

# **ROUBAIX**

## **ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL URBAIN ET PAYSAGER**

### **REGLEMENT**

**juin 2001**

Pascal LEJARRE  
Luc SAVONNET  
Architectes – Urbanistes  
Diplômés CESHAMA

Pauline MARCHANT  
Architecte DPLG  
Assistante d'étude

30, avenue Guynemer 59700 MARCQ EN BAROEUL  
Téléphone : 03 20 89 94 30



# SOMMAIRE

<b>GENERALITES</b>	<b>2</b>
Portée du règlement	3
Autorisation d'occupation et d'utilisation du sol	4
Périmètre de protection	4
<b>CONFORTEMENT ET MISE EN VALEUR DE LA STRUCTURE URBAINE</b>	<b>5</b>
<b>Quartiers d'origine pré-industrielle et extension de la ville à l'époque industrielle</b>	
<b>Pérennité de l'îlot</b>	<b>6</b>
Protection	7
Parcellaire	8
Cœur d'îlot	11
<b>Continuité du front de rue</b>	<b>16</b>
Implantation du bâti	17
Hauteur du bâti	23
<b>Cohérence du réseau viaire</b>	<b>30</b>
Aménagement des rues	31
<b>Boulevards, avenues, rues et places de la fin du 19<sup>ème</sup> et du début du 20<sup>ème</sup> siècle</b>	
<b>Continuité du front de rue</b>	<b>33</b>
Implantation du bâti	34
Hauteur du bâti	35
<b>Cohérence du réseau viaire</b>	<b>36</b>
Aménagement des boulevards, avenues, rues et places	37
<b>RESTAURATION DU BATI</b>	<b>40</b>
Etendue du règlement	41
Volumétrie	42
Façade	43
Toiture	44
Menuiserie	46
Ferronnerie	47
Devanture commerciale	48
<b>ANNEXE</b>	<b>49</b>
<b>Documents graphiques</b>	<b>50</b>
Périmètre	51
Plan de protection et de mise en valeur	52



**GENERALITES**





Le règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) de la commune de **Roubaix** est établi en application des dispositions :

- de l'article 70 de la loi du 07.01.1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat.
- de l'article 6 de la loi du 08.01.1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages et modifiant certaines dispositions législatives en matière d'enquête publique.

Les dispositions réglementaires et le périmètre de la Z.P.P.A.U.P. ont valeur de servitude d'utilité publique et sont annexées au P.O.S. conformément aux articles L 123.1 et L 126.1 du Code de l'Urbanisme.

Le règlement de la Z.P.P.A.U.P. est indissociable du document graphique dont il est le complément.

## PORTEE DU REGLEMENT

Les dispositions du présent règlement :

- n'affectent pas les immeubles classés Monuments Historiques ou inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques qui continuent d'être régis par les règles de protection édictées par la loi du 31.12.1913.
- n'affectent ni le périmètre ni le régime d'autorisation des Sites Classés qui sont régis par les règles de protection édictées par la loi du 02.05.1930.
- suspendent les protections des abords des Monuments Historiques -art.13bis et 13ter de la loi du 31.12.1913- situés à l'intérieur du périmètre de la Z.P.P.A.U.P.
- suspendent les effets des Sites Inscrits -art.4 de la loi du 02.05.1930- pour la partie de ceux-ci qui se trouve incluse dans la Z.P.P.A.U.P.
- sont annexées au P.O.S. de la commune de **Roubaix** en application de la loi du 07.01.1983 et des articles L 123.1, L 126.1 et R 123.5 du Code de l'Urbanisme.

Les dispositions de la loi du 27.09.1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, et du décret du 05.02.1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme, sont applicables à l'intérieur du périmètre de la Z.P.P.A.U.P.

La publicité et les enseignes sont régies par l'arrêté municipal du 25 avril 1995 portant règlement communal de la publicité, des enseignes et des pré-enseignes conformément à la loi du 29 décembre 1979.

## AUTORISATION D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Tous les travaux situés à l'intérieur du périmètre de la Z.P.P.A.U.P. sont soumis à autorisation spéciale, conformément aux dispositions de l'article 71 de la loi du 07.01.1983 modifiée le 08.01.1993 et du Code de l'Urbanisme relatifs :

- aux permis de construire,
- aux permis de démolir,
- aux déclarations de travaux,
- aux clôtures,
- aux installations et aux travaux divers,
- aux lotissements,
- aux déboisements,
- aux terrains de camping et de caravaning.

## PERIMETRE DE PROTECTION

L'orientation de la ZPPAUP se fonde sur le confortement et la mise en valeur de la structure urbaine héritée de l'époque pré-industrielle et support de la croissance urbaine au cours du 19<sup>ème</sup> siècle. Cette orientation aboutit à la délimitation d'un périmètre englobant une grande partie du territoire communal.

Le périmètre de la ZPPAUP est délimité par :

- au Nord, le canal de Roubaix et le rue de Constantine,
- au Sud, l'avenue Gustave Delory, l'avenue Alfred Motte et l'avenue Roger Salengro,
- à l'Est, l'avenue de Verdun, le boulevard de Mulhouse, le boulevard de Beaurepaire, le quai du Sartel et les limites communales.
- à l'Ouest, le parc Barbieux et les limites communales.

Le périmètre de la ZPPAUP prend en considération la spécificité de l'évolution de l'urbanisation de la ville en distinguant :

- l'ancien bourg rural d'origine médiévale,
- les anciens quartiers hérités des hameaux d'origine rurale, et support de la densification du bâti et de l'extension de la ville à l'époque industrielle,
- les boulevards, avenues, rues et places de la fin du 19<sup>ème</sup> siècle et du début du 20<sup>ème</sup> siècle, témoins de l'accompagnement de la croissance urbaine par l'initiative communale.

Il intègre également :

- les villas aux abords du parc Barbieux,
- le parc des sports de l'architecte Gréber.

Le confortement et la mise en valeur de la structure urbaine de la ville reposent sur :

- la pérennité des îlots de l'ancien bourg et des anciens quartiers issus des anciens hameaux
- la continuité des fronts de rue de ces anciens quartiers et de leurs abords immédiats,
- l'unité du réseau viaire de ces anciens quartiers et des ceintures de boulevard.



**CONFORTEMENT ET MISE EN VALEUR  
DE LA STRUCTURE URBAINE**



**QUARTIERS D'ORIGINE PRE-INDUSTRIELLE ET  
EXTENSION DE LA VILLE A L'EPOQUE INDUSTRIELLE**

**PERENNITE DE L'ILOT**



Quartiers d'origine pré-industrielle  
et extension de la ville à l'époque industrielle.  
Pérennité de l'îlot

ROUBAIX - ZPPAUP

## PROTECTION

Le tissu urbain roubaisien a conservé, malgré les opérations de rénovation urbaine de la seconde moitié du 20<sup>ème</sup> siècle, les éléments constitutifs majeurs de l'urbanisation de l'époque industrielle :

- maillage orthogonal régulier du réseau viaire autour des voies anciennes, rue du Grand Chemin, Grande rue, rue Jules Guesde, rue de Lannoy,
- densité des îlots avec imbrication des usines et de l'habitat ouvrier.

A partir des années 1950, la désaffectation et la destruction de nombreuses usines textiles, sur l'ensemble du territoire communal, ont entraîné la suppression d'îlots entiers ou l'effacement de la structure des îlots.

Le confortement et la mise en valeur de la structure urbaine de Roubaix nécessitent d'assurer la pérennité des îlots de l'ancien bourg et des anciens hameaux, en particulier par la conservation des anciennes emprises industrielles.

Sont protégés au titre de la ZPPAUP :

- le bâti industriel ancien, élément majeur de la composition des îlots le long des voies anciennes d'origine pré-industrielle :

- usine, 75 boulevard d'Armentières,
- usine, 99 boulevard de Metz,
- usine, 35 rue de la Vigne,
- usine, 75 rue Condorcet,
- usine, 103 rue Boucher de Perthes,
- usine, 39 rue du Luxembourg,
- usine, 139 rue des Arts,
- usine, 56 rue Watt,
- ancienne distillerie, 24 rue Ma Campagne,
- usine, 173 rue Jules Guesde,
- usine, 211 rue de Lannoy,
- usine, 124 rue de Beurewaert,
- usine, 47 rue Saint Amand,
- usine, 83 rue Monge,
- ancienne retorderie Motte Blanchot, 4bis rue de Babylone.

- les anciennes cheminées d'usine.

Ces édifices protégés seront conservés, entretenus et restaurés sans préjudice vis à vis des mesures de sécurité qui pourraient être prises.

## PARCELLAIRE

Au début du 19<sup>ème</sup> siècle, à l'époque pré-industrielle, le bâti s'inscrit dans un parcellaire étroit et profond le long du réseau viaire du bourg, développé radioconcentriquement autour de sa place centrale et selon un axe Est-Ouest parallèle au réseau hydrographique. Jusqu'au début du 20<sup>ème</sup> siècle, le parcellaire lanier persiste largement malgré un important renouvellement du bâti et des regroupements ponctuels de parcelles liés à la construction des édifices commerciaux. Le réseau hydrographique disparaît progressivement jusqu'à cette époque. Il persiste néanmoins sous la forme de quelques traces parcellaires.

Le parcellaire des quartiers issus de l'extension des anciens hameaux, témoigne du processus d'urbanisation de ces parties de la ville au cours des 19<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup> siècles.

Au cours de la première moitié du 19<sup>ème</sup> siècle, à l'époque proto-industrielle, se développent aux abords de ces hameaux constitués de fermes et de basses masures, les premières courées édifiées sur des bandes de terre étroites.

Dans la seconde moitié du 19<sup>ème</sup> siècle, à l'époque industrielle, la croissance urbaine, associant l'industrie et l'habitat, s'inscrit dans le maillage régulier du grand parcellaire rural. Les parcelles de terre agricole sont loties, à l'initiative de petits propriétaires fonciers, en front de rue et sous forme de courées dans la profondeur des îlots. Le mode de lotissement ouvrier se traduit, en front de rue, par la succession de choques, groupes de maisons identiques édifiées à l'initiative d'un propriétaire foncier.

La spécificité du tissu urbain de ces anciens quartiers se distingue par :

- la pérennité du parcellaire lanier le long des voies anciennes du bourg,
- la pérennité des traces de l'ancien réseau hydrographique,
- la pérennité du grand parcellaire d'origine rurale, support du développement de l'urbanisation à l'époque industrielle,
- la partition en choque du bâti ouvrier, constitutive des rythmes des fronts de rue.

Afin de mettre en valeur la structure urbaine de Roubaix, il est primordial de conforter ces deux aspects caractéristiques de la constitution de la ville :

- conservation et restitution de la continuité du parcellaire d'origine rurale,
- conservation de la partition en choque.

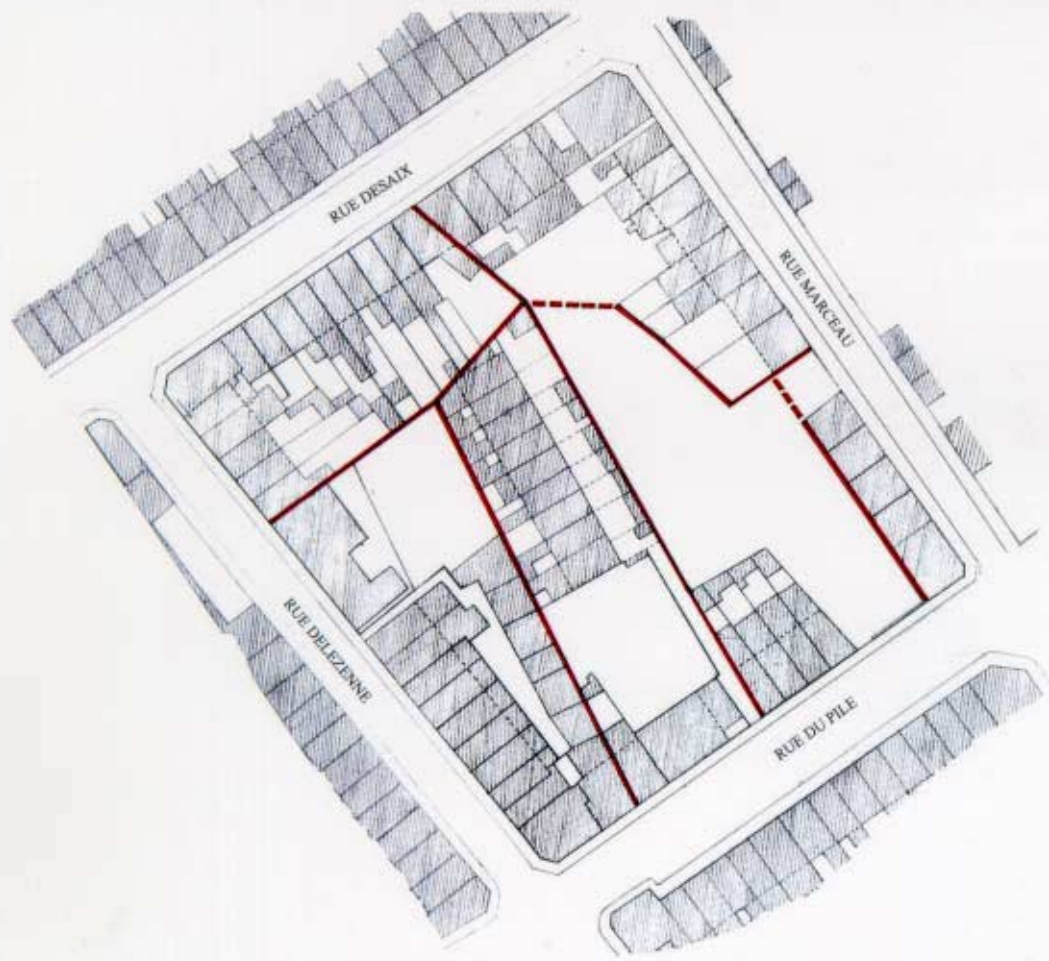
### Règle Conservation et restitution de la continuité du parcellaire d'origine rurale.

*Le parcellaire d'origine rurale sera conservé de manière privilégiée. Dans le cas d'un effacement partiel de ce parcellaire visible depuis le domaine public, la continuité du parcellaire sera restituée par l'édification d'un mur de clôture ou par l'implantation du bâti. (voir PLANCHE 1 p.9)*

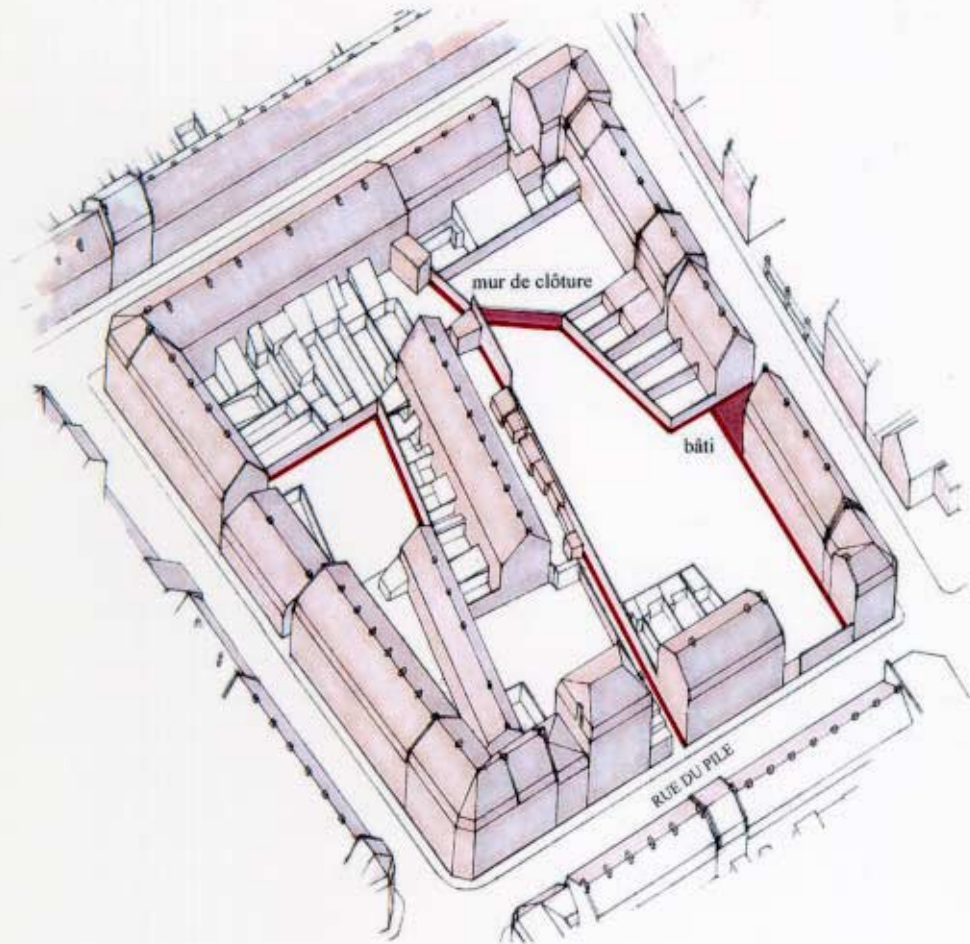
### Conservation de la partition en choque.

*Toute extension, ou tout regroupement de maisons ouvrières et de jardins, sera réalisé de manière privilégiée à l'intérieur d'une même choque. (voir PLANCHE 2 p.10)*

**PLANCHE 1**  
**CONSERVATION ET RESTITUTION DE LA CONTINUITÉ DU PARCELLAIRE D'ORIGINE RURALE**

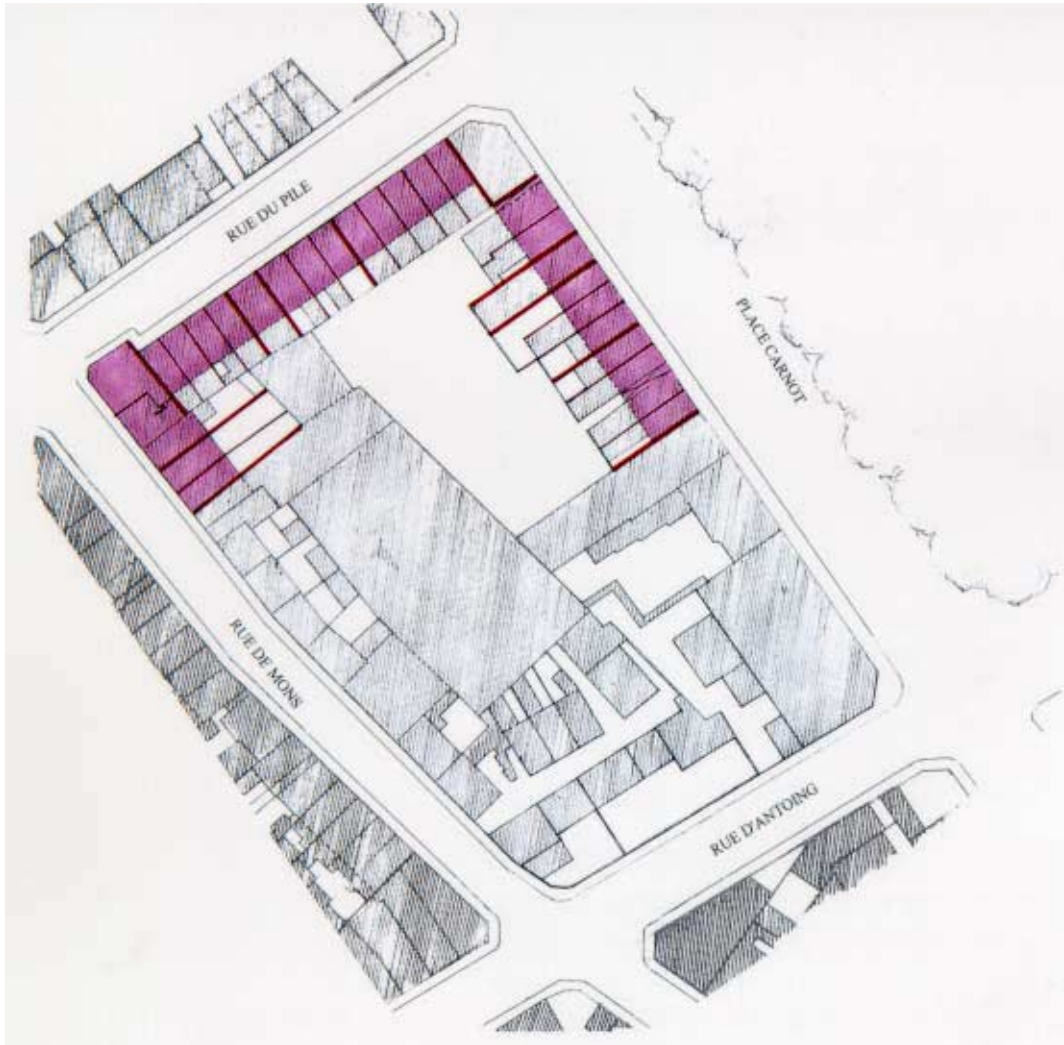


- ETAT ACTUEL**
- Conservation du parcellaire d'origine rurale
  - - - Restitution de la continuité du parcellaire d'origine rurale

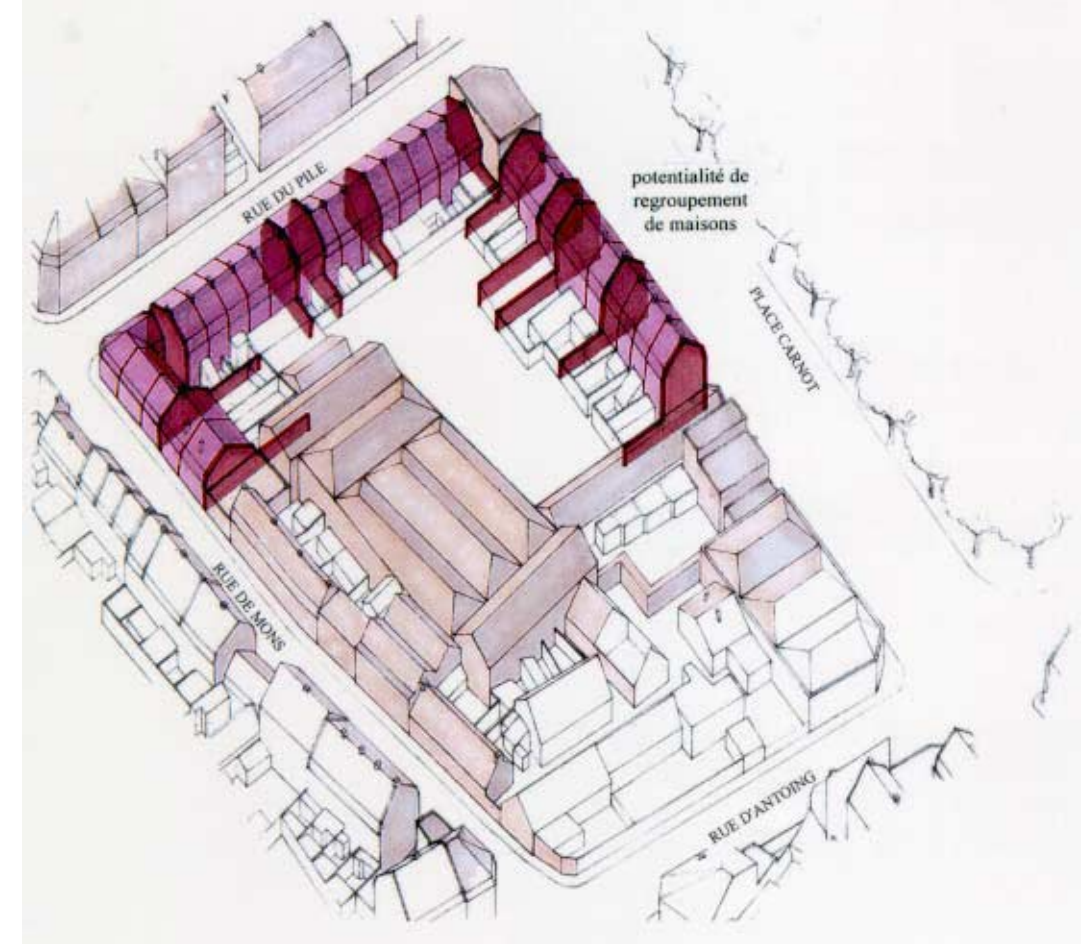


- ILLUSTRATION DE LA REGLE**
- Restitution de la continuité du parcellaire d'origine rurale

**PLANCHE 2**  
**CONSERVATION DE LA PARTITION EN CHOQUE**



- ETAT ACTUEL**
- Maison ouvrière
  - Limite de choque



- ILLUSTRATION DE LA REGLE**
- Conservation de la partition en choque

## CŒUR D'ÎLOT

Dans le tissu urbain de l'ancien bourg, on trouve principalement des îlots massés et épais, bordés par les voies anciennes. Les cœurs d'îlot sont constitués par des maisons ouvrières regroupées en courées, des usines et quelques grands jardins. Ils sont accessibles depuis la rue par des passages ouverts ou fermés par un porche. Les passages ouverts et les jardins des maisons ouvrières sont bordés de murs de clôture limitant l'emprise de la choque.

Dans le tissu urbain des quartiers issus de l'extension des anciens hameaux, outre ces îlots massés et épais, hérités du réseau de pied-sentes bordant le grand parcellaire rural, on repère également des îlots étroits et lanierés résultant de grandes opérations de lotissement de maisons ouvrières. Le cœur de ces îlots est constitué par les jardins des maisons implantées en front de rue. Ces jardins, peu profonds, sont bien souvent saturés par des constructions secondaires.

Dans la seconde moitié du 20<sup>ème</sup> siècle, les démolitions de courées et d'usines ont altéré ou effacé la structure de certains îlots. Lorsque les démolitions n'ont affecté qu'une partie de l'îlot, l'altération de la structure de l'îlot préserve les traces de sa composition : grand parcellaire et implantation continue du bâti en périphérie.

La dédensification de l'occupation du sol de ces cœurs d'îlot offrent des potentialités de mise de valeur du bâti ancien conservé par l'extension ou la création de jardins et l'opportunité d'implantation d'un bâti qui conforte la structure de l'îlot.

### Règle *Regroupement de jardins en cœur d'îlot*

*Dans le cas d'une extension ou d'un regroupement de maisons ouvrières à l'intérieur d'une même choque, les jardins seront regroupés en conservant de manière privilégiée les murs de clôture limitant l'emprise de la choque. (voir PLANCHE 3 p.12)*

### Extension des jardins en cœur d'îlot

*Dans le cas d'une extension ou d'un regroupement de maisons ouvrières à l'intérieur d'une même choque, les jardins pourront être étendus dans la profondeur de l'îlot en conservant les murs de clôture limitant l'emprise de la choque. La construction de nouveaux murs de clôture dans le prolongement des murs de clôture anciens sera réalisée avec un matériau et une mise en œuvre identiques. (voir PLANCHE 4 p.13)*

### Création d'un jardin en cœur d'îlot

*Dans le cas de la création d'un jardin en cœur d'un îlot, les murs de clôture anciens en fond de parcelle pourront être percés d'une porte permettant un passage piéton ou l'accès d'un véhicule. (voir PLANCHE 5 p.14)*

### Implantation du bâti en cœur d'îlot

*Dans le cas d'implantation d'un bâti en cœur d'un îlot, ce bâti devra s'adosser aux limites parcellaires. La hauteur de ce bâti sera définie de façon à ne pas créer d'émergence par rapport au front bâti sur rue. Dans tous les cas, la hauteur maximale de ce bâti correspondra à la hauteur du bâti sur rue. (voir PLANCHE 6 p.15)*

*Dans tous les cas, les traces des accès anciens du cœur d'îlot seront conservés.*

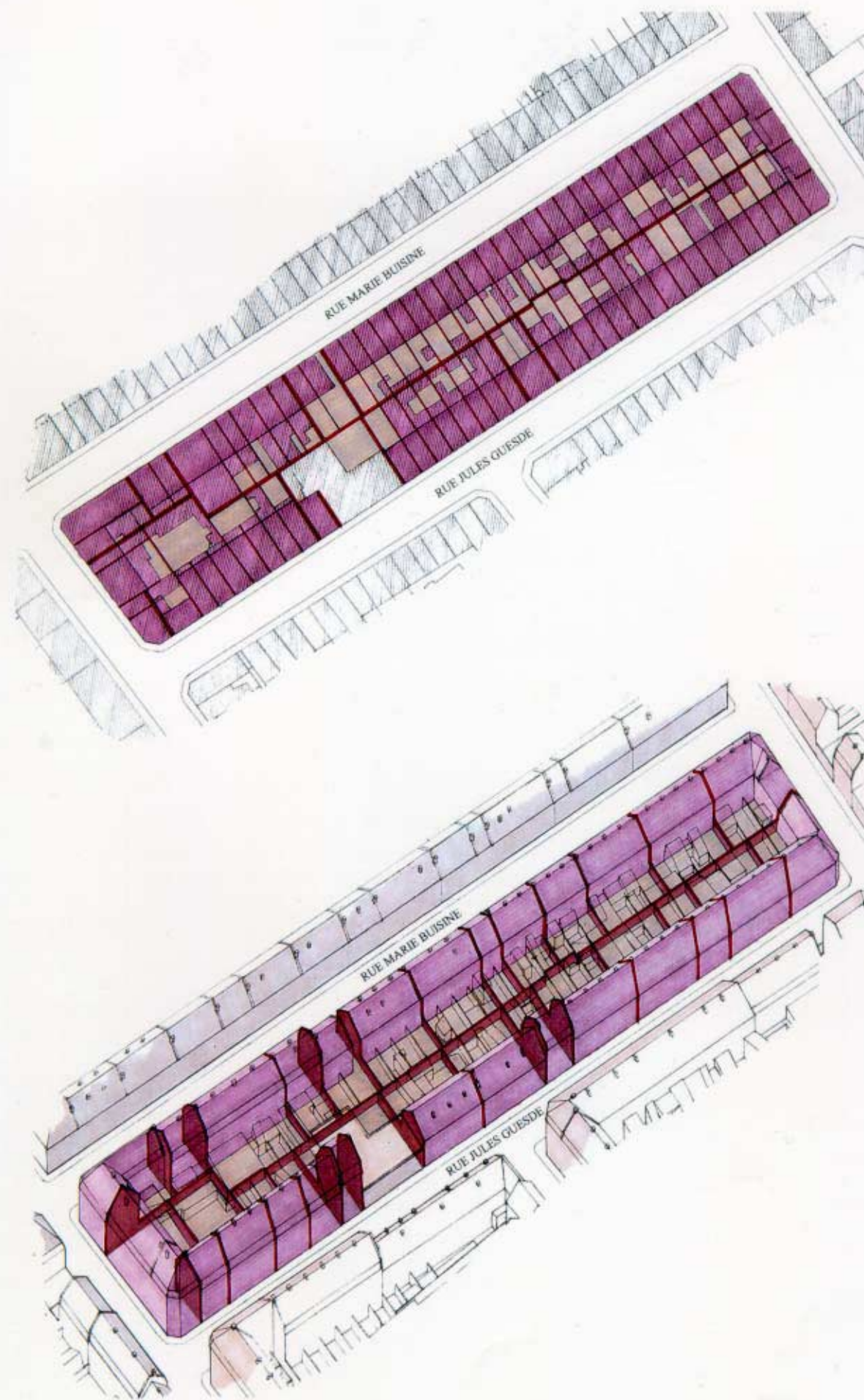


PLANCHE 3

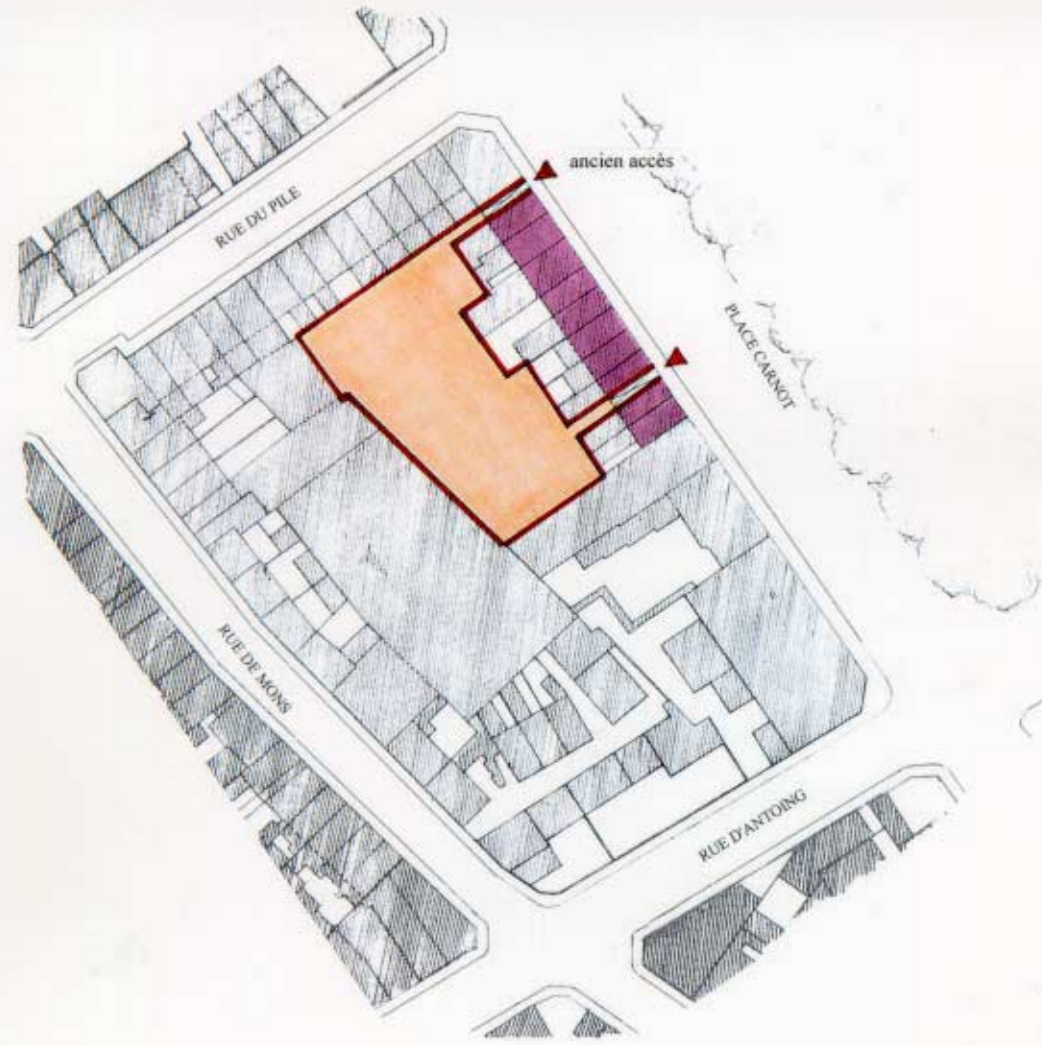
### REGROUPEMENT DE JARDINS

#### ETAT ACTUEL

- Maison ouvrière
- Extension de la maison ouvrière sur jardin
- Limite de choque

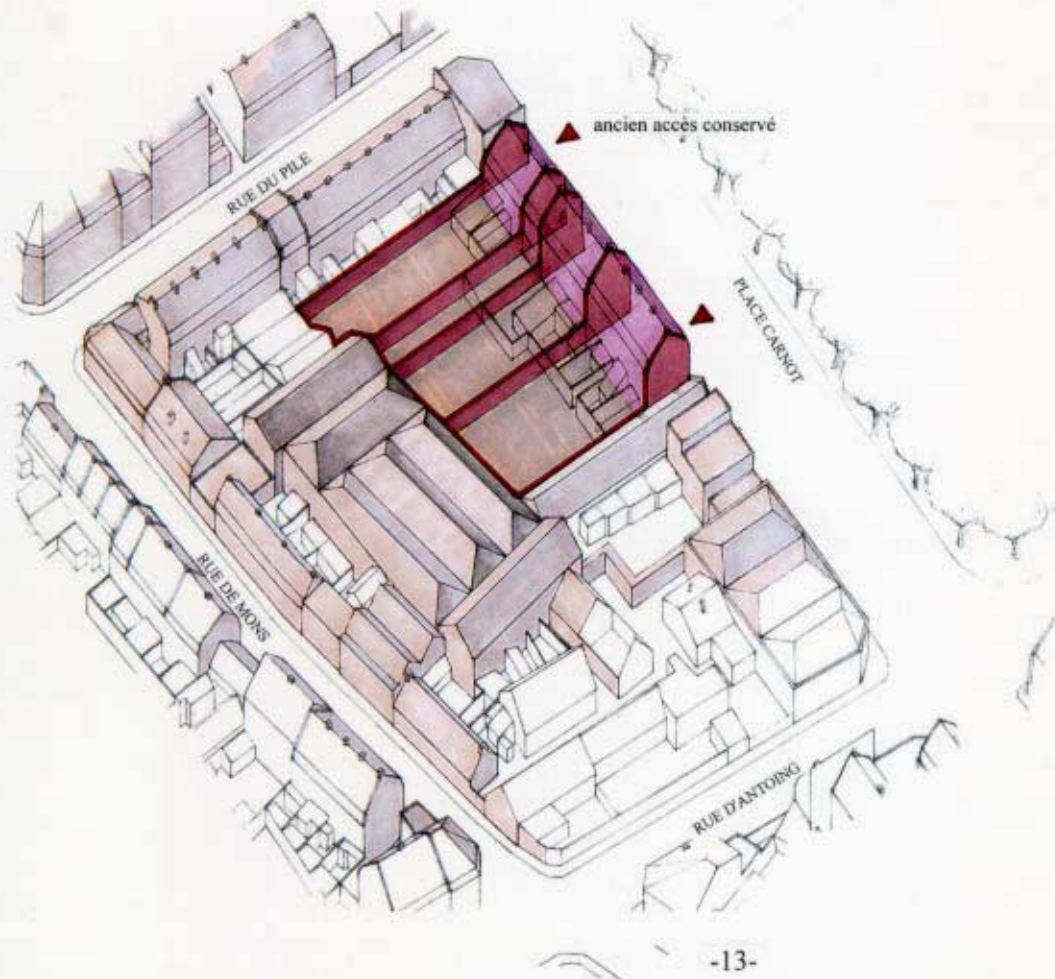
#### ILLUSTRATION DE LA REGLE

- Conservation de la partition en choque et des murs de refend
- Regroupement de jardins

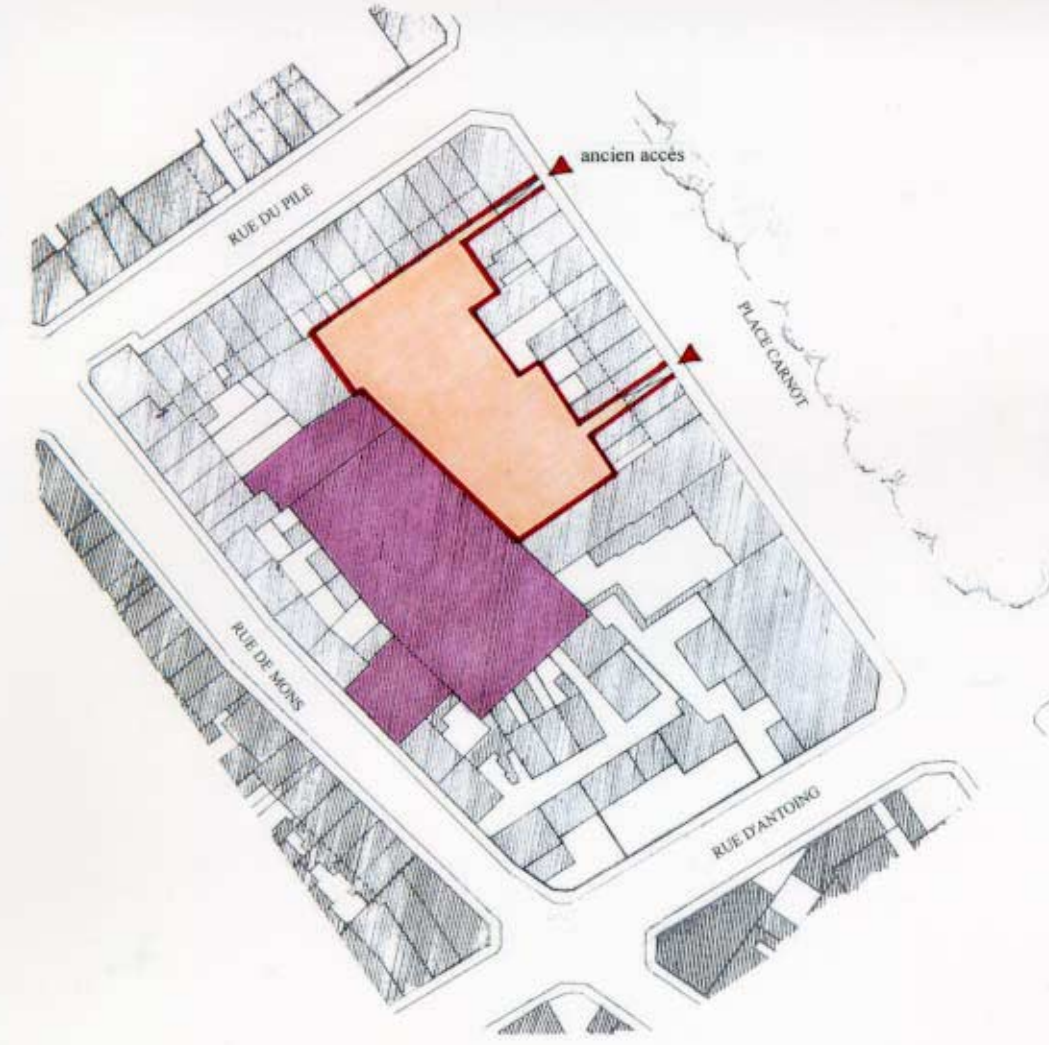


**PLANCHE 4**  
**EXTENSION**  
**EN COEUR D'ÎLOT**  
**DES JARDINS**

**ETAT ACTUEL**  
 Effacement partiel

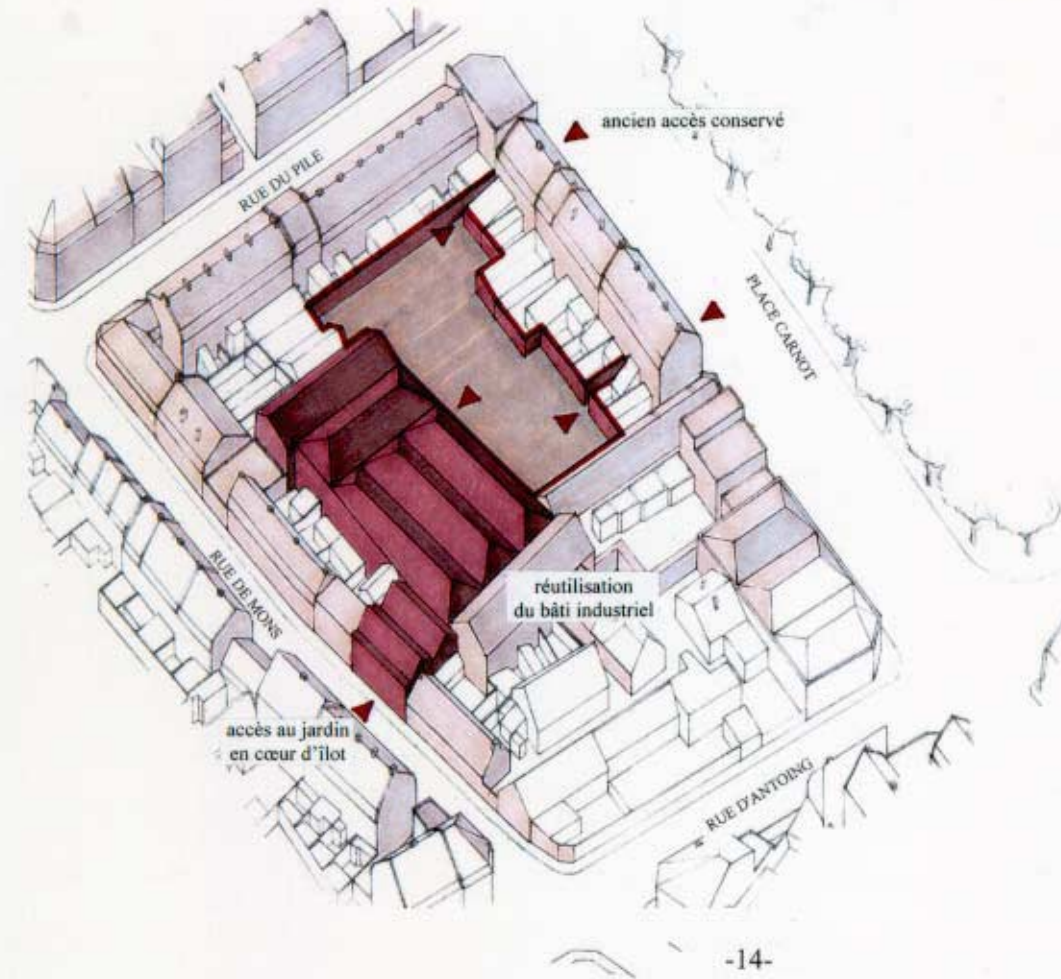


**ILLUSTRATION DE LA REGI**  
 Extension en coeur d'îlot des jardins



**PLANCHE 5**  
**CREATION DE JARDIN**  
**EN COEUR D'ÎLOT**

**ETAT ACTUEL**  
 Effacement partiel

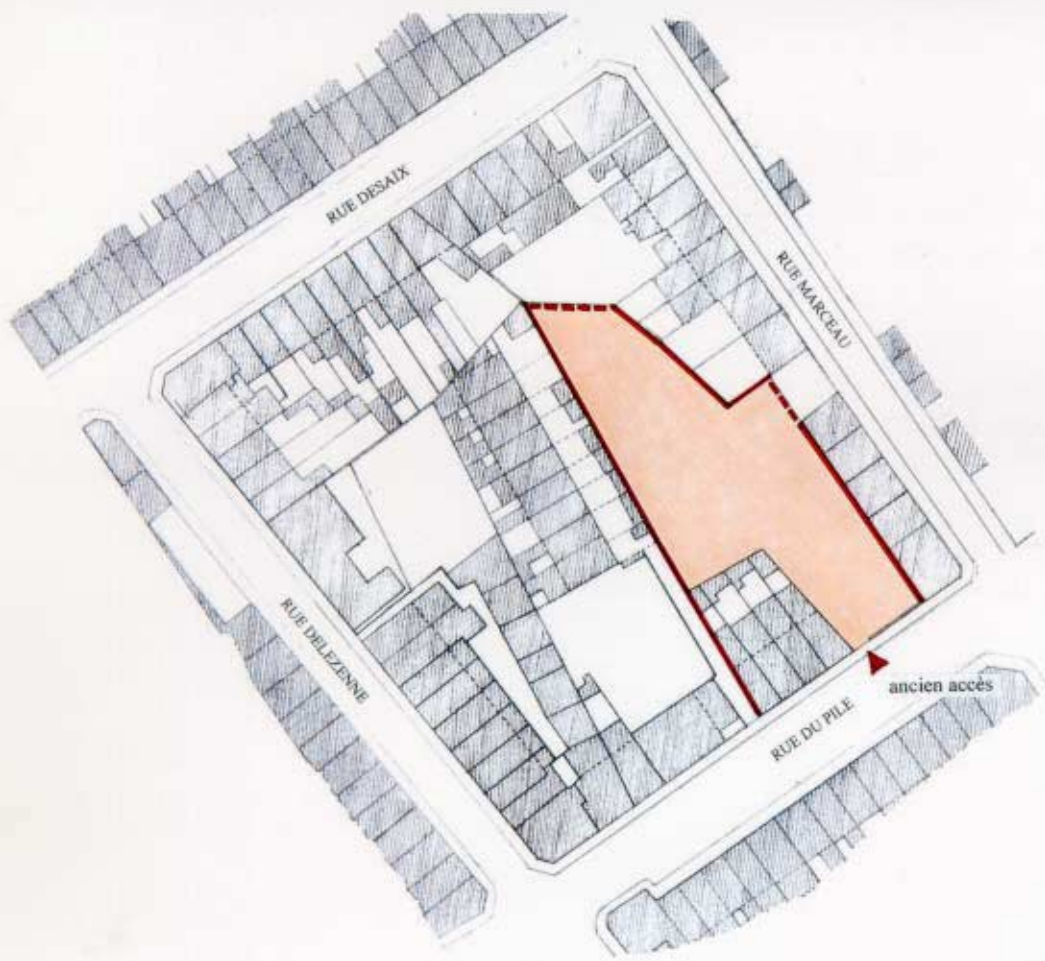


**ILLUSTRATION DE LA REGLE**  
 Création d'un jardin en coeur d'îlot



PLANCHE 6

IMPLANTATION DU BATI  
EN COEUR D'ILET



ETAT ACTUEL

— Conservation  
du parcellaire  
d'origine rurale

- - - Restitution  
de la continuité  
du parcellaire  
d'origine rurale

■ Effacement partiel

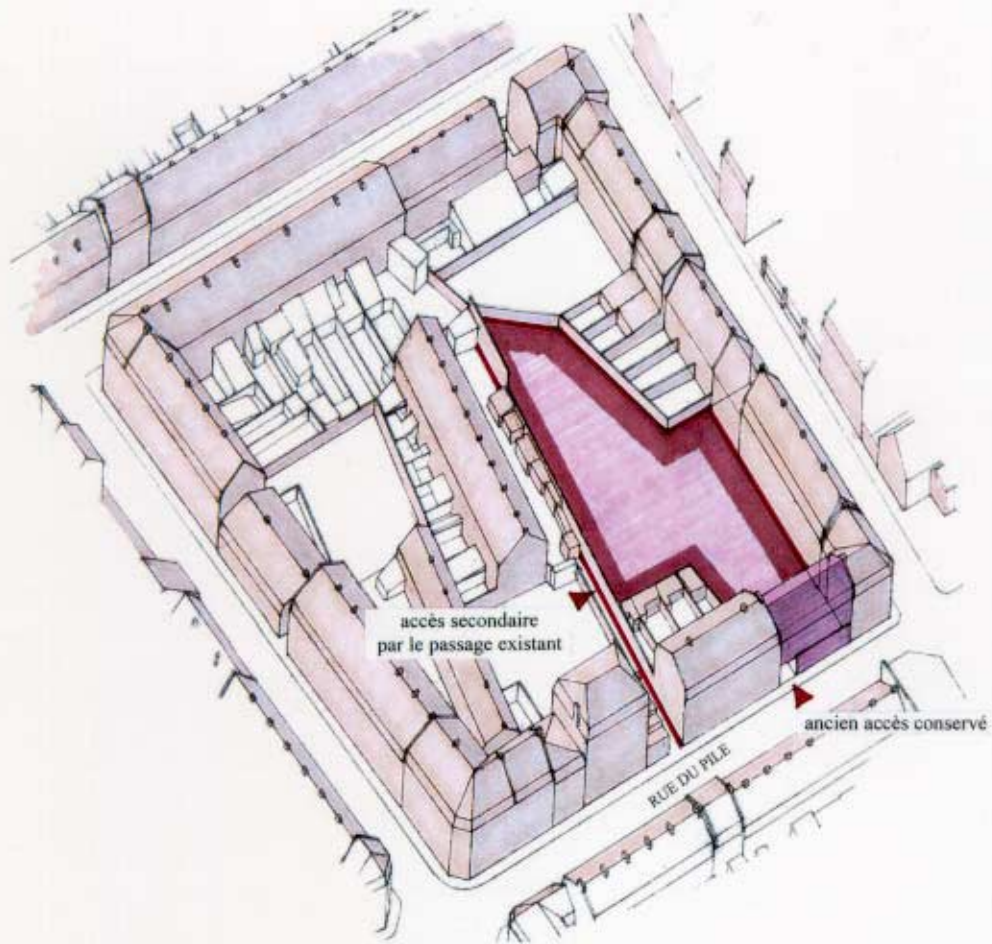


ILLUSTRATION DE LA REGLE

■ Implantation du bâti en  
limite parcellaire



**QUARTIERS D'ORIGINE PRE-INDUSTRIELLE ET  
EXTENSION DE LA VILLE A L'EPOQUE INDUSTRIELLE**

**CONTINUITE DU FRONT DE RUE**



## **IMPLANTATION DU BATI**

Dans l'ancien bourg et les quartiers issus de l'extension des anciens hameaux et en périphérie de ces quartiers, la croissance de la ville, dans la seconde moitié du 19<sup>ème</sup> siècle, s'est traduit par une urbanisation continue le long des voies et une densification du tissu urbain.

La continuité du front bâti est assurée par une implantation très homogène du bâti par rapport à la voie et aux limites séparatives.

Dans le parcellaire étroit et lanieré, le bâti est édifié à l'alignement sur la rue et entre limites séparatives. La succession des choques de maisons ouvrières ou du bâti, d'une grande diversité typologique le long des voies pré-industrielle de l'ancien bourg, n'est interrompue que dans le cas d'un passage ouvert donnant accès au cœur d'îlot.

Dans le parcellaire plus large, quatre types d'implantation se distinguent suivant la nature du bâti :

- maisons de ville, édifices commerciaux, immeubles de rapport, édifiés à l'alignement sur rue et entre limites séparatives.
- maisons de maître édifiées à l'alignement sur rue et adossées sur l'une des limites séparatives. Dans ce cas, la continuité du front bâti est assurée par un mur de clôture plein, ou un mur bahut surmonté d'une grille ajourée.
- hôtels particuliers édifiés à l'alignement sur rue ou en cœur d'îlot, en retrait de la rue. La continuité du front de rue est assurée soit par un corps de bâtiment édifié entre limites séparatives, soit par un mur bahut surmonté d'une grille ajourée.
- usines édifiées à l'alignement sur rue ou en cœur d'îlot, en retrait de la rue. Dans les deux cas, la continuité du front bâti est assurée par un mur de clôture haut, maçonné en brique.

Les démolitions ponctuelles du bâti ancien et les opérations de rénovation urbaine engagées à la fin des années 1950, introduisent de nombreuses ruptures dans la continuité des fronts de rue.

Afin de mettre en valeur la structure urbaine des quartiers anciens de Roubaix, il est primordial de maintenir ces règles traditionnelles d'implantation du bâti pour conforter la continuité des fronts de rue, dans le cas d'altération ou d'effacement de cette continuité.

### **Règle CONFORTEMENT DE LA CONTINUITÉ DU FRONT BÂTI**

#### Altération de la continuité du front bâti

*Dans le cas d'une altération de la continuité d'un front bâti constitué, le confortement de la continuité du front bâti sera réalisé par l'implantation du bâti en limite d'emprise publique et d'une limite séparative à une autre. (voir PLANCHE 7 p.19)*

#### Effacement de la continuité du front bâti

*Dans le cas d'un effacement de la continuité d'un front bâti constitué, le confortement de la continuité du front bâti sera réalisé par l'implantation du bâti en limite d'emprise publique. Si le front bâti est constitué de maisons ouvrières, de maisons de ville, d'édifices*

*commerciaux ou d'immeubles de rapport, le bâti sera implanté entre limites séparatives. (voir PLANCHE 8 p.20)*

*Si le front bâti est constitué de maisons de maître, le bâti pourra ne s'appuyer que sur l'une des limites séparatives. Dans ce cas, il sera prolongé par un mur plein maçonné ou un mur bahut surmonté d'une grille ajourée, sans percement ou avec un percement minimum correspondant soit à une entrée piétonne de cour ou de jardin, soit à l'accès d'un véhicule.*

#### Parcellaire traversant

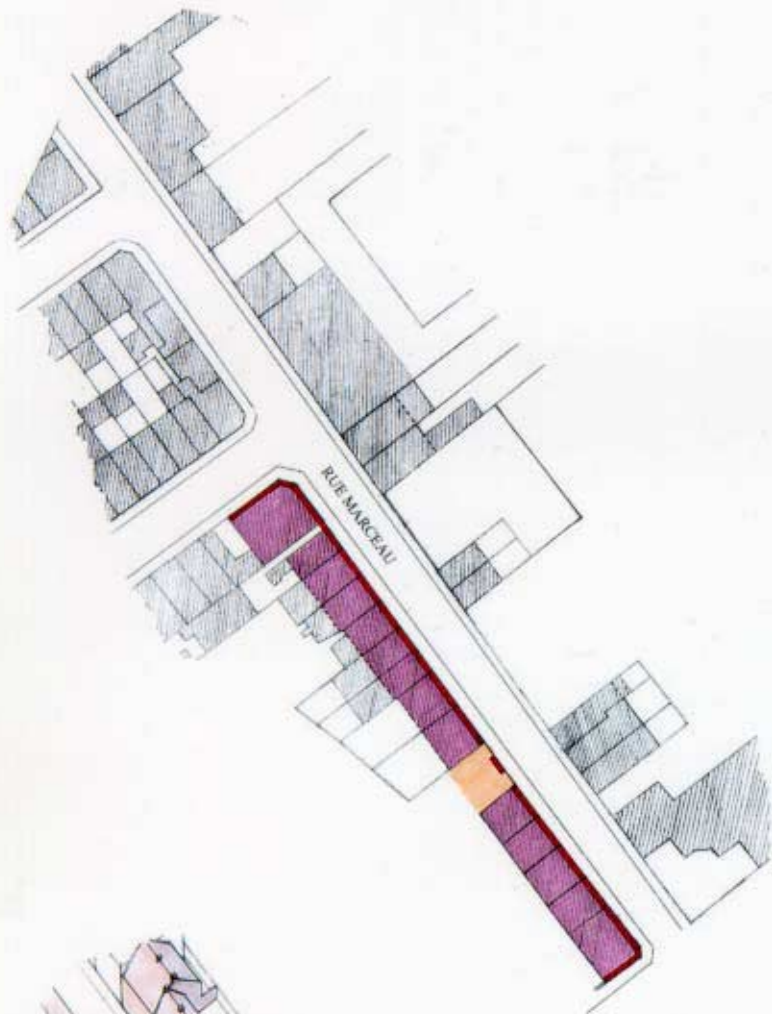
*Dans le cas de parcelle étroite ou large débouchant sur deux voies ou emprises publiques, le corps de bâtiment principal sera implanté à l'alignement de la voie dont le front bâti est déjà constitué. La continuité de l'autre front bâti sera réalisée à l'aide d'un mur plein maçonné, ou par un corps de bâtiment implanté à l'alignement sur rue. (voir PLANCHE 9 p.21)*

#### Effacement du front bâti

*Dans le cas d'un effacement du front bâti correspondant, soit à la démolition d'un bâti ancien à l'échelle d'un front de rue, soit à un bâti plus récent édifié en retrait de la rue, le confortement du front bâti sera réalisé par l'implantation du bâti en limite d'emprise publique, soit sous la forme de corps de bâtiment, soit sous la forme d'un mur de clôture. Dans ce dernier cas, la continuité du front de rue pourra être renforcée par la plantation d'arbres d'alignement le long du mur de clôture, à l'intérieur de la parcelle bâtie. (voir PLANCHE 10 p.22)*

PLANCHE 7

CONFORTEMENT  
DE LA CONTINUITE  
DU FRONT BATI



ETAT ACTUEL

- Continuité du front bâti
- Altération de la continuité du front bâti

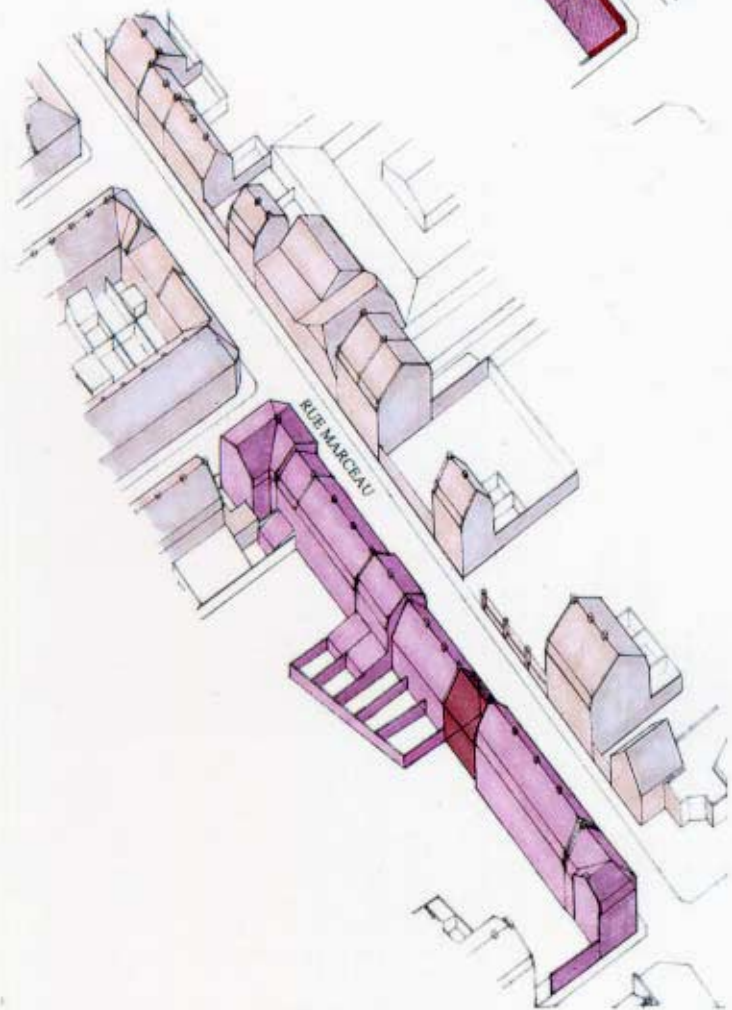
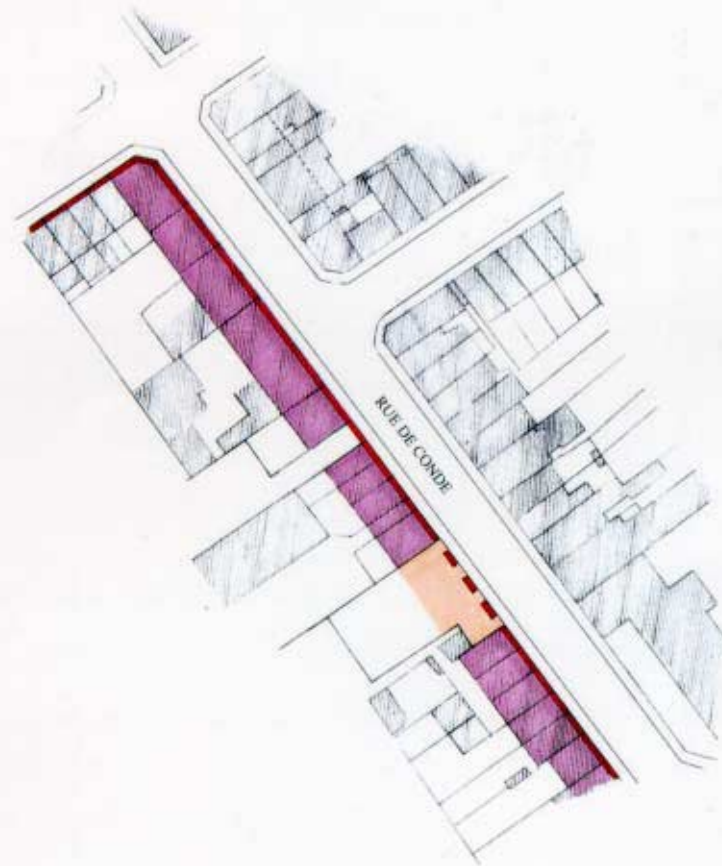


ILLUSTRATION DE LA REGLE

- Confortement de la continuité du front bâti

PLANCHE 8

CONFORTEMENT  
DE LA CONTINUITE  
DU FRONT BATI



ETAT ACTUEL

- Continuité du front bâti
- Effacement de la continuité du front bâti

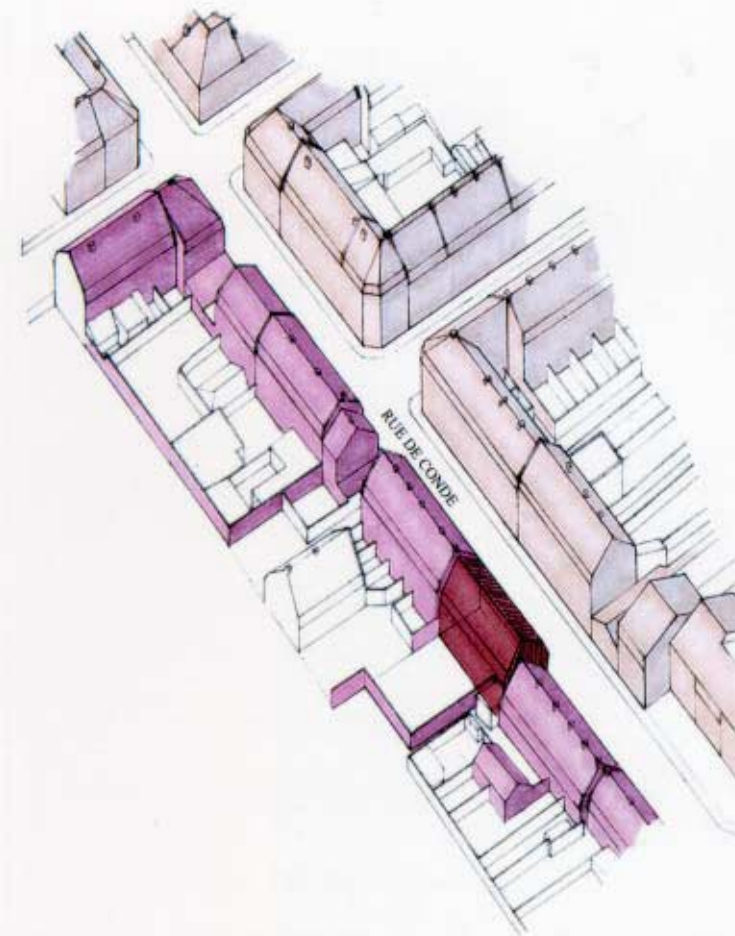
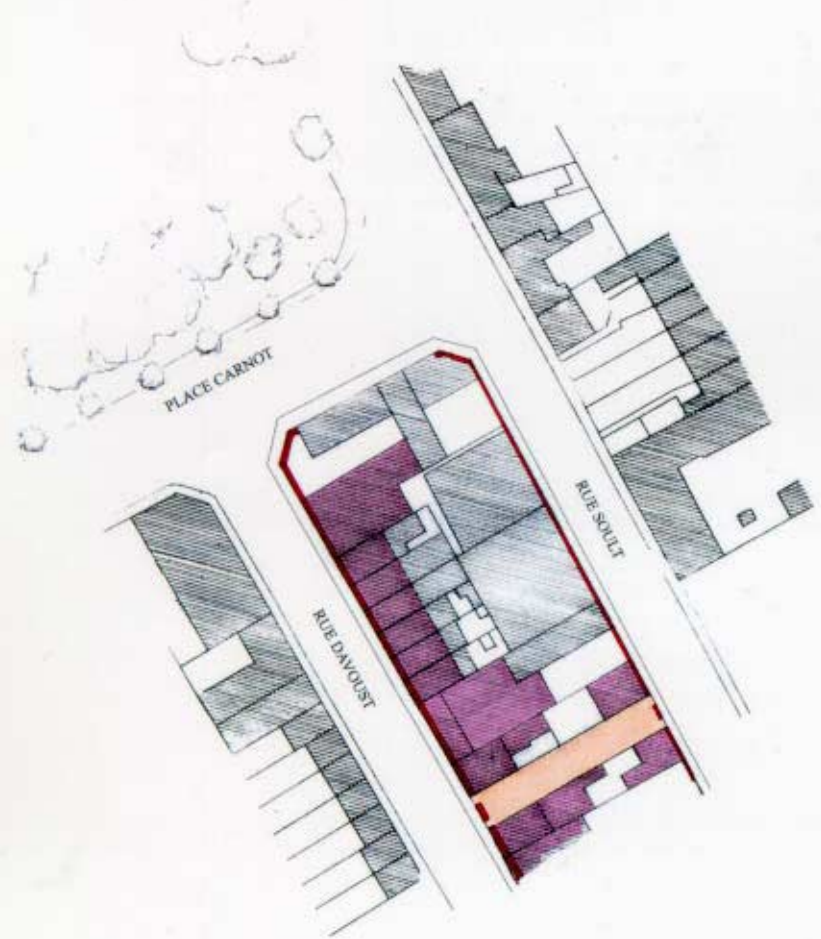


ILLUSTRATION DE LA REGLE

- Confortement de la continuité du front bâti

PLANCHE 9

CONFORTEMENT  
DE LA CONTINUITÉ  
DU FRONT BÂTI



ETAT ACTUEL

- Continuité du front bâti
- Altération de la continuité du front bâti

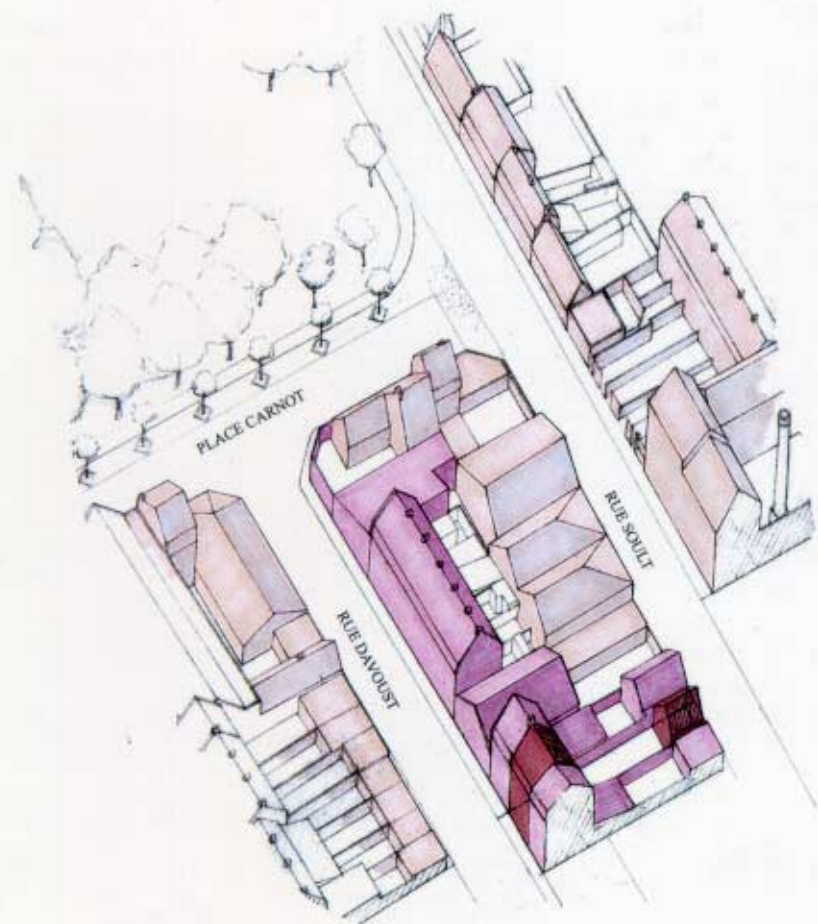
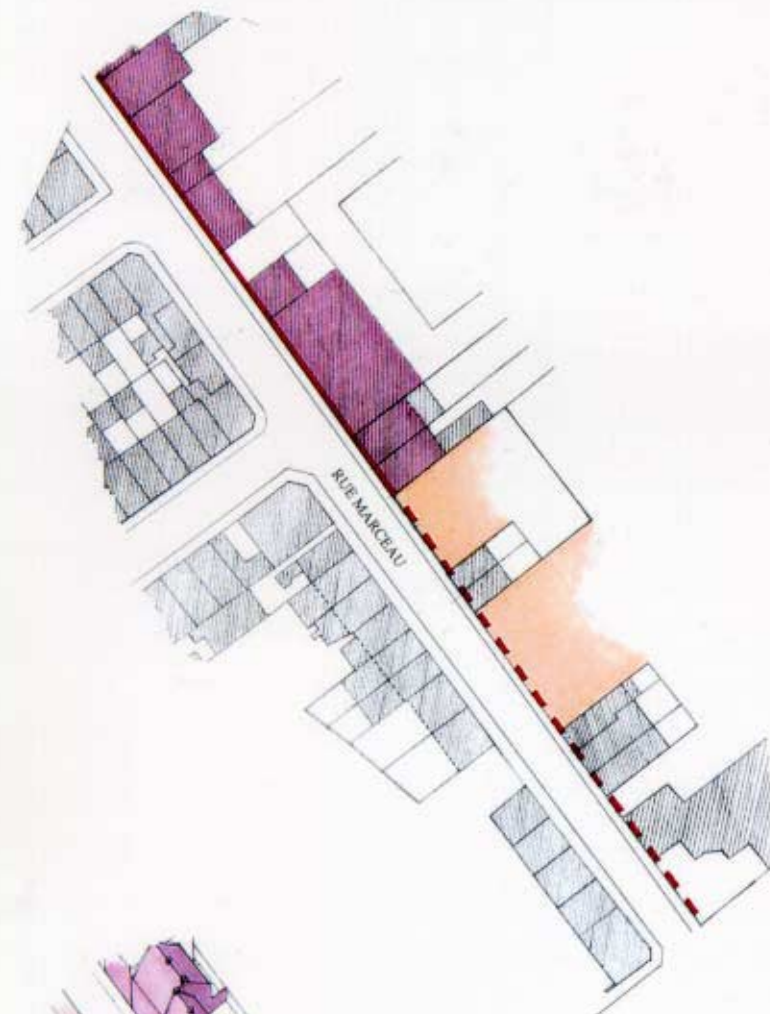


ILLUSTRATION DE LA REGLE

- Confortement de la continuité du front bâti

PLANCHE 10

CONFORTEMENT  
DE LA CONTINUITÉ  
DU FRONT BÂTI



ETAT ACTUEL

- Front bâti constitué
- Effacement du front bâti

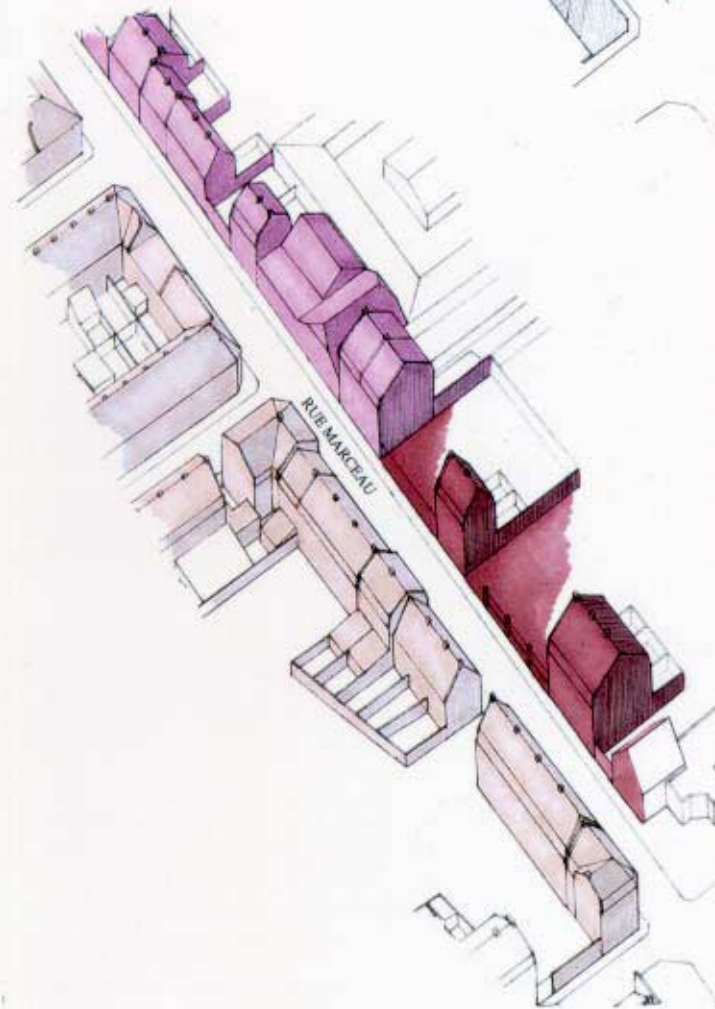


ILLUSTRATION DE LA REGLE

- Confortement de la continuité du front bâti

## HAUTEUR DU BATI

Dans les quartiers issus de l'extension des anciens hameaux, et en périphérie de ces quartiers, le relevé du nombre de niveaux du bâti ancien à usage d'habitation met en évidence l'homogénéité de l'épannelage des fronts de rue : maisons ouvrières, maisons de ville et maisons de maître ne dépassent pas un rez-de-chaussée, un étage et un étage de comble.

Dans l'ancien bourg, et en périphérie de celui-ci, les maisons ouvrières, maisons de ville, édifices commerciaux, et maisons de maître peuvent comprendre deux étages et jusque trois étages et un étage de comble pour les immeubles de rapport de l'avenue Jean Lebas.

Des disparités apparaissent ponctuellement, provoquant des ruptures verticales dans le front de rue :

- bâti à rez-de-chaussée, maisons ouvrières ou corps de bâtiment secondaire,
- surélévation de l'étage de comble du bâti à usage d'habitation,
- usine ou édifice public.

Dans l'appréhension globale du front de rue, les rythmes verticaux sont fixés :

- par la succession d'un bâti relevant de typologies différentes,
- par la partition en choques du bâti ouvrier.

Les rythmes horizontaux sont essentiellement fixés par la hauteur de l'égout.

Les variations de hauteur des niveaux des maisons ouvrières, maisons de ville, maisons de maître, édifices commerciaux et immeubles de rapport, et les variations de nature des fronts de rue au regard de la succession de groupes de maisons identiques, permettent de distinguer trois types de front de rue :

- un égout filant et une faible variation de la hauteur du faîtage,
- une faible variation de la hauteur de l'égout et du faîtage.
- une variation importante de la hauteur de l'égout et du faîtage.

Afin de préserver la cohérence générale des fronts de rue et de conforter leur continuité, les hauteurs des égouts et des faîtages seront déterminées en fonction du type de front de rue existant.

### **Règle CONFORTEMENT DE LA CONTINUITE DU FRONT BATI**

*La toiture du bâti ne devra abriter qu'un seul niveau de comble éclairé. La hauteur du faîtage sera déterminée en fonction de ce critère.*

*Lorsque le gabarit du bâti existant ne peut pas servir de référence pour l'épannelage du front de rue, comme dans le cas de garage à rez-de-chaussée, usine ou édifice public, le bâti de référence sera le bâti ancien le plus proche.*

#### Altération de la continuité du front bâti constitué

*Dans le cas d'une altération de la continuité d'un front bâti constitué, le confortement de la continuité du front bâti sera réalisé, soit par la restitution de la continuité de l'égout filant, soit par une hauteur d'égout comprise entre les égouts du bâti contigu. Dans les*

*deux cas, la hauteur du faîtage sera comprise entre les faîtages du bâti contigu. (voir PLANCHE 11 et 11Bis pp.25 et 26)*

#### Effacement de la continuité du front bâti constitué

*Dans le cas d'un effacement de la continuité d'un front bâti constitué, le confortement de la continuité du front bâti sera réalisé, soit par la restitution de la continuité de l'égout filant, soit par une hauteur d'égout pouvant varier entre les égouts du bâti contigu. Dans les deux cas, la hauteur du faîtage sera comprise entre les faîtages du bâti contigu. (voir PLANCHE 12 et 12Bis pp.27 et 28)*

#### Effacement du front bâti

*Dans le cas d'un effacement du front bâti, le confortement de la continuité du front bâti sera réalisé par l'épannelage dont les variations seront déterminées par les hauteurs du bâti ancien le plus proche. (voir PLANCHE 13 p.29)*



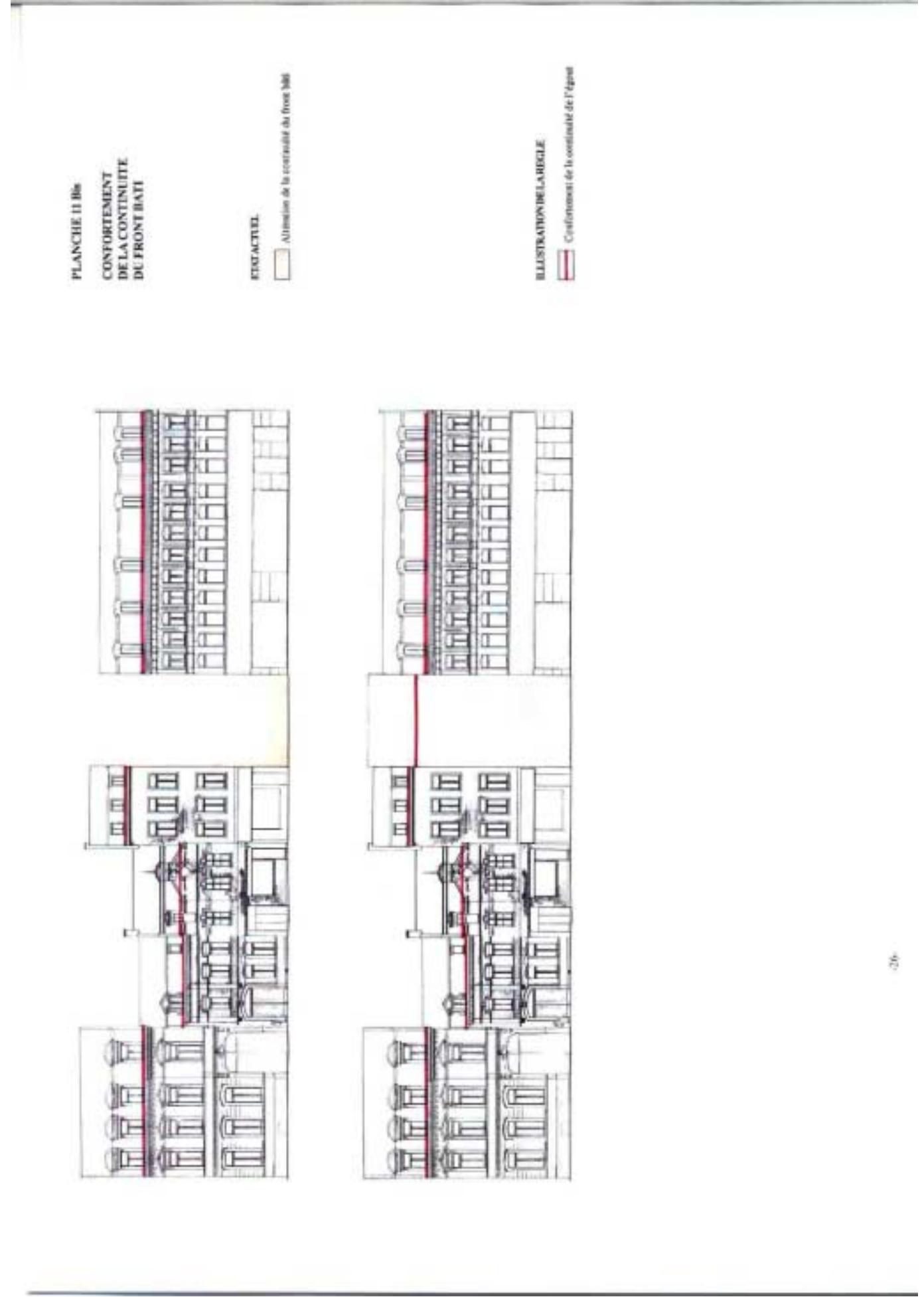
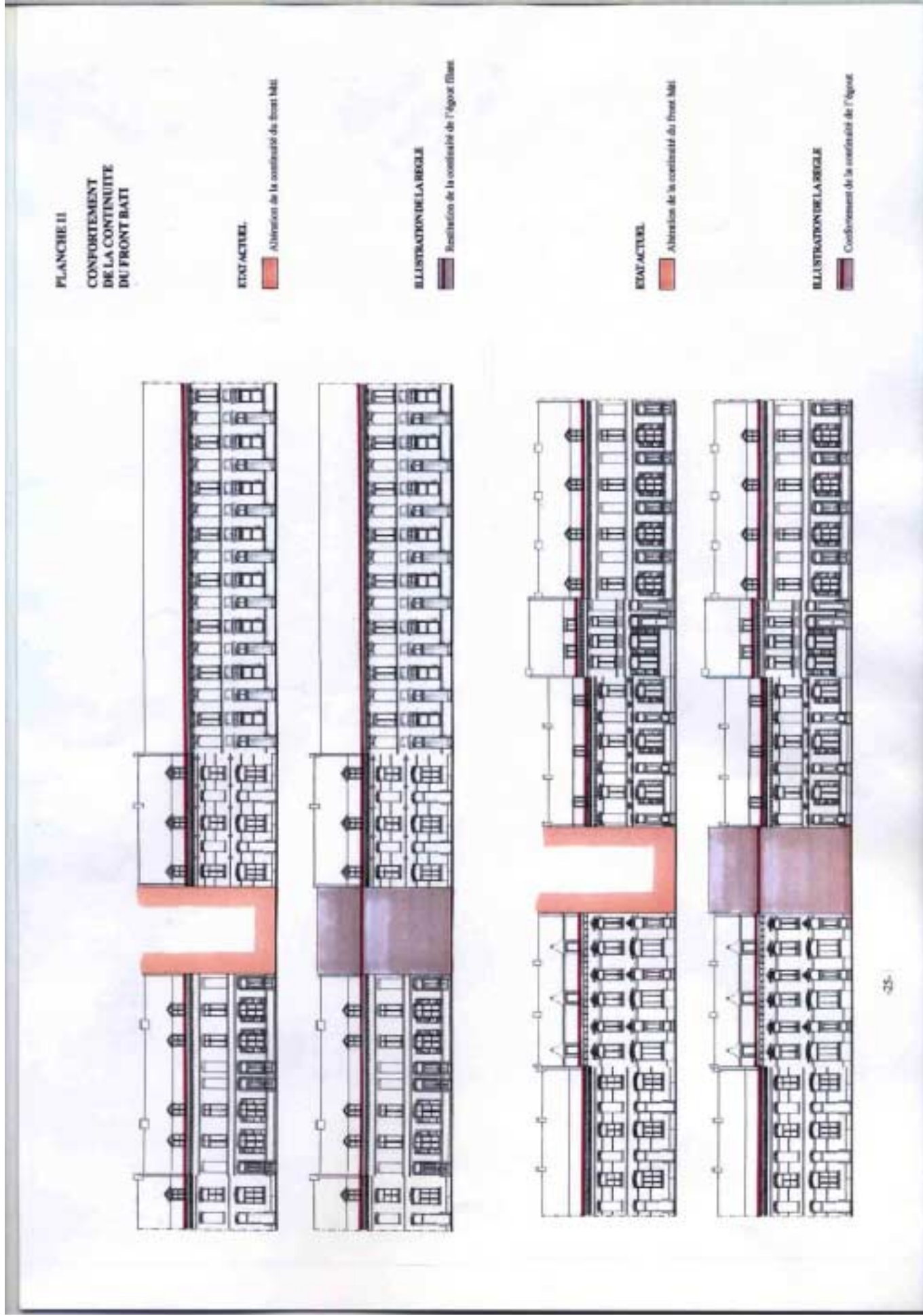
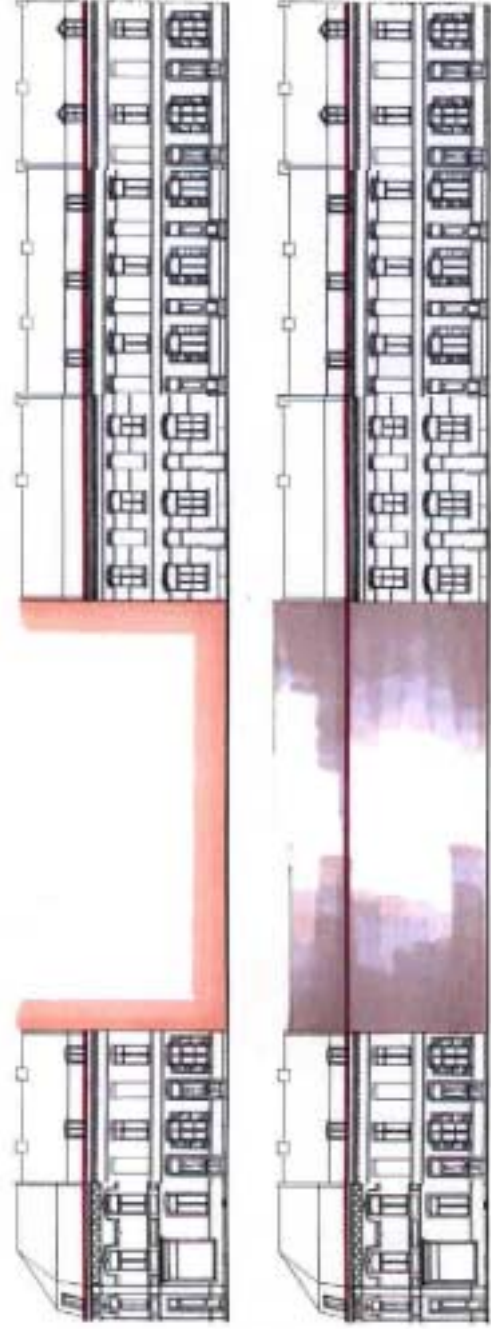
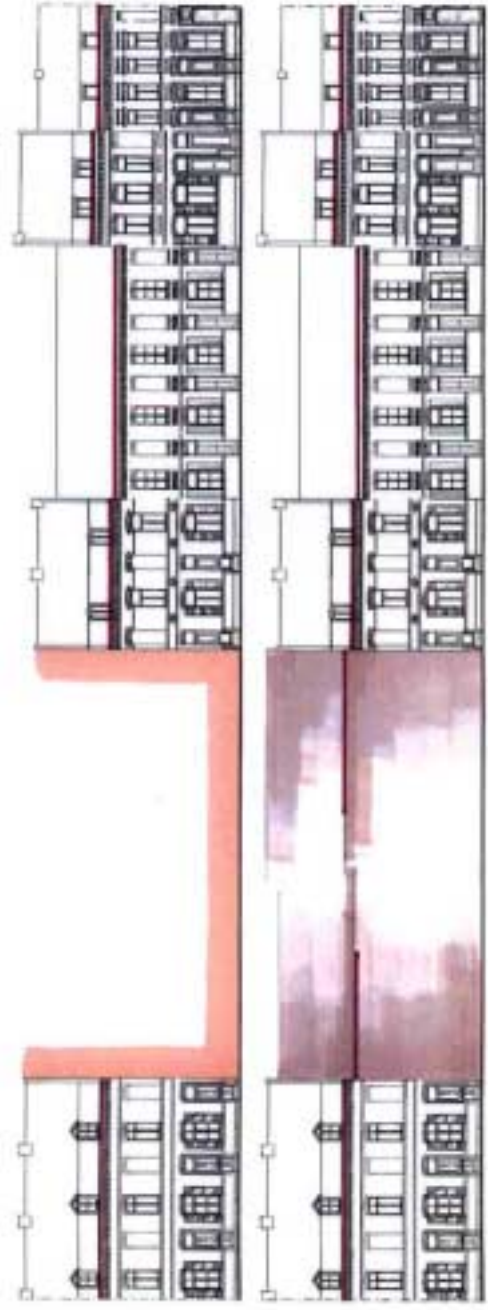


PLANCHE 12  
 CONFORTMENT  
 DE LA CONTINUÏTE  
 DU FRONT BÂTI



ETAT ACTUEL  
 Effacement de la continuité du front bâti

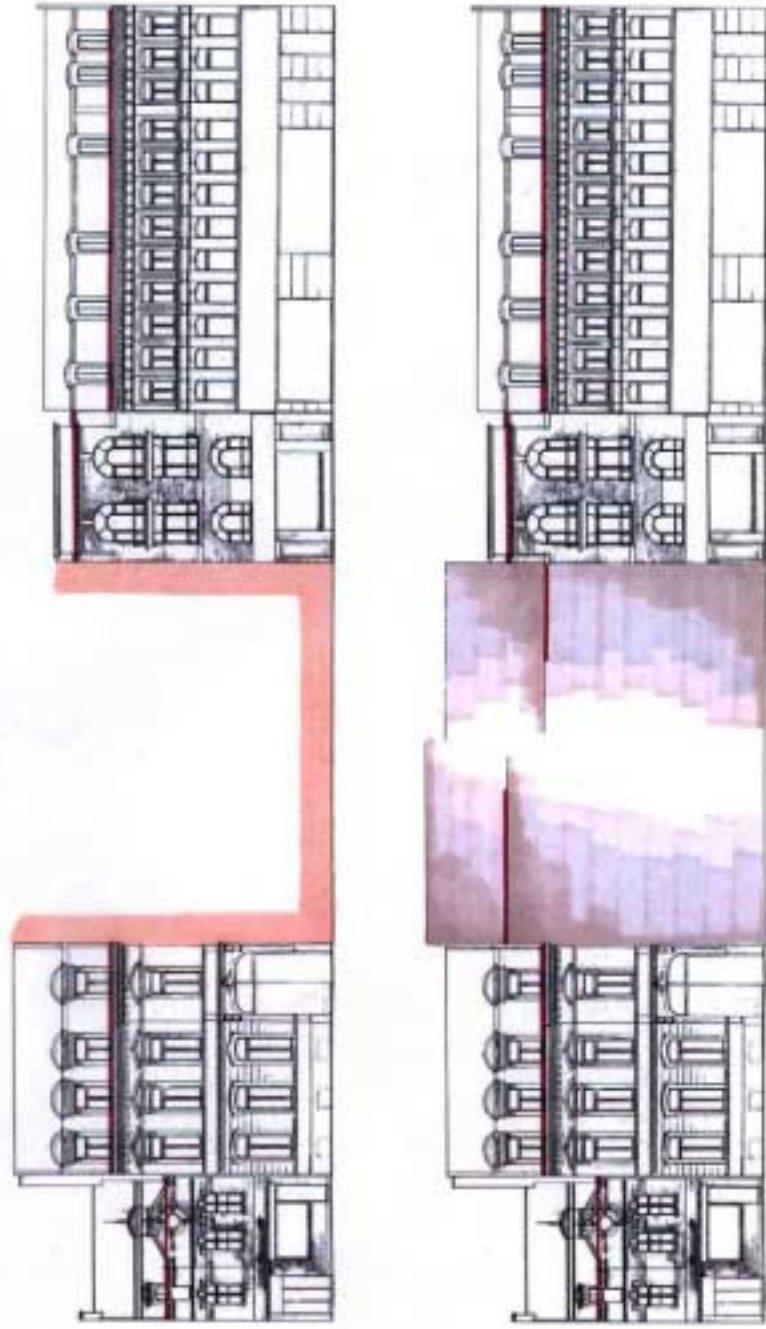
ILLUSTRATION DE LA REGLE  
 Rectification de la continuité de l'égout-Suez



ETAT ACTUEL  
 Effacement de la continuité du front bâti

ILLUSTRATION DE LA REGLE  
 Confortement de la continuité de l'égout

PLANCHE 12 Bis  
 CONFORTMENT  
 DE LA CONTINUÏTE  
 DU FRONT BÂTI



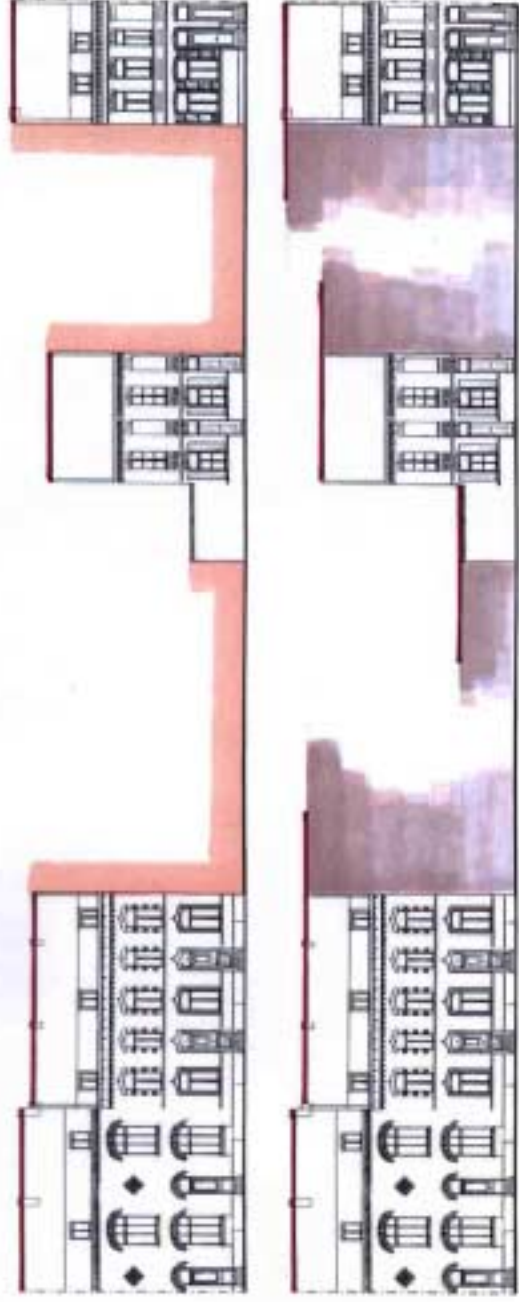
ETAT ACTUEL  
 Atténuation de la continuité du front bâti

ILLUSTRATION DE LA REGLE  
 Confortement de la continuité de l'égout

PLANCHE 13  
CONFORTMENT  
DE LA CONTINUÏTE  
DU FRONT BÂTI

ETAT ACTUEL  
Effacement du front bâti

ILLUSTRATION DELAIBIQUE  
Confèrment de la continuité du front bâti  
par l'appareillage





**QUARTIERS D'ORIGINE PRE-INDUSTRIELLE ET  
EXTENSION DE LA VILLE A L'EPOQUE  
INDUSTRIELLE**

**COHERENCE DU RESEAU VIAIRE**



## AMENAGEMENT DES RUES

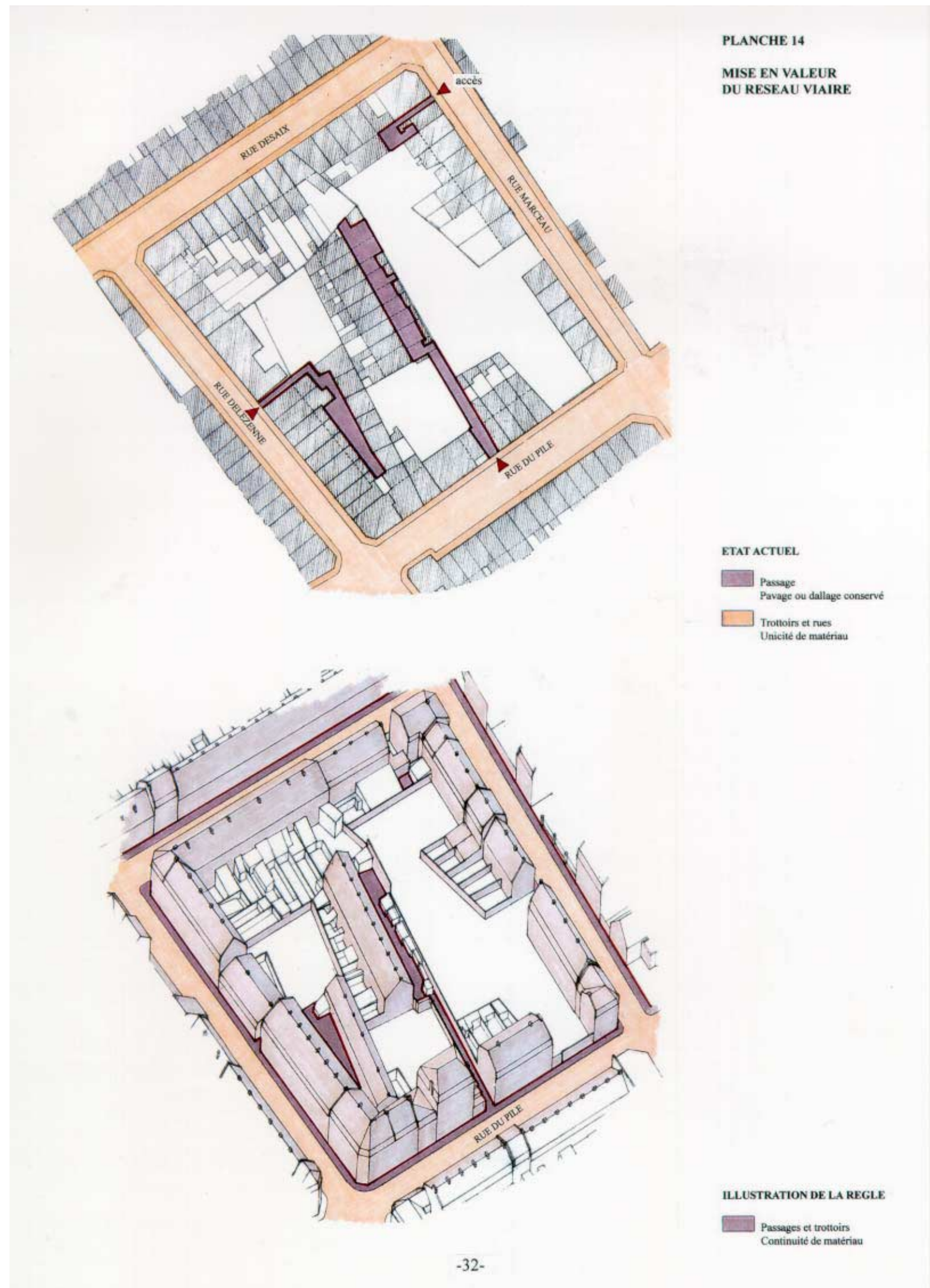
Le réseau viaire de l'ancien bourg et des quartiers issus de l'extension des anciens hameaux est constitué de deux types de rues :

- les rues dont le tracé sinueux est hérité de l'époque pré-industrielle, anciens chemins ruraux et pied-sentes qui reliaient les hameaux et les fermes isolées,
- les rues dont le tracé rectiligne est hérité de l'époque industrielle, et qui forment le support de la densification du bâti des anciens hameaux. Le maillage orthogonal régulier de ces rues s'étend à la fin du 19<sup>ème</sup> siècle et au début du 20<sup>ème</sup> siècle, et s'accompagne de travaux d'assainissement, d'aménagement des trottoirs et d'éclairage public.

**Règle** *L'aménagement des rues de l'ancien bourg et des quartiers issus de l'extension des anciens hameaux s'inscrit dans un projet global de mise en valeur dont le parti reposera sur les principes suivants :*

- conforter la continuité de traitement du sol entre les trottoirs et les accès en cœur d'îlot par la mise en œuvre des matériaux traditionnels de revêtement de sol, tels que les pavés conservés dans de nombreux passages, et intégrer l'implantation des regards des réseaux de distribution au calpinage du pavage. (voir **PLANCHE 14** p.32)
- privilégier la sobriété des formes et l'unité du style du mobilier urbain, en évitant sa prolifération et en composant son implantation de façon à ne pas altérer les rythmes des fronts de rue.

*On privilégiera en particulier, la mise en œuvre de l'éclairage public sur console pour conforter la continuité de l'alignement sur rue et les rythmes verticaux fixés par le parcellaire.*







**BOULEVARDS, AVENUES, RUES ET PLACES DE LA FIN  
DU 19EME ET DU DEBUT DU 20EME SIECLE**

**CONTINUEITE DU FRONT DE RUE**



Boulevards, avenues, rues et places  
du 19<sup>ème</sup> et du début du 20<sup>ème</sup> siècle.  
Continuité du front de rue

ROUBAIX - ZPPAUP

## **IMPLANTATION DU BATI**

Le développement de l'urbanisation, à la fin du 19<sup>ème</sup> et au début du 20<sup>ème</sup> siècle, le long des boulevards, avenues, rues et places, s'effectue principalement dans le prolongement et dans la continuité des quartiers issus des anciens hameaux, et exceptionnellement en s'insérant dans le tissu ancien : avenue Jean Lebas.

La continuité des fronts de rue est assurée par une implantation très homogène du bâti par rapport à l'emprise publique et aux limites séparatives :

- implantation à l'alignement ou en léger retrait de l'emprise publique dans le parcellaire étroit,
- implantation à l'alignement ou en retrait de l'emprise publique, entre limites séparatives ou adossée sur l'une des limites séparatives, dans le parcellaire plus large.

Dans tous les cas, la continuité du front bâti est assurée par un mur de clôture plein, ou un mur bahut surmonté d'une grille ajourée.

Les démolitions ponctuelles du bâti ancien et les opérations plus récentes en retrait par rapport à l'alignement sur la rue, introduisent cependant des ruptures dans la continuité des fronts de rue.

Afin de mettre en valeur la structure urbaine de la ville de Roubaix, il est primordial de maintenir les règles traditionnelles d'implantation du bâti pour conforter la continuité de fronts de rue dans le cas d'altération ou d'effacement de cette continuité.

### **Règle CONFORTEMENT DE LA CONTINUITÉ DU FRONT BÂTI**

*Dans le cas d'une altération ou d'un effacement de la continuité d'un front bâti constitué, le confortement de la continuité du front bâti sera réalisé par :*

- *l'implantation du bâti en limite d'emprise publique ou en retrait de l'alignement sur la rue. Dans ce cas, l'implantation du bâti sera, en fonction de la nature du front de rue, dans la marge déterminée par les alignements du bâti contigu,*
- *l'implantation du bâti entre limites séparatives ou adossée sur l'une des limites séparatives.*

*Dans tous les cas où l'implantation du bâti ne s'effectuera pas en limite d'emprise publique, la continuité du front de rue sera assurée par un mur plein ou un mur bahut surmonté d'une grille ajourée, sans percement ou avec un percement minimum correspondant, soit à une emprise piétonne de cour ou de jardin, soit à un accès de véhicule.*

Boulevards, avenues, rues et places  
du 19<sup>ème</sup> et du début du 20<sup>ème</sup> siècle.  
Continuité du front de rue

ROUBAIX - ZPPAUP

## **HAUTEUR DU BATI**

Le long des boulevards, des avenues, des rues et places, bâtis à la fin du 19<sup>ème</sup> siècle et au début du 20<sup>ème</sup> siècle, le relevé du nombre de niveaux du bâti ancien à usage d'habitation, met en évidence l'homogénéité de l'épannelage des fronts de rue dans la continuité des fronts de rue des quartiers issus des anciens hameaux. Seules quelques voies à proximité du centre ville, comme l'avenue Jean Lebas, présentent un bâti dont la hauteur est plus importante.

Les disparités ponctuelles qui provoquent des ruptures dans les fronts de rue, n'obèrent pas la distinction entre les deux types de front de rue caractérisés par la variation de l'égout et du faîtage :

- un égout filant et une faible variation de la hauteur du faîtage,
- une faible variation de la hauteur de l'égout et du faîtage.

Afin de préserver la cohérence générale des fronts de rue et de conforter leur continuité, les hauteurs des égouts et des faîtages du bâti seront déterminées en fonction du type de front de rue existant.

### **Règle CONFORTEMENT DE LA CONTINUITÉ DU FRONT BÂTI**

*La toiture du bâti ne devra abriter qu'un seul niveau de comble éclairé. La hauteur du faîtage sera déterminée en fonction de ce critère.*

*Lorsque le gabarit du bâti existant ne peut servir de référence pour l'épannelage du front de rue, garage à rez-de-chaussée, usine ou édifice public, le bâti de référence sera le bâti ancien le plus proche.*

*Dans le cas d'une altération ou d'un effacement de la continuité d'un front bâti constitué, le confortement de la continuité du front bâti sera réalisé par :*

- *la restitution de la continuité de l'égout filant ou une variation de la hauteur d'égout comprise entre les égouts du bâti contigu,*
- *la variation de la hauteur du faîtage comprise entre les hauteurs du faîtage du bâti contigu.*



**BOULEVARDS, AVENUES, RUES ET PLACES DE LA FIN  
DU 19EME ET DU DEBUT DU 20EME SIECLE**

**COHERENCE DU RESEAU VIAIRE**



## AMENAGEMENT DES BOULEVARDS, AVENUES ET PLACES

Les boulevards, avenues et places qui forment le support de l'extension urbaine de la ville de Roubaix à la fin du 19<sup>ème</sup> siècle et au début du 20<sup>ème</sup> siècle, sont caractérisés par la régularité des plantations d'arbres d'alignement à grand développement et la continuité des frondaisons le long des trottoirs ou sur le terre-plein central.

**Règle** *L'aménagement des boulevards, avenues et places s'inscrit dans un projet global de mise en valeur qui confortera la régularité et la continuité des plantations d'arbres d'alignement. (voir PLANCHE 15 p.38)*

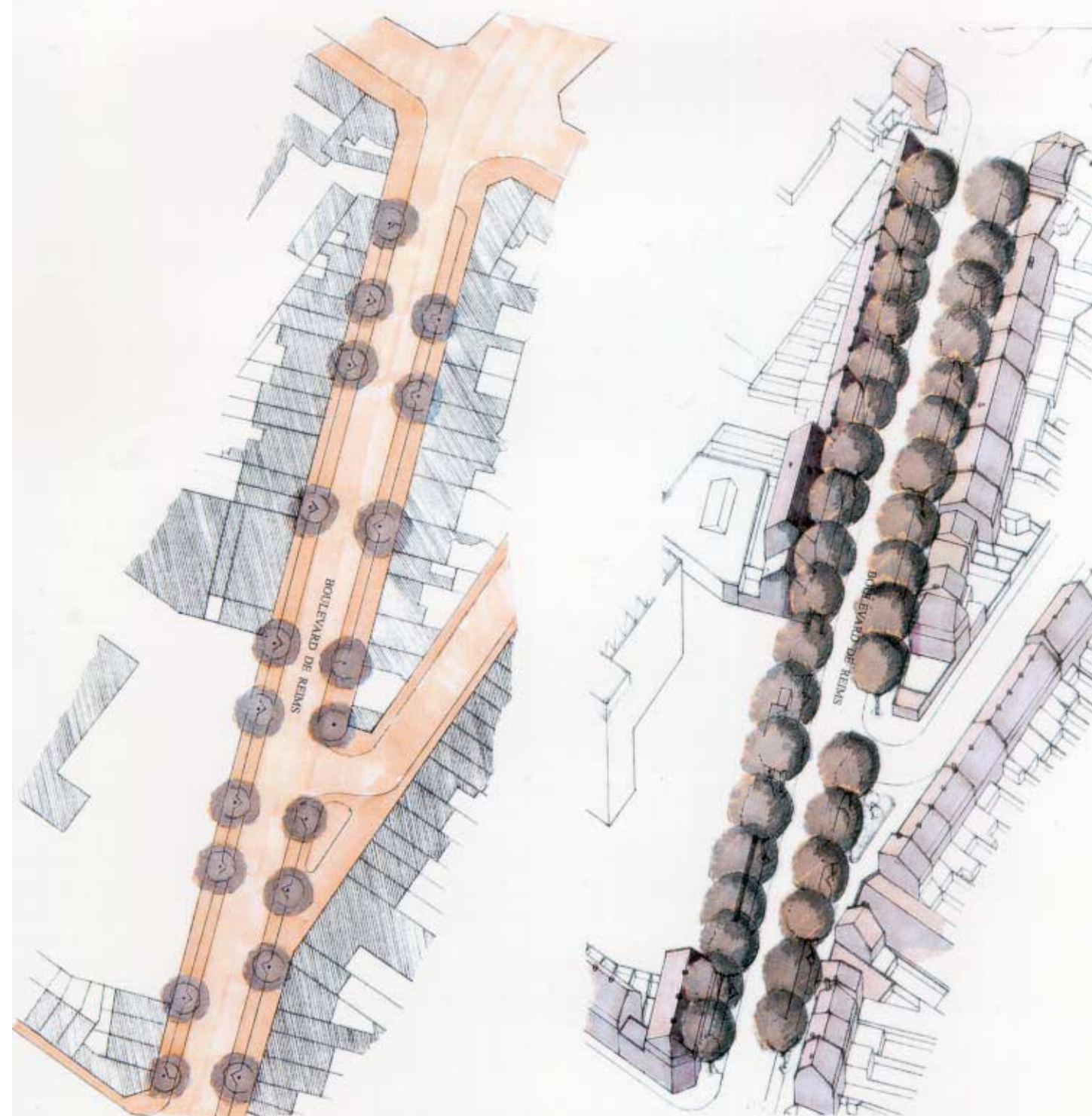
*Dans le cas de plantations ponctuelles, l'essence en place sera conservée.*

*Dans le cas d'un renouvellement de plantations d'alignement, les essences à grand développement comme le platane, le tilleul ou le frêne seront privilégiées.*

*Tout abattage d'arbre sera accompagné d'un projet de réparation de l'ensemble planté.*

*L'aménagement des places s'inscrit dans un projet global de mise en valeur dont le parti reposera sur les principes suivants (voir PLANCHE 16 p.39) :*

- conforter la composition de la place par la nature des revêtements de sol en évitant la fragmentation de l'espace public par la multiplicité des matériaux : unicité du matériau de revêtement de sol du terre-plein central autorisant la multiplicité des usages et continuité du matériau de revêtement de sol en périphérie,
- conforter la régularité et la continuité des plantations d'arbres d'alignement à grand développement en bordure du terre-plein central et des fronts bâtis.



ETAT ACTUEL

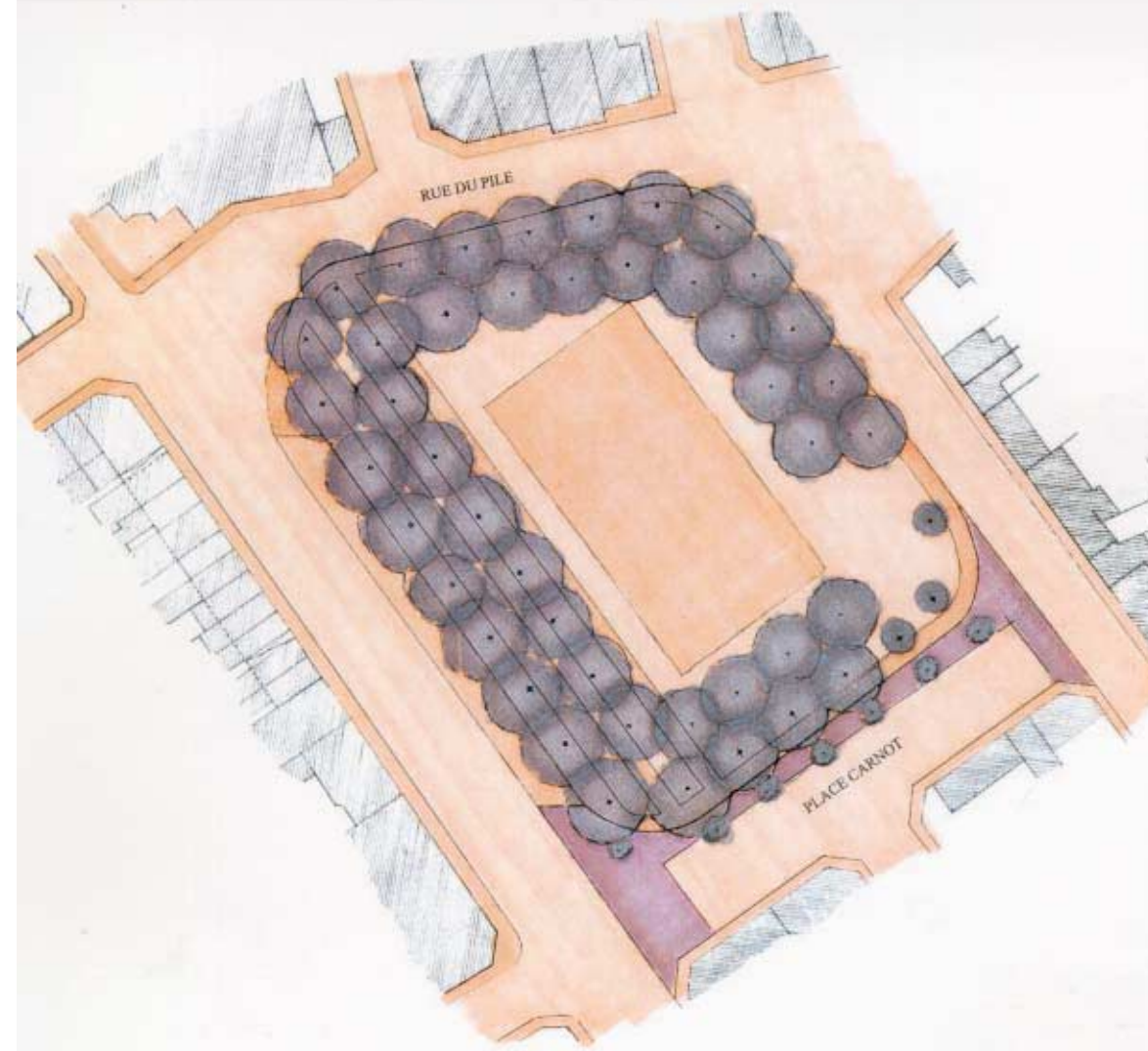
● Irrégularité des plantations

ILLUSTRATION DE LA REGLE

● Confortement des plantations d'alignement

PLANCHE 16

MISE EN VALEUR  
DU RESEAU VIAIRE



ETAT ACTUEL

-  Pavage
-  Trottoirs et rues  
Unité de matériau
-  Irrégularité des plantations

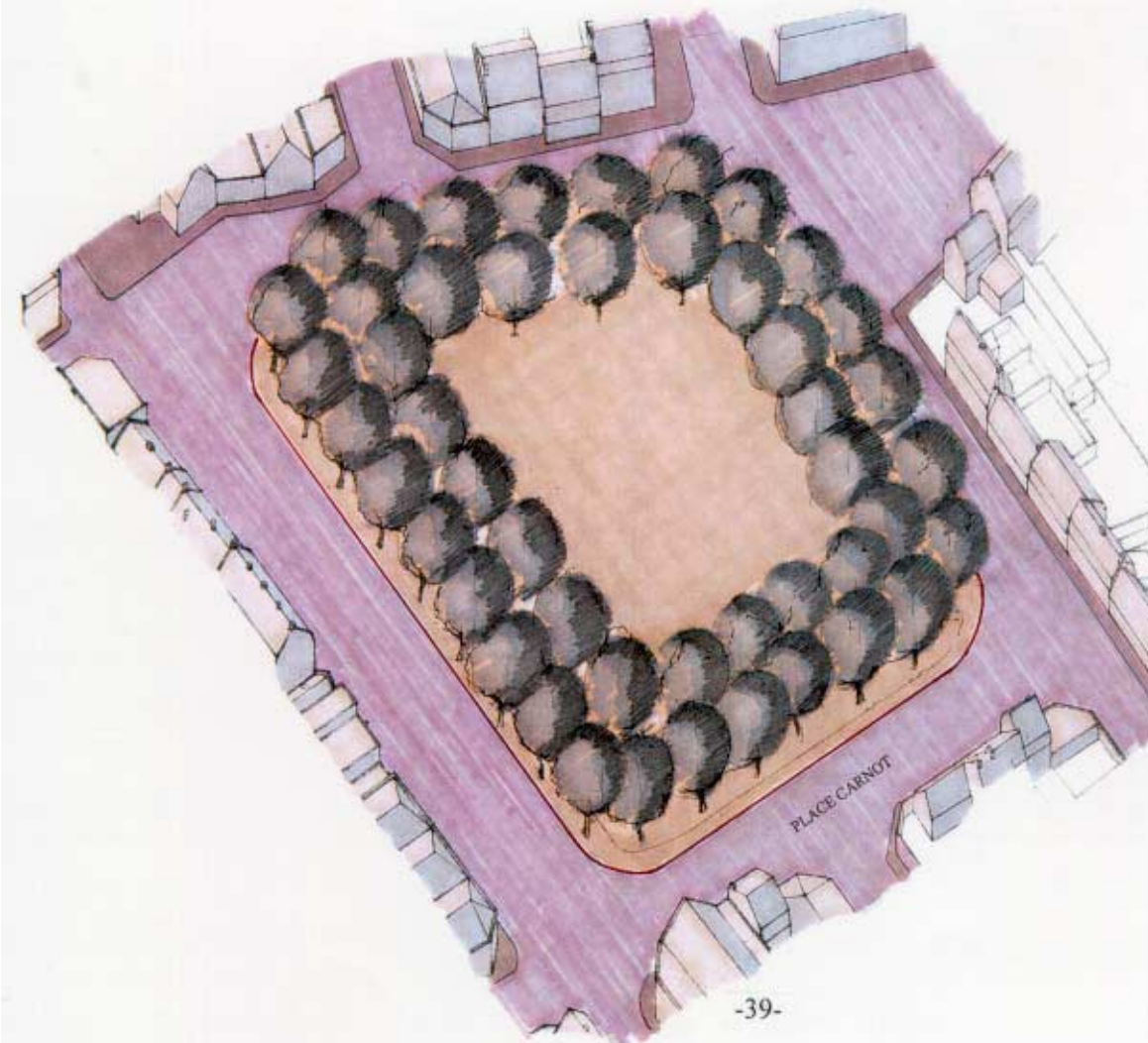


ILLUSTRATION DE LA REGLE

-  Rues  
Unité de matériau
-  Place  
Unité de matériau
-  Confortement des  
plantations d'alignement



**RESTAURATION DU BATI**



## ETENDUE DU REGLEMENT

L'évaluation de l'état de conservation du bâti en front de rue de l'ancien bourg et des quartiers issus des anciens hameaux : Epeule, Fresnoy, Trichon, Fosse aux Chênes, Cul de Four, Pile, Tilleul, Potennerie, a mis en évidence la fragilité du bâti ancien : les maisons ouvrières à rez-de-chaussée et les maisons ouvrières à R+1, enduites ou avec une unicité de matériau, présentent des altérations à caractère irréversible :

- modification de la pente de toiture par surélévation de l'étage de comble,
- modification des rythmes et proportions des ouvertures avec élargissement des baies, création d'une porte de garage, remplacement des baies cintrées par des baies à linteau droit,
- modification de la composition générale de la façade.

Le bâti ancien dont la maçonnerie associe différents matériaux, maisons ouvrières à R+1 et R+2 avec mixité de matériau et maisons de maître, présentent une relative conservation des dispositions architecturales anciennes avec des altérations à caractère plus réversible :

- sablage, rejointoiement ciment, mise en peinture de la maçonnerie en brique,
- matériaux rapportés sur la maçonnerie en brique tels que l'enduit ciment ou les matériaux de placage,
- modification des menuiseries extérieures avec fenêtres à petits carreaux, volets à écharpes,
- remplacement des menuiseries bois par des menuiseries plastiques, adjonction des volets roulants.

Les maisons de ville, édifices commerciaux et immeubles de rapport sont, quant à eux, représentatifs d'un type d'altération : l'effacement de l'unité architecturale des façades lié à l'éventrement du rez-de-chaussée par la devanture commerciale.

Sur l'ensemble du bâti l'importance quantitative des interventions en rez-de-chaussée conduit à une perte de lisibilité de l'unité architecturale de chaque façade et à un effacement des rythmes verticaux des fronts de rue soulignés par la partition en choque.

L'ensemble des règles prescrites pour la restauration du bâti vise à mettre en valeur les dispositions architecturales anciennes des maisons ouvrières, maisons de ville, maisons de maître, hôtels particuliers, immeubles de rapport, édifices commerciaux rencontrés à Roubaix et à permettre l'évolution de ce bâti ancien en conservant la spécificité de la partition en choque des fronts de rue.

Ces règles sont applicables à toutes les parties du bâti ancien, façades et toitures, visibles de l'espace public à l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP.

Toute disposition architecturale ancienne conservée sur un édifice servira de référence pour toute restauration concernant la volumétrie, les façades, les toitures, les menuiseries et les ferronneries.

## VOLUMETRIE

**Règle** *Un bâti dont les dispositions architecturales anciennes ont été altérées, ne pourra pas faire l'objet de transformations ou modifications autres que celles destinées à la restitution des dispositions anciennes, ou à une modification très partielle de l'état existant, si elles ne compromettent pas une restitution ultérieure des dispositions architecturales anciennes. Ces travaux devront se réaliser, dans tous les cas, en harmonie de matériaux, de couleurs et de mise en œuvre avec les matériaux traditionnels.*

## FAÇADE

### Matériaux

La maçonnerie en brique des maisons ouvrières est traditionnellement apparente.

Le mortier de rejointoiement, à base de chaux, est coloré par les sables ou par la brique pilée. La protection du parement de la maçonnerie est assurée par un badigeon au lait de chaux.

Les matériaux comme la pierre, la brique émaillée et la céramique peuvent être associés à la brique rouge ou blanche.

La maçonnerie en brique des maisons de ville, immeubles de rapport, édifices commerciaux et de certaines maisons ouvrières de l'époque proto-industrielle rencontrées au Nord, est généralement enduite. Les mortiers utilisés dans la mise en œuvre des enduits sont à base de chaux.

La modénature d'inspiration classique associée à ces façades enduites reste le plus souvent simple et sobre pour les maisons ouvrières et les maisons de ville : soubassement, corniche, bandeau d'étage, encadrement des baies. Elle s'enrichit d'éléments plus ostentatoires en façade des immeubles de rapport, édifices commerciaux, maisons de maître, hôtels particuliers : pilastres, entablements, frontons sculptés, colonnes engagées.

**Règle** *Dans le cas de travaux de restauration de façade, les maçonneries seront débarrassées des matériaux rapportés qui les dénaturent. Les parties d'édifice ou détails d'architecture altérés, appuis de fenêtre, éléments de modénature, seront restaurés avec un matériau et une mise en œuvre traditionnels. Les éléments de modénature conservés serviront de référence pour toute restitution des dispositions architecturales anciennes.*

### Maçonnerie apparente

*La restauration de la maçonnerie en partie courante s'effectuera par relancis.*

*Lorsque la maçonnerie a fait l'objet d'un rejointoiement non conforme aux dispositions d'origine, le dégarnissage des joints sera réalisé avec soin pour éviter les épaufrures. Le mortier de rejointoiement sera compatible avec les dispositions anciennes encore en place.*

*Dans tous les cas, et en particulier lorsque le parement de la brique à fait l'objet d'un sablage, la protection de la maçonnerie sera réalisée par un badigeon au lait de chaux ou par une peinture minérale rappelant l'aspect d'un badigeon.*

#### Maçonnerie enduite

*L'enduit de finition sera serré et lissé, sa protection sera réalisée par un badigeon au lait de chaux ou une peinture minérale rappelant l'aspect du badigeon.*

*La modénature existante, corniche, bandeau, chaînes d'angle, pilastres, encadrement de baies, sera conservée.*

#### **Percements**

**Règle** *Les percements d'origine, ainsi que ceux modifiés qui n'altèrent pas la composition de la façade, seront conservés.*

*Les percements profondément modifiés qui nuisent à la composition de la façade pourront être restitués d'après les traces éventuellement conservées de leur disposition d'origine, ou conformément aux dispositions relevées sur des édifices de référence.*

*Les modifications des percements d'origine seront interdites dans le cas d'un élargissement de la baie ou d'un abaissement du niveau du linteau.*

*Dans le cas d'un regroupement de plusieurs maisons à l'intérieur d'une choque, la lisibilité des percements d'origine sera conservée, en particulier si la distribution intérieure est modifiée.*

#### **Réseaux de distribution**

**Règle** *Lorsqu'ils ne pourront pas être installés à l'intérieur du bâti, non visibles du domaine public, les compteurs EDF/GDF seront encastrés dans la maçonnerie de la façade lorsque celle-ci est à l'alignement sur rue.*

*Leur implantation et leur protection seront réalisées en fonction de la composition des matériaux et des couleurs de la façade.*

#### **Matériau**

Le matériau de couverture traditionnellement utilisé est la tuile en terre cuite. Le matériau de couverture de certains hôtels particuliers, maisons de maître ou maisons de ville est l'ardoise naturelle. Le zinc est parfois utilisé en toiture de l'immeuble de rapport. A l'occasion de restaurations ou de modifications de toitures, ces matériaux ont pu être remplacés par des matériaux de substitution.

**Règle** *Les couvertures existantes en tuile en terre cuite et en ardoise naturelle seront conservées. Dans le cas du remplacement par autre matériau, la tuile en terre cuite rouge non vieillie ou l'ardoise naturelle seront utilisées lors de la restauration de la couverture. Le choix du matériau, tuile en terre cuite rouge non vieillie, ardoise naturelle ou zinc s'effectuera en référence à la typologie architecturale : maison ouvrière, maison de ville, maison de maître, immeuble de rapport.*

*La restauration et l'entretien des couvertures en tuile en terre cuite rouge non vieillie, privilégiera les techniques traditionnelles de mise en œuvre de ce matériau : tuile faîtière, solin au mortier de chaux, à l'utilisation du zinc pré-patiné.*

#### Collecte des eaux pluviales

*La collecte des eaux pluviales sera la plus rationnelle possible afin de ne pas multiplier les évacuations dont la disposition n'altèrera pas la composition des façades.*

*Collecte et évacuation des eaux pluviales seront en zinc, cuivre ou fonte.*

#### Souches de cheminée

*Les souches traditionnelles seront conservées et restaurées dans leurs dimensions, formes et matériaux d'origine.*

*Dans le cas d'un regroupement de plusieurs maisons à l'intérieur d'une choque, les souches nouvelles seront réalisées en partie haute de la toiture près du faîtage.*

#### Antennes

*Les antennes sur mâts et les antennes paraboliques ne sont autorisées que dans le cas où elles ne sont pas visibles du domaine public. Si cette implantation n'est pas possible, la discrétion maximale sera recherchée par l'implantation, le matériau et la couleur.*

*Dans tous les cas, l'implantation en façade est proscrite.*

## MENUISERIE

Traditionnellement peintes, les fenêtres sont à grands carreaux et à impostes vitrées.  
Les portes d'entrée, pleines ou à vantaux vitrés, comportent une imposte vitrée.  
A rez-de-chaussée, les portes et les fenêtres présentent parfois des encadrements moulurés en bois.  
Les volets qui occultent les baies du rez-de-chaussée sont de trois types :  
- volets pleins composés de larges planches verticales assemblées et confortées par des traverses en bois,  
- volets persiennés ornés d'un motif ajouré en partie haute,  
- volets roulants en bois.

### Règle Fenêtres et portes

*La restauration ou le remplacement des fenêtres, portes d'entrée et encadrement de baies, s'effectuera suivant les dispositions de menuiserie traditionnelle encore en place ou d'après les menuiseries du bâti de référence.  
Les menuiseries en matériau moderne de substitution seront autorisées sous réserve de respecter :  
- les dispositions traditionnelles des fenêtres et des portes à imposte vitrée,  
- les dimensions et les profils des menuiseries traditionnelles.*

### Volets

*La restauration ou le remplacement des volets à rez-de-chaussée s'effectuera suivant les dispositions de menuiserie traditionnelle encore en place ou d'après les menuiseries du bâti de référence.  
Pour l'occultation des baies, les volets seront en bois, pleins ou persiennés.  
Les volets roulants seront autorisés sous réserve que le tambour d'enroulement soit fixé à l'intérieur de la maçonnerie et ne fasse pas saillie dans le tableau de la baie.  
Les volets à écharpe seront interdits.*

*Les menuiseries seront homogènes sur la totalité du bâti. Elles seront peintes dans les tonalités de la palette des couleurs utilisées à Roubaix, les finitions bois et blanche ou lazure étant proscrites.  
Dans le cas d'un regroupement de plusieurs maisons à l'intérieur d'une choque, l'unité architecturale de la façade sera confortée par l'homogénéité des menuiseries.*

## FERRONNERIE

Les ouvrages en ferronnerie des maisons ouvrières sont essentiellement constitués par les grilles de soupiraux et les ancras au registre décoratif très simple.  
Les garde-corps, ancras et grilles de soupiraux des maisons de ville, édifices commerciaux et immeubles de rapport, grilles et portails des maisons de maître et hôtels particuliers sont ornés de motifs décoratifs qui soulignent la composition de la façade.

Règle *La restauration des éléments altérés, le remplacement ou la restitution d'ouvrages de ferronnerie s'effectuera suivant les dispositions anciennes conservées.  
Après brossage, décapage et traitement anti-corrosion, les ouvrages de ferronnerie seront protégés par une peinture dont la tonalité sera choisie dans la palette des couleurs traditionnelles de Roubaix.*

## DEVANTURE COMMERCIALE

### Emprise de la devanture

**Règle** *Tout projet de devanture commerciale devra être présenté sur l'immeuble support entièrement dessiné, et accompagné des photos des deux immeubles contigus.*

*En hauteur, l'emprise maximum sera limitée au niveau du plancher haut du rez-de-chaussée.*

*En largeur, dans le cas de percement des étages en travées régulières, l'emprise maximum sera limitée au niveau des fenêtres des dernières travées de l'étage.*

*Dans le cas de percement irrégulier des étages, les devantures seront implantées au maximum à 30 cm pour les devantures en feuillure et à 15 cm pour les devantures en applique des limites latérales du bâtiment.*

*Dans le cas où plusieurs immeubles contigus sont affectés à une même activité, le rez-de-chaussée de chaque unité parcellaire sera traitée indépendamment pour laisser apparaître le rythme vertical du découpage parcellaire. La devanture sera recoupée par des éléments menuisés ou maçonnés afin de créer un rythme en harmonie avec les trumeaux et les baies des différentes façades.*

### Devanture en feuillure

**Règle** *Dans tous les cas où la maçonnerie du rez-de-chaussée de l'immeuble aura été réalisée pour être vue, les devantures seront réalisées en feuillure laissant apparents les piédroits et les piles de l'immeuble qui seront traités dans le même matériau et dans la continuité de la façade.*

*La devanture sera implantée dans l'épaisseur de la façade en retrait du nu de la façade, avec un minimum de 10 à 15 cm, afin de mettre en valeur le traitement de la maçonnerie.*

*Les encadrements seront réalisés soit en bois peint, soit en métal peint, dans des proportions en rapport avec celles des autres menuiseries de l'immeuble.*

*Les caissons abritant une grille ou un store banne seront obligatoirement pris en tableau ou en intérieur.*

*Aucune saillie par rapport à la maçonnerie de l'immeuble ne sera admise.*

### Devanture en applique

**Règle** *Si la maçonnerie de l'immeuble n'a pas été réalisée pour être vue, la devanture sera appliquée sur la façade et sera constituée d'un ensemble menuisé, en bois ou en métal.*

*Elle sera implantée à 15 cm minimum des façades mitoyennes afin de dégager le passage d'une descente d'eaux pluviales et de marquer le rythme des façades successives.*

*La saillie maximum par rapport au nu de l'immeuble sera de 15 cm pour les pilastres et de 20 cm pour les entablements, bandeaux, caissons de volets roulants ou stores bannes.*

*Le recouvrement des saillies en chaume, en tuile ou toute imitation de matériau de couverture est interdit.*

**ANNEXE**





**DOCUMENTS GRAPHIQUES**

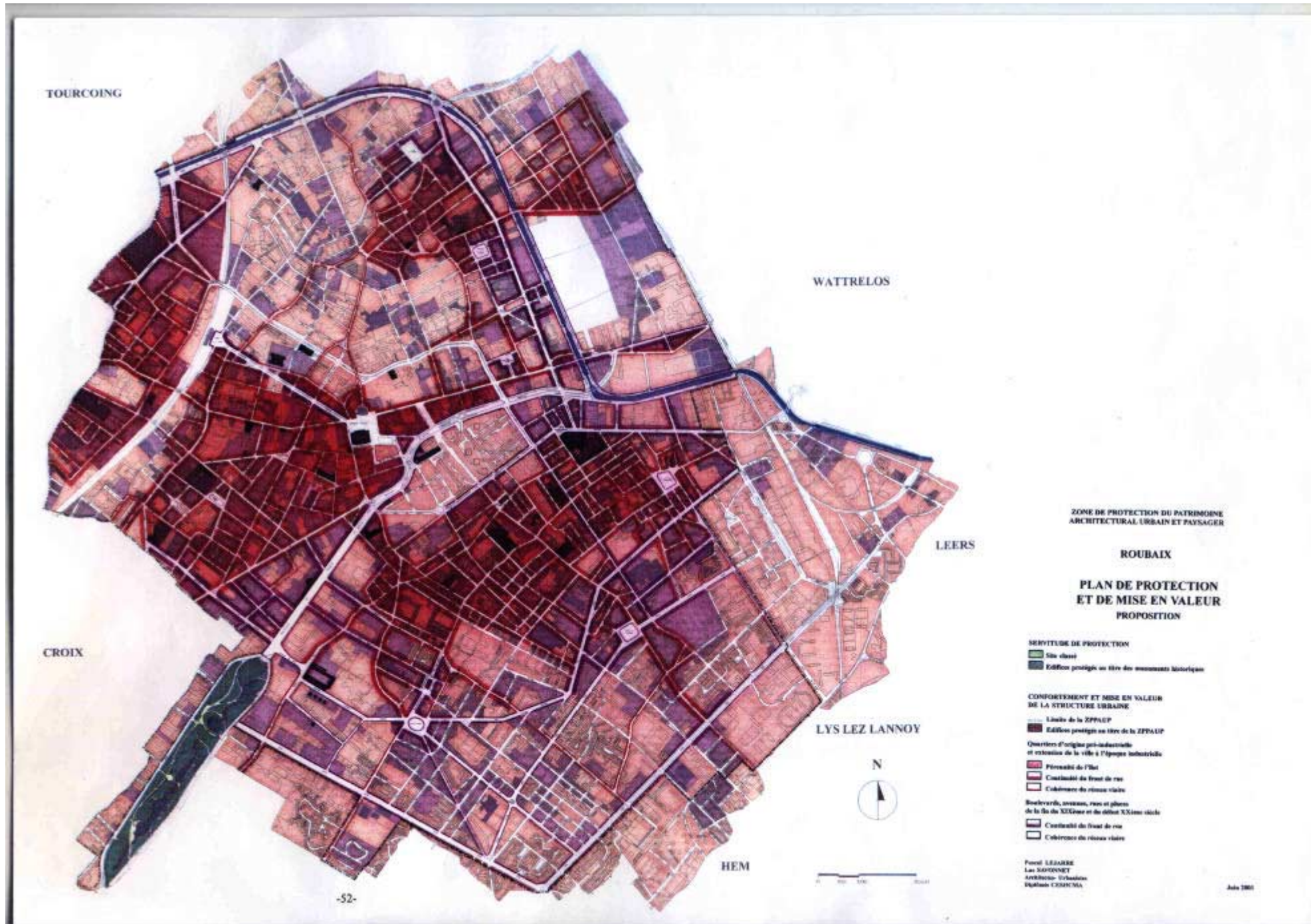


## **Périmètre de la ZPPAUP**

document à l'étude

C.f. plan de protection et de mise en valeur page suivante







# **ROUBAIX**

## **ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL URBAIN ET PAYSAGER**

### **PREMIERE PARTIE QUARTIERS SUD DE LA VILLE**

## **RAPPORT DE PRESENTATION**

**JANVIER 2000**

**Pascal LEJARRE  
Luc SAVONNET  
Architectes - Urbanistes  
Diplômés CESHMA**

**Pauline MARCHANT  
Architecte DPLG  
Assistante d'étude**

**30, avenue Guynemer 59700 MARCQ EN BAROEUL  
Téléphone: 03 20 89 94 30**





# SOMMAIRE

<b>ORIENTATION DE L'ETUDE</b>	<b>2</b>
<b>COMPOSANTES ARCHITECTURALES INVENTAIRE DU BATI A USAGE D'HABITATION</b>	<b>4</b>
MAISON OUVRIERE A REZ-DE-CHAUSSEE	5
MAISON OUVRIERE A R+1 - UNICITE DE MATERIAU	8
MAISON OUVRIERE A R+1 - MIXITE DE MATERIAU	11
MAISON DE VILLE	14
MAISON DE MAITRE	17
<b>COMPOSANTES ARCHITECTURALES DIAGNOSTIC DU BATI</b>	<b>20</b>
TYPLOGIE ARCHITECTURALE	21
ETAT DE CONSERVATION	25
NATURE DU FRONT DE RUE	29
<b>RUE JULES GUESDE EVOLUTION DE LA STRUCTURE URBAINE</b>	<b>33</b>
EPOQUE PROTO-INDUSTRIELLE - ETAT 1847	34
EPOQUE INDUSTRIELLE - ETAT 1884	36
EPOQUE INDUSTRIELLE - ETAT 1953	38
ETAT ACTUEL	40



## **ORIENTATION DE L'ETUDE**



L'étude d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager sur la commune de Roubaix, s'inscrit dans le prolongement de l'étude Inventaire et diagnostic du patrimoine architectural et urbain, commandée par la Direction Générale Cadre de Vie et Aménagement de la ville de Roubaix, et réalisée en 1998.

Cette étude préalable montrait, à partir de la compréhension de l'évolution de l'urbanisation de la commune, la pérennité d'une structure urbaine d'origine rurale pré-industrielle, et préconisait, au regard des mutations urbaines de la seconde moitié du 20e siècle, de fonder la ZPPAUP sur la mise en valeur de la structure urbaine à l'échelle du territoire communal.

Ce projet global de protection et de mise en valeur du patrimoine architectural et urbain, hérité de l'essor industriel de la ville au cours du 19e siècle, s'accompagne de la mise en oeuvre, par la commune de Roubaix de plusieurs Périmètres de Restauration Immobilière, outils opérationnels de restauration du bâti ancien.

La mise en oeuvre et le phasage de ces différents PRI, au regard de leur localisation sur le territoire communal, ont conduit la commune de Roubaix à scinder l'étude de la ZPPAUP en deux parties, dont la limite correspond à l'ancien tracé du canal de Roubaix, actuels boulevards Général de Gaulle, Général Leclerc et Gambetta.

Le champ d'investigation de cette première partie de la ZPPAUP s'étend sur les quartiers Sud de la ville.

L'objectif du rapport de présentation de cette première partie de la ZPPAUP, est de préciser les connaissances du patrimoine roubaisien acquises à l'issue de l'étude préalable, suivant deux perspectives:

- l'évaluation des composantes architecturales du bâti ancien
- l'évolution de la structure urbaine.

L'évaluation des composantes architecturales du bâti ancien se traduit par:

- l'identification de la diversité typologique du bâti à usage d'habitation: maison ouvrière à rez-de-chaussée, maison ouvrière à R+1 avec unicité de matériau, maison ouvrière à R+1 avec mixité de matériau, maison de ville, maison de maître.
- l'appréciation du degré de conservation des dispositions architecturales anciennes et de leur degré d'altération au regard de la réversibilité de l'intervention.
- la qualification des fronts de rue au vu des rythmes formés par les groupes de maisons identiques, constitutifs de la spécificité du bâti ancien roubaisien.

L'évolution de la structure urbaine est appréhendée autour de l'actuelle rue Jules Guesde, témoin particulièrement significatif de la croissance urbaine spécifique des quartiers Sud de Roubaix, suivant quatre phases déterminantes du processus d'urbanisation:

- époque proto-industrielle, état 1847
- époque industrielle, état 1884
- époque industrielle, état 1953
- état actuel.

L'appréhension du réseau viaire, de la trame parcellaire, de l'implantation du bâti et des relations qu'ils entretiennent dans le processus d'urbanisation au cours des 19e et 20e siècles, montre:

- la pérennité de la structure urbaine d'origine rurale pré-industrielle jusqu'au milieu du 20e siècle
- les ruptures opérées dans le tissu urbain par les opérations de rénovation urbaine dans la seconde moitié du 20e siècle et le degré d'effacement de la structure urbaine des quartiers du Pile et Saint-Elisabeth.



**COMPOSANTES ARCHITECTURALES  
INVENTAIRE DU BATI A USAGE D'HABITATION**







**129-137, rue Jules Guesde.**  
Groupe de deux maisons à trois travées et d'une maison à quatre travées et pan coupé.  
Chassis de toit dans le brisis de la toiture.



**11-15, rue Mons.**  
Groupe de maisons à trois travées.  
Régularité des percements et sobriété de la modénature.



**30-36, rue Courbet.**  
Groupe de maisons à deux travées.  
Surélévation de l'étage de comble.  
Élargissement des fenêtres à rez-de-chaussée.



**11, rue des Parvenus.**  
Modification des proportions des ouvertures et création d'une porte de garage.  
Enduit ciment rapporté.



**135, rue Jules Guesde.**  
Porte pleine et fenêtres à grands carreaux, et à impostes vitrées.  
Volets composés de larges planches verticales confortées par des traverses.



**106, rue Nabuchodonosor.**  
Baies cintrées, appareillage de la brique en plate-bande.  
Simplicité de la modénature: cordons et corniche à modillons.



**26bis, cour Vromant.**  
Opération de réhabilitation en courée.  
Sablage de la brique et enduit ciment rapporté en soubassement.  
Menuiseries plastiques.



**162-166, rue Jules Guesde.**  
Opération de réhabilitation en front de rue.  
Suppression des impostes vitrées.  
Enduit ciment rapporté en soubassement.  
Menuiseries plastiques.

## MAISON OUVRIERE A REZ-DE-CHAUSSEE CONSERVATION DES DISPOSITIONS ARCHITECTURALES ANCIENNES

L'habitat ouvrier groupé, sous la forme de maisons jointives, en front de rue ou en courée dans la profondeur du parcellaire, est hérité des « choques », groupes de plusieurs maisons de l'époque pré-industrielle. Les maisons ouvrières qui sont édifiées, à l'époque industrielle, sur un parcellaire très étroit ne comprennent généralement que deux travées. Les maisons à trois ou quatre travées, construites sur un parcellaire plus large et peu profond, sont héritées des maisons à « otil », maisons de fileurs et de tisserands à domicile, de l'époque proto-industrielle.

Les maisons ouvrières à rez-de-chaussée comportent généralement un comble brisé. Une tabatière ou une lucarne disposée dans le brisis de la toiture marque la travée principale. Quelques exemples de « basses mesures », à toiture en bâtière, témoignent de l'héritage pré-industriel. Une modénature très sobre souligne, par l'appareillage de la brique, les éléments de la composition de l'élévation principale: soubassement et corniche.

## MAISON OUVRIERE A REZ-DE-CHAUSSEE ALTERATION DES DISPOSITIONS ARCHITECTURALES ANCIENNES

Les maisons ouvrières à rez-de-chaussée, type d'habitat particulièrement fragile, ont généralement subi des interventions de réhabilitation liées à l'initiative individuelle ou dans le cadre d'opérations groupées.

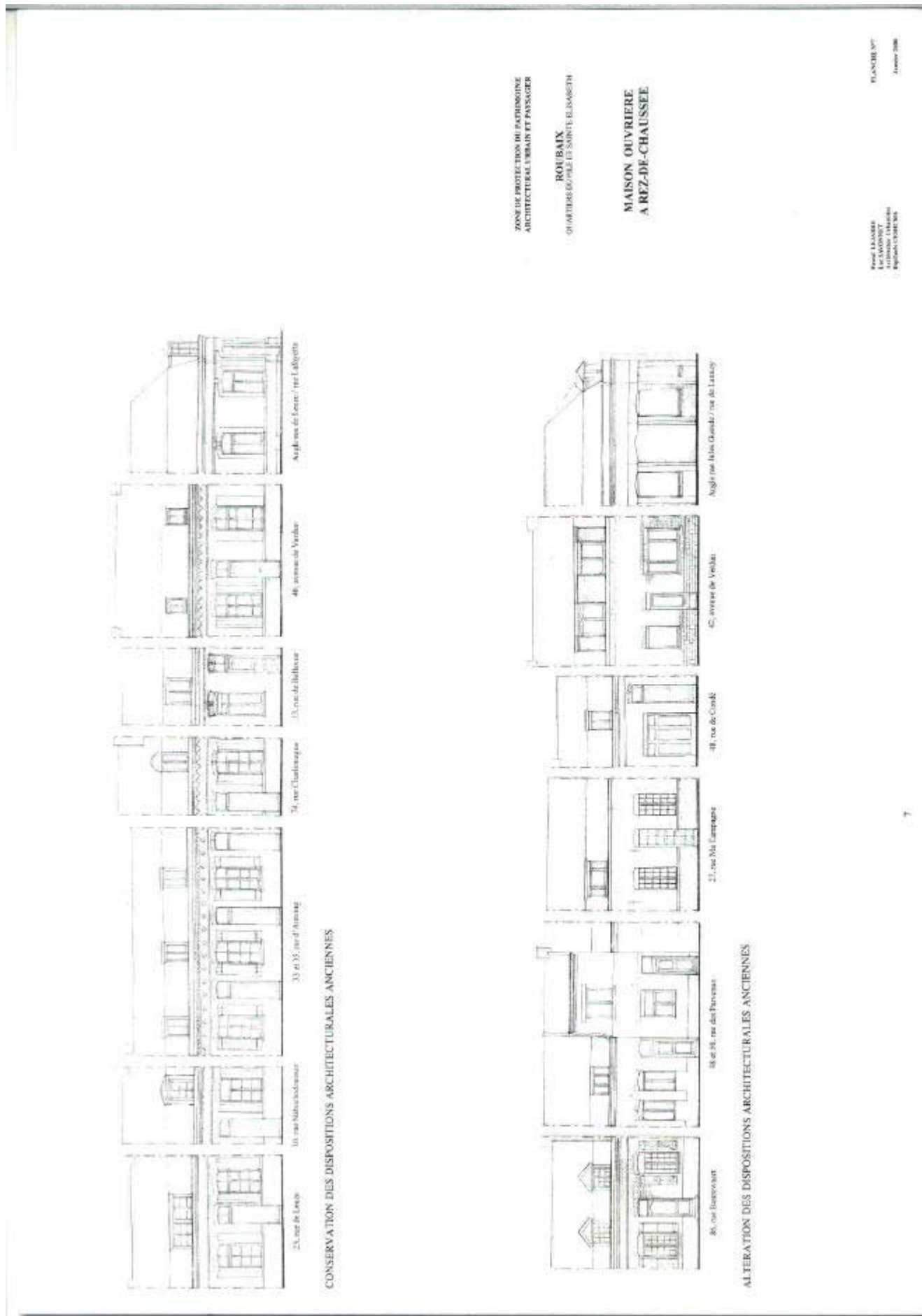
Suivant la nature de ces interventions, on distingue deux types d'altérations qui s'accompagnent d'une perte de lisibilité des dispositions architecturales anciennes:

### Altérations à caractère plus irréversible:

- modification de la pente de la toiture par surélévation de l'étage de comble
- modification des proportions des ouvertures: élargissement des baies, création d'une porte de garage, remplacement des baies cintrées par des baies à linteau droit.

### Altérations à caractère plus réversible:

- sablage, rejointoiement ciment et mise en peinture de la maçonnerie en brique
- matériaux rapportés sur la maçonnerie en brique: enduit ciment ou matériau de placage
- modifications des menuiseries extérieures: fenêtres à petits carreaux, volets à écharpes
- remplacement des menuiseries bois par des menuiseries plastiques, adjonction de volets roulants.



**12-24, rue Delezenne.**  
 Groupe de maisons de deux travées.  
 Simplicité de la modénature soulignant les niveaux et la composition par travée.  
 Encadrements en bois des portes et fenêtres à rez-de-chaussée.



**55-57, rue Sainte-Thérèse.**  
 Groupe de maisons de deux travées.  
 Enrichissement de la modénature par l'association de la brique blanche et de la brique rouge.



**32-34, rue Saint-Amand.**  
 Rythmes verticaux et horizontaux de la composition des façades soulignés par la modénature: cordons, corniche, encadrements des baies et motifs décoratifs en allège.



**2bis, rue Ma Campagne.**  
 Maison à trois travées.  
 Encadrements en bois de la porte et des fenêtres du rez-de-chaussée.  
 Impostes pleines.

### MAISON OUVRIERE A R+1 - UNICITE DE MATERIAU CONSERVATION DES DISPOSITIONS ARCHITECTURALES ANCIENNES

Dans l'état actuel de conservation du bâti ancien dans les quartiers Sud de la ville, la maison ouvrière composée de deux étages carrés, avec ou sans étage de comble, constitue le type architectural dominant. Une grande diversité de mise en oeuvre de la maçonnerie en brique, conduit à distinguer deux types de maisons ouvrières à R+1, avec unicité ou mixité de matériau.

Les maisons ouvrières à R+1 avec unicité de matériau, sont construites sur un parcellaire très étroit, maison à deux travées, ou sur un parcellaire plus large, maison à trois travées.

La composition de l'élévation principale est ordonnée et la distribution intérieure est lisible en façade: la travée d'escalier est latérale.

La modénature, simple et sobre lorsqu'elle souligne les niveaux, soubassement, cordon et corniche, peut s'enrichir par l'adjonction d'encadrements de baies et de motifs décoratifs en allège.

L'association de la brique blanche et de la brique rouge favorise le développement de nombreux motifs décoratifs qui soulignent la composition de la façade.



**6-10, rue Desaix.**  
Opération de réhabilitation en front de rue.  
Remplacement des menuiseries bois par des menuiseries plastiques.  
Adjonction de volets roulants en rez-de-chaussée.



**79, rue Nabuchodonosor.**  
Matériaux rapportés sur la façade: brique de parement en partie courante et pierre en soubassement.  
Suppression des impostes et adjonction de volets roulants. Porte et fenêtres à petits carreaux.



**278-282, rue Jules Guesde.**  
Groupe de maisons à deux travées.  
Modification des rythmes et des proportions des ouvertures en rez-de-chaussée: élargissement des fenêtres et création de portes de garage.



**51-53, rue de Bouvines.**  
Groupe de maisons à deux travées.  
Suppression d'une travée d'étage et modification des proportions des fenêtres.  
Matériaux rapportés sur la maçonnerie en brique.

## MAISON OUVRIERE A R+1 - UNICITE DE MATERIAU ALTERATION DES DISPOSITIONS ARCHITECTURALES ANCIENNES

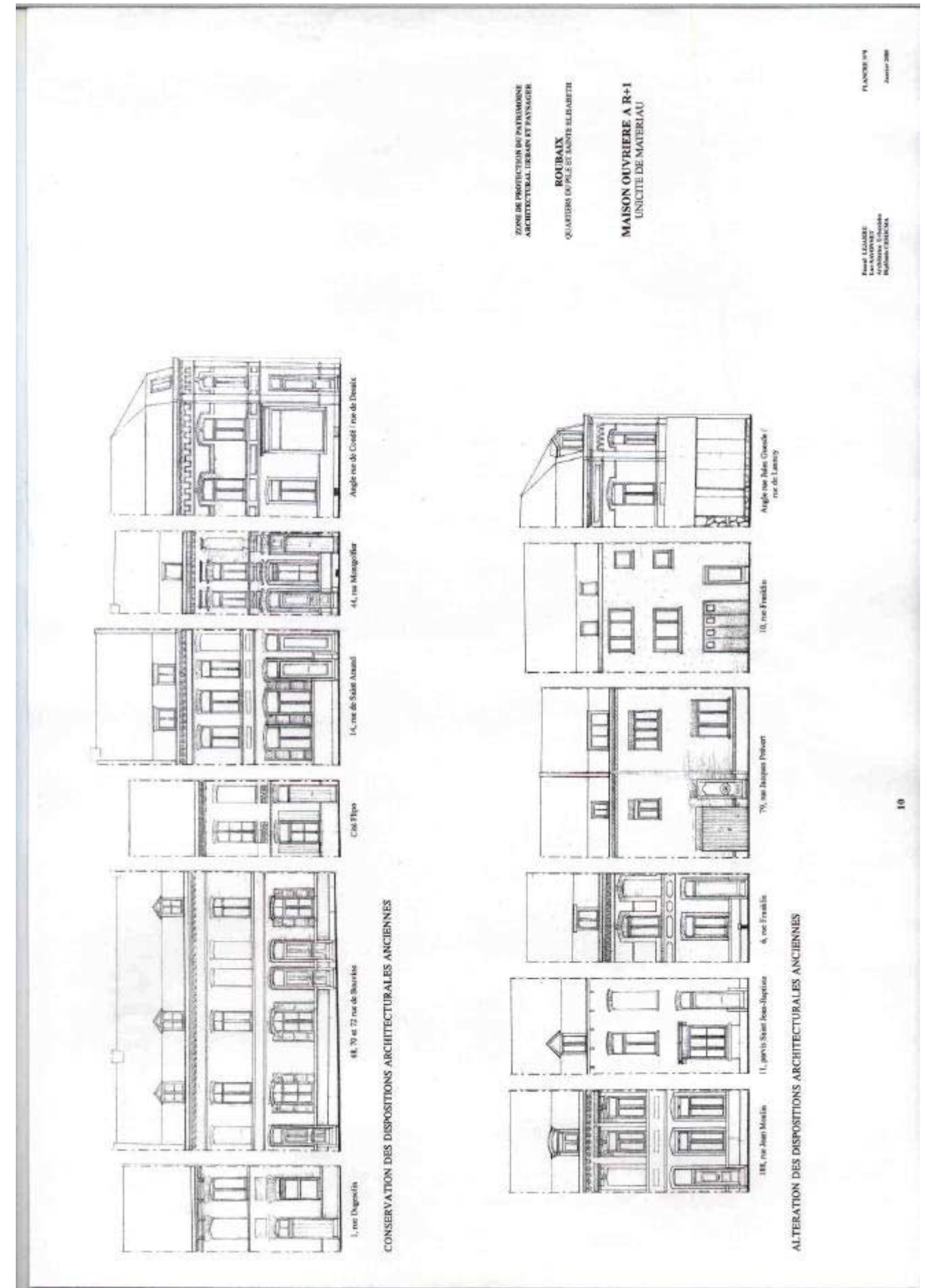
Les altérations qui affectent les maisons ouvrières à R+1 avec unicité de matériau, sont du même type que celles qui concernent les maisons ouvrières à rez-de-chaussée.  
La perte de lisibilité des dispositions architecturales anciennes est souvent atténuée par la conservation, à l'étage, de ces dispositions. Les interventions de réhabilitation les plus destructives sont effectuées généralement à rez-de-chaussée.

### Altérations à caractère plus irréversible:

- modification de la volumétrie par surélévation
- modification des rythmes, des proportions des percements et de la composition générale de la façade.

### Altérations à caractère plus réversible:

- sablage, rejointoiement ciment et mise en peinture de la maçonnerie en brique
- matériaux rapportés sur la maçonnerie en brique: enduit ciment ou matériau de placage
- modification des menuiseries extérieures ou remplacement par des menuiseries plastiques.



ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE  
ARCHITECTURAL LIEUX ET PAYSAGES  
ROUBAIX  
QUARTIERS DE PALE ET JUSTE BELLEFRETTE  
MAISON OUVRIERE A R+1  
UNICITE DE MATERIAU

FLANCOU  
Janvier 2008  
Bureau d'Architecture  
Léon LAMANT  
Architecte, Urbaniste  
Régionaliste



**36-44, rue Franklin.**  
Groupe de maisons de deux travées.  
Composition ordonnancée et symétrique soulignée par l'accès à la courée en coeur d'ilôt.



**19-23, rue de Valmy.**  
Groupe de maisons de deux travées.  
Mixité des matériaux: soubassement en pierre, brique émaillée et pierre de l'appareillage en plate-bande des baies cintrées, motifs de céramique en allège.



**1, rue de la Potennerie.**  
Opération de réhabilitation d'une maison d'angle.  
Sablage de la brique et rejointoiement ciment.  
Suppression des impostes vitrées et de la partition du vitrage des fenêtres.



**8-20, boulevard de Beaurepaire.**  
Groupe de maisons de deux travées.  
Surélévation de l'étage de comble.  
Modification du rythme des travées et de la proportion des fenêtres.



**34, rue Saint-Amand.**  
Maison à trois travées.  
Association des couleurs de la brique émaillée dans l'appareillage en plate-bande.



**59-61, rue de Valmy.**  
Groupe de maisons de deux travées.  
Association de la pierre et de la brique.  
Médallions en céramique.



**81, rue de Bouvines.**  
Groupe de maisons à deux travées, et travée d'accès à la courée en coeur d'ilôt.  
Surélévation de l'étage de comble.  
Modification de la hauteur des fenêtres.



**207bis, rue Jules Guesde.**  
Groupe de maisons à trois travées.  
Effacement des rythmes verticaux du découpage parcellaire par extension de la devanture commerciale en rez-de-chaussée.

## MAISON OUVRIERE A R+1 - MIXITE DE MATERIAU CONSERVATION DES DISPOSITIONS ARCHITECTURALES ANCIENNES

Les distinctions de ce type de maison ouvrière avec le type précédent sont essentiellement liées à l'usage décoratif des matériaux associés à la brique:

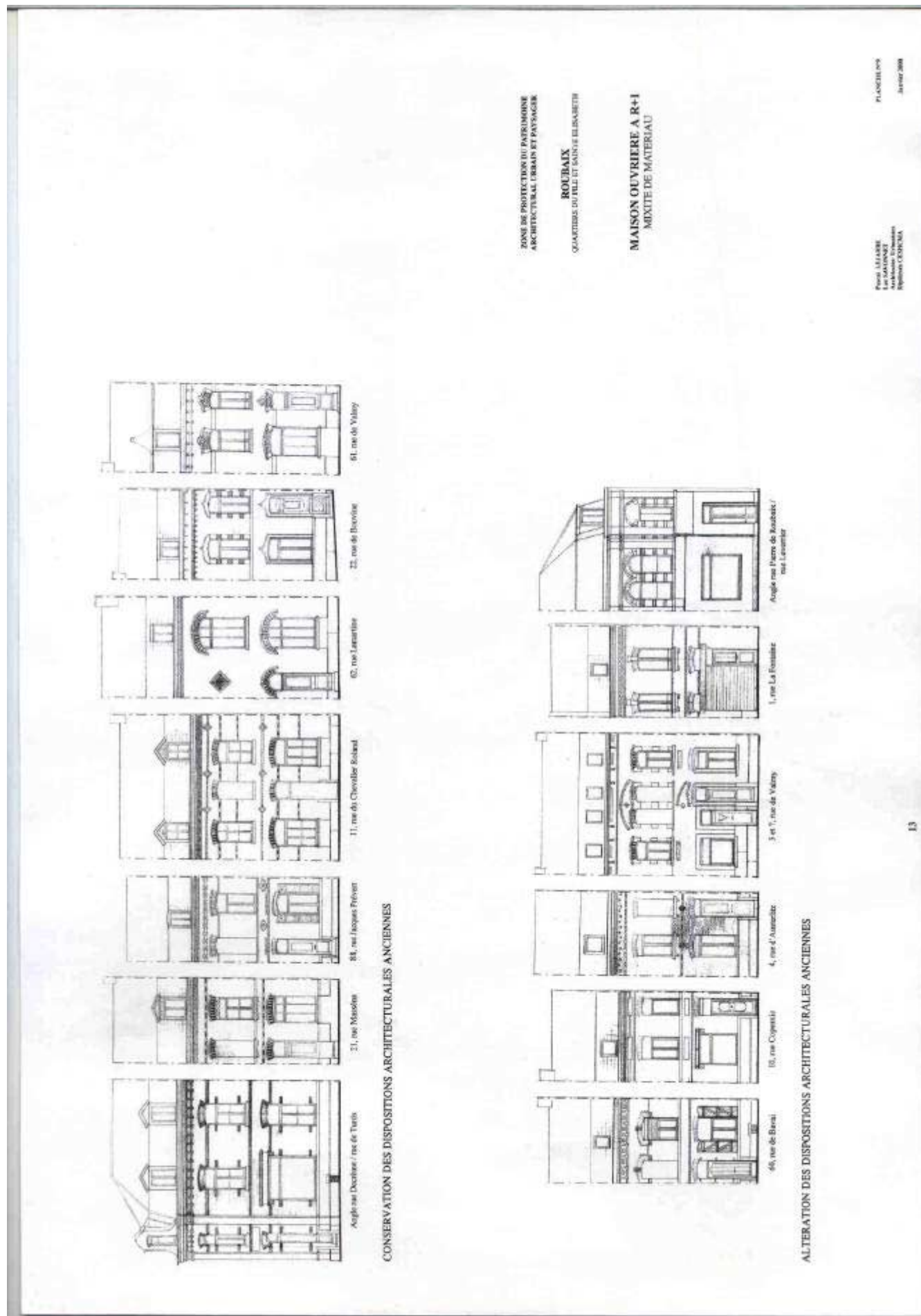
- pierre, généralement le grès en soubassement
- brique émaillée de couleurs différentes utilisée dans les plate-bandes, les cordons et les corniches
- céramique en motifs décoratifs en allège ou au niveau des trumeaux.

La généralisation de l'étage de comble, avec la présence de tabatière ou de lucarne dans le brisis de la toiture, apparaît avec ce type de maison ouvrière.  
L'ordonnance de l'élévation principale peut s'accompagner, dans le cas des maisons à trois travées, d'une composition symétrique de la façade, deux travées latérales encadrent la travée d'escalier centrale.  
La diversité des combinaisons de matériaux et de couleurs utilisées dans la modénature des façades, génèrent de nombreuses déclinaisons typologiques qui rythment les fronts de rue.

## MAISON OUVRIERE A R+1 - MIXITE DE MATERIAU ALTERATION DES DISPOSITIONS ARCHITECTURALES ANCIENNES

Les altérations qui affectent les maisons ouvrières à R+1 avec mixité de matériau, sont comparables par leur nature, à celles de l'ensemble des maisons ouvrières.  
Leur degré d'irréversibilité apparaît moins marqué, soit parce que les altérations relatives à la volumétrie sont moins nombreuses, soit parce que les traces des dispositions architecturales anciennes sont conservées sur l'ensemble de la façade.

Les altérations à caractère plus irréversible concernent principalement la modification des proportions des ouvertures à rez-de-chaussée: élargissement des baies, création d'une porte de garage.  
Les altérations à caractère plus réversible concernent beaucoup moins la maçonnerie, la mixité décorative des matériaux préservant généralement les façades des modifications du parement de la maçonnerie.



**139, rue Jean Moulin.**  
 Maison à trois travées.  
 Maçonnerie enduite.  
 Encadrements en bois de la porte et des fenêtres à rez-de-chaussée. Volets persiennés.



**84-86, rue Jean Moulin.**  
 Maison à trois travées.  
 Maçonnerie enduite.  
 Insertion de la devanture commerciale dans la composition de la façade.



**93-95, rue de Lannoy.**  
 Maison à quatre travées.  
 Maçonnerie en brique non enduite.  
 Soubassement en grès.  
 Encadrements des baies, bandeau d'étage et corniche en plâtre.



**131, rue Jules Guesde.**  
 Maison à deux travées.  
 Maçonnerie en brique non enduite.  
 Soubassement en grès.  
 Ancienne devanture commerciale en bois.

## MAISON DE VILLE

### CONSERVATION DES DISPOSITIONS ARCHITECTURALES ANCIENNES

La maison de ville est éditée sur un parcellaire plus large et plus profond que celui de la maison ouvrière. Elle comprend trois ou quatre travées et s'élève sur deux étages carrés et un étage de comble à brisis. Les maisons de ville sont implantées le long des rues commerçantes, principalement la rue de Lannoy. La maison de ville associe souvent commerce au rez-de-chaussée et logement à l'étage.

La symétrie de l'ordonnance de l'élévation principale sur rue, est soulignée, pour les maisons à trois travées, par la composition de la devanture commerciale en applique. La maçonnerie de la maison de ville est apparente quand elle est en pierre de taille, généralement enduite quand elle est en brique. La modénature rencontrée pour les maisons ouvrières s'enrichit d'éléments d'inspiration classique: chaînes d'angle, pilastres, encadrements de baies à crossette.



**131, rue Jean Moulin.**  
Maison à quatre travées.  
Menuiseries plastiques et suppression des impostes vitrées des fenêtres d'étage.



**143, rue du Coq Français.**  
Maison à trois travées.  
Sablage de la brique et matériaux rapportés en façade: soubassement et encadrements des baies d'étage.  
Menuiseries plastiques et volets roulants.



**174-176, rue de Lannoy.**  
Absence de composition de la devanture commerciale avec les baies d'étage.  
Multiplicité des matériaux de placage en rez-de-chaussée.



**191, rue de Lannoy.**  
Groupe de maisons à deux travées.  
Modification du rythme des travées à l'étage.  
Éventrement complet du rez-de-chaussée par la devanture commerciale.

## MAISON DE VILLE ALTERATION DES DISPOSITIONS ARCHITECTURALES ANCIENNES

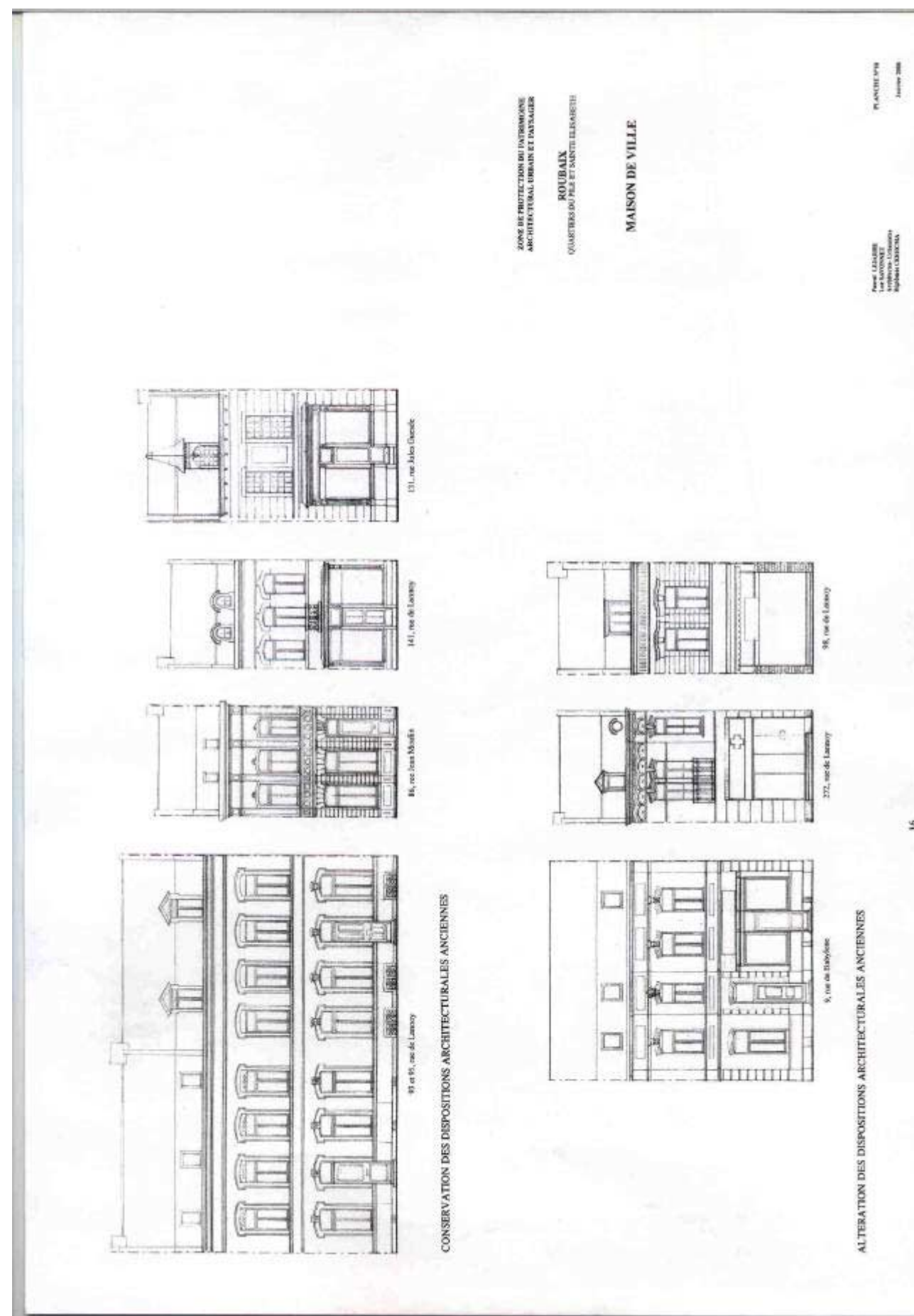
Les altérations relevées sur les maisons de ville concernent principalement les devantures commerciales à rez-de-chaussée.

L'unité architecturale et l'ordonnance de la façade était soulignée par la composition des devantures en applique, héritées du 19<sup>e</sup> siècle:

- porte à imposte axiale et vitres latérales aux carreaux rectangulaires
- soubassement, pilastres et entablement.

L'éventrement du rez-de-chaussée par la devanture commerciale modifie l'équilibre de la composition de la façade et révèle une absence de cohérence avec son architecture:

- effacement de la structure porteuse en rez-de-chaussée
- surdimensionnement des percements et absence de correspondance, selon leurs axes et leurs travées, entre les baies d'étage et les percements de la devanture
- discontinuité du parement de la maçonnerie, échantillonnage des matériaux de placage, multiplicité des styles décoratifs et des couleurs.



CONSERVATION DES DISPOSITIONS ARCHITECTURALES ANCIENNES

ALTERATION DES DISPOSITIONS ARCHITECTURALES ANCIENNES

ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL URBAIN ET PAYSAGER

ROUBAIX QUARTIER DU PLE ET SARTILLERIE

MAISON DE VILLE

PLANCHE 074 Janvier 2006

Service Urbanisme  
Département de l'Urbanisme  
Roubaix



**95, rue de Dammartin.**  
Maisons de maître sur un parcellaire large.  
Accès aux jardins en fond de parcelle sur un côté de la maison.



**52, rue de Dammartin.**  
Maisons de maître sur un parcellaire large.  
Maçonnerie brique et pierre.  
Eclectisme architectural des façades principal.



**39-43, rue de Dammartin.**  
Ensemble de maisons de maître.  
Sablage de la brique au 43.  
Mise en peinture de la brique au 41.



**41-43, rue de Valmy.**  
Remplacement des menuiseries bois par des menuiseries plastiques.  
Adjonction de volets roulants.



**108, rue La Fontaine.**  
Maison de maître de trois travées entre limites séparatives.  
Accès au jardin en fond de parcelle par une porte cochère.



**3, place de la Fraternité.**  
Maison de maître de trois travées avec accès latéral au jardin par un portail.  
Maçonnerie brique et pierre.



**1, rue Ma Campagne.**  
Suppression des impostes vitrées.  
Remplacement des menuiseries bois par des menuiseries plastiques.  
Adjonction de volets roulants.



**50, rue de Valmy.**  
Suppression des impostes vitrées des baies d'étage.  
Remplacement des menuiseries bois par des menuiseries plastiques à l'étage.

## MAISON DE MAITRE CONSERVATION DES DISPOSITIONS ARCHITECTURALES ANCIENNES

Les effets de la législation sur l'alignement contribuent à la disparition progressive, à l'époque industrielle, de l'hôtel particulier entre cour et jardin et l'apparition de la maison de maître implantée à l'alignement sur rue. L'accès au jardin en fond de parcelle s'effectue, soit par une porte cochère lorsque la maison est édifiée entre limites séparatives, soit par un portail lorsque, dans un parcellaire souvent plus large, la maison ne s'appuie que sur l'une des limites séparatives. Dans ce cas, un mur de clôture souligne la continuité du front bâti.

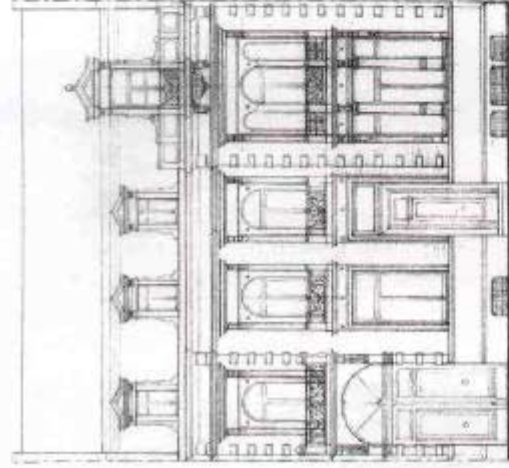
La maison de maître présente les dispositions architecturales communes au bâti à usage d'habitation des quartiers Sud de Roubaix: deux étages carrés et un étage de comble brisé, une élévation principale ordonnancée. La façade principale dispose souvent d'ouvertures plus larges au rez-de-chaussée qu'à l'étage. Soubassements, encadrements et appuis de fenêtres, chaînes d'angle, bandeaux d'étage et entablements associant plusieurs matériaux offrent des éléments de modénature plus ostentatoires.

## MAISON DE MAITRE ALTERATION DES DISPOSITIONS ARCHITECTURALES ANCIENNES

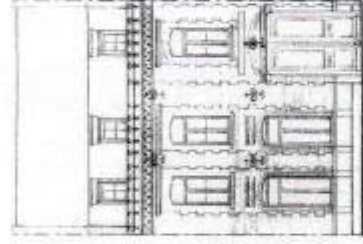
Parmi les différents types architecturaux du bâti à usage d'habitation des quartiers Sud de Roubaix, la maison de maître est celui dont les dispositions architecturales anciennes apparaissent le mieux conservées.

Les altérations relevées concernent essentiellement les ouvrages de menuiserie, et présentent un caractère plus réversible:

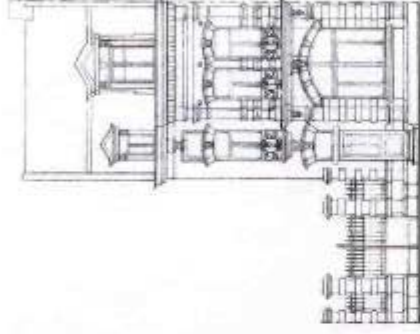
- sablage et mise en peinture de la maçonnerie en brique
- remplacement des menuiseries bois par des menuiseries plastiques
- suppression des impostes vitrées et adjonction de volets roulants.



29, rue de Vaisy

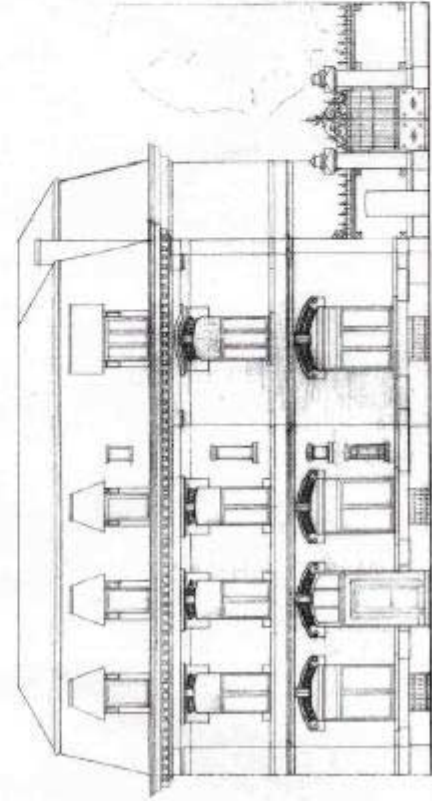


114, rue La Fontaine



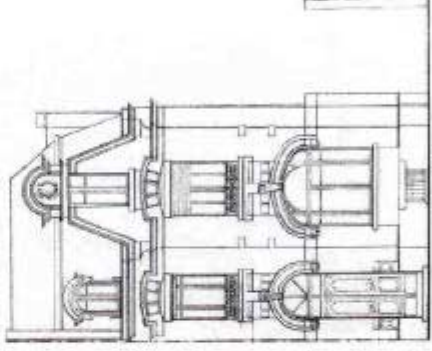
1, place de la Fraternité

CONSERVATION DES DISPOSITIONS ARCHITECTURALES ANCIENNES



1, rue des Carreaux

ALTERATION DES DISPOSITIONS ARCHITECTURALES ANCIENNES



245, rue de Lantoy

ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE  
ARCHITECTURAL URBAIN ET PAYSAGER

ROUBAIX  
QUARTIERS DU PLEU ET D'ARTS ELÉGANTS

MAISON DE MAÎTRE



**COMPOSANTES ARCHITECTURALES**  
**DIAGNOSTIC DU BATI**





**2-32, rue Casimir Périer.**  
Groupes de maisons ouvrières à rez-de-chaussée et à R+1 avec unicité de matériau.  
Opération de lotissement amorcée à la fin du 19e siècle.



**16-20, rue Casimir Périer.**  
Groupe de maisons ouvrières à rez-de-chaussée de deux et trois travées.



**32-44, rue de Saint-Amand.**  
Groupe de maisons ouvrières à R+1 avec unicité de matériau.  
Utilisation ponctuelle de la brique émaillée.



**92-108, rue Franklin.**  
Groupe de maisons ouvrières à R+1 avec mixité de matériau.  
Utilisation de la pierre en soubassement et appui de fenêtre.

## TYPOLOGIE ARCHITECTURALE QUARTIER DU PILE

L'identification des types architecturaux du bâti en front de rue du quartier du Pile montre l'importance d'un bâti ouvrier très modeste: maisons à rez-de-chaussée et maisons à R+1 avec unicité de matériau.

Les maisons ouvrières à rez-de-chaussée sont principalement regroupées:

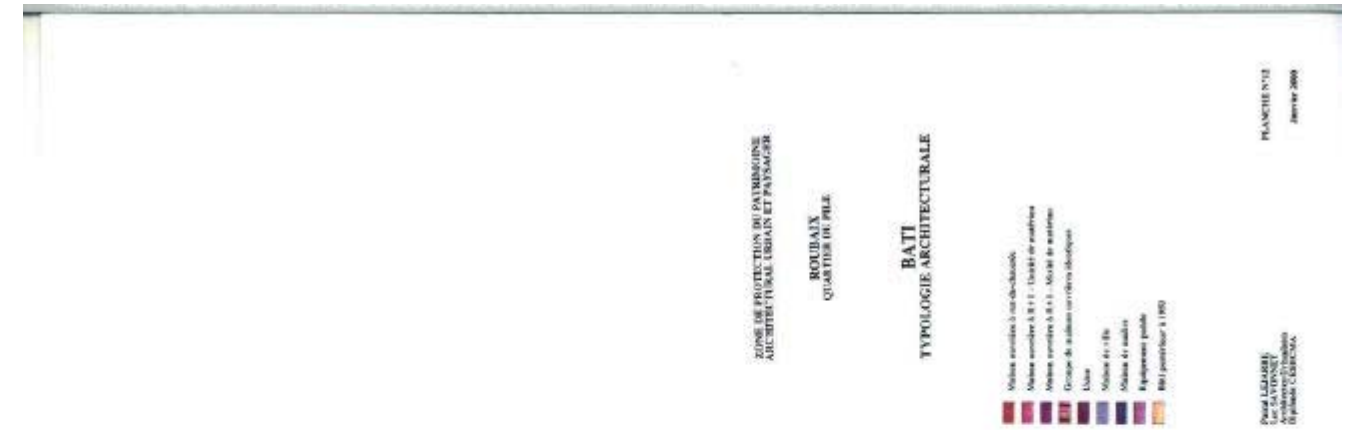
- à proximité de la place Carnot pour les maisons les plus anciennes, rue de Condé, rue de Mons, place Carnot et rue du Pile

- de part et d'autre de la rue Pierre de Roubaix, pour les grandes opérations de lotissement amorcées à la fin du 19e siècle: rue de Charlemagne, rue Nabuchodonosor, rue de Leuze, rue Lafayette, rue Casimir Périer et rue Guizot.

Les maisons ouvrières à R+1 avec unicité de matériau se répartissent principalement de part et d'autre de la rue Jules Guesde, entre la rue Franklin au Nord et la rue Lalande au Sud.

Les maisons ouvrières à R+1 avec mixité de matériau, bâti de l'époque industrielle souvent plus tardif, sont édifiées plus particulièrement en périphérie du quartier du Pile, à proximité des boulevards, boulevard de Beaurepaire au Nord, boulevard de Mulhouse au Sud.

L'implantation très localisée des maisons de ville, de manière continue le long de la rue de Lannoy et plus ponctuellement aux abords de la place du Général Faidherbe, et la faible présence de maisons de maître construites à côté de quelques usines, renforcent l'homogénéité typologique du bâti à usage d'habitation du quartier du Pile.





**3-13, rue des Parvenus.**  
Groupe de maisons ouvrières à rez-de-chaussée de deux et trois travées.  
Opération de lotissement amorcée à la fin du 19<sup>e</sup> siècle.



**1-5, rue la Fontaine.**  
Groupe de trois maisons ouvrières à R+1 avec mixité de matériau.



**68-74, rue Jean Moulin.**  
Alternance de maisons de ville identiques, avec commerce à rez-de-chaussée, en bordure d'une voie ancienne.



**69-73, rue de Valmy.**  
Maisons ouvrières à R+1 avec mixité de matériau et maisons de ville.  
Mixité typologique à la périphérie du quartier.

## TYPOLOGIE ARCHITECTURALE QUARTIER SAINTE-ELISABETH

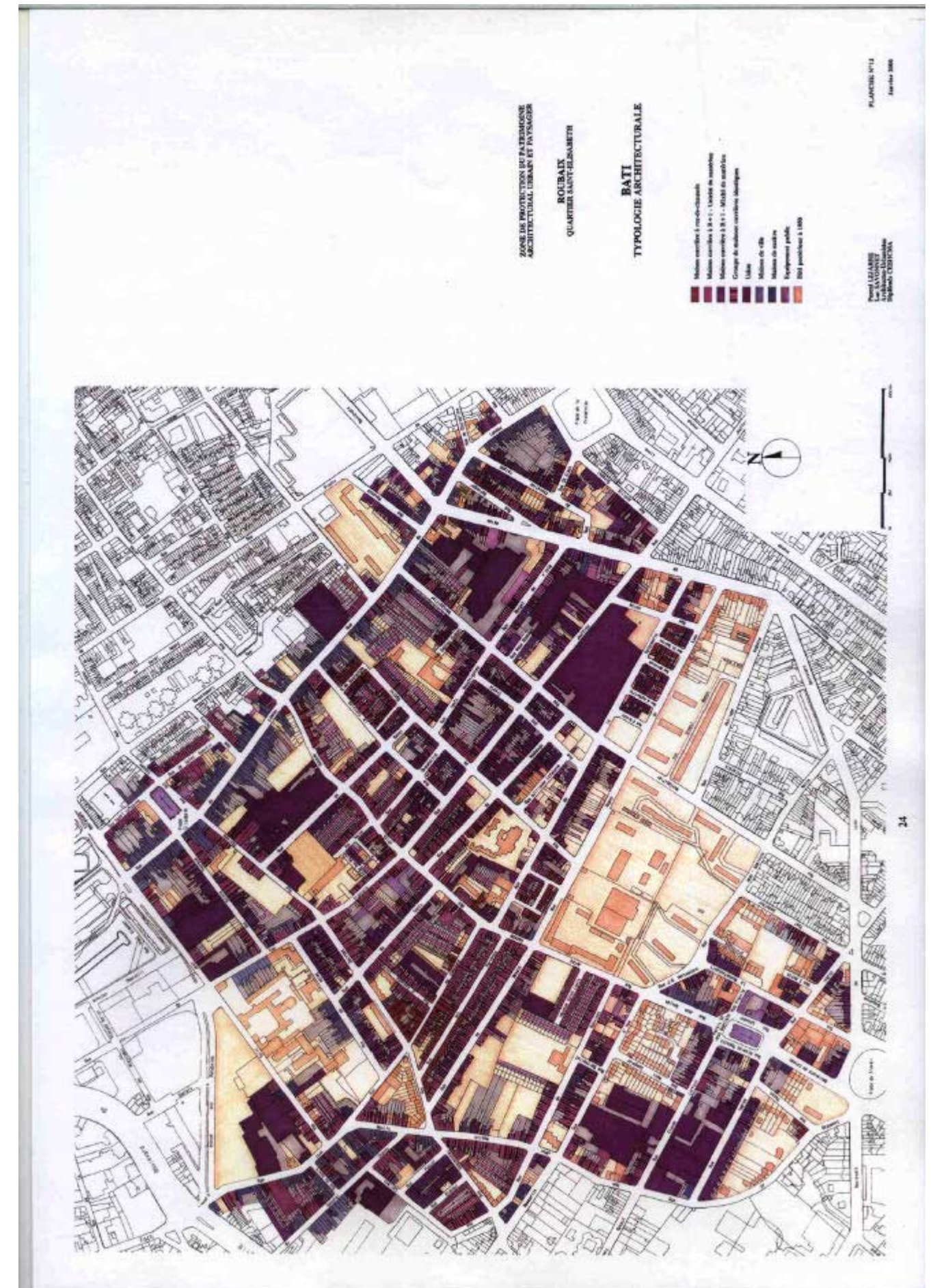
Au regard du quartier du Pile, l'identification des types architecturaux du bâti en front de rue du quartier Saint-Elisabeth, montre une plus grande diversité typologique.

Cette diversité s'accompagne d'une répartition des différents types architecturaux, révélatrice de la croissance urbaine de ce quartier:

- maisons ouvrières à rez-de-chaussée et maisons ouvrières à R+1 avec unicité de matériau, le long de la rue Jules Guesde et des rues perpendiculaires, entre la rue Decrême et la rue de Rocroi
- maisons ouvrières à R+1 avec mixité de matériau en périphérie du quartier, au Nord-Ouest entre la rue Decrême et la rue Sainte-Thérèse, au Sud-Est entre la rue de Rocroi et le boulevard de Reims, au Sud-Ouest autour de l'église Saint-Jean-Baptiste
- maisons de ville le long de la rue de Lannoy, de la rue Jean Moulin et rue Jean Goujon dans le prolongement de la rue Jules Guesde.

L'implantation des maisons de maître, en plus grand nombre dans le quartier Saint-Elisabeth, reste très ponctuelle, le plus souvent à proximité immédiate des usines.

La plus grande mixité typologique des fronts de rue du quartier Saint-Elisabeth, témoigne d'une densification plus tardive, dans la première moitié du 20<sup>e</sup> siècle, de l'ancien hameau de la Potennerie, et de l'extension urbaine vers le Sud du territoire communal.





**1-11, place Carnot.**  
Maisons ouvrières à rez-de-chaussée.  
Fragilité du bâti ancien: modification des proportions des percements.



**2-12, rue Lafayette.**  
Maisons ouvrières à rez-de-chaussée.  
Altérations liées à l'initiative individuelle.  
Modifications des rythmes formés par les groupes de maisons identiques.



**251-261, rue Jules Guesde.**  
Maisons ouvrières à R+1 avec unicité de matériau.  
Banalisation du front de rue par la répétition des altérations à rez-de-chaussée.

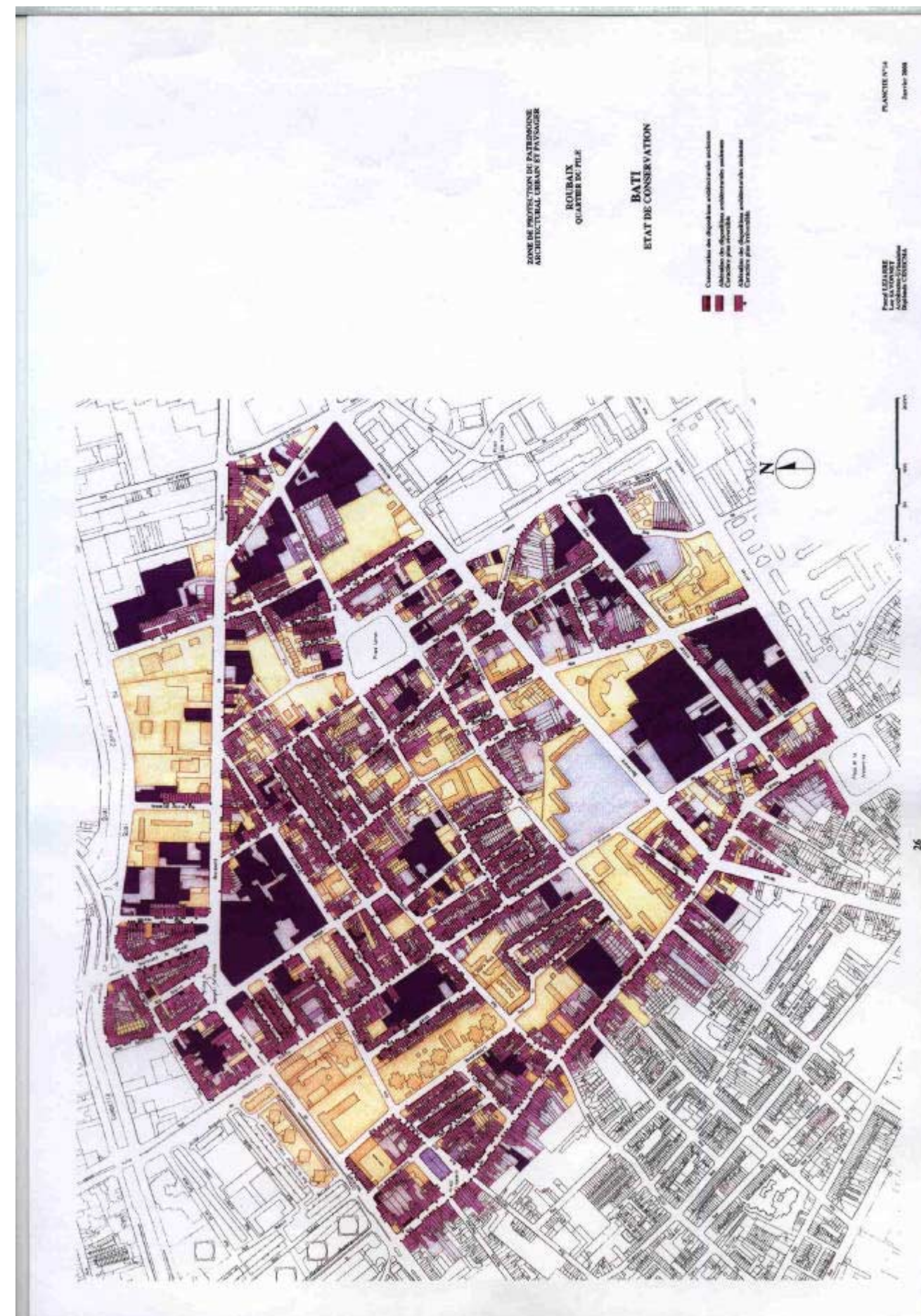


**1-9, rue Saint-Eluthère.**  
Maisons ouvrières à R+1 avec unicité de matériau.  
Perte de lisibilité de l'unité architecturale de chaque façade et des groupes de maisons identiques.

## ETAT DE CONSERVATION QUARTIER DU PILE

L'évaluation de l'état de conservation du bâti en front de rue du quartier du Pile, montre la faible importance du bâti dont les dispositions architecturales anciennes ont été conservées.  
La fragilité du bâti à dominante de maisons ouvrières à rez-de-chaussée et de maisons ouvrières à R+1 avec unicité de matériau, est soulignée par l'importance quantitative des altérations à caractère plus irréversible.

Ces altérations sont les plus fréquentes le long de la rue Jules Guesde et des rues avoisinantes, autour de l'ancien hameau du Pile.  
L'impact visuel des interventions en rez-de-chaussée conduit à une perte de lisibilité de l'unité architecturale de chaque façade et à un effacement des rythmes verticaux des fronts de rue marqués traditionnellement par les groupes de maisons identiques.





**64-72, rue Ma Campagne.**  
Maisons ouvrières à rez-de-chaussée.  
Fragilité du bâti le plus modeste: succession d'altérations à caractère plus irréversible.



**203-205, rue Decrême.**  
Maisons ouvrières à R+1 avec unicité de matériau.  
Dégradation rapide du bâti lié à l'abandon des commerces à rez-de-chaussée.



**189-195, rue de Lannoy.**  
Maisons de ville avec commerces à rez-de-chaussée.  
Effacement complet de l'unité architecturale des façades et des rythmes verticaux du découpage parcellaire.



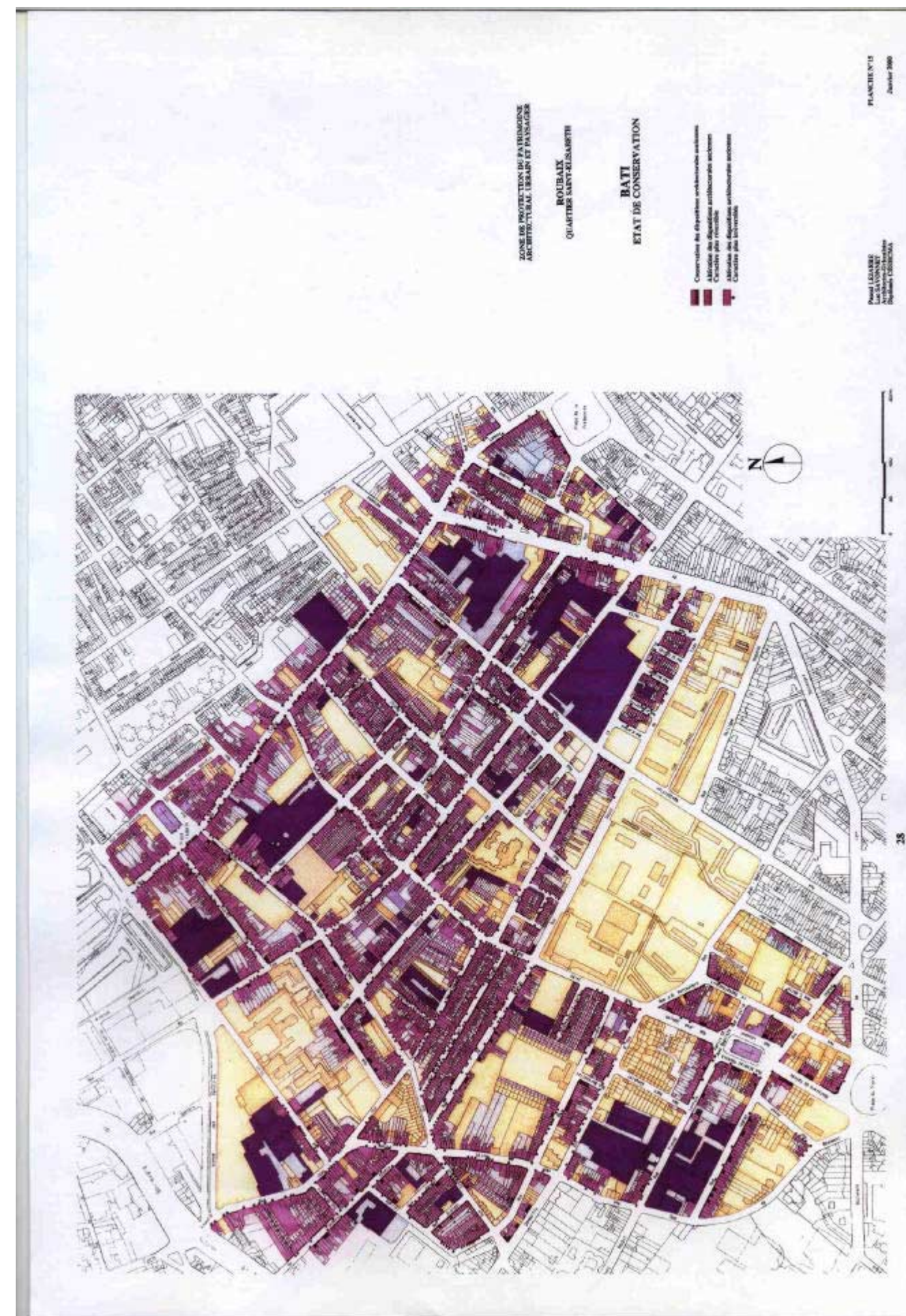
**51-73, rue de Valmy.**  
Maisons de maître.  
Pérennité des dispositions architecturales anciennes.  
Altérations ponctuelles à caractère plus réversible.

## ETAT DE CONSERVATION QUARTIER SAINTE-ELISABETH

Au regard du quartier du Pile, l'évaluation de l'état de conservation du bâti en front de rue du quartier Saint-Elisabeth montre:

- une fragilité comparable du bâti le plus modeste et souvent le plus ancien: maisons ouvrières à rez-de-chaussée et maisons ouvrières à R+1 avec unicité de matériau. Les altérations à caractère plus irréversible de ce type de bâti sont très importantes le long de la rue Jules Guesde et à proximité des rues perpendiculaires les plus anciennes: rue des Parvenus, rue Ma Campagne, rue de Maubeuge, rue du Coq Français.
- une relative conservation des dispositions architecturales anciennes du bâti dont la maçonnerie associe différents matériaux: maisons ouvrières à R+1 avec mixité de matériau et maisons de maître. Les altérations de ces maisons présentent un caractère plus réversible.

La rue de Lannoy, qui marque la limite entre les deux quartiers du Pile et de Saint-Elisabeth, est représentative de l'effacement de l'unité architecturale des façades des maisons de ville lié aux modifications des devantures commerciales à rez-de-chaussée.





**90-116, rue Marie-Buisine.**  
Groupe de maisons identiques sur l'ensemble du front de rue.  
Lotissement ouvrier constitutif de deux îlots lanierés.



**15-29, rue Saint-Eleuthère.**  
Front de rue constitué de maisons ouvrières à R+1 avec unicité de matériau.  
Rythmes réguliers des groupes de trois ou quatre maisons identiques.



**54-66, rue de Mons.**  
Front de rue constitué de maisons ouvrières à R+1 avec mixité de matériau.  
Succession de groupes de quatre ou cinq maisons identiques.



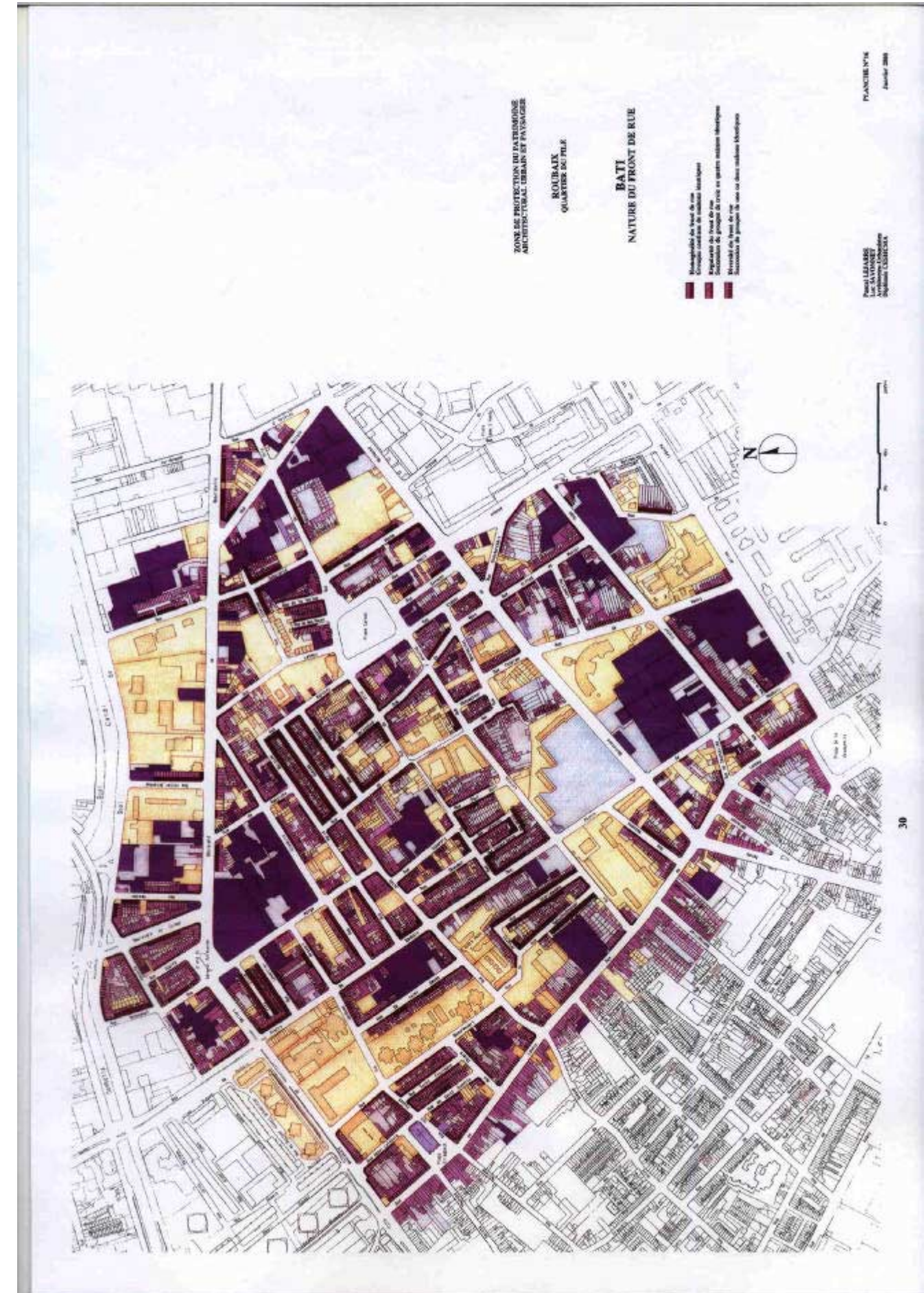
**203-211, rue Pierre de Roubaix.**  
Maisons ouvrières à R+1 avec mixité de matériau.  
Régularité des rythmes verticaux formés par les groupes de trois ou quatre maisons identiques.

## NATURE DU FRONT DE RUE QUARTIER DU PILE

L'appréciation de la nature des fronts de rue du quartier du Pile, permet de qualifier la spécificité du bâti à usage d'habitation et plus particulièrement du bâti ouvrier.

Les fronts de rue sont rythmés par une succession de groupes de maisons identiques, expression des modes de lotissement de l'époque industrielle:

- homogénéité des fronts de rue des grandes opérations de lotissement liées à la création de voies nouvelles: étirement de maisons identiques, rue Marie Buisine, rue Jules Guesde et rue Desaix, rue Charlemagne et rue Nabuchodonosor, rue Pierre de Roubaix et rue de Leuze.
- rythmes rapides liés à la succession de groupes de une ou deux maisons identiques et à une plus grande hétérogénéité des types architecturaux, en particulier rue de Lannoy et à la périphérie du quartier du Pile.
- rythmes réguliers de groupes de trois ou quatre maisons identiques marquant les fronts bâtis des rues les plus anciennes, rue Jules Guesde, rue de Mons, rue de Beurewaert.





**103-125, rue Jouffroy.**  
Maisons ouvrières à R+1 avec mixité de matériau.  
Groupe de maisons identiques sur la totalité du front de rue de l'îlot.



**30-60, rue de Bavai.**  
Maisons ouvrières à R+1 avec unicité de matériau.  
Groupe de maisons identiques sur un large front de rue.



**98-108, rue Montgolfier.**  
Maisons ouvrières à R+1 avec mixité de matériau.  
Groupes étendus de maisons identiques constitutifs d'un petit îlot dense.

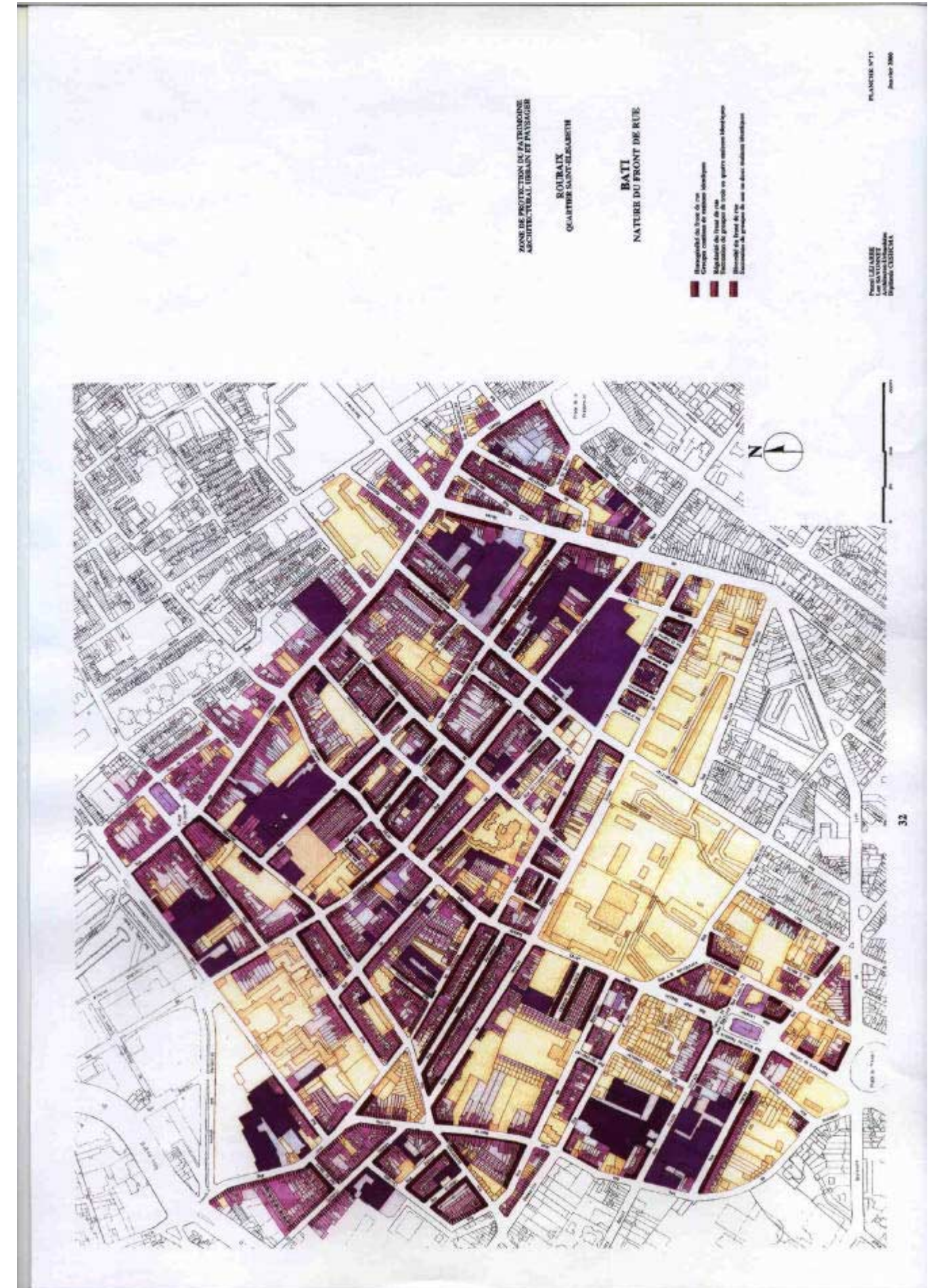


**68-72, rue de Bouvines.**  
Maisons ouvrières à R+1 avec unicité de matériau.  
Séquences régulières formées par des groupes de trois ou quatre maisons identiques.

## NATURE DU FRONT DE RUE QUARTIER SAINTE-ELISABETH

Au regard du quartier du Pile, l'appréciation de la nature des fronts de rue du quartier Saint-Elisabeth montre l'importance quantitative des fronts de rue homogènes, composés de groupes étendus de maisons identiques:

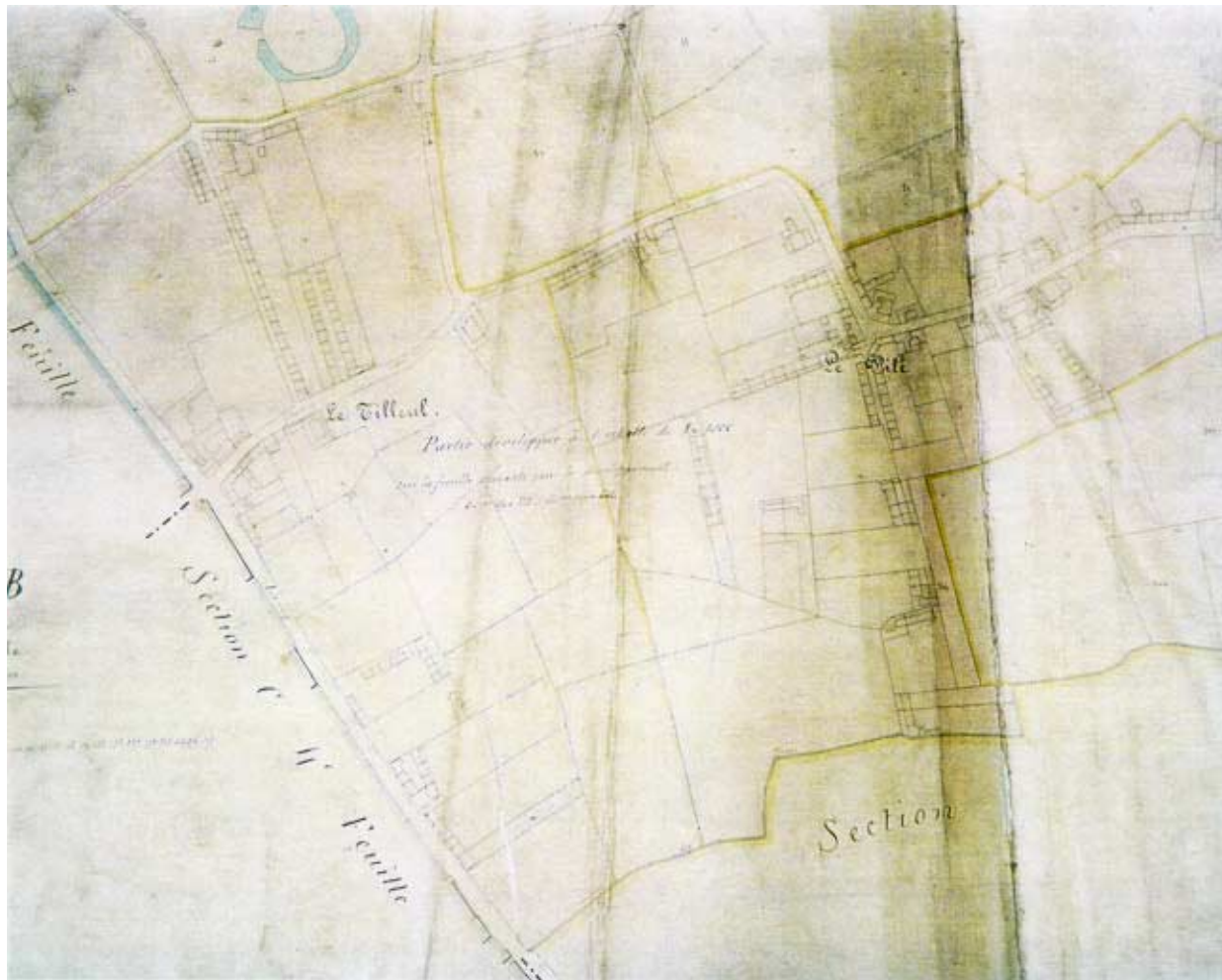
- opérations de lotissement amorcées dans la seconde moitié du 19e siècle le long de la rue Jules Guesde: rue de Bouvines, rue des Parvenus, rue du Coq Français, rue Duguesclin, rue de Rocroi.
- petits îlots caractéristiques du maillage orthogonal régulier du réseau viaire constitué dans la première moitié du 20e siècle entre la rue Jules Guesde et la rue Montgolfier.
- autour de l'église Saint-Jean-Baptiste, rue Ingres et boulevard du Cateau, et de l'église Sainte-Elisabeth, rue Sainte-Thérèse et rue Decrême.





**RUE JULES GUESDE**  
**EVOLUTION DE LA STRUCTURE URBAINE**





**Cadastré napoléonien. 1847.**  
Hameaux du Tilleul et du Pile.

## **RUE JULES GUESDE** **EPOQUE PROTO-INDUSTRIELLE ETAT 1847**

Situés à l'écart du bourg et de l'urbanisation liée à l'essor de l'industrie textile, les hameaux dispersés au Sud du territoire communal conservent dans la première moitié du 19e siècle, un caractère rural très marqué.

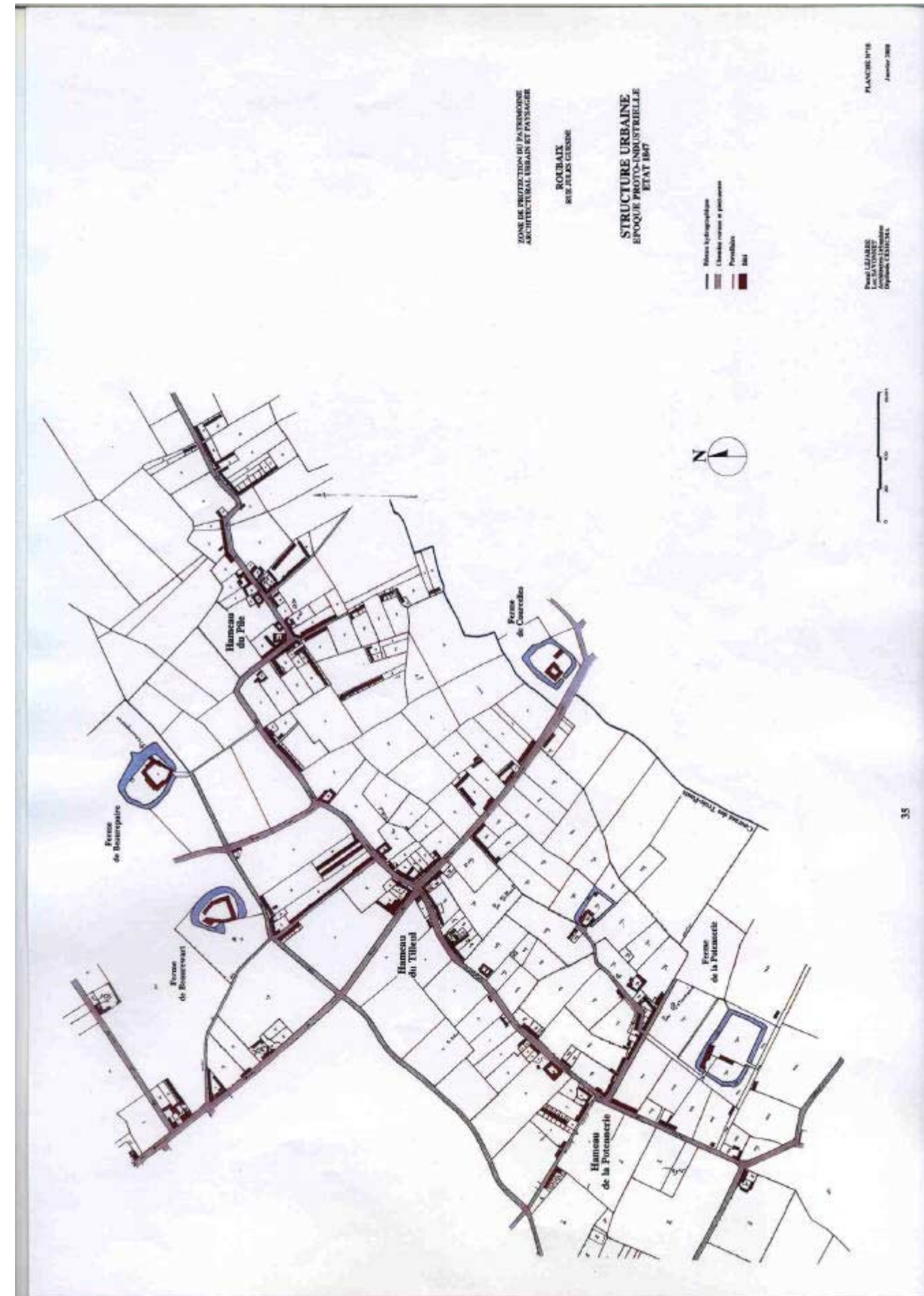
Les trois principaux hameaux de la Potennerie, du Tilleul et du Pile sont reliés par un large chemin d'orientation Sud-Ouest Nord-Est, dominant les vallons du Trichon et des Trois-Ponts.

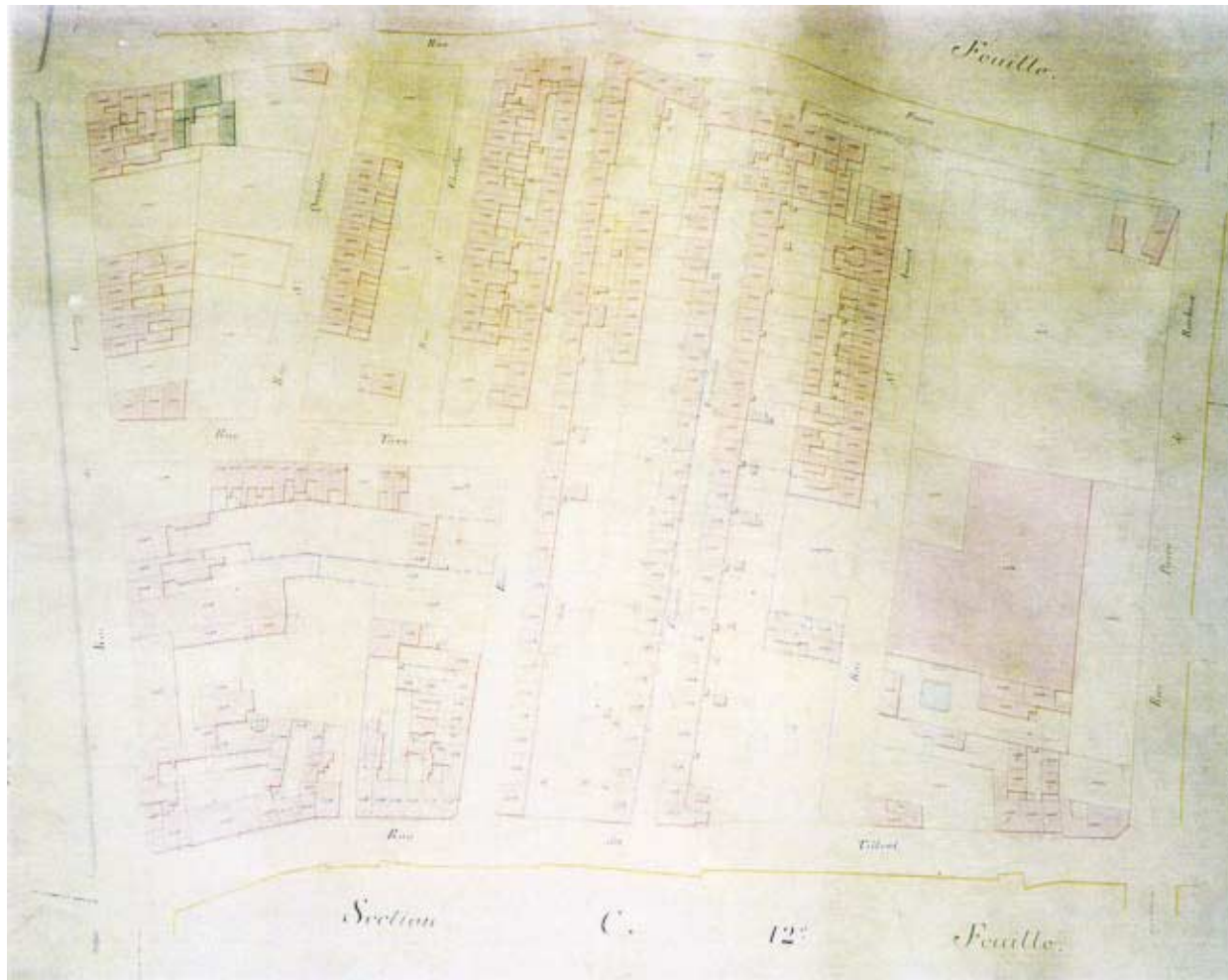
Un réseau de pied-sentes bordant un grand parcellaire rural régulier, relie ces hameaux et les fermes isolées, entourées de fossés: fermes de la Potennerie, de Beurewart et Beurepaire.

Dans la première moitié du 19e siècle se forme la liaison entre le bourg, au Nord, et les hameaux, au Sud, par le prolongement de la route de Roubaix à Lannoy.

Le bâti d'origine pré-industriel associe les fermes des censiers et les basses mesures des journaliers partageant leur temps entre activités textiles et agricoles, et regroupées dans les hameaux.

A l'époque proto-industrielle, quand la production textile s'organise autour de petits ateliers familiaux, apparaissent aux abords des hameaux du Pile et du Tilleul, sur d'anciens vergers et jardins, les premières courées édifiées sur des bandes de terre étroites.





**Plan cadastral. 1884.**  
Rue du Tilleul entre la rue de Lannoy et la rue Pierre de Roubaix.

## RUE JULES GUESDE EPOQUE INDUSTRIELLE - ETAT 1884

Dans la seconde moitié du 19<sup>e</sup> siècle, phase d'accélération de la mécanisation dans l'industrie textile, l'urbanisation du territoire rural au Sud de la commune est liée à l'implantation d'usines-monstres en bordure du canal de Roubaix.

L'édification de nombreuses usines va entraîner la production d'un habitat ouvrier très dense, sous forme de courées, à l'initiative de la classe moyenne, commerçants, cultivateurs, artisans et rentiers.

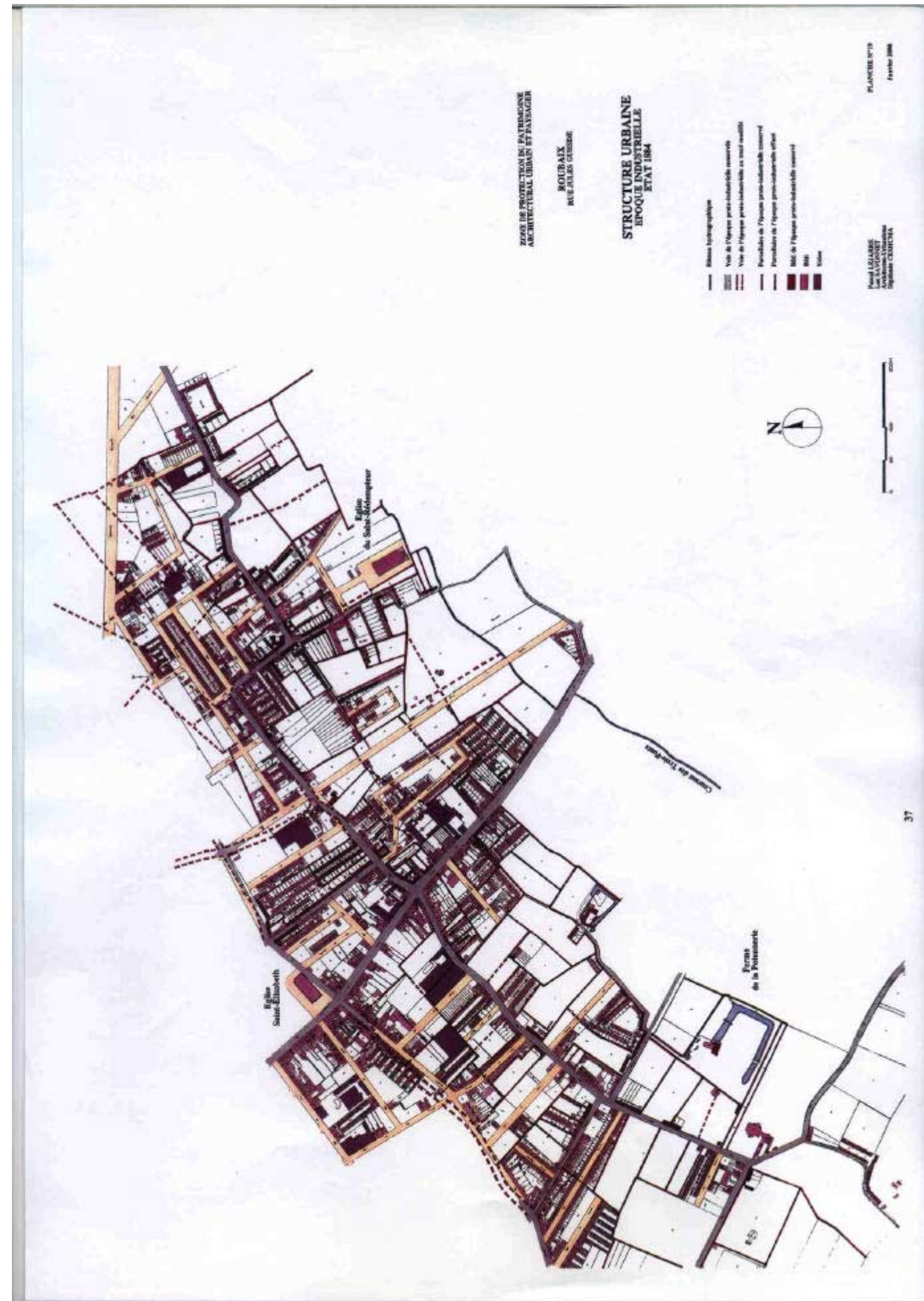
Le plan cadastral de 1884 montre la dispersion de l'implantation de ces courées sur les trois hameaux primitifs, et la persistance de fermes isolées et de grandes surfaces de terres agricoles.

L'extension urbaine s'accompagne du développement du réseau viaire qui s'effectue sous deux formes bien distinctes:

- l'aménagement du réseau de chemins ruraux existants et en particulier l'élargissement des pied-sentes
- la création de nouvelles voies, véritables « percées » dont le caractère rectiligne s'oppose au tracé sinueux des anciens chemins conservés: voies nouvelles à l'échelle de la ville, rue Pierre de Roubaix, boulevard de Beaurepaire, voies nouvelles à l'échelle du quartier, supports d'opérations de lotissement ouvrier, rue des Parvenus, rue Marie Buisine.

L'urbanisation qui s'étend le long des trois hameaux de la Potennerie, du Tilleul et du Pile, s'inscrit dans le maillage régulier du parcellaire rural. Les grandes parcelles de terres agricoles sont loties, à l'initiative des propriétaires fonciers, sous forme de courées qui s'étirent dans la profondeur des îlots.

La spécificité du mode de densification urbaine montre la pérennité du parcellaire d'origine rural. Seules les opérations de lotissement de plus grande envergure, comme entre la rue Marie Buisine et la rue Desaix, s'affranchissent du parcellaire rural.





**Quartier Saint-Elisabeth. 1953.**  
Rue Jules Guesde entre la rue du Coq Français et la rue de Lannoy.

## RUE JULES GUESDE EPOQUE INDUSTRIELLE - ETAT 1953

Si l'entre-deux-guerres marque l'apogée du développement industriel de la ville, la croissance urbaine dans les quartiers Sud de la ville s'étend sur toute la première moitié du 20<sup>e</sup> siècle.

Au début des années 1950, avant le début de la désindustrialisation, l'urbanisation est continue le long de la rue Jules Guesde. L'imbrication des usines et de l'habitat ouvrier aboutit à une saturation complète de l'ensemble des îlots.

La densification du bâti est renforcée par l'adjonction de constructions annexes aux maisons ouvrières dans un parcellaire étroit et peu profond.

Le développement de l'urbanisation des quartiers Saint-Elisabeth et du Pile, s'effectue par l'extension progressive du réseau viaire.

La constitution d'un maillage orthogonal régulier s'appuie sur le plan d'alignement de 1887 qui constitue le support réglementaire de l'initiative communale durant cette première moitié du 20<sup>e</sup> siècle.

Nombre de rues existantes sont prolongées dans une période de transfert progressif des rues particulières à la voirie publique, et qui s'accompagne de travaux d'assainissement, d'aménagements de trottoirs et d'éclairage public.

Au milieu des années 1950, la pérennité de la structure urbaine héritée de l'époque pré-industrielle est encore pleinement lisible.





**Quartier du Pile, 1998.**  
Vue vers le Nord-Est.

## **RUE JULES GUESDE ETAT ACTUEL**

**La seconde moitié du 20e siècle marque une rupture profonde dans l'évolution de la structure urbaine.**

**Les opérations de rénovation urbaine engagées à la fin des années 1950, et qui s'étendent sur la seconde moitié du 20e siècle, provoquent un effacement partiel de la structure urbaine héritée de l'époque industrielle.**

**La libération de vastes emprises industrielles et la destruction de l'habitat ouvrier, en front de rue comme en coeur d'îlot, soutenue jusqu'à l'époque actuelle par la politique de résorption de l'habitat insalubre, entraînent la suppression d'îlots entiers.**

**La réalisation d'opérations d'habitat collectif s'affranchit du mode de composition de la ville industrielle. L'effacement du parcellaire et l'implantation du bâti en retrait des voies, introduisent de nombreuses ruptures dans la continuité des fronts de rue.**

**A une occupation du sol très dense et continue du bâti de l'époque industrielle, succèdent une dédensification de l'occupation du sol et un émiettement des îlots et des fronts de rue anciens sur les quartiers du Pile et de Saint-Elisabeth.**

# **ROUBAIX**

## **ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL URBAIN ET PAYSAGER**

### **DEUXIEME PARTIE QUARTIERS NORD DE LA VILLE**

## **RAPPORT DE PRESENTATION**

**FEVRIER 2001**

**Pascal LEJARRE  
Luc SAVONNET  
Architectes – Urbanistes  
Diplômés CESHMA**

**Pauline MARCHANT  
Architecte DPLG  
Assistante d'étude**

**30, avenue Guynemer 59700 MARCQ EN BAROEUL  
Téléphone : 03 20 89 94 30**





# SOMMAIRE

<b>ORIENTATION DE L'ETUDE</b>	<b>2</b>
<b>EVOLUTION DE LA STRUCTURE URBAINE</b> <b>RUE DU GRAND CHEMIN - GRANDE RUE</b>	<b>5</b>
EPOQUE PRE-INDUSTRIELLE – ETAT 1819	6
EPOQUE PROTO-INDUSTRIELLE – ETAT 1847	8
EPOQUE INDUSTRIELLE – ETAT 1884	10
EPOQUE INDUSTRIELLE –ETAT 1953	12
ETAT ACTUEL	14
<b>COMPOSANTES ARCHITECTURALES</b> <b>INVENTAIRE ET DIAGNOSTIC DU BATI</b>	<b>16</b>
<b>HOMOGENEITE DU FRONT DE RUE</b>	<b>17</b>
CHOQUE DE MAISONS OUVRIERES A R+1 - MAÇONNERIE ENDUITE	19
CHOQUE DE MAISONS OUVRIERES A R+2 - MAÇONNERIE APPARENTE	21
MAISONS DE VILLE	23
HOTELS PARTICULIERS ET MAISONS DE MAITRE	25
IMMEUBLES DE RAPPORT	27
EDIFICES COMMERCIAUX	29
<b>REGULARITE DU FRONT DE RUE</b>	<b>31</b>
CHOQUE DE MAISONS OUVRIERES ET MAISONS DE VILLE	33
<b>DIVERSITE DU FRONT DE RUE</b>	<b>34</b>
MAISONS DE VILLE, MAISONS OUVRIERES, EDIFICES COMMERCIAUX, MAISONS DE MAITRE	36



## **ORIENTATION DE L'ETUDE**



L'étude d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager sur la commune de Roubaix, s'inscrit dans le prolongement de l'étude Inventaire et diagnostic du patrimoine architectural et urbain, commandée par la Direction Générale du Cadre de Vie et Aménagement de la ville de Roubaix, et réalisée en 1998.

Cette étude préalable montrait, à partir de la compréhension de l'évolution de l'urbanisation de la commune, la pérennité d'une structure urbaine d'origine rurale pré-industrielle, et préconisait, au regard des mutations urbaines de la seconde moitié du 20<sup>e</sup> siècle, de fonder la ZPPAUP sur la mise en valeur de la structure urbaine à l'échelle du territoire communal.

Ce projet global de protection et de mise en valeur du patrimoine architectural et urbain, hérité de l'essor industriel de la ville au cours du 19<sup>e</sup> siècle, s'accompagne de la mise en œuvre, par la commune de Roubaix de plusieurs Périmètres de Restauration Immobilière, outils opérationnels de restauration du bâti ancien.

La mise en œuvre et le phasage de ces différents PRI, au regard de leur localisation sur le territoire communal, ont conduit la commune de Roubaix à scinder l'étude de la ZPPAUP en deux parties, dont la limite correspond à l'ancien tracé du canal de Roubaix, actuels boulevards Général de Gaulle, Général Leclerc et Gambetta.

La première partie de la ZPPAUP qui s'étend sur les quartiers Sud de la ville a été réalisée de septembre 1999 à juin 2000 et soumise à enquête publique en septembre 2000. Le rapport de présentation de cette première partie de l'étude montre l'originalité du processus d'urbanisation de cette partie de la ville :

- pérennité de la structure urbaine d'origine rurale pré-industrielle jusqu'au milieu du 20<sup>e</sup> siècle
- spécificité du mode de lotissement du bâti ouvrier formé par les choques, groupes de maisons ouvrières identiques.

L'objectif du rapport de présentation de cette deuxième partie de la ZPPAUP dont le champs d'investigation s'étend sur la moitié Nord du territoire communal, est de compléter les connaissances du patrimoine roubaisien acquises au Sud en montrant l'originalité du processus d'urbanisation de cette partie Nord de la ville à travers :

- l'évolution de la structure urbaine
- l'évaluation des composantes architecturales du bâti ancien.

L'évolution de la structure urbaine est appréhendée autour des actuelles rue du Grand Chemin et Grande Rue qui constituent un axe structurant de l'ancien bourg d'origine médiévale. Cette évolution est appréhendée suivant cinq phases significatives de la croissance urbaine de cette partie de la ville :

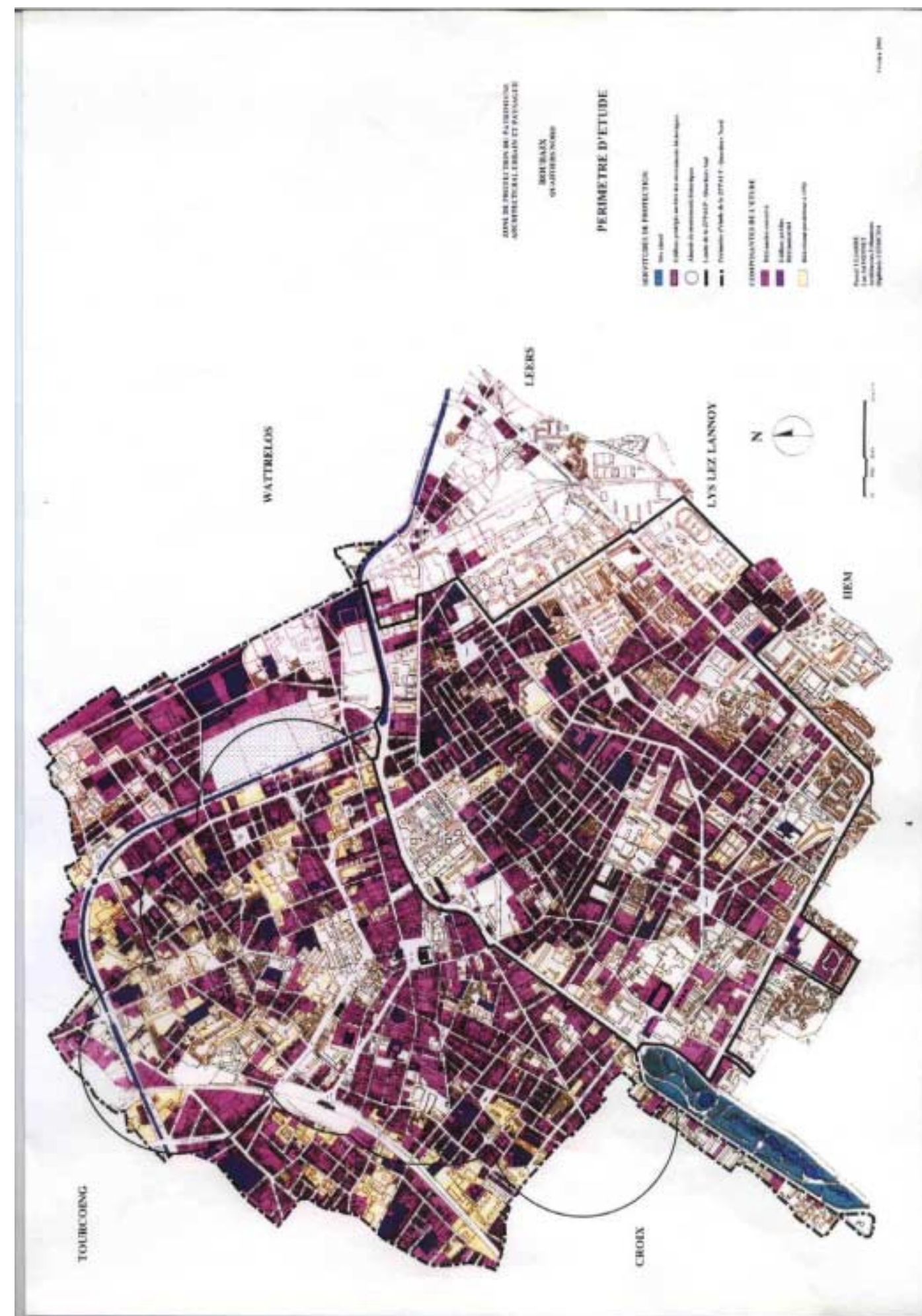
- époque pré-industrielle, état 1819
- époque proto-industrielle, état 1847
- époque industrielle, état 1884
- époque industrielle, état 1953
- état actuel.

L'appréhension du réseau viaire, de la trame parcellaire, de l'implantation du bâti et des relations qu'ils entretiennent dans le processus d'urbanisation au cours des 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> siècles, montre :

- la pérennité de la structure urbaine héritée du bourg d'origine médiévale jusqu'au milieu de 20<sup>e</sup> siècle
- le renouvellement du bâti et les modifications du parcellaire dans le centre ancien à l'époque industrielle.
- le degré d'effacement de la structure urbaine lié aux grandes opérations de rénovation urbaine dans la seconde moitié du 20<sup>e</sup> siècle.

L'évaluation des composantes architecturales du bâti ancien spécifiques des quartiers Nord appréhendée à l'échelle des fronts de rue montre :

- la diversité typologique du bâti de ces quartiers : choques de maisons ouvrières à R+1 en maçonnerie enduite, choques de maisons ouvrières à R+2 en maçonnerie apparente, maisons de ville, hôtels particuliers, maisons de maître, immeubles de rapport, édifices commerciaux.
- la variété des fronts de rue constitutifs du centre ancien.





**EVOLUTION DE LA STRUCTURE URBAINE  
RUE DU GRAND CHEMIN - GRANDE RUE**







Atlas portatif. 1819.  
La rue du Grand Chemin, l'ancien hameau du Trichon.

## RUE DU GRAND CHEMIN - GRANDE RUE EPOQUE PRE-INDUSTRIELLE - ETAT 1819

Au début du 19<sup>e</sup> siècle, Roubaix revêt encore un aspect de bourg rural, développé à l'époque médiévale autour d'une place centrale et de l'église Saint Martin, aux abords du château de Jean de Roubaix, dont seules les douves persistent à l'époque pré-industrielle.

Le réseau hydrographique est très présent. Le bourg s'étend parallèlement à la vallée du Trichon qui limite l'extension urbaine au Sud. L'urbanisation se développe principalement selon l'axe Est-Ouest, autour de la voie qui relie Mouvaux à Wattlelos et, dans une moindre mesure, vers le Nord en direction de Tourcoing.

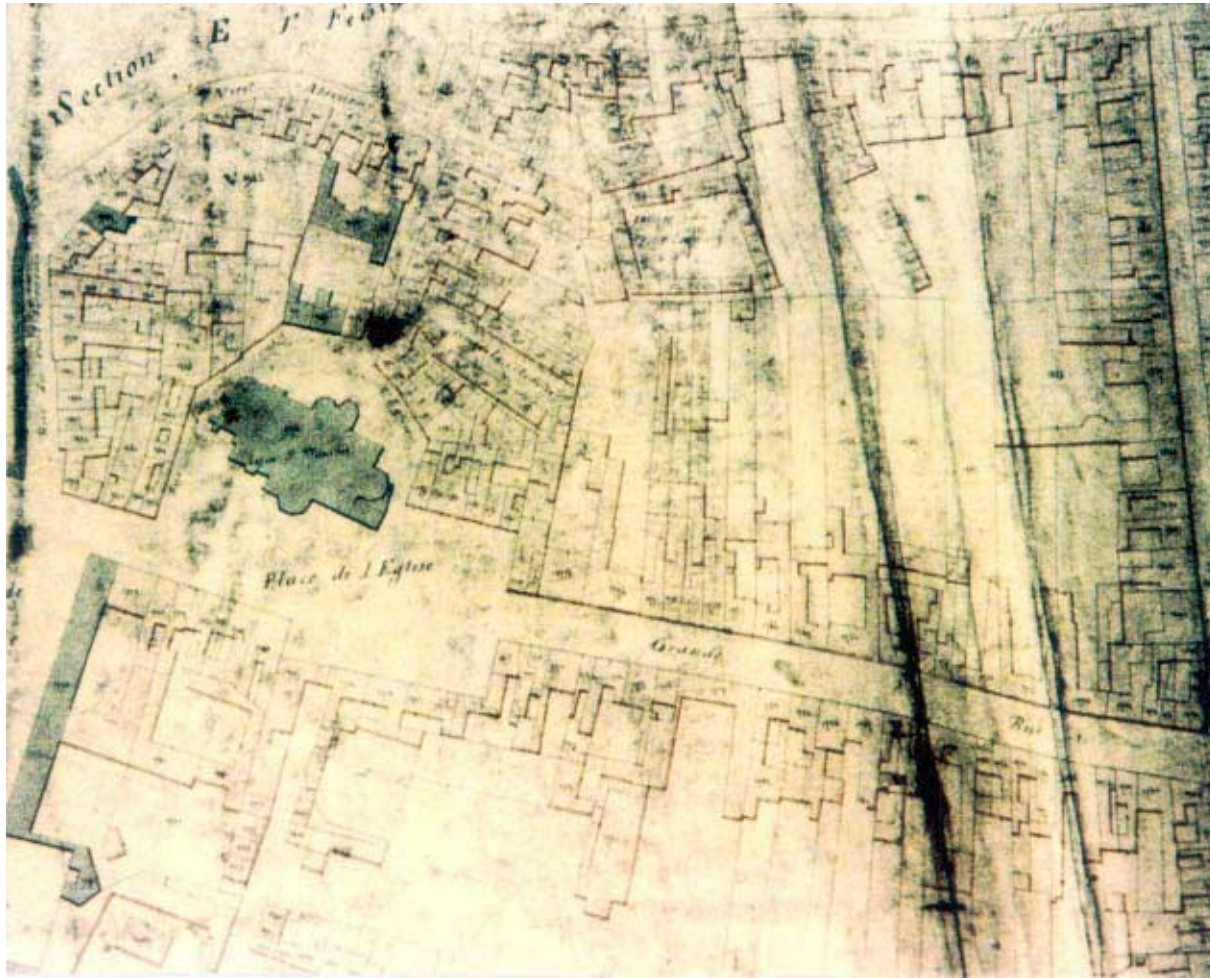
Sur le réseau viarie rural développé de manière radioconcentrique depuis la place centrale, apparaissent quelques voies nouvelles qui viennent renforcer le maillage des voies en place.

Le bâti s'inscrit dans un parcellaire étroit et profond le long du réseau viarie du bourg. Aux franges de l'urbanisation et autour de l'ancien hameau du Trichon, on retrouve un grand parcellaire rural régulier comparable à celui rencontré au Sud.

Le bâti pré-industriel associe des maisons de ville propre au bourg et des basses masures liées à la production textile à domicile.

A la fin de l'époque pré-industrielle, quand la production textile s'organise autour d'ateliers de filature, les premiers ensembles de maisons ouvrières jointives, apparaissent en périphérie de la ville, sur de grandes parcelles aux contours irréguliers : fort Mullier, fort Bayart.





**Cadastré napoléonien. 1847.**  
Le bourg rural d'origine médiévale. Place de l'Eglise et Grande Rue.

## **RUE DU GRAND CHEMIN - GRANDE RUE** **EPOQUE PROTO-INDUSTRIELLE - ETAT 1847**

Favorisée par la faible densité du tissu urbain pré-industriel, l'extension du bourg rural s'effectue progressivement dans la première moitié du 19<sup>e</sup> siècle.

L'urbanisation s'étire au Nord-Ouest autour de nouvelles voies dont le caractère rectiligne et orthogonal s'oppose au tracé sinueux de l'ancien réseau viaire : actuelles rue Derognacourt, rue de l'Espérance, rue des Champs. Au Sud-Ouest, des liaisons urbaines se mettent en place, effaçant la distance entre l'ancien hameau du Trichon et le bourg : actuelle rue des Fabricants, rue du Curoir.

Le réseau hydrographique primitif dont on constate un effacement partiel, est en partie canalisé avec le percement du canal de Roubaix.

Le bâti qui se développe le long des nouvelles voies s'inscrit dans le maillage régulier du parcellaire rural, tandis que le long de l'axe Est-Ouest, le parcellaire lanier est conservé.

Les forts, apparus à la fin de l'époque précédente se densifient.  
L'ouverture de la voie ferrée en 1842 et la création du canal en 1843 favorisent l'implantation des premières usines monstres : usine Motte, usine Delattre.





**Plan cadastral. 1884.**  
Densification du Fort Mulliez à l'angle de la rue du Collège et de la Grande Rue.

## RUE DU GRAND CHEMIN - GRANDE RUE EPOQUE INDUSTRIELLE - ETAT 1884

Dans la seconde moitié du 19<sup>e</sup> siècle, phase d'essor de la production textile, la ville connaît une croissance urbaine très rapide, avec une extension de la ville mais surtout une densification des îlots. Dans le centre-ville apparaissent les premières imbrications du bâti à usage d'habitation et du bâti industriel.

Le développement du réseau viaire accompagne l'extension de la ville. A l'échelle du quartier, comme autour de l'ancien hameau du Trichon, l'aménagement des anciens chemins ruraux : actuelles rue Remy Cogghe, rue Inkermann ; s'accompagne de créations de voies : actuelle rue du Trichon. A l'échelle de la ville cela se traduit par la réalisation de grandes percées comme l'avenue Jean Lebas entre l'hôtel de ville et la gare ou le boulevard Central réalisé sur le tracé de l'ancien canal.

Avec le comblement du canal à la fin du 19<sup>e</sup> siècle, le réseau hydrographique disparaît totalement dans cette partie de la ville. Sa trace reste cependant lisible dans le parcellaire.

Le mode de densification et d'extension de la ville montre une pérennité du parcellaire ancien :  
- le long de l'axe rue du Grand Chemin - Grande Rue, les parcelles lanifiées persistent malgré un important renouvellement du bâti  
- ailleurs, l'urbanisation s'inscrit dans le maillage régulier du grand parcellaire d'origine rurale. Seules les grandes opérations urbaines telles que le percement de l'avenue Jean Lebas s'affranchissent du parcellaire ancien.





**Quartier Centre-Ville. 1953.**  
Rue Nain, rue du Pays, rue du Vieil Abreuvoir.

## **RUE DU GRAND CHEMIN - GRANDE RUE** **EPOQUE INDUSTRIELLE - ETAT 1953**

Les années 1950 correspondent au développement industriel maximal que connaîtra la ville, avant le processus de désindustrialisation.

Le développement de l'urbanisation dans cette première moitié du 20<sup>e</sup> siècle s'effectue par densification des îlots, sur une structure viaire déjà en place à l'époque précédente. S'il n'y a plus de grandes créations de voies, l'urbanisation s'accompagne quand même d'initiatives communales. Entre la fin du 19<sup>e</sup> et le début du 20<sup>e</sup> siècle, la ville se dote de nombreux édifices publics, qui sont autant de signes de la prospérité de la ville à cette époque : nouvelle mairie, Banque de France, halle, piscine, écoles.

Les îlots qui restent moins denses que dans les quartiers Sud à la même époque, montrent quand même une forte imbrication du bâti industriel et du bâti à usage d'habitation.

Malgré la densification de la ville industrielle, on observe encore à cette époque la pérennité du réseau de voies, du parcellaire, des traces de l'ancien réseau hydrographique et du bâti, hérités de l'époque pré-industrielle.





**Quartiers Centre-Ville et Hommelet. 1998.**  
L'avenue des Nations-Unies au Nord-Est

## RUE DU GRAND CHEMIN - GRANDE RUE ETAT ACTUEL

Comme pour les quartiers Sud, la seconde moitié du 20<sup>e</sup> siècle marque une rupture profonde dans l'évolution de la structure urbaine.

La destruction du bâti industriel Libère de vastes emprises qui altèrent la structure des îlots.

Les opérations de rénovation urbaine engagées dans les années 60 et 70 en centre ville et au Nord-Ouest (Alma-Gare) ou la création de l'avenue des Nations-Unies, qui s'affranchissent du réseau viaire et du parcellaire hérités de l'époque industrielle, entraînent un effacement de la structure urbaine.

Le bâti construit à partir de cette même époque s'affranchit du mode de composition de la ville industrielle : implantation du bâti en retrait des voies, absence de continuité des fronts de rue.

Malgré les nombreux effacements, on remarque la persistance d'éléments constitutifs majeurs de l'urbanisation de l'époque industrielle : persistance du maillage régulier du réseau viaire autour des voies anciennes dans le quartier du Trichon, pérennité d'un parcellaire lanieré le long de l'axe rue du Grand Chemin - Grande Rue, et du grand parcellaire d'origine rurale le long des voies créées dès le milieu du 19<sup>e</sup> siècle.





**COMPOSANTES ARCHITECTURALES  
INVENTAIRE ET DIAGNOSTIC DU BATI**





**HOMOGENEITE DU FRONT DE RUE**





**3-41, rue Mimerel.**  
Front de rue constitué d'une succession de maisons de maître.



**32-36, rue Basse Masure.**  
Choque de maisons ouvrières enduites à deux ou trois travées.  
Altération généralisée de la maçonnerie enduite : enduit pioché, mise en peinture, enduit ciment rapporté.



**37-39, rue de Tourcoing.**  
Choque de maisons ouvrières de deux travées.  
Altération de l'enduit et de la proportion des baies à rez-de-chaussée.



**41-65, rue des Fabricants.**  
Front de rue constitué d'une succession de choques de maisons ouvrières.



**5-7, rue des Champs.**  
Choque de maisons ouvrières à trois travées.  
Rythmes horizontaux et verticaux de la composition de la façade soulignés par la modénature.



**34, rue du Collège.**  
Maçonnerie enduite.  
Encadrements des baies, bandeau d'étage et corniche en plâtre.

L'appréciation de la nature des fronts de rue permet de qualifier la spécificité du bâti des quartiers Nord :

- homogénéité du front de rue
- régularité du front de rue
- diversité du front de rue.

L'homogénéité d'un front de rue est donnée par la succession de bâti identique ou par la succession de bâti relevant d'un même type architectural.

Les fronts de rue homogènes, composés de groupes étendus de bâti identique, expression du mode de lotissement de l'époque industrielle, correspondent à des opérations de lotissement liées à la création de voies au maillage orthogonal et régulier, dans la première et seconde moitié du 19<sup>e</sup> siècle : rue du Collège, rue Pellart, où l'on retrouve des longues choques de maisons ouvrières.

Les fronts de rue homogènes constitués de bâti relevant d'un même type architectural correspondent :

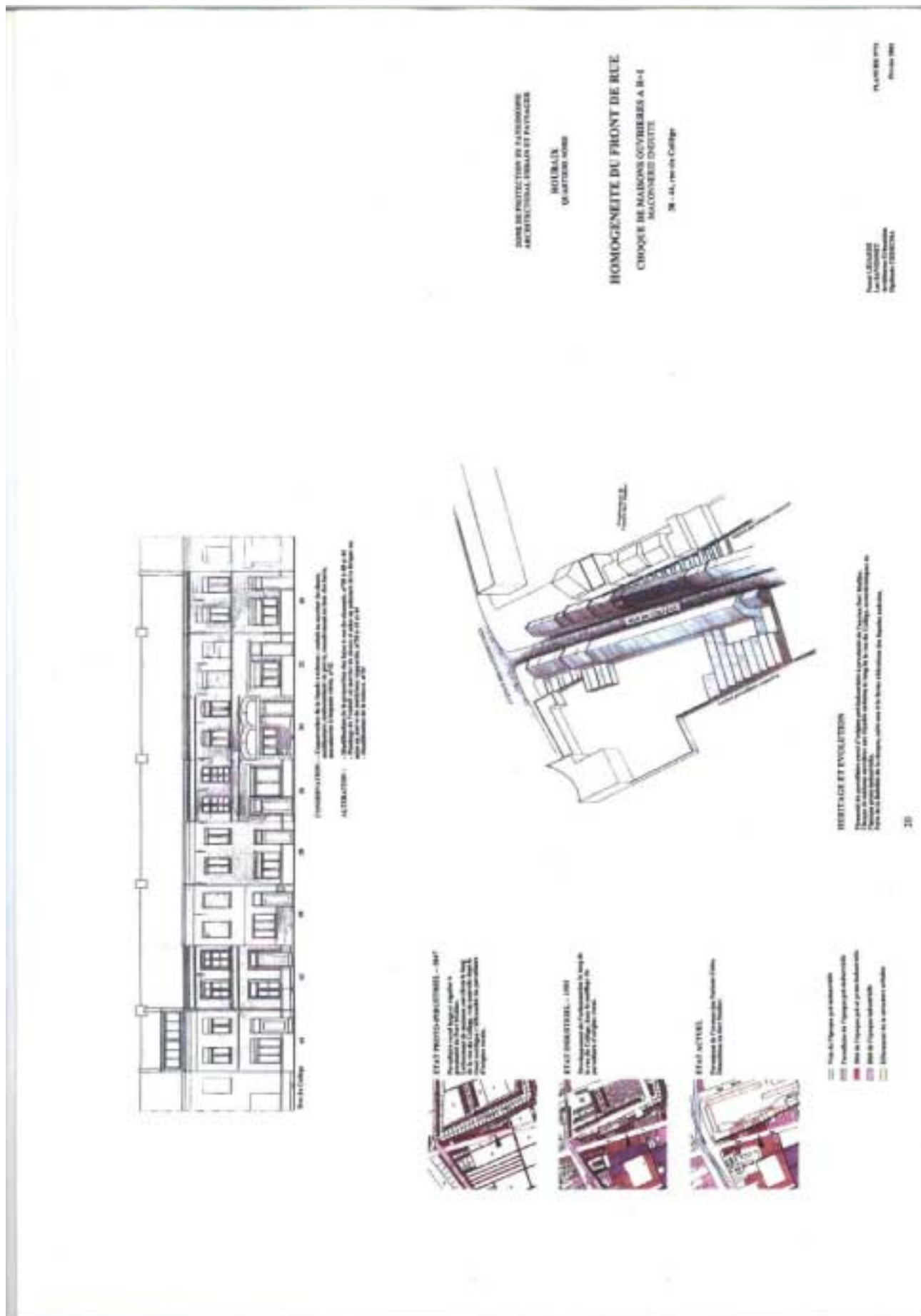
- à des voies anciennes d'origine pré-industrielle : Grande Rue, rue du Grand Chemin. La rue du Grand Chemin montre une succession de maisons de ville, tandis que la Grande Rue, voie commerçante dès la seconde moitié du 19<sup>e</sup> siècle, présente un bâti qui lui est propre : l'édifice commercial.
- à la création des grandes percées et des boulevards dans la seconde moitié du 19<sup>e</sup> siècle, avec le développement de types architecturaux spécifiques : l'immeuble de rapport avenue Jean Lebas, l'hôtel particulier-maisons de maître boulevard du Général de Gaulle.

## CHOQUE DE MAISONS OUVRIERES A R+1 MAÇONNERIE ENDUITE

L'habitat ouvrier à R+1 présentant sur rue une façade enduite, apparaît à l'époque proto-industrielle sur un parcellaire étroit permettant une élévation sur deux travées. Groupées sous forme de maisons jointives en front de rue, ces maisons reprennent le principe de la « choque », groupe de plusieurs maisons identiques hérité de l'époque pré-industrielle. Elles sont spécifiques aux quartiers Nord.

Ces maisons présentent une toiture en bâtière ou un comble brisé. La maçonnerie en brique enduite au mortier de chaux, présente une modénature qui reste simple : soubassement, corniche et bandeau d'étage, encadrements des baies.

Les altérations relevées concernent généralement l'enduit. Bien souvent pioché, il laisse place à une mise en peinture de la brique, ou à la mise en oeuvre de matériaux rapportés : enduit ciment ou matériau de placage. Les percements et leurs menuiseries sont aussi bien souvent modifiés : modification des proportions, remplacement des menuiseries bois par des menuiseries plastiques. L'altération de la volumétrie par surélévation reste rare.



**Angle rue de l'Alouette - rue de l'Espérance.**  
 Choque de maisons ouvrières à deux étages et quatre travées.  
 Altération des percements à rez-de-chaussée sur l'angle : modification de la hauteur des fenêtres.



**212-214, rue de l'Alma.**  
 Choque associant maisons ouvrières à deux et trois travées.  
 Altération des baies à rez-de-chaussée : modification des proportions.



**24-28, rue de la Perche.**  
 Choque de maisons ouvrières jouant sur l'alternance de combinaisons de matériaux dans la modénature des façades.



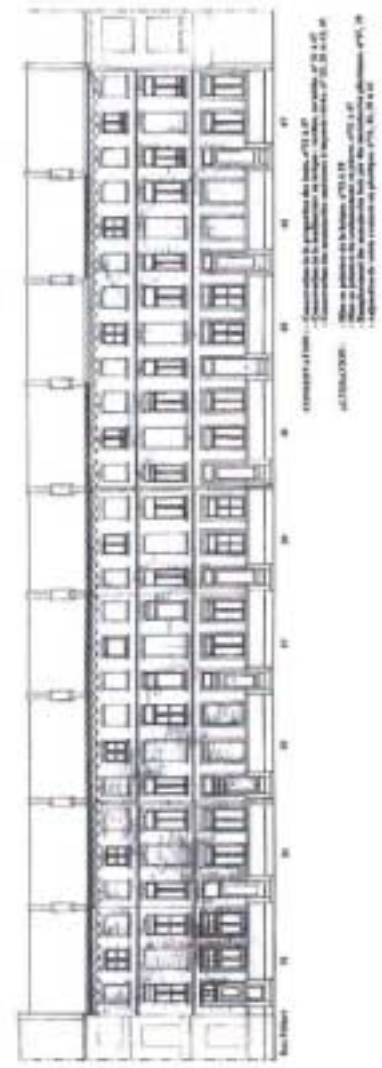
**27, rue Heilmann.**  
 Mixité des matériaux : association des couleurs de la brique émaillée et de la céramique dans l'appareillage.

## CHOQUE DE MAISONS OUVRIÈRES A R+2 MAÇONNERIE APPARENTE

La maison ouvrière à R+2 est l'expression d'un bâti plus haut dans le Nord que dans le Sud de la ville. Sans étage de comble, elle présente un deuxième étage réduit. Cette typologie est à mettre en parallèle avec celle des maisons ouvrières à R+1 développée dans l'analyse de la typologie architecturale des quartiers Sud.

Elle présente une élévation sur deux ou trois travées déterminée par la largeur du parcellaire. La modénature peut varier, simple lorsqu'elle ne fait que souligner les niveaux : soubassement, cordon et corniche, elle peut s'enrichir d'encadrements de baies, de motifs décoratifs en allège et trumeau ou de matériaux associés à la brique : pierre, brique émaillée de couleur, céramique.

- Les altérations, au caractère plus ou moins réversible, concernent :
- la maçonnerie : sablage, rejointoiement ciment, mise en peinture de la brique, enduit ciment ou matériau de placage rapporté sur la maçonnerie.
  - la menuiserie : modification ou remplacement des menuiseries extérieures en bois par des menuiseries plastiques
  - la composition de la façade : modification des rythmes et des proportions des percements.



SERVICE DE PROTECTION DU PATRIMOINE  
 ARCHITECTURAL, URBAIN ET ANCIEN  
 ROUBAIX  
 CHAPITRE DE VILLE  
**HOMOGÉNÉITÉ DU FRONT DE RUE**  
 CHOIX DE MAISONS OUVRIÈRES À R+2  
 MAÇONNERIE APPARENTE  
 31 - 41, rue Fédart  
 PLATON 1990  
 Février 2000  
 René LAURENT  
 Luc LECHEVÉ  
 Raphaël LEBLANC

**HERITAGE ET ÉVOLUTION**  
 Présenter les particularités de l'habitat ouvrier de la ville industrielle, l'évolution de son architecture, son organisation spatiale, son évolution.  
 Présenter les particularités de l'habitat ouvrier de la ville industrielle, l'évolution de son architecture, son organisation spatiale, son évolution.  
 Présenter les particularités de l'habitat ouvrier de la ville industrielle, l'évolution de son architecture, son organisation spatiale, son évolution.



**49-53, rue du Grand Chemin.**  
 Maisons de ville à trois et quatre travées.  
 Accès à la cour intérieure par une porte cochère.



**40, rue de la Lys**  
 Maison de ville présentant une modénature d'inspiration classique : pilastres, entablement, encadrements des baies, mascarons.



**2, rue du Nord.**  
 Maçonnerie enduite, soubassement en grès.  
 Encadrement de la porte en pierre avec parement à bossage.



**15-19, rue du Vieil Abreuvoir.**  
 Maisons à deux travées.  
 Superposition de baies cintrées et de baies plus sobres à linteau droit.

## MAISONS DE VILLE

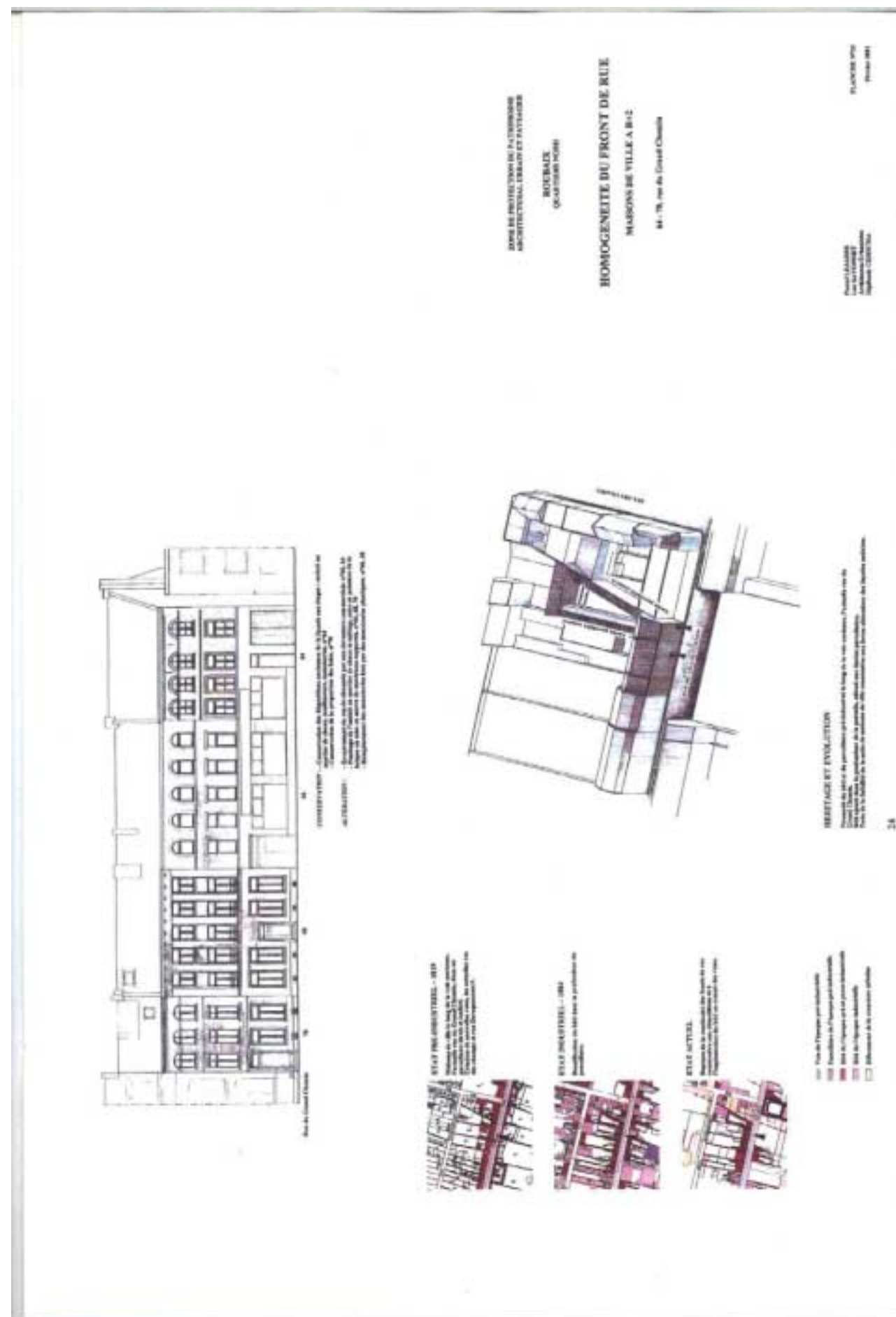
Les maisons de ville rencontrées au Nord sont antérieures à celles étudiées au Sud, puisque le type apparaît à l'époque pré-industrielle.

La maison de ville est édifée sur un parcellaire plus large que celui de la maison ouvrière, le long des voies anciennes, principalement rue du Grand Chemin. Elle présente de trois à cinq travées. Elle comprend souvent un niveau de plus qu'au Sud.

L'ordonnance de l'élévation principale peut s'accompagner d'une composition symétrique de la façade axée sur un porche qui permet l'accès à une cour en fond de parcelle. La façade est généralement enduite.

La modénature d'inspiration classique reste le plus souvent simple et sobre : soubassement, corniche, bandeau d'étage, pilastres, encadrements de baies, chaînes d'angle.

Les altérations rencontrées sur ce type concernent principalement le parement de la maçonnerie : enduit pioché, matériau de placage rapporté, mise en peinture de la brique.



**Ancien Hôtel Lepoutre. 301, avenue des Nations-Unies.**  
 Élévation sur cour, accessible depuis la rue par un porche.  
 Modénature d'inspiration classique associant brique et pierre.



**Ancien Hôtel Catteau. 45, rue du Grand Chemin.**  
 Façade sobre sur jardin présentant un avant-corps central.



**Ancien Hôtel Motte-Lagache. 64, boulevard du Général de Gaulle.**  
 Disposition entre cour et jardin. La continuité du front de rue est assurée par une grille avec portail.



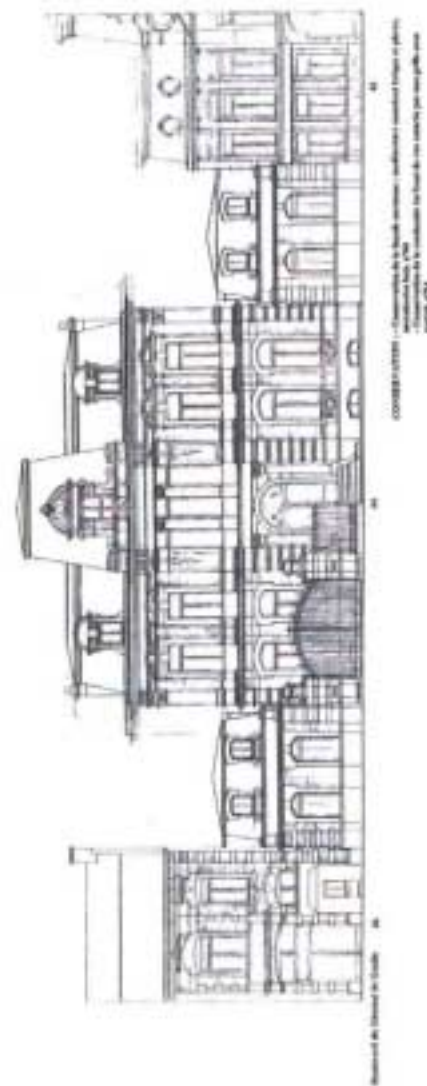
**Ancien Hôtel Catteau. 45, rue du Grand Chemin.**  
 Eclectisme architectural de la façade principale sur cour.

## HOTELS PARTICULIERS ET MAISONS DE MAÎTRE

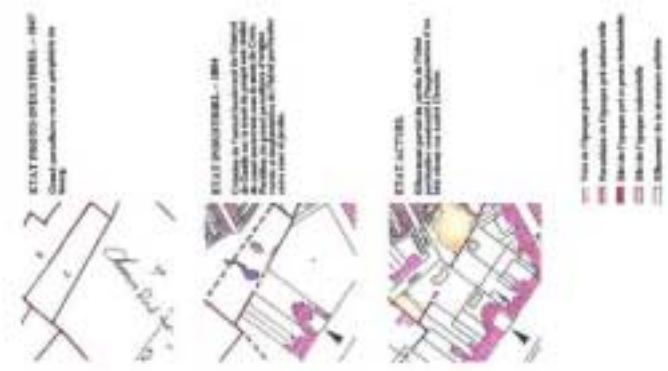
L'hôtel particulier, qui apparaît aux abords du centre-ville, est spécifique des quartiers Nord de la ville. Il est édifié entre cour et jardin. La continuité sur la rue est assurée par une grille en ferronnerie avec portail ou un corps de bâtiment. Dans ce cas, l'accès à la cour s'effectue par un passage sous porche. En front de rue, l'hôtel particulier est associé à des maisons de maître implantées à l'alignement.

L'hôtel particulier s'élève généralement sur deux étages carrés surmontés d'un étage de comble sous une toiture en ardoise. Il présente bien souvent un avant-corps précédé d'un emmarchement. L'élévation est ordonnancée. La modénature du corps de logis contraste avec la simplicité du bâti sur rue et des ailes en retour. Soubassement, encadrements et appuis de fenêtres sculptés, chaînes d'angle, bandeau d'étage et entablement associent la pierre et la brique. D'une modénature d'inspiration classique, on passe progressivement à une modénature plus ostentatoire propre à l'éclectisme de la fin du 19<sup>e</sup>, que l'on retrouvera fréquemment sur les façades des maisons de maître.

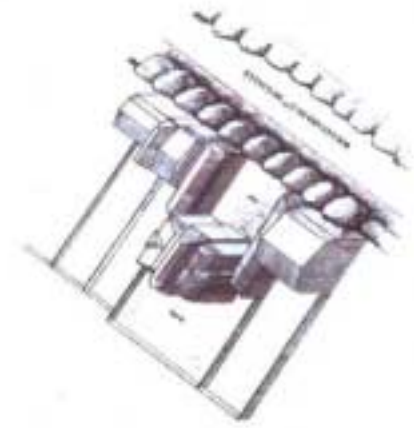
Les altérations des dispositions architecturales anciennes sont peu fréquentes sur ce type de bâti. On note quand même le remplacement des menuiseries d'origine, ou la mise en peinture de la maçonnerie.



CONSTRUCTION : ...



ETAT PRÉSENT (1980-1985)  
 ETAT PROJETÉ (1985-1990)  
 ETAT ACTUEL



HERITAGE ET ÉVOLUTION  
 Diagramme de l'évolution de l'immeuble...

BOURBAIX  
 QUARTIER NORD  
 HOMOGENEITE DU FRONT DE RUE  
 HOTEL PASSELLER  
 ET MAISONS DE MAITRE  
 45-51, Boulevard du Général de Gaulle



**45-51, avenue Jean Lebas.**  
 Composition symétrique et ordonnée de l'élévation.  
 Pérennité de l'unité architecturale des façades.



**Angle avenue Jean Lebas - rue du général Sarrail.**  
 Bâtiment d'angle marquant l'entrée de l'avenue coté Grande Place, par un dôme en ardoise en toiture.



**101-107, avenue Jean Lebas.**  
 Ensemble d'immeubles de rapport à R+3.  
 Unité de la modénature d'inspiration classique.



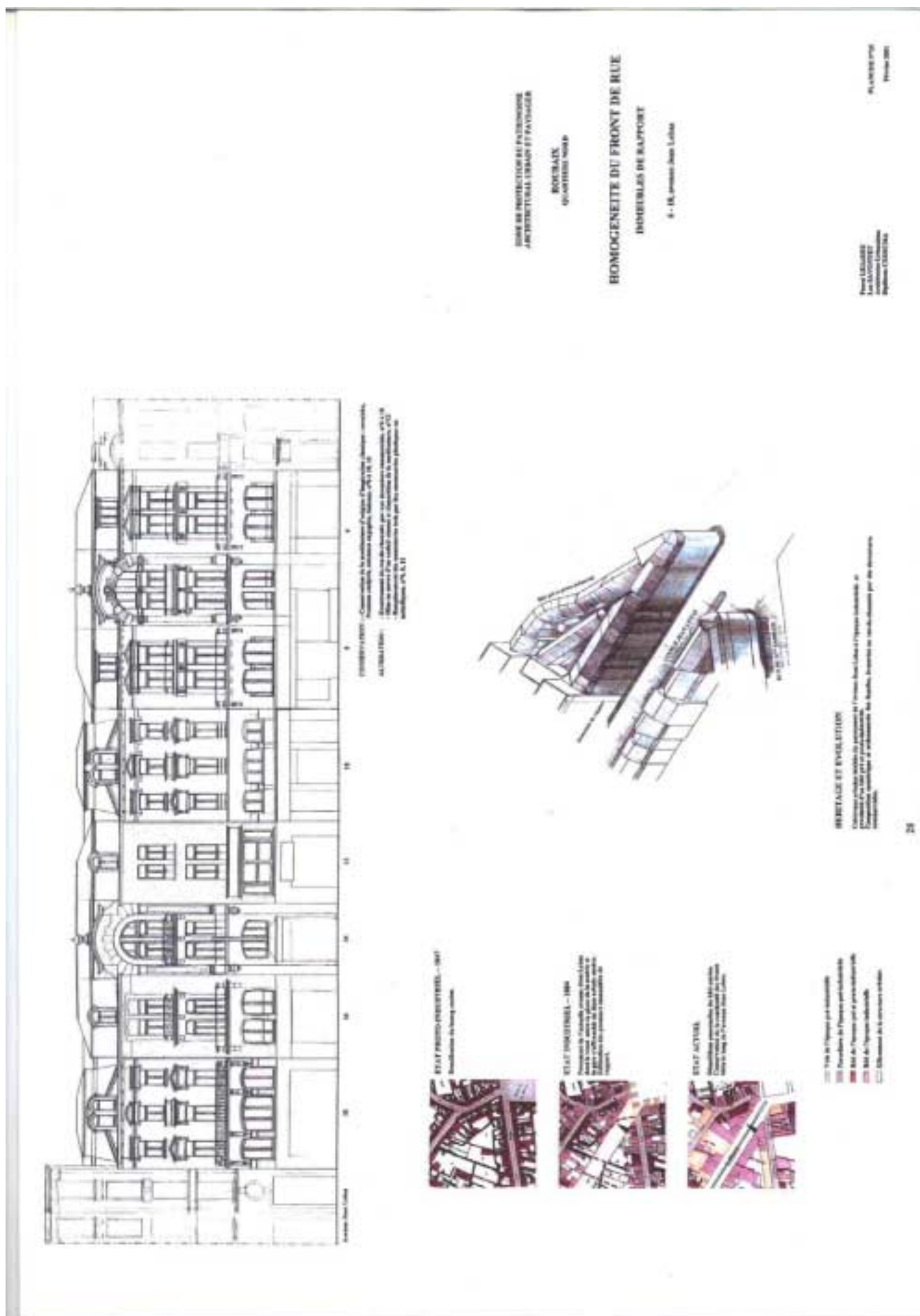
**Angle avenue Jean Lebas - rue du général Sarrail.**  
 Remplacement des menuiseries bois d'origine par des menuiseries métalliques.

### IMMEUBLES DE RAPPORT

L'immeuble de rapport édifié dans la seconde moitié du 19<sup>e</sup> siècle, correspond principalement aux opérations de lotissement liées au percement de l'avenue Jean Lebas reliant la gare à la Grande Place. Il est à mettre en relation avec l'immeuble haussmannien construit dans d'autres grandes villes à la même époque. Aux extrémités de l'avenue, les immeubles d'angle surmontés d'un dôme accentuent l'effet de composition monumentale.

L'immeuble de rapport s'élève sur trois étages carrés et un étage de comble. Il est plus élevé que le reste du bâti rencontré à Roubaix. La modénature s'inspire d'éléments classiques : frontons sculptés, colonnes engagées, chaînes d'angle.

L'éventrement des rez-de-chaussée par des devantures commerciales est la principale altération relevée sur ces fronts de rue.



**43-45, Grande Rue.**  
 Edifice commercial sur un parcellaire très large.  
 Modification de la volumétrie par surélévation.



**127, Grande Rue.**  
 Edifice commercial à R+2 comprenant sept travées.  
 Surdimensionnement des percements du rez-de-chaussée par rapport aux baies d'étage.



**4, Grande Rue.**  
 Façade présentant une modénature simple et sobre qui vient s'enrichir d'inscriptions en plate bande.  
 Remplacement au premier niveau des menuiseries d'origine bois par des menuiseries métalliques.



**31, Grande Rue.**  
 Façade d'inspiration classique associant colonnes engagées, pilastres, fronton.  
 Eventrement complet de rez-de-chaussée par la devanture commerciale.

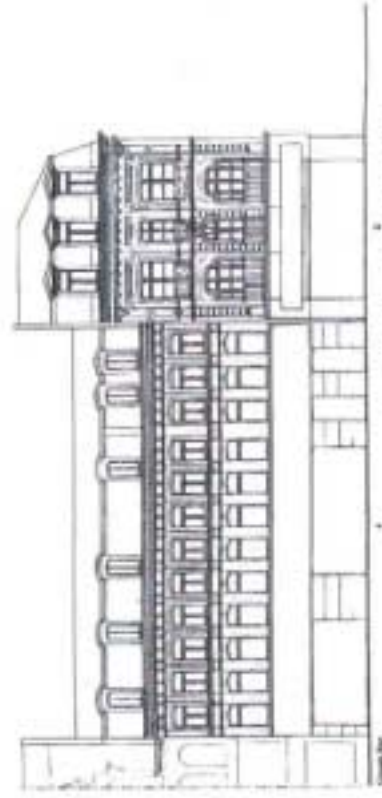
## EDIFICES COMMERCIAUX

L'édifice commercial est implanté le long des rues commerçantes du centre ville et principalement Grande Rue. Il est édifié sur un parcellaire large et profond correspondant au regroupement de plusieurs parcelles étroites et lanierées à la fin du 19<sup>e</sup> siècle. Il comprend un nombre important de travées et s'élève sur un ou deux étages carrés et éventuellement un étage de comble. Il associe souvent une devanture commerciale à rez-de-chaussée et des bureaux au premier étage.

Ce type de bâti est marqué par la régularité et l'ordonnement de l'élévation principale. La modénature simple et sobre peut s'enrichir de quelques motifs décoratifs et d'inscriptions en rapport avec l'activité commerciale.

Les altérations relevées sur ce type de bâti concernent principalement les devantures commerciales et les percements à rez-de-chaussée : effacement de la structure porteuse, surdimensionnement des percements sans correspondance avec la composition des travées, remplacement des matériaux d'origine par des matériaux de placage.





UNIFORMITÉ LÉGÈRE - Coexistence de la tradition et du contemporain  
 L'ÉTAT PRÉSENT



ÉTAT PRÉ-INDUSTRIEL - 1819  
 Plan de l'usine au premier étage



ÉTAT INDUSTRIEL - 1984  
 Plan de l'usine au premier étage



ÉTAT ACTUEL  
 Plan de l'usine au premier étage

- État de l'usine au premier étage
- État de l'usine au premier étage
- État de l'usine au premier étage
- État de l'usine au premier étage



HERITAGE ET ÉVOLUTION  
 Préservation du patrimoine architectural et contemporain  
 Modernité et tradition

UNIFORMITÉ LÉGÈRE  
 COEXISTENCE DE LA TRADITION ET DU CONTEMPORAIN

HOMOGENÉITÉ DU FRONT DE RUE  
 ESPACES COMMERCIAUX

3-4, Grande Rue

Plan de l'usine au premier étage

PLANCHER 1984  
 Niveau 000



**REGULARITE DU FRONT DE RUE**





1-25, boulevard de Cambrai.  
Front de rue constitué d'une succession de maisons de ville et de maisons ouvrières.



2-20, place Roussel.  
Front de rue constitué d'une succession de maisons de maître, maisons de ville et maisons ouvrières.

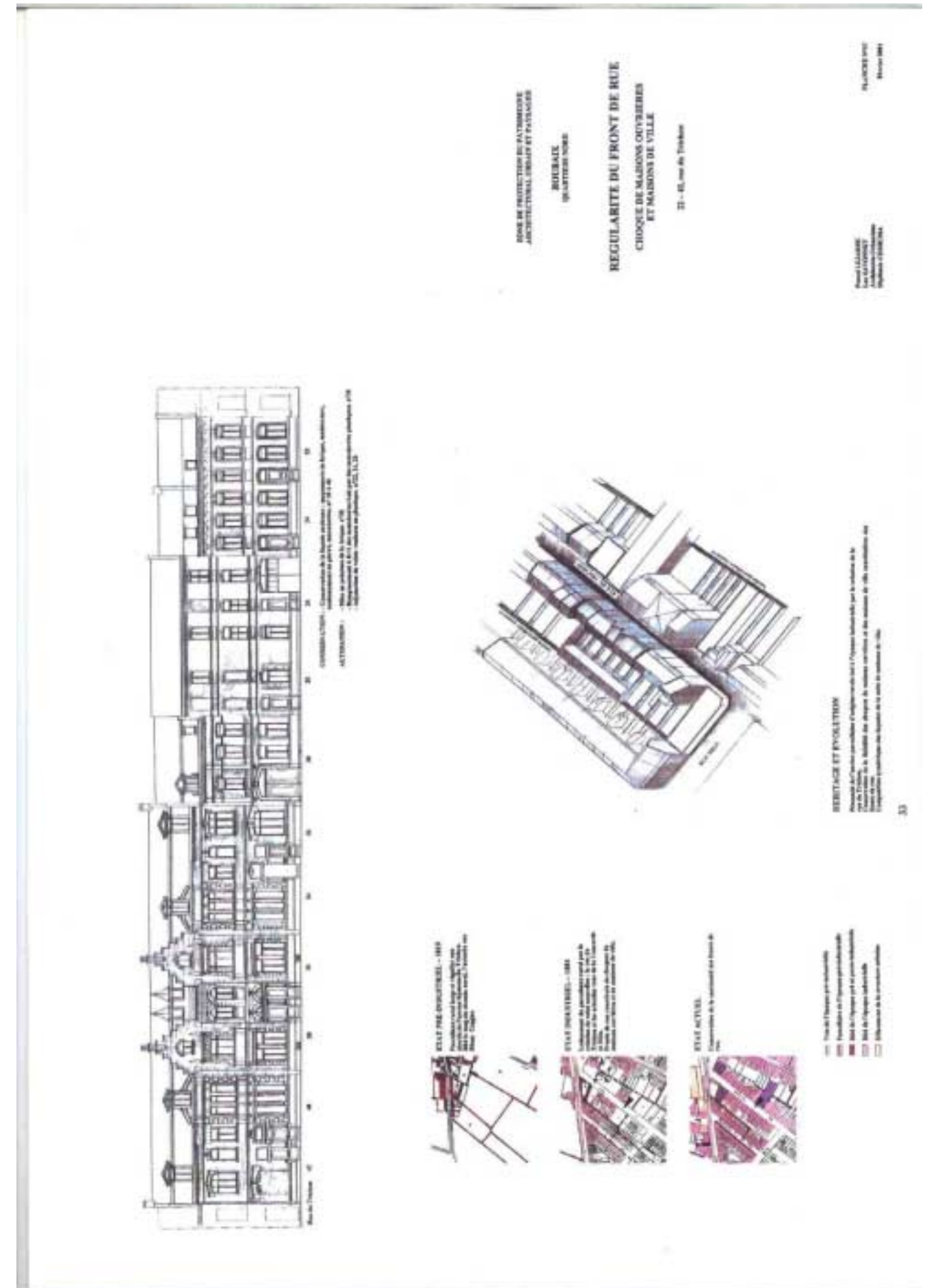
L'appréciation de la nature des fronts de rue permet de qualifier la spécificité du bâti des quartiers Nord :

- homogénéité du front de rue
- régularité du front de rue
- diversité du front de rue.

La régularité d'un front de rue est donné par le rythme régulier de groupes de trois ou quatre maisons identiques. Dans un front de rue régulier, les groupes de maisons qui se succèdent relèvent d'un ou plusieurs types architecturaux : maisons ouvrières, maisons de ville, maisons de maître.

Contrairement au Sud, où ces fronts bâtis réguliers correspondaient aux fronts de rue les plus anciens, au Nord, ils correspondent à une phase d'extension de la ville dans la seconde moitié du 19<sup>e</sup> siècle. Il s'agit bien souvent d'une succession de choques de maisons ouvrières et de maisons de ville.

Ces fronts de rue présentent une certaine homogénéité dans leur épannelage. Ils sont scandés principalement par les rythmes verticaux de la partition en choques, les rythmes horizontaux donnés en grande partie par la hauteur d'égout et de faitage ont un impact visuel moins important.





**DIVERSITE DU FRONT DE RUE**







**2-14, rue Saint Maurice.**  
Front de rue constitué d'une succession de maisons ouvrières à R+1 et R+2 et de maisons de ville.



**48-62, rue Nain.**  
Front de rue constitué d'une succession de maisons ouvrières à R+1 et R+2 et de maisons de ville.

L'appréciation de la nature des fronts de rue permet de qualifier la spécificité du bâti des quartiers Nord :

- homogénéité du front de rue
- régularité du front de rue
- diversité du front de rue.

La diversité d'un front de rue est donnée par la succession de groupes de une à deux maisons identiques et par l'hétérogénéité des types architecturaux.

L'hétérogénéité des types architecturaux constitutifs de ces fronts de rue se traduit par une irrégularité de l'épannelage du front bâti. Maisons ouvrières à rez-de-chaussée ou maisons de maître à R+2 marquent les ruptures horizontales de la continuité du front de rue.

Ces fronts de rue correspondent aux voies les plus anciennes, qui ont connu un important renouvellement du bâti à l'époque industrielle.

