement des percements.
- Changement de destination d'une ouverture.
- Suppression de percements.
- Ajout de percements.

- Au niveau du rang :
Mise en place d'une rupture dans le rythme et l'alignement des ouvertures.
- Au niveau du bâti :
Perte de la lisibilité de la façade : on note des modifications à l'interface entre les ouvertures et la façade : mise en place d'un nouveau linteau, question des matériaux de rebouchage... Le dessin de la façade peut donc s'en trouver modifié.
- Au niveau de l'intérieur du bâti :
L'intervention sur les percements induit des conséquences sur la luminosité à l'intérieur du bâti, et reflète également parfois une redistribution intérieure.

EXEMPLES

Re-dimensionnement des percements :



Reconfiguration des percements du RC : abaissement et élargissement des baies, abaissement du niveau des portes, mise en place d'un linteau béton, conservation des arcs de décharge.

Conséquences : rupture dans le rang, via la modification du rythme des ouvertures du RC, perte de lisibilité de la façade due aux matériaux de rebouchage, perte de luminosité.



Reconfiguration des percements du RC et de l'étage : élargissement et/ou abaissement des ouvertures, mise en place de linteaux béton minces (à droite) ou épais (à gauche), disparition (à droite) ou conservation (à gauche) de l'arc de décharge.

Conséquences : perte de lisibilité de la façade due aux matériaux de rebouchage. Perte de luminosité à l'intérieur du bâti.



Reconfiguration des percements au RC : abaissement du linteau des ouvertures, élargissement du percement de la baie.

Conséquences : rupture dans le rang via la modification du rythme des ouvertures du RC, perte de lisibilité de la façade et du rang due à la pose d'un enduit (certainement suite aux transformations du RC), perte de luminosité à l'intérieur.



Différentes parties affectées par les modifications

L'enveloppe du bâti / MODIFICATIONS QUI TOUCHENT AUX PERCEMENTS EN FAÇADE :

EXEMPLES

Changement de destination
d'une ouverture :



Mise en place d'un garage en RC en remplacement de deux anciennes baies, dont ont été conservées les linteaux.

Conséquences : rupture dans le rang (perturbation du rythme des ouvertures), atténuée par la conservation des linteaux, perte de lisibilité de la façade, transformation de la distribution intérieure.

Suppression de percements :



Fermeture d'une ouverture au 1er étage par le biais du mur de briques. Cette transformation est certainement la traduction d'une redistribution intérieure.

Conséquences : perte de lisibilité de la façade : perte de quelques éléments de décor et dans la compréhension du dessin de la façade.

Ajout de percements :



Mise en place d'une ouverture supplémentaire dans le pignon, ce qui préfigure une transformation intérieure (nouvelle pièce)

Conséquences : aucune en façade. L'endroit choisi a permis certainement d'éviter la mise en place d'un nouveau percement en façade, et la perte d'une partie du décor.



L'enveloppe du bâti

TYPE DE MODIFICATION

CONSTAT(S)

CONSEQUENCE(S)

MODIFICATIONS QUI TOUCHENT AUX MENUISERIES DES PERCEMENTS :

- Modification de la matière et des détails et de la menuiserie : 2 cas : même matière et détails différents, matière et détails différents.

- Au niveau du rang :
Perte d'homogénéité via la perte du compartimentage, de l'épaisseur, et du décor d'origine des menuiseries, menuiseries parfois caractéristiques d'un courant artistique.

- Au niveau du bâti :
Perte de la lisibilité des façades : problème de mono-chromie : lors du remplacement des menuiseries, utilisation quasi-systématique du PVC (souvent blanc).

- Au niveau de l'intérieur du bâti :
Perte de luminosité.

EXEMPLES

Modification de la forme :



Ensemble de maisons dont les détails de menuiseries ont été modifiés : à l'étage, disparition des petits bois et mise en place d'une fenêtre sans imposte à un seul vantail. Au RC, mise en place de fenêtres à un seul vantail, sans imposte.



Maison faisant partie d'un rang dont les détails des menuiseries qui occupent les percements du RC ont été modifiés : mise en place d'une menuiserie aux multiples petits-bois dans la baie, et d'une porte aux détails différents mais qui a conservé une imposte vitrée.



Maisons en rang dont certaines ont modifié des détails de leurs menuiseries : perte de l'imposte 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. Conséquence : la perte de l'imposte vitrée entraîne la baisse de la luminosité intérieure.



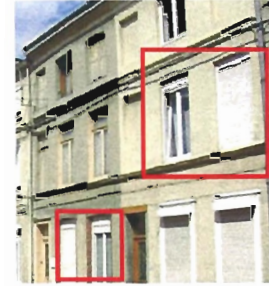
Différentes parties affectées par les modifications

L'enveloppe du bâti / MODIFICATIONS QUI TOUCHENT AUX MENUISERIES DES PERCEMENTS :

Modification du matériau et de la forme :



Ensemble de maisons dont les menuiseries au décor recherché ont parfois été changées : mise en place de menuiseries PVC qui reprennent dans les grandes lignes les anciens percements (ils épousent les contours de l'ouverture, possèdent le même compartimentage), mais le décor en relief a disparu.
Conséquence : perte de la qualité esthétique du bâti.



Ensemble de maisons en rang dont certaines des menuiseries d'origine ont été remplacées par des menuiseries en PVC sans imposte et qui ne possèdent pas la même épaisseur.

EXEMPLES



Maison possédant une ancienne devanture commerciale dont une partie des menuiseries ont été remplacées par du PVC : porte et fenêtre.

Différentes parties affectées par les modifications

L'enveloppe du bâti



TYPE DE MODIFICATION

MODIFICATIONS QUI TOUCHENT AUX AUTRES MENUISERIES (VOLETS, CHENEAUX, ENCADREMENTS...) DE LA FAÇADE :

CONSTAT(S)

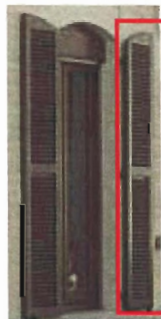
- Modification de détails de menuiseries.
- Suppression de menuiseries.
- Adjonction de menuiseries.

CONSEQUENCE(S)

- Au niveau du rang :
Perte d'homogénéité et rupture dans le rythme des ouvertures via l'adjonction de menuiseries et d'éléments en saillie (du type coffrets de volets roulants).
- Au niveau du bâti :
Perte de la lisibilité des façades : adjonction de volets roulants devant toutes les ouvertures. Perte de la qualité esthétique, lorsque l'on perd le décor des menuiseries.

EXEMPLES

Modifications de détail des menuiseries :



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. Conséquences : rupture dans le rang bâti, perte de la qualité esthétique de la façade.



Maisons en rang dont les parties menuisées du chéneau ont été remplacées ou recouvertes d'une protection PVC.

Conséquences : rupture et perte d'unité dans le rang bâti

Différentes parties affectées par les modifications

L'enveloppe du bâti / MODIFICATIONS QUI TOUCHENT AUX AUTRES MENUISERIES (VOLETS, CHENEAUX, ENCADREMENTS...) DE LA FAÇADE :

Suppression de menuiseries :



Maisons en rang dont une partie des volets battants au RC ont été supprimés, ainsi que l'encadrement menuisé des ouvertures.

Conséquence : perte de la qualité esthétique du rang.

Adjonction de menuiseries :



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.



Maison en rang à laquelle des volets roulants, de couleur foncée, aux coffrets de logement saillants, ont été ajoutés.

Conséquence : mise en place d'une rupture dans le rang (couleur et saillie), perte de lisibilité de la façade.



L'enveloppe du bâti

TYPE DE MODIFICATION

CONSTAT(S)

CONSEQUENCE(S)

MODIFICATIONS QUI TOUCHENT A LA FORME DE LA TOITURE :

- Modification de la forme de la toiture : pente, conception...

- Au niveau du rang :
Perte d'unité et rupture du rang.
- Au niveau du bâti :
Perte de la lisibilité du bâti.
- Au niveau de l'intérieur du bâti :
Diminution ou augmentation du volume et de la surface habitable. Modification de la charpente.

EXEMPLES

Modification de la forme de la toiture :



Rang de maison dont les toitures à brisis sont, à l'origine, débordantes. Une des maisons a perdu sa toiture débordante. Conséquences : perte d'unité architecturale du rang par la mise en place d'une rupture, perte de la qualité esthétique de la façade.



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.



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.

Différentes parties affectées par les modifications

L'enveloppe du bâti / MODIFICATIONS QUI TOUCHENT A LA FORME DE LA TOITURE :



Rang de maisons dont la toiture 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).



Maison dont la forme des toitures des deux lucarnes a été modifiée.
Conséquence : perte de la qualité esthétique du bâti.

Différentes parties affectées par les modifications



L'enveloppe du bâti

TYPE DE MODIFICATION

CONSTAT(S)

CONSEQUENCE(S)

MODIFICATIONS QUI TOUCHENT AUX MATERIAUX DE COUVERTURE :

- Modification des matériaux de couverture dans le détail (couleur, forme...).
- Modification de la nature des matériaux de couverture.
- Suppression d'éléments de couverture.

- Au niveau du rang :
Perte d'homogénéité du rang : rupture due à l'introduction d'autres couleurs, d'autres formes...
- Au niveau du bâti :
Perte de la qualité esthétique du bâti : certains matériaux ont plus de prestige que d'autres (ardoises / tuiles).
- Au niveau de l'intérieur du bâti :
Variations de la luminosité.

EXEMPLES

Modification des matériaux dans le détail :



Une des toitures de cet ensemble d'immeubles a été refaite avec des tuiles mais d'une couleur différente, plus sombre.
Conséquence : perte d'homogénéité dans le rang.



Ensemble de deux maisons dont le terrasson de la toiture est à l'origine en tuiles vernissées, de couleur bleu-gris, imitant l'ardoise. Le terrasson de la toiture de la maison de droite a été refait en tuiles, mais non vernissées et de couleur orangée.
Conséquence : perte d'un élément d'unité des deux maisons et perte de la qualité esthétique.

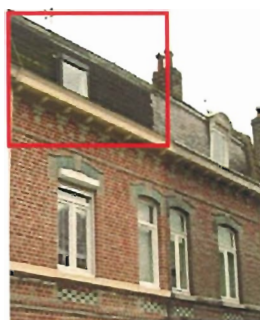
Différentes parties affectées par les modifications

L'enveloppe du bâti / MODIFICATIONS QUI TOUCHENT AUX MATERIAUX DE COUVERTURE :

Modification de la nature des matériaux :



Rang de maison dont les lucarnes-fronton en toiture sont, à l'origine, couverte de plaques de zinc. Sur une maison, celles-ci ont laissé place aux tuiles comme matériau de couverture. Conséquences : perte d'unité et d'homogénéité architecturale dans le rang (changement de matière mais surtout de couleur).



Ensemble de deux maisons dont le brisis de la toiture est à l'origine couvert en ardoises. La nature des matériaux de couverture du brisis de la maison de gauche a été modifiée : un matériau de substitution (bardeaux d'asphalte, "shingles") a remplacé l'ardoise. Conséquences : perte d'un élément d'unité des deux maisons et perte de la qualité de la couverture.



Ensemble de maisons dont les toits sont, à l'origine, couverts d'ardoises. Une des maisons a remplacé sa couverture en ardoise par des tuiles. Conséquences : perte d'unité de l'ensemble : mise en place d'un matériau de matière différente, néanmoins atténué par l'utilisation de tuiles ("panneaux tuiles") de couleur de l'ardoise.



Usine dont les matériaux traditionnels de la toiture en sheds (tuile et verre) ont été remplacés par la tôle. Conséquence : perte de luminosité à l'intérieur du bâti.



Villa mitoyenne dont la couverture en ardoise a été remplacée par des tuiles. Conséquence : cette reconfiguration porte préjudice à l'unité des deux villas.

Suppression d'éléments de couverture :

Différentes parties affectées par les modifications

L'enveloppe du bâti



TYPE DE MODIFICATION

CONSTAT(S)

CONSEQUENCE(S)

MODIFICATIONS QUI TOUCHENT AUX OUVERTURES EN TOITURE :

- Modification des ouvertures en toiture : dessin, matériau, largeur...
- Adjonction de nouvelles ouvertures en toiture.
- Suppression d'ouvertures en toiture.

- Au niveau du rang :
Perte d'unité et rupture du rang.
- Au niveau du bâti :
Perte de la qualité esthétique du bâti lors du remplacement d'une lucarne par une banale fenêtre de toitures en pente, du type "velux", de fabrication industrialisée.
- Au niveau de l'intérieur du bâti :
Mise en place d'une surface habitable supplémentaire par la mise en place d'une ouverture en toiture.

EXEMPLES

Modification des ouvertures en toiture :



Maisons en rang possédant à l'origine des lucarnes jacobines en toiture. Celles-ci ont été, en partie remplacées par des fenêtres de toitures en pente, préfabriquées de type "velux".
Conséquences : perte d'unité dans le rang bâti, perte de qualité esthétique du bâti.



Maisons en rang possédant à l'origine, à la fois, des lucarnes-fronton ainsi que des lucarnes rampantes. L'une des lucarnes rampantes a été remplacée par une fenêtre de toitures en pente, préfabriquée de type "velux", légèrement plus importante.
Conséquences : perte d'homogénéité dans le rang et de qualité esthétique du bâti, gain de luminosité au second étage.



Différentes parties affectées par les modifications

L'enveloppe du bâti / MODIFICATIONS QUI TOUCHENT AUX OUVERTURES EN TOITURE :

Adjonction de nouvelles ouvertures en toiture :



Ensemble de deux maisons possédant chacune à l'étage une lucarne simple. Celle de droite s'est vu ajouter, avec un soucis d'alignement vis-à-vis des percements de la façade, deux ouvertures sous forme de fenêtre de toitures en pente, préfabriquée de type "velux".
Conséquences : perte de lisibilité de l'ensemble, gain de luminosité intérieure au second étage habitable.



Villa ayant à l'origine une seule ouverture en toiture. Celle-ci a été complétée par deux ouvertures sous forme de fenêtre de toitures en pente, préfabriquée de type "velux".
Conséquences : perte de la qualité esthétique et de la lisibilité de la façade, gain de luminosité intérieure dans les combles.



Maison d'angle possédant à l'origine, dans le brisis, des lucarnes simples. Elle s'est vu ajouter une ouverture (dans le terrasson), sous forme de fenêtre de toiture en pente, préfabriquée de type "velux". Aussi, il est possible que toutes les lucarnes ne soient pas d'origine.
Conséquences : perte de la lisibilité de la façade (percements non alignés), extension de la surface habitable.

EXEMPLES



Rang de maisons qui ne possédaient pas d'ouvertures en toiture à l'origine, hormis peut-être une tabatière. La toiture de la maison de droite a été percée par une lucarne rampante.
Conséquences : perte d'unité du rang, gain de luminosité intérieure sous combles.

Suppression d'ouvertures en toiture :

Différentes parties affectées par les modifications



La parcelle

TYPE DE MODIFICATION	CONSTAT(S)	CONSEQUENCE(S)
MODIFICATIONS QUI TOUCHENT AUX BORDURES DE LA PARCELLE :	<ul style="list-style-type: none">- Modification des clôtures (qualité, décor...).- Suppression de tout ou une partie des clôtures.- Construction d'un bâti mitoyen.- Suppression d'un bâti mitoyen.	<ul style="list-style-type: none">- Au niveau du rang : Perte d'homogénéité et d'unité dans le rang au niveau du bâti ou des éléments de clôture. Perte de la qualité urbaine.- Au niveau du bâti : Perte de la qualité du bâti, perte de la semi-individualité.

EXEMPLES

Modification des clôtures
(qualité, décor)



Maisons en rang, bâties en recul de la rue, de laquelle elles sont séparées par un jardinet. La clôture d'origine en béton a laissé place devant le jardinet de gauche à un muret de briques. L'ensemble des clôtures a perdu de son homogénéité.

Différentes parties affectées par les modifications

La parcelle / MODIFICATIONS QUI TOUCHENT AUX BORDURES DE LA PARCELLE :

Suppression de tout ou une partie des clôtures :



Maisons en rang, bâties en recul de la rue, de laquelle elles sont séparées par un jardinet. La clôture d'origine en béton a parfois été supprimée et des arbustes ont été plantés en limite de propriété.



Percement du mur de clôture par un grand-porte. Le mur de clôture a été en partie rejointoyé autour du percement.

Construction d'un bâti mitoyen :



Construction d'un bâti mitoyen à un ensemble de deux maisons jumelées. Ce nouveau bâti introduit une nouvelle mitoyenneté à la maison peinte en rose jusqu'alors uniquement semi-mitoyenne.

Suppression d'un bâti mitoyen :



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.

Différentes parties affectées par les modifications

La parcelle



TYPE DE MODIFICATION	CONSTAT(S)	CONSEQUENCE(S)
MODIFICATIONS QUI TOUCHENT À L'INTERIEUR DE LA PARCELLE :	<ul style="list-style-type: none">- Changement d'usage d'un espace.- Ajouts ou suppression de bâtis (non contigus) sur la parcelle.- Redécoupage de la parcelle (division).	<ul style="list-style-type: none">- Au niveau du rang : Perte de la qualité urbaine.- Au niveau du bâti : Perte de qualité du bâti et de son environnement.

EXEMPLES

Changement d'usage d'un espace sur la parcelle :



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.

Conséquence : dégradation du cadre de vie et risque de dépréciation du bâti.



Différentes parties affectées par les modifications

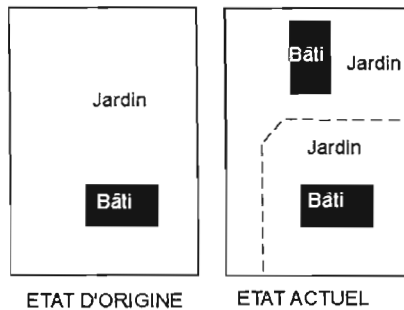
La parcelle / MODIFICATIONS QUI TOUCHENT À L'INTERIEUR DE LA PARCELLE :

Ajout ou suppression de bâtis (non contigus)



Mise en place d'un garage dont l'ouverture est percée dans le mur de clôture. Cette nouvelle implantation s'effectue, dans ce cas, isolée sur la parcelle, en bout de terrain.

Redécoupage de la parcelle (division) :



Cas type d'un bâti construit sur une grande parcelle, et qui suite à la pression foncière, se retrouve quelques années plus tard sur une plus petite parcelle, car le propriétaire a décidé de vendre une partie de sa parcelle.

Différentes parties affectées par les modifications



L'intérieur du bâti

TYPE DE MODIFICATION	CONSTAT(S)	CONSEQUENCE(S)
MODIFICATIONS QUI ABOUTISSENT AU CHANGEMENT DE FONCTION D'UNE PARTIE OU DE TOUT UN BÂTI :	<ul style="list-style-type: none">- Changement de vocation des pièces (rez-de-chaussée ou étage).- Changement de vocation du bâti.	<ul style="list-style-type: none">- Au niveau du rang : Possibles répercussions en façade : perte du décor, fermeture, ouverture ou redimensionnement d'ouvertures...- Au niveau du bâti : Perte de lisibilité de la façade.- Au niveau de l'intérieur du bâti : Redistribution intérieure, perte de luminosité, construction d'extensions.

EXEMPLES

Changement de vocation des pièces :



Maison faisant partie d'un rang à laquelle un garage a été placé en RC, à l'emplacement habituel des pièces nobles (salon, salle-à-manger).

Conséquences : la distribution intérieure du bâti est modifiée, car les pièces nobles ont dû être reportées à l'arrière. Aussi, la perte d'ouvertures en façade entraîne une perte de luminosité pour le RC pour lequel l'éclairage doit alors être zénithal. Enfin, la mise en place de cette nouvelle fonction entraîne des transformations en façade et la perte d'homogénéité du rang.



Ancienne maison à RC commercial, ayant perdu sa fonction commerciale au profit de l'unique fonction résidentielle, tout en ayant gardé en partie la devanture commerciale.



Différentes parties affectées par les modifications

L'intérieur du bâti / MODIFICATIONS QUI ABOUTISSENT AU CHANGEMENT DE FONCTION D'UNE PARTIE OU DE TOUT UN BÂTI :

Changement de vocation du bâti :



Ancien hôtel particulier recon-verti en lycée.



L'intérieur du bâti

TYPE DE MODIFICATION

MODIFICATIONS QUI VISENT À AMÉLIORER LE CONFORT DE L'INTÉRIEUR DU BÂTI :

CONSTAT(S)

- Modification des dimensions des percements.
- Mise en place de menuiseries aux propriétés du vitrage différentes.
- Mise en place de nouvelles ouvertures en façade.
- Fermeture d'ouvertures.

CONSEQUENCE(S)

- Au niveau du rang :
L'amélioration du confort peut avoir des répercussions en façade et, par conséquent, nuire à l'homogénéité du rang.
- Au niveau du bâti :
Perte de la lisibilité de la façade.
- Au niveau de l'intérieur du bâti :
Amélioration du confort sur certains points, mais elle induit des conséquences pas toujours heureuses : perte de luminosité...
- Perte de luminosité dans le bâti.
- Mise en place d'ouvertures aux fenêtres brouillées.

EXEMPLES

Modification des dimensions des percements :



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.

Conséquences : cette maison, en rang, apparaît comme une discontinuité car le rythme des percements est ininterrompu, perte de luminosité intérieure.



Maison établie en rang dont le percement de la baie du RC a été reconfiguré : elle a été élargie, ce qui permet de faire entrer plus de lumière dans la pièce du RC. Cette transformation entraîne également la perte d'homogénéité du rang du fait de l'élargissement de la baie et de la mise en place d'un linteau béton, bien que l'arc de décharge, d'origine, décoré a été conservé.



Différentes parties affectées par les modifications

L'intérieur du bâti / MODIFICATIONS QUI VISENT À AMELIORER LE CONFORT DE L'INTERIEUR DU BÂTI :

Mise en place de menuiseries aux propriétés du vitrage différentes :



Maison faisant partie d'un rang à laquelle on a mis en place un sur-vitrage aux baies du 1er étage. Cette adjonction permet d'avoir un plus grand confort acoustique et thermique à l'intérieur du bâti, mais a comblé le petit renfoncement des ouvertures qui donne le rythme du rang.



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.

Mise en place de nouvelles ouvertures en façade :



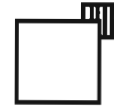
Maison à laquelle a été ajoutée une nouvelle ouverture sur le côté de la façade. Elle péfigure la mise en place d'une nouvelle pièce à l'intérieur du bâti. L'endroit choisi pour le percement a permis d'éviter le percement en façade d'une ouverture au-dessus de la porte d'entrée, et par conséquent de conserver le décor de la façade.

Fermetures d'ouvertures :



Maison en rang dont une des ouvertures à l'étage a été rebouchée. Cela peut laisser penser que la distribution intérieure du premier étage a été modifiée.

Conséquence : perte d'homogénéité dans le rang ; perte du rythme des ouvertures.



Le corps bâti : extension

TYPE DE MODIFICATION

ADJONCTION D'UNE CONSTRUCTION CONTIGUË AU BÂTI D'ORIGINE :

CONSTAT(S)

- Mise en place d'une nouvelle surface bâtie, de superficie variable, contiguë au bâti ancien.
- Regroupement de plusieurs bâtiments.

CONSEQUENCE(S)

- Au niveau du rang : Perte d'homogénéité dues aux transformations issues d'un regroupement d'habitations (fermeture ou changement de vocation d'ouvertures...).
- Au niveau du bâti : Question de l'intégration de l'extension bâtie au bâti existant.
- Au niveau de l'intérieur du bâti : Redistribution intérieure, plus grande surface habitable.
- Au niveau de la qualité du cadre de vie : Perte de qualité : comblement de la cour, du jardin, de l'îlot petit à petit par les appentis.

EXEMPLES

Mise en place d'une nouvelle superficie bâtie contiguë au bâti ancien :



Adjonction d'une surface bâtie contiguë au bâti ancien via la construction d'un garage. L'adjonction est traitée en lien avec le bâti ancien, par un effort d'intégration au rang : utilisation de la brique, d'un arc de décharge aux briques vernissées.



Une des maisons du rang possède une extension du bâti au rez-de-chaussée sous forme de bow-window. Le bow-window permet de laisser entrer plus de lumière que la baie classique qui y existait auparavant.



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.

Différentes parties affectées par les modifications

Le corps bâti : extension / ADJONCTION D'UNE CONSTRUCTION CONTIGUË AU BÂTI D'ORIGINE :

Regroupement de plusieurs bâtiments :



Regroupement de deux maisons jumelles à l'origine. Les percements du RC ont été reconfigurés. Une nouvelle unité est créée grâce à la mise en place de matériaux de parement : briquettes et pierres reconstituées.

Conséquences : augmentation de la surface habitable, mise en place d'un garage, perte de la lisibilité de la façade d'origine.



Le corps bâti : extension

TYPE DE MODIFICATION	CONSTAT(S)	CONSEQUENCE(S)
ADJONCTION D'UN ETAGE HABITABLE :	- Surélévation d'une construction : élévation de nouveaux murs, nouvelle configuration de la toiture, nouveaux percements.	- Au niveau du rang : Mise en place d'une rupture visuelle dans le rang. - Au niveau du bâti : Perte de lisibilité de la façade : non emploi des mêmes configurations, matériaux, décors... - Au niveau de l'intérieur du bâti : Extension de la surface habitable.

EXEMPLES

Surélévation d'une construction :



Maison surélevée via la mise en place d'un étage supplémentaire, qui reprend en partie les lignes de la façade d'origine (briques, pilastres), mais oublie certains éléments (décor, linteaux).

Conséquences : rupture dans l'unité générale du bâti dans la rue, perte de lisibilité de la façade, et extension de la surface habitable.

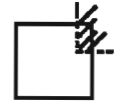


Différentes parties affectées par les modifications

Le corps bâti : extension / ADJONCTION D'UN ETAGE HABITABLE :

EXEMPLES





Le corps bâti : rétraction

TYPE DE MODIFICATION

CONSTAT(S)

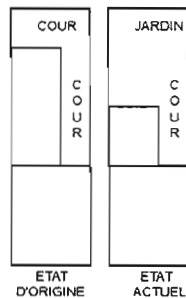
CONSEQUENCE(S)

DEMOLITION D'UNE PARTIE DU BÂTI :

- Diminution de l'occupation bâtie sur la parcelle.

- Au niveau du rang : Possible perte d'unité du rang : une rupture peut apparaître.
- Au niveau du bâti : Possible perte de lisibilité.
- Au niveau de l'intérieur du bâti : Redistribution intérieure, diminution de la surface habitable.
- Au niveau de la qualité du cadre de vie : Libération d'un espace libre de taille variable, permettant de répondre aux besoins des occupants.

Diminution de l'occupation bâtie sur la parcelle :



Cas hypothétique 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.

Différentes parties affectées par les modifications

Le corps bâti : rétraction / DEMOLITION D'UNE PARTIE DU BÂTI :

EXEMPLES



Pistes pour agir : la mise en valeur des façades

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

PREAMBULE :

De nombreuses communes mettent en place des politiques en faveur de la protection du patrimoine bâti privé, via la mise en place de primes communales de mise en valeur des façades.

Quels sont les principaux objectifs de cette politique de mise en valeur et de protection ?

Les objectifs de cette politique de mise en valeur des façades sont multiples : améliorer le cadre de vie mais aussi la qualité de vie, assainir l'état du patrimoine bâti, sensibiliser les propriétaires...

Il est bien à noter que ces politiques n'ont 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, il ne s'agit pas 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.

LA DEFINITION DE CONFIGURATIONS DIFFERENTES POUR LA GESTION DU BÂTI :

La gestion d'une politique de mise en valeur des façades ne peut pas être identique dans toute une ville. En effet, celle-ci n'est jamais uniforme et la gestion doit donc 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. 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...

La façade est un tout et comprend ce qui est visible depuis la voie publique, du soubassement jusqu'à la toiture. Aussi, la façade possède à la fois une valeur esthétique (beauté de la façade, elle fait un tout avec le reste de la rue, la place...) et une valeur identitaire (culturelle, historique). De par sa valeur identitaire, la façade a donc un intérêt public. Il est donc nécessaire d'agir, mais l'intervention s'effectue sur une propriété privée. Il s'agira donc de trouver un compromis entre les intérêts publics et les intérêts privés.

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 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.

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.
- BIOUL (A.-C.), SAUVAGE (V.) et ESPACE ENVIRONNEMENT, *Convention Beaugard : la façade est la peau de la maison*, 2006, 6 pages.
- DEMANGE (T.), *Réhabiliter*, Direction de l'architecture - mairie de Roubaix.
- 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.
- PNR DE L'AVESNOIS, *Préserver et valoriser le petit patrimoine rural du Parc naturel régional de l'Avesnois : conseils et recommandations*, Maroilles, Ed. du PNR de l'Avesnois, 2002, 48 pages.
- SIMON (P.), *Additions d'architectures*, Paris, Ed. du Pavillon de l'Arsenal, 1996, 127 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.