Plan Local d'Urbanisme

LE MANS MÉTROPOLE

Aigné
Allonnes
Arnage
Champagné
La Chapelle Saint-Aubin
Chaufour-Notre-Dame
Coulaines
Fay
La Milesse
Le Mans
Mulsanne
Pruillé-le-Chétif
Rouillon
Ruaudin
Saint-Georges-du-Bois
Saint-Saturnin
Sargé-lès-Le Mans
Trangé
Yvré l'Évêque

APPROBATION

30 janvier 2020

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Pièce n° 3.10.2 ▶ Cahier de connaissance patrimoine local de la ville du MANS

Le Mans Métropole
Communauté urbaine

SOMMAIRE

Préambule 4

1. Maisons de ville et ensembles urbains 5

- *Définition*
- *Tissu bâti constitué avant le XIXe siècle*
- *Tissu bâti constitué à partir du XIXe siècle*
- *Epoque de construction et styles architecturaux*
    1. Maison d'origine médiévale à pan de bois
    2. Maison de ville jusqu'au XVIIIe siècle
    3. Maison de tisserand
    4. Maison de ville du XVIIIe siècle
    5. Maison de ville du XIXe siècle
    6. Mancelle
    7. Maison de ville des années 30
    8. Lotissement des années 60 et 70
- *Composition des façades*
    1. Maison à une et deux travées
    2. Maison à trois travées
    3. Maison à quatre travées (et plus)
- *Mode constructif*

2. Hôtels et grandes demeures 19

- *Définition*
- *Tissu bâti*
- *Epoque de construction et styles architecturaux*
- *Composition des façades*
    1. Parcelles peu larges
    2. Parcelles larges
- *Mode constructif*

3. Maisons bourgeoises 24

- *Définition*
- *Tissu bâti*
- *Epoque de construction et styles architecturaux*
- *Composition des façades*
    1. Maison à trois travées
    2. Maison à quatre travées
    3. Maison à cinq travées
- *Mode constructif*

4. Villas et Pavillons 30
- *Définition*
- *Tissu bâti*
- *Epoque de construction et styles architecturaux*
    1. Villa
    2. Pavillon
- *Composition des façades*
    1. Construction à deux travées
    2. Construction à trois travées
- *Mode constructif*

5. Immeubles 38
- *Définition*
- *Tissu bâti*
- *Epoque de construction et styles architecturaux*
    1. Immeuble jusqu'en 1850
    2. Immeuble de la seconde moitié du XIXe siècle
- *Composition des façades*
- *Mode constructif*

Préambule

Le présent document synthétise une étude réalisée en 2018 sur le patrimoine bâti à vocation résidentielle de la ville du Mans.

Le « Cahier de connaissance patrimoine » est conçu comme un support qui apporte des informations supplémentaires aux pétitionnaires qui envisagent la réalisation de travaux sur leurs biens. Il vient en complément du Règlement et de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « patrimoine ».

1. Maisons de ville et ensembles urbains

Définition

La maison de ville est une construction privée de petite à moyenne dimension qui se retrouve dans toutes les époques d'urbanisation.

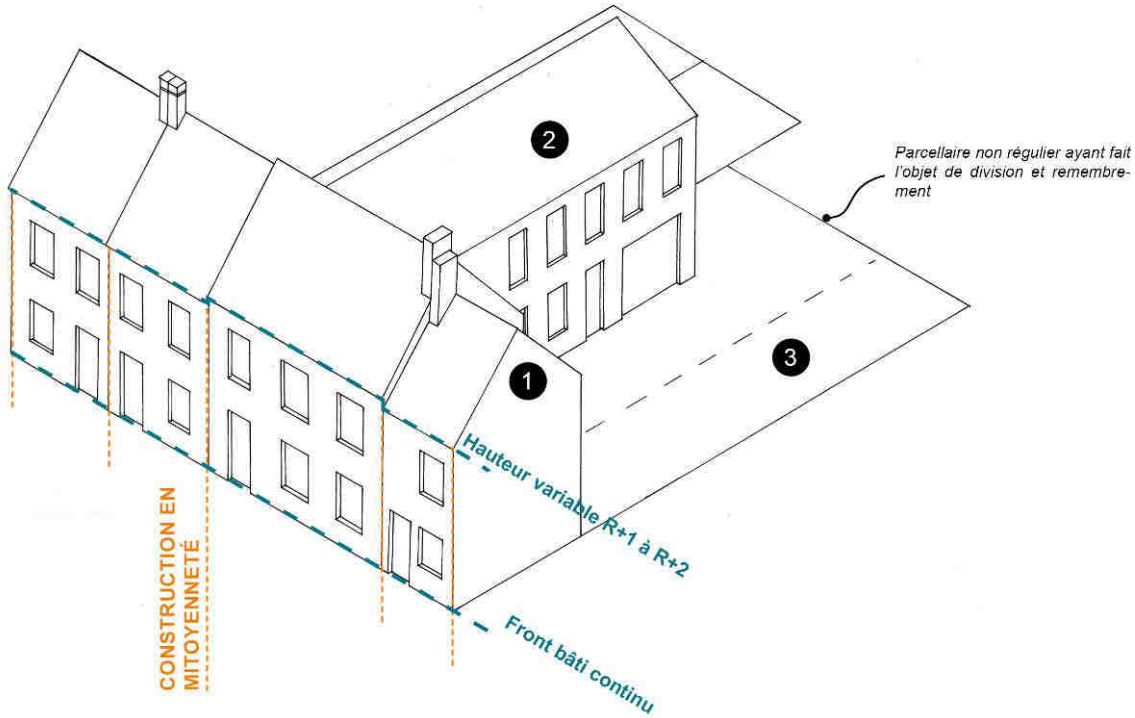
Elle est édifiée en mitoyenneté sur un parcellaire étroit. La juxtaposition de ce modèle, développé en « bande », a créé des ensembles urbains à part entière dans la ville.

Tissu bâti constitué avant le XIXe siècle

Le centre historique et les anciens faubourgs se caractérisent par une trame parcellaire hétérogène, issue de multiples transformations dues à des remembrements et des subdivisions de lots contigus.

Le découpage parcellaire en lanières est tributaire des techniques constructives médiévales. L'espacement entre mitoyens était dicté par la portée d'une poutre en bois, la largeur des parcelles est ainsi comprise entre 1,5 et 3 toises (3,60-6 mètres). La profondeur variait généralement entre 20 et 30 toises (43-58 mètres).

Le tissu bâti est très dense. Les maisons de ville construites dans cette période présentent généralement un à deux corps bâtis dans la profondeur de la parcelle : le premier à alignement sur la voie, le second dans la profondeur de la parcelle s'ouvrant sur cour et s'implantant soit parallèlement au premier soit en retour d'équerre.



1. Premier corps de logis sur rue
2. Second corps de logis ouvrant sur cour, ici en retour d'équerre
3. Cour pavée ou petit jardinet

Tissu bâti constitué à partir du XIXe siècle

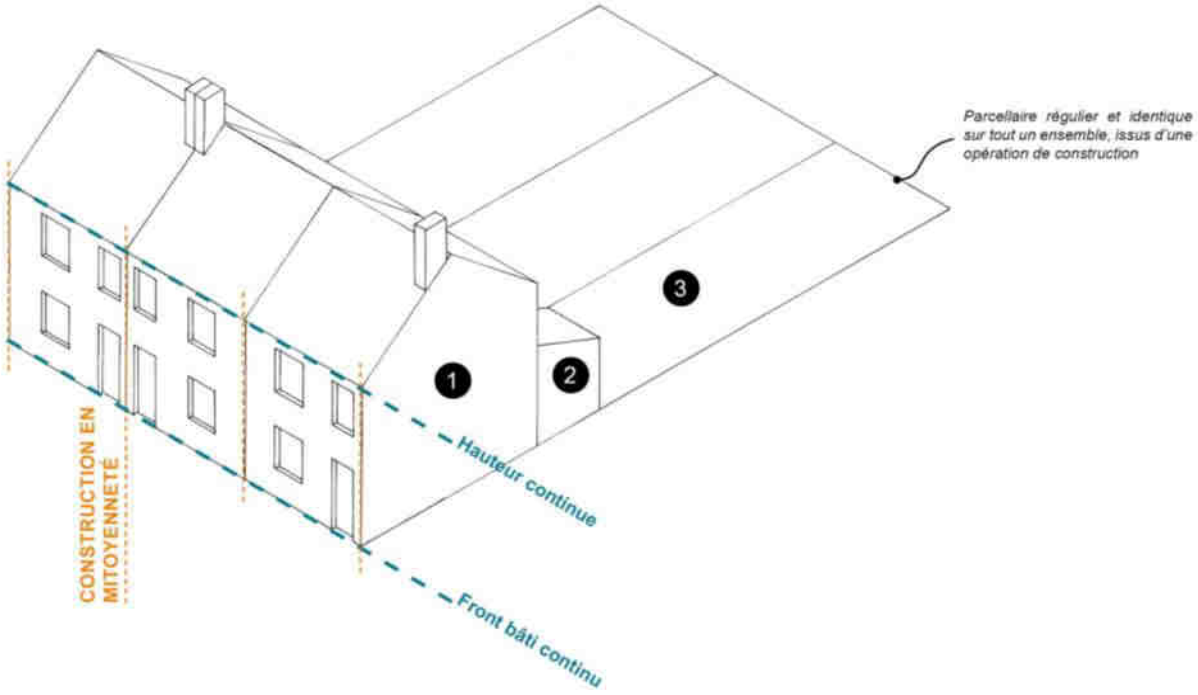
La nationalisation des biens du clergé, la multiplication des manufactures et l'arrivée du chemin de fer sont les facteurs qui expliquent la forte extension de la ville du Mans à partir du XIXe siècle.

Si certains quartiers font l'objet d'un « plan directeur » et de charte architecturale, l'urbanisation à cette période se fait également au coup par coup sans plans d'ensemble et prend appui sur les anciens chemins agricoles et les faubourgs.

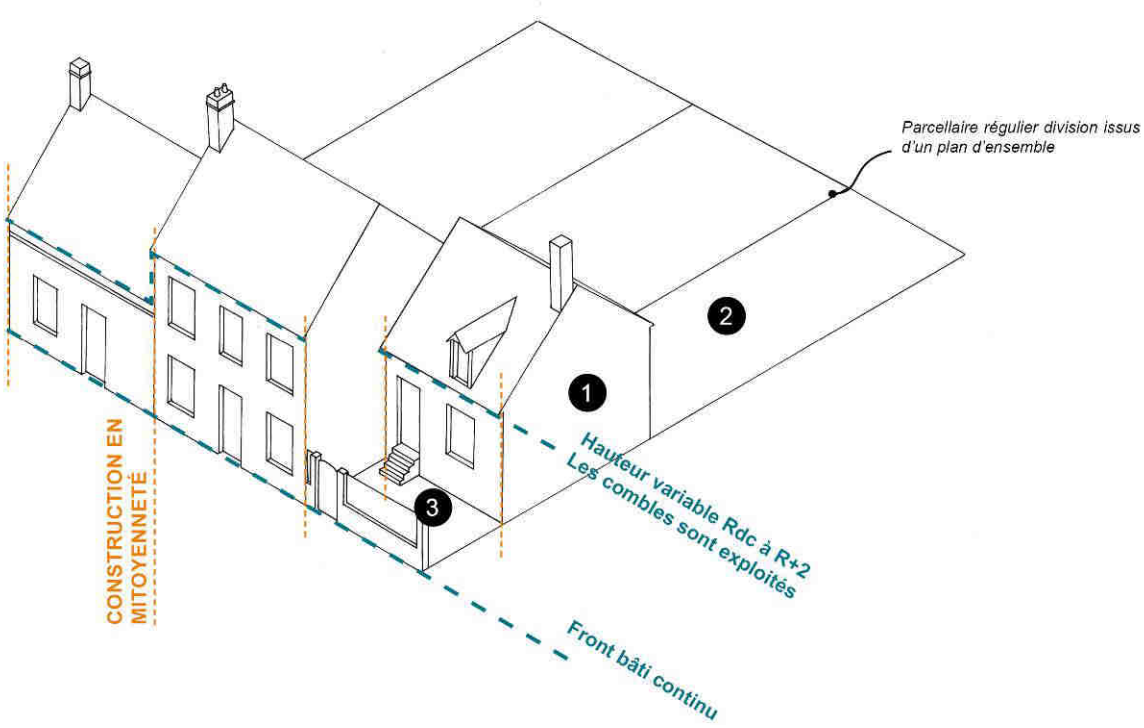
Ces faubourgs, constitués d'un tissu lâche où l'on retrouve des habitations et des bâtiments agricoles, sont investis par des nouvelles constructions qui structurent un front bâti. En dehors des zones urbanisées, les grandes parcelles anciennement cultivées sont subdivisées et les chemins ruraux sont élargis pour devenir des véritables voies de desserte.

L'architecture est diversifiée selon les achats et les volontés des propriétaires privés : la typologie de la maison de ville se retrouve voisine avec des pavillons, des villas et parfois des maisons bourgeoises.

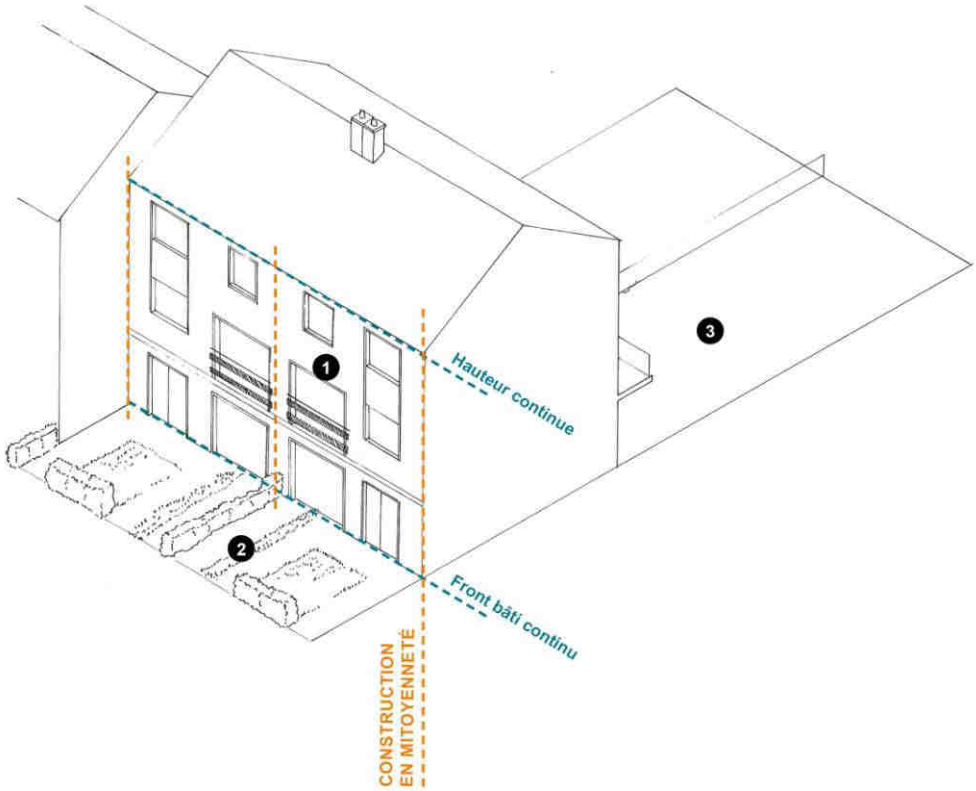
L'alignement sur rue n'est pas systématique bien qu'il soit privilégié. Lorsque le bâti est installé en retrait, la clôture permet d'assurer la continuité du front bâti sur la voie.



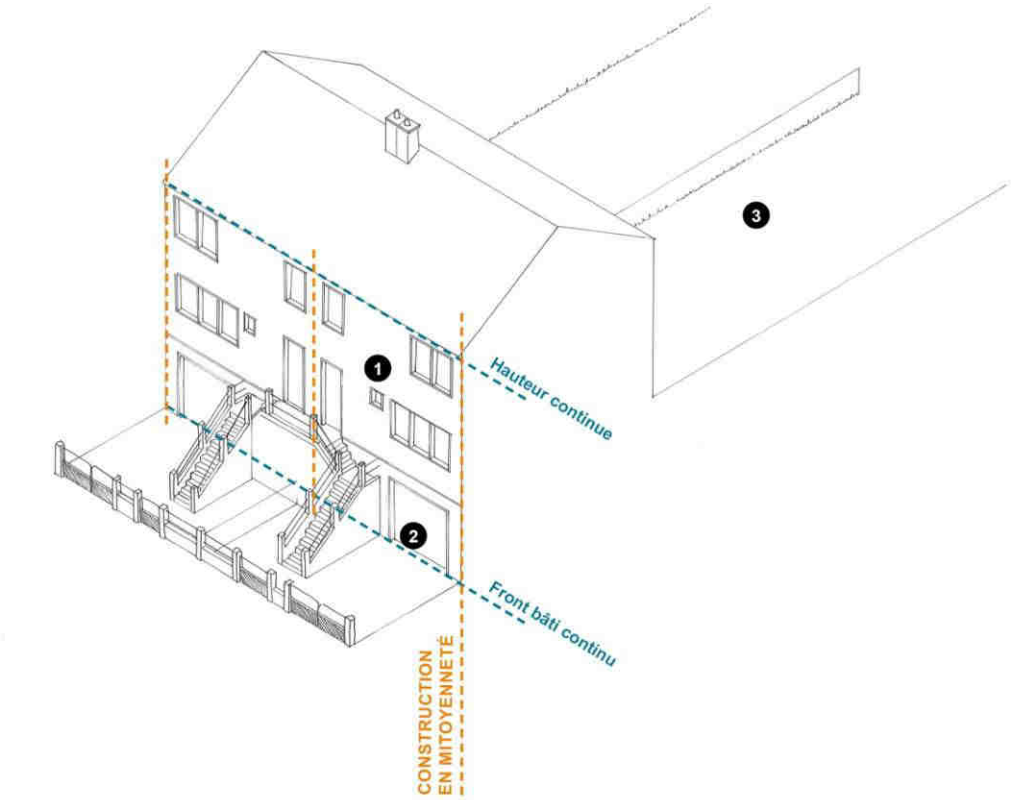
1. Corps de bâti principal, à l'alignement ou en léger retrait de la voie
2. Appentis, volume à l'arrière accueillant une cuisine/une véranda/etc
3. Jardin à l'arrière



1. Corps de bâti principal, à l'alignement ou en léger retrait de la voie
2. Jardin à l'arrière
3. Petit jardinet possible à l'avant, le mur de clôture assure la continuité du front bâti sur rue



1. Ensemble de maisons en bande
2. Jardinet à l'avant de la maison
3. Jardin à l'arrière



1. Ensemble de maison en bande
2. Rez-de-chaussée destiné au garage
3. Jardin ouvrant sur le premier niveau

Époque de construction et styles architecturaux

1. Maison d'origine médiévale à pan de bois

La plupart des maisons médiévales qui n'ont pas été démolies lors des restructurations urbaines, se localisent rue Lionel Royer, place de l'Eperon et rue de la Barillerie. Toutefois, elles ont été remaniées, surélevées et modernisées tant pour les baies que dans leurs peaux.

Du XVe au XVIIe siècle la maison de ville conserve le même type de plan, adapté aux parcelles étroites de la ville médiévale. Au rez-de-chaussée, un long couloir latéral longe la pièce donnant sur la rue qui accueille une salle basse dans le cas des habitations ou une boutique dans le cas de maisons commerçantes. Cette dernière est généralement surmontée d'un linteau horizontal en bois.

La structure en pans de bois peut être noyée dans l'enduit ou bien rester à vue. Elle s'élève sur deux à trois étages et sa façade est percée de fenêtres dont la disposition et les dimensions peuvent être irrégulières (jusqu'au XVIIe siècle).

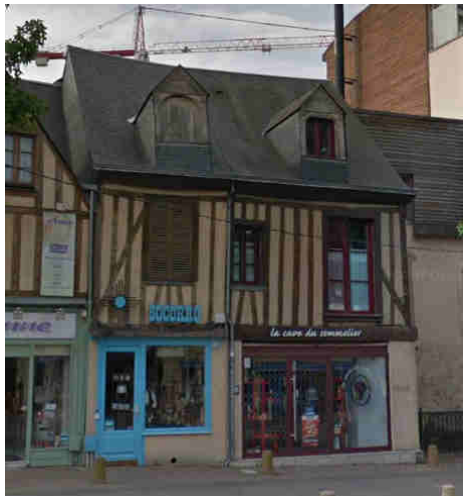
Jusqu'au XVIe siècle, les maisons possédaient un pignon sur rue. Cette disposition a été progressivement abandonnée pour limiter les risques d'incendie (fermes débordantes) ou modifiée lors de travaux de toiture, notamment en cas de surélévations.



Maison avec pignon sur rue : la façade ne présente pas une composition régulière, rue Lionel Royer



Maison avec pignon sur rue : la façade ne présente pas une composition régulière, rue de la Barillerie



Maison à pan de bois, place de l'Eperon

2. Maison de ville jusqu'au XVIIe siècle

À partir de la fin du XVIe siècle, le recours au pan de bois n'est plus systématique : la maison se retourne et présente sur rue un mur gouttereau.

Comme dans le cas des maisons d'origine médiévales, lorsqu'il y a des boutiques en rez-de-chaussée, elles sont généralement surmontées d'un linteau horizontal en bois.

L'ordonnancement des ouvertures n'est pas toujours respecté. La disposition des baies et leurs dimensions répondent à des impératifs précis d'éclairage de la pièce, plutôt qu'à une composition sur la rue.

Le décor de ces maisons est simple et répond plus à une protection du bâti : un bandeau orné d'une moulure simple séparant les étages ; une corniche mise en œuvre sous l'égout à protection de la façade.

Dès le XVIIe siècle, les maisons peuvent posséder des lucarnes pignon ou à croupes (maçonnées, en plâtre ou en bois).



Maison à deux travées,
rue Lionel Royer



Maison avec façade recomposée,
rue Lionel Royer



Maison à une travée,
rue Lionel Royer

3. <u>Maison de tisserand</u>

L'histoire de la ville est marquée par l'industrie du tissage du chanvre et de la laine.

Sur la rive droite de la Sarthe, un type de maison mêlant activité et habitat s'est développé à partir du XVIIe siècle : les maisons des tisserands.

Elles se sont construites sur une trame parcellaire étroite, dont la façade sur rue généralement ne dépasse pas les 6 mètres. L'accès se fait par des perrons : le rez-de-chaussée était légèrement surélevé pour permettre l'éclairage par un soupirail du niveau de cave occupé par l'atelier des artisans toiliers. La façade, très modeste, est complétée par une fenêtre et une lucarne.



Maison de tisserand,
rue de la Perrine



Maisons de tisserand,
rue de l'Union



Maison de tisserand,
rue Guillot Ami

4. Maison de ville du XVIIIe siècle

Les maisons construites à partir de cette époque deviennent plus raffinées, avec des façades ordonnancées et décorées.

Les plus belles maisons présentent ainsi des mascarons, des cartels, consoles et encadrement à clef marqué.

Les fenêtres au début du XVIIIe siècle ne sont pas cintrées. Dans un premier temps, l'extérieur du linteau est entaillé de manière à former un arc surbaissé en façade, mais la découpe rectangulaire des huisseries est conservée.

Progressivement l'ensemble de la fenêtre se cambre en présentant un linteau et une huisserie en arc surbaissé.

Dans certaines maisons, la hauteur d'allège diminue en même temps que la baie gagne en hauteur. Les appuis deviennent indispensables et des garde-corps sont nécessaires. Ils sont réalisés en fer forgé et présentent des entrelacs.



Maison à trois travées,
rue du Pré


Maison à deux travées,
rue Lionel Royer


Maison à trois travées,
rue Claude Blondeau


Fenêtre à petits bois,
balustre en fer forgé


Fenêtre à petits bois avec volet intérieur,
balustre en fer forgé, clef sculptée

5. Maison de ville du XIXe siècle

Le XIXe siècle marque au Mans une période de construction intensive qui privilégie la construction de maison de ville pour l'architecture résidentielle.

Au début du siècle, les maisons présentent une architecture très classique. Les encadrements de fenêtres sont finement soulignés tandis que les garde-corps en fer forgé présentent des formes géométriques. À partir de 1830, les façades s'enrichissent en décors.

Dans la seconde moitié du XIXe siècle, les ensembles urbains se multiplient. Les maisons peuvent ainsi être conçues avec une série de servitudes esthétiques pour assurer une meilleure harmonie. Le cahier des charges est alors intégré à l'acte de vente des parcelles bordant les nouvelles voies.

A la fin du XIXe siècle et jusqu'à la Grande Guerre, la maison de ville intègre des éléments issus de l'industrie et de la production en série: garde-corps en fonte et décors de façade en céramique.

C'est à cette période que la brique commence à apparaitre dans l'architecture mancelle.



Façade en brique et brique enduite,
les encadrements en brique rouge animent la façade



Façade en brique et brique enduite,
encadrements en brique

6. Mancelles

L'architecture du XIXe siècle est marquée par la construction de nombreux ensembles urbains et notamment ceux constitués de mancelles. Il existe deux types :

- les « petites mancelles » s'élèvent sur un niveau de rez-de-chaussée et un niveau de combles ;
- les « grandes mancelles » édifiées sur deux niveaux carrés et un étage de combles.

Au début du siècle, les mancelles possèdent un décor très sobre en façade : seul l'encadrement des fenêtres et des portes est marqué et généralement réalisé en pierre. Les combles sont éclairés par une lucarne en bois.

Au cours du XIXe siècle, la façade s'enrichit. Les linteaux des baies deviennent courbes et présentent généralement une clef en saillie. La lucarne est progressivement réalisée en maçonnerie de pierre, plus ou moins travaillée. Une corniche en pierre couronne l'élévation.

Un bandeau en pierre marque parfois la séparation entre les niveaux.



Grande mancelle au décor simple: encadrement et bandeau d'appui



Grande mancelles, les baies possèdent un encadrement en pierre et présentent un arc surbaissé, les lucarnes à fronton sont réalisées en pierre



Petite mancelle avec lucarne pendante avec fronton et volute rentrante



Lucarne à deux pans réalisés en bois



Lucarne pignon avec un fronton triangulaire réalisée en pierre



Lucarne pignon cintrée réalisée en pierre

7. Maison de ville années 30

Après la Grande Guerre, les maisons intègrent progressivement le style Art déco : la décoration florale devient géométrique, stylisée, avec un faible relief (le « méplat »). Les thèmes décoratifs se renouvellent : palmettes, roses plates typées, volubilis omniprésents.

La grande particularité de la maison Art déco ce sont les grandes portes d'entrée en fer et verre mobile. À cela s'ajoutent des fenêtres originales de forme hexagonale. La fenêtre, devenue très large, comporte du petit bois et des impostes et elle laisse ainsi entrer le maximum de lumière naturelle.

Des ferronneries d'art en fer forgé réalisées sur mesure habillent les façades des maisons (garde-corps et grilles d'huisserie).



Maison présentant plusieurs matériaux, les linteaux et bandeaux peints en blancs soulignent les deux niveaux de la maison



Façade avec une composition tri partite : un premier niveau réalisé en moellons, un second niveau en maçonnerie enduite, le bandeau supérieur joue sur l'épaisseur de l'enduit avec un décor.
Les consoles des appuis présentent des formes géométriques.



Maçonnerie enduite, un bandeau en brique anime la façade, les linteaux peints en blancs soulignent les ouvertures

8. <u>Lotissement des années 60 et 70</u>

À partir des années 60, de nombreux lotissements portés par des sociétés de constructions voient le jour. La plus connue d'entre-elles est la société « Leroy-Haricot » : elle construit des lotissements de maisons de ville en bande de deux à trois niveaux.

La construction, réalisée en béton enduit, est dessinée dans un style « moderne » : une façade simple de couleur claire, avec l'encadrement des baies en béton en légère saillie par rapport au nu et l'auvent en béton.

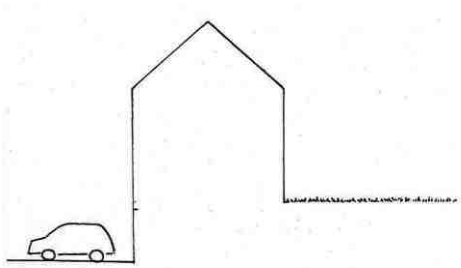


Encadrement béton en légère saillie

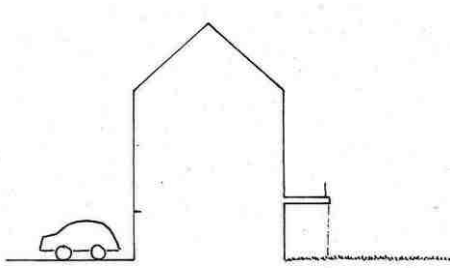


Linteau et appui en béton en saillie

Chacune de ces maisons possède un garage organisant la maison en deux parties. Un niveau sur rue destiné au garage et aux pièces de service et un à deux étages destinés à l'habitation. Les architectes jouent dans certains lotissements avec la topographie pour que le jardin s'ouvre de plain-pied avec les pièces d'habitation (rue Mansart). Lorsque le jardin est au même niveau que la rue, la pièce de vie s'ouvre sur une terrasse.



Jardin rehaussé par rapport à la voie de desserte



Jardin au même niveau que la rue

Certains lotissements reçoivent d'autres éléments d'architecture qui participent à l'animation et au caractère de la rue. Ainsi lorsque les escaliers sont à l'extérieur les architectes jouent sur la mitoyenneté pour proposer des escaliers doubles.

Les maisons étant installées en retrait par rapport à la voie de desserte possèdent une clôture qui participe au paysage urbain.

Composition des façades

Bien que les époques et les styles diffèrent, les compositions en façades s'inscrivent souvent dans un ordonnancement que l'on retrouve dans toutes les maisons de ville.

C'est à partir du XVIIIe siècle que les façades sont ordonnancées: les baies alignées verticalement et horizontalement forment des travées régulières.

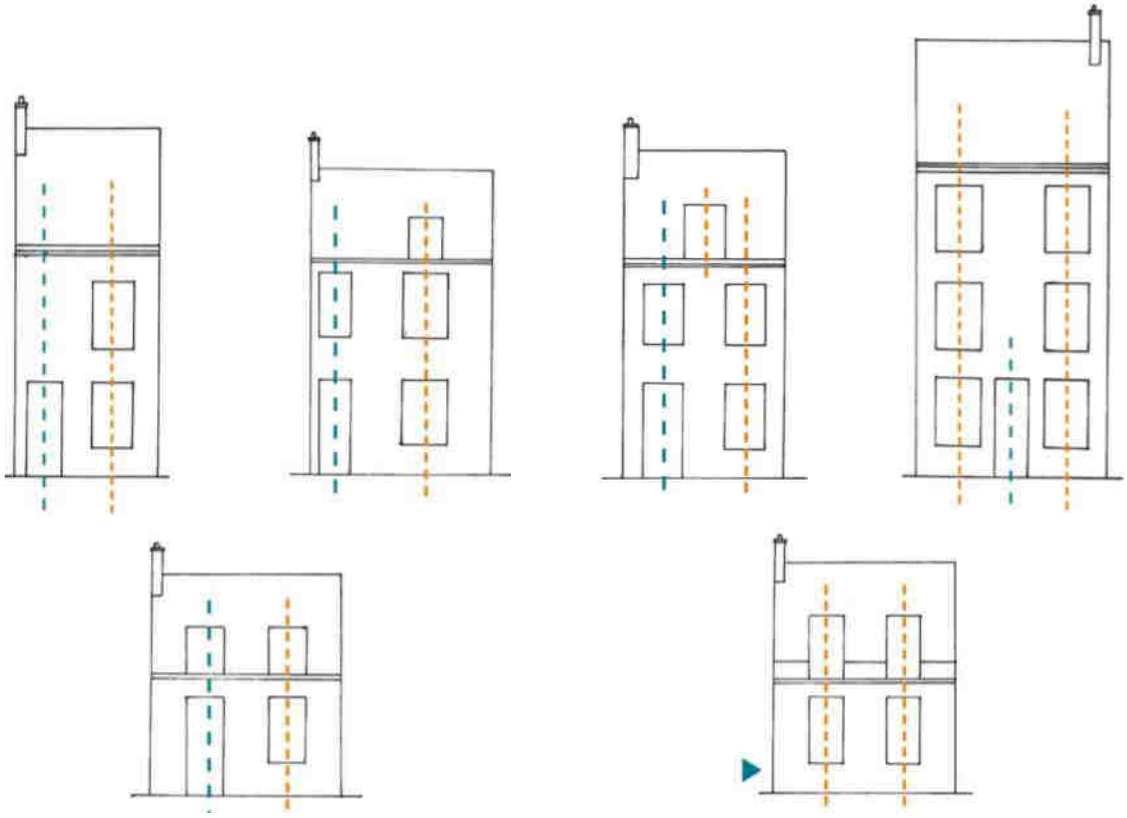
Le nombre de travées varie d'une à cinq en fonction des époques mais surtout des moyens des propriétaires.

L'entrée peut être déportée sur l'une des travées extérieures ou centrées accentuant la composition symétrique de la façade.

La hauteur des maisons de ville varie entre un à trois niveaux. Des bandeaux horizontaux peuvent marquer ces niveaux à hauteur de plancher (bandeau d'étage) ou à hauteur d'appui (bandeau d'appui). Dans le premier cas, les appuis de baies sont isolés, dans le second cas, le bandeau filant constitue l'appui des baies.

Les combles sont généralement exploités et éclairés par des lucarnes dont la forme et les dimensions varient en fonction des périodes de constructions et des styles architecturaux.

- <u>Maison à une à deux travées</u>



Exemples de compositions régulièrement rencontrées



Maison à pan de bois,
rue du Pré



Maison de ville,
rue du Pré



Maison de ville,
rue Thoré



Maison de ville,
rue de la Barillerie



Grande mancelle,
rue du Jardin des Plantes



Petite mancelle,
rue du Pavé

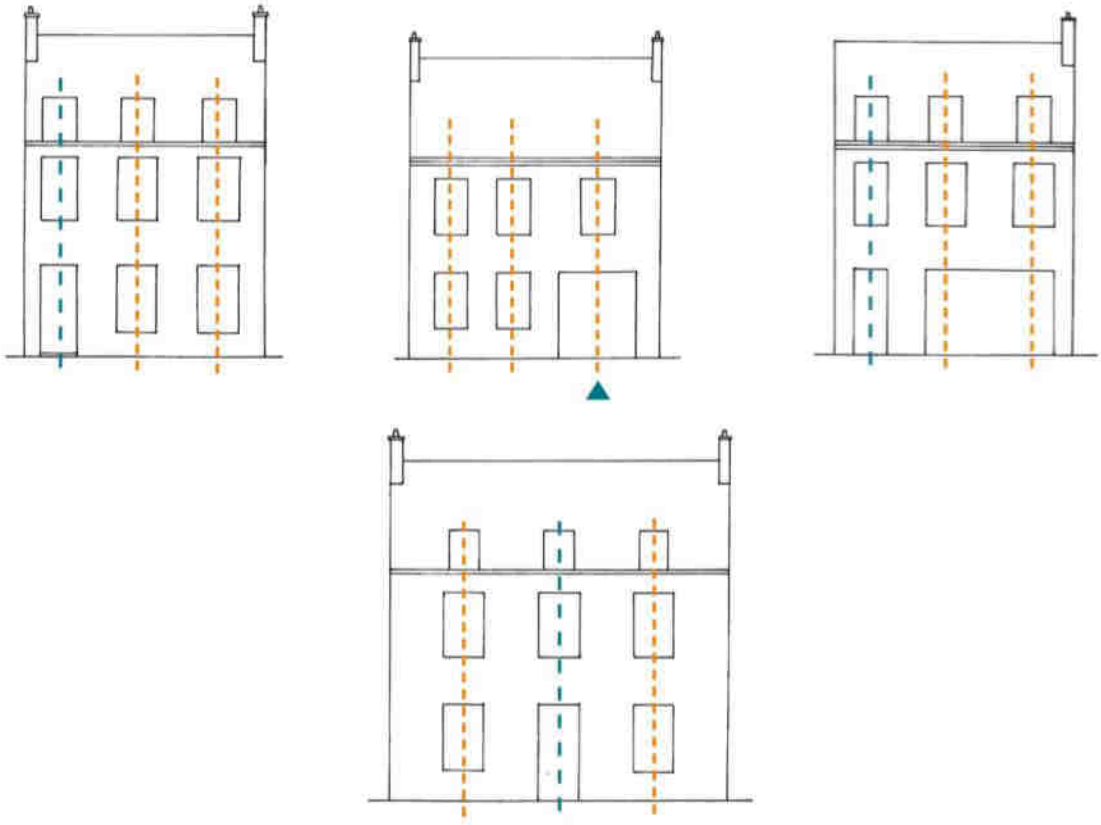


Petite mancelle,
rue de la Courtille



Maison de ville,
rue Edouard de la
Boussinière

- <u>Maison à trois travées</u>



Exemples de compositions régulièrement rencontrées

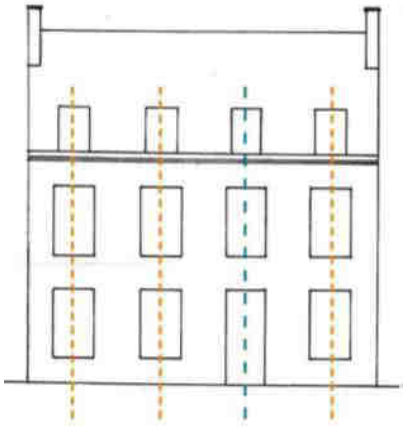

Maison de ville,
quai Ledru Rollin


Maison de ville,
rue des Maillets


Maison de ville,
rue des Cochereaux


Maisons de ville,
rue de Zurich

- <u>Maison à quatre travées (et plus)</u>




Maison de ville,
rue de la Halle aux Toiles

Exemples de compositions régulièrement rencontrées

Mode constructif

Les différents types de maisons de ville sont tributaires d'une technique constructive qui est spécifique à leur époque de construction. Les modes constructifs de ces bâtiments sont les suivants :

- Pan de bois ;
- Maçonnerie en moellons enduits ;
- Maçonnerie en pierre apparente ;
- Maçonnerie en briques ;
- Maçonnerie en béton.

Le pétitionnaire est invité à se référer à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « patrimoine » pour les recommandations d'intervention sur ces différents structures.

2. Hôtels et grandes demeures

Définition

Les hôtels et les grandes demeures sont les habitations où résident la famille d'une élite, qu'elle soit aristocratique ou financière, et leur personnel de service.

Ces bâtiments peuvent être plus ou moins grands, avec ou sans jardin, et se localiser en ville ou en périphérie. Ils sont des objets architecturaux de grande qualité, présentant en façade (sur rue et sur jardin) des éléments de décors et des modénatures représentatifs de leur époque de construction.

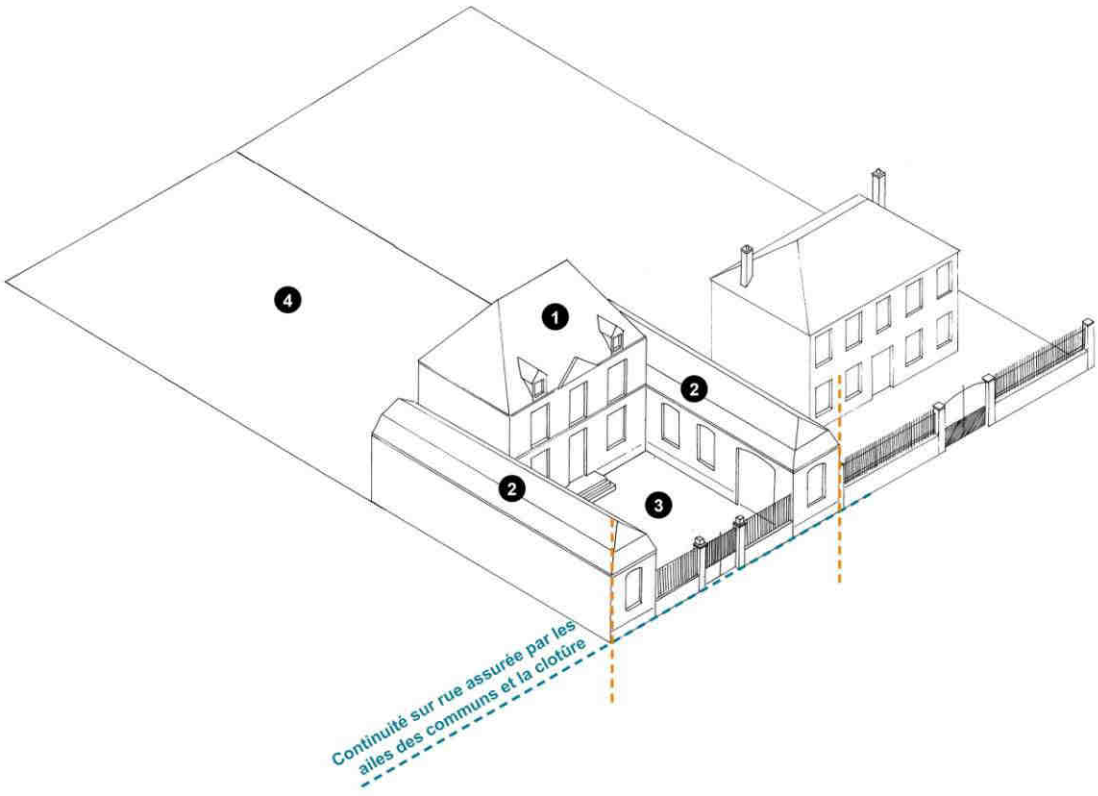
La variété des configurations dépend du programme initial de la commande, de la personnalité du commanditaire et de l'architecte constructeur.

Tissu bâti

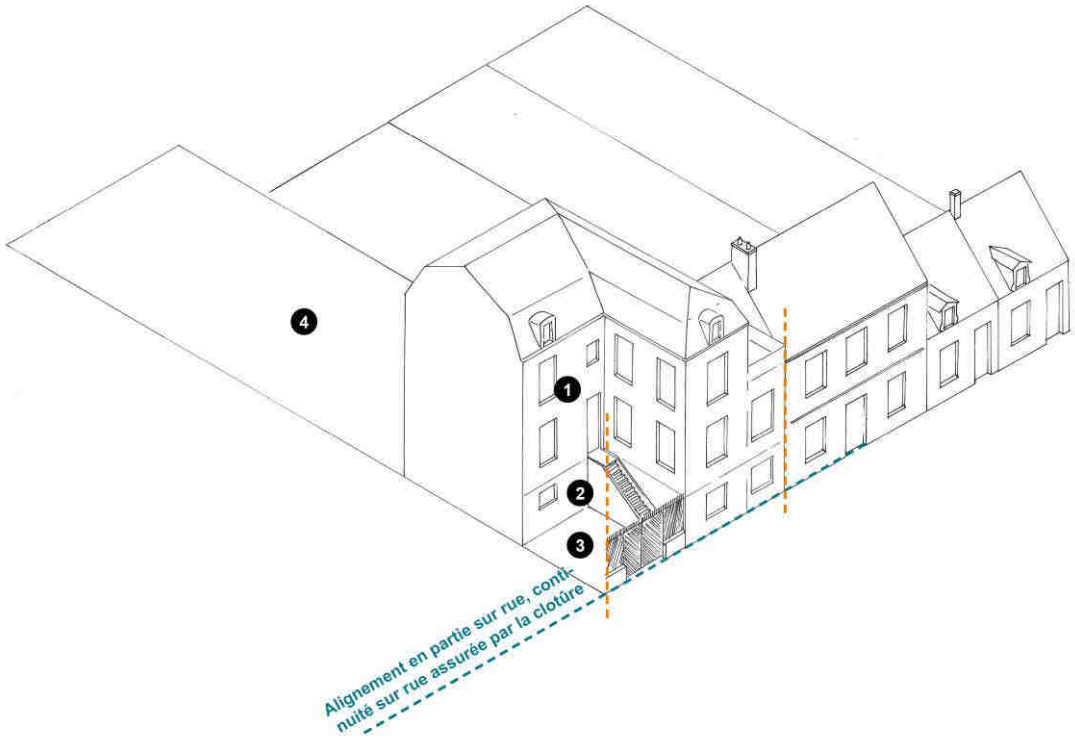
Lorsque l'hôtel s'implante sur une parcelle étroite, la construction s'installe en mitoyenneté et peut s'installer totalement ou en partie à l'alignement sur rue.

Lorsque la parcelle est large, la construction s'installe en recul de la voie définissant alors une cour à l'avant et un jardin à l'arrière privilégiant la disposition classique «entre cour et jardin».

Certains hôtels sont dotés d'ailes en retour qui affirment un corps de logis principal. Dans ce cas, la continuité sur rue est assurée par une clôture avec large portail ou par un corps de bâti annexe (communs, écurie, etc.).



1. Corps de bâti principal
2. Ailes en retour (pièces et espaces de service)
3. Cour avant
4. Jardin



1. Corps de bâti principal
2. Rez-de-chaussée de service
3. Petite cour
4. Jardin

Époque de construction et styles architecturaux

Les hôtels particuliers et grandes demeures présents sur le territoire datent pour les plus anciens du XVIIe siècle.

Ils se distinguent par leur taille importante, la hauteur de chaque niveau et les grandes pièces qui le composent. L'entrée s'ouvre vers la rue, directement ou via un grand porche. Le rez-de-chaussée, généralement surélevé, accueille les pièces de réception. Les pièces de service, comme les cuisines et les communs, se trouvent au sous-sol ou dans un bâtiment annexe.

Les hôtels possèdent des façades sculptées et dotées de nombreuses modénatures, tels que bandeaux, corniche, pilastre et encadrement. Les façades les plus riches présentent des frontons, des masquerons et des frises.

Les constructions du XVIIIe siècle sont marquées par des chaînages verticaux avec joint à refend, une toiture à brisis et terrassons, et des lucarnes en forme de « chapeau de gendarme » qui peuvent être alternées avec des œils-de-bœuf.

Le début du XIXe siècle est marqué par l'architecture classique et néoclassique avec des pilastres, des bandeaux intermédiaires et des baies en plein cintre. La toiture peut être à brisis et terrassons ou à quatre pentes.

À partir de 1850, les décors se multiplient en façades. Les motifs classiques sont encore présents, mais se mélangent avec d'autres influences décoratives: frontons, consoles, chaînage et encadrement harpé, clef saillante, etc.



Linteau sculpté, pilastres, bandeau marquant la séparation des deux niveaux, œil de bœuf éclairant les combles



Linteau sculpté, pilastres, bandeau, un balustre masque la toiture depuis la rue



L'axe central de la façade est souligné par le volume de toiture, la séquence d'entrée et les pilastres





Portail en fer forgé Porche d'entrée

Composition des façades

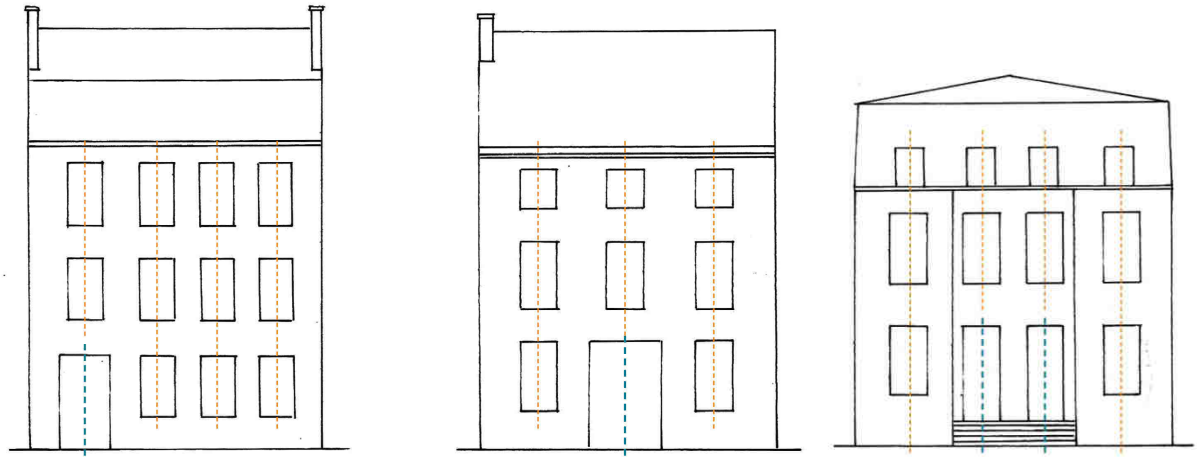
Si les styles architecturaux varient, les hôtels et grandes demeures sont tous marqués par des façades ordonnancées:

- les baies alignées verticalement et horizontalement forment des travées ;
- les bandeaux horizontaux peuvent marquer les niveaux.

Certaines façades s'organisent symétriquement autour d'un avant-corps. La travée d'entrée apparaît alors comme l'axe de symétrie.

Ces demeures comptent à minima trois travées et peuvent arriver jusqu'à neuf pour les plus cossues. Elles s'élèvent généralement sur deux niveaux carrés avec un étage de combles.

- <u>Parcelles peu larges</u>



Exemples de compositions régulièrement rencontrées



Hôtel, avenue Bollée



Hôtel, avenue Bollée



Hôtel, avenue Bollée

- <u>Parcelles larges</u>



Exemple de composition régulièrement rencontrée



Hôtel Singher, rue Chanzy

Mode constructif

Les hôtels particuliers et les grandes demeures sont tributaires d'une technique constructive qui est spécifique à leur époque de construction. Les modes constructifs de ces bâtiments sont les suivants :

- Maçonnerie en pierre apparente ;
- Maçonnerie en briques.

Le pétitionnaire est invité à se référer à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « patrimoine » pour les recommandations d'intervention sur ces différents structures.

3. Maisons bourgeoises

Définition

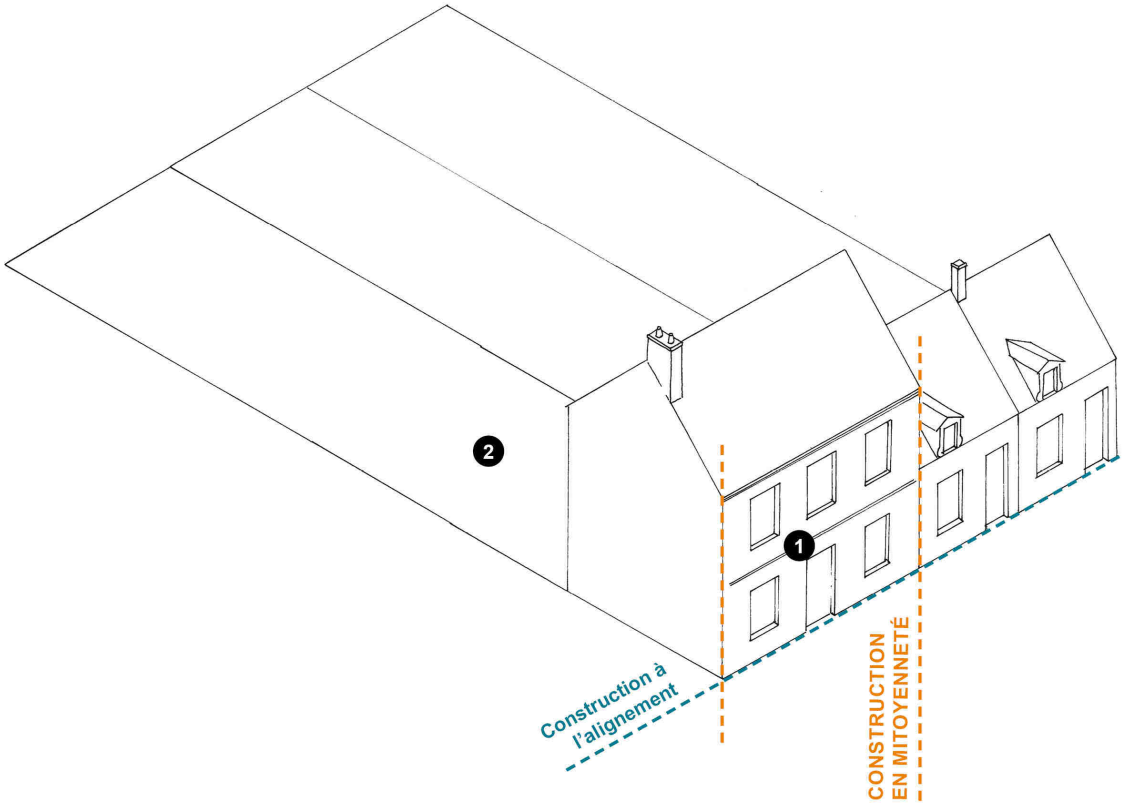
Les maisons bourgeoises sont les habitations de notables locaux ou de riches familles mancelles dotées d'un jardin.

Elles reproduisent les résidences des nobles, avec une taille importante et des décors de façade qui permettent de les distinguer des maisons de ville.

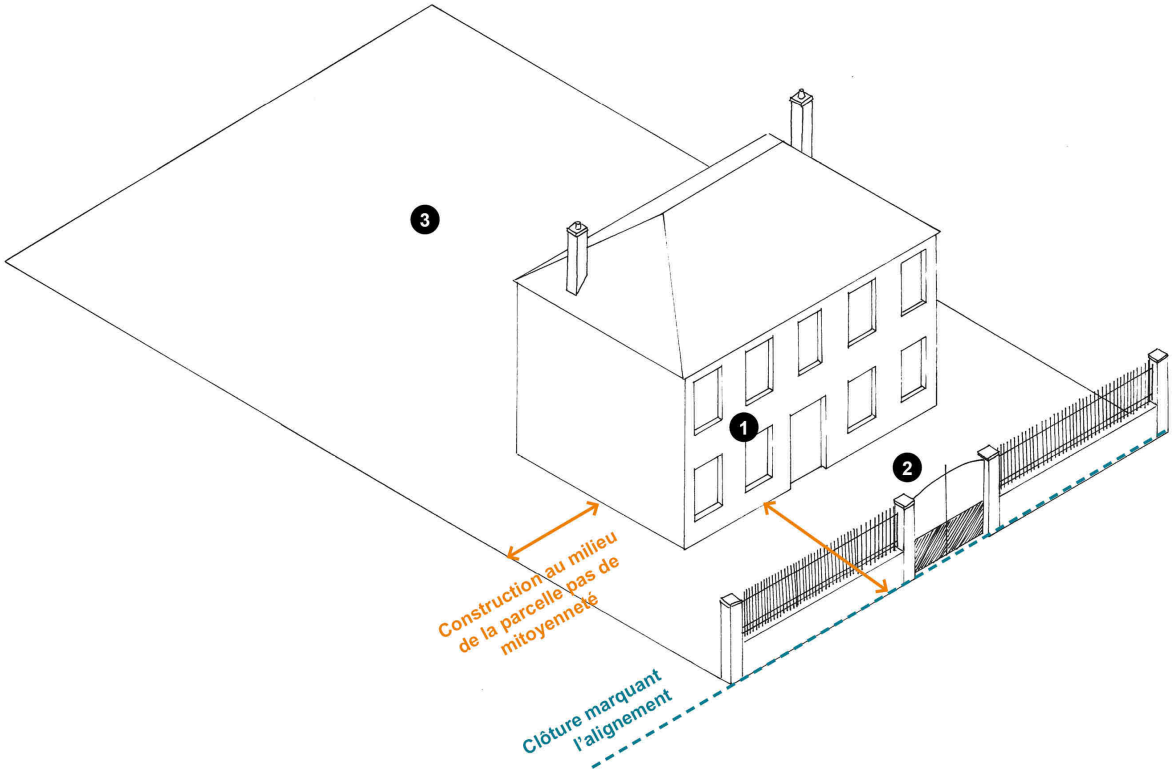
Tissu bâti

Lorsque la parcelle sur laquelle s'implante la maison bourgeoise est étroite, la construction s'installe à l'alignement sur rue.

Lorsque la parcelle est plus large, la construction est implantée en retrait par rapport à l'alignement pour accentuer son caractère bourgeois. Cette implantation marque ainsi le statut social supérieur du propriétaire.



1. Maison à alignement sur rue, continuité du front bâti avec les constructions voisines
2. Jardin à l'arrière de la parcelle



1. Maison en retrait
2. Jardinet ou cour à l'avant, fermé sur rue par une clôture assurant la continuité du front bâti sur rue
3. Jardin à l'arrière de la parcelle

Époque de construction et styles architecturaux

La maison bourgeoise se distingue par sa taille plus importante que celle des villas ou des maisons de ville. La taille de la maison augmente car elle est dotée de nouvelles fonctions : des pièces de réception ou d'apparat (hall, salon), des pièces privées (chambre, salle de bains...) et des pièces de services (cuisine, lingerie...).

Elle se distingue également des autres constructions de logement individuel par l'utilisation en façade de matériaux plus nobles, tels que la pierre et par la multiplication des ornements pour la façade sur rue. En fonction des moyens de propriétaires, la pierre est plus ou moins utilisée, mais les constructeurs y ont toujours recours pour rehausser les pilastres, chaînages d'angle, corniches, bandeaux, linteaux, appuis de fenêtres et frontons des lucarnes.

Selon les périodes, les maisons bourgeoises sont plus ou moins pourvues de décors : les modénatures comme les soubassements, les bandeaux et les corniches permettent également d'éloigner la pluie des murs.

Les ouvertures (fenêtre, porte, lucarne) sont toujours plus hautes que larges.

La toiture se distingue elle aussi : elle peut être en ardoise et zinc à la Mansart, à deux pans et très souvent au Mans à quatre pentes, même lorsque la maison s'inscrit dans un alignement bâti. Certaines maisons sont couvertes en tuile mécanique, mais avec une pente plus faible que pour les pavillons.

Le volume de toiture reçoit des ouvrages décoratifs en terre cuite ou en zinc, comme des épis de faîtage, des lanterneaux de cheminée, des œils-de-bœuf pour les toits mansardés.


Épis de faîtage en zinc


Toiture à quatre pentes, ardoises, arêtier en zinc


Toiture à la Mansart, le comble est éclairé par des lucarnes pignon cintrées


Baie arc surbaissé, encadrement pierre avec clef marquée


Encadrement en pierre


Façade sur rue avec lucarne sculptée, la fenêtre du premier niveau s'ouvre sur un balconnet qui repose sur des consoles sculptées

Composition des façades

Bien que les époques et les styles diffèrent, la composition des façades des maisons bourgeoises s'inscrit dans un ordonnancement : les baies alignées verticalement et horizontalement forment des travées régulières.

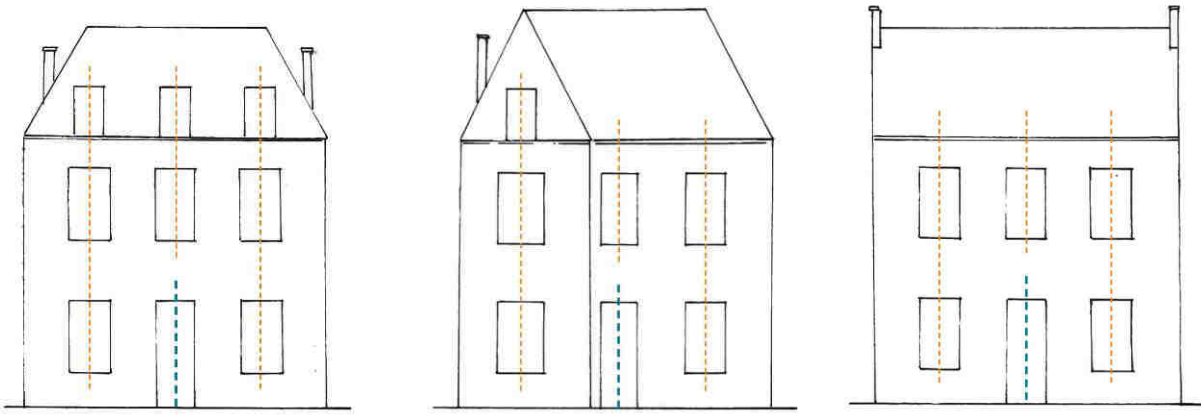
Des bandeaux horizontaux peuvent marquer les niveaux, à hauteur de plancher (bandeau d'étage) ou à hauteur d'appui (bandeau d'appui). Dans le premier cas, les appuis de baies sont isolés, dans le second cas, le bandeau filant constitue l'appui des baies.

Le nombre de travées varie de trois à cinq en fonction des moyens des propriétaires, mais aussi de la largeur de la parcelle.

L'entrée est généralement dans l'axe central de la façade accentuant la composition symétrique de l'élévation.

La hauteur des maisons bourgeoises est de deux niveaux couronnés par un étage de combles. Ces derniers peuvent être éclairés par des lucarnes dont la forme et les dimensions varient en fonction des périodes de construction et du style architectural dominant de la maison.

- Maison à trois travées



Exemples de compositions régulièrement rencontrées



Maison bourgeoise,
rue Gambetta

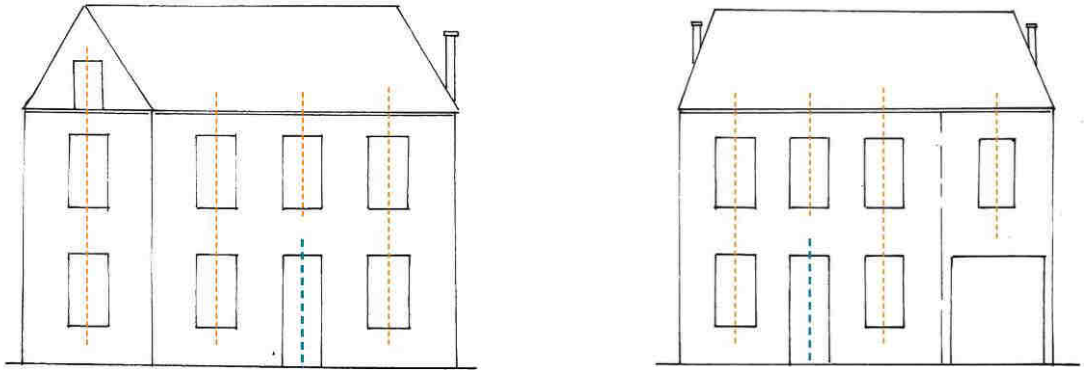


Maison bourgeoise,
rue Baudin



Maison bourgeoise,
rue Erpell

- Maison à quatre travées



Exemples de compositions régulièrement rencontrées



Maison bourgeoise,
avenue Bollée

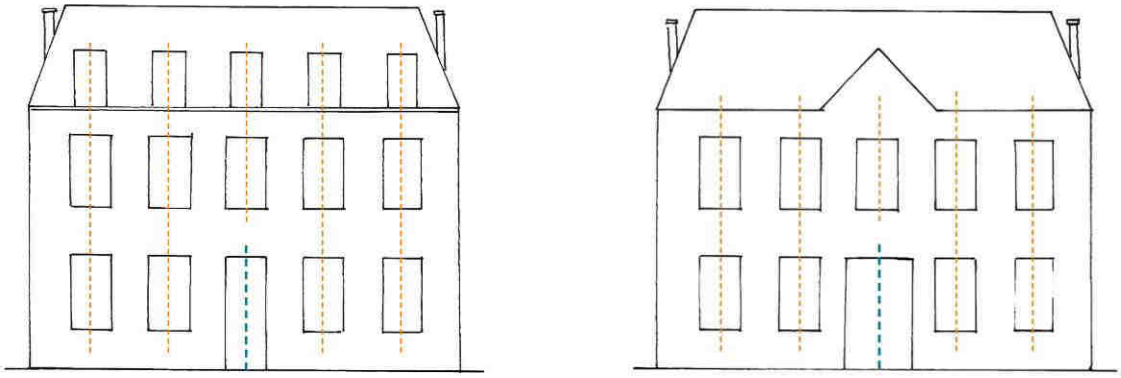


Maison bourgeoise,
avenue Olivier Heuzé

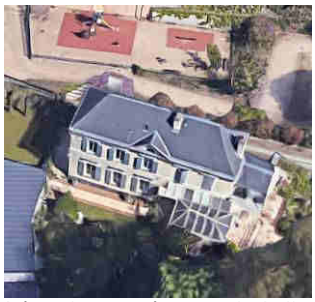


Maison bourgeoise,
avenue de la Libération

- Maison à cinq travées



Exemples de compositions régulièrement rencontrées



Maison bourgeoise, rue de Ballon



Maison bourgeoise, rue de Ballon



Maison bourgeoise, rue Saint-André

Mode constructif

Les maisons bourgeoises sont tributaires d'une technique constructive qui est spécifique à leur époque de construction. Les modes constructifs de ces bâtiments sont les suivants :

- Maçonnerie en moellons enduits ;
- Maçonnerie en pierre apparente ;
- Maçonnerie en briques.

Le pétitionnaire est invité à se référer à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « patrimoine » pour les recommandations d'intervention sur ces différents structures.

4. Villas et pavillons

Définition

Les villas et les pavillons sont des constructions privées de petite à moyenne dimension qui se sont construites à partir du XIXe siècle.

Ils introduisent une nouvelle typologie bâtie qui s'affranchit de l'alignement à la voie en proposant une nouvelle implantation sur la parcelle.

Tissu bâti

Le développement des maisons isolées sur leur parcelle est un phénomène qui débute au cours du XIXe siècle et prend toute son ampleur durant l'entre-deux-guerres. Les progrès considérables réalisés dans les moyens de transport, l'industrialisation des villes et l'accroissement démographique sont les principaux facteurs qui expliquent la multiplication des constructions à cette époque.

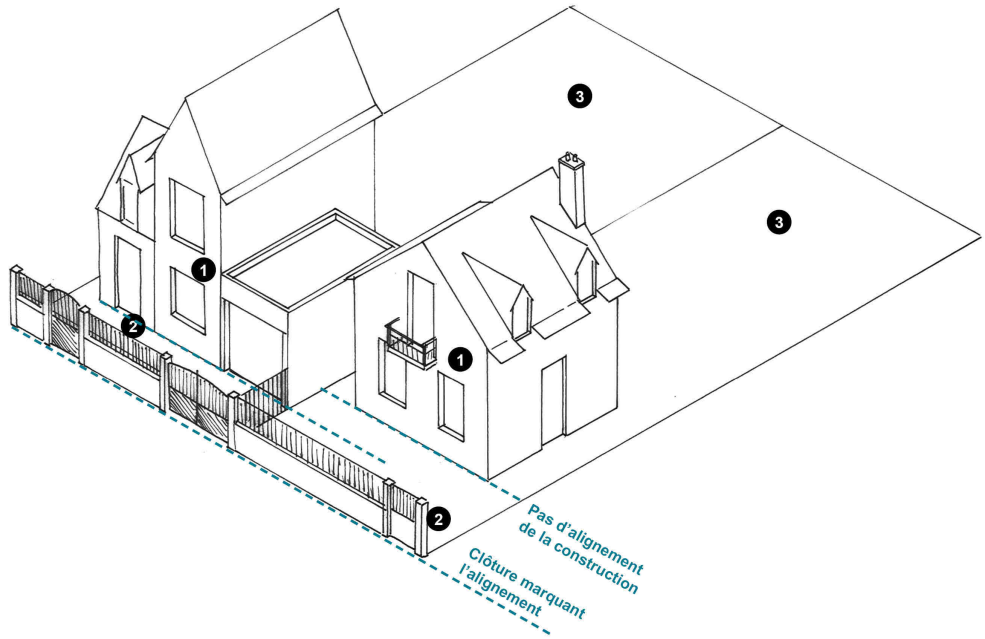
Dans un premier temps, le processus du lotissement (morcellement des terrains pour être vendus par lots) donne lieu à la construction de maisons de villégiature.

La multiplication de cette pratique au début du XXe siècle et puis sa généralisation durant l'entre-deux-guerres va avoir un véritable impact sur l'urbanisme des villes, aussi bien en termes de physionomie que de cadre bâti.

La construction est installée en retrait de l'alignement sur rue et c'est la clôture qui permet d'assurer la continuité du front bâti sur la voie.

Le bâti principal n'est pas toujours construit en limites séparatives et peut être accompagné de constructions annexes (garage, atelier, appentis, etc.). La grande diversité de volumétrie et des styles architecturaux de ce type de bâti amène une irrégularité de l'épannelage qui peut s'accompagner d'une hétérogénéité de l'implantation par rapport à l'alignement sur rue. La distance entre clôture et bâti n'est pas identique et dans une même rue les villas et les pavillons ont rarement le même recul.

Les villas et les pavillons sont accompagnés par des jardins : un petit jardinet ou cour côté rue et un jardin d'agrément et/ou potager à l'arrière dans la profondeur de la parcelle.

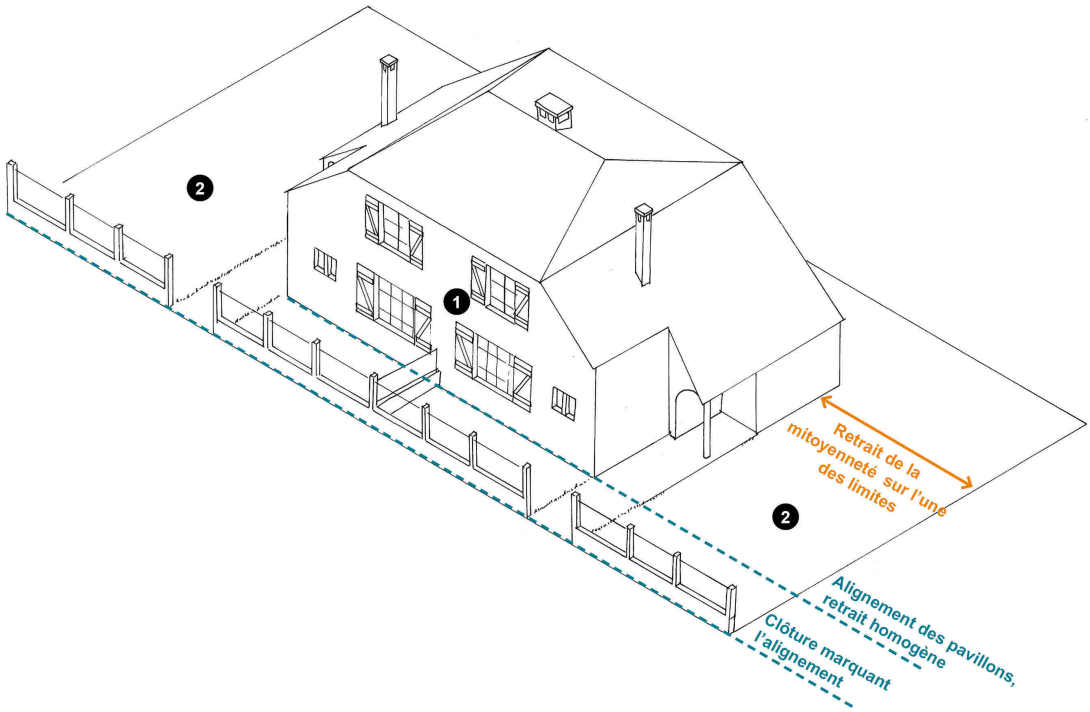


1. Villas ou pavillons, généralement en retrait
2. Cour ou jardinet à l'avant
3. Jardin à l'arrière

L'arrivée de la gare de triage et la poursuite de l'industrialisation du territoire manceau, amènent la création de cités ouvrières. Au Sud du Mans, la société Gnone et Rhône acquière un terrain de 2,5 hectares pour y installer une nouvelle usine, qui sera accompagnée par la construction d'une « cité » de 1440 logements.

Le quartier est organisé et planifié rappelant à la fois les cités ouvrières mais également les cités jardins. Il s'organise autour de rues sinueuses qui desservent des îlots découpés en parcelles régulières et de dimensions quasi égales.

Les pavillons de cette cité sont divisés en deux ou quatre logements. Les constructions s'installent en retrait de l'alignement sur rue, une clôture continue accompagnée d'une haie marque la séparation entre domaine public et privé.



1. Pavillon accueillant deux logements
2. Jardin

Époque de construction et styles architecturaux

1. Villa

L'architecture des villas est caractéristique de l'architecture bourgeoise de la seconde moitié du XIXe siècle. Elles offrent des citations d'architecture éclectiques, régionales et historisantes.

Pensées comme des objets uniques et autonomes sur leur terrain, elles sont mises en scène au cœur d'un jardin. La maison est au centre d'une composition qui regroupe les annexes : terrasse, balcon, perron, emmarchement, garage, atelier, jardin d'hiver.

La composition des villas dite « éclectique » est basée sur la dissymétrie. Elles adoptent le plus souvent une géométrie complexe, en volume et en toiture. Cette complexité est de deux types :

- un assemblage de différents volumes maçonnés, travaillés en fonction de l'orientation et de la taille de la parcelle (typologies « en L » et « en U ») ;
- un volume maçonné simple qui est complexifié par les éléments rentrants ou saillants de la composition (bow-windows, auvents, balcons, terrasses...etc.).

Ce qui compte désormais c'est que chaque façade se distingue de l'alignement. L'écriture emprunte aux styles du passé et aux styles d'autres pays, c'est pourquoi la plus grande variété caractérise tant la polychromie que la nature des matériaux employés en façade.

Sur rue, le jardin dit « de représentation » accompagne une façade aux ouvertures souvent plus hautes que larges. Sur le jardin arrière, les ouvertures se font plus généreuses et des balcons ou terrasses permettent de profiter du jardin d'agrément et des vues dégagées. Les animations de volume en bois sont fréquentes : balcons, balconnets, débords de charpente.

Les éléments saillants ou rentrants qui viennent complexifier le ou les volumes principaux sont caractéristiques à cette typologie bâtie : lucarnes travaillées, balcons, oriels, jeux de toiture... Les villas présentent en général une charpente d'un volume complexe et savant : elle peut comporter des coyaux, et présenter un profil brisé, des avancées sur la façade.



Villa des années 30
Marqué par la volumétrie en L, le dernier niveau porte un décor en ciment avec un faux colombage



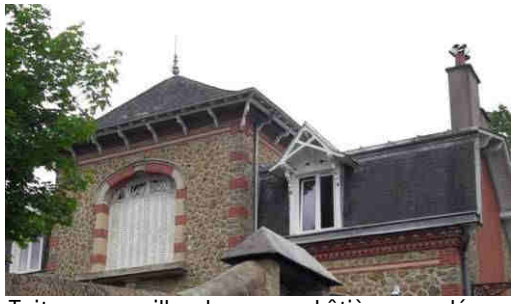
Volumétrie complexe de la toiture, balcon, faux pans de bois en décors pour le dernier niveau



Villa de la fin du XIXe siècle/début XXe siècle



Couverture en tuile à emboîtement, crête de faîtage réalisé en terre cuite



Toiture en pavillon, lucarne en bâtière avec décors bois



Villa avec une volumétrie de toiture complexe, avant -toit important, la charpente participe au décor

2. Pavillon

Les pavillons déclinent généralement une architecture standardisée autour d'éléments récurrents.

Ils possèdent généralement le même gabarit: un rez-de-chaussée surmonté de combles sous toiture à longs pans, avec souvent une demi-croupe en façade sur rue. La couverture est en tuiles mécaniques avec détails de rives. Les pavillons les plus importants présentent un niveau supplémentaire.

Réalisés par des entrepreneurs locaux, selon des modèles probablement choisis sur catalogue les pavillons présentent un plan type de forme carré ou « en L ». Des marches, surmontées généralement par une marquise, marquent la porte d'entrée qui peut être latérale ou située en façade.

Au XIXe siècle, les fenêtres sont plus hautes que larges et comportant de petits carreaux. Elles s'élargissent au XXe siècle et le nombre de carreaux diminue.

En fonction des moyens du propriétaire, la décoration est plus ou moins soignée et importante. Elle peut être de briques bicolores disposées en bandeau ou en frise : elles courent au niveau du haut des fenêtres ou forment un damier.

L'emploi de la céramique se généralise ainsi que celui de la ferronnerie : grilles des portes, ossatures des marquises de verre, garde-corps des fenêtres viennent enrichir les façades.



Pavillon, le dessin de la clôture fait échos au garde-corps de la construction



Pavillon de la première moitié du XXe siècle, bande de moellons qui animent la façade, la clôture participe au pittoresque de la construction



Pavillon des années 30, des bandes réalisées en brique participent au décor de la façade

Dans cette typologie bâtie rentre une grande partie des constructions de la Cité des Pins. Les logements construits pour la société Gnome et Rhône se répartissent en immeubles collectifs et en pavillons groupés par deux ou quatre.

Toute la conception du bâti, de la composition générale des volumes aux éléments de base, jusqu'aux détails de couleurs et matériaux, crée de la variété tout en assurant une cohérence de style.

Les maisons reçoivent un enduit de couleur ocre et sont couvertes par des toitures à longs pans en tuiles.

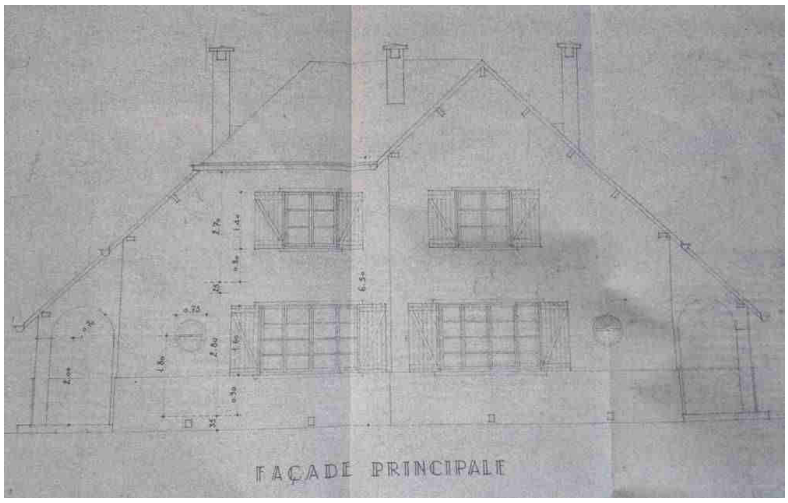
Plusieurs modèles de pavillons sont dessinés, dont certains plans sont conservés aux archives municipales du Mans :

- les B1, logement individuel de 4 pièces destinées aux agents de maîtrise ;
- les B4 regroupent deux logements de 4 pièces destinés aux agents de maîtrise ;
- les C2 regroupent quatre logements de 3 pièces destinés aux ouvriers ;
- les C3 regroupent quatre logements de 3 pièces destinés aux ouvriers ;
- les D1 regroupent deux logements de 4 pièces destinés aux ouvriers ;
- les D2 regroupent deux logements de 4 pièces destinés aux ouvriers ;
- les D3 regroupent deux logements de 4 pièces destinés aux ouvriers.

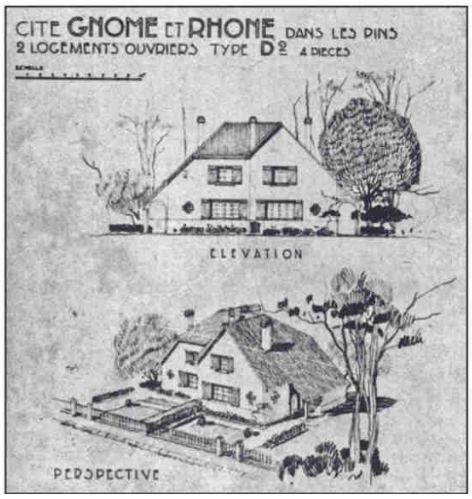
La différenciation s'effectue par le traitement des toitures et la volumétrie de chacun des types.



Élévation des pavillons C1, Archives Municipales du Mans, 11Z47



Élévation des pavillons D2, archives municipales du Mans, 11Z47



Prospectus de présentation de la cité Gnome et Rhône, arch. Emmanuel Gosne, archive de l'institut français d'architecture

Dans les quartiers de villas, pavillons et cités ouvrières, les clôtures et la végétation qui les accompagnent jouent un rôle principal dans la définition du paysage urbain. Ces clôtures assurent la continuité du front bâti.

Les clôtures peuvent être en :

- murs en pierre réalisés en blocage, avec chaîne d'angle et couronnement en pierres taillées ou en moellons équarris, à joints beurrés ;
- murs en pierre et lits de briques pleines ;
- murs bahut de hauteur réduite, décliné en fonction des matériaux choisis et du statut social des propriétaires, restant toujours en accord avec le style architectural de l'habitation ;

Si les modèles industriels sont souvent d'aspect modeste, les créations artisanales peuvent déployer une palette très importante de formes et de couleurs.

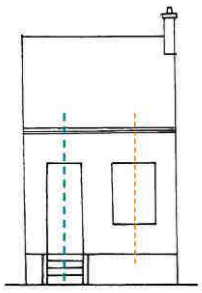
Composition des façades

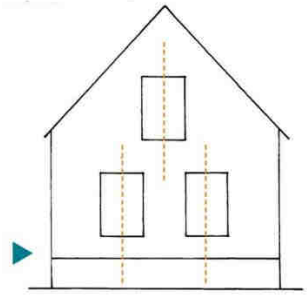
Bien que les styles diffèrent dans les villas et les pavillons, les façades présentent une composition régulière qui met en avant la logique constructive.

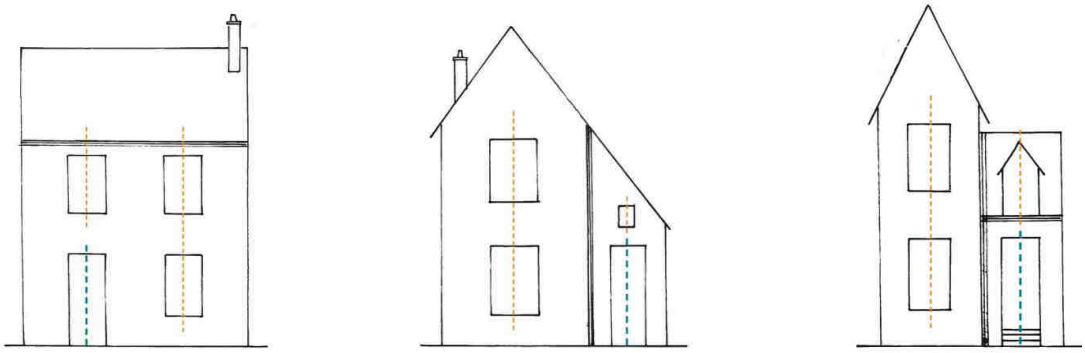
Le nombre de travées varie de deux à trois travées qui correspondent plus à une composition et à un style architectural qu'au moyen des propriétaires. Ainsi certains pavillons modestes se développent en trois travées alors que des villas cossues s'organisent en deux travées.

La hauteur des villas et des pavillons varie entre un à trois niveaux. Les combles sont généralement hauts, exploités et éclairés soit par des lucarnes soit par une ouverture du mur pignon.

- <u>Construction à deux travées</u>







Exemples de compositions régulièrement rencontrées



Villa,
rue Émile Duployé

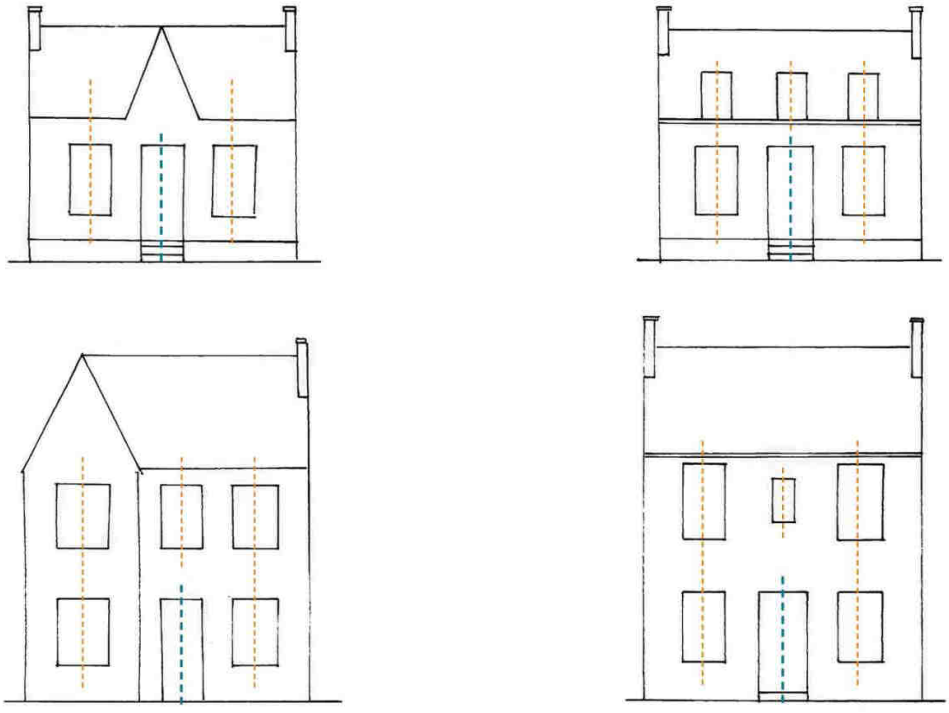


Villa,
rue Saint-Pavace



Pavillon,
impasse de la Suifferie

- <u>Construction à trois travées</u>



Exemples de compositions régulièrement rencontrées



Pavillon,
rue du Maréchal Gallieni



Villa,
rue du Pavillon



Pavillon,
rue de Funay



Villa,
avenue Rhin et Danube



Villa,
avenue Rubillard



Villa,
rue des Bons Enfants

Mode constructif

Les pavillons et les villas sont tributaires d'une technique constructive qui est spécifique à leur époque de construction. Les modes constructifs de ces bâtiments sont les suivants :

- Maçonnerie en moellons enduits ;
- Maçonnerie en briques ;
- Maçonnerie en béton.

Le pétitionnaire est invité à se référer à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « patrimoine » pour les recommandations d'intervention sur ces différents structures.

5. Immeubles

Définition

Les immeubles sont des constructions de moyenne à grande dimension qui se sont édifiées à partir de la fin du XVIIIe siècle.

Tissu bâti

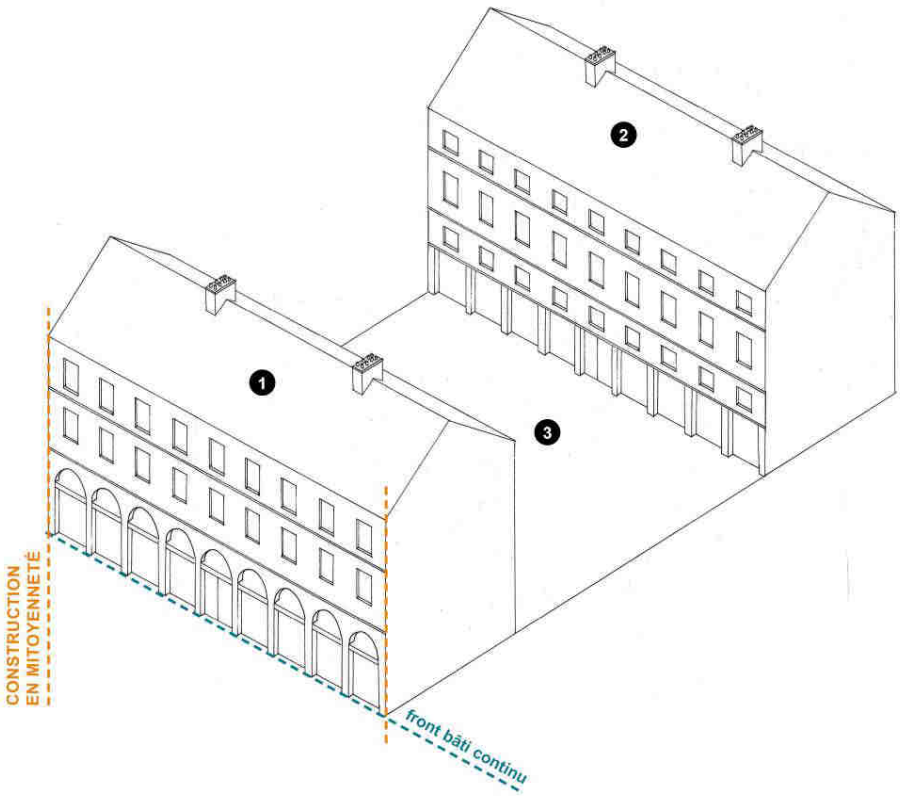
A la fin du XVIIIe siècle et dans les premières décennies du XIXe, Le Mans vit une grande transformation urbaine. Un très grand nombre d'immeubles collectifs d'habitation et de commerces sont construits durant cette période sur les grands axes ouverts et transformés au cours des XVIIIe et XIXe siècle.

1. <u>Immeuble de rapport</u>

Ces immeubles, installés sur les grands axes, forment une grande unité architecturale. Alignés sur la rue et mitoyens, ils comportent généralement :

- un rez-de-chaussée avec boutique, avec parfois un entresol ;
- deux à six étages et des combles habités.

Les façades sont ordonnancées et se présentent sous des formes variées : de l'immeuble s'apparentant à la grande maison à l'immeuble d'influence haussmannienne.



1. Immeuble de rapport sur rue
2. Second corps de bâti
3. Cour

Époque de construction et styles architecturaux

1. Immeuble jusqu'en 1850

Les façades réalisées en pierre de taille sont très sobres: un grand appareil très régulier, bandeau d'étage, corniche moulurée en doucine, pas de cadres autour des baies et plates-bandes appareillées. À partir de 1830, les façades peuvent gagner des modénatures : consoles ouvragées, bandeau, fronton surmontant les baies.

Les combles sont à deux versants couvert en ardoises et parfois éclairés par des lucarnes.

Les rez-de-chaussée à arcades, notamment le long de la rue des Minimes, réunissent la boutique et l'entresol sous une même arcature.

Cette forme classique, très en vogue à Paris à la même époque, a été reprise au Mans.





Immeuble de rapport, le premier niveau est défini par des arcades qui regroupent commerces et entresol

2. Immeuble de la seconde moitié du XIXe siècle

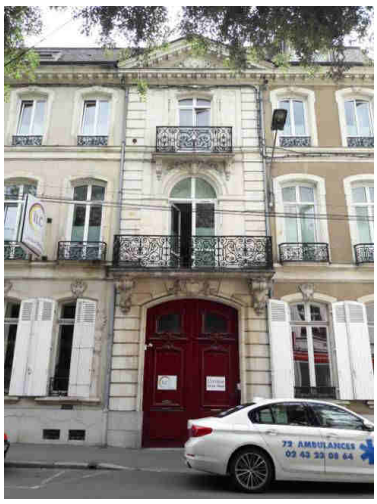
Ces immeubles, dits à loyers, s'élèvent sur trois à six niveaux. Ils peuvent accueillir des commerces au rez-de-chaussée.

Les murs sont réalisés en pierre de taille ou en moellons enduits. Les façades présentent des chaînes et des encadrements en brique ou en pierre de taille. Les combles souvent à la Mansart, sont couverts en ardoises.

Les lucarnes deviennent plus nombreuses, leurs installations s'alignent sur les travées de baies.

Ces immeubles peuvent être de plusieurs styles :

- « éclectique » avec un décor inspiré par la Renaissance et quelques touches d'Art nouveau (garde-corps, colonne) ;
- « Haussmaniens ».



Avant-corps marqué par son décor : corniche à denticule, pilastre, encadrement en pierre, masquerons, fronton, balustre en fer forgé.

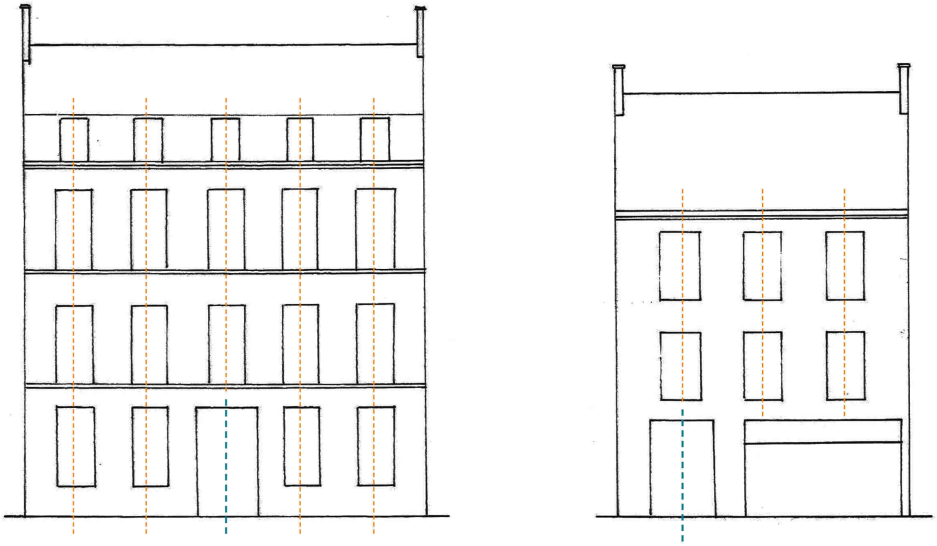


Immeuble marqué par une grande symétrie autour de l'axe d'entrée : corniche à denticules, banque d'appui en pierre sur console, garde-corps réalisés en fer forgé.

Composition des façades

Les styles des immeubles diffèrent en fonction des époques de constructions et du choix stylistique retenu par les architectes.

Composition « traditionnelle » qui s'appuie sur un ordonnancement des élévations : les baies sont alignées verticalement et horizontalement, formant des travées régulières et rythmées.



Exemples de compositions régulièrement rencontrées



Immeuble,



Immeuble,

place Aristide Briand avenue du Général Leclerc

Mode constructif

Les différents types d'immeubles sont tributaires d'une technique constructive qui est spécifique à leur époque de construction. Les modes constructifs de ces bâtiments sont les suivants :

- Maçonnerie en pierre apparente ;
- Maçonnerie en briques ;

Le pétitionnaire est invité à se référer à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « patrimoine » pour les recommandations d'intervention sur ces différents structures.