



Les maisons individuelles

en espaces protégés au titre du code du patrimoine



Pauline Lennards Palmer, *Backstreet, Provincetown*, 1924, huile sur toile, 50.8 x 70.0 cm, collection privée



Arcueil, *Cité jardin dite de l'Aqueduc, vue perspective d'un îlot de la partie haute de la cité*, Maurice Payret-Dortail

Des maisons contextuelles dans les espaces protégés

Afin de bien s'implanter dans leur contexte, les nouvelles constructions reprennent les caractères principaux contextuels et évitent l'architecture de rupture.

Dans les contextes urbains, le bâti ancien (avant 1945) se compose de manière dense (environ 60 logements à l'hectare). Il peut se disposer en îlot fermé, en front bâti continu, en ville et centre bourg ou bien en front bâti discontinu dans les faubourgs et villages. Cela participe aux qualités thermiques des édifices et permet la mutualisation à l'échelle de rue. En général, les ensembles de

bâti anciens sont spontanés, non concertés. Ceux-ci se concentrent également autour d'une construction signal tels que les églises ou les équipements municipaux. Les cœurs d'îlots verts sont propices à la biodiversité et créent des îlots de fraîcheur. L'habitat ancien dans un territoire présente une unité par son implantation, ses volumes, ses matériaux et ses teintes tout en étant d'une grande diversité.

La typologie de la maison individuelle doit être à l'image de la maison traditionnelle. Elle est propice au lien social mais aussi à l'intimité individuelle.

1 - Les enjeux actuels

Enjeux de sobriété énergétique et spatiale

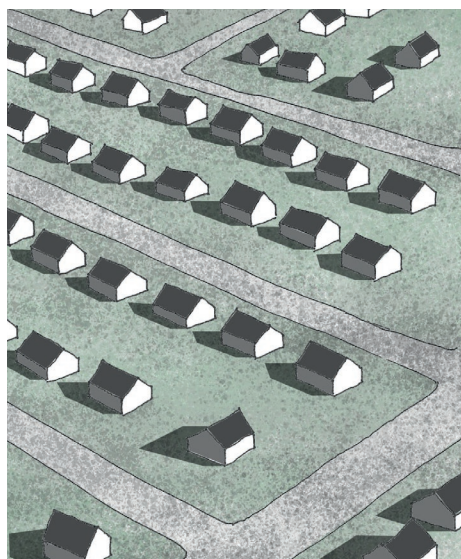
L'extension des villes et le mitage du territoire posent de nombreux problèmes pour l'environnement à plusieurs échelles.

L'objectif de réduire le mitage du territoire et l'imperméabilisation des sols limite les constructions dans les espaces naturels ou agricoles. Cela en densifiant l'intérieur des enveloppes urbaines existantes, en focalisant les zones péri-urbaines lâches (zones UB du PLU).

La qualité de l'espace public

L'élaboration d'un projet d'ensemble représente une opportunité permettant de (re)composer le domaine public et la voirie de manière qualitative, sans les dissocier. Une réflexion sur la perméabilité des sols et le traitement paysager de la rue est recommandée. Il est conseillé de réduire l'épaisseur de la voirie pour faciliter la gestion de l'eau et économiser l'espace.

Il convient de mener la réflexion à une échelle appropriée. Un projet global à l'échelle de plusieurs limites foncières, voire de l'îlot permet



Le modèle des années 70 à proscrire ❌

de transformer ou raccommoder le tissu urbain dont les espaces publics et collectifs pour rendre plus amènes et propice au lien social.

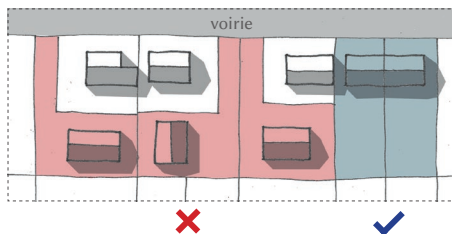
2 - Lexique de la maison d'habitation



3 - Le découpage parcellaire

Les parcelles en drapeau

Ces dispositions de parcelles sont à éviter car une grande surface est dédiée à la voirie (stationnements et retournement), au dépend de la surface d'agrément, perméable.



4 - L'implantation du bâti

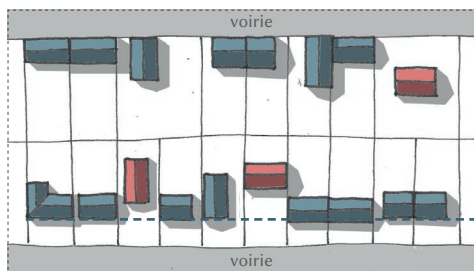
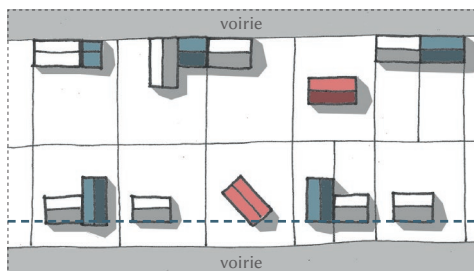
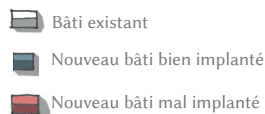
En Tissu existant

L'implantation d'une nouvelle construction dans un tissu existant doit se faire selon les mêmes principes que la rue ou l'îlot dans lequel elle s'insère.

Pour densifier les parcelles plusieurs solutions peuvent être envisagées : surélever ou faire une extension, diviser, mutualiser ou créer une nouvelle construction.

Nouveau programme de lotissement

Les nouveaux quartiers s'attachent à reprendre les dispositions du bourg traditionnel.



Quelques paramètres d'intégration

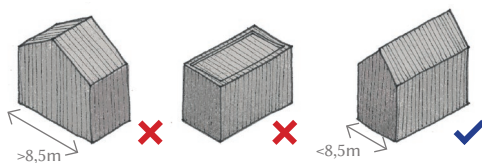
- Le sol : la construction s'adapte au terrain et non l'inverse.
- La clôture : une unité des clôtures est à privilégier à l'échelle de l'îlot ou de la rue. Il est conseillé d'adopter des haies végétales pour l'implantation de nouvelles. Pour plus de détails sur les clôtures, voir fiche «Les clôtures en espaces protégés au titre du code du patrimoine».

- La végétation : le végétal est un paramètre à prendre en compte dans l'implantation des constructions afin de bénéficier de ses qualités (fraîcheur, ombres, vues, réservoir de biodiversité).
- Les constructions existantes : celles-ci témoignent de l'histoire du lieu. Elles sont à conserver dès lors que leur état structurel le permet.

5 - La volumétrie, aspect et composition

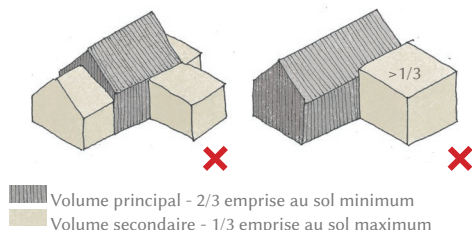
La volumétrie de l'ouvrage

Il convient de garder les dispositions du bâti du contexte local. Les formes sont simples à base rectangulaire, avec un faitage se développant sur la longueur et dont le pignon ne dépasse pas 8,5m. Les toits plats pour les corps principaux sont proscrits.



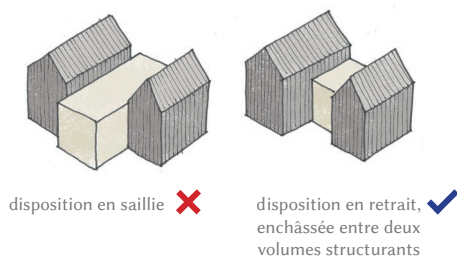
Les volumes adjacents

Il est intéressant de hiérarchiser les volumes. La construction dite traditionnelle ne doit pas se trouver en confrontation avec des volumes cubiques ou complexes mais conserver son rez-de-chaussée principal structurant. Les volumes secondaires au rez-de-chaussée se limitent au tiers de l'emprise au sol de l'emprise totale.



Les toitures plates

Les toitures plates créent une rupture avec la volumétrie du bâti traditionnel. Elles sont généralement déconseillées entre deux volumes dit traditionnels à condition qu'elles soient complètement enchâssées entre eux. Elles peuvent servir de lien.



6 - La composition des façades

Les ouvertures en façades dans les espaces protégés se composent de manière harmonieuse. Elles s'alignent les unes avec les autres. Cela traduit une lecture des descentes de charge du bâtiments.

Dimensionnement des ouvertures.

Pour préserver et ne pas créer des ruptures avec l'architecture existante, les baies sont à concevoir verticales, c'est-à-dire plus hautes que larges.

Ouverture en toiture

Les châssis de toit sont de proportion verticale, de taille réduite et encastrés dans la couverture sans saillie. Les volets roulants extérieurs sont déconseillés car ils créent une surimposition qui dénature la toiture.



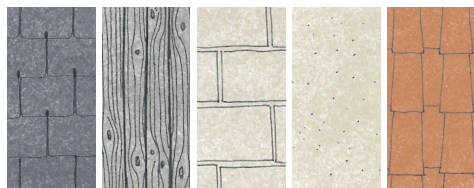
7 - Les matériaux et teintes

Il est préférable d'utiliser des matériaux traditionnels et locaux. Une vigilance est à porter aux comportements des matériaux, notamment vis à vis de leurs caractères hydriques. L'utilisation de matériaux perméables est à privilégier plutôt que ceux imperméables (enduit ciment ou béton de ciment).

En toiture et façade :

Les matériaux locaux et traditionnels sont à privilégier. La toiture se compose d'ardoise ou de terre cuite selon la localité du projet. Pour les façades, il est conseillé de favoriser la pierre de taille ou les murs en moellons avec enduits couvrants, et ponctuellement des bardages bois à lames verticales. Les tasseaux couvre-joints sont conseillés pour leur longévité et leur rendu esthétique et traditionnel.

Une teinte par volume est conseillée pour les enduits afin d'assurer une certaine diversité, en évitant le blanc et le gris anthracite qui banalise l'architecture. Les parements mixtes enduits-bardages sont à proscrire.



ardoise

bois

tuffeau

enduit

tuile en terre cuite

En menuiserie :

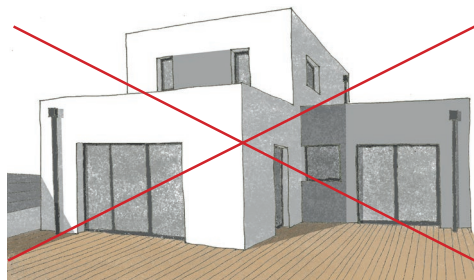
Les menuiseries en bois sont vivement conseillées pour les nombreuses qualités qu'elles offrent : des dessins et des détails soignés, une grande capacité de recyclage et de réparation, leur possible production en cycle court, leur traitement est facile. Afin d'optimiser leur entretien régulier, il est conseillé de peindre les menuiseries en utilisant des peintures minérales microporeuses ou mieux encore les peintures à l'huile de lin car elles laissent respirer le bois et améliorent leur durabilité dans le temps.

Le choix des menuiseries en matières plastiques est déconseillé. Celles-ci présentent des faibles qualités esthétiques au regard des espaces protégés.

Les menuiseries sont légèrement plus foncées que le parement et différentes des unités architecturales voisines. Le blanc, le noir et le gris anthracite sont proscrits.

Les volets participent à l'animation de la façade, à sa performance énergétique et à la régulation de la chaleur excessive. Ils sont conseillés battants, de même matériau et couleurs que les fenêtres

8 - Les erreurs à éviter



Les volumes cubiques permettent la plupart du temps une moins bonne intégration en espaces protégés. Les toitures à un ou deux pans sont requises. Le blanc pur, le noir pur ainsi que le gris anthracite sont proscrits car ils tendent à banaliser l'architecture et créer une rupture avec la bâti existant. Les jeux de couleurs autour des ouvertures ne sont également pas adaptés pour ces secteurs.

En espace protégé, les nouvelles constructions ne doivent pas créer d'impacts visuels.

Aides aux démarches

	Déclaration Préalable	Permis de construire	Permis de construire établi par un architecte
Condition pour un nouveaux projet	< 20m ²	< 150 m ²	> 150m ²
Condition pour un projet d'extension	< 20m ² (<40m ² si en zone U)	< 150 m ² surface totale	> 150m ² surface totale

Conseils pour le dossier

Le dossier pour un nouveau construction doit présenter sa relation avec son contexte. Il s'agit d'être vigilant aux éléments suivants :

- la notice descriptive précise les caractéristiques du contexte, les mises en œuvre, les matériaux et les teintes du projet
- le dessin des façades ainsi que les couleurs sont à rendre conforme au nuancier en vigueur.
- le plan de masse doit obligatoirement montrer les limites du terrain, et l'amorce des terrains et les constructions alentours.



Ad Alta, Nantes, Tact Architectes, 2022 © Stéphane Chalmeau



La petite Hurtaudière, Brain-sur-Allones, Studio d'Architecture Xavier Gayraud, 2018 © Studio d'Architecture Xavier Gayraud

Rédaction et conception : Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) de Maine-et-Loire, Anthyme Poirier, étudiant en architecture, stagiaire à l'UDAP Maine-et-Loire

Illustrations : Anthyme Poirier sauf mention particulière © Anthyme Poirier

Année de publication : 2023

Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) des Pays de la Loire

1 Rue Stanislas Baudry,
44100 Nantes

