

## LE NORD

UN TERRITOIRE

UN ESPACE ORGANISÉ

UN MODE D'HABITER

## LA VILLE

## LA MAISON

Le Nord connaît une urbanisation grandissante, s'étalant autour des villes et villages. La multiplication de l'habitat pavillonnaire banalise l'identité du territoire, bouleverse sa compréhension, au détriment des villes.

L'offre la plus courante en matière de maisons se résume à une organisation fonctionnelle de pièces, à une formalisation souvent répétitive et dans une situation généralement à l'écart de la ville et de ses services.

La diversité des lieux et des personnes ne suffit pas à trouver écho dans les réalisations que l'on peut, à regret, trop souvent qualifier de banalisantes.

C'est à travers l'inscription dans le site, l'expression des usages, l'inventivité et le renouvellement de la ville que s'invente la maison de demain.

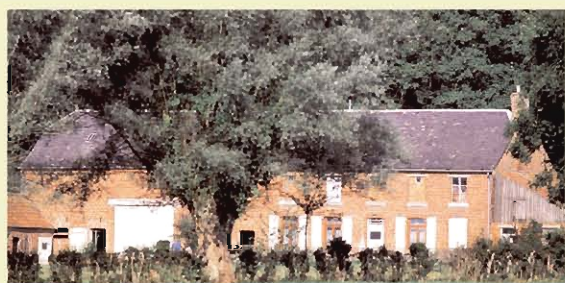


CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME  
ET DE L'ENVIRONNEMENT DU NORD

98 RUE DES STATIONS - 59000 LILLE

TEL. 03 20 57 67 67 - FAX 03 20 30 93 40 - [www.caue59.asso.fr](http://www.caue59.asso.fr)

# Habitat, territoire et époque



1. L'habitat rural



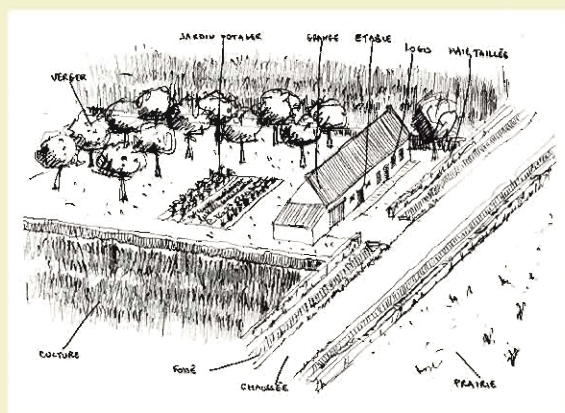
2. L'habitat dans la ville du XVIIIème s



3. L'habitat dans la ville industrielle

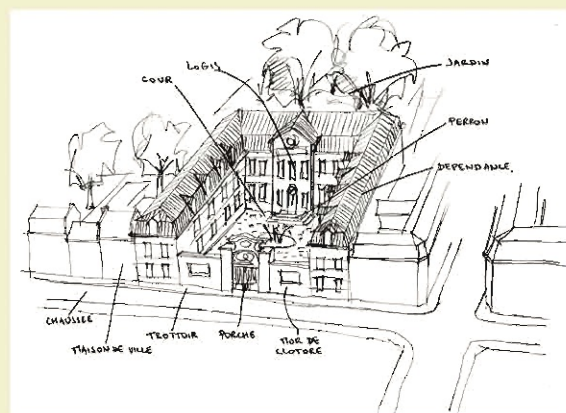


4. L'habitat péri-urbain actuel



Qu'elle soit "élémentaire" ou "à cour carrée" la ferme est une construction fonctionnelle à un ou plusieurs bâtiments répondant aux besoins d'habiter, de loger des bêtes et de stocker du fourrage et du matériel. Elle organise son territoire autour d'elle de manière également fonctionnelle et tient compte du climat, du relief, de l'orientation du soleil, de la présence de l'eau, du tracé parcellaire, des accès aux circulations. Elle est aussi souvent l'occasion de révéler la géologie locale par l'utilisation de matériaux extraits du sol, ou la présence de forêts par l'exploitation du bois.

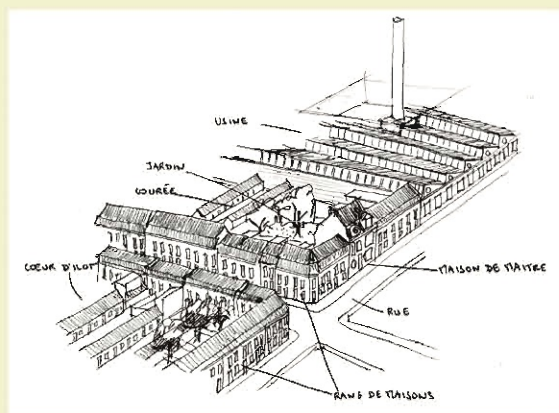
Avec le temps, les besoins d'agrandissement, les nouvelles législations, la diversification et la baisse globale de l'activité ont fait évoluer les exploitations premières jusqu'à les obliger à se réorganiser complètement, rendant souvent désuets les bâtiments d'exploitation les plus anciens. Ils sont aujourd'hui une opportunité pour une réappropriation en habitat résidentiel ou touristique, à travers notamment les chambres d'hôtes ou les gîtes.



Cette période marque un grand changement dans la manière de concevoir l'habitat dans les villes du Nord de la France qui de l'état de centres économiques passent à celui de "places fortes". C'est dans ce contexte que seront rédigés nombres de prescriptions, d'ordonnances, de règlements d'urbanisme qui visent la sécurité et l'embellissement de la ville. Sont alors préconisés l'harmonisation des façades, l'alignement au sol, la régularisation de la hauteur, les matériaux de façade, l'épaisseur des murs, les modèles de tuiles... Rythme vertical des percements et cordons alignés accentuent la notion de rang et soulignent la perspective de rue.

Dans cette dynamique, se sont construits de nombreux hôtels particuliers destinés à la grande bourgeoisie, à la noblesse ou aux fonctionnaires du Roi. Le quartier Royal à Lille, construit par Vauban, en est l'exemple. Il aligne, le long de larges rues tracées au cordeau, des hôtels particuliers installés entre cour et jardin, présentant à la rue un paysage monumental de grands portails ; la richesse des intérieurs est cachée aux passants.

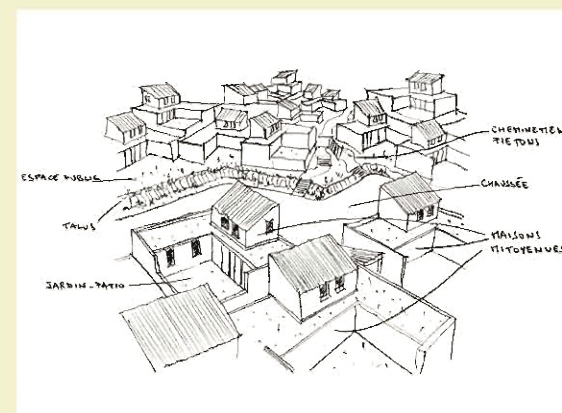
Pour les plus prestigieuses, ces constructions sont recherchées par des investisseurs en quête de lieux d'exception afin de réaliser des appartements ou des bureaux, plus rarement des lieux de vie. Par l'image patrimoniale attribuée à ces secteurs, les maisons de rangs trouvent aussi un intérêt grandissant, entre autre pour le commerce de luxe.



Dès le début du XIXème siècle, dans un réseau de villes où la bourgeoisie est entreprenante, une nouvelle forme d'habitat se développe, en réponse au besoin de logement suscité par l'essor de l'industrie textile : la maison ouvrière. Le paysage se modifie considérablement pour présenter une juxtaposition étrange de "châteaux de l'industrie" de maisons de maîtres, de logements de cadre, et de rangs de maisons ouvrières. La ville avance par quartiers entiers, dressant des murs de brique interminables le long de rues étroites aux tracés rigoureux. L'effet est accentué par le rythme régulier des portes et des fenêtres de maisons ou d'usines. L'impression de densité et de rentabilité foncière est présente jusque dans les cœurs d'îlots où s'entremêlent les courées, ensembles de petites maisons ouvrières implantées autour d'une cour collective.

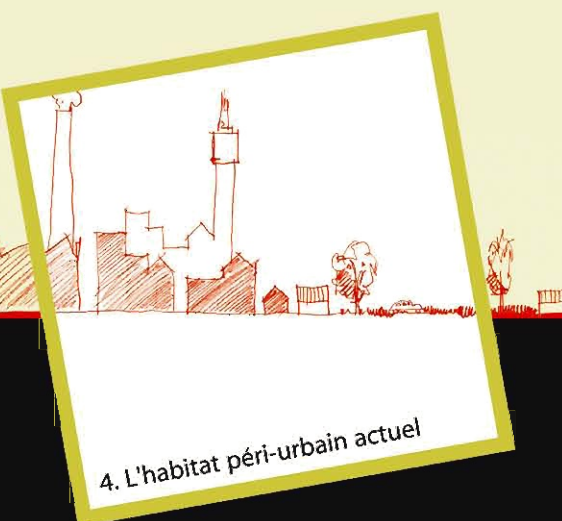
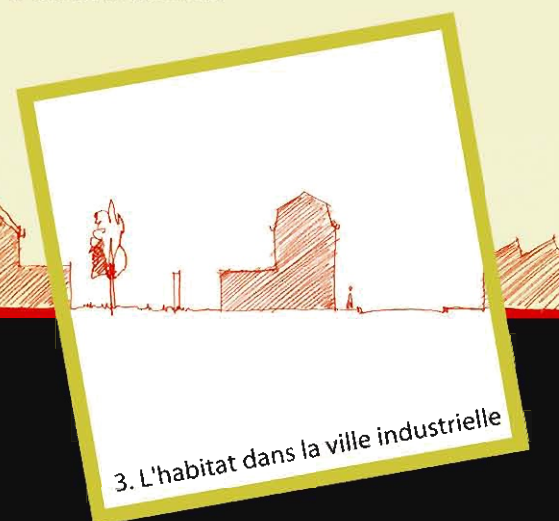
Parallèlement, l'industrie houillère et la géologie du territoire impose, autour d'anciens villages, un urbanisme mêlant ville et campagne. D'abord organisées en corons, les maisons ouvrières, toutes identiques, sont alignées en bandes sur des rues parallèles. Par la suite, regroupées par 8, 6, 4 et enfin 2 maisons, elles ont formé des cités. Enfin, s'appuyant sur des courants d'idées naturalistes, apparurent les "cités-jardins" aux tracés de voies courbes. Les maisons s'insèrent dans un environnement qui mêle habilement jardins d'agrément et jardins potagers, squares et arbres d'alignements.

Cet habitat fragilisé par la disparition progressive de l'activité économique d'origine et l'état désuet du bâti, a fait l'objet de démolitions ou d'adaptations parfois maladroites. Il porte cependant une identité forte et fait maintenant l'objet de considération patrimoniale.



Modèle idéal pour une majorité de français, le pavillon, situé au milieu de sa parcelle à l'écart des nuisances de la ville et en contact avec la campagne, s'approprie les franges urbaines sans se soucier de l'impact paysager ni des incidences sur l'organisation sociale qui en découle. Ce mode d'habiter s'organise en lotissement dont la forme traduit des attentes essentiellement individuelles. Trop rarement, ces lieux de vie cherchent à concilier au mieux intérêts privés, collectifs mais aussi publics, garants d'une vie et d'un cadre de vie de qualité. Accrochés à un bourg ou une ville, ils sont souvent organisés autour de voiries en impasse dont la chaussée représente l'essentiel de l'espace public. Ils illustrent une logique de produits de consommation, allant de l'objet principal, la maison, aux ajouts successifs incontournables : l'abri de jardin, la véranda, la clôture et la haie haute de thuyas. La parcelle devient alors un « micro monde » qui vise à échapper à la vie extérieure.

Dans certains cas, le lotissement est l'occasion d'afficher une appartenance à une catégorie sociale. La protection abandonne la limite parcellaire pour encadrer un espace privé plus vaste, d'apparence collective, dans lequel s'articulent les circulations, les maisons et les jardins. Plus rarement, le lotissement procède d'un plan d'urbanisme visant à faire dialoguer les différents quartiers dans un esprit de continuité et de complémentarité. N'excluant personne, il participe à la ville et valorise l'espace, par la qualité des relations urbaines et des aménagements publics autant que privés.



Dès les origines, la maison répond à un besoin élémentaire de l'homme, celui de s'abriter.

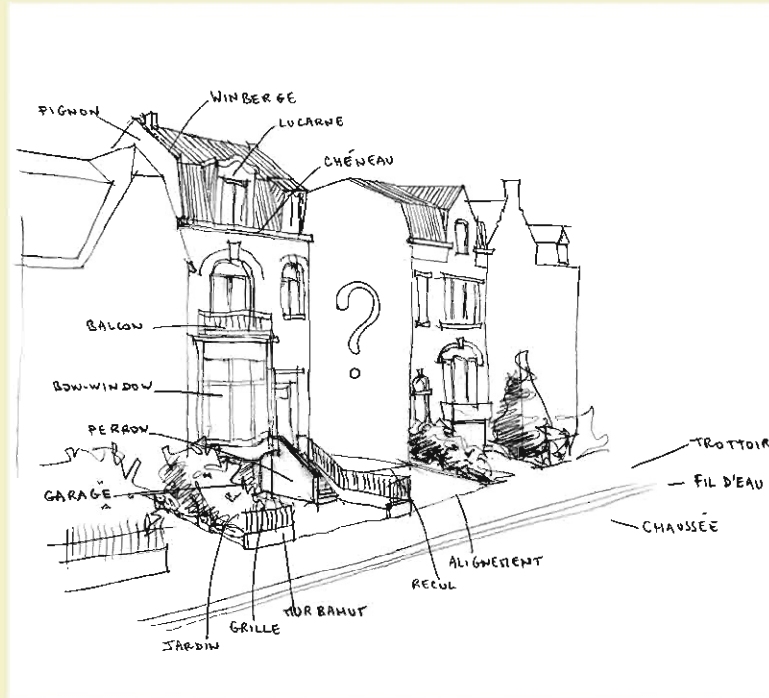
Etroitement lié à son époque de conception, l'habitat est aussi empreint de la géologie, du relief, du climat et des besoins spécifiques d'un territoire. Mais il est aussi fortement influencé par les modes de vie, reflets d'une époque.

Jusqu'à récemment, dans un contexte rural comme dans la ville marchande ou industrielle, l'habitat était à proximité de l'activité économique quotidienne. Mais aujourd'hui, par l'expansion considérable des moyens de locomotion et des infrastructures qui l'accompagnent, il s'en détache de plus en plus pour s'organiser dans des secteurs résidentiels, situés généralement à la périphérie des villes et villages.



# L'inscription dans le site

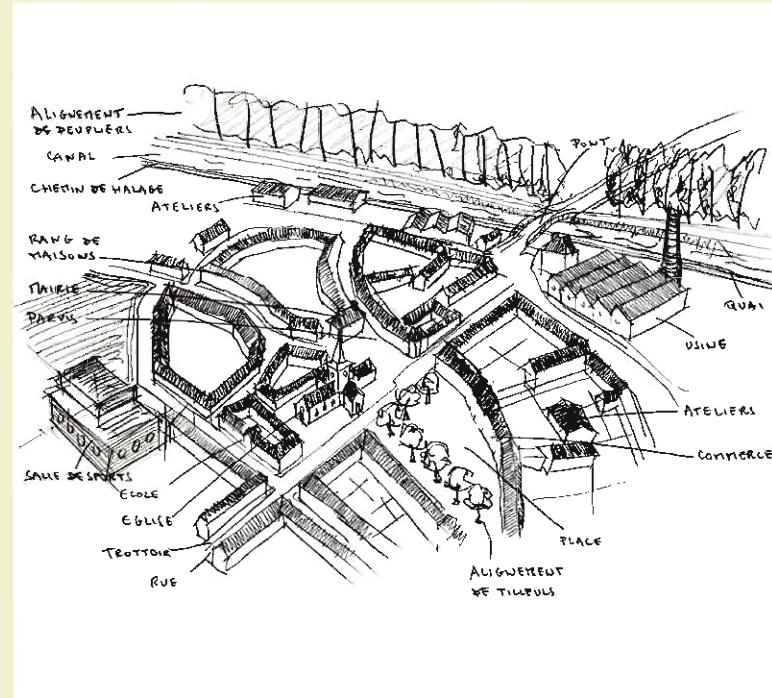
## 1. La maison : élément architectural



Inscrire une maison dans un site, c'est la mettre en relation avec des constructions voisines qui ont façonné l'identité du lieu. Sans jamais chercher à copier ou à imiter, l'objectif est de considérer la maison comme un élément qui dialogue, qui prolonge, qui participe à une composition d'ensemble.

Répondant à des contextes et des besoins variés, la maison se décline à travers sa forme, sa composition, son implantation par rapport à la rue ou aux parcelles voisines, sa relation à l'espace public et la valeur ajoutée qu'elle apporte à l'existant. Les choix de matériaux et de mise en œuvre complètent le registre architectural.

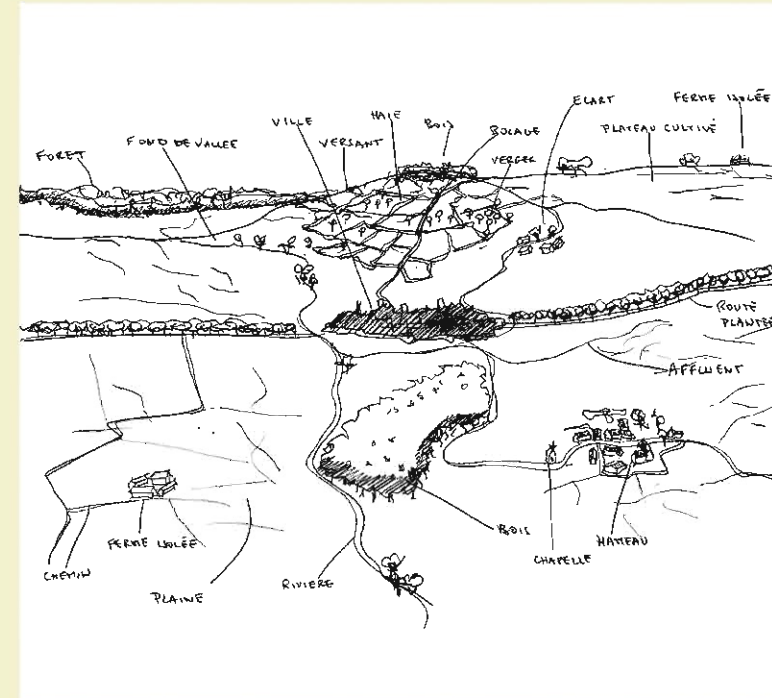
## 2. La maison dans la ville



Inscrire une maison dans un site c'est lui donner un rôle dans une composition urbaine qui traduit les besoins et les modes de vie d'une société.

La densité à laquelle elle participe, le rapport aux équipements et services de proximité, la relation à l'espace public et aux infrastructures sont autant d'éléments à prendre en compte pour comprendre comment la maison peut participer à la complexité d'une ville dans un objectif qualitatif d'intérêt commun.

## 3. La maison dans le paysage



Inscrire une maison dans un site, c'est comprendre la perception que l'on a d'un territoire par la mise en relation aux grands éléments qui le composent : le relief, le réseau hydrographique, la végétation et bien sûr le bâti dans toute sa diversité.

Celui-ci s'organise en bâti isolé, hameau, village ou ville... avec une densité variable allant du plus serré au plus lâche.

L'identité d'un territoire est déterminée par les éléments qui le composent, leur organisation et la perception que chacun en a. La prise en compte des caractéristiques du relief, de l'hydrographie, de la végétation, ont permis aux constructions de s'y intégrer, d'en traduire subtilement son identité. Mieux connaître un territoire par sa lecture et sa compréhension fine, de l'échelle architecturale à celle du paysage, c'est se donner des clés pour mieux construire aujourd'hui une maison, mieux l'intégrer. C'est ainsi que l'on peut observer de la mer du Nord jusqu'aux premiers contreforts des Ardennes une grande diversité des paysages, témoignant à la fois du site, de l'histoire et de l'économie.

Reconstruire la forme urbaine d'une ville ou d'un village, c'est lui redonner son identité à travers son architecture, ses rythmes, sa relation au territoire rural. C'est aussi repenser l'habitat individuel en ville, en relation avec l'ensemble des éléments qui la composent.

1. La maison : élément architectural

2. La maison dans la ville

3. La maison dans le paysage

CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME  
ET DE L'ENVIRONNEMENT DU NORD

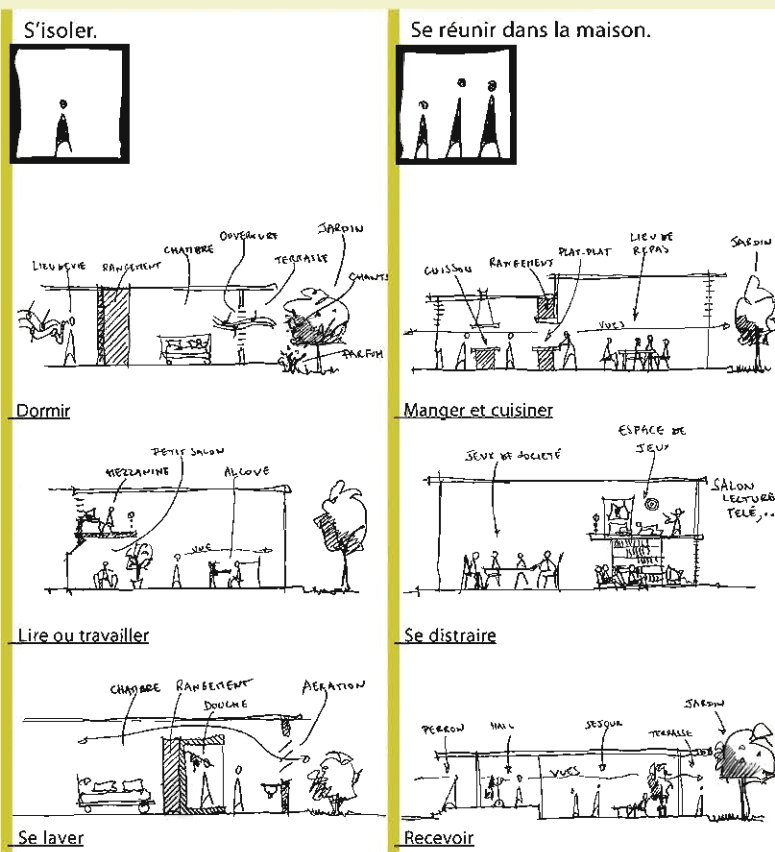
98 RUE DES STATIONS - 59000 LILLE  
TEL. 03 20 57 67 67 - FAX 03 20 30 93 40 - www.caue59.asso.fr

Association soutenue par le Conseil Général du Nord



# Habiter : usages et proximités

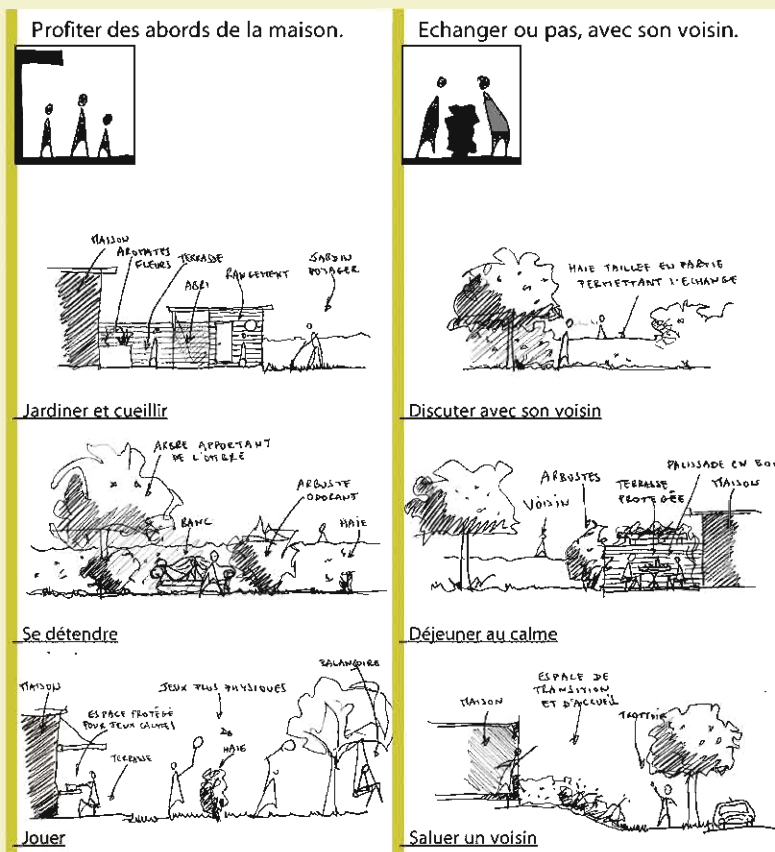
## 1. Maison et usages.



L'habitat doit répondre aux usages multiples de ses occupants, notamment en terme de relation aux autres, aux espaces voisins, aux espaces extérieurs. Il en découle naturellement des notions de proximité, de continuités, de prolongements, d'ouverture, ou à l'inverse d'isolement, de protection, d'adossement, d'éloignement et de fermeture.

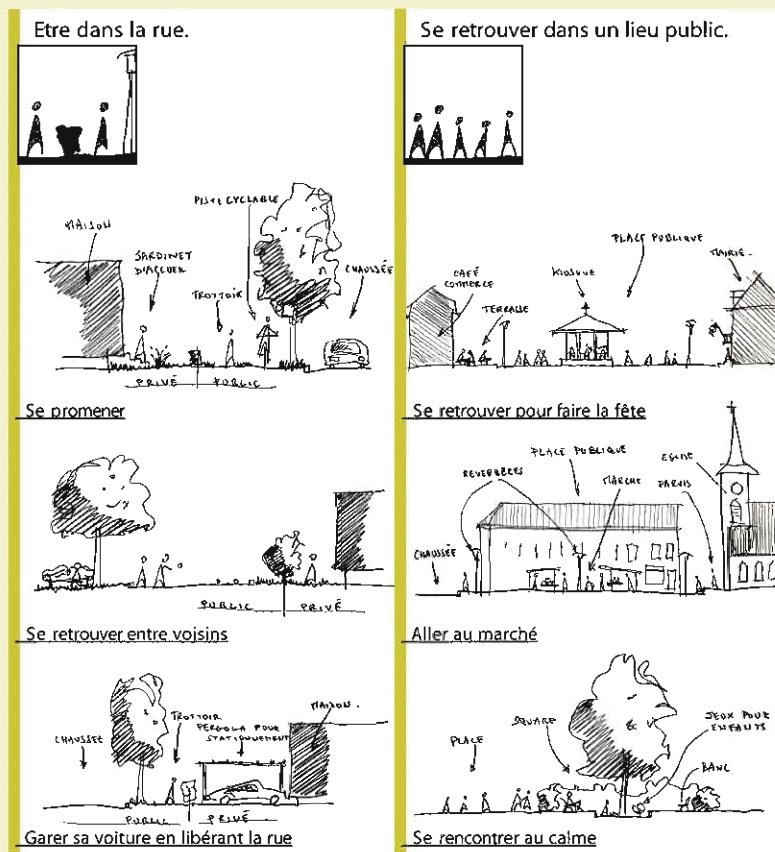
Tout cela s'exprime physiquement à travers l'organisation générale de la maison, à l'intérieur comme dans ses relations au site. Les choix techniques et esthétiques viennent conforter et affirmer ses orientations au bénéfice d'une qualité de vie propre à chacun.

## 2. De la maison à la rue.



La maison, et par extension la parcelle, symbolise la propriété privée, l'espace de refuge où l'on aime à se retrouver chez soi, protégé de ses voisins et du monde extérieur. C'est pourquoi le réflexe le plus courant est de développer des séparations les plus étanches possibles : murs, clôtures, haies hautes... Mais la ville ne peut se résumer à la juxtaposition d'espaces publics et de propriétés privées. A travers la relation et l'échange qu'entretiennent l'architecture et l'espace public, la rue doit être l'expression d'une complicité, d'un enrichissement réciproque. Le traitement de la limite public/privé, en assurant les usages du quotidien, les circulations, les accès, des lieux de rencontre et de loisirs, doit offrir une image urbaine harmonieuse en satisfaisant les besoins d'identité et d'intimité de chacun.

## 3. Près de chez soi, la ville (ou le village).



La ville ne se vit au quotidien que par l'usage qu'en font les habitants, leur pratique régulière des commerces, des services et des lieux d'échanges et de loisirs. La rue n'est pas seulement le moyen d'aller de chez soi à un ailleurs. Elle nous accompagne d'un lieu à l'autre, présente ici des commerces et là un square à la fois intime et protecteur, s'ouvre sur une place publique, lieu d'échange par excellence disponible pour le marché ou la ducasse et met en scène un bâtiment public. Au quotidien, la ville se pratique, la ville se vit, la ville s'use. Elle offre sans cesse les usages que l'habitation individuelle ne satisfait pas et nous ouvre à une société riche de relation et pourtant devenue si vulnérable.

Comme chaque personne est différente de son voisin, chaque maison doit être adaptée pour correspondre au mieux aux usages de ses habitants, à ses besoins et désirs. Au delà du nombre de pièces et de mètres carrés, des notions de confort, de technicité et d'esthétique, les usages s'inscrivent dans une relation, du plus intime au plus public, du cœur de la maison aux lieux les plus partagés de la ville.

L'écoute des attentes de chacun, conjuguée à la recherche de l'intérêt public, doit permettre de définir un projet qui répondra à ses critères, ses exigences, ses désirs les plus singuliers et pourra être génératrice de diversité et de qualité du cadre de vie.

1. Maison et usages

2. De la maison à la rue

3. Près de chez soi,  
la ville (ou le village)

CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME  
ET DE L'ENVIRONNEMENT DU NORD

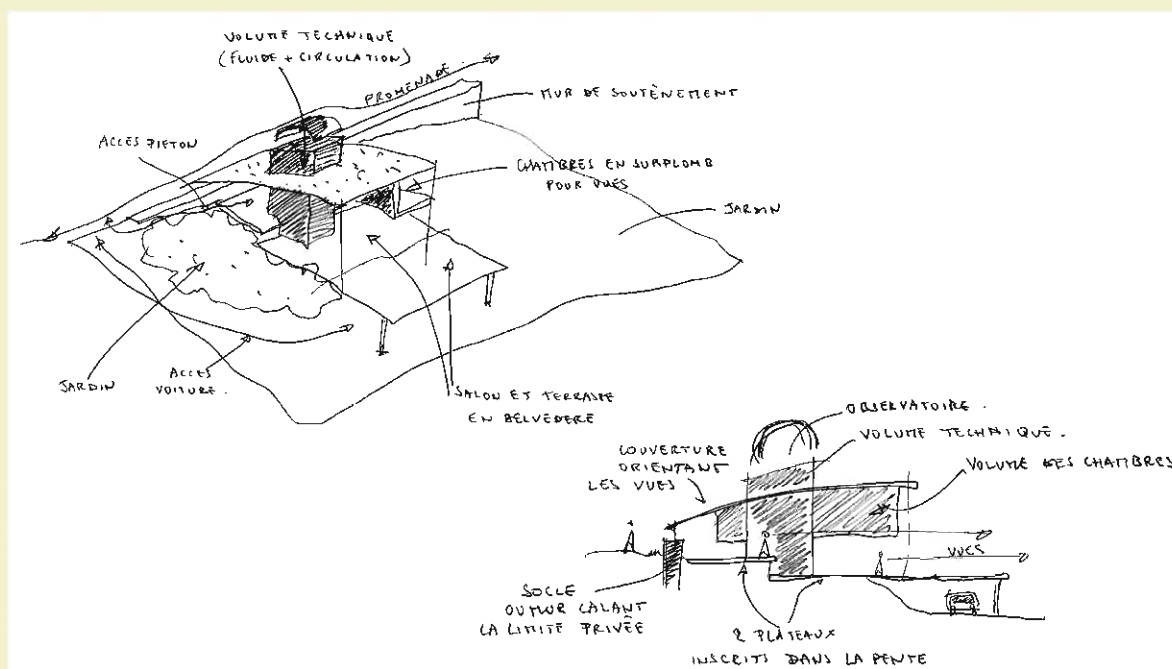
98 RUE DES STATIONS - 59000 LILLE  
TEL 03 20 57 67 67 - FAX 03 20 30 93 40 - www.caue59.asso.fr

Association soutenue par le Conseil Général du Nord



# L'inventivité au service du projet

## 1. Le parti architectural et la forme



Le projet architectural répond à de multiples questions ou interrogations pour rendre possible la diversité des usages de chacun. Pourtant, il peut dans une approche simplificatrice, se résumer à un nombre restreint d'éléments essentiels.

Le socle permet d'établir un rapport au sol. Il révèle sa dureté ou sa souplesse ou bien encore son relief. Il peut ainsi être plus ou moins épais ou étale, présent ou discret.

Le toit qui représente la notion élémentaire d'abri assure la relation au ciel. En couvrant la maison, il protège des intempéries. Parfois très haut, il crée un volume utilisable, parfois plat et réduit à sa plus simple expression, il se contente de remplir sa mission première et couronne simplement le volume habitable.

L'enveloppe de la maison, comprise entre socle et toit, raconte la relation que l'on souhaite entretenir avec son environnement proche, le jardin, les voisins, l'espace public. Elle évoque des orientations, se fait plus ou moins proche ou distante, pesante ou aérienne et crée la relation entre intérieur et extérieur.

Enfin, l'organisation des lieux et leurs modes de relation déterminent les usages possibles dans la maison et ses prolongements extérieurs. Les formes, les proportions, les ouvertures et les vues, les limites, ... sont autant d'éléments qui enrichissent les pratiques, assurent l'intimité, provoquent les échanges, multiplient les usages, en un mot, apportent du plaisir à vivre les lieux.

## 2. Technicité et mise en oeuvre

Par delà la création des volumes, leur organisation et leur relation, les choix de matériaux et de mise en œuvre accompagnent et matérialisent les orientations du projet. Toujours porteurs de sens, ils s'appuient sur un subtil mélange de facteurs ou critères plus ou moins objectifs.

### confort

Le confort agit sur les sens, l'ouïe, la vue, le toucher, l'odorat, et influe sur le bien-être de chacun. Si les données de confort sont reconnues et objectives, le chaud, le froid, le lourd, le léger, le sombre, le lumineux, ... chacun reste libre de préférer telle ou telle type d'ambiance, selon son caractère, ses envies, ses moments de la journée, ses activités.

### technique

La technique découle naturellement des intentions développées dans le projet. Elle exprime des notions comme la simplicité, la légèreté, l'adaptation ou le sur-mesure, la transparence, ...

### économie

L'économie est généralement un facteur déterminant au moment du projet. Il faut tenir compte des différents coûts de construction, d'entretien, de gestion, ...

### écologie

La valeur écologique est de plus en plus présente. Elle se traduit dans la nature même des matériaux tenant compte de leur processus de fabrication comme de leur capacité à être recyclables ou bio-dégradables. Elle concerne aussi la gestion de l'eau des énergies, ...

### culturel

Le signifiant culturel renvoie à la notion d'identité locale, en s'appuyant et en réinterprétant les caractéristiques architecturales reconnues.

### esthétique

L'esthétique est plus clairement une affaire de goût, et là chacun peut avoir des envies très personnelles. Il existe toutefois des règles à respecter quant à l'harmonie des couleurs, la proportion des choses, etc, afin de ne jamais tomber dans la dissonance, la cacophonie des matières, des aspects, ... Chaque élément doit être considéré dans son rapport aux autres dans le souci d'avoir un projet global où chaque élément de construction valorise l'autre et l'espace qu'il définit.

1. Le parti architectural et la forme

2. Technicité, matériaux et mise en oeuvre

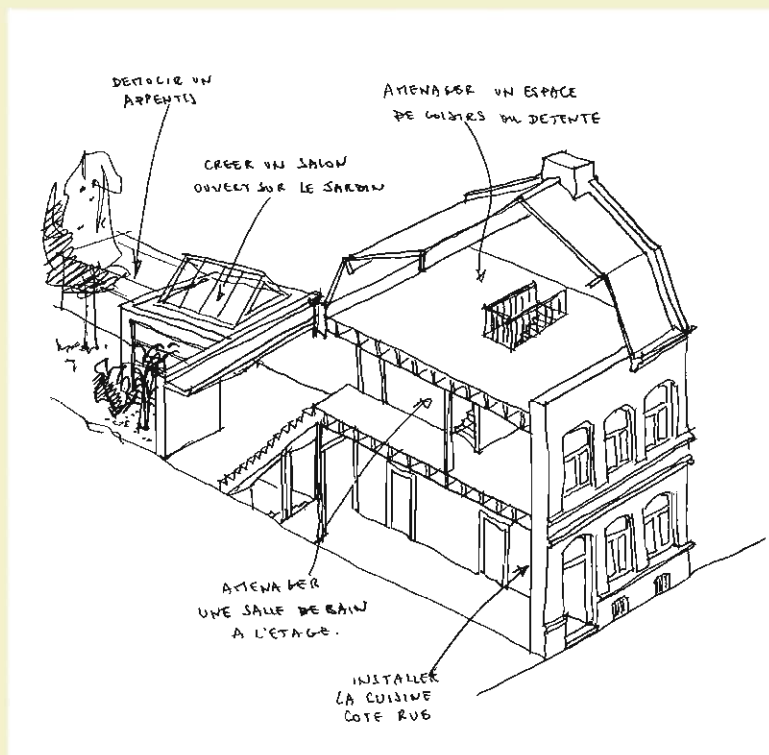
L'observation méthodique du contexte d'implantation et l'écoute attentive des désirs du maître d'ouvrage sont les préalables à tout acte de conception d'une maison.

Par ses formes, ses proportions, ses orientations, ses ouvertures, le projet permet de traduire formellement les attentes du client et exprime clairement les choix architecturaux et paysagers. Le choix des techniques, des matériaux et de leur mise en œuvre n'est jamais affaire de goût, il doit être au service du projet, pour le conforter et rendre les intentions architecturales lisibles, presque pédagogiques.

La maison devient alors à la fois l'expression de choix individuels et personnels et à la fois participante du territoire collectif. Elle est porteuse de valeurs et de sensibilité, qu'elles soient culturelles, écologiques ou sociales. Finalement, elle est un lieu de vie qui ressemble autant à ses occupants qu'au contexte dans lequel elle s'inscrit.

# Le renouvellement de la ville

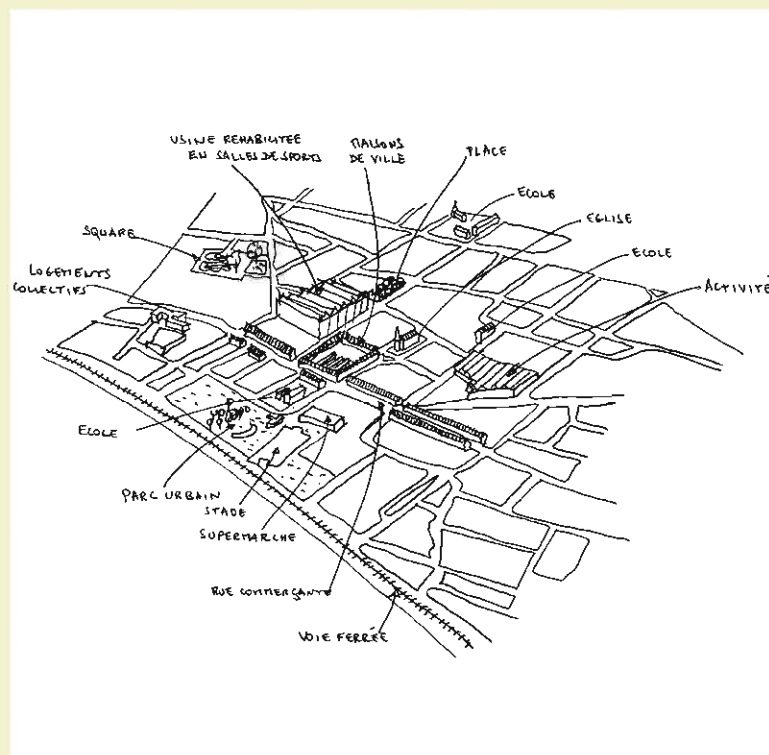
## 1. La maison



La maison participe du renouvellement de la ville soit par transformation, soit par la création de nouvelles formes, dans le but de répondre pleinement aux usages d'aujourd'hui. La maison existante offre un potentiel important dès lors que l'on utilise habilement les modes de transformations aussi variés que la redistribution intérieure des fonctions et leur mise en relation, la modification de l'enveloppe de la maison et de ses ouvertures, l'ajout ou le retrait d'un volume, l'aménagement et le traitement de la parcelle et de ses limites. La maison neuve, aussi contemporaine soit-elle, doit participer à l'organisation de la cité et pas seulement dépendre d'opportunités foncières souvent situées à la périphérie des villes.

Dans les deux cas, la maison de demain est celle qui aura su concilier intelligemment les intérêts individuels et l'intérêt public.

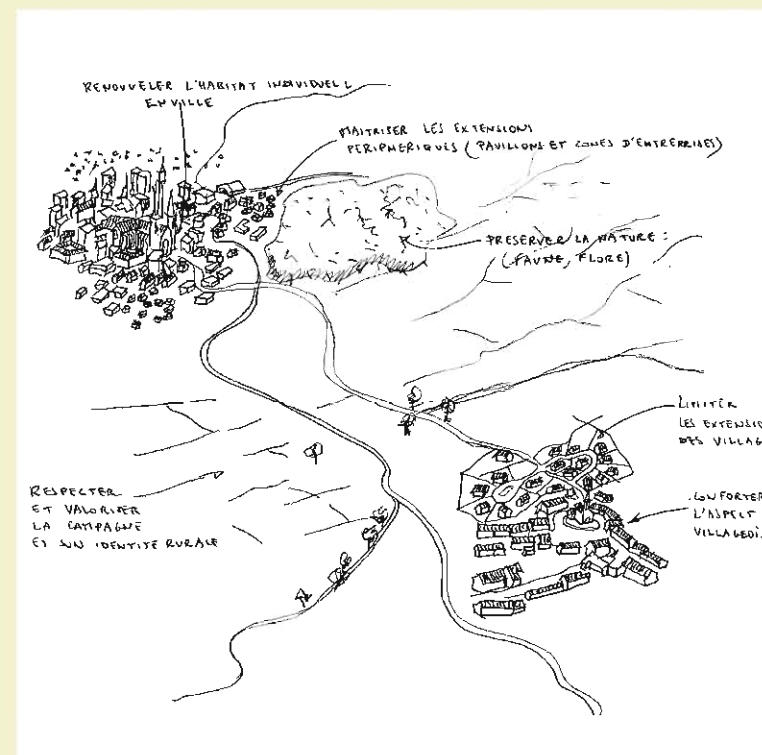
## 2. Proximité et mixité



La maison (et le jardin) répond à des usages, mais d'autres (commerces, services, équipements, ...) trouvent leur réponse à l'extérieur, impliquant des déplacements de plus en plus importants nécessitant des moyens de locomotion de plus en plus complexe.

La plupart de ces usages devraient pouvoir trouver une réponse dans une proximité immédiate "à l'échelle" du piéton, dans l'objectif de créer du lien (vie de quartier) et de trouver des comportements plus citoyen, notamment vis-à-vis des autres et de l'environnement.

## 3. Limite ville / campagne



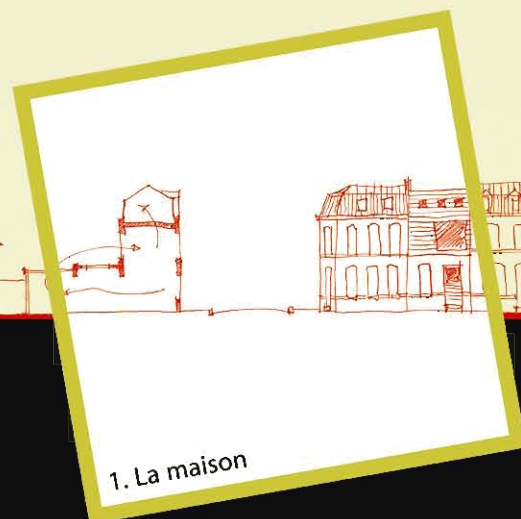
Repenser la ville à travers le type d'habitat et le développement des usages de proximité, c'est se donner les moyens d'en définir les limites et de lui conserver un rapport riche et clair avec le territoire rural qui, lui, s'amenuise sans cesse dans notre région, depuis près d'un demi-siècle.

La ville (ou le village dans certains cas) se vide, l'industrie disparaît, l'habitat est désuet, les commerces et services s'amenuisent, ...

Alors, les habitants fuient la cité pour se rapprocher d'une campagne à l'air moins hostile ; c'est ainsi que gonflent les périphéries, déjà surchargées par le développement de zones d'activités.

Comment redonner de l'attrait à la ville, à travers la richesse d'une vie de proximité basée sur l'échange et d'un habitat adapté et actuel ?

Comment préserver nos paysages et l'identité rurale de notre territoire ?



CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME  
ET DE L'ENVIRONNEMENT DU NORD

98 RUE DES STATIONS - 59000 LILLE  
TEL. 03 20 57 67 67 - FAX 03 20 30 93 40 - www.caue59.asso.fr

Association soutenue par le Conseil Général du Nord

