

VILLE DE FORBACH

PLAN LOCAL D'URBANISME

Cahier des charges de l'ancienne maison forestière

DATES DE REFERENCE	
Date de référence	30.05.1980
Publication	13.09.1982
Approbation	04.09.1985

MODIFICATION	
27 novembre 1997	1
31 janvier 2003	2
31 janvier 2003	3

REVISION Approbation par D.C.M.	
7 juillet 1993	1
19 décembre 2003	2

MISE A JOUR	



Cahier des Charges
préservation de
l'ancienne Maison Forestière
rue Abbé Bour à Forbach

Cahier des Charges préservation de l'ancienne Maison Forestière rue Abbé Bour à Forbach

1) PREAMBULE

a) Résumé

Une communauté urbaine accorde une grande importance à ses édifices patrimoniaux à titre de symboles tangibles de son histoire. Toute entreprise visant à préserver ces édifices – dont certains sont plus anciens que la ville elle-même – doit non seulement honorer le passé, mais aussi assurer la bonne marche d'une politique de préservation architecturale active aujourd'hui et dans l'avenir.

Les édifices majeurs ne sont pas les seuls à cet égard à devoir bénéficier d'une telle politique. Des initiatives similaires doivent désormais être entreprises afin de protéger et d'améliorer les édifices mineurs destinés à tomber dans le domaine privé.

Une telle entreprise soulève intérêts et préoccupations à l'échelle de la ville. Les représentants politiques tiennent à s'assurer que ce basculement se fasse intelligemment et de manière à préserver la valeur historique et le caractère patrimonial de l'édifice vendu. Conscient de ce fait, la Ville de Forbach, a demandé à l'architecte Fausto Vit de réaliser un **Cahier des Charges** visant à fixer les règles de conservation, rénovation et de restauration de l'**Ancienne Maison Forestière**, destinée à être vendue prochainement.

b) Pourquoi un Cahier des Charges ou un Plan de rénovation-restauration doit-il être entrepris ?

Les inquiétudes concernant les transformations des édifices patrimoniaux tombés dans le domaine privé n'ont cessé de constituer des polémiques ces dernières décennies. Outre les préoccupations concernant l'aspect de l'édifice, il y a des signes marqués indiquant que le bâtiment, une fois tombé dans le domaine privé et notamment après certains travaux hasardeux, n'était plus en mesure de satisfaire à ses premières exigences fonctionnelles.

Dans son analyse typo-morphologique de l'**Ancienne Maison Forestière**, l'architecte signale que la plupart des travaux importants de réparation et de rénovation jugés nécessaires dans les dernières années n'ont pas été effectués. L'architecte demande à la Ville de Forbach d'approuver un Plan à court terme visant à réaliser les travaux de réparation et de modernisation de nature urgente à l'édifice, avant de le proposer à la vente.

La Ville de Forbach devra répondre à cette demande en approuvant en principe un **Plan de Rénovation-Restauration** préparé par l'architecte. Le but de ce Plan est d'élaborer un programme de mise en œuvre global, équilibré et par phases visant à atteindre les principaux objectifs suivants :

- Sauvegarder l'aspect de l'édifice ;
- Répondre, dans la mesure du possible, aux besoins, contraintes et impératifs de l'édifice ;
- Respecter la valeur patrimoniale de l'édifice ;
- Protéger l'environnement ;
- Préserver l'édifice pour améliorer sa valeur patrimoniale et, par conséquent, sa valeur marchande.

Si ce Plan ne devait pas être retenu par la Ville de Forbach, le Cahier des Charges en déterminerait implicitement les objectifs et les ordres de priorité dans l'établissement du projet de préservation.

c) Le Cahier des Charges

Le Cahier des Charges est le tableau de bord qui définit le projet de préservation et dans quelles conditions il sera mené à bien. Il fournit des renseignements sur l'entreprise et les aspects techniques et architecturaux. Le propriétaire de la maison partira de ce document de référence pour réaliser ses travaux.

Le Cahier des Charges fixe les objectifs et les contraintes du projet de préservation. Il détaille tous les éléments à prendre en compte pour le mener à bien. Il permet au propriétaire d'y voir clair sur ses possibilités et ses intentions, il lui fournit les renseignements nécessaires pour réaliser le projet.

2) PRESERVATION DE L'ASPECT DE LA CONSTRUCTION PRINCIPALE

a) Généralités

1. *L'ancienne Maison Forestière un patrimoine architectural à préserver au-delà de son histoire*

- En tant que patrimoine architectural de Forbach et entrée du parc du château du Schlossberg, l'Ancienne Maison Forestière contribue grandement à l'intérêt et au charme de la ville. C'est justement pour cela qu'il est tellement important de garder et de mettre en valeur ses caractéristiques d'origine.
- Des interventions judicieuses et sensibles à ces caractéristiques garantissent l'enrichissement de ce patrimoine et assurent l'amélioration de la qualité de vie des habitants de chaque quartier.
- La qualité de la façade de la maison dépend de tous les éléments architecturaux qui la composent. En effet, ils définissent son caractère et sa personnalité. Comprendre l'architecture de cette maison, c'est surtout identifier ces éléments et en apprécier leur qualité et leur importance.
- Lorsque les composantes de la façade sont en bon état, elles doivent être conservées. En cas de détérioration, il faut considérer leur réparation, bien souvent moins coûteuse, plutôt que leur remplacement. Une telle action permet de préserver et même d'améliorer la valeur patrimoniale de la maison.
- Si le remplacement de certains éléments de la façade s'avère nécessaire, il faut s'inspirer des formes et des caractéristiques architecturales d'origine du bâtiment pour guider les décisions et les choix.
- Lorsque certaines composantes d'origine de la façade ont disparu ou ont été remplacées par d'autres mal adaptées au caractère de la maison le Cahier des Charges permet au propriétaire de les reconstituer. Pour les recréer, il faudrait s'inspirer de photos anciennes de la maison, si disponibles, sinon de bâtiments semblables possédant encore leurs éléments d'origine.
- Les saillies qui se dégagent des murs extérieurs dans une variété de formes et d'ornementations procurent à la maison un cachet distinctif, rehaussent sa qualité architecturale et accroissent son caractère de résidence de qualité. Les escaliers et les ornementations de fenêtres en saillie contribuent aussi à la richesse patrimoniale du quartier. Le charme indéniable des saillies mérite qu'elles traversent le temps en conservant fière allure et souligne l'importance de leur prodiguer un entretien soutenu. Elles doivent être conservées dans leur intégralité.

2. *Conservation*

- Elle consiste en un bon entretien des composantes architecturales de la bâtisse. Toutefois, il y a lieu de préciser que la construction principale sera conservée dans son intégralité fonctionnelle, architecturale et patrimoniale.
- Une bonne couche de peinture doit être appliquée au premier signe de détérioration et les éléments faibles doivent être consolidés.

3. *Restauration*

- Il s'agit de remettre en bon état, par des réparations appropriées, les éléments défectueux.
- Une réfection fidèle à la forme d'origine des parties endommagées est de mise.

4. *Rénovation*

- Dernier recours pour une remise à neuf d'une partie endommagée en reconstruisant de façon conforme au modèle original.
- L'utilisation de photos d'époque ou des bâtiments voisins est conseillée pour de tels travaux.

5. Erreurs à éviter

- On ne doit jamais supprimer un ou des éléments du décor d'une façade, cela altère son caractère architectural et ce genre d'intervention est irréversible.
- Attention à la modernisation ; les modes sont éphémères et, avec le temps, le bâtiment perd de son intérêt. Le résultat peut être un échec, car cela élimine les caractéristiques de l'époque de construction et, par le fait même, diminue sa valeur.
- De plus, il ne faut jamais ajouter d'accessoires qui n'appartiennent pas à l'époque de la maison ; cela crée une confusion de styles peu souhaitable.

b) Dispositions particulières visant à préserver l'aspect extérieur de la construction principale

1. Toiture

- La toiture de la construction principale sera maintenue telle que l'originale.
- Les travaux entraînant des modifications de forme de toiture sont interdits.

2. Couverture

- Pour la toiture à pans, la couverture sera obligatoirement réalisée en tuile plates de terre cuite (de préférence de teinte rouge).

3. Le porche d'entrée

- Sur la façade du bâtiment, le porche d'entrée crée un espace de transition entre l'intérieur et l'extérieur de l'habitation. La fonction principale allouée à ce porche est de donner de l'importance à l'entrée. C'est pourquoi le style ornemental s'est exprimé sur cette avancée en l'agrémentant de divers travaux de bois ouvré. Il devra être préservé dans son intégralité.

4. Entretien du porche d'entrée

- La couverture du porche d'entrée possède une structure de bois reliée à celle de la maison. En effet, ses solives sont fixées à la première solive du plancher et s'appuient au mur extérieur en reposant sur un linteau. C'est pourquoi la vérification de l'efficacité du joint de scellement entre le mur de maçonnerie et la surface du bois est essentielle pour éviter la pourriture des solives à la sortie du mur.
- Les garde-corps et mains courantes de bois, les surfaces qui sont régulièrement exposées aux intempéries peuvent présenter des altérations qui nécessitent le remplacement des éléments défectueux en respectant le style original.

5. Fenêtres et châssis vitrés

- Sont autorisées :
 - Seules les lucarnes rampantes,
 - Seuls les châssis vitrés de teinte blanche,
 - Tous les types de matériaux. (bois, PVC, aluminium ...)
- Sont interdites :
 - Toutes les lucarnes à l'exception des lucarnes rampantes,
 - La transformation des porches ou auvents en vérandas,
 - La réalisation de marquises ou vérandas en gros bois,
 - Les châssis vitrés avec croisillons en petits bois.

6. Murs et façades

- L'aspect original des façades doit être conservé, à savoir :
 - Au rez-de-chaussée : les briques en parement, les encadrements de baies et les appareillages d'angle en pierre apparents (grès des Vosges ou pierre de la région)
 - A l'étage : les briques en parement et les ossatures en bois apparentes (colombage).
- Sont interdits :
 - Le recouvrement des pans de bois apparents (colombage)
 - Les pavés de verre,
 - Les doublages extérieurs.
 - La peinture des éléments en pierre de la construction existante (encadrement des baies, corniches, etc.),

7. L'escalier extérieur

- L'escalier extérieur est un trait culturel distinctif de cette maison. Il devra être préservé dans son intégralité.

8. Clôtures, murs de soutènement et garde-corps

- Les clôtures et murs de soutènement sont limités à la hauteur actuelle,
- Les clôtures et murs de soutènement devront obligatoirement être réalisés en moellons (grès des Vosges ou pierre de la région),
- Les garde-corps seront composés d'un alignement de balustres reposant sur le mur de moellons et couronné par une tablette à hauteur d'appui,

c) Dispositions particulières visant à préserver l'aspect intérieur de la construction principale

- Aucune disposition particulière n'est à prévoir sur la préservation de l'aspect intérieur de la construction.
 - Toutefois, aucune intervention intérieure susceptible de compromettre la pérennité ou la solidité de l'édifice ne devra être réalisée.
-

3) DISPOSITIONS REGLEMENTANT LES CONSTRUCTIONS ANNEXES ET LE GARAGE

a) Caractère de la zone UA

- L'Ancienne Maison forestière se situe dans la zone UA correspondant au centre ville actuel. La densité des bâtiments y est importante. Ils abritent des activités commerciales, des services, des loisirs en plus de l'habitat.
- Le règlement renforce cette fonction « centre ville » qui mêle l'habitat et les activités.
- Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond au centre ancien de la commune et qui comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu.

b) Constructions admises

- Les extensions de la construction principale sont interdites à l'exception des vérandas.
- Seules les constructions annexes (dépendances, vérandas ...) et un garage sont autorisés dans l'emprise du terrain de l'Ancienne Maison Forestière.
- Seule la construction du garage devra respecter l'emplacement défini figurant au plan (document ci-joint).

c) Implantation des constructions annexes et du garage par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions annexes en 2ème ligne sont autorisées.
- Les constructions annexes à la construction principale (dépendances, vérandas...) et le garage ne peuvent s'implanter en avant de la façade principale de la construction principale.

d) Implantation des constructions annexes et du garage par rapport aux limites séparatives

- Les constructions annexes doivent être édifiées soit en limite séparative, soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur sous égout (ou dessus acrotère) de la construction sans que ce retrait ne soit inférieur à 3 mètres.
- Le garage doit jouxter la limite séparative, conformément à l'emplacement indiqué sur le document graphique.

e) Implantation des constructions annexes les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Pas de prescription

f) Emprise au sol

- Pas de prescription.

g) Hauteur maximum des constructions annexes et du garage

- La hauteur maximale de la construction annexe projetée et le garage ne devra pas dépasser la hauteur maximale du mur de clôture.
- La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture (ou dessus acrotère).

h) Aspect extérieur

- Les constructions annexes (dépendances, vérandas ...), le garage ainsi que les éléments d'accompagnement (garde-corps, mur de clôture, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - le volume et la toiture,
 - les matériaux, l'aspect et la couleur,
 - les éléments de façade, tels que percements et terrasse,
 - l'adaptation au sol.
- Les constructions annexes et le garage sont soumises aux prescriptions suivantes :
 1. **Toiture**
 - Sont autorisées les toitures à faible pente et les toitures terrasses.
 - L'accès à la toiture terrasse du garage pourra être rendu possible par la réalisation d'une étanchéité-couverture constituée de dalles sur plots ou autre système technique équivalent (terrasse jardin).
 2. **Matériaux**
 - Sont interdits tous les matériaux de type « tôle ondulée »,
 3. **Murs et façades**
 - Sont autorisés les enduits de façade composés d'un mélange de chaux et de sable, les enduits traditionnels talochés feutrés et le béton net de décoffrage recouvert d'une lasure,
 - Sont autorisés les enduits qui se rapprochent par leur teinte et leur aspect des enduits réalisés à partir de chaux et de sable,
 - Les façades de la construction annexe pour être traitées comme celle du niveau habitable (rez-de-chaussée) et non en soubassement.
 - Sont interdits les doublages extérieurs en panneaux plastique, fibrociment, métalliques, les habillages en carrelage, les fausses pierres, etc.
 - Sont interdits les matériaux en gros bois pour la réalisation d'une véranda.
 4. **Implantation par rapport au terrain naturel**
 - L'accès à l'entrée principale du garage se fera de plain-pied avec le terrain naturel.

i) COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Pas de prescription.

4) REGLEMENTATION DE LA ZONE

- L'Ancienne Maison Forestière est située dans la zone UA.
 - Toutes les dispositions à caractère général de la zone lui sont applicables ; les dispositions spécifiques du Cahier des Charges se substituant aux dispositions du règlement de la zone.
-

5) DOCUMENT GRAPHIQUE INDIQUANT L'EMPLACEMENT PREVU POUR ACCUEILLIR UN GARAGE

