

## FICHE-OUTIL n°7 Conduite architecturale « maisons de ville »

### 1/ Cadre réglementaire

Articles L.151-17 et 18 du code de l'urbanisme

« Le règlement peut définir, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. »  
« Le règlement peut déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant. »

### 2/ Type de patrimoine concerné

La conduite architecturale concerne les maisons de ville au sien d'un alignement d'au moins 5 maisons. La maison de ville s'inscrit dans des îlots constitués de parcelles en lanières assez étroites (4 à 7 mètres), et possède une mitoyenneté bilatérale.

### 3 / Valeurs patrimoniales

#### Liées aux activités humaines

Valeur de savoir-faire : mise en œuvre de techniques constructives traditionnelles ou particulières à la région

#### Liées au territoire

Valeur d'ensemble : addition et agencement d'éléments donnant un caractère particulier aux éléments d'origine (à l'échelle du rang et de l'alignement de façades, à l'échelle de l'îlot)

#### Liées au temps

Valeur de mémoire : témoins de l'époque industrielle et de l'évolution urbaine de la commune

Parmi le patrimoine « ordinaire » contribuant à l'identité du territoire, la maison de ville est une constante dans la majorité des communes urbaines de la métropole. Unifamiliale à l'origine, elle prend des apparences variées selon la condition sociale de son propriétaire, la position géographique dans la ville, les matériaux de construction employés et le style architectural choisi.

Les rues de maisons de ville ont su créer des paysages urbains spécifiques d'apparence homogènes mais souvent variés. Leur rythme et leur ordonnancement caractérisent l'image de nombreux quartiers.

En effet, la façade contribue à la cohérence de l'alignement en hauteur, gabarits et proportions. Elle s'organise généralement en deux travées (parfois plus en cas de maison bourgeoise) percées de baies : une travée étroite d'entrée et une travée large correspondant aux pièces de vie. Les ouvertures sont plus hautes que larges.

Suivant l'époque de construction, le style et la condition sociale des occupants à l'origine, les matériaux varient : soubassement en pierre ou enduit, façade en briques ou enduite, toiture en ardoises, tuiles ou zinc.

Des détails et particularités peuvent donner une originalité : composition de briques, jeux de briques vernissées, bow-windows, balcons, chenaux débordants...

### 4/ Objectifs de préservation

Les maisons de ville constituent un patrimoine vivant : habitées, elles tendent à s'adapter aux modes de vie actuels. Ces adaptations peuvent nécessiter des travaux, à l'arrière des maisons mais aussi en façade qui conditionnent la qualité des alignements : chaque intervention sur seule maison peut avoir une influence à l'échelle du rang. Les altérations peuvent être nombreuses : modifications des baies d'origine, percements, suppression des décors architecturaux, division engendrant un traitement différencié des étages, ou introduction de nouveaux usages (ex. garage) pouvant déstructurer la façade.

Les objectifs généraux de la conduite architecturale sont la préservation des caractéristiques majeures de ce patrimoine urbain tout en lui permettant d'évoluer : respecter des éléments structurants de la morphologie, prise en compte des principes de composition des façades et toitures.

## 5/ Dispositions réglementaires

Comme le permet le code de l'urbanisme, le règlement du PLU2 choisit de définir des dispositions particulières, de nature à assurer la préservation des ensembles de maisons de ville tout en permettant leur évolution.

### Règle générale

#### Pour le bâti :

Les travaux doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment et contribuer à la mise en valeur et à la sauvegarde du patrimoine urbain.

La structure, la volumétrie et l'aspect des constructions devront être respectés. La composition des façades doit rester harmonieuse.

Les techniques de ravalement doivent respecter les méthodes de mise en œuvre des matériaux traditionnels de la région. L'usage de matériaux contemporains est autorisé dans le cadre d'un projet architectural global et dans une proportion limitée.

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent s'intégrer harmonieusement à la façade ou la clôture si existante. Une dérogation peut être accordée pour tenir compte des normes d'accessibilité et de sécurité incendie.

#### Pour l'environnement paysager :

Les jardins de devant existants sont à préserver. En aucun cas, ils ne peuvent être transformés en stationnement.

Les grilles et portails anciens en clôture sont à conserver, l'usage d'essences locales est à privilégier.

### Principe de composition de la façade et des toitures

Les principes de composition suivants devront être respectés :

#### Principes généraux pour les façades et la création d'ouvertures

La régularité des ouvertures existantes est à préserver.

La création d'ouvertures supplémentaires en façade sera limitée, elles devront s'intégrer dans la régularité des ouvertures existantes. Les ouvertures créées en toiture seront placées dans l'axe des baies de la façade.

Les éléments en saillie d'origine de type balcons ou bow-windows sont à conserver par un entretien adapté, ou à renouveler dans les mêmes caractéristiques en cas de détérioration ou d'impossibilité d'être restaurés

#### Principes généraux pour les toitures

Toute fenêtre de toit sans couverture ne devra pas former saillie sur la toiture.

Les capteurs solaires et photovoltaïques devront être de teinte uniforme, anti réfléchissant et de finition lisse.

#### Traitement des menuiseries

Les teintes sombres sont à privilégier.

Les coffrets de volets roulants visibles depuis la rue devront être dissimulés dans le tableau extérieur ou derrière un lambrequin de composition de la menuiserie.

#### Matériaux, ornements et modénatures

Lors des ravalements, les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor et les modénatures sont à préserver dans la mesure du possible : moulurations, sculptures, chaînages, corniches, encadrements, décors de briques vernissées, polychromie des façades....

## 6/ Proposition de forme de l'outil

Forme à identifier conjointement avec les travaux du règlement morphologique, par exemple :

- Dispositions du règlement écrit des zones U pour les tissus correspondants
- Annexe au règlement écrit

*Nota : Cette conduite ne traite pas des démolitions ni de l'isolation par l'extérieur ; si l'objectif est de protéger un élément ou un ensemble de maisons de ville de la démolition, l'IPAP peut être mobilisé.*