

CONSTRUIRE ET RÉHABILITER L'EXISTANT S'INSÉRER DANS UN TISSU URBAIN HISTORIQUE

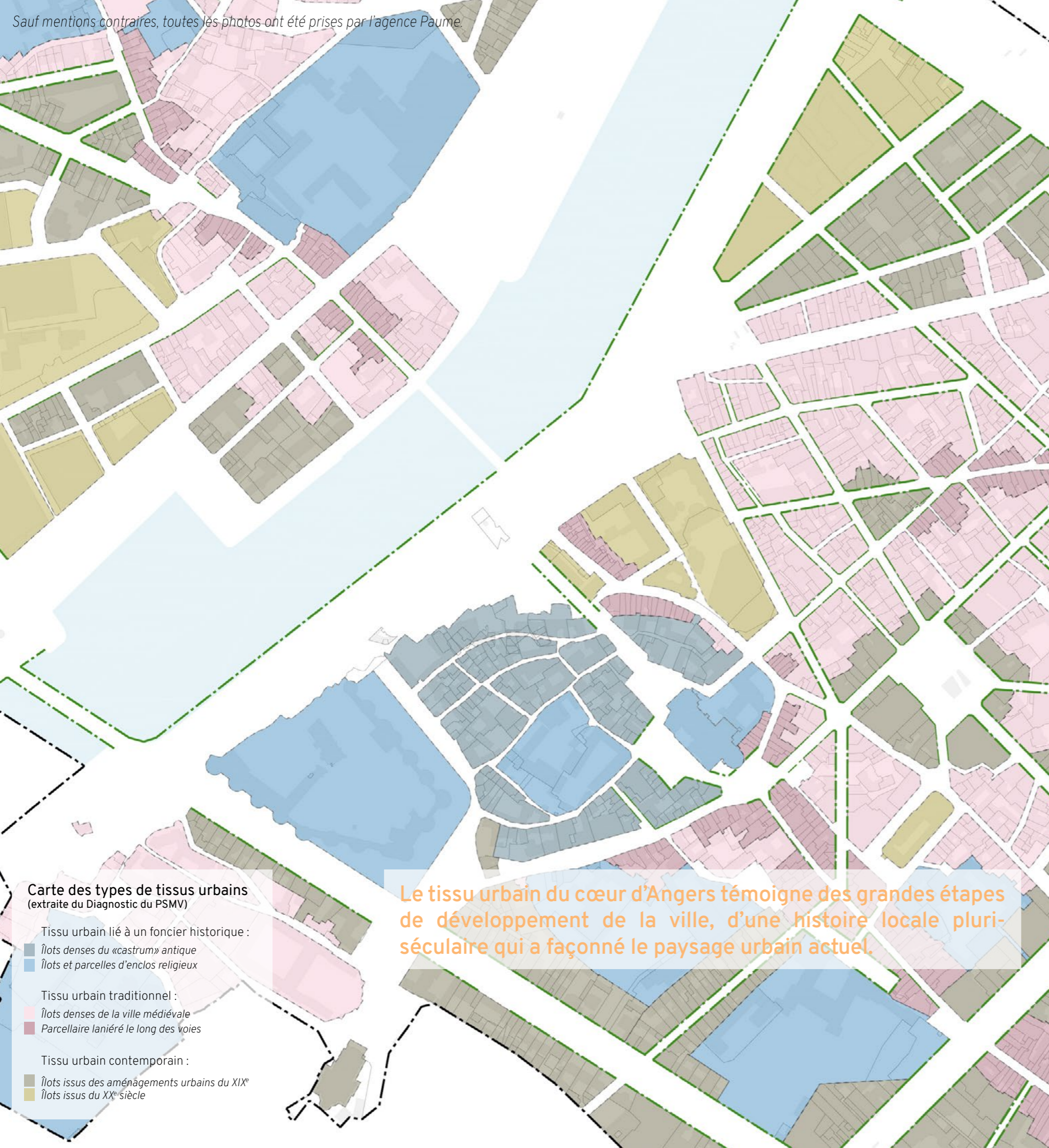
L'insertion d'une nouvelle construction, support de nouveaux usages et d'une nouvelle architecture, est l'occasion d'enrichir le paysage urbain tout en dynamisant le cœur de ville. Dans un contexte patrimonial, l'acte de construire doit s'adapter à ce tissu à la fois riche, complexe et fragile qui va précisément donner son sens au bâtiment construit. Il s'agit donc de s'appuyer sur les qualités de l'existant et d'intervenir avec sobriété.

Le Règlement du PSMV définit les possibilités de construire ou de réhabiliter des immeubles qui ne présentent pas de qualité patrimoniale et énoncent des objectifs de qualité urbaine et de qualité d'usages. Ses règles visent la cohérence et la bonne articulation des projets avec l'existant, la qualité des espaces de respiration dans les cœurs d'îlot et celle des fronts bâtis offerts à la vue des habitants et visiteurs.

Avant tout travaux

- **Se référer au Règlement du PSMV** et en particulier à sa pièce graphique, le Plan réglementaire.
- **Analyser l'existant pour déterminer le potentiel de reconquête du déjà-là et la nécessaire articulation avec les parcelles voisines** (bâti, espaces de respiration, implantation...).
- **Évaluer l'impact à terme des interventions**, sur le plan de l'insertion architecturale comme sur le bilan de la dépense de matières et d'énergie nécessaire au projet et à son usage quotidien.
- **Déposer une demande d'autorisation de travaux auprès du service Urbanisme d'Angers**: au titre du PSMV, toute construction et modification de l'existant (bâti ou espace) est soumise à une autorisation de travaux. Le projet doit être conforme au règlement du PSMV et compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Il est fortement recommandé de consulter le service de l'Architecte des Bâtiments de France (UDAP), qui saura vous orienter dans votre projet de construction ou de réhabilitation.



Carte des types de tissus urbains
(extraite du Diagnostic du PSMV)

Tissu urbain lié à un foncier historique :

- Îlots denses du «castrum» antique
- Îlots et parcelles d'enclos religieux

Tissu urbain traditionnel :

- Îlots denses de la ville médiévale
- Parcellaire laniéré le long des voies

Tissu urbain contemporain :

- Îlots issus des aménagements urbains du XIX^e
- Îlots issus du XX^e siècle

Le tissu urbain du cœur d'Angers témoigne des grandes étapes de développement de la ville, d'une histoire locale pluri-séculaire qui a façonné le paysage urbain actuel.

S'INSÉRER DANS LE TISSU EXISTANT

Le tissu urbain de la ville ancienne, structuré par les voies, le parcellaire et les volumes bâtis, fonde l'identité de chaque quartier notamment dans la relation entre l'espace public et l'espace privé. La forme urbaine de chacun des quartiers conserve la mémoire d'histoires différentes issues de grandes étapes de développement urbain, à l'échelle de chaque parcelle et bâti. Dans une ville en constante évolution, le renouvellement urbain s'est perpétué dans une continuité historique sans bouleverser l'unité des quartiers (à l'exception des opérations postérieures aux années 1960 qui ont développé une conception décontextualisée). Les règles urbaines que définit le PSMV poursuivent cet équilibre entre permanence et changement, dans le but de conserver un ancrage historique riche de sens et laisser la place aux projets contemporains.

CONTINUITÉ DU BÂTI SUR RUE

Pour préserver l'unité urbaine et l'homogénéité des fronts urbains, l'alignement imposé au Plan réglementaire exige de s'insérer dans la continuité d'un linéaire de constructions existantes. Cet alignement imposé concerne la façade en limite de voie, depuis le sol jusqu'à l'égoût, sans interdire certains éléments de façade en saillie (balcons) ou en retrait (loggia) admis sous réserve d'une bonne articulation avec l'existant.



Exemples de façade avec éléments en creux et saillie qui s'articulent avec le front bâti.

Pour les projets présentant de longs linéaires de façade sur rue, l'alignement peut être interrompu sous forme de retrait partiel (inférieur à 1/3 du linéaire sur rue).

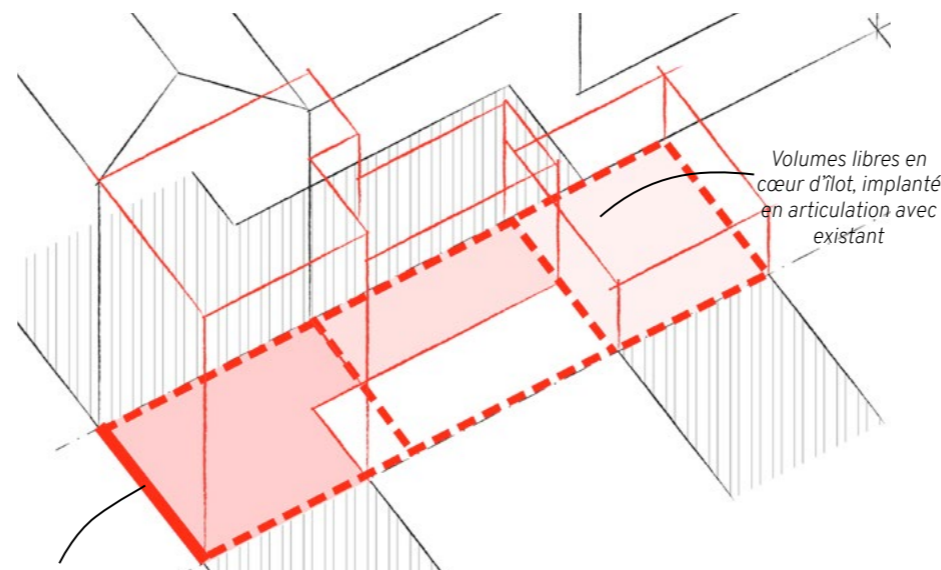
Certains secteurs issus d'une histoire singulière présentent des fronts urbains où le principe d'îlot fermé n'a pas d'ancrage historique fort. Dans ces espaces plus lâches, les emprises constructibles sont bien souvent définies sans alignement imposé laissant la liberté au projet de proposer une implantation qui répondra au principe d'articulation et de cohérence avec les bâtiments environnants.



VOLUMES EN CŒUR D'ÎLOT

Le cœur d'îlot joue un rôle primordial pour la qualité du cadre de vie et présente souvent des vestiges de constructions ancienne. Les ailes en retour, bâtis secondaires et extensions s'organisent de manière différenciée. Aussi dans ces espaces, toute nouvelle construction doit venir s'inscrire avec humilité dans l'existant et respecter l'éclairage et les vues des locaux (actuels ou projetés) :

- > en s'implantant en limite séparative si le projet ne prévoit pas d'ouvrir des vues sur les façades latérales ;
- > en aménageant une distance de vue minimale de 4m50 entre constructions, pouvant être réduit à 1m90 pour les façades éclairant des pièces de service ;
- > en privilégiant l'adossément à des constructions ou murs existants pour tout ce qui est bâti secondaire, annexe et extension.



Alignement imposé sur rue

Les emprises constructibles, (matérialisées par des contours rouges), et les règles d'implantation pour les nouvelles constructions sont définies dans un souci d'insertion du projet à son contexte. Ces règles s'attachent notamment à :

- la relation du bâti avec la rue, bien souvent synonyme de continuité des fronts bâtis existants,
- l'articulation des volumes bâtis en cœur d'îlot en préservant la qualité du cadre de vie (éclairage, vues).



Extrait du Plan réglementaire qui définit les emprises constructibles

LÉGENDE DU PLAN RÉGLEMENTAIRE AU 1/500°

- Altimétrie NGF du sol existant
- Altimétrie NGF du bâti existant
- Limite maximale de construction
- Limite imposée de construction (alignement)
- Altimétrie imposée à l'égoût : 18m NGF
- Altimétrie maximale à l'égoût : 14m NGF (rdc = rez de chaussée)

Pour connaître les prescriptions opposables, se reporter au Règlement du PSMV (Article US4)

S'INSÉRER DANS LA SILHOUETTE DE LA VILLE

Depuis la Maine, les hauteurs de bâti et les volumétries de toiture conjuguées avec la topographie particulière de la ville, déterminent la silhouette urbaine et paysagère. Dans la ville ancienne, les constructions constituent un socle relativement homogène, étagé sur le relief naturel du site et les points hauts des édifices remarquables (tours et clochers) ponctuent la ligne d'horizon. Ces vues d'ensemble donnent à lire les rapports d'échelle qui relient l'unité bâtie à l'ensemble urbain et doivent donc être appréhendées à chaque insertion de nouveaux volumes.



Le Plan réglementaire définit les altimétries des éventuelles nouvelles constructions en définissant une cote d'égout (corniche ou acrotère) au-dessus de laquelle peut être réalisé un volume de toit, lui-même régi par la règle du "gabarit-enveloppe", présentée en dessin ci-dessous.

Le gabarit-enveloppe est le profil maximal extérieur dans lequel doit s'inscrire la volumétrie de la couverture. Ce gabarit s'applique à l'aplomb des limites bâties au sol (et non pas uniquement sur la surface de toiture) et est soumis à des exigences sur les pentes de toiture dans les dispositions du Règlement. Les volumes techniques sont à inclure dans le gabarit-enveloppe. En revanche, ne sont pas comptés dans le gabarit-enveloppe : les corniches, chéneaux, avant-toits ou autres éléments en saillie par rapport au nu de la façade et les souches de cheminées.

Les volumes de toit définis par le Règlement du PSMV s'inspirent des formes bâties traditionnelles, tout en offrant la possibilité d'expressions architecturales contemporaines. Pour bien s'insérer dans le paysage des toits angevins, **les volumétries de toiture doivent rester simples (les modèles traditionnels à double pans et appentis sont la règle générale) et s'articuler avec les immeubles existants, en favorisant l'éclaircissement et la respiration des cœurs d'îlots.**

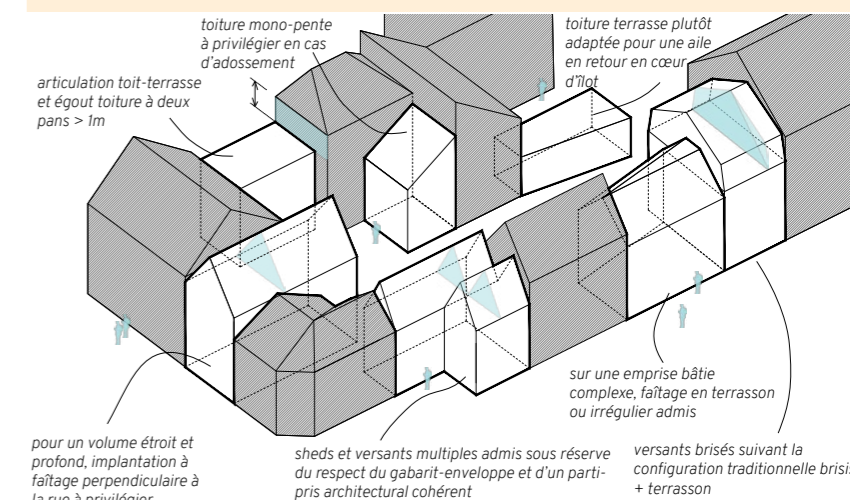
L'orientation des lignes de faîtage doit suivre les logiques urbaines héritées des formes traditionnelles :

- en restant parallèle aux voies pour les bâtis sur rue et en second rang,
- en s'implantant perpendiculairement aux voies pour les ailes en retour ou les parcelles étroites (<8m) et profondes sur rue selon le principe de «pignon sur rue».

À ces prescriptions, s'ajoutent des principes de proportions de niveaux à appliquer d'après l'écriture architecturale du projet et la composition de façade des immeubles à proximité immédiate.

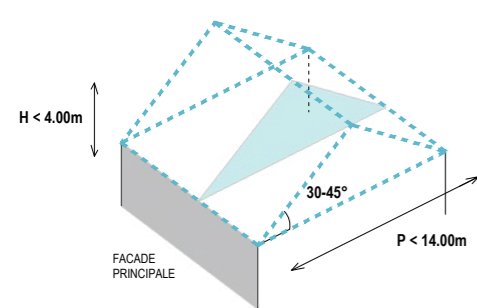
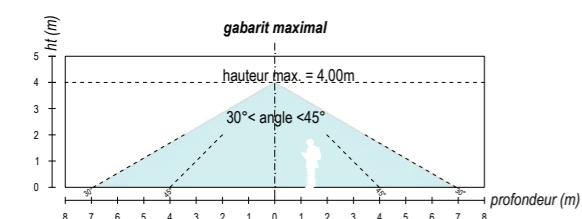


Vue sur le paysage des toits angevins. Les volumes s'articulent pour rejeter les eaux de toiture vers les espaces libres.

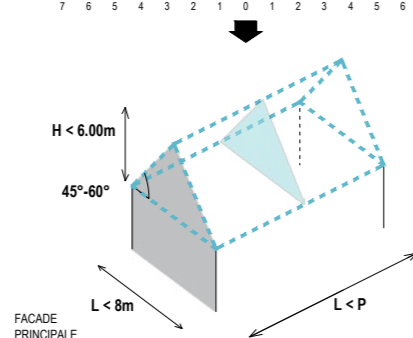
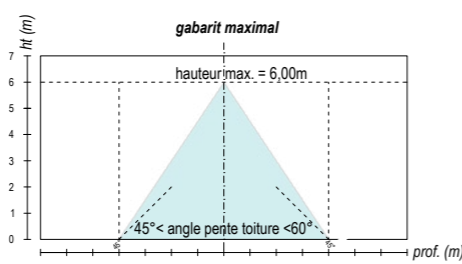


Pour connaître les prescriptions opposables, se reporter au Règlement du PSMV (Article US4)

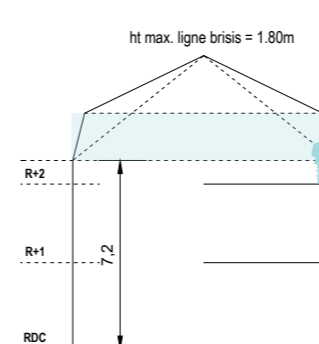
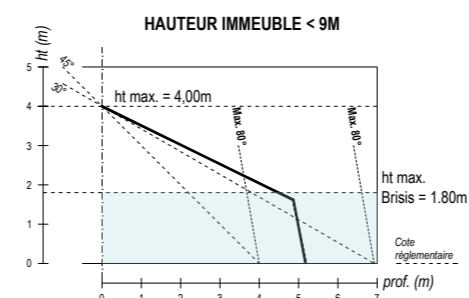
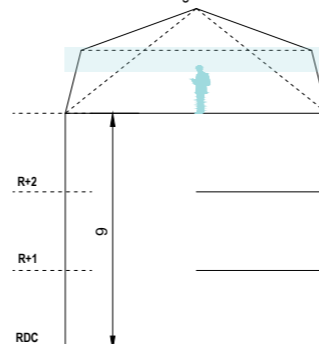
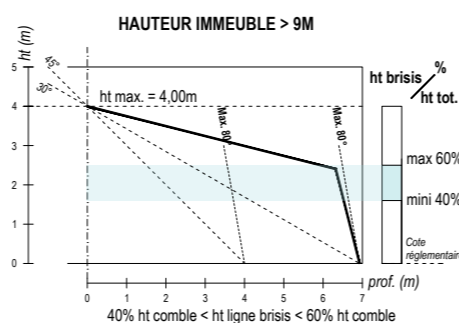
GABARIT ENVELOPPE - RÈGLE GÉNÉRALE



GABARIT ENVELOPPE - FAÇADE-PIGNON



COMBLES BRISÉS (soumis à conditions)



CONSTRUIRE ET RÉHABILITER DANS LE TISSU URBAIN

Les constructions neuves comme les réhabilitations lourdes ne doivent ni altérer les immeubles avoisinants (protégés ou non), ni compromettre la mise en valeur du paysage urbain. L'insertion de toute nouvelle construction doit être l'occasion d'enrichir la palette d'Angers avec une architecture contemporaine, bien dessinée et soucieuse du détail. Tout projet doit rechercher la cohérence avec les constructions avoisinantes par l'échelle des volumétries, les matériaux, les compositions de façades et plus généralement l'architecture.



Exemples de constructions qui s'inscrivent dans la continuité du bâti de la rue.

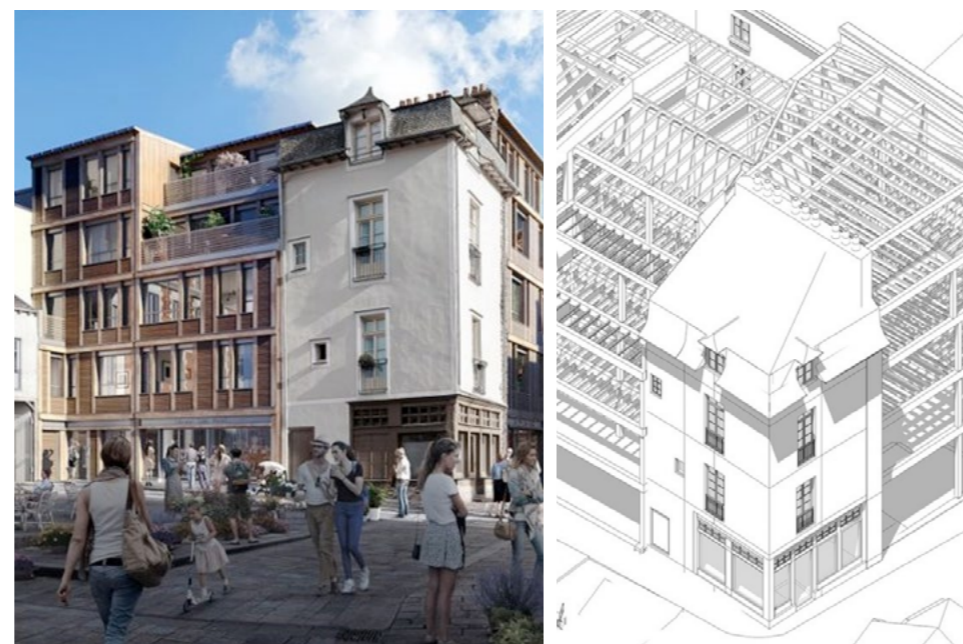
Au-delà des choix d'implantation urbaine, cette cohérence passe par l'usage de matériaux traditionnels ou s'inscrivant dans les tonalités du paysage urbain. Dans certains contextes particulièrement sensibles, le recours à un matériau spécifique peut être imposé.

> **POUR LES FAÇADES** : la couleur de la pierre calcaire est la référence, ainsi les enduits ou encore l'emploi de la pierre reconstituée ou du béton doit s'approcher de cette teinte.

> **POUR LES TOITURES** : le matériau doit être peu impactant dans le paysage des toits vu depuis l'espace public et les principaux points hauts de la ville. Le matériau de référence est l'ardoise qui doit être employée avec des pentes de toiture adaptées.



Architectes : Colomes-Nomdedeu, TROYES (10), Explorations Architecture.

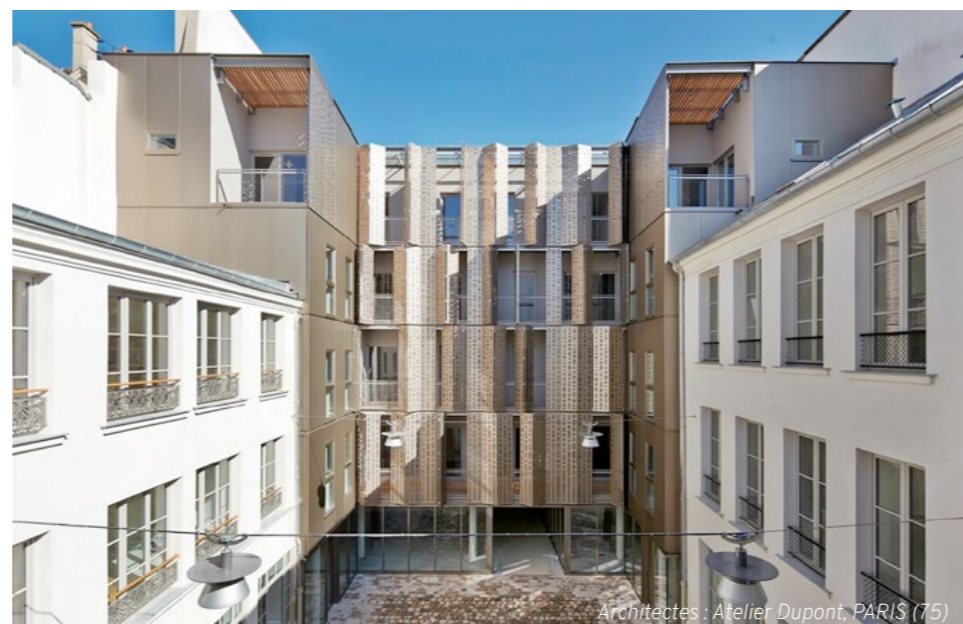


Exemples de construction en ossature bois intégrant une partie de l'existant dans le centre historique de RENNES (35) par Yves Pagès, Explorations Architecture.

GROS-ŒUVRE ET MATÉRIAUX DE STRUCTURE

Dans une démarche recherchant la sobriété à travers la réduction de l'impact carbone et des déchets liés à la construction de bâtiments, il convient de privilégier la réhabilitation, en favorisant le réemploi et le recyclage de tout ce qui peut l'être.

Tout projet doit étudier la possibilité de conserver les structures en place et justifier les démolitions envisagées. En construction neuve, comme en réhabilitation lourde, il convient donc de privilégier l'emploi d'éco-matériaux et de filière sèche dans le but de réduire l'empreinte écologique des bâtiments et de contribuer à l'essor de nouvelles filières de valorisation ou de matériaux fabriqués grâce aux ressources présentes sur le territoire.



Architectes : Atelier Dupont, PARIS (75)

Plutôt qu'une reconstruction, des travaux de réhabilitation lourde touchant au gros œuvre peuvent être réalisés si l'immeuble n'est pas protégé. Ce terme désigne les interventions qui vont au-delà de la consolidation : reprise des fondations, planchers, murs porteurs, charpente, toiture.

LES RÈGLES PRINCIPALES EN RÉSUMÉ

En structure :

- Éco matériaux et filières sèches à privilégier

En façade :

- Pierre calcaire, schiste, bois, enduit à la chaux de coloration naturelle par des sables (peut être imposé)
- Autres admis si bonne intégration (tonalité du paysage urbain) et si qualité dans le détail et la mise en œuvre : l'emploi de la pierre reconstituée ou du béton doit prendre la teinte de la pierre calcaire, voire proposer un effet de granulométrie qui se rapprochera de l'aspect de la pierre. Le bois en façade, comme le verre ou le métal sont généralement à réserver à des surfaces limitées ou au traitement des surélévations, extensions et annexes.

En toiture :

- Ardoise, à employer avec des pentes adaptées
- Autres admis si bonne intégration et si qualité dans le détail et la mise en œuvre et correspond à un parti architectural
- Toitures terrasses limitées en surface (interdites pour bâtiments principaux sur rue de profondeur = ou > 8 m et sur linéaire supérieure à 6 mètres en façade) et sous réserve d'un traitement non impactant de surface et d'une intégration des dispositifs techniques (dessin des garde-corps dès la conception, qualité des détails).

En menuiserie :

- Bois, acier ou aluminium avec une finition adaptée (PVC à proscrire).

PRIVILÉGIER ÉCOMATÉRIAUX ET FILIÈRES SÈCHES

Les « filières sèches » désignent les méthodes de construction consistant à ne pas se servir d'eau dans l'exécution des chantiers de construction (à la différence du ciment ou du béton coulés). Il s'agit principalement des constructions en bois et/ou en acier. Ces méthodes n'induisent pas de temps de séchage des matériaux et présentent un bilan carbone moindre.

Pour connaître les prescriptions opposables, se reporter au Règlement du PSMV (Article US5)

EXTENSIONS ET AUTRES

Par sa forme et/ou sa disposition, l'extension doit « dialoguer » avec le bâtiment principal, en s'inscrivant comme le prolongement ou le complément du volume existant (la volumétrie et le programme du volume existant doivent rester lisibles). L'échelle de l'extension doit ainsi être proportionnée de manière à ne pas « écraser » la construction principale, et les matériaux/teintes ne doivent pas être en rupture ni en contraste par rapport à l'existant.

Comme toute construction neuve, elle doit présenter une simplicité de volume et d'architecture, notamment en évitant les géométries complexes, et en ne multipliant pas les matériaux et les couleurs.



Architectes : Talweg, JOINVILLE (52)

Architectes : Jérôme Monestier, BORDEAUX (33)

VÉRANDAS ET PERGOLAS

Les dispositifs tels que les vérandas et pergolas adossés à la maison doivent garantir une transparence maximale, à travers la mise en œuvre d'une structure aux profils de menuiserie les plus fins possibles.



Exemples de ROCHEFORT (17)



Architectes : PNG, Chapelle d'ARRAS (62)

SURÉLEVATION

La surélévation est encadrée strictement par le PSMV. Dans le cas d'un immeuble non protégé, la possibilité de surélévation dépend de la cote réglementaire constructible : si celle-ci est supérieure à l'existant, alors la surélévation est admise si elle n'induit pas de rupture dans le paysage urbain. Dans le cas des immeubles protégés, la surélévation n'est admise que s'il s'agit de restituer un niveau d'origine connu et documenté. Le Plan réglementaire identifie toutefois quelques immeubles protégés qui peuvent recevoir une surélévation, dans le but de créer une meilleure accroche urbaine avec les immeubles voisins.



Architectes : BAM, PARIS IX (75)

La surélévation doit garantir une stabilité structurelle, en privilégiant les ossatures légères, et s'intégrer dans la logique fonctionnelle de l'immeuble (distribution intérieure notamment), sans générer d'entrée supplémentaire. La volumétrie et l'architecture ne doivent pas créer de rupture dans le paysage urbain mais offrir une accroche urbaine avec les hébergements avoisinants et respecter le volume initial principal. Le traitement architectural et le choix des matériaux doit assurer une composition d'ensemble cohérente avec l'existant. A ce titre, l'emploi de certains matériaux ou d'une teinte peut être imposé.

ANNEXES

Sauf programme architectural complet, l'architecture des annexes (ou dépendance) doit démontrer une certaine simplicité et discrétion, qui doit se traduire dans les matériaux et la volumétrie. Elles doivent être réalisées en cohérence avec la construction principale ou des murs de clôture si elles s'y adossent. Le recours aux maçonneries traditionnelles ou au bois (naturel ou peint de couleur sombre) peut être imposé. Sont interdits : les abris préfabriqués et tout matériau impactant dans le paysage urbain.



Exemples d'annexes : local, poubelle, ascenseur sous forme de "greffe", serre adossée sur façade

MÊMES EXIGENCES POUR LES ÉDICULES DANS L'ESPACE PUBLIC

Exemples à titre indicatif



Local bus, Explorations architecture, PARIS (95)



Kiosque du Jardin des Plantes, Explorations architecture, PARIS (95)



Pavillon du domaine de Saint-Cloud (92), Exploration Architectes

Pour connaître les prescriptions opposables, se reporter au Règlement du PSMV (Article US5 et US6)