



Préfecture de région Normandie  
Secrétariat général pour les affaires régionales  
7 place de la Madeleine - CS 16036  
76036 ROUEN cedex

Direction Régionale des Affaires culturelles de Normandie  
13 bis rue Saint-Ouen  
14052 CAEN cedex 4



Communauté urbaine Caen la mer  
16 rue Rosa Parks - CS 52700  
14027 CAEN cedex 9



Hôtel de Ville, Esplanade J.-M. Louvel  
14027 CAEN cedex 9

# AVAP de la ville de Caen

Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

## Règlement

version 21/05/2019 corrigée 13/06/2019



siège social

5 impasse Charles Trenet  
16200 Fleurac  
05 45 35 84 49

alap@wanadoo.fr

Agence Marie Hélène Micaux

architecte du patrimoine DPLG & DESCHCMA

2 cité Riverin  
75010 PARIS  
Tél. 01 42 45 03 07

mhmicau@gmail.com





---

## Préambule

p 1 à 13

Cadre général de l'AVAP

---

## Section A

p 15 à 143

### Prescriptions relatives aux Secteurs et aux Constructions neuves

incluant :

- les règles pour les extensions et les surélévations autorisées dans la Section B ;
  - le bâti des Cités-jardins, travaux sur existant et constructions neuves.
- 

## Section B

p 145 à 227

### Prescriptions relatives au Bâti existant

---

## Annexe

p 229

13 Fiches typologiques (extrait du Diagnostic)

---



# Préambule Cadre général de l'AVAP

---

## L'AVAP et les autres réglementations ..... p 6-7

AVAP et PLU

AVAP et monuments historiques classés ou inscrits

AVAP et protection des abords des monuments historiques

AVAP et sites classés

AVAP et site inscrit

AVAP et archéologie

AVAP et publicité

AVAP et autres législations relatives à l'occupation des sols

## Contenu et portée des documents d'AVAP ..... p 8-9

Le Rapport de Présentation

Le Diagnostic Architectural, Patrimonial et Environnemental

Le Document graphique

Le Règlement

## Définition des patrimoines repérés et d'accompagnement ..... p 10-13

Classement des types de patrimoine bâti

Bâti repéré au titre de l'AVAP

Autres éléments de patrimoine repéré

Bâti d'accompagnement

## AVAP et PLU

L'AVAP est une servitude d'utilité publique jointe en annexe au Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour produire ses effets.

Le règlement de l'AVAP est compatible avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) .

En cas de divergence dans les règles, les dispositions les plus contraignantes s'appliquent.

## AVAP et monuments historiques classés ou inscrits

Les édifices classés ou inscrits au titre des Monuments historiques sont régis par le code du patrimoine.

La commune de Caen compte à ce jour 86 édifices protégés au titre des Monuments historiques dont :

- 28 édifices comportant au moins une partie classée
- 58 édifices inscrits

L'AVAP ne modifie pas les réglementations et demandes d'autorisations nécessaires aux travaux portant sur ces édifices.

Il est rappelé que la loi sur l'architecture rend obligatoire l'intervention d'un architecte du patrimoine pour des travaux soumis à permis de construire sur un bâtiment classé.

## AVAP et protection des abords des monuments historiques

Les servitudes d'utilité publique au titre du Code du patrimoine pour la protection du champ de visibilité des immeubles inscrits ou classés au titre des monuments historiques, ne sont pas applicables dans le périmètre de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine.

## AVAP et sites classés

Caen possède 13 sites classés.

L'AVAP est sans effet sur les servitudes de site classé qui continuent à s'appliquer : les demandes d'autorisation de travaux sont soumises à déclaration ou à autorisation au titre du code de l'environnement.

Les sites classés sont figurés sur le Document graphique et rappelés dans le Diagnostic (volet paysage).

## AVAP et site inscrit

Caen comporte deux sites inscrits :

- La Prairie, depuis le 15/04/1932.
- le centre ancien depuis le 05/01/1978 ; 77 % des monuments protégés sont situés dans ce périmètre.

L'AVAP suspend les effets des sites inscrits.

En cas de suppression de l'AVAP, les effets des sites inscrits entrent à nouveau en vigueur.

## AVAP et archéologie

L'ensemble du territoire de la commune de Caen relève de la législation en matière d'archéologie (cf PLU) :

- Code du patrimoine, livre V.
- Décret n° 2004-490 du 3 juin 2004, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

L'AVAP est sans effet sur cette réglementation qui continue à s'appliquer dans son périmètre.

## Fouilles

En application de l'article L.531-I du code du patrimoine, nul ne peut effectuer des fouilles ou sondages à effet de recherche de monuments ou objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art ou l'archéologie, sans en avoir au préalable obtenu l'autorisation : la demande d'autorisation doit être adressée à la Direction Régionale des Affaires Culturelles – Service Régional de l'Archéologie de Normandie (DRAC, SRA).

## Découvertes fortuites

Lorsque par suite de travaux, ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitations ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement tout objet pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique, sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au Préfet. Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des vestiges de caractère immobilier découverts sur son terrain. Le dépositaire des objets assume à leur égard les mêmes responsabilités (art. L.531-I4 à L.531-I6 du code du patrimoine).

## Prescriptions d'archéologie préventive

Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux, qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, situés dans le périmètre des zones de présomption de prescription archéologique (ou zones de saisine), ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des prescriptions d'archéologie préventive. Ces mesures sont prescrites par La DRAC – Service Régional de l'Archéologie (SRA), à laquelle doivent être communiqués les dossiers relatifs à ces opérations, constructions ou travaux.

Lorsqu'il dispose d'informations lui indiquant qu'un projet qui ne lui a pas été transmis en application de l'arrêté de zonage archéologique, est néanmoins susceptible d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, le préfet de région peut demander au Maire de lui communiquer le dossier de demande correspondant. De même, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements peuvent décider de saisir le Préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance.

## AVAP et publicité

La publicité fait l'objet d'une interdiction relative dans l'AVAP : toute publicité est interdite par le RNP (Règlement national de publicité) dans le périmètre d'une AVAP, mais des dérogations sont possibles dans le cadre du RLP (Règlement local de publicité).

## AVAP et autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent applicables à l'intérieur de l'AVAP :

- les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme concernant la salubrité et la sécurité publique, la conservation et la mise en valeur d'un site ou vestige archéologique, et les conséquences dommageables pour l'environnement ;
- les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant les périmètres sensibles, le droit de préemption urbain, les zones d'aménagement différé, les périmètres de restauration immobilière, les périmètres de résorption de l'habitat insalubre, les participations exigibles des constructeurs ;
- les prescriptions nationales ou particulières fixées en application des lois d'aménagement et d'urbanisme ;
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol.

L'AVAP est constituée des 4 documents suivants à l'exclusion de tout autre :

- Le **Rapport de Présentation**.
- Le **Diagnostic** Architectural, Urbain, Paysager et Environnemental annexé au Rapport de présentation.
- Le **Règlement** (présent document).
- Le **Document graphique** composée de 9 cartes :
  - le Périmètre de l'AVAP dans la commune de Caen
  - les Secteurs de l'AVAP
  - la carte d'ensemble des Éléments de patrimoine repérés
  - les cartes « zoom » des Éléments de patrimoine repérés :
    - 1 : Centre
    - 2 : Nord
    - 3 : Sud
    - 4 : Ouest
    - 5 : Nord-Est
    - 6 : Sud-Est

## Le Rapport de Présentation

Le Rapport de présentation tire les conclusions respectives des deux approches du Diagnostic. Il identifie et hiérarchise :

- Les **objectifs à atteindre en matière de protection et de mise en valeur du patrimoine** ainsi que de qualité de l'architecture et de traitement des espaces ;
- Les **conditions locales d'une prise en compte des objectifs de développement durable** en cohérence avec les objectifs précédents.

Il justifie en outre les dispositions retenues et expose, en tant que de besoin, les règles permettant de prendre en compte les objectifs de développement durable attachés à l'AVAP.

Le Rapport de présentation n'est pas opposable au titre du droit des sols.

## Le Diagnostic Architectural, Patrimonial et Environnemental

Le Diagnostic fonde l'AVAP. Il comprend l'étude documentaire, l'étude historique, l'analyse architecturale, urbaine paysagère et environnementale aux différentes échelles, le détail des protections existantes, la synthèse et les enjeux., dans ses deux volets :

- **l'approche architecturale et patrimoniale** :  
Elle traite du patrimoine architectural, urbain, paysager, historique et archéologique, de la géomorphologie, de l'histoire et des logiques d'insertion, de la qualité architecturale du bâti.
- **l'approche environnementale** :  
Elle analyse les tissus bâtis, l'implantation et les matériaux de construction par époque et au regard des objectifs d'économie d'énergies, la capacité du territoire à l'utilisation des énergies renouvelables, l'intérêt en termes d'écologie et de confort, et d'esthétique des éléments naturels.

Il est indispensable de s'y référer pour tout projet de travaux sur bâti ancien, de construction neuve ou d'espace public.

Le Diagnostic, annexé au rapport de présentation, n'est pas opposable au titre du droit des sols.



## Le Document Graphique

Le document graphique, support du règlement, fait apparaître en 8 cartes :

- le périmètre général de l'AVAP dans la commune ;
- les secteurs différenciés auxquels correspondent des règles particulières ;
- les éléments bâtis et paysager repérés lors du Diagnostic selon leur intérêt patrimonial auxquels s'appliquent des règles appropriées ;
- les éléments bâtis d'accompagnement indissociables de la préservation et de la mise en valeur du cadre bâti de Caen.

Le Document graphique est opposable au titre du droit des sols.

## Le Règlement

Le règlement de l'AVAP est indissociable du document graphique dont il est le complément.

Il définit les dispositions à respecter en matière de :

- qualité des interventions de **conservation et de mise en valeur du patrimoine bâti** et des **espaces urbains et paysagers**.
- qualité architecturale des **constructions nouvelles ou des travaux d'aménagement** de constructions existantes.
- intégration architecturale et insertion paysagère des **dispositifs relatifs aux économies d'énergie, des installations d'exploitation des énergies renouvelables**, et prise en compte des objectifs environnementaux.

Le Règlement est opposable au titre du droit des sols.

En application de l'article D631-13 du code du patrimoine, le règlement prévoit la possibilité d'adaptation mineure de ses prescriptions à l'occasion de l'examen d'une demande d'autorisation de travaux en application de l'article L. 632-I. En cas de mise en œuvre de cette possibilité, l'accord de l'architecte des Bâtiments de France est spécialement motivé sur ce point.

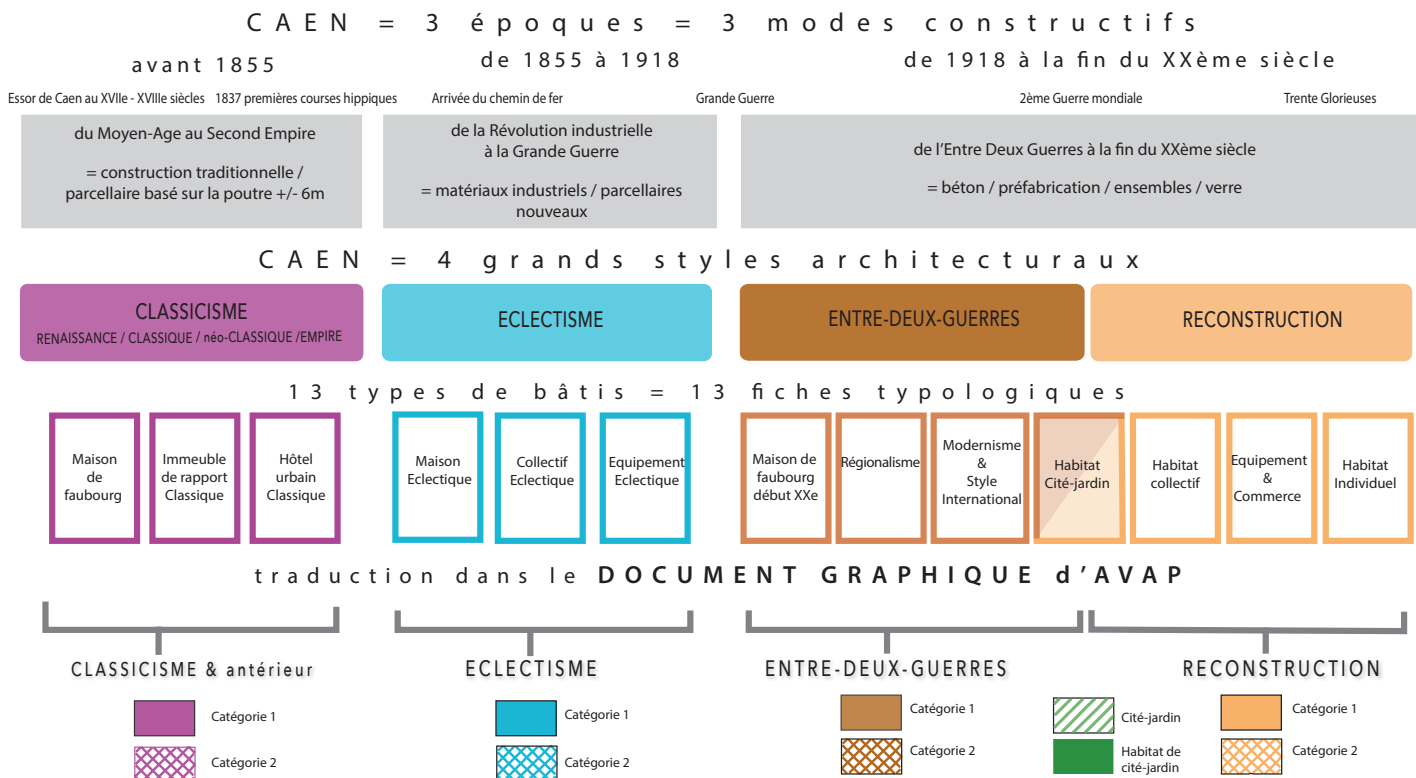
### Fonction des illustrations dans le règlement

Le règlement comporte des illustrations de nature diverse (photographies, schémas, croquis) afin de faciliter la compréhension des règles par des exemples de solutions à retenir ou à éviter.

Ces illustrations sont destinées à éclairer les règles et n'ont pas de portée prescriptive.

# Définition des patrimoines repérés et d'accompagnement

## Classement des types de patrimoine bâti



## Classement des types de patrimoine bâti par catégorie > légende du Document graphique

<div style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #800080; border: 1px solid black;"></div>	Classique et antérieur 1ère catégorie
<div style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #800080; border: 1px solid black; background-image: linear-gradient(to right, transparent 48%, #800080 48%, #800080 52%, transparent 52%); background-size: 4px 4px;"></div>	Classique et antérieur 2ème catégorie
<div style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #00B0F0; border: 1px solid black;"></div>	Eclectique 1ère catégorie
<div style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #00B0F0; border: 1px solid black; background-image: linear-gradient(to right, transparent 48%, #00B0F0 48%, #00B0F0 52%, transparent 52%); background-size: 4px 4px;"></div>	Eclectique 2ème catégorie
<div style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #8B4513; border: 1px solid black;"></div>	Entre-deux-guerres 1ère catégorie
<div style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #8B4513; border: 1px solid black; background-image: linear-gradient(to right, transparent 48%, #8B4513 48%, #8B4513 52%, transparent 52%); background-size: 4px 4px;"></div>	Entre-deux-guerres 2ème catégorie
<div style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FF8C00; border: 1px solid black;"></div>	Reconstruction et 30 Glorieuses 1ère catégorie
<div style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FF8C00; border: 1px solid black; background-image: linear-gradient(to right, transparent 48%, #FF8C00 48%, #FF8C00 52%, transparent 52%); background-size: 4px 4px;"></div>	Reconstruction et 30 Glorieuses 2ème catégorie
<div style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black; background-image: linear-gradient(to right, transparent 48%, #90EE90 48%, #90EE90 52%, transparent 52%); background-size: 4px 4px;"></div>	Cité-jardin
<div style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #008000; border: 1px solid black;"></div>	Habitat cité-jardin

## Bâti repéré au titre de l'AVAP

### Typologie architecturale : 13 types de bâti

Afin de s'adapter à chacune des grandes familles de patrimoine présentes sur le territoire communal et à leurs techniques de construction, le règlement fait référence aux 13 types de bâtis décrits dans le Diagnostic, qui relèvent de 4 grands styles architecturaux :

#### Classicisme (Renaissance/Classicisme/Néo-classique/Empire)

- Maison de faubourg
- Immeuble de rapport Classique
- Hôtel urbain Classique

#### Eclectisme

- Maison Eclectique
- Collectif Eclectique
- Equipement Eclectique

#### Entre-deux-Guerres

- Maison de faubourg début XXe
- Régionalisme
- Modernisme et Style international
- Cité-jardin

#### Reconstruction

- Habitat collectif
- Equipement
- Individuel en lotissement

Ils permettent de préciser les prescriptions sur des points particuliers tels que la forme et les proportions d'ouvertures, les matériaux, le traitement des abords, etc.

Par exception, les habitations des cités-jardins relèvent soit d'un repérage spécifique (cf Ici-contre), soit du bâti d'accompagnement.

Les 13 fiches typologiques du Diagnostic sont rappelées en annexe du Règlement.

### Traduction dans le Document graphique :

Deux catégories :

Catégorie 1 : bâti remarquable proche de son état d'origine

Catégorie 2 : bâti représentatif du type, ayant subi des altérations réversibles.

Les Cités-jardin sont repérées et renvoient à une légende spécifique.

Pour certaines d'entre elles, l'habitat est également repéré avec une légende spécifique, sans distinction de catégorie.

### Principe des prescriptions d'intervention sur bâti existant

Les prescriptions du règlement supposent la reconnaissance préalable des caractéristiques et des techniques constructives de réalisation du bâtiment sur lequel les travaux sont envisagés.

Pour la restauration et l'entretien, les techniques à mettre en oeuvre doivent respecter de la manière la plus fidèle possible les matériaux et les mises en oeuvre de l'époque de la construction.

## Autres éléments de patrimoine repéré

### Autre élément remarquable

Il s'agit essentiellement de murs de clôture en moellons de pierre calcaire, de quelques clôtures mixtes, et de portails remarquables, repérés indépendamment du bâti situé sur la parcelle.

### Axe structurant

Axe de composition urbaine à prendre en compte pour l'inscription de bâti nouveau et/ou la composition urbaine.

### Vue axée / réciproque / panoramique

À préserver et à prendre en compte pour l'inscription de bâti nouveau et pour les aménagements urbains.

### Espace public / Espace planté remarquable

À préserver et à prendre en compte pour l'inscription de bâti nouveau et pour les aménagements urbains.

### Alignement d'arbres structurant

À préserver et entretenir.

### Front calcaire

À préserver et mettre en valeur.

★ Autre élément remarquable

--- Axe structurant

→ Vue droite

↔ Vue réciproque

↗ Vue panoramique


■ Espaces publics remarquables

■ Espace planté public remarquable

+++ Alignement arbres structurant

▲▲▲ Front calcaire

## Bâti d'accompagnement

 Bâti d'accompagnement

A l'intérieur du périmètre de l'AVAP, le « **bâti d'accompagnement** » figure en gris sans autre indication sur les documents graphiques. Les travaux sur ces constructions doivent respecter des règles pour contribuer à la mise en valeur du patrimoine urbain de Caen.

Le « bâti d'accompagnement » comprend :

- des **constructions non visibles de la rue, notamment situées dans le secteur «Centre historique», et qui pourraient posséder un fort intérêt patrimonial.**

Celui-ci peut être reconnu à l'occasion d'une demande d'autorisation de droit des sols ou à tout moment sur demande du propriétaire, et entraîner son classement en Catégorie 1 ou en Catégorie 2.

Ces constructions relèvent alors du règlement « Bâti repéré » correspondant, selon la période, le type de bâti et la catégorie auxquels il est possible de la rattacher.

- des **constructions visibles de la rue qui relèvent de l'un des 13 types de bâtis identifiés** dans le Diagnostic et présentés dans la Typologie du bâti caennais, **mais qui ont subi des altérations importantes les excluant du bâti patrimonial repéré** ; elles peuvent néanmoins avoir conservé des éléments d'origine qui contribuent à leur identité patrimoniale et à celle de Caen : à ce titre, leurs caractéristiques doivent être préservées et/ou restaurées à l'occasion de travaux.

Elles sont soumises aux prescriptions du règlement « Bâti d'accompagnement » assorties de modulations éventuelles selon le type de bâti ou le secteur dans lequel elles se trouvent.

- des **constructions sans intérêt patrimonial**, visibles ou non visibles depuis la rue. Elles peuvent :
  - faire l'objet de travaux divers soumis aux prescriptions du règlement « Bâti d'accompagnement ».
  - être détruites et remplacées : après autorisation de démolir, le projet neuf relève des règles pour la construction neuve.

## Evolution du classement d'un bâtiment

Le classement d'un bâtiment en Catégorie 1, Catégorie 2 ou Bâti d'accompagnement a vocation à évoluer en fonction des travaux de préservation et de mise en valeur qui seront effectués.





# Section A Prescriptions relatives aux Secteurs et aux constructions neuves

---

A1	Centre historique .....	17
A2	Anciennes paroisses Vaugueux et Vaucelles .....	33
A3	Tissus urbains XIXème .....	47
A4	Faubourgs d'entrée de ville .....	61
A5	Pavillonnaire début XXème - Cités-jardin .....	75
A6	Ensembles urbains Reconstruction .....	107
A7	Grandes emprises mixtes .....	123
A 8	Espaces ouverts structurants .....	133



## 1. Cadre de référence

- 1.1 Cadre bâti de référence
- 1.2 Ambiance urbaine de référence

## 2. Construction neuve

- 2.1 Champ d'application des règles
- 2.2 Implantation, hauteur, volumétrie
- 2.3 Façades
- 2.4 Couleurs
- 2.5 Toitures
- 2.6 Equipements techniques & divers
- 2.7 Panneaux solaires
- 2.8 Commerces
- 2.9 Clôtures (portails et portillons compris)

## 3. Espace privé minéral / végétal

- 3.1 Espace privé minéral
- 3.2 Espace privé végétal
  - Préserve au titre du PLU
  - Non préserve au titre du PLU

## 4. Espace public à dominante minérale

- 4.1 Espace public à dominante minérale repéré au document graphique

*Sans objet : voir A8*

- 4.2 Autre Espace public à dominante minérale

- 4.2.1 Prescriptions générales
- 4.2.2 Prescriptions particulières
  - Matériaux de sol
  - Mobilier, éclairage, signalétique
  - Vues
  - Végétation

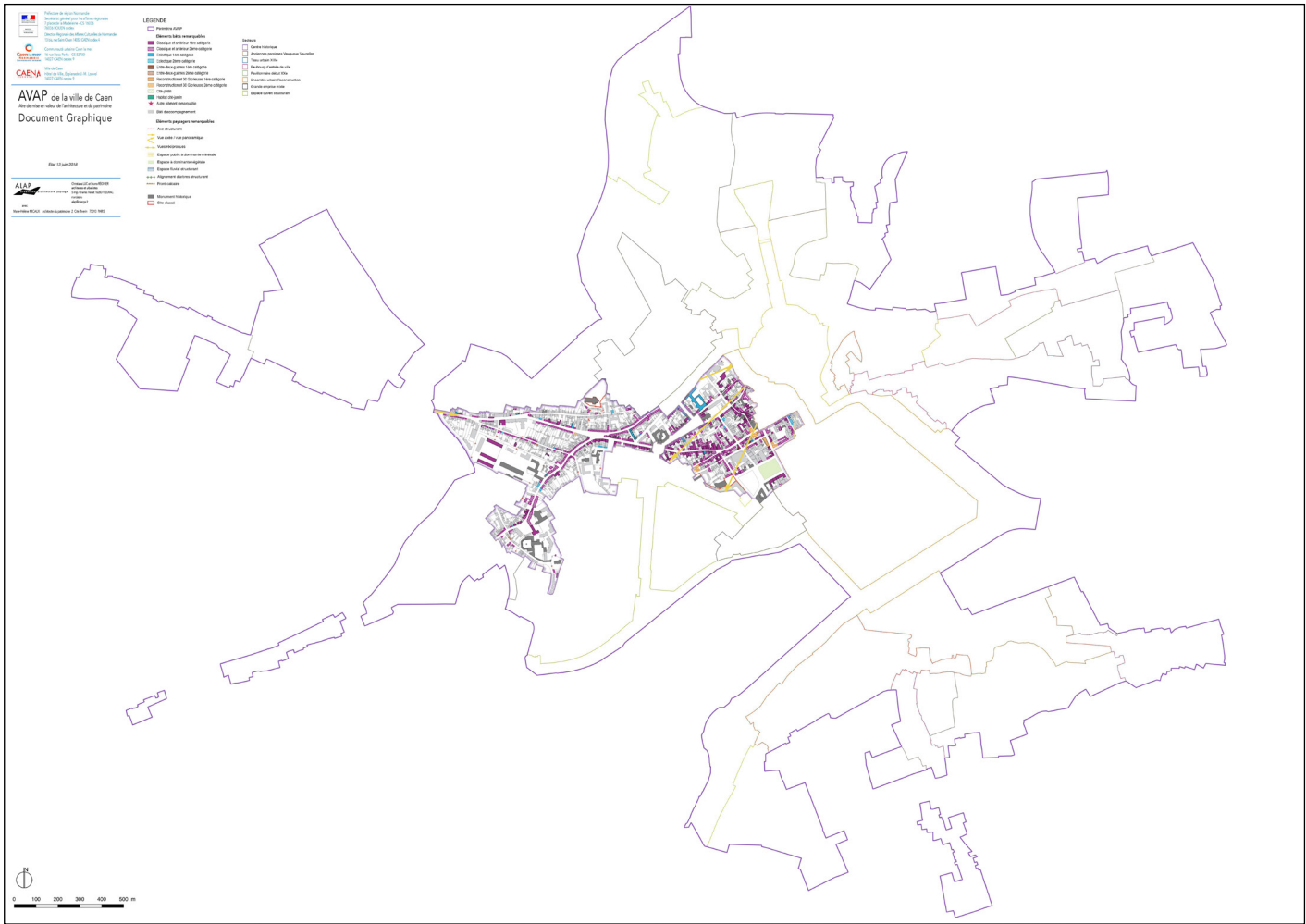
## 5. Espace public à dominante végétale

- 5.1 Espace public à dominante végétale repéré au document graphique

- 5.1.1 Prescriptions générales
- 5.1.2 Prescriptions particulières
  - Matériaux de sol
  - Clôtures, mobilier, éclairage, signalétique
  - Vues
  - Végétation

- 5.2 Autre espace public à dominante végétale

- 5.2.1 Prescriptions générales
- 5.2.2 Prescriptions particulières
  - Matériaux de sol
  - Clôtures, mobilier, éclairage, signalétique
  - Vues
  - Végétation



# 1. Cadre de référence

*Objectif des règles - Les règles visent :*

- la mise en valeur des patrimoines bâtis et non-bâtis (rues, places, cours, végétal, etc.) de toutes époques dans le respect du cadre bâti et de l'ambiance urbaine de référence ;
- l'insertion des constructions neuves (y compris les extensions et surélévations du bâti existant autorisées dans le règlement section B) en accord avec le bâti et les espaces urbains patrimoniaux en présence et constituant un apport d'architecture contemporaine au paysage urbain de référence.

## 1.1 Cadre bâti de référence

Le secteur « Centre historique » comprend un grand nombre de patrimoines bâtis emblématiques et reconnus dont l'élément majeur — l'Abbaye aux Hommes — domine par sa haute stature et sa position en point focal de plusieurs voies importantes ou espaces publics convergeant vers le centre.

Le Centre historique présente une grande cohérence dans son tissu urbain dense formé un bâti ancien hétérogène allant du XV<sup>ème</sup> au XVIII<sup>ème</sup> siècles qui comprend principalement :

- des immeubles de rapport de style Classique construits à l'alignement sur les voies et places créées au XVIII<sup>ème</sup> siècle,
- d'importantes institutions civiles et militaires : tribunal, abbayes, caserne, palais ducal, hôtel de ville, hôpital le Bon Sauveur, etc.
- des maisons d'artisans implantées le long des voies anciennes, un modèle qui s'est répété sur plusieurs époques à partir de la fin du Moyen-âge,
- des hôtels particuliers construits en retrait avec cour/jardin et bâtis annexes en façade derrière des murs à l'alignement.

Quelques éléments des XIX<sup>ème</sup> et XX<sup>ème</sup> sont insérés dans cette trame urbaine historique.

**Le cadre bâti du secteur « Centre historique » présente la cohérence d'un tissu urbain dense formé d'un assemblage hétérogène de bâtis de largeurs et hauteurs variées, jalonné de nombreux bâtiments d'exception.**

## 1.2 Ambiance urbaine de référence

Le secteur « Centre historique » correspond à une partie du site inscrit de Caen. Il est situé à l'Ouest du Château et s'organise autour des voies anciennes et des anciens lits de l'Odon qui ont structuré sa trame urbaine à différentes époques.

Le secteur « Centre historique » comporte des paysages urbains contrastés correspondant aux périodes pendant lesquelles il s'est constitué :

- des rues traditionnelles commerçantes, dont l'origine remonte à l'époque médiévale, sur un axe est-ouest : rues Saint-Pierre, Ecuyère, Guillaume le Conquérant, Caponière, etc. ;
- des espaces autrefois liés à l'eau avec des îlots profonds comportant des façades arrières qui constituaient le front urbain sur l'Odon ou ses biefs ;
- des cours et jardins privés en cœur d'îlots, avec peu de jardins sur rue sauf ceux d'hôtels particuliers, séparés visuellement de l'espace public par des murs hauts avec portail.

Des espaces publics ouverts majestueux, emblématiques de la ville du XVIII<sup>ème</sup> siècle sont traités dans le secteur 8- « Espaces ouverts structurants » : la place Saint-Sauveur et, dans son prolongement, la place Fontette. Leur composition rigoureuse forme une articulation entre deux quartiers du secteur « Centre historique » rues Ecuyère/Saint-Pierre à l'Est, rues Guillaume le Conquérant /Caponière/de Bayeux à l'Ouest.

L'ambiance urbaine du secteur « Centre historique » est caractérisée par un réseau de rues et de ruelles d'origine médiévale, entrecoupés des espaces ouverts et aérés réalisés suivant les principes de l'urbanisme des Lumières (la tradition Classique du XVIII<sup>ème</sup> siècle), reliés par des rues au gabarit réduit héritées du Moyen-Âge.



Architecture contemporaine affirmée comportant des références subtiles à l'architecture Classique dans laquelle elle s'inscrit.

Architectes : Bernard -Lepourry (Caen)



Sources d'inspiration dans l'architecture Classique



Interprétation dans l'architecture contemporaine



Exemple de rupture d'échelle ancienne par un immeuble Classique du début du XIXème siècle qui souligne l'angle des rues.

Il se distingue tant par une hauteur totale que par des hauteurs d'étage nettement supérieures.

L'immeuble Reconstruction contigu à droite a retrouvé le gabarit «normal» de la rue.



## 2. Construction neuve

### 2.1 Champ d'application des règles

Les règles s'appliquent au bâti neuf, ainsi qu'aux extensions et aux surélévations du bâti existant autorisées par le règlement section B.

### 2.2 Implantation, hauteur

Les constructions neuves doivent s'inscrire dans la logique du tissu bâti dans lequel elles prennent place, tant en implantation qu'en hauteur.

Pour assurer la prise en compte d'un élément de patrimoine bâti ou paysager particulier, le projet de construction neuve pourra retenir une implantation ou une hauteur adaptée, qui devra être justifiée et argumentée.

Le projet doit préserver et mettre en valeur :

- le patrimoine bâti majeur des monuments historiques et les éléments de patrimoine bâti et paysager repérés sur le document graphique situés à proximité, sur le même côté de la voie ou sur le côté opposé, même si situés dans un autre secteur de l'AVAP ;
- les vues repérées sur le document graphique ;
- les vues sur un monument historique classé ou inscrit même non repérées sur le document graphique.

Le raccord de la construction neuve aux édifices mitoyens doit tenir compte de leur hauteur d'égout et de leurs modénatures.

### 2.3 Façades

Une conception architecturale contemporaine de qualité est exigée.

Les proportions et la composition des façades anciennes remarquables, les matériaux et leurs mises en œuvre peuvent servir de référence.

Les modèles seront adaptés à l'époque, aux techniques et aux usages actuels dans l'objectif de créer :

- des surfaces minérales en relation avec les textures de la pierre ou du béton du bâti repéré ;
- des fenêtres qui participent à un style architectural cohérent ;
- des garde-corps de balcons et fenêtres dessinés avec soin comme l'ont été les ferronneries ouvragées des XVIII<sup>ème</sup> et XIX<sup>ème</sup> siècles, puis les ferronneries originales de la Reconstruction.

Exceptionnellement, une structure bois apparente inspirée de l'architecture en pan de bois, ou un revêtement en bois sur une partie de la façade pourront être acceptés dans le cadre d'un projet architectural soigné.

### 2.4 Couleurs

La mise en couleur des façades doit faire l'objet d'un projet d'ensemble.

Les couleurs dominantes doivent être choisies dans la gamme des couleurs claires caractéristiques du paysage urbain caennais.

Des couleurs soutenues peuvent être utilisées pour une minorité des surfaces et pour les éléments participant aux façades tels que garde-corps, fenêtres, portes ....

### 2.5 Toitures

#### Toitures en pente

Les matériaux de couverture doivent être choisis en tenant compte du contexte.

Les équipements techniques divers doivent être incorporés dans les toitures.

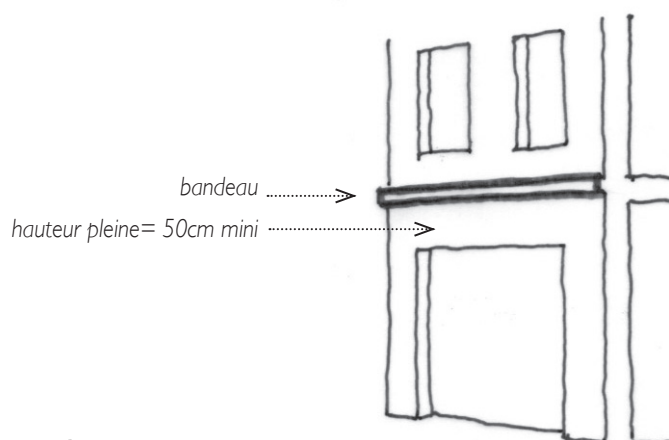
#### Toitures terrasse

Les toitures terrasse non accessibles doivent être végétalisées (technique dite PCVH, Paroi Complexe Végétalisée Horizontale) lorsque leur superficie d'un seul tenant est supérieure à :

- 50m<sup>2</sup> pour les constructions à usage d'habitations individuelles ou jumelées ;
- 300m<sup>2</sup> pour les autres constructions.

Voir illustration des toitures végétalisées dans le règlement A2.

Les équipements techniques (groupes de ventilation, cheminées d'aération, pompes à chaleur, édicules d'ascenseur, conduits divers, etc.) placés en toiture terrasse doivent être masqués par des écrans sur toutes les faces (y compris face supérieure).



### Commerces

*La règle : les rez-de-chaussée commerciaux doivent comporter une hauteur pleine de 50 cm minimum entre la baie commerciale et le plancher du 1<sup>er</sup> étage, destinée à recevoir la signalétique commerciale.*

*Cette partie pleine doit être limitée en partie haute par un élément de modénature filant.*

## 2. Construction neuve

### 2.5 Équipements techniques et divers

Sont interdites :

- la pose en saillie sur le domaine public des coffrets de distribution, boîtes aux lettres, interphones et d'une manière générale de tous les équipements disposés en limite de propriété.
- la pose d'unités centrales de climatisation et/ou chauffage en applique sur les façades.

Les conduits de chaudière de type « ventouse » et les grilles de ventilation de toute nature doivent être soigneusement intégrés à l'architecture.

Les antennes et paraboles doivent être soigneusement intégrées à la construction.

Les conduits verticaux doivent être incorporés dans le bâti ou faire l'objet d'un traitement architectural soigné.

### 2.6 Panneaux solaires

Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires doivent être intégrés à l'architecture.

En cas de pose de panneaux solaires sur une toiture terrasse, la conception doit permettre de concilier les capteurs et la végétalisation de la toiture.

Voir illustration des toitures végétalisées et panneaux solaires dans le règlement A2.

### 2.7 Commerces

Les rez-de-chaussée commerciaux doivent comporter une hauteur pleine de 50 cm minimum entre la baie commerciale et le plancher du 1er étage, destinée à recevoir la signalétique commerciale. Cette partie pleine doit être limitée en partie haute par un élément de modénature filant (*voir illustration*).

Les stores et bannes doivent s'inscrire dans la largeur des baies et en respecter le découpage. Les mécanismes et coffrets doivent être dissimulés.

Les grilles de protection doivent être placées du côté intérieur de la vitrine du commerce.

### 2.8 Clôtures (portails et portillons compris)

#### Clôture repérée au document graphique

Dans le cas d'un projet neuf sur une parcelle comprenant une clôture identitaire repérée comme élément de patrimoine au titre de l'AVAP, celle-ci doit être conservée et mise en valeur.

Cette exigence pourra avoir une influence sur l'implantation de la construction sur la parcelle.

Une adaptation mineure pourra être acceptée pour l'aménagement de l'accès ou la création d'un nouvel accès à la parcelle. Le projet d'adaptation devra :

- soit reprendre toutes les caractéristiques de la clôture d'origine ;
- soit être en accord avec le bâti neuf sur la parcelle, dans un style architectural contemporain.

#### Clôture existante cohérente avec le bâti repéré

Dans le cas de la démolition partielle et limitée autorisée pour un bâti repéré de Catégorie 2 dont la clôture d'origine est cohérente avec le bâti, l'autorisation de démolition partielle et limitée s'applique également à la clôture.

Si un complément de clôture est nécessaire, il doit être en accord avec la partie de clôture conservée et avec le bâti neuf sur la parcelle.

#### Nouvelle clôture

Dans le cas d'un projet neuf implanté en retrait de l'alignement, la réalisation d'une clôture à l'alignement, est exigée. Cette règle ne s'applique pas aux constructions d'intérêt collectif.

La nouvelle clôture doit être en accord avec le bâti neuf sur la parcelle et suivre strictement les règles du PLU.



Cours :

revêtements en pavés à conserver et mettre en valeur.



● Cour en ciment, revêtement inapproprié.

La règle : «dans le cas du réaménagement d'une cour privée minérale, le maintien du caractère minéral sera assuré par l'emploi d'un revêtement de sol en pierre, éventuellement complété de l'apport de surfaces végétalisées».

Cour 44 bis rue Ecuyère :

- allée en pavés : article 3.1 ci-contre
- clôture : règlement BI article 2.14
- espace privé végétalisé non protégé au titre du PLU : article 3.2 ci-contre ; contribution à la biodiversité en ville et à la réduction du phénomène des «îlots de chaleur».

## 3. Espace privé minéral / végétal

### 3.1. Espace privé minéral

Les pavés anciens des cours et passages privés doivent être conservés et mis en valeur.

Dans le cas du réaménagement d'une cour privée minérale, le maintien du caractère minéral sera assuré par l'emploi d'un revêtement de sol en pierre, éventuellement complété de l'apport de surfaces végétalisées.

La mise en oeuvre de la pierre (pavés ou autres formats) sera faite sur des matériaux drainants en préservant la perméabilité des joints.

Les dalles de ciment et les pavés autobloquants sont interdits.

### 3.2 Espace privé végétal

#### Préservé au titre du PLU

Sur les parcelles privées, des espaces végétalisés font l'objet d'une protection au titre du PLU (voir zonage PLU) :

- « coeurs d'îlots verts » ;
- « espaces verts résidentiels » ;
- « arbres remarqués ».

Pour ces espaces préservés, l'AVAP renvoie aux règles du PLU.

#### Non préservé au titre du PLU

Les espaces ouverts privés comportant du végétal devront conserver une surface végétalisée afin de contribuer à la biodiversité en ville et à la réduction du phénomène des « îlots de chaleur ».

Lorsqu'un renouvellement des plantations existantes et/ou de nouvelles plantations sont projetés sur un espace privé végétalisé, l'AVAP renvoie aux règles de l'article 13 du règlement de zone du PLU.



## 4. Espace public à dominante minérale



Rue consacrée en priorité aux piétons.

Le stationnement des véhicules de livraison se fait sur des surfaces nobles : en l'absence de véhicules, l'espace est lu comme un espace piéton à part entière.



Rue consacrée en priorité aux piétons :

l'insertion de bandes de roulement en pierre dans les pavés a un double intérêt :

- elles atténuent le bruit de roulement des véhicules ;
- elles offrent aux piétons une surface plus confortable que les pavés.



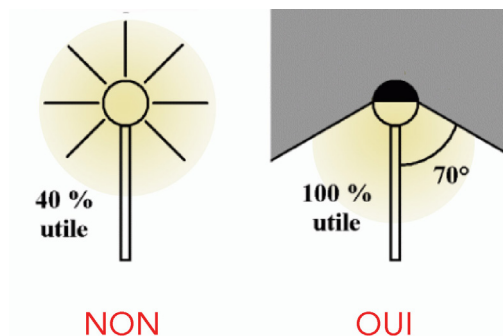
Bordures de trottoir courbes en granoit.



Autre espace public à dominante minérale

### ● Équipements techniques juxtaposés

La règle : les installations techniques de tous types dans l'espace public doivent être conçues de manière à ne pas porter atteinte à la qualité des paysages urbains.



Eclairage > limiter la pollution lumineuse :

- déposer les appareils d'éclairage en excès ;
- éviter les dispositifs d'éclairage trop près des espaces plantés ;
- canaliser le faisceau lumineux ;
- orienter la source lumineuse vers le bas,
- limiter l'intensité de l'éclairage ;
- privilégier la technologie par leds, économique ;
- moduler la durée d'éclairage.



## 4. Espace public à dominante minérale

### 4.1. Espace public à dominante minérale repéré au document graphique

Voir A8 (les espaces publics à dominante minérale repérés dans le centre historique relèvent du secteur « Espaces ouverts structurants »).

### 4.2. Autre espace public à dominante minérale

#### 4.2.1 Prescriptions générales

L'aménagement de l'espace public du secteur « Centre historique » doit être pensé pour prendre en compte en priorité le confort, l'agrément et la sécurité des piétons.

La logique d'aménagement de l'espace qui a prévalu à la fin du XXème et au début du XXIème siècle pour faciliter la circulation et le stationnement de surface dans le centre historique devra être inversée par des traitements de voiries conçus pour :

- faciliter les modes de déplacements doux ;
- tendre à réduire les espaces dédiés à la circulation et au stationnement des véhicules motorisés sauf transports en commun.

#### 4.2.2 Prescriptions particulières

##### Matériaux de sol

Les bordures et caniveaux en pierre doivent être conservés.

En cas de réaménagement d'une voie dans un profil en travers différent, les bordures et/ou caniveaux en pierre existants doivent être déposés et conservés pour être réemployés soit dans le nouvel aménagement soit dans une autre localisation dans le périmètre de l'AVAP.

Les matériaux de revêtement des trottoirs doivent être prévus pour faciliter les raccords discrets après les interventions sur les réseaux.

### Mobilier, éclairage, signalétique, équipements techniques

Le mobilier urbain (bancs, potelets, chasse-roue, bornes, barrières, corbeilles, bacs à plantes, grilles d'arbres, ...), les luminaires et la signalétique seront choisis dans une gamme cohérente (forme matériau, couleur) élaborée pour le secteur « Centre historique » de l'AVAP.

Ils devront être au service de la mise en valeur du cadre architectural et paysager, ne pas encombrer l'espace, et privilégier simplicité, efficacité, solidité et discrétion.

L'aménagement doit être conçu en vue de réduire au maximum l'implantation de mobilier de défense (bornes, potelets, barrières).

La pollution lumineuse doit être limitée par l'emploi de mesures et de dispositifs appropriés (nombre d'appareils, type de sources lumineuses, intensité et durée d'éclairage).

L'installation d'équipements techniques de tous types dans l'espace public doit être conçue de manière à ne pas porter atteinte à la qualité des paysages urbains.

### Vues

Tout aménagement doit contribuer à préserver et mettre en valeur les vues :

- vues structurantes repérées sur le document graphique ;
- vues sur un monument historique classé ou inscrit.

### Végétation

L'abattage des arbres est soumis à autorisation administrative. Il doit être justifié par l'état sanitaire ou par un projet de mise en valeur. La taille des branches charpentières n'est autorisée que pour des raisons de sécurité.

## 5.1. Espace public à dominante végétale repéré au document graphique de l'AVAP

### 5.1.1 Prescriptions générales

Les règles de ce chapitre s'appliquent aux « Espaces à dominante végétale », ouverts ou non au public, comme « Élément paysager remarquable » sur le document graphique de l'AVAP, dans le secteur « Centre historique ».

En cas de projet d'aménagement de ces espaces, le caractère à dominante végétale doit être conservé.

Le projet doit être conçu pour mettre en valeur les éléments de patrimoine bâti et paysager.

Toute construction nouvelle est interdite, à l'exception de celles qui seraient nécessaires à l'entretien des lieux, à la réalisation de manifestations festives (type kiosque, guinguette), à l'accès aux installations souterraines, ou pour des motifs d'accessibilité ou de sécurité. Ces ouvrages doivent être :

- conçus et implantés de façon à mettre en valeur le patrimoine bâti et paysager et à s'intégrer au mieux à l'environnement ;
- en rapport avec les usages de l'espace ;
- de type constructions légères, aisément démontables et/ou déplaçables.

### 5.1.2 Prescriptions particulières

#### Matériaux de sol

Dans tout projet d'aménagement, les revêtements doivent être sélectionnés pour être en harmonie avec le contexte bâti et paysager, en privilégiant des matériaux drainants, durables et d'un entretien aisé.

#### Clôtures, mobilier, éclairage, signalétique

Les clôtures, mobilier, luminaires et signalétique seront choisis dans une gamme cohérente (forme matériau, couleur) élaborée pour le secteur « Centre historique » de l'AVAP.

Ils devront être au service de la mise en valeur du cadre architectural et paysager, ne pas encombrer l'espace, et privilégier simplicité, efficacité, discrétion et solidité.

Des éléments de mobilier urbain dérogeant au principe de choix dans la gamme cohérente pourront être employés :

- dans le cadre d'un projet particulier de création originale ;
- pour satisfaire à des besoins spécifiques (jeux d'enfants par exemple). Ils devront néanmoins être choisis soigneusement pour ne pas porter atteinte aux éléments de patrimoine bâti et paysager à proximité.

La pollution lumineuse doit être limitée par l'emploi de mesures et de dispositifs appropriés (nombre d'appareils, type de sources lumineuses, intensité et durée d'éclairage)

#### Vues

Tout aménagement doit contribuer à préserver et mettre en valeur les vues :

- vues structurantes repérées sur le document graphique ;
- vues sur un monument historique classé ou inscrit.

#### Végétation

L'abattage des arbres est soumis à autorisation administrative. Il doit être justifié par l'état sanitaire ou par un projet de mise en valeur. La taille des branches charpentières n'est autorisée que pour des raisons de sécurité.

Le développement à terme des arbres et arbustes des parcs et jardins ouverts au public doit être en relation avec l'échelle de l'espace dans lequel ils prennent place.

La composition générale de tout aménagement visera la conservation et/ou le renforcement des structures végétales.

En cas de création ou de renouvellement, la plantation nouvelle ou le remplacement sera fait avec des essences adaptées au paysage et au contexte local et climatique.

## 5. Espace public à dominante végétale

### 5.2 Autre espace public à dominante végétale

#### 5.2.1 Prescriptions générales

Les espaces publics à dominante végétale non repérés au document graphique de l'AVAP participent à la trame verte et bleue urbaine. Ils contribuent à la biodiversité en ville et à la réduction du phénomène des « îlots de chaleur ».

Ils doivent être maintenus avec une forte dominante végétale.

#### 5.2.1 Prescriptions particulières

##### Matériaux de Sol

Les règles 5.1.2 s'appliquent.

##### Clôtures, mobilier, éclairage, signalétique

Les clôtures, mobilier, luminaires et signalétique seront choisis dans une gamme cohérente élaborée pour le secteur « Centre historique » de l'AVAP.

Ils devront être au service de la mise en valeur du cadre architectural et paysager; ne pas encombrer l'espace, et privilégier simplicité, efficacité, et solidité.

Des éléments de mobilier urbain autres pourront être employés pour satisfaire à des besoins spécifiques (jeux d'enfants par exemple). Ils devront néanmoins être choisis soigneusement pour ne pas porter atteinte aux éléments de patrimoine bâti et paysager.

##### Vues

Les règles 5.1.2 s'appliquent.

##### Végétation

Les règles 5.1.2 s'appliquent.

## ILLUSTRATION des RÈGLES - A1 Centre historique

### 5. Espace public à dominante végétale



Autre espace public à dominante végétale : le square Camille Blaisot, adossé au chevet de l'église du Vieux-Saint-Sauveur, monument historique, dominé par un ensemble bâti de la Reconstruction.



# Section A Prescriptions relatives aux Secteurs et aux constructions neuves

---

A1	Centre historique .....	17
<b>A2</b>	<b>Anciennes paroisses Vaugueux et Vaucelles .....</b>	<b>33</b>
A3	Tissus urbains XIXème .....	47
A4	Faubourgs d'entrée de ville .....	61
A5	Pavillonnaire début XXème - Cités-jardin .....	75
A6	Ensembles urbains Reconstruction .....	107
A7	Grandes emprises mixtes .....	112
A 8	Espaces ouverts structurants .....	133



## 1. Cadre de référence

- 1.1 Cadre bâti de référence
- 1.2 Ambiance urbaine de référence

## 2. Construction neuve

- 2.1 Champ d'application des règles
- 2.2 Implantation, hauteur, volumétrie
- 2.3 Façades
- 2.4 Couleurs
- 2.5 Toitures
- 2.6 Equipements techniques & divers
- 2.7 Panneaux solaires
- 2.8 Commerces
- 2.9 Clôtures (portails et portillons compris)

## 3. Espace privé végétalisé

- 3.1 Préservé au titre du PLU
- 3.2 Non préservé au titre du PLU

## 4. Espace public à dominante minérale

- 4.1 Espace public à dominante minérale repéré au document graphique

*Sans objet*

- 4.2 Autre Espace public à dominante minérale

- 4.2.1 Prescriptions générales

- 4.2.2 Prescriptions particulières

Matériaux de sol

Mobilier, éclairage, signalétique

Vues

Végétation

## 5. Espace public à dominante végétale

- 5.1 Espace public à dominante végétale repéré au document graphique

- 5.1.1 Prescriptions générales

- 5.1.2 Prescriptions particulières

Matériaux de sol

Mobilier, éclairage, signalétique

Vues

Végétation

- 5.2 Autre espace public à dominante végétale

*Sans objet*





# 1. Cadre de référence

Objectif des règles - Les règles visent :

- la mise en valeur des patrimoines bâtis et non-bâtis (rues, places, cours, végétal, etc.) de toutes époques, dans le respect du cadre bâti et de l'ambiance urbaine de référence ;
- l'insertion de constructions neuves en accord avec le bâti et les espaces urbains patrimoniaux en présence et constituant un apport d'architecture contemporaine au paysage urbain de référence.

## 1.1 Cadre bâti de référence

> **Quartier de Vaugueux** - Dominé par l'église Saint-Sépulcre, le quartier est resserré autour de la rue du Vaugueux :

- rangs serrés d'immeubles allant de l'époque médiévale à la Renaissance, ponctués de constructions début XXe ;
- des immeubles à pan de bois, un mode constructif devenu rare à Caen après s'être effacé au profit de la maçonnerie en pierre de Caen, puis disparu dans les destructions de la guerre ;
- deux ou trois étages au-dessus de rez-de-chaussée commerciaux.

Les rues perpendiculaires à cet axe Nord-Sud sont principalement constituées d'immeubles d'habitation formant des îlots très denses dont les coeurs -à l'image des rues- restent surtout minéraux.

**Le cadre bâti du quartier de Vaugueux présente une dominante d'immeubles de la période médiévale et Renaissance sur une trame parcellaire étroite, avec des rez-de-chaussée occupés le plus souvent par des restaurants.**

> **Ancien village de Vaucelles** - La trame bâtie du quartier de Vaucelles est quant à elle organisée sur des parcelles régulières, longues et étroites pour les plus anciennes, avec, à l'alignement sur rue, des maisons d'habitation principalement à un étage :

- immeubles et maisons de ville vernaculaires de plusieurs époques, nombreux éléments d'architecture ancienne encore en place (arcs, colonnes, linteaux) ;
- nombreux bâtis «arrière» accessibles par des passages sous les bâtis «avant» ou par des impasses de desserte.

Les jardins d'agrément ont remplacé les jardins potagers et basse-cours disparus au cours du XXe.

**Le cadre bâti de l'ancien village de Vaucelles présente une dominante de maisons de ville avec jardins en lanière.**

## 1.2 Ambiance urbaine de référence

**Chacun des deux quartiers est constitué d'une rue principale à partir de l'église située sur un point haut.**

Ces deux quartiers témoignent de la trame urbaine médiévale de Caen.

A la fois peu touchés par l'évolution de l'activité de la ville et épargnés par les bombardements de 1944, ils présentent des constitutions très anciennes aux caractéristiques communes.

Ils se distinguent néanmoins l'un de l'autre à la fois par leur position dans la topographie, par leur activité et par la morphologie du bâti, maisons de ville pour Vaucelles, immeubles collectifs pour Vaugueux.

> **Quartier de Vaugueux** - La rue de Vaugueux franchit la forte pente entre le contrefort Est du château et le bassin Saint-Pierre.

**L'ambiance urbaine du quartier de Vaugueux est celle d'un petit pôle très actif, bref trait d'union entre le port et le château.**

> **Ancien village de Vaucelles** - La longue rue Branville s'étire le long de la ligne de crête du coteau parallèle à l'Orne qu'il domine.

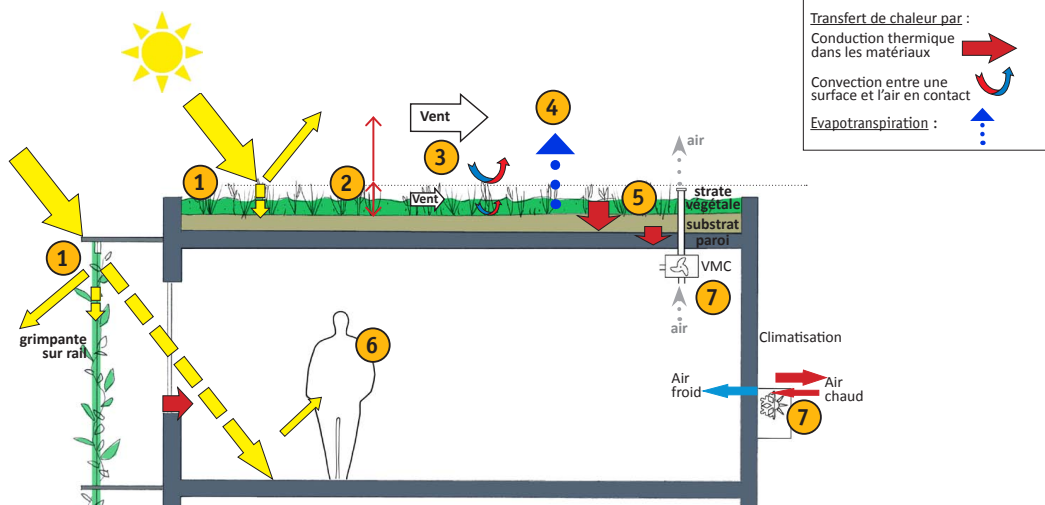
A l'Est, les venelles Sainte-Anne et aux Champs traversent la partie pentue de la rue de Falaise et relient l'église de Vaucelles à l'ancien cimetière Saint-Jean, aujourd'hui attenant à un square.

**L'ambiance urbaine de Vaucelles est celle d'un ancien village-rue qui s'étire à flanc de coteau au-dessus de l'Orne.**

Toitures terrasses végétalisées : effet de la végétalisation d'un bâtiment sur son bilan énergétique, le confort thermique, et les consommations d'énergie.

Projet VegDUD « Rôle du végétal dans le développement urbain durable, une approche par les enjeux liés à la climatologie, l'hydrologie, la maîtrise de l'énergie et les ambiances », dans le cadre de l'Appel à Projets « Villes Durables » 2009, Agence Nationale de la Recherche. « Une ville verte, Les rôles du végétal en ville », ouvrage collectif (édition Q, 2014)

Figure 9 :  
Effet de la végétalisation d'un bâtiment sur son bilan énergétique, le confort thermique intérieur et les consommations d'énergie



#### Rayonnement net :

La végétation modifie les échanges radiatifs en interceptant le rayonnement :

- 1 Le rayonnement solaire intercepté est en grande partie absorbé et réfléchi (environ 30%) par le feuillage. Selon la densité du feuillage, seule une petite partie atteint le bâtiment. Les surfaces à l'ombre du feuillage se réchauffent moins que celles en plein soleil. Le système pare-soleil, en protégeant les ouvertures, évite que le soleil ne réchauffe directement l'intérieur des bâtiments.
- 2 Pour le rayonnement infrarouge, la surface ombragée par le feuillage échange avec celui-ci, et c'est la couche végétale qui échange avec l'entourage et le ciel. Le bâtiment « ne voit » plus directement le ciel, ce qui limite les pertes de chaleur par rayonnement infrarouge en été comme en hiver.
- 3 **Convection** : La végétation limite aussi les échanges de chaleur par convection entre les parois protégées et l'air ambiant. D'abord, les plantes limitent la vitesse du vent et donc le renouvellement de l'air au niveau de la surface, ce qui réduit les échanges convectifs. De plus, dans le faible espace entre la végétation et la paroi, l'air est à une température intermédiaire comprise entre celle de la paroi et celle de l'air ambiant. Ainsi les échanges de chaleur par convection entre cette couche d'air et la paroi sont moins importants que s'ils avaient lieu directement avec l'air ambiant. Ce processus n'est pas valable pour le système pare-soleil car la distance entre la végétation et la paroi est trop importante.
- 4 **Evapotranspiration** : Tant que de l'eau est disponible, une partie de l'énergie reçue par la plante et le substrat, essentiellement sous forme de rayonnement solaire, est utilisée pour l'évaporation de l'eau du sol et la transpiration des plantes (flux de chaleur latente). Cette énergie ne contribue pas au réchauffement des parois.

L'épaisseur et la nature du substrat des toitures déterminent leurs capacités de rétention en eau. Pour les toitures extensives, l'épaisseur est insuffisante pour pourvoir au besoin de la végétation tout au long de l'année. Lors de périodes sèches, pour bénéficier de l'effet rafraîchissant lié à l'évapotranspiration, il faut arroser, comme c'est le cas pour les murs végétaux. Aussi, pour un bâtiment entièrement végétalisé, les consommations d'eau seraient très importantes en période chaude.

- 5 **Conduction paroi** : Pour un bâtiment classique, les variations de température des surfaces extérieures sont très importantes. La végétation en limitant ces variations de température diminue la quantité de chaleur échangée par conduction à travers les parois.
- 6 **Confort** : Si le bâtiment n'est pas climatisé, la végétalisation permet d'améliorer significativement le confort intérieur pendant les périodes chaudes.
- 7 **Consommation d'énergie** : Le substrat sert de couche isolante supplémentaire ; l'effet d'isolation thermique augmente avec l'épaisseur du **substrat**. Les points ci-dessus font que les bâtiments végétalisés sont moins sensibles aux conditions extérieures qu'un bâtiment classique, et leurs besoins énergétiques pour maintenir une température intérieure confortable sont donc moins importants. Cependant, si le bâtiment est déjà bien isolé par des techniques conventionnelles, le bénéfice sera faible. L'influence des toitures concerne principalement le dernier étage, directement en contact avec la toiture.

Protégées contre les variations importantes de température et contre le rayonnement solaire direct, les couches d'étanchéité ont une durée de vie plus longue.

## 2. Construction neuve

### 2.1 Champ d'application des règles

Les règles s'appliquent au bâti neuf, ainsi qu'aux extensions et aux surélévations du bâti existant autorisées par le règlement section B.

### 2.2 Implantation, hauteur

Les constructions nouvelles doivent s'inscrire dans la logique du tissu bâti dans lequel elles prennent place, tant en implantation qu'en hauteur.

Pour assurer la prise en compte d'un élément de patrimoine bâti ou paysager particulier, le projet de construction neuve pourra retenir une implantation ou une hauteur adaptée, qui devra être justifiée et argumentée.

Le projet doit préserver et mettre en valeur :

- les éléments de patrimoine bâti et paysager repérés situés à proximité, sur le même côté de la voie ou sur le côté opposé, même si situés dans un autre secteur de l'AVAP ;
- les vues repérées sur le document graphique.
- les vues sur un monument historique classé ou inscrit même non repérées sur le document graphique.

Le raccord de la construction neuve aux édifices mitoyens doit tenir compte de leur hauteur d'égout et de leurs modénatures.

En cas de regroupement de parcelles, il pourra être exigé que le découpage du parcellaire existant soit rendu lisible dans la composition de la façade.

### 2.3 Façades

Une conception architecturale contemporaine de qualité est exigée.

Les proportions et la composition des façades anciennes remarquables, les matériaux et leurs mises en œuvre peuvent servir de référence.

Les modèles seront adaptés à l'époque, aux techniques et aux usages actuels dans l'objectif de créer :

- des surfaces minérales en relation avec les textures de la pierre ou du béton du bâti repéré ;
- des menuiseries extérieures qui participent à un style architectural cohérent ;
- des garde-corps de balcons et fenêtres de conception soignée.

Exceptionnellement, une structure bois apparente inspirée de l'architecture en pan de bois, ou un revêtement en bois similaire à un essentage sur une partie de la façade pourront être acceptés dans le cadre d'un projet architectural soigné.

### 2.4 Couleurs

La mise en couleur des façades doit faire l'objet d'un projet d'ensemble.

Les couleurs doivent être choisies dans la gamme des couleurs claires caractéristiques du paysage urbain caennais.

Des couleurs soutenues peuvent être utilisées pour une minorité des surfaces et pour les éléments participant aux façades tels que garde-corps, fenêtres, portes ....

### 2.5 Toitures

#### Toitures en pente

Les matériaux de couverture doivent être choisis en tenant compte du contexte.

Les équipements techniques divers doivent être incorporés dans les toitures.

#### Toitures terrasse

Les toitures terrasse non accessibles doivent être végétalisées (technique dite PCVH, Paroi Complexe Végétalisée Horizontale) lorsque leur superficie d'un seul tenant est supérieure à :

- 50m<sup>2</sup> pour les constructions à usage d'habitations individuelles ou jumelées ;
- 300m<sup>2</sup> pour les autres constructions.

Les équipements techniques (groupes de ventilation, cheminées d'aération, pompes à chaleur, édicules d'ascenseur, conduits divers, etc.) placés en toiture terrasse doivent être masqués par des écrans sur toutes les faces (y compris face supérieure).

### 2.6 Équipements techniques et divers

Sont interdites :

- la pose en saillie sur le domaine public des coffrets de distribution, boîtes aux lettres, interphones et d'une manière générale de tous les équipements disposés en limite de propriété.
- la pose d'unités centrales de climatisation et/ou chauffage en applique sur les façades.

Les conduits de chaudière de type « ventouse » et les grilles de ventilation de toute nature doivent être soigneusement intégrés à l'architecture.

Les antennes et paraboles doivent être soigneusement intégrées à la construction.

Les conduits verticaux doivent être incorporés dans le bâti ou faire l'objet d'un traitement architectural soigné.

### 2.7 Panneaux solaires

Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires doivent être intégrés à l'architecture.

En cas de pose de panneaux solaires sur une toiture terrasse, la conception doit permettre de concilier les capteurs et la végétalisation de la toiture.

### 2.8 Commerces

Les rez-de-chaussée commerciaux doivent comporter une hauteur pleine de 50 cm minimum entre la baie commerciale et le plancher du 1<sup>er</sup> étage, destinée à recevoir la signalétique commerciale. Cette partie pleine doit être limitée en partie haute par un élément de modénature filant (voir illustration).

### 2.9 Clôtures (portails et portillons compris)

Clôture repérée au document graphique

Dans le cas d'un projet neuf sur une parcelle comprenant une clôture identitaire repérée comme élément de patrimoine au titre de l'AVAP, celle-ci doit être conservée et mise en valeur.

Cette exigence pourra avoir une influence sur l'implantation de la construction sur la parcelle.

Une adaptation mineure pourra être acceptée pour l'aménagement de l'accès ou la création d'un nouvel accès à la parcelle. Le projet d'adaptation devra :

- soit reprendre toutes les caractéristiques de la clôture d'origine (matériaux, mises en oeuvre, couleurs) ;
- soit être en accord avec le bâti neuf sur la parcelle, dans un style architectural contemporain.

Clôture existante cohérente avec le bâti repéré

Dans le cas de la démolition partielle et limitée autorisée pour un bâti repéré de Catégorie 2 dont la clôture d'origine est cohérente avec le bâti, l'autorisation de démolition partielle et limitée s'applique également à la clôture.

Si un complément de clôture est nécessaire, il doit être en accord avec la partie de clôture conservée et avec le bâti neuf sur la parcelle.

Nouvelle clôture

Dans le cas d'un projet neuf implanté en retrait de l'alignement, la réalisation d'une clôture à l'alignement est exigée. Cette règle ne s'applique pas aux constructions d'intérêt collectif.

La nouvelle clôture doit être en accord avec le bâti neuf sur la parcelle et suivre strictement les règles du PLU.

## ILLUSTRATION des RÈGLES - A2 Vaugueux Vaucelles

### 2. Construction neuve

#### Panneaux solaires sur toiture terrasse végétalisée :

la végétalisation des toitures terrasse augmente le rendement énergétique des panneaux solaires en rafraîchissant l'arrière des panneaux par leur évaporation et réduit les pertes de rendement énergétique en évitant la surchauffe.

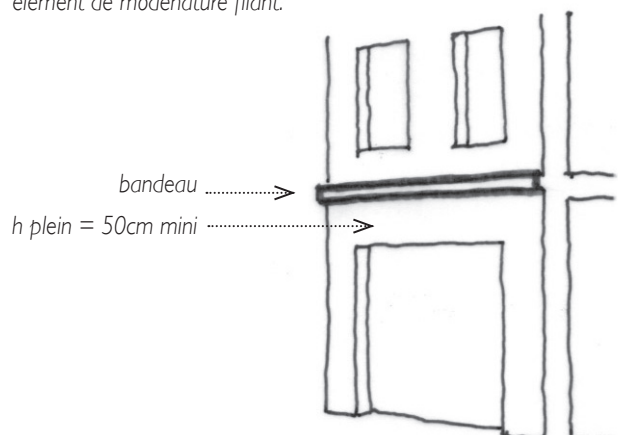
Les panneaux solaires procurent en outre de l'ombre et contribuent au maintien d'humidité bénéfique aux plantes.



#### Commerces

La règle : les rez-de-chaussée commerciaux doivent comporter une hauteur pleine de 50 cm minimum entre la baie commerciale et le plancher du 1<sup>er</sup> étage, destinée à recevoir la signalétique commerciale.

Cette partie pleine doit être limitée en partie haute par un élément de modénature filant.



## 3. Espace privé végétalisé

### 3.1. Préservé au titre du PLU

Sur les parcelles privées, des espaces végétalisés font l'objet d'une protection au titre du PLU (voir zonage PLU) :

- « coeurs d'îlots verts » ;
- « espaces verts résidentiels » ;
- « arbres remarquables ».

Pour ces espaces préservés, l'AVAP renvoie aux règles du PLU.

### 3.2 Non préservé au titre du PLU

Les espaces ouverts privés comportant du végétal devront conserver une surface végétalisée afin de contribuer à la biodiversité en ville et à la réduction du phénomène des « îlots de chaleur ».

Lorsqu'un renouvellement des plantations existantes ou de nouvelles plantations sont projetés sur un espace privé végétalisé, l'AVAP renvoie aux règles de l'article 13 du règlement de zone du PLU.

## ILLUSTRATION des RÈGLES - A2 Vaugueux Vaucelles

### 3. Espace privé végétalisé

Exemples d'espace privé végétalisé non préservé au PLU.  
Contribution à la biodiversité en ville et à la réduction du phénomène des « îlots de chaleur ».





## 4. Espace public à dominante minérale



Autre espace public à dominante minérale  
avec végétation : les bacs plantés de la rue du Vaugueux.



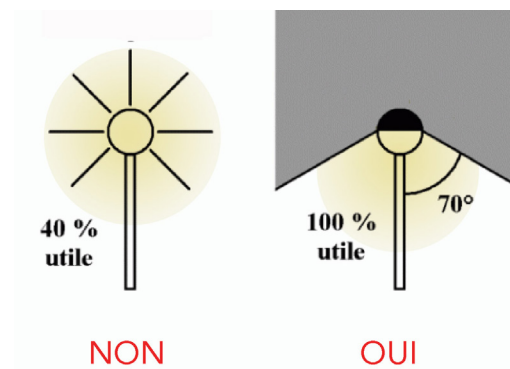
Autre espace public à dominante minérale  
A Vaucelles, venelle de l'Orme avec caniveau central en pavés anciens, accès à l'Orme depuis la rue de l'Arquette.



Bordure de trottoir et caniveau en granit.



Autre espace public à dominante minérale  
avec végétation : les arbres de la place de l'église de Vaucelles.



**Eclairage > limiter la pollution lumineuse :**

- déposer les appareils d'éclairage en excès ;
- éviter les dispositifs d'éclairage trop près des espaces plantés ;
- canaliser le faisceau lumineux ;
- orienter la source lumineuse vers le bas,
- limiter l'intensité de l'éclairage ;
- privilégier la technologie par leds, économique ;
- moduler la durée d'éclairage.

## 4. Espace public à dominante minérale

### 4.1. Espace public à dominante minérale repéré au document graphique de l'AVAP

Sans objet

#### Vues

Tout aménagement doit contribuer à préserver et mettre en valeur les vues :

- vues structurantes repérées sur le document graphique de l'AVAP ;
- vues sur un monument historique classé ou inscrit.

### 4.2. Autre espace public à dominante minérale

#### 4.2.1 Prescriptions générales

##### Quartier de Vaugueux

L'aménagement de l'espace public de Vaugueux, secteur animé par les restaurants et leurs terrasses, doit être pensé pour conforter les usages piétons, dans la continuité des aménagements existants.

##### Ancien village de Vaucelles

L'aménagement de l'espace public de Vaucelles doit concilier la desserte et le stationnement résidentiels avec l'agrément et la sécurité des piétons, notamment aux abords de l'église.

La rue de Falaise, axe d'entrée de ville Sud dans Caen sujet à une circulation plus intense, coupe l'église de son ancien cimetière et le quartier du square public attenant. L'aménagement de l'espace public doit tendre à rendre lisible à nouveau cette liaison ancienne, au profit des déplacements piétons Est-Ouest.

#### 4.2.2 Prescriptions particulières

##### Matériaux de sol

En cas de réaménagement d'une voie, les revêtements, bordures et caniveaux en pierre doivent être conservés ou réemployés dans le périmètre de l'AVAP.

Les matériaux de revêtement des trottoirs doivent être prévus pour faciliter les raccords discrets après les interventions sur les réseaux.

##### Mobilier, éclairage, signalétique

Le mobilier urbain (bancs, potelets, chasse-roue, bornes, barrières, corbeilles, bacs à plantes, grilles d'arbres), les luminaires et la signalétique seront choisis dans une gamme cohérente.

Ils devront être au service de la mise en valeur du cadre architectural et paysager, ne pas encombrer l'espace, et privilégier simplicité, efficacité, solidité et discrétion.

La pollution lumineuse doit être limitée par l'emploi de mesures et de dispositifs appropriés (nombre d'appareils, type de sources lumineuses, intensité et durée d'éclairage).

#### Végétation

L'abattage des arbres est soumis à autorisation administrative. Il doit être justifié par l'état sanitaire ou par un projet de mise en valeur. La taille des branches charpentières n'est autorisée que pour des raisons de sécurité.



## 5. Espace public à dominante végétale



Espace public à dominante végétale à Vaugueux, repéré au document graphique de l'AVAP : espace vert entourant l'église Saint-Sépulcre, monument historique, en relation visuelle directe avec le château.

Le cimetière Saint-Jean lui-même est un site classé au titre du code de l'environnement et un EBC (espace bois classé) au titre du PLU.

Au fond, la porte d'accès au cimetière depuis le square.



Exemple de matériau drainant végétalisé pour des surfaces de stationnements.  
Caen, quartier Haie-Vigné



Espace public à dominante végétale à Vaucelles, repéré au document graphique de l'AVAP : le square qui précède le cimetière Saint-Jean.



## 5. Espace public à dominante végétale

### 5.1. Espace public à dominante végétale repéré au document graphique de l'AVAP

#### 5.1.1 Prescriptions générales

Les règles de ce chapitre s'appliquent aux espaces à dominante végétale, ouverts ou non au public, repérés comme « Élément paysager remarquable » sur le document graphique de l'AVAP, dans le secteur concerné, à l'exception du périmètre du site classé du cimetière Saint-Jean pour lequel les projets d'aménagement sont soumis à autorisation spéciale au titre du Code de l'environnement.

En cas de projet d'aménagement de ces espaces, le caractère à dominante végétale doit être conservé.

Le projet doit être conçu pour mettre en valeur les éléments de patrimoine bâti et paysager.

Toute construction nouvelle est interdite, à l'exception de celles qui seraient nécessaires à l'entretien des lieux, à la réalisation de manifestations festives (type kiosque, guinguette), à l'accès aux installations souterraines, ou pour des motifs d'accessibilité ou de sécurité. Ces ouvrages doivent être :

- implantés de façon à s'intégrer au mieux à l'environnement ;
- en rapport avec les usages de l'espace ;
- de type constructions légères, aisément démontables et/ou déplaçables.

#### 5.1.2 Prescriptions particulières

##### Matériaux de sol

Dans tout projet d'aménagement, les revêtements doivent être sélectionnés pour être en accord avec le contexte bâti et paysager, en privilégiant des matériaux drainants, durables et d'un entretien aisé.

##### Clôture, mobilier, éclairage, signalétique

Le mobilier urbain (clôture, bancs, potelets, chasse-roue, bornes, barrières, corbeilles, bacs à plantes, grilles d'arbres, ...), les luminaires et la signalétique seront choisis dans une gamme cohérente (forme matériau, couleur).

Ils devront être au service de la mise en valeur du cadre architectural et paysager, ne pas encombrer l'espace, et privilégier simplicité, efficacité, solidité et discrétion.

Des éléments de mobilier urbain dérogeant au principe de choix dans la gamme cohérente pourront être employés :

- dans le cadre d'un projet particulier de création originale ;
- pour satisfaire à des besoins spécifiques (jeux d'enfants par exemple). Ils devront néanmoins être choisis soigneusement pour ne pas porter atteinte aux éléments de patrimoine bâti et paysager à proximité.

La pollution lumineuse doit être limitée par l'emploi de mesures et de dispositifs appropriés (nombre d'appareils, type de sources lumineuses, intensité et durée d'éclairage).

##### Vues

Tout aménagement doit contribuer à préserver et mettre en valeur les vues :

- vues structurantes repérées sur le document graphique ;
- vues sur un monument historique classé ou inscrit.

##### Végétation

L'abattage des arbres est soumis à autorisation administrative. Il doit être justifié par l'état sanitaire ou par un projet de mise en valeur. La taille brutale des charpentières est interdite, sauf pour raisons de sécurité.

La composition générale de tout aménagement visera la conservation et/ou le renforcement des structures végétales.

En cas de création ou de renouvellement, la plantation nouvelle ou le remplacement sera fait avec des essences adaptées au paysage et au contexte local et climatique. Le développement à terme des arbres et arbustes doit être en relation avec l'échelle de l'espace dans lequel ils prennent place.

### 5.2 Autre espace public à dominante végétale

Sans objet.



# Section A Prescriptions relatives aux Secteurs et aux constructions neuves

---

A1	Centre historique .....	3
A2	Anciennes paroisses Vaugueux et Vaucelles .....	33
<b>A3</b>	<b>Tissus urbains XIXème .....</b>	<b>47</b>
A4	Faubourgs d'entrée de ville .....	61
A5	Pavillonnaire début XXème - Cités-jardin .....	75
A6	Ensembles urbains Reconstruction .....	107
A7	Grandes emprises mixtes .....	123
A 8	Espaces ouverts structurants .....	133



## 1. Cadre de référence

- 1.1 Cadre bâti de référence
- 1.2 Ambiance urbaine de référence

## 2. Construction neuve

- 2.1 Champ d'application des règles
- 2.2 Implantation, hauteur, volumétrie
- 2.3 Façades
- 2.4 Couleurs
- 2.5 Toitures
- 2.6 Equipements techniques & divers
- 2.7 Panneaux solaires
- 2.8 Commerces
- 2.9 Clôtures (portails et portillons compris)

## 3. Espace privé végétalisé

- 3.1 Préservé au titre du PLU
- 3.2 Non préservé au titre du PLU

## 4. Espace public à dominante minérale

- 4.1 Espace public à dominante minérale repéré au document graphique
- 4.2 Autre Espace public à dominante minérale
  - 4.2.1 Prescriptions générales
  - 4.2.2 Prescriptions particulières
    - Matériaux de sol
    - Mobilier, éclairage, signalétique
    - Vues
    - Végétation

## 5. Espace public à dominante végétale

- 5.1 Espace public à dominante végétale repéré au document graphique
- 5.2 Autre espace public à dominante végétale
  - Sans objet*





# 1. Cadre de référence

Objectif des règles - Les règles visent :

- la mise en valeur des patrimoines bâtis et non-bâtis (rues, places, cours, végétal, etc.) de toutes époques, dans le respect du cadre bâti et de l'ambiance urbaine de référence ;
- l'insertion de constructions neuves en accord avec le bâti et les espaces urbains patrimoniaux en présence et constituant un apport d'architecture contemporaine au paysage urbain de référence.

## 1.1 Cadre bâti de référence

**> L'ancienne gare Saint-Martin de 1884, place du Canada, et les lotissements résidentiels du XIXème siècle :**

Autour de la place du Canada et de l'ancienne gare Saint-Martin qui desservait la côte de Nacre, les tissus urbains mis en place au XIXème siècle présentent une grande unité de forme urbaine caractérisée par :

- une occupation surtout résidentielle avec peu de commerces et de rares équipements publics ;
- des rues tracées sur le principe du lotissement et bordées de maisons individuelles suivant une grande variété de modèles ;
- des jardins privés de dimensions variées dont une partie importante est visible de l'espace public ;
- le style Eclectique dominant avec des éléments d'Art nouveau et plus tardivement d'Art déco.

**> Le quartier de la Préfecture, voisin de la Prairie, épargné par les bombardements de 1944 :**

Le quartier de la Préfecture se trouve en rive Ouest du vaste quartier Saint-Jean détruit par les bombardements.

Sa structure urbaine, du début du XIXème siècle a reçu des bâtis variés sur deux siècles :

- immeubles de rapport néo-Classique ou Eclectique formant des fronts bâtis homogènes ;
- écoles, administrations, équipements culturels et lieu de culte, principalement du XXe avec quelques exemples de Modernisme tempéré d'Art déco, puis des éléments Reconstruction insérés dans la trame bâtie ;
- rue Grusse : rue de maisons de ville avec jardin côté Prairie.

**Le cadre bâti des deux quartiers présente la forme urbaine régulière de lotissements réalisés sur une période assez courte, construits de modèles variés de maisons avec jardin.**

## 1.2 Ambiance urbaine de référence

**> Autour de la place du Canada : un quartier résidentiel de grandes maisons mitoyennes ou non, construites à l'alignement ou en faible retrait, avec jardin d'agrément.**

Dans le dernier quart du XIXème siècle, les grandes emprises foncières sont divisées par le jeu d'opérations immobilières autour du départ de ligne de chemin de fer vers les stations balnéaires mise en place en 1875.

L'organisation urbaine se caractérise par plusieurs morphologies particulières à cette époque :

- une géométrie rayonnante autour de l'actuelle place du Canada complétée par une série de rues recevant des maisons mitoyennes et détachées dont l'émblématique rue du XXe siècle ;
- un réseau de voies résidentielles de gabarit constant reliant quelques espaces publics qui ponctuent ces nouveaux quartiers tout en se raccrochant à la trame du Centre historique ;
- des jardins privés : cœur d'îlots, petits jardins sur rue, jardins des quartiers d'habitat dense participant au caractère de ville verdoyante.

NOTA : les tissus XIXème ont continué à être urbanisés selon la même logique jusque dans le premier quart du XXème siècle.

**> Le quartier de la Préfecture : immeubles de rapport et maisons bourgeoises avec jardin à proximité immédiate de la Prairie.**

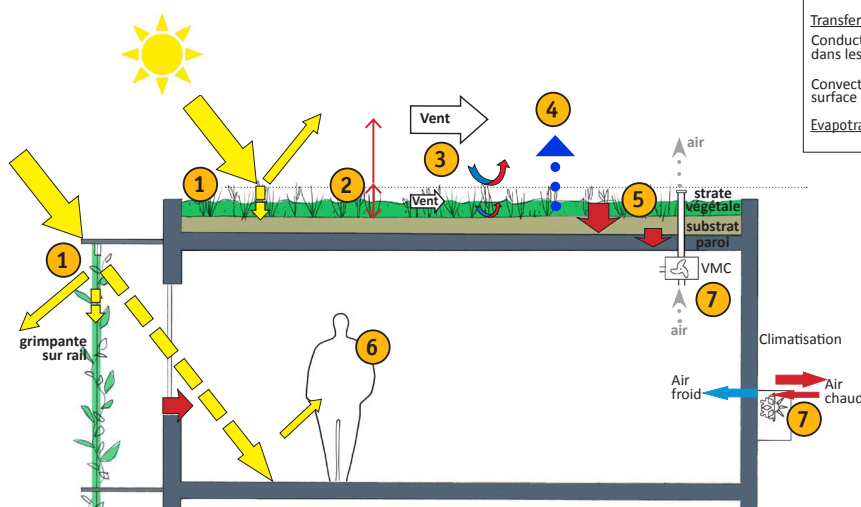
Un urbanisme marqué par le respect de l'alignement offrant des ouvertures sur les jardins, et ponctué de plus grandes parcelles occupées par des équipements.

**L'ambiance urbaine des deux quartiers XIXème est formée de la combinaison des jardins perceptibles depuis la rue et des maisons construites à l'alignement ou en faible retrait, le plus souvent mitoyennes, ponctuée de plus grandes parcelles d'équipements.**

**Toitures terrasses végétalisées :** effet de la végétalisation d'un bâtiment sur son bilan énergétique, le confort thermique, et les consommations d'énergie.

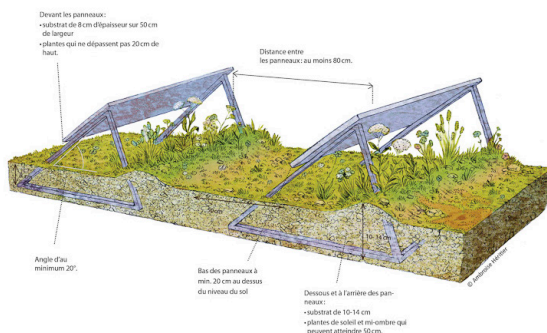
Projet VegDUD « Rôle du végétal dans le développement urbain durable, une approche par les enjeux liés à la climatologie, l'hydrologie, la maîtrise de l'énergie et les ambiances », dans le cadre de l'Appel à Projets « Villes Durables » 2009, Agence Nationale de la Recherche. « Une ville verte, Les rôles du végétal en ville », ouvrage collectif (édition Q, 2014)

Figure 9 :  
Effet de la végétalisation d'un bâtiment sur son bilan énergétique, le confort thermique intérieur et les consommations d'énergie



Exemple de combinaison de panneaux solaires sur toiture terrasse végétalisée.

VERT & SOLAIRE.  
LA COMBINAISON GAGNANTE



Panneaux solaires sur toiture terrasse végétalisée :



la végétalisation des toitures terrasse augmente le rendement énergétique des panneaux solaires en rafraîchissant l'arrière des panneaux par leur évaporation et réduit les pertes de rendement énergétique en évitant la surchauffe.

Les panneaux solaires procurent en outre de l'ombre et contribuent au maintien d'humidité bénéfique aux plantes.

## 2. Construction neuve

### 2.1 Champ d'application des règles

Les règles s'appliquent au bâti neuf, ainsi qu'aux extensions et aux surélévations du bâti existant autorisées par le règlement section B.

### 2.2 Implantation, hauteur

Les constructions nouvelles doivent s'inscrire dans la logique du tissu bâti dans lequel elles prennent place, tant en implantation qu'en hauteur.

Pour assurer la prise en compte d'un élément de patrimoine bâti ou paysager particulier, le projet de construction neuve pourra retenir une implantation ou une hauteur adaptée, qui devra être justifiée et argumentée.

Le projet doit préserver et mettre en valeur :

- les éléments de patrimoine bâti et paysager repérés sur le document graphique de l'AVAP, situés à proximité, sur le même côté de la voie ou sur le côté opposé, même si situés dans un autre secteur de l'AVAP ;
- les vues repérées sur le document graphique ;
- les vues sur un monument historique classé ou inscrit même non repérées sur le document graphique.

Le raccord de la construction neuve aux édifices mitoyens doit tenir compte de leur hauteur d'égout, de leur hauteur d'étage et de leurs modénatures.

En cas de regroupement de parcelles, il pourra être exigé que le découpage du parcellaire existant soit rendu lisible dans la composition de la façade.

### 2.3 Façades

Une conception architecturale contemporaine de qualité est exigée.

Les proportions et la composition des façades anciennes remarquables, les matériaux et leurs mises en œuvre peuvent servir de référence.

Les modèles seront adaptés à l'époque, aux techniques et aux usages actuels dans l'objectif de créer :

- des surfaces minérales en relation avec les textures de la pierre ou du béton du bâti repéré ;
- des menuiseries extérieures qui participent à un style architectural cohérent ;
- des garde-corps de balcons et fenêtres de conception soignée.

Exceptionnellement, une structure bois apparente pour une partie de la construction ou un revêtement en bois sur une partie de la façade pourront être acceptés dans le cadre d'un projet architectural soigné.

### 2.4 Couleurs

Les couleurs doivent être choisies dans la gamme des couleurs claires caractéristiques du paysage urbain caennais.

Des couleurs soutenues peuvent être utilisées pour une minorité des surfaces et pour les éléments participant aux façades tels que garde-corps, fenêtres, portes ....

### 2.5 Toitures

#### Toitures en pente

Les matériaux de couverture doivent être choisis en tenant compte du contexte.

Les équipements techniques divers doivent être incorporés dans les toitures.

#### Toitures terrasse

Les toitures terrasse non accessibles doivent être végétalisées (technique dite PCVH, Paroi Complexe Végétalisée Horizontale) lorsque leur superficie d'un seul tenant est supérieure à :

- 50m<sup>2</sup> pour les constructions à usage d'habitations individuelles ou jumelées ;
- 300m<sup>2</sup> pour les autres constructions.

Les équipements techniques (groupes de ventilation, cheminées d'aération, pompes à chaleur, édicules d'ascenseur, conduits divers, etc.) placés en toiture terrasse doivent être masqués par des écrans sur toutes les faces (y compris face supérieure).

### 2.6 Équipements techniques et divers

Sont interdites :

- la pose en saillie sur le domaine public des coffrets de distribution, boîtes aux lettres, interphones et d'une manière générale de tous les équipements disposés en limite de propriété.
- la pose d'unités centrales de climatisation et/ou chauffage en applique sur les façades.

Les conduits de chaudière de type « ventouse » et les grilles de ventilation de toute nature doivent être soigneusement intégrés à l'architecture.

Les antennes et paraboles doivent être soigneusement intégrées à la construction.

Les conduits verticaux doivent être incorporés dans le bâti ou faire l'objet d'un traitement architectural soigné.

## 2.7 Panneaux solaires

Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires doivent être intégrés à l'architecture.

En cas de pose de panneaux solaires sur une toiture terrasse, la conception doit permettre de concilier les capteurs et la végétalisation de la toiture.

## 5.7 Commerces

Les rez-de-chaussée commerciaux doivent comporter une hauteur pleine de 50 cm minimum entre la baie commerciale et le plancher du 1<sup>er</sup> étage, destinée à recevoir la signalétique commerciale. Cette partie pleine doit être limitée en partie haute par un élément de modénature filant.

(Voir illustration)

## 5.8 Clôtures (portails et portillons compris)

Clôture repérée au document graphique

Dans le cas d'un projet neuf sur une parcelle comprenant une clôture identitaire repérée comme élément de patrimoine au titre de l'AVAP, celle-ci doit être conservée et mise en valeur.

Cette exigence pourra avoir une influence sur l'implantation de la construction sur la parcelle.

Une adaptation mineure pourra être acceptée pour l'aménagement de l'accès ou la création d'un nouvel accès à la parcelle. Le projet d'adaptation devra :

- soit reprendre toutes les caractéristiques de la clôture d'origine ;
- soit être en accord avec le bâti neuf sur la parcelle, dans un style architectural contemporain.

Clôture existante cohérente avec le bâti repéré

Dans le cas de la démolition partielle et limitée autorisée pour un bâti repéré de Catégorie 2 dont la clôture d'origine est cohérente avec le bâti, l'autorisation de démolition partielle et limitée s'applique également à la clôture.

Si un complément de clôture est nécessaire, il doit être en accord avec la partie de clôture conservée et avec le bâti neuf sur la parcelle.

Nouvelle clôture

Dans le cas d'un projet neuf implanté en retrait de l'alignement, la réalisation d'une clôture à l'alignement est exigée. Cette règle ne s'applique pas aux constructions d'intérêt collectif.

La nouvelle clôture doit être en accord avec le bâti neuf sur la parcelle, dans un style architectural contemporain, et suivre strictement les règles du PLU.

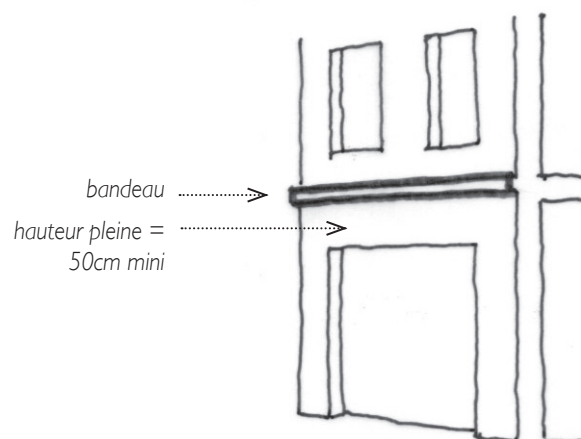
## ILLUSTRATION des RÈGLES - A3 Tissus urbains XIXème

## 2. Construction neuve

### Commerces

La règle : les rez-de-chaussée commerciaux doivent comporter une hauteur pleine de 50 cm minimum entre la baie commerciale et le plancher du 1<sup>er</sup> étage, destinée à recevoir la signalétique commerciale.

Cette partie pleine doit être limitée en partie haute par un élément de modénature filant.



## 3. Espace privé végétalisé

### 3.1. Préservé au titre du PLU

Sur les parcelles privées, des espaces végétalisés font l'objet d'une protection au titre du PLU (voir zonage PLU) :

- « coeurs d'îlots verts » ;
- « espaces verts résidentiels » ;
- « arbres remarquables ».

Pour ces espaces préservés, l'AVAP renvoie aux règles du PLU.

### 3.2 Non préservé au titre du PLU

Les espaces ouverts privés comportant du végétal devront conserver une surface végétalisée afin de contribuer à la biodiversité en ville et à la réduction du phénomène des « îlots de chaleur ».

Lorsqu'un renouvellement des plantations existantes ou de nouvelles plantations sont projetés sur un espace privé végétalisé, l'AVAP renvoie aux règles de l'article 13 du règlement de zone du PLU.

## ILLUSTRATION des RÈGLES - A3 Tissus urbains XIXème

### 3. Espace privé végétalisé



Exemples d'espaces privés végétalisés non préservés au titre du PLU

Rue Gruss dans le quartier de la Préfecture (à gauche), et rue du XXème Siècle, dans le quartier de l'ancienne gare Saint-Martin (à droite).

Contribution à la biodiversité en ville et à la réduction du phénomène des « îlots de chaleur ».



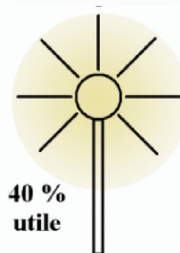
## 4. Espace public à dominante minérale



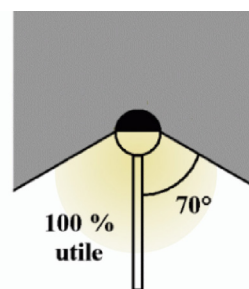
Espace public à dominante minérale repéré comme remarquable pour le secteur : la place du Canada, vue vers l'ancienne gare (ci-dessus), et vue vers la rue du Canada (ci-dessous) conduisant aux Fossés Saint-Julien et, au-delà, à la place Saint-Sauveur.



Autre espace public, Espace à dominante minérale : bordure de trottoir surbaissée et caniveau en granit.



NON



OUI

Eclairage > limiter la pollution lumineuse :

- déposer les appareils d'éclairage en excès ;
- éviter les dispositifs d'éclairage trop près des espaces plantés ;
- canaliser le faisceau lumineux ;
- orienter la source lumineuse vers le bas,
- limiter l'intensité de l'éclairage ;
- privilégier la technologie par leds, économique ;
- moduler la durée d'éclairage.

## 4. Espace public à dominante minérale

### 4.1. Espace public à dominante minérale repéré au document graphique de l'AVAP

#### 4.1.1 Prescriptions générales

L'espace public remarquable à dominante minérale du secteur «Tissu urbain XIXème» recouvre les espaces de liaison entre l'ancienne gare Saint-Martin et les Fossés Saint-Julien, la place et l'avenue du Canada.

Tout projet d'aménagement de ces espaces devra :

- souligner l'axe de liaison entre l'ancienne gare et la place Saint-Sauveur dans le secteur Centre Ancien ;
- mettre en valeur la place du Canada.

#### 4.1.2. Prescriptions particulières

##### Matériaux de sol

En cas de réaménagement d'une voie, les revêtements, bordures et caniveaux en pierre doivent être conservés ou réemployés dans le périmètre de l'AVAP.

Les revêtements doivent être sélectionnés pour être en harmonie avec le contexte bâti et paysager, en privilégiant des matériaux drainants, durables et d'un entretien aisé.

Les matériaux de revêtement des trottoirs doivent être prévus pour faciliter les raccords discrets après les interventions sur les réseaux.

##### Mobilier, éclairage, signalétique

Le mobilier urbain (bancs, potelets, chasse-roue, bornes, barrières, corbeilles, bacs à plantes, grilles d'arbres), les luminaires et la signalétique seront choisis dans une gamme cohérente.

Ils devront être au service de la mise en valeur du cadre architectural et paysager, ne pas encombrer l'espace, et privilégier simplicité, efficacité, solidité et discrétion.

L'aménagement doit être conçu en vue de réduire au maximum l'implantation de mobilier de défense (bornes, potelets, barrières).

La pollution lumineuse doit être limitée par l'emploi de mesures et de dispositifs appropriés (nombre d'appareils, type de sources lumineuses, intensité et durée d'éclairage).

##### Vues

Tout aménagement doit contribuer à préserver et mettre en valeur les vues :

- vues structurantes repérées sur le document graphique de l'AVAP ;
- vues sur un monument historique classé ou inscrit.

##### Végétation

L'abattage des arbres est soumis à autorisation administrative. Il doit être justifié par l'état sanitaire ou par un projet de mise en valeur. La taille des branches charpentières n'est autorisée que pour des raisons de sécurité.

La composition générale de tout aménagement visera la conservation et/ou le renforcement des structures végétales.

En cas de création ou de renouvellement, la plantation nouvelle ou le remplacement sera fait avec des essences adaptées au paysage et au contexte local et climatique. Le développement à terme des arbres et arbustes doit être en relation avec l'échelle de l'espace dans lequel ils prennent place.



## 4.2 Autre espace public à dominante minérale

### 4.2.1 Prescriptions générales

L'aménagement de l'espace public à dominante minérale du secteur «Tissu urbain XIXème» doit concilier :

- la circulation urbaine interquartiers ;
- la desserte et le stationnement résidentiels ;
- le confort, l'agrément et la sécurité des déplacements piétons.

### 4.2.2. Prescriptions particulières

#### Matériaux de sol

En cas de réaménagement d'une voie, les revêtements, bordures et caniveaux en pierre doivent être conservés ou réemployés dans le périmètre de l'AVAP.

Les matériaux de revêtement des trottoirs doivent être prévus pour faciliter les raccords discrets après les interventions sur les réseaux.

#### Mobilier, éclairage, signalétique

Le mobilier urbain (bancs, potelets, chasse-roue, bornes, barrières, corbeilles, bacs à plantes, grilles d'arbres), les luminaires et la signalétique seront choisis dans une gamme cohérente.

L'aménagement doit être conçu en vue de réduire au maximum l'implantation de mobilier de défense (bornes, potelets, barrières).

La pollution lumineuse doit être limitée par l'emploi de mesures et de dispositifs appropriés (nombre d'appareils, type de sources lumineuses, intensité et durée d'éclairage).

#### Vues

Tout aménagement doit contribuer à préserver et mettre en valeur les vues :

- vues structurantes repérées sur le document graphique de l'AVAP ;
- vues sur un monument historique classé ou inscrit.

#### Végétation

L'abattage des arbres est soumis à autorisation administrative. Il doit être justifié par l'état sanitaire ou par un projet de mise en valeur. La taille des branches charpentières n'est autorisée que pour des raisons de sécurité.

En cas de création ou de renouvellement, la plantation nouvelle ou le remplacement sera fait avec des essences adaptées au paysage et au contexte local et climatique. Le développement à terme des arbres et arbustes doit être en relation avec l'échelle de l'espace dans lequel ils prennent place.

## 5. Espace public à dominante végétale

### 5.1. Espace public à dominante végétale repéré au document graphique de l'AVAP

Dans le secteur «Tissu urbain XIXème», le Jardin des Plantes est le seul espace public à dominante végétale remarquable repéré sur le document graphique de l'AVAP.

S'agissant d'un site classé, les projets d'aménagement sont soumis à autorisation spéciale au titre du code de l'environnement.

### 5.2 Autre espace public à dominante végétale

Sans objet.

## ILLUSTRATION des RÈGLES - A3 Tissus urbains XIXème

### 5. Espace public à dominante végétale



Espace public à dominante végétale remarquable repéré sur le document graphique: le Jardin botanique, site classé au titre du code de l'environnement.



## Section A Prescriptions relatives aux Secteurs et aux constructions neuves

---

A1	Centre historique .....	17
A2	Anciennes paroisses Vaugueux et Vaucelles .....	33
A3	Tissus urbains XIXème .....	47
<b>A4</b>	<b>Faubourgs d'entrée de ville .....</b>	<b>61</b>
A5	Pavillonnaire début XXème - Cités-jardin .....	75
A6	Ensembles urbains Reconstruction .....	107
A7	Grandes emprises mixtes .....	123
A 8	Espaces ouverts structurants .....	133



## 1. Cadre de référence

- 1.1 Cadre bâti de référence
- 1.2 Ambiance urbaine de référence

## 2. Construction neuve

- 2.1 Champ d'application des règles
- 2.2 Implantation, hauteur, volumétrie
- 2.3 Façades
- 2.4 Couleurs
- 2.5 Toitures
- 2.6 Equipements techniques & divers
- 2.7 Panneaux solaires
- 2.8 Commerces
- 2.9 Clôtures (portails et portillons compris)

## 3. Espace privé végétalisé

- 3.1 Préservé au titre du PLU
- 3.2 Non préservé au titre du PLU

## 4. Espace public à dominante végétale

- 4.1 Espace public à dominante végétale repéré au document graphique

*Sans objet*

- 4.2 Autre espace public à dominante végétale

*Sans objet*

## 5. Espace public à dominante minérale

- 5.1 Espace public à dominante minérale repéré au document graphique

*Sans objet*

- 5.2 Autre Espace public à dominante minérale

5.2.1 Prescriptions générales

5.2.2 Prescriptions particulières

Matériaux de sol

Mobilier, éclairage, signalétique

Vues

Végétation





# 1. Cadre de référence

Objectif des règles - Les règles visent :

- la mise en valeur des patrimoines bâtis et non-bâtis (rues, places, cours, végétal, etc.) de toutes époques, dans le respect du cadre bâti et de l'ambiance urbaine de référence ;
- l'insertion de constructions neuves en accord avec le bâti et les espaces urbains patrimoniaux en présence et constituant un apport d'architecture contemporaine à l'ordonnance urbaine de référence.

## 1.1 Cadre bâti de référence

Ces quartiers extérieurs au centre ancien de Caen présentent des caractéristiques similaires :

- ils ont longtemps eu un fonctionnement «à part», pour certains ayant été des communes indépendantes intégrées à Caen au cours du XXème siècle dont l'église est encore présente (rue de Bayeux, rue Henri Chéron).
- ils s'étendent le long des axes d'entrée en ville, avec les flèches des églises de Caen comme point de repère (= tracés de voies ancestrales).
- ils présentent une structure urbaine de village-rue avec généralement quelques commerces et équipements (anciens et récents).
- le bâti mixte comprend aussi bien du patrimoine ancien vernaculaire, que des pavillons et collectifs récents.

**Le cadre bâti des faubourgs d'entrée de ville mêle anciens bâtis de bord de route, pavillonnaire du début XXème siècle, et habitat collectif des XXème et XXIème siècles.**

## 1.2 Ambiance urbaine de référence

### (1) entrée Nord-Est (avenue G. Clemenceau) :

- quartier peu dense dominé par la fonction routière, nombreuses mutations en cours et à venir ;
- pôle commerçant en face de l'hôpital ;
- peu de patrimoines mais arrivée sur les jardins de l'Abbaye aux Dames.

### (2) entrée Est entre la rue Basse et le canal de l'Orne :

- sur la pente dominant le canal de l'Orne, directement au contact de l'Hôpital et aboutissant au Vagueux ;
- quelques éléments de patrimoines anciens marquants du Moyen-Age au début du XXe.

### (3) entrée Sud-Est, la Demi-Lune (avenue de Rouen) :

- entrée ancienne en provenance de Paris, marquée par la place ovale avec vue en balcon sur la ville ;
- quelques éléments de patrimoine XIXe (notamment maisons en série de style Eclectique) et XXe.

### (4) entrée Sud, rue de Falaise :

- un carrefour structurant bld Leroy et Mal Lyautey, avec commerces ;
- quelques éléments de patrimoine XVIIIe, XIXe (maisons de style Eclectique avec éléments Art nouveau) et XXe.

### (5) entrée Sud-Ouest, rue de Bayeux :

- centralité autour de l'église, confirmée par les commerces et les espaces publics ;
- quelques éléments de patrimoine XIXe (maisons en série de style Eclectique, maisons avec éléments Art nouveau) et XXe.

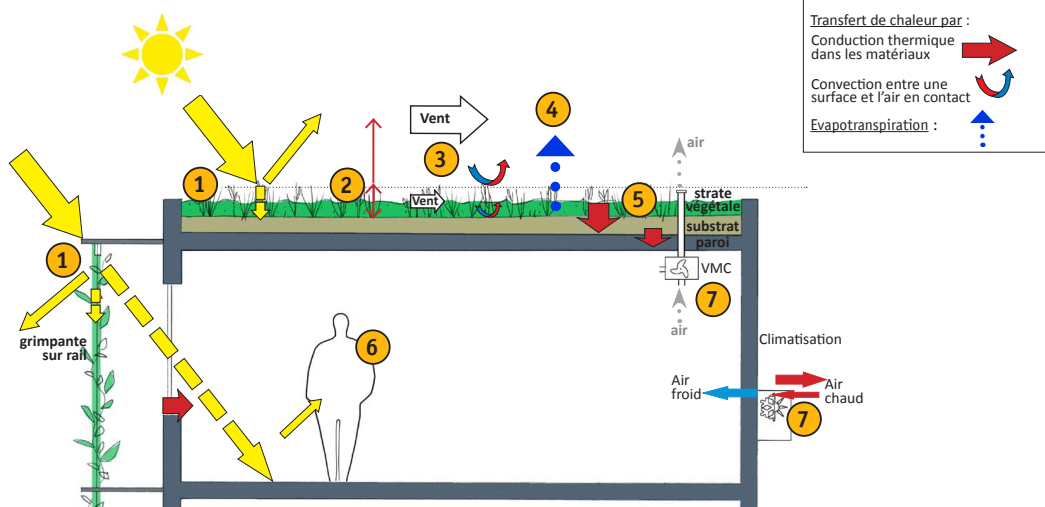
### (6) entrée Nord-Ouest, rue Henri Chéron :

- centralité constituée autour de l'ancien village de Venonx : église, ancienne mairie-école, commerces ;
- entrée structurante (route de Bretagne) se prolongeant en ville par la rue Caponière ;
- éléments de patrimoine : maisons néo-Classiques, grands équipements : prison, séminaire ;
- parcellaire et bâti médiévaux à proximité de la limite communale avec St-Germain-la-Blanche-Herbe.

Toitures terrasses végétalisées : effet de la végétalisation d'un bâtiment sur son bilan énergétique, le confort thermique, et les consommations d'énergie.

Projet VegDUD « Rôle du végétal dans le développement urbain durable, une approche par les enjeux liés à la climatologie, l'hydrologie, la maîtrise de l'énergie et les ambiances », dans le cadre de l'Appel à Projets « Villes Durables » 2009, Agence Nationale de la Recherche. « Une ville verte, Les rôles du végétal en ville », ouvrage collectif (édition Q, 2014)

Figure 9 :  
Effet de la végétalisation d'un bâtiment sur son bilan énergétique, le confort thermique intérieur et les consommations d'énergie



#### Rayonnement net :

La végétation modifie les échanges radiatifs en interceptant le rayonnement :

- 1 Le rayonnement solaire intercepté est en grande partie absorbé et réfléchi (environ 30%) par le feuillage. Selon la densité du feuillage, seule une petite partie atteint le bâtiment. Les surfaces à l'ombre du feuillage se réchauffent moins que celles en plein soleil. Le système pare-soleil, en protégeant les ouvertures, évite que le soleil ne réchauffe directement l'intérieur des bâtiments.
- 2 Pour le rayonnement infrarouge, la surface ombragée par le feuillage échange avec celui-ci, et c'est la couche végétale qui échange avec l'entourage et le ciel. Le bâtiment « ne voit » plus directement le ciel, ce qui limite les pertes de chaleur par rayonnement infrarouge en été comme en hiver.
- 3 **Convection** : La végétation limite aussi les échanges de chaleur par convection entre les parois protégées et l'air ambiant. D'abord, les plantes limitent la vitesse du vent et donc le renouvellement de l'air au niveau de la surface, ce qui réduit les échanges convectifs. De plus, dans le faible espace entre la végétation et la paroi, l'air est à une température intermédiaire comprise entre celle de la paroi et celle de l'air ambiant. Ainsi les échanges de chaleur par convection entre cette couche d'air et la paroi sont moins importants que s'ils avaient lieu directement avec l'air ambiant. Ce processus n'est pas valable pour le système pare-soleil car la distance entre la végétation et la paroi est trop importante.
- 4 **Evapotranspiration** : Tant que de l'eau est disponible, une partie de l'énergie reçue par la plante et le substrat, essentiellement sous forme de rayonnement solaire, est utilisée pour l'évaporation de l'eau du sol et la transpiration des plantes (flux de chaleur latente). Cette énergie ne contribue pas au réchauffement des parois.

L'épaisseur et la nature du substrat des toitures déterminent leurs capacités de rétention en eau. Pour les toitures extensives, l'épaisseur est insuffisante pour pourvoir au besoin de la végétation tout au long de l'année. Lors de périodes sèches, pour bénéficier de l'effet rafraîchissant lié à l'évapotranspiration, il faut arroser, comme c'est le cas pour les murs végétaux. Aussi, pour un bâtiment entièrement végétalisé, les consommations d'eau seraient très importantes en période chaude.

- 5 **Conduction paroi** : Pour un bâtiment classique, les variations de température des surfaces extérieures sont très importantes. La végétation en limitant ces variations de température diminue la quantité de chaleur échangée par conduction à travers les parois.
- 6 **Confort** : Si le bâtiment n'est pas climatisé, la végétalisation permet d'améliorer significativement le confort intérieur pendant les périodes chaudes.
- 7 **Consommation d'énergie** : Le substrat sert de couche isolante supplémentaire ; l'effet d'isolation thermique augmente avec l'épaisseur du **substrat**. Les points ci-dessus font que les bâtiments végétalisés sont moins sensibles aux conditions extérieures qu'un bâtiment classique, et leurs besoins énergétiques pour maintenir une température intérieure confortable sont donc moins importants. Cependant, si le bâtiment est déjà bien isolé par des techniques conventionnelles, le bénéfice sera faible. L'influence des toitures concerne principalement le dernier étage, directement en contact avec la toiture.

Protégées contre les variations importantes de température et contre le rayonnement solaire direct, les couches d'étanchéité ont une durée de vie plus longue.

## 2. Construction neuve

### 2.1 Champ d'application des règles

Les règles s'appliquent au bâti neuf, ainsi qu'aux extensions et aux surélévations du bâti existant autorisées par le règlement section B

### 2.2 Implantation, hauteur

Les constructions nouvelles doivent s'inscrire dans la logique du tissu bâti dans lequel elles prennent place, tant en implantation qu'en hauteur.

Pour assurer la prise en compte d'un élément de patrimoine bâti ou paysager particulier, le projet de construction neuve pourra retenir une implantation ou une hauteur adaptée, qui devra être justifiée et argumentée.

Le projet doit préserver et mettre en valeur :

- les éléments de patrimoine bâti et paysager repérés sur le document graphique de l'AVAP situés à proximité, sur le même côté de la voie ou sur le côté opposé, même si situés dans un autre secteur de l'AVAP ;
- les vues repérées sur le document graphique ;
- les vues sur un monument historique classé ou inscrit même non repérées sur le document graphique.

### 2.3 Façades

Une conception architecturale contemporaine de qualité est exigée.

Les proportions et la composition des façades anciennes remarquables, les matériaux et leurs mises en œuvre peuvent servir de référence.

Les modèles seront adaptés à l'époque, aux techniques et aux usages actuels dans l'objectif de créer :

- des surfaces minérales en relation avec les textures de la pierre ou du béton du bâti repéré ;
- des menuiseries extérieures qui participent à une écriture architecturale affirmée et cohérente ;
- des garde-corps de balcons et fenêtres de conception soignée.

L'emploi du bois sur une partie de la façade (en structure apparente ou en parement) pourra être accepté dans le cadre d'un projet architectural contemporain soigné.

### 2.4 Couleurs

La mise en couleur des façades doit faire l'objet d'un projet d'ensemble montrant son inscription en accord avec le contexte bâti et paysager.

### 2.5 Toitures

#### Toitures en pente

Les matériaux de couverture doivent être choisis en tenant compte du contexte.

Les équipements techniques divers doivent être incorporés dans les toitures.

#### Toitures terrasse

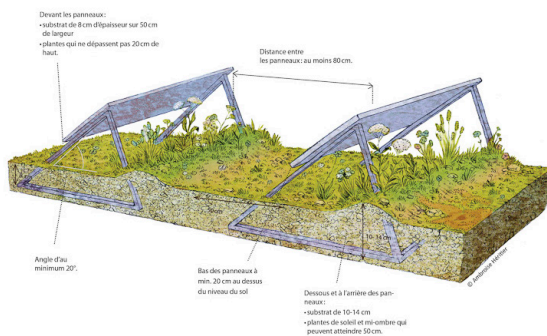
Les toitures terrasse non accessibles doivent être végétalisées (technique dite PCVH, Paroi Complexe Végétalisée Horizontale) lorsque leur superficie d'un seul tenant est supérieure à :

- 50m<sup>2</sup> pour les constructions à usage d'habitations individuelles ou jumelées ;
- 300m<sup>2</sup> pour les autres constructions.

Les équipements techniques (groupes de ventilation, cheminées d'aération, pompes à chaleur, édicules d'ascenseur, conduits divers, etc.) placés en toiture terrasse doivent être masqués par des écrans.

Exemple de combinaison de panneaux solaires sur toiture terrasse végétalisée.

VERT & SOLAIRE,  
LA COMBINAISON GAGNANTE

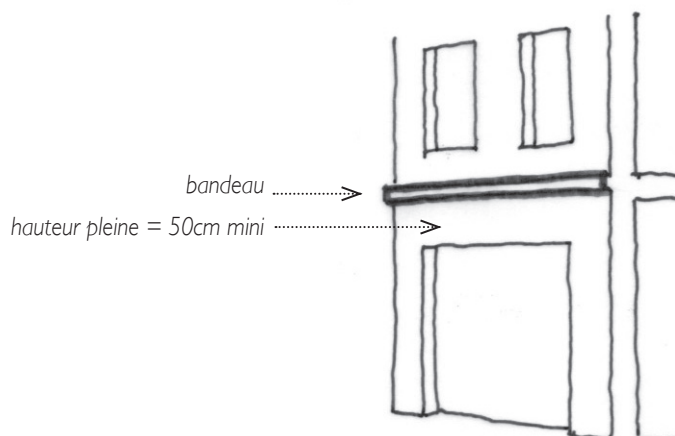


Panneaux solaires sur toiture terrasse végétalisée :



la végétalisation des toitures terrasse augmente le rendement énergétique des panneaux solaires en rafraîchissant l'arrière des panneaux par leur évaporation et réduit les pertes de rendement énergétique en évitant la surchauffe.

Les panneaux solaires procurent en outre de l'ombre et contribuent au maintien d'humidité bénéfique aux plantes.



### Commerces

La règle : les rez-de-chaussée commerciaux doivent comporter une hauteur pleine de 50 cm minimum entre la baie commerciale et le plancher du 1<sup>er</sup> étage, destinée à recevoir la signalétique commerciale.

Cette partie pleine doit être limitée en partie haute par un élément de modénature filant.

## 2. Construction neuve

### 2.6 Équipements techniques et divers

Sont interdites :

- la pose en saillie sur le domaine public des coffrets de distribution, boîtes aux lettres, interphones et d'une manière générale de tous les équipements disposés en limite de propriété.
- la pose d'unités centrales de climatisation et/ou chauffage en applique sur les façades.

Les conduits de chaudière de type « ventouse » et les grilles de ventilation de toute nature doivent être soigneusement intégrés à l'architecture.

Les antennes et paraboles doivent être soigneusement intégrées à la construction.

Les conduits verticaux doivent être incorporés dans le bâti ou faire l'objet d'un traitement architectural soigné.

### 2.7 Panneaux solaires

Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires doivent être intégrés à l'architecture.

En cas de pose de panneaux solaires sur une toiture terrasse, la conception doit permettre de concilier les capteurs et la végétalisation de la toiture.

### 2.8 Commerces

Les rez-de-chaussée commerciaux doivent comporter une hauteur pleine de 50 cm minimum entre la baie commerciale et le plancher du 1er étage, destinée à recevoir la signalétique commerciale. Cette partie pleine doit être limitée en partie haute par un élément de modénature filant.

### 2.9 Clôture (portails et portillons compris)

#### Clôture repérée au document graphique

Dans le cas d'un projet neuf sur une parcelle comprenant une clôture identitaire repérée comme élément de patrimoine au titre de l'AVAP, celle-ci doit être conservée et mise en valeur.

Cette exigence pourra avoir une influence sur l'implantation de la construction sur la parcelle.

Une adaptation mineure pourra être acceptée pour l'aménagement de l'accès ou la création d'un nouvel accès à la parcelle. Le projet d'adaptation devra :

- soit reprendre toutes les caractéristiques de la clôture d'origine ;
- soit être en accord avec le bâti neuf sur la parcelle, dans une écriture architecturale contemporaine.

#### Clôture existante cohérente avec le bâti repéré

Dans le cas de la démolition partielle et limitée autorisée pour un bâti repéré de Catégorie 2 dont la clôture d'origine est cohérente avec le bâti, l'autorisation de démolition partielle et limitée s'applique également à la clôture.

Si un complément de clôture est nécessaire, il doit être en accord avec la partie de clôture conservée et avec le bâti neuf sur la parcelle.

#### Nouvelle clôture

Dans le cas d'un projet neuf implanté en retrait de l'alignement, la réalisation d'une clôture à l'alignement est exigée. Cette règle ne s'applique pas aux constructions d'intérêt collectif.

La nouvelle clôture doit être en accord avec le bâti neuf sur la parcelle, et suivre strictement les règles du PLU.

### 3.1. Préservé au titre du PLU

Sur les parcelles privées, des espaces végétalisés font l'objet d'une protection au titre du PLU (voir zonage PLU) :

- « coeurs d'îlots verts » ;
- « espaces verts résidentiels »
- « arbres remarquables ».

Pour ces espaces préservés, l'AVAP renvoie aux règles du PLU.

### 3.2 Non préservé au titre du PLU

Les espaces ouverts privés comportant du végétal devront conserver une surface végétalisée afin de contribuer à la biodiversité en ville et à la réduction du phénomène des « îlots de chaleur ».

Lorsqu'un renouvellement des plantations existantes ou de nouvelles plantations sont projetés sur un espace privé végétalisé, l'AVAP renvoie aux règles de l'article 13 du règlement de zone du PLU.

## ILLUSTRATION des RÈGLES - A4 Faubourgs d'entrée de ville

### 3. Espace privé végétalisé



*Exemple d'espace privé végétalisé non préservé au titre du PLU, avenue Henri Chéron.*

*Contribution à la biodiversité en ville et à la réduction du phénomène des « îlots de chaleur ».*

## 4. Espace public à dominante végétale

---

### 4.1. Espace public à dominante végétale repéré au document graphique de l'AVAP

Sans objet

### 4.2 Autre espace public à dominante végétale

Sans objet



## 5. Espace public à dominante minérale



Bordure de trottoir et caniveau en granit.



Caractère routier de l'entrée de ville Sud-Est (route de Rouen)



Pôle commerçant de l'avenue Henri Chéron, entrée de ville Sud-Ouest; bien que le caractère routier soit atténué par la bande centrale peinte, un aménagement plus lisible et confortable pour les piétons pourrait contribuer à caractériser l'ancien village de Venoux.



A l'entrée de ville Est,

- à gauche : la venelle Bénard conduit de Vaugueux vers le port par des espaces dont la dominante piétonne pourrait être affirmée.
- à droite : la venelle Sainte-Agathe relie directement l'Abbaye-aux-Dames à la rue Basse ; elle pourrait être signalée plus fortement sur la rue Basse.



## 5. Espace public à dominante minérale

### 5.1. Espace public à dominante minérale repéré au document graphique de l'AVAP

Sans objet

### 5.2. Autre espace public à dominante minérale

#### 5.2.1 Prescriptions générales

L'aménagement de l'espace public à dominante minérale du secteur «Faubourgs d'entrée de ville » doit concilier :

- la circulation d'entrée dans la ville de Caen ;
- la desserte des rues résidentielles,
- l'accès aisé aux commerces pour tous types de modes de déplacements (véhicules légers, piétons, vélos),
- la mise en valeur des venelles.

#### 5.2.2 Prescriptions générales

##### Matériaux de sol

En cas de réaménagement d'une voie, les revêtements, bordures et caniveaux en pierre doivent être conservés ou réemployés dans le périmètre de l'AVAP.

Les matériaux de revêtement des trottoirs doivent être prévus pour faciliter les raccords discrets après les interventions sur les réseaux.

##### Mobilier, éclairage, signalétique

Le mobilier urbain (bancs, potelets, chasse-roue, bornes, barrières, corbeilles, bacs à plantes, grilles d'arbres), les luminaires et la signalétique seront choisis dans une gamme cohérente.

Ils devront être au service de la mise en valeur du cadre architectural et paysager, ne pas encombrer l'espace, et privilégier simplicité, efficacité, solidité et discrétion.

L'aménagement doit être conçu en vue de réduire au maximum l'implantation de mobilier de défense (bornes, potelets, barrières).

La pollution lumineuse doit être limitée par l'emploi de mesures et de dispositifs appropriés (nombre d'appareils, type de sources lumineuses, intensité et durée d'éclairage).

##### Vues

Tout aménagement doit contribuer à préserver et mettre en valeur les vues :

- vues structurantes repérées sur le document graphique de l'AVAP ;
- vues sur un monument historique classé ou inscrit.

##### Végétation

L'abattage des arbres est soumis à autorisation administrative. Il doit être justifié par l'état sanitaire ou par un projet de mise en valeur. La taille des branches charpentières n'est autorisée que pour des raisons de sécurité.



# Section A Prescriptions relatives aux Secteurs et aux constructions neuves

---

A1	Centre historique .....	17
A2	Anciennes paroisses Vaugueux et Vaucelles .....	33
A3	Tissus urbains XIXème .....	47
A4	Faubourg d'entrée de ville .....	61
<b>A5</b>	<b>Pavillonnaire début XXème - Cités-jardin .....</b>	<b>75</b>
A6	Ensemble urbain Reconstruction .....	107
A7	Grande emprise mixte .....	123
A 8	Espace ouvert structurant .....	133



## Pavillonnaire début XXème ..... p 76

### 1. Cadre de référence

- 1.1 Cadre bâti de référence
- 1.2 Ambiance urbaine de référence

### 2. Construction neuve

Hors habitat individuel des Cités-jardins

- 2.1 Champ d'application des règles
- 2.2 Implantation, hauteur, volumétrie
- 2.3 Toitures
- 2.4 Façades
- 2.5 Couleurs
- 2.6 Equipements techniques & divers
- 2.7 Panneaux solaires
- 2.8 Commerces
- 2.9 Clôtures (portails et portillons compris)

### 3. Espace privé végétalisé

- 3.1 Préservé au titre du PLU
- 3.2 Non préservé au titre du PLU

### 4. Espace public à dominante minérale

- 4.1 Espace public à dominante minérale repéré au document graphique

*Sans objet*

- 4.2 Autre Espace public à dominante minérale

- 4.2.1 Prescriptions générales
- 4.2.2 Prescriptions particulières

### 5. Espace public à dominante végétale

- 5.1 Espace public à dominante végétale repéré au document graphique

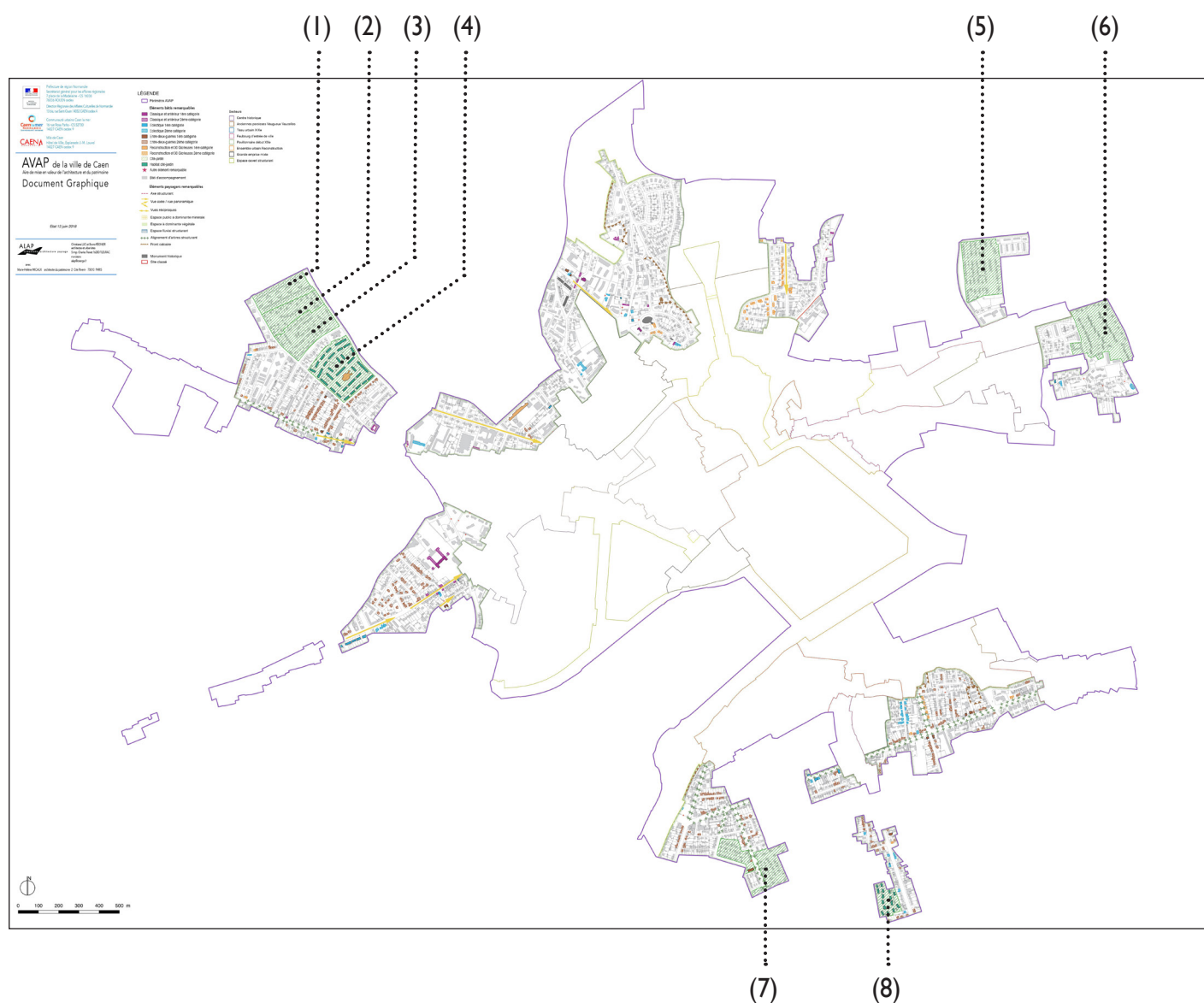
*Sans objet*

- 5.2 Autre espace public à dominante végétale

## Cités-jardin ..... p 87

Habitat individuel (construction neuve et travaux sur existant)

- (1) Rue des 13 Acres
- (2) Maisons américaines rue des Champs-St-Michel
- (3) Maisons suédoises rues Hautes-Bruyères/Val-Fleury ...
- (4) Autour de Saint-Paul
- (5) Ensemble Calmette
- (6) Au Nord de Saint-Jean-Eudes
- (7) Ensemble Armand-Marie
- (8) Rue Ampère



Les Cités-jardin, à l'intérieur du secteur « Pavillonnaire début XXème »

- (1) Rue des 13 Acres
- (2) Maisons américaines rue des Champs-St-Michel
- (3) Maisons suédoises rues Hautes-Bruyères/Val-Fleury ...
- (4) Autour de Saint-Paul
- (5) Ensemble Calmette
- (6) Au Nord de Saint-Jean-Eudes
- (7) Ensemble Armand-Marie
- (8) Rue Ampère

# 1. Cadre de référence

Objectif des règles - Les règles visent :

- la mise en valeur des patrimoines bâtis et non-bâtis (rues, places, cours, végétal, etc.) de toutes époques, dans le respect du cadre bâti et de l'ambiance urbaine de référence ;
- l'insertion de constructions neuves en accord avec le bâti et les espaces urbains patrimoniaux en présence et constituant un apport d'architecture contemporaine au paysage urbain de référence.

## 1.1 Cadre bâti de référence

### > des ensembles pavillonnaires

L'extension de Caen dans les années 1920 à 1960 s'est effectuée de façon centrifuge, dans les secteurs où le foncier était encore largement disponible.

A Caen, plusieurs ensembles d'habitat pavillonnaire comportent les mêmes caractéristiques :

- quartiers populaires et cités-jardin à l'Est, proches du port et des industries où logeait la main d'oeuvre ouvrière ;
- quartiers urbanisés au contact de la ville constituée et en extension de celle-ci aux époques où la voiture individuelle était encore rare ;
- quartiers plus nettement installés à l'écart de la ville constituée, ou encore au voisinage de grandes entités (Université et cités-jardins) à l'époque de la Reconstruction.

### > deux types de cités-jardins

Les quartiers d'habitat pavillonnaire du début du XXe siècle comprennent un certain nombre de cités-jardin réalisées à des époques et avec des objectifs différents :

- **les cités-jardin à caractère social** de l'entre-deux guerres le plus souvent en maçonnerie et dominées par la brique ; la plus remarquable d'entre elles, la cité des Rosiers, construite entre 1908 et 1922, a fait l'objet d'une inscription au titre des monuments historiques en 2007.
- **les cités-jardin de relogement d'urgence** réalisées après les destructions de 1944, financées par les alliés de la France et proposant des modes d'habitat « exotiques » (US, scandinaves).
- Le bâti des secteurs pavillonnaires présente des caractéristiques communes liées aux techniques et à la période de construction ainsi qu'à la position des quartiers en couronne autour du centre-ville. Selon les quartiers, il diffère par la vocation résidentielle, populaire ou sociale de l'habitat.

## 1.2 Ambiance urbaine de référence

La morphologie de ces quartiers présente des caractéristiques constantes :

- trame bâtie relativement peu dense ;
- gabarit des voies très largement dimensionné ;
- maisons détachées majoritaires ;
- bâtis construits en retrait avec clôtures à l'alignement sur rue définissant la façade urbaine ;
- forte présence du végétal des jardins participant à l'espace public.

Les quartiers Sud se développent à partir de la première moitié du XXème siècle entre les axes structurants du boulevard Lyautey/ Leroy et de l'avenue Georges Guynemer.

Le Nice caennais est l'exemple unique d'un lotissement basé sur le principe d'une cité-jardin mais s'adressant à une clientèle privée aisée désirant investir dans un espace protégé. Son époque de création en fait un catalogue d'architectures toutes différentes et typées allant du début du XXe jusqu'aux années 20-30.

A la Reconstruction le plan d'urbanisation autour de l'Université comprend des lotissements où l'on trouve les grandes maisons typiques de cette période dans un environnement végétal de qualité.

**L'ambiance urbaine du secteur « Pavillonnaire début XXème » est celle d'un tissu bâti peu dense, caractérisé par l'implantation du bâti en retrait sur rue avec des jardins en partie arrière.**



## 2. Construction neuve



*Vue repérée à préserver et mettre en valeur*  
Rue de la Délivrande vue sur le clocher de l'église de Vaugueux, sur fond panoramique du centre ville Caen.



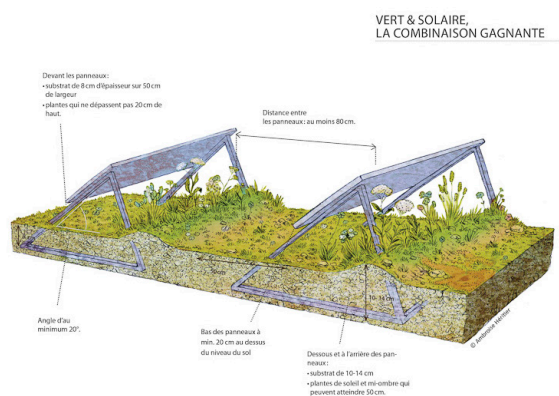
*Vue repérée à préserver et mettre en valeur*  
Venelle aux loups, vue sur les clochers de l'Abbaye aux Hommes et la flèche du Bon Sauveur.

### Voir illustration des toitures terrasses végétalisées dans A2 :

Effet de la végétalisation d'un bâtiment sur son bilan énergétique, le confort thermique, et les consommations d'énergie.

Projet VegDUD « Rôle du végétal dans le développement urbain durable, une approche par les enjeux liés à la climatologie, l'hydrologie, la maîtrise de l'énergie et les ambiances », dans le cadre de l'Appel à Projets « Villes Durables » 2009, Agence Nationale de la Recherche. « Une ville verte, Les rôles du végétal en ville », ouvrage collectif (édition Q, 2014)

*Exemple de combinaison de panneaux solaires sur toiture terrasse végétalisée.*



### Panneaux solaires sur toiture terrasse végétalisée :



la végétalisation des toitures terrasse augmente le rendement énergétique des panneaux solaires en rafraîchissant l'arrière des panneaux par leur évaporation et réduit les pertes de rendement énergétique en évitant la surchauffe.

Les panneaux solaires procurent en outre de l'ombre et contribuent au maintien d'humidité bénéfique aux plantes.

## 2. Construction neuve

### 2.1 Champ d'application des règles

Les règles s'appliquent au bâti neuf, ainsi qu'aux extensions et aux surélévations du bâti existant autorisées par le règlement section B.

Dans les Cités-jardins, par exception, les règles concernant les travaux sur l'existant et les constructions neuves d'habitat individuel figurent dans la section Cités-jardin du présent règlement, pour chacune d'elles.

### 2.2 Implantation, hauteur

Les constructions nouvelles doivent privilégier une architecture contemporaine de qualité et contribuer à l'amélioration du paysage urbain et bâti qui le compose, notamment en présence :

- d'éléments de patrimoine bâti et paysager repérés situés à proximité, sur le même côté de la voie, ou sur le côté opposé, même si situés dans un autre secteur de l'AVAP ;
- de vues repérées sur le document graphique ;
- de vues sur un monument historique classé ou inscrit.

Elles doivent prendre en compte la logique du tissu bâti dans lequel elles prennent place, tant en implantation qu'en hauteur.

Pour assurer la prise en compte d'un élément de patrimoine bâti ou paysager particulier, le projet de construction neuve pourra retenir une implantation ou une hauteur adaptée, qui devra être justifiée et argumentée.

## 23 Toitures

### Toitures en pente

Les matériaux de couverture doivent être choisis en tenant compte du contexte.

Les équipements techniques divers doivent être incorporés dans les toitures.

### Toitures terrasse

Les toitures terrasse non accessibles doivent être végétalisées (technique dite PCVH, Paroi Complexe Végétalisée Horizontale) lorsque leur superficie d'un seul tenant est supérieure à :

- 50m<sup>2</sup> pour les constructions à usage d'habitations individuelles ou jumelées ;
- 300m<sup>2</sup> pour les autres constructions.

Les équipements techniques (groupes de ventilation, cheminées d'aération, pompes à chaleur, édicules d'ascenseur, conduits divers, etc.) placés en toiture terrasse doivent être masqués par des écrans.

### 2.4 Façades, couleurs

Les façades doivent prendre en compte le contexte bâti et paysager.

L'inscription des couleurs et des matériaux tenant compte du contexte doit être démontrée par un projet d'ensemble.

L'emploi d'habillages en matériaux de synthèse ou en bois est autorisé dans le cadre d'un projet architectural contemporain soigné.

### 2.5 Équipements techniques et divers

Sont interdites :

- la pose en saillie sur le domaine public des coffrets de distribution, boîtes aux lettres, interphones et d'une manière générale de tous les équipements disposés en limite de propriété.
- la pose d'unités centrales de climatisation et/ou chauffage en applique sur les façades.

Les conduits de chaudière de type « ventouse » et les grilles de ventilation de toute nature doivent être soigneusement intégrés à l'architecture.

Les antennes et paraboles doivent être soigneusement intégrées à la construction.

Les conduits verticaux doivent être incorporés dans le bâti ou faire l'objet d'un traitement architectural soigné.

### 2.6 Panneaux solaires

Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires doivent être intégrés à l'architecture.

En cas de pose de panneaux solaires sur une toiture terrasse, la conception doit permettre de concilier les capteurs et la végétalisation de la toiture.

## 2.7 Clôtures (portails et portillons compris)

### Clôture repérée au document graphique

Dans le cas d'un projet neuf sur une parcelle comprenant une clôture identitaire repérée comme élément de patrimoine au titre de l'AVAP, celle-ci doit être conservée et mise en valeur.

Cette exigence pourra avoir une influence sur l'implantation de la construction sur la parcelle.

Une adaptation mineure pourra être acceptée pour l'aménagement de l'accès ou la création d'un nouvel accès à la parcelle. Le projet d'adaptation devra :

- soit reprendre toutes les caractéristiques de la clôture d'origine ;
- soit être en accord avec le bâti neuf sur la parcelle, dans un style architectural contemporain.

### Clôture existante cohérente avec le bâti repéré

Dans le cas de la démolition partielle et limitée autorisée pour un bâti repéré de Catégorie 2 dont la clôture d'origine est cohérente avec le bâti, l'autorisation de démolition partielle et limitée s'applique également à la clôture.

Si un complément de clôture est nécessaire, il doit être en accord avec la partie de clôture conservée et avec le bâti neuf sur la parcelle.

### Nouvelle clôture

Dans le cas d'un projet neuf implanté en retrait de l'alignement, la réalisation d'une clôture à l'alignement est exigée. Cette règle ne s'applique pas aux constructions d'intérêt collectif.

La nouvelle clôture doit être en accord avec le bâti neuf sur la parcelle, tenir compte du contexte, et suivre les règles du PLU.

## 3. Espace privé végétalisé

---

### 3.1. Préservé au titre du PLU

Sur les parcelles privées, des espaces végétalisés font l'objet d'une protection au titre du PLU (voir zonage PLU) :

- « coeurs d'îlots verts » ;
- « espaces verts résidentiels » ;
- « arbres remarqués ».

Pour ces espaces préservés, les règles de l'AVAP renvoient strictement aux règles du PLU.

### 3.2 Non préservé au titre du PLU

Les espaces ouverts privés comportant du végétal devront conserver une surface végétalisée afin de contribuer à la biodiversité en ville et à la réduction du phénomène des « îlots de chaleur ».

Lorsqu'un renouvellement des plantations existantes ou de nouvelles plantations sont projetés sur un espace privé végétalisé, l'AVAP renvoie aux règles de l'article 13 du règlement de zone du PLU.

## 4. Espace public à dominante minérale



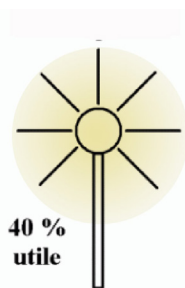
Autre espace public à dominante minérale

Rue de Bayeux, alignements d'arbres taillés et vue sur les clochers de l'Abbaye-aux-Hommes.

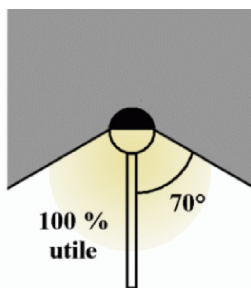


Autre espace public à dominante minérale

Avenue Maréchal Joffre, le rythme des arbres répond au rythme des cheminées et contribue à l'ambiance de la rue.



NON



OUI

**Eclairage > limiter la pollution lumineuse :**

- déposer les appareils d'éclairage en excès ;
- éviter les dispositifs d'éclairage trop près des espaces plantés ;
- canaliser le faisceau lumineux ;
- orienter la source lumineuse vers le bas,
- limiter l'intensité de l'éclairage ;
- privilégier la technologie par leds, économique ;
- moduler la durée d'éclairage.



## 4. Espace public à dominante minérale

### 4.1. Espace public à dominante minérale repéré au document graphique de l'AVAP

Sans objet

### 4.2. Autre espace public à dominante minérale

#### 4.2.1 Prescriptions générales

L'aménagement de l'espace public à dominante minérale du secteur « Pavillonnaire début XXème » doit concilier :

- la circulation inter-quartiers, notamment par les voies soulignées d'alignements d'arbres repérés au document graphique de l'AVAP ;
- la desserte des rues résidentielles, et le stationnement.

#### 4.2.2 Prescriptions générales

##### Matériaux de sol

En cas de réaménagement d'une voie, les revêtements, bordures et caniveaux en pierre doivent être conservés ou réemployés dans le périmètre de l'AVAP.

Les matériaux de revêtement des trottoirs doivent être prévus pour faciliter les raccords discrets après les interventions sur les réseaux.

##### Mobilier, éclairage, signalétique

Le mobilier urbain (bancs, potelets, chasse-roue, bornes, barrières, corbeilles, bacs à plantes, grilles d'arbres), les luminaires et la signalétique devront être au service de la mise en valeur du cadre architectural et paysager, ne pas encombrer l'espace, et privilégier simplicité, efficacité, solidité et discrétion.

La pollution lumineuse doit être limitée par l'emploi de mesures et de dispositifs appropriés (nombre d'appareils, type de sources lumineuses, intensité et durée d'éclairage).

##### Vues

Tout aménagement doit contribuer à préserver et mettre en valeur les vues :

- vues structurantes repérées sur le document graphique de l'AVAP ;
- vues sur un monument historique classé ou inscrit.

##### Végétation

L'abattage des arbres est soumis à autorisation administrative. Il doit être justifié par l'état sanitaire ou par un projet de mise en valeur. La taille des branches charpentières n'est autorisée que pour des raisons de sécurité.



## 5. Espace public à dominante végétale



*Autre espace public à dominante végétale, place du Docteur Laennec.*

*Contribution à la biodiversité en ville et à la réduction du phénomène des « îlots de chaleur ».*



*Exemple de matériau drainant végétalisé pour des surfaces de stationnements.  
Caen, quartier Haie-Vigné*

## 5. Espace public à dominante végétale

### 5.1. Espace public à dominante végétale repéré au document graphique de l'AVAP

Sans objet

ne pas porter atteinte aux éléments de patrimoine bâti et paysager.

#### Vues

Tout aménagement doit contribuer à préserver et mettre en valeur les vues :

- vues structurantes repérées sur le document graphique de l'AVAP ;
- vues sur un monument historique classé ou inscrit.

### 5.2 Autre espace public à dominante végétale

#### 5.2.1 Prescriptions générales

Les espaces à dominante végétale non repérés au document graphique de l'AVAP participent à la trame verte et bleue urbaine. Ils contribuent à la biodiversité en ville et à la réduction du phénomène des « îlots de chaleur ».

Ils doivent être maintenus avec une forte dominante végétale.

Parmi ces espaces végétalisés publics, certains font l'objet d'une protection au titre du PLU (voir zonage PLU) :

- « espaces verts garantis » ;
- « espaces boisés classés » ;
- « arbres remarquables » .

Pour ces espaces et arbres protégés, les règles de l'AVAP complètent les règles du PLU.

#### Végétation

L'abattage des arbres est soumis à autorisation administrative. Il doit être justifié par l'état sanitaire ou par un projet de mise en valeur. La taille des branches charpentières n'est autorisée que pour des raisons de sécurité.

La composition générale de tout aménagement visera la conservation et/ou le renforcement des structures végétales.

En cas de création ou de renouvellement, la plantation nouvelle ou le remplacement sera fait avec des essences adaptées au paysage et au contexte local et climatique. Le développement à terme des arbres et arbustes doit être en relation avec l'échelle de l'espace dans lequel ils prennent place.

#### 5.2.1 Prescriptions particulières

##### Matériaux de Sol

Dans tout projet d'aménagement, les revêtements doivent être sélectionnés pour être en accord avec le contexte bâti et paysager, en privilégiant des matériaux drainants, durables et d'un entretien aisé.

##### Clôtures, mobilier, éclairage, signalétique

Les clôtures, mobilier, luminaires et signalétique seront choisis dans une gamme cohérente.

Ils devront être au service de la mise en valeur du cadre architectural et paysager, ne pas encombrer l'espace, et privilégier simplicité, efficacité, discrétion et solidité.

Des éléments de mobilier urbain autres pourront être employés pour satisfaire à des besoins spécifiques (jeux d'enfants par exemple). Ils devront néanmoins être choisis soigneusement pour



---

## Cités-jardin

- (1) Rue des 13 Acres
- (2) Maisons américaines rue des Champs-St-Michel
- (3) Maisons suédoises rues Hautes-Bruyères/Val-Fleury ...
- (4) Autour de Saint-Paul
- (5) Ensemble Calmette
- (6) Au Nord de Saint-Jean-Eudes
- (7) Ensemble Armand-Marie
- (8) Rue Ampère

Les règles ci-après concernent l'habitat individuel des Cités-jardins pour :

- la rénovation du bâti existant ;
- les surélévations et extensions du bâti existant ;
- le bâti neuf.

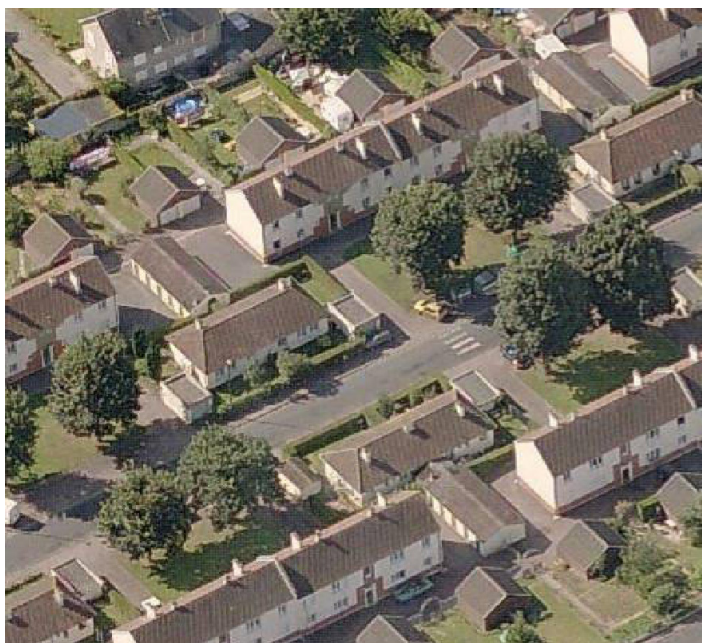
Pour les immeubles d'habitat collectif et les équipements :

- la construction neuve relève du règlement A5

A5 Pavillonnaire début XXème — Cités-jardins 2. Construction neuve.

- les travaux sur les constructions existantes relèvent du règlement B.





Organisation de la cité-jardin en succession de 5 placettes carrées arborées.

Les arbres signalent les placettes dans la rue.



## (1) Rue des 13 Acres

**1.1 Cadre bâti de référence**

- Maisons individuelles en RdC + combles jumelées sous une toiture à 4 pentes ;
- Petits collectifs en R+I avec toiture à 2 pentes ;
- Couverture tuile ;
- Bâti annexe conçu dans le plan masse (garages, remises).

**1.2 Ambiance urbaine de référence**

- Organisation générale du bâti très structurée ;
- Composition hiérarchisant les maisons, les petits immeubles et les annexes dans un plan de masse symétrique ;
- Espaces verts communs organisés en succession de 5 placettes carrées arborées, les arbres signalant les placettes dans la rue ;
- Jardins privés, installés en rive d'îlot d'immeubles collectifs, accompagnés d'une grande remise-garage.

**1.3 Implantation, hauteur, volumétrie, toitures**

La logique d'organisation de l'ensemble (bâti et annexes, dessertes), l'implantation des constructions et les motifs végétaux (haies taillées en limite de domaine public, placettes arborées) doivent être conservés.

**1.4 Façades, couleurs, équipements techniques et divers, panneaux solaires, clôtures**

Les règles :

A5 Pavillonnaire début XXème — Cités-jardins

2. Construction neuve.

articles 2.4 à 2.7

sont applicables.



## (2) Maisons américaines rue des Champs-St-Michel



Implantation des maisons jumelles alternée en avant de la parcelle ou en fond de parcelle.

Façades en bardage horizontal de ciment gris.

Ci-contre encadrement de baie en acier, laissé brut ; la rouille réduit la durée de vie et provoque des traces de coulure sur le bardage.

> Les encadrement de baies doivent être peints.

La couleur blanche est de règle : encadrements, menuiseries, volets, portails et portillons.



## (2) Maisons américaines rue des Champs-St-Michel

### 1.1 Cadre bâti de référence

- Maisons individuelles jumelées dites « maisons américaines » réalisées à la Reconstruction ;
- Préfabrication à ossature métallique, à bardage horizontal de lames larges gris et cadres de fenêtres ;
- Hauteur : R+1 ;
- Toitures à 2 pentes, couverture ardoise.

### 1.2 Ambiance urbaine de référence

- Implantation des maisons jumelles alternée à proximité de la voie ou à l'arrière du terrain ;
- Présence de nombreuses petites extensions en appentis.
- Espaces de stationnement communs réduits ;
- Jardins principaux à l'avant ou à l'arrière des maisons en fonction de leur implantation ;
- Clôtures végétales (sur rue et entre parcelles) avec portails d'origine en bois peint en blanc.

### 1.3 Implantation, hauteur, volumétrie, toitures

#### Extension

L'extension du bâti principal (habitation) est autorisée.

La hauteur maximum des extensions est celle des façades des habitations à l'égout du toit.

La proportion des fenêtres doit être en accord avec la proportion des fenêtres du bâti d'origine.

Les toitures terrasses sont autorisées.

#### Surélévation

La surélévation n'est pas autorisée.

La transformation des combles en surface habitable est autorisée.

L'éclairage des pièces créées en comble doit se faire par châssis de toit de modèle encastré, plus hauts que larges et axés sur les fenêtres. Plusieurs châssis de toit sur un même pan de toiture doivent être alignés et autant que possible de dimensions identiques

### Construction neuve

La construction neuve doit s'adosser strictement à la construction jumelle et en prolonger le volume de toiture.

Si la construction neuve remplace deux maisons jumelles, elle doit en reprendre l'implantation, la hauteur, la forme de toiture, la volumétrie parallélépipédique simple et le principe de composition des ouvertures en rythme régulier.

Les toitures doivent être recouvertes d'ardoises ou de tout autre matériau du même aspect.

Les châssis de toit sont autorisés. Ils doivent être axés sur les fenêtres et de modèle encastré. Plusieurs châssis de toit sur un même pan de toiture doivent être de dimensions identiques, plus hauts que larges, et alignés.

### 1.4 Façades, couleurs, clôtures

Les habitations existantes doivent conserver l'aspect d'origine des façades en bardage horizontal de lames larges de couleur grise avec cadre de baies de couleur blanche.

Les volets doivent être peints en blanc.

Les volets roulants sont autorisés sous réserve que le coffre ne soit pas en saillie, que les coulisses soient posées contre le bâti de fenêtre et qu'ils soient de couleur blanche.

Les façades des extensions des habitations et les constructions annexes doivent être en accord avec les façades existantes en ciment gris et les cadres de couleur blanche du bâti principal.

Il en est de même pour les constructions neuves.

Les fenêtres et les portails doivent être de couleur blanche.

Les clôtures doivent être végétales et constituées principalement de troènes taillés (laurier et thuya interdits).

En limite du domaine public, les clôtures végétales doivent être taillées à une hauteur limitée à 1,20m maximum.

### 1.5 Equipements techniques et divers, panneaux solaires

Les règles :

A5 Pavillonnaire début XXème — Cités-jardins

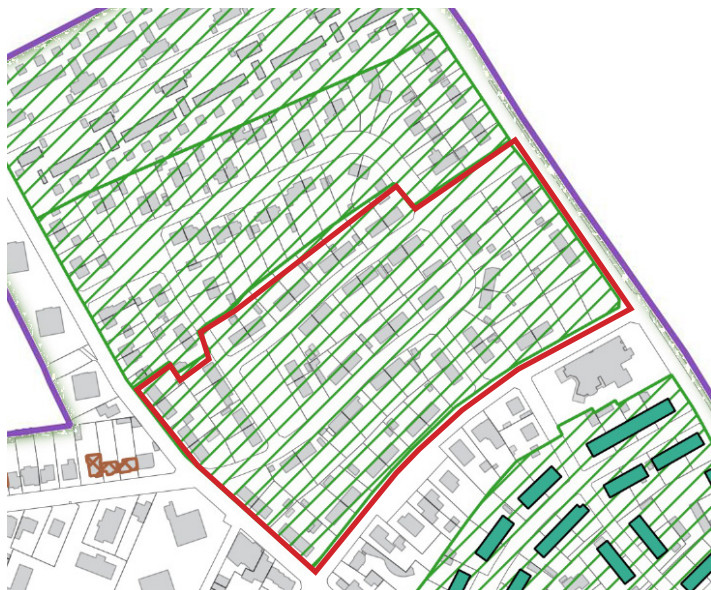
2. Construction neuve.

articles 2.5 et 2.6

sont applicables.



### (3) Maisons suédoises rues Hautes-Bruyères/Val-Fleury ...



Bardage bois naturel vertical peint en blanc, encadré par des panneaux de maçonnerie de moellons calcaire, menuiseries de couleur blanche, lucarnes.

Clôtures en haies de troëne.

Implantation proche de l'alignement avec grand trottoir pour les façades Nord et Est, en recul avec jardin avant pour les façades Sud et Ouest.



Grandes toitures en ardoise caractéristiques de la Cité-jardin Hautes-Bruyère/Val Fleury.

Vue sur le clocher de l'église Saint-Paul.

### (3) Maisons suédoises rues Hautes-Bruyères/Val-Fleury ...

#### 1.1 Cadre bâti de référence

- Maisons individuelles jumelées dites « maisons suédoises » réalisées à la Reconstruction ;
- Préfabrication à ossature bois ;
- Façades en bardage bois vertical peint en blanc, encadré par des panneaux de maçonnerie de moellons calcaire ;
- Volets bois peints de plusieurs couleurs ;
- Hauteur : RdC +comble ;
- Toitures à 4 pentes, couverture ardoise.

#### 1.2 Ambiance urbaine de référence

- Implantation parallèle à la voirie ;
- Implantation différente selon l'orientation de la façade sur rue :
  - façade orientée au Nord ou à l'Est : en recul très faible (1,50 à 3 m environ) ;
  - façade orientée au Sud ou à l'Ouest : en recul avec jardinet avant (4,5m à 6m environ) ;
- Clôture végétale.

#### 1.3 Implantation, hauteur, volumétrie, toitures

##### Extension

L'extension du bâti principal (habitation) est autorisée sous réserve que la forme de la toiture s'accorde aux longs pans de toitures des volumes existants, sans en dénaturer la volumétrie.

La ligne d'égout doit être conservée ou reprise dans l'extension. Les toitures terrasses dépassant la hauteur de la ligne d'égout ne sont pas autorisées

##### Surélévation

La surélévation n'est pas autorisée.

La transformation des combles en surface habitable est autorisée avec éclairage par ajout de lucarnes identiques à celles déjà présentes sur certaines habitations, ou par châssis de toit.

Les châssis de toit doivent être de modèle encastré, plus hauts que larges et axés sur les fenêtres. Plusieurs châssis de toit sur un même pan de toiture doivent être alignés et autant que possible de dimensions identiques

#### Construction neuve

La construction d'une habitation neuve en remplacement d'une habitation démolie doit s'adosser strictement à la construction jumelle et en prolonger le volume de toiture.

Si la construction neuve remplace deux maisons jumelles, elle doit en reprendre l'implantation, la hauteur, la forme de toiture et la volumétrie parallélépipédique simple.

Les toitures doivent être recouvertes d'ardoises ou de tout autre matériau du même aspect.

Les châssis de toit sont autorisés. Ils doivent être axés sur les fenêtres et de modèle encastré. Plusieurs châssis de toit sur un même pan de toiture doivent être de dimensions identiques, plus hauts que larges, et alignés.

#### 1.4 Façades, couleurs, clôtures

Les constructions existantes doivent conserver leur aspect d'origine : bardage de bois naturel vertical peint en blanc, encadré par des panneaux de maçonnerie de moellons calcaire, avec des fenêtres de couleur blanche.

Les volets et les portes en bois peint doivent être conservés, ainsi que le principe de couleurs différentes selon la gamme de couleurs en place.

Les extensions et les constructions nouvelles doivent s'inscrire dans le vocabulaire des matériaux en place : bardage bois peint vertical, ajout de maçonnerie de pierre, volets de couleurs différentes, grandes toitures.

Les clôtures doivent être végétales et constituées principalement de troènes (laurier et thuya interdits) avec des portails et portillons à claire-voie, peints en blanc ou de l'une des couleurs de volets.

En limite du domaine public, les clôtures végétales doivent être taillées à une hauteur limitée à 1,20m maximum.

#### 1.5 Equipements techniques et divers, panneaux solaires

Les règles :

A5 Pavillonnaire début XXème — Cités-jardins

2. Construction neuve.

articles 2.5 et 2.6

sont applicables.



## (4) Autour de Saint-Paul



*Façades de pierre calcaire appareillées de manière non rustique, grandes toitures en ardoise rythmées par des cheminées en pierre et des lucarnes unitaires ou groupées par 2.*

## (4) Autour de Saint-Paul

### 1.1 Cadre bâti de référence

- Maisons individuelles, jumelées et en bandes dites « maisons de pierre » réalisées à la Reconstruction ;
- Hauteur : RdC + comble ;
- Façades et cheminées en pierre ;
- Toitures à 4 pentes avec de grandes cheminées en pierre et des lucarnes unitaires ou regroupées par 2 ;
- Couverture ardoise.

### 1.2 Ambiance urbaine de référence

- Combinaison de maisons jumelées par 2, en bande par 3 ou 4, avec des reculs différents par rapport à la rue ;
- Ensemble se développant autour de la place centrale et de l'église Saint-Paul ;
- Accès aux jardins des maisons en bandes par des venelles en cœur d'îlot ;
- Garages sur les parcelles, en cœur d'îlot et stationnement le long des trottoirs ;
- Espaces de stationnement communs en bordure de la voirie.

### 1.3 Démolition

La démolition d'un bâti principal (habitation) est interdite.

### 1.4 Implantation, hauteur, volumétrie, toitures

#### Extension

L'extension du bâti principal (habitation) est autorisée en façade arrière et latérale uniquement.

#### Surélévation

La surélévation n'est pas autorisée.

#### Toitures

Les cheminées doivent être conservées. Leur démolition n'est pas autorisée.

Les chassis de toit sont autorisés. Ils doivent être de modèle encastré, plus hauts que larges et axés sur les fenêtres. Plusieurs chassis de toit sur un même pan de toiture doivent être alignés et autant que possible de dimensions identiques.

### 1.5 Façades, couleurs, clôtures

Les constructions existantes doivent conserver leur aspect d'origine : maçonnerie de pierre calcaire appareillée de manière non rustique, fenêtres en bois peint de couleur blanche.

Les volets en bois peint en blanc doivent être conservés.

Les extensions du bâti principal (habitation) doivent s'inscrire dans le vocabulaire des matériaux en place ; toutefois il n'est pas exigé que des façades nouvelles soient entièrement réalisées en pierre. Le matériau complémentaire devra être en harmonie avec la pierre.

Les clôtures doivent être végétales et constituées principalement de troènes (laurier et thuya interdits) avec des portails et portillons en bois selon le dessin d'origine et peints en blanc.

En limite du domaine public, les clôtures végétales doivent être taillées à une hauteur limitée à 1,20m maximum.

### 1.6 Equipements techniques et divers, panneaux solaires

Les règles :

A5 Pavillonnaire début XXème — Cités-jardins

2. Construction neuve.

articles 2.5 et 2.6

sont applicables.



## (5) Ensemble Calmette



Façades de pierre calcaire, grandes toitures en ardoise, clôtures de bois peint en blanc doublées de haie avec piles de portails et portillons en pierre assorties aux façades.

## (5) Ensemble Calmette

### 1.1 Cadre bâti de référence

- Maisons individuelles jumelées, toutes sur le même modèle et avec la même orientation ;
- Façades en pierre ;
- Volets bois peints en blanc ;
- Hauteur : RdC + comble ;
- Toitures à 4 pentes, avec, d'origine sur un certain nombre d'habitations, de longues lucarnes rampantes à façade en pierre ou en ardoise avec 3 fenêtres ;
- Couverture en ardoise.

### 1.2 Ambiance urbaine de référence

- Constructions alignées en bande parallèle et en retrait de 5m par rapport à la voie, avec jardinet avant ;
- Maisons mitoyennes groupées par 2 ;
- Annexes (garages, remise) implantées en limite séparative et en retrait, groupées par 2 ;
- Desserte par voies internes délimitant des îlots ;
- Clôtures sur rue en lames de bois verticales peintes en blanc, doublées d'une haie taillée à la même hauteur, portillon et portail assorti, entre piles pierre assorties aux façades ; quelques clôtures avec mur bahut en pierre ;
- Jardins à l'arrière des maisons et regroupés constituant des cœurs d'îlots végétalisés ;

### 1.3 Implantation, hauteur, volumétrie, toitures

#### Extension

L'extension du bâti principal (habitation) est autorisée en façade arrière et latérale uniquement.

La hauteur maximum de façade d'une extension est la hauteur de la façade existante à l'égout du toit. La hauteur totale de l'extension ne doit pas excéder la hauteur maximum de la construction existante (hors émergences).

#### Surélévation

La surélévation n'est pas autorisée.

La transformation des combles en surface habitable est autorisée avec éclairage par ajout de lucarnes identiques à celles d'origine, ou par châssis de toit. Les châssis de toit doivent être de modèle encastré, axés sur les fenêtres. Plusieurs châssis de toit sur un même pan de toiture doivent être plus hauts que larges, alignés et autant que possible de dimensions identiques.

#### Construction neuve

La construction d'une habitation neuve en remplacement d'une habitation démolie doit s'adosser strictement à la construction jumelle et en prolonger le volume de toiture.

Si la construction neuve remplace deux maisons jumelles, elle doit en reprendre l'implantation, la hauteur, la forme de toiture et la volumétrie parallélépipédique simple.

Les toitures doivent être recouvertes d'ardoises ou de tout autre matériau du même aspect.

Les clôtures doivent être en bois peint en blanc doublé d'une haie taillée avec portails et portillons en bois peints en blanc selon le dessin d'origine.

### 1.4 Façades, couleurs, clôtures

Les constructions existantes doivent conserver leur aspect d'origine : maçonnerie de pierre calcaire montée avec des lits de différentes épaisseurs, fenêtres et volets de couleur blanche.

Les volets en bois peints en blanc doivent être conservés.

Les extensions du bâti principal (habitation) doivent s'inscrire dans le vocabulaire des matériaux en place ; toutefois il n'est pas exigé que des façades nouvelles soient entièrement réalisées en pierre. Le matériau complémentaire devra être en harmonie avec la pierre.

Les clôtures en bois peintes en blanc doublées d'une haie taillée constituée principalement de troènes (laurier et thuya interdits) doivent être conservées, associées au mur bahut en pierre le cas échéant. Les portails et portillons en bois peints en blanc doivent être maintenus dans le dessin d'origine.

En limite du domaine public, les clôtures végétales doivent être taillées à une hauteur limitée à 1,20m maximum.

### 1.5 Equipements techniques et divers, panneaux solaires

Les règles :

A5 Pavillonnaire début XXème — Cités-jardins

2. Construction neuve.

articles 2.5 et 2.6

sont applicables.



## (6) Au Nord de Saint-Jean-Eudes



Diversité de formes et d'aspect des constructions ; maçonneries de moellons de pierre soulignée de décor : brique, faux pan de bois, enduit lisse...

Toitures à pentes de formes variées avec alternance de couvertures en tuiles de terre cuite rouge et en ardoise.



## (6) Au Nord de Saint-Jean-Eudes

### 1.1 Cadre bâti de référence

- Maisons jumelées par 2 et dos à dos, formant un volume de 4 habitations ;
- Diversité de formes et d'aspect des constructions ; maçonneries de moellons de pierre soulignées de décor : brique, faux pan de bois, enduit lisse... ;
- Hauteur R+ étage engagé dans le comble ;
- Toitures à pentes de formes variées avec alternance de couvertures en tuiles de terre cuite rouge et en ardoise.

### 1.2 Ambiance urbaine de référence

- Constructions implantées en fond de terrain, dos à dos sur la limite parcellaire ;
- Jardins situés à l'avant des maisons constituant le paysage végétal de l'ensemble ;
- Clôtures en haies taillées majoritaires.

### 1.3 Implantation, hauteur, volumétrie, toitures

#### Extension

Des extensions sont autorisées. Elles doivent :

- ne pas empiéter sur la façade principale ;
- être implantées sur la limite séparative latérale, et en retrait de 5m minimum de la limite séparative du domaine public (sauf pour les parcelles d'angle) ;
- ne pas excéder 3,5m de hauteur sur la limite séparative ;
- être en accord avec la volumétrie et les façades de la construction existante.

#### Surélévation

La surélévation n'est pas autorisée.

La transformation des combles en surface habitable est autorisée avec éclairage par ajout de lucarnes identiques à celles d'origine, ou par châssis de toit. Les châssis de toit doivent être de modèle encastré, plus hauts que larges et axés sur les fenêtres. Plusieurs châssis de toit sur un même pan de toiture doivent être alignés et autant que possible de dimensions identiques.

### Construction neuve

La construction neuve ne peut être conçue qu'en remplacement d'un ou plusieurs groupes de 4 habitations. La nouvelle construction doit reprendre le principe de plusieurs habitations sous un même volume, chacune disposant d'un jardin principal en façade avant.

L'implantation doit respecter un recul de la moitié de la hauteur de la nouvelle construction par rapport aux limites séparatives latérales, sans pouvoir être inférieur à 3m.

Deux constructions principales neuves ne doivent pas être distantes de moins de 6m. Une construction neuve ne doit pas être distante de moins de 6m d'une construction existante.

Les toitures doivent être à pentes recouvertes d'ardoises ou de tout autre matériau du même aspect. Les toitures terrasse sont autorisées pour une partie minoritaire de la construction.

Les clôtures doivent être majoritairement en haies taillées.

### 1.4 Façades, couleurs, clôtures

Les constructions existantes doivent conserver leur aspect d'origine : maçonneries de moellons de pierre soulignée de décor (brique, faux pan de bois, enduit lisse....).

Les extensions du bâti principal (habitation) doivent s'inscrire dans le vocabulaire des matériaux en place et en accord avec ceux-ci.

Les clôtures en haie taillée (laurier et thuya interdits) doivent être conservées, et le cas échéant rétablies.

En limite du domaine public, les clôtures végétales doivent être taillées à une hauteur limitée à 1,20m maximum.

### 1.5 Equipements techniques et divers, panneaux solaires

Les règles :

A5 Pavillonnaire début XXème — Cités-jardins

2. Construction neuve.

articles 2.5 et 2.6

sont applicables.

## (7) Ensemble Armand-Marie



Ensemble situé de part et d'autre de la rue Armand-Marie.

Maison à rez-de-chaussée et R+1.

Un immeuble collectif R+3 et un Bains et Lavoirs occupent deux angles au centre de l'opération.



## (7) Ensemble-Armand Marie

### 1.1 Cadre bâti de référence

- Maisons jumelées ;
- Diversité de formes et d'aspect des constructions ; maçonneries de moellons de pierre soulignée de décor : brique, faux pan de bois, enduit lisse... ; volets peints en blanc ;
- Hauteur R et R+ 1 ;
- Un immeuble collectif R+3 ;
- Toitures à pentes de formes variées, certaines complexes à plusieurs pans emboîtés, d'autres simples à 2 pans ;
- Couvertures en tuiles de terre cuite rouge.

### 1.2 Ambiance urbaine de référence

- Implantation en retrait de 3 à 4m de l'alignement, avec jardinet avant ;
- Jardins à l'arrière de l'habitation, accès par portail sur le côté ;
- Clôtures en haies taillées majoritaires.

### 1.3 Implantation, hauteur, volumétrie, toitures

#### Extension

Des extensions sont autorisées. Elles doivent :

- ne pas empiéter sur la façade principale ;
- être implantées sur le côté dans le prolongement du volume, ou à l'arrière et ne pas excéder 3,5m de hauteur sur la limite séparative ;
- être en accord avec la volumétrie et les façades de la construction existante.

La toiture terrasse est autorisée.

#### Surélévation

La surélévation est autorisée pour les constructions à simple rez-de-chaussée uniquement. Elle doit s'inscrire dans le vocabulaire des matériaux en place et en accord avec ceux-ci.

La transformation des combles en surface habitable est autorisée avec éclairage par châssis de toit. Les châssis de toit doivent être de modèle encastré, plus hauts que larges et axés sur les fenêtres. Plusieurs châssis de toit sur un même pan de toiture doivent être alignés et autant que possible de dimensions identiques.

### Construction neuve

La construction neuve ne peut être conçue qu'en remplacement d'un ou plusieurs groupes de 2 habitations jumelles. La nouvelle construction doit reprendre le principe d'habitations jumelles, et observer un retrait équivalent à celui de la construction d'origine par rapport à l'alignement.

La hauteur est limitée à R+1+combles.

L'implantation doit respecter un recul de la moitié de la hauteur de la nouvelle construction au faîtage par rapport aux limites séparatives latérales, sans pouvoir être inférieur à 3m.

Une construction neuve ne doit pas être distante de moins de 6m d'une construction existante. Deux constructions principales neuves ne doivent pas être distantes de moins de 6m.

Les toitures doivent être à pentes recouvertes de tuiles de terre cuite rouge. Les toitures terrasse sont autorisées pour une partie minoritaire de la construction.

Les clôtures doivent être majoritairement en haies taillées (laurier et thuya interdits).

### 1.4 Façades, couleurs, clôtures

Les constructions existantes doivent conserver leur aspect d'origine : maçonneries de moellons de pierre soulignée de décor (brique, faux pan de bois, enduit lisse....), volets peints en blanc.

Les extensions du bâti principal (habitation) doivent s'inscrire dans le vocabulaire des matériaux en place et en accord avec ceux-ci.

Les clôtures en haie taillée doivent être conservées, et le cas échéant rétablies.

En limite du domaine public, les clôtures végétales doivent être taillées à une hauteur limitée à 1,20m maximum.

### 1.5 Equipements techniques et divers, panneaux solaires

Les règles :

A5 Pavillonnaire début XXème — Cités-jardins

2. Construction neuve.

articles 2.5 et 2.6

sont applicables.





Ensemble situé de part et d'autre de la rue Ampère, observant une légère courbe qui dégage un espace central planté.

Maison jumelles ; rez-de-chaussée + comble éclairé par de grandes lucarnes passantes doubles centrées et des lucarnes simples.

Façades et cheminées en pierre calcaire, grandes toitures de tuiles plates, volets persiennés blancs.

Garages implantés de façon à être imperceptibles depuis la rue Ampère

Clôtures en lisses horizontales blanches doublées d'une haie taillée.



## (8) Rue Ampère

### 1.1 Cadre bâti de référence

- Maisons jumelées ;
- Maçonneries de pierre calcaire ;
- Volets persiennés et fenêtres de couleur blanche ;
- Hauteur R + combles ;
- Toitures à deux pentes avec de grandes lucarnes passantes doubles centrées et/ou des lucarnes simples ;
- Couvertures en tuiles plates brunes.

### 1.2 Ambiance urbaine de référence

- implantation en deux rangs : le premier observant une légère courbe qui dégage un espace central planté, le deuxième accessible par de courtes impasses ;
- Implantation en retrait de l'alignement, avec jardinet avant ; jardins à l'arrière de l'habitation ;
- Garages implantés de façon à être imperceptibles depuis la rue Ampère ;
- Clôtures en haies taillées majoritaires.

### 1.3 Démolition

La démolition d'un bâti principal (habitation) est interdite.

### 1.4 Implantation, hauteur, volumétrie, toitures

#### Extension

Des extensions sont autorisées. Elles doivent :

- ne pas empiéter sur la façade principale ;
- être implantées sur le côté dans le prolongement du volume, ou à l'arrière ;
- ne pas excéder 6 m de hauteur sur la limite séparative ;
- être en accord avec la volumétrie et les façades de la construction existante.

La toiture terrasse est autorisée.

#### Surélévation

La surélévation n'est pas autorisée.

L'ajout de châssis de toit est autorisé en façade arrière uniquement. Ils doivent être de modèle encastré et plus hauts que larges. Plusieurs châssis de toit sur un même pan de toiture doivent être alignés et autant que possible de dimensions identiques.

### 1.5 Façades, couleurs, clôtures

Les constructions existantes doivent conserver leur aspect d'origine : maçonneries de moellons de pierre, volets peints en blanc, fenêtres blanches.

Les extensions du bâti principal (habitation) doivent s'inscrire dans le vocabulaire des matériaux en place et en accord avec ceux-ci.

Les clôtures en lisses horizontales et haies taillées doivent être conservées, et le cas échéant rétablies.

En limite du domaine public, les clôtures végétales doivent être taillées à une hauteur limitée à 1,20m maximum.

### 1.6 Equipements techniques et divers, panneaux solaires

Les règles :

A5 Pavillonnaire début XXème — Cités-jardins

2. Construction neuve.

articles 2.5 et 2.6

sont applicables.



## Section A Prescriptions relatives aux Secteurs et aux constructions neuves

---

A1	Centre historique .....	17
A2	Anciennes paroisses Vaugueux et Vaucelles .....	33
A3	Tissus urbains XIXème .....	47
A4	Faubourgs d'entrée de ville .....	61
A5	Pavillonnaire début XXème - Cités-jardin .....	75
<b>A6</b>	<b>Ensembles urbains Reconstruction .....</b>	<b>107</b>
A7	Grandes emprises mixtes .....	123
A 8	Espaces ouverts structurants .....	133



## 1. Cadre de référence

- 1.1 Cadre bâti de référence
- 1.2 Ambiance urbaine de référence

## 2. Construction neuve

- 2.1 Champ d'application des règles
- 2.2 Implantation, hauteur, volumétrie
  - 2.2.1 Dans la bande de constructibilité principale (définie au PLU) d'un îlot d'immeubles collectifs
  - 2.2.2 Au-delà de la bande de constructibilité principale (définie au PLU) d'un îlot d'immeubles collectifs
  - 2.2.3 Dans un contexte pavillonnaire
- 2.3 Façades
- 2.4 Couleurs
- 2.5 Toitures
- 2.6 Equipements techniques & divers
- 2.7 Panneaux solaires
- 2.8 Commerces
- 2.9 Clôture, portail, porte de garage

## 3. Espace privé végétalisé

- 3.1 Préservé au titre du PLU
- 3.2 Non préservé au titre du PLU

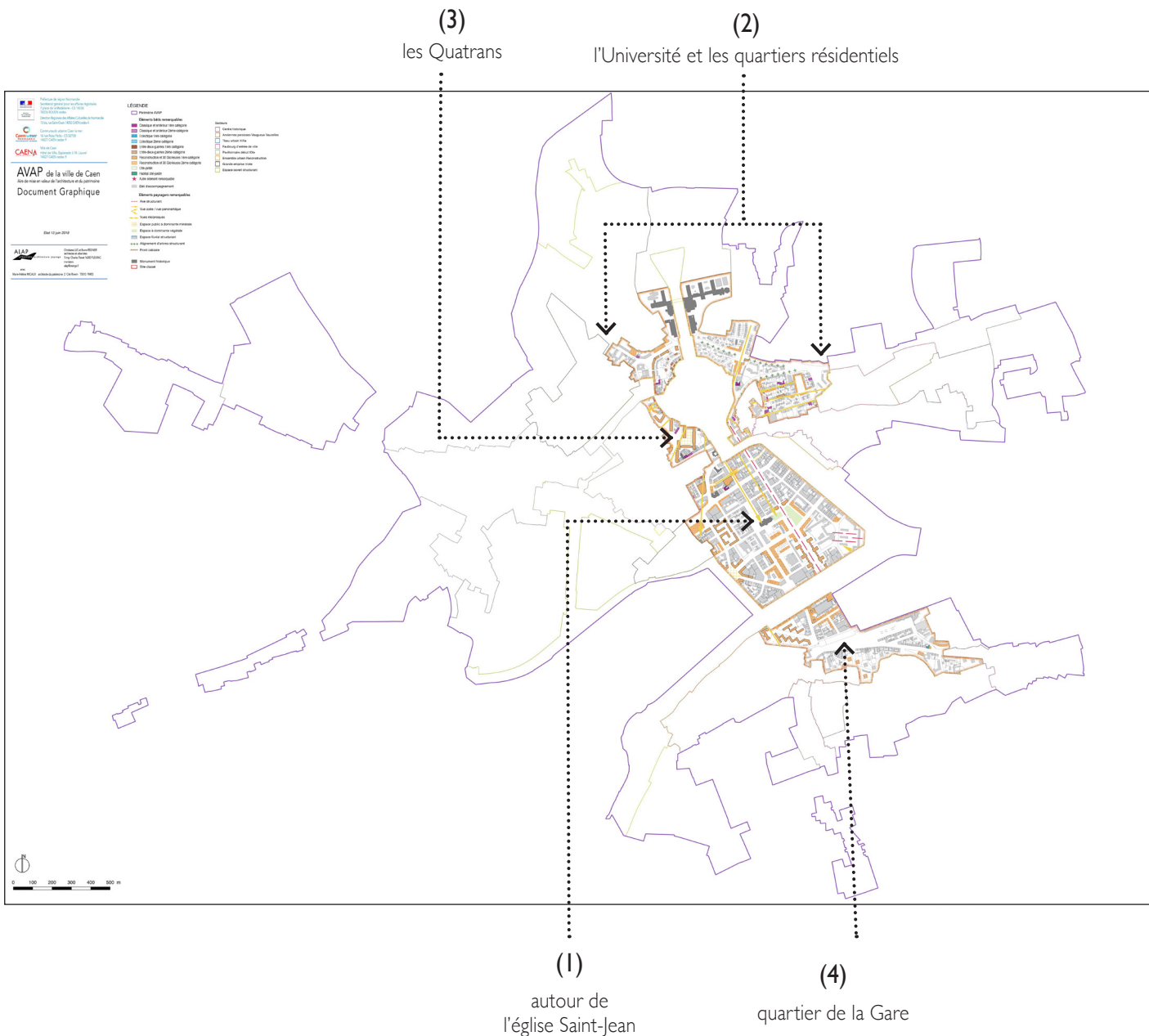
## 4. Espace public à dominante minérale

- 4.1 Espace public à dominante minérale repéré au document graphique
- 4.2 Autre Espace public à dominante minérale
  - 4.2.1 Prescriptions générales
  - 4.2.2 Prescriptions particulières
    - Matériaux de sol
    - Mobilier, éclairage, signalétique
    - Vues
    - Végétation

## 5. Espace public à dominante végétale

- 5.1 Espace public à dominante végétale repéré au document graphique
- 5.2 Autre espace public à dominante végétale
  - 5.2.1 Prescriptions générales
  - 5.2.2 Prescriptions particulières
    - Matériaux de sol
    - Mobilier, éclairage, signalétique
    - Vues
    - Végétation





# 1. Cadre de référence

Objectif des règles - Les règles visent :

- la mise en valeur des patrimoines bâtis et non-bâtis (rues, places, cours, végétal, etc.) de toutes époques, dans le respect du cadre bâti et de l'ambiance urbaine de référence ;
- l'insertion de constructions neuves en accord avec le bâti et les espaces urbains patrimoniaux en présence et constituant un apport d'architecture contemporaine au paysage urbain de référence.

## 1.1 Cadre bâti de référence

Identifiée par son architecture « classique-moderne » la Reconstruction met en valeur la pierre de Caen. Son mode d'urbanisation a favorisé le développement d'ambiances propres à chacune des entités de cette époque.

La période Reconstruction à Caen se confond avec les Trente Glorieuses. Son urbanisme en diffère néanmoins par :

- une forme urbaine affirmée et dense, de grande ampleur ;
- une modernité (fonctions, confort) modérée par une image classique (ordonnancement, architecture volontairement calme) ;
- la pierre de Caen, qui lui donne son unité tout en gardant des racines locales ;
- un vocabulaire ouvert sur les interprétations dans un cadre prédéfini : sculptures, ferronneries, attiques, etc.

Les îlots d'immeubles collectifs de la Reconstruction présentent plusieurs types de configuration :

- îlot fermé à accès limité ;
- îlot semi-ouvert ;
- grand îlot ouvert sur alignement urbain,
- grand îlot ouvert avec cœur paysager,
- îlot ouvert avec espace public fluide.

Dans les îlots fermés et semi-ouverts, les cœurs d'îlots sont occupés par des constructions hétéroclites répondant à des fonctions utilitaires annexes : garages, stockage, cuisines des restaurants, extensions. Après plus de cinquante ans d'occupation «au fil de l'eau», l'évolution qualitative de ces espaces est souhaitable mais elle appelle une stratégie foncière ambitieuse.

Aux îlots constitués s'ajoutent des immeubles collectifs insérés dans les alignements anciens, et de l'habitat individuel en lotissement.

- Le cadre bâti des ensembles urbains de la Reconstruction s'impose par une composition affirmée et une unité de style qui s'expriment dans une grande variété d'interprétations.

## 1.2 Ambiance urbaine de référence

### (1) Quartier Saint-Jean : forme urbaine complète et variée

Autour de l'église Saint-Jean préservée, la Reconstruction crée différentes échelles urbaines qui apportent une grande diversité au paysage caennais. La composition de l'avenue du 6 juin axée sur le Château, jalonnée par les 6 tours Marine, comprend :

- l'espace ouvert de la place de la Résistance dont la géométrie en trapèze établit une rotule entre l'avenue du 6 juin et l'angle induit par le bassin Saint-Pierre ;
- la composition «complémentaire» à la rencontre des quais de Vandœuvre et de Juillet, le front bâti homogène sur le bassin Saint-Pierre ;
- les îlots «arrière» bordés par la rue Saint-Jean ou parallèles au bassin Saint-Pierre ;
- la place du Maréchal Foch ouverte sur la Prairie : la composition d'inspiration «classique», rayonnante à partir de la place s'ouvre largement sur la Grande Prairie à l'Ouest et les quais de l'Orne au Sud, avec un «haut standing» revendiqué.

### (2) L'Université et les quartiers résidentiels : rues courbes et arborées

Aux abords de l'Université, du château et jusqu'à l'Abbaye aux Dames, les quartiers résidentiels présentent des variations de densité, de forme urbaine et d'architecture, qui les distinguent. Ils tirent parti de la pente, soulignée par la courbure des rues.

### (3) Les Quatrans : une organisation tendue vers le château et qui fait le lien vers le Centre ancien

L'architecture des unités de collectifs et leur disposition sur un plan masse en rupture avec le contexte des rues héritées de la période médiévale affirment le caractère des «Quatrans» comme témoin de l'architecture des années 60.

### (4) Quartier de la Gare : présence des 3 registres de l'urbanisme de la Reconstruction

Alignements nouveaux sur rues et sur les quais de l'Orne, insertion d'immeubles dans des fronts bâtis existants et ensemble composé sur un plan masse «autonome» illustrent dans ce quartier les 3 manières de conduire l'urbanisme de la Reconstruction.



*Les traversées d'îlot doivent être maintenues et mises en valeur.*

*Exemple du passage du Chanoine Cousin qui relie l'église Saint-Pierre et l'église Saint-Jean par les coeurs d'îlot de la Reconstruction.*



*Exemple d'un coeur d'îlot semi-ouvert jouxtant l'église Saint-Jean, à valoriser.*



*Les logements situés au rez-de-chaussée des immeubles de la Reconstruction sont surélevés par rapport au trottoir de manière à préserver l'intimité des logements : les fenêtres se trouvent au-dessus du regard des passants.*

## 2. Construction neuve

### 2.1 Champ d'application des règles

Les règles s'appliquent au bâti neuf, ainsi qu'aux extensions et aux surélévations du bâti existant autorisées par le règlement section B.

### 2.2 Implantation, hauteur

#### 2.2.1 Dans la bande de constructibilité principale (définie au PLU) d'un îlot d'immeubles collectifs

Les nouvelles constructions doivent s'inscrire dans la logique du tissu bâti dans lequel elles prennent place, tant en implantation qu'en hauteur. Pour assurer la prise en compte d'un élément de patrimoine bâti ou paysager particulier, le projet de construction neuve pourra retenir une implantation ou une hauteur adaptée, qui devra être justifiée et argumentée.

Le projet doit préserver et mettre en valeur :

- les éléments de patrimoine bâti et paysager repérés sur le document graphique d'AVAP situés à proximité, sur le même côté de la voie ou sur le côté opposé, même si situés dans un autre secteur de l'AVAP ;
- les vues repérées sur le document graphique ;
- les vues sur un monument historique classé ou inscrit même non repérées sur le document graphique.

La nouvelle construction doit tenir compte des caractéristiques des édifices qui composent l'alignement : hauteur d'égout, modénatures, hauteur d'étage, hauteur du rez-de-chaussée, entresol... Notamment les logements situés au rez-de-chaussée doivent être surélevés par rapport au trottoir afin de placer les allèges des fenêtres au minimum au niveau du regard des passants (1,50m).

La hauteur maximale des constructions neuves et des extensions est celle définie comme hauteur relative des constructions au PLU.

Lorsqu'il existe des traversées d'îlots, elles doivent être maintenues et mises en valeur. De nouvelles traversées peuvent être créées.

#### 2.2.2 Au-delà de la bande de constructibilité principale (définie au PLU) d'un îlot d'immeubles collectifs

Toute nouvelle construction doit mettre en valeur le cœur d'îlot.

La hauteur maximale des nouvelles constructions est de R+I ou 7m, à l'exception de l'extension d'un immeuble collectif de logements d'une hauteur supérieure existant en cœur d'îlot, sous réserve du respect des conditions suivantes :

- la hauteur maximum de l'extension est la hauteur maximum de l'immeuble existant (hors cheminées et émergences) ;
- l'extension doit apporter une fonction supplémentaire utile aux logements existants (ascenseur, terrasses, etc.).

#### 2.2.3 Dans un contexte pavillonnaire

Les constructions nouvelles doivent s'inscrire dans la logique du tissu bâti dans lequel elles prennent place, tant en implantation qu'en hauteur et en volumétrie.

### 2.3 Façades

Une conception architecturale contemporaine de qualité est exigée.

Les façades doivent présenter :

- des surfaces minérales en relation avec les textures de la pierre ou du béton du bâti repéré ;
- des menuiseries extérieures qui participent à un style architectural cohérent ;
- des garde-corps de balcons et fenêtres de conception soignée.

L'emploi d'habillages en matériaux de synthèse sur une partie de la façade pourra être accepté dans le cadre d'un projet architectural contemporain soigné.

### 2.4 Couleurs

La mise en couleur des façades doit faire l'objet d'un projet d'ensemble.

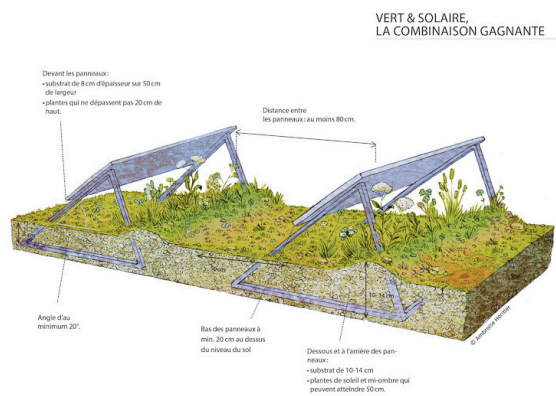
Pour la majorité des surfaces, les couleurs doivent être choisies dans la gamme des couleurs claires caractéristiques du paysage urbain caennais.

Les couleurs soutenues peuvent être utilisées pour une minorité des surfaces et pour les éléments participant aux façades tels que loggias, garde-corps, fenêtres, portes. ....

Voir illustration des toitures terrasses végétalisées dans A2 :

Effet de la végétalisation d'un bâtiment sur son bilan énergétique, le confort thermique, et les consommations d'énergie. Projet VegDUD « Rôle du végétal dans le développement urbain durable, une approche par les enjeux liés à la climatologie, l'hydrologie, la maîtrise de l'énergie et les ambiances », dans le cadre de l'Appel à Projets « Villes Durables » 2009, Agence Nationale de la Recherche. « Une ville verte, Les rôles du végétal en ville », ouvrage collectif (édition Q, 2014)

Exemple de combinaison de panneaux solaires sur toiture terrasse végétalisée.

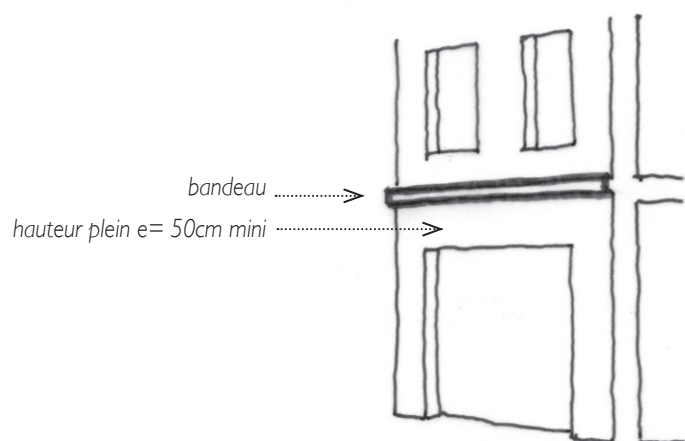


### Panneaux solaires sur toiture terrasse végétalisée :



la végétalisation des toitures terrasse augmente le rendement énergétique des panneaux solaires en rafraîchissant l'arrière des panneaux par leur évaporation et réduit les pertes de rendement énergétique en évitant la surchauffe.

Les panneaux solaires procurent en outre de l'ombre et contribuent au maintien d'humidité bénéfique aux plantes.



### Commerces

La règle : les rez-de-chaussée commerciaux doivent comporter une hauteur pleine de 50 cm minimum entre la baie commerciale et le plancher du 1er étage, destinée à recevoir la signalétique commerciale.

Cette partie pleine doit être limitée en partie haute par un élément de modénature filant.



## 2. Construction neuve

### 2.4 Toitures

#### Toitures en pente

Les matériaux de couverture doivent être choisis en tenant compte du contexte.

Les équipements techniques divers doivent être incorporés dans les toitures.

#### Toitures terrasse

Les toitures terrasse non accessibles doivent être végétalisées (technique dite PCVH, Paroi Complexe Végétalisée Horizontale) lorsque leur superficie d'un seul tenant est supérieure à :

- 50m<sup>2</sup> pour les constructions à usage d'habitations individuelles ou jumelées ;
- 300m<sup>2</sup> pour les autres constructions.

Les équipements techniques (groupes de ventilation, cheminées d'aération, pompes à chaleur, édicules d'ascenseur, conduits divers, etc.) placés en toiture terrasse doivent être masqués par des écrans sur toutes les faces (y compris face supérieure).

### 2.5 Équipements techniques et divers

Sont interdites :

- la pose en saillie sur le domaine public des coffrets de distribution, boîtes aux lettres, interphones et d'une manière générale de tous les équipements disposés en limite de propriété.
- la pose d'unités centrales de climatisation et/ou chauffage en applique sur les façades.

Les conduits de chaudière de type « ventouse » et les grilles de ventilation de toute nature doivent être soigneusement intégrés à l'architecture.

Les antennes et paraboles doivent être soigneusement intégrées à la construction.

Les conduits verticaux doivent être incorporés dans le bâti ou faire l'objet d'un traitement architectural soigné.

### 2.6 Panneaux solaires

Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires doivent être intégrés à l'architecture.

En cas de pose de panneaux solaires sur une toiture terrasse, la conception doit permettre de concilier les capteurs et la végétalisation de la toiture.

### 2.7 Commerces

Les rez-de-chaussée commerciaux doivent comporter une hauteur de 50 cm minimum pleine entre la baie commerciale et la sous-face du plancher du 1<sup>er</sup> étage, destinée à recevoir la signalétique commerciale. Cette partie pleine doit être limitée en partie haute par un élément de modénature filant.

(Voir illustration)

### 2.8 Clôtures (portails et portillons compris)

#### Clôture repérée au document graphique

Dans le cas d'un projet neuf sur une parcelle comprenant une clôture identitaire repérée comme élément de patrimoine au titre de l'AVAP, celle-ci doit être conservée, mise en valeur et si nécessaire restaurée.

Cette exigence pourra avoir une influence sur l'implantation de la construction sur la parcelle.

Une adaptation mineure pourra être acceptée pour l'aménagement de l'accès ou la création d'un nouvel accès à la parcelle. Le projet d'adaptation devra :

- soit reprendre toutes les caractéristiques de la clôture d'origine ;
- soit être en accord avec le bâti neuf sur la parcelle, dans un style architectural contemporain.

#### Clôture existante cohérente avec le bâti repéré

Dans le cas de la démolition partielle et limitée autorisée pour un bâti repéré de Catégorie 2 dont la clôture d'origine est cohérente avec le bâti, l'autorisation de démolition partielle et limitée s'applique également à la clôture.

Si un complément de clôture est nécessaire, il doit être en accord avec la partie de clôture conservée et avec le bâti neuf sur la parcelle.

#### Nouvelle clôture

Dans le cas d'un projet neuf implanté en retrait de l'alignement, la réalisation d'une clôture à l'alignement pourra être exigée.

La nouvelle clôture doit être en accord avec le bâti neuf sur la parcelle et suivre strictement les règles du PLU.

### 3. Espace privé végétalisé



*Exemple d'espace privé végétalisé non préservé au titre du PLU.*

*Contribution à la biodiversité en ville et à la réduction du phénomène des «îlots de chaleur».*

## 3. Espace privé végétalisé

---

### 3.1. Préservé au titre du PLU

Sur les parcelles privées, des espaces végétalisés font l'objet d'une protection au titre du PLU (voir zonage PLU) :

- « coeurs d'îlots verts » ;
- « espaces verts résidentiels » ;
- « arbres remarqués ».

Pour ces espaces préservés, l'AVAP renvoie aux règles du PLU.

### 3.2 Non préservé au titre du PLU

Les cours et jardins comportant du végétal doivent conserver une surface végétalisée afin de contribuer à la biodiversité en ville et à la réduction du phénomène des « îlots de chaleur ».

Lorsqu'un renouvellement des plantations existantes ou de nouvelles plantations sont projetés sur un espace privé végétalisé, l'AVAP renvoie aux règles de l'article 13 du règlement de zone du PLU.

## 4. Espace public à dominante minérale



Espace public à dominante minérale repéré au document graphique : les Quatrans, avec vue simultanée sur le château et le clocher de la chapelle de la Miséricorde.



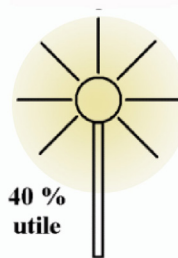
Espace public à dominante minérale repéré au document graphique :  
rue Bellivet et rue Neuve-Saint-Jean dans son prolongement, vers le port.



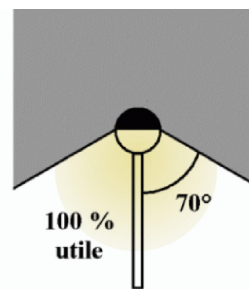
Autre espace public à dominante minérale :  
rue des Chanoines, vue structurante sur les clochers de l'Abbaye aux Hommes, repérée, à préserver et mettre en valeur.



Bordure de trottoir et caniveau en granit.



NON



OUI

Eclairage > limiter la pollution lumineuse :

- déposer les appareils d'éclairage en excès ;
- éviter les dispositifs d'éclairage trop près des espaces plantés ;
- canaliser le faisceau lumineux ;
- orienter la source lumineuse vers le bas,
- limiter l'intensité de l'éclairage ;
- privilégier la technologie par leds, économique ;
- moduler la durée d'éclairage.

## 4. Espace public à dominante minérale

### 4.1. Espace public à dominante minérale repéré au document graphique de l'AVAP

Des espaces publics remarquables à dominante minérale repérés sur le document graphique de l'AVAP sont inclus dans le secteur « Ensembles urbains Reconstruction » :

- les espaces extérieurs de l'ensemble des Quatrans, qui relient le château et le centre historique ;
- la rue Bellivet et la rue Neuve-Saint-Jean dans son prolongement, en grande partie dédiées aux piétons, qui relient le centre historique et le port ;
- la place du Maréchal Foch, articulation entre le quartier Saint-Jean et la Prairie.

Tout projet d'aménagement de ces espaces publics devra affirmer leurs qualités de lien et d'articulation entre des quartiers emblématiques de Caen, et allouer un espace significatif aux déplacements doux.

(Nota : des espaces publics remarquables majeurs sont intercalés dans le secteur «Ensembles urbains Reconstruction» ; ils relèvent du secteur « Espaces ouverts structurants », règlement A8.)

### 4.2. Autre espace public à dominante minérale

#### 4.2.1 Prescriptions générales

L'aménagement de l'espace public du secteur «Ensembles urbains Reconstruction » doit concilier :

- la circulation urbaine interquartiers ;
- la desserte et le stationnement résidentiels ;
- le confort, l'agrément et la sécurité des déplacements doux ;
- la mise en valeur de l'espace urbain.

#### 4.2.1 Prescriptions particulières

##### Matériaux de sol

En cas de réaménagement d'une voie, les revêtements, bordures et caniveaux en pierre doivent être conservés ou réemployés dans le périmètre de l'AVAP.

Les matériaux de revêtement des trottoirs doivent être prévus pour faciliter les raccords discrets après les interventions sur les réseaux.

##### Mobilier, éclairage, signalétique

Le mobilier urbain (bancs, potelets, chasse-roue, bornes, barrières, corbeilles, bacs à plantes, grilles d'arbres ...), les luminaires et la signalétique seront choisis dans une gamme cohérente (forme matériau, couleur).

Ils devront être au service de la mise en valeur du cadre architectural et paysager, ne pas encombrer l'espace, et privilégier simplicité, efficacité, solidité et discrétion.

La pollution lumineuse doit être limitée par l'emploi de mesures et de dispositifs appropriés (nombre d'appareils, type de sources lumineuses, intensité et durée d'éclairage).

##### Vues

Tout aménagement doit contribuer à préserver et mettre en valeur les vues :

- vues structurantes repérées sur le document graphique de l'AVAP ;
- vues sur un monument historique classé ou inscrit.

##### Végétation

L'abattage des arbres est soumis à autorisation administrative. Il doit être justifié par l'état sanitaire ou par un projet de mise en valeur. La taille des branches charpentières n'est autorisée que pour des raisons de sécurité.



## 5. Espace public à dominante végétale



Autre espace public à dominante végétale :  
place Maurice Fouques, espace non préservé au titre du PLU.



Autre espace public à dominante végétale :  
jardin public autour des ruines de l'église Saint-Gilles,  
préservé au titre d' « espace vert garanti » au titre  
du PLU.



Exemple de matériau drainant végétalisé pour des surfaces de stationnements.  
Caen, quartier Haie-Vigné

## 5. Espace public à dominante végétale

### 5.1. Espace public à dominante végétale repéré au document graphique de l'AVAP

La place de la Résistance est le seul espace public à dominante végétale remarquable repéré sur le document graphique de l'AVAP, à l'intérieur du secteur « Ensembles urbains Reconstruction ». Elle fait l'objet de protections au titre du PLU (voir zonage PLU) :

- « espace vert garanti »
- « arbres remarquables »

Les règles du chapitre 5.2 ci-après s'appliquent, en complément des règles du PLU.

### 5.2 Autre espace public à dominante végétale

#### 5.2.1 Prescriptions générales

Les espaces à dominante végétale non repérés au document graphique de l'AVAP sont nombreux dans le secteur « Ensembles urbains Reconstruction ». Ils participent à la trame verte et bleue urbaine, contribuent à la biodiversité en ville et à la réduction du phénomène des « îlots de chaleur ».

Ils doivent être maintenus avec une forte dominante végétale.

Parmi ces espaces végétalisés publics, certains font l'objet d'une protection au titre du PLU (voir zonage PLU) :

- « espaces verts garantis » ;
- « espaces boisés classés » ;
- « arbres remarquables » .

Les règles ci-après s'appliquent en complément des règles du PLU.

#### 5.2.2 Prescriptions particulières

##### Matériaux de Sol

Dans tout projet d'aménagement, les revêtements doivent être sélectionnés pour être en accord avec le contexte bâti et paysager, en privilégiant des matériaux drainants, durables et d'un entretien aisé.

##### Clôtures, Mobilier, éclairage, signalétique

Les clôtures, mobilier, luminaires et signalétique seront choisis dans une gamme cohérente (forme matériau, couleur).

Ils devront être au service de la mise en valeur du cadre architectural et paysager, ne pas encombrer l'espace, et privilégier simplicité, efficacité, discrétion et solidité.

Des éléments de mobilier urbain autres pourront être employés pour satisfaire à des besoins spécifiques (jeux d'enfants par exemple). Ils devront néanmoins être choisis soigneusement pour ne pas porter atteinte aux éléments de patrimoine bâti et paysager.

La pollution lumineuse doit être limitée par l'emploi de mesures et de dispositifs appropriés (nombre d'appareils, type de sources lumineuses, intensité et durée d'éclairage).

##### Vues

Tout aménagement doit contribuer à préserver et mettre en valeur les vues :

- vues structurantes repérées sur le document graphique ;
- vues sur un monument historique classé ou inscrit.

##### Végétation

L'abattage des arbres est soumis à autorisation administrative. Il doit être justifié par l'état sanitaire ou par un projet de mise en valeur. La taille des branches charpentières n'est autorisée que pour des raisons de sécurité.

En cas de création ou de renouvellement, la plantation nouvelle ou le remplacement sera fait avec des essences adaptées au paysage et au contexte local et climatique. Le développement à terme des arbres et arbustes doit être en relation avec l'échelle de l'espace dans lequel ils prennent place.



## Section A Prescriptions relatives aux Secteurs et aux constructions neuves

---

A1	Centre historique .....	17
A2	Anciennes paroisses Vaugueux et Vaucelles .....	33
A3	Tissus urbains XIXème .....	47
A4	Faubourgs d'entrées de ville .....	61
A5	Pavillonnaire début XXème - Cités-jardin .....	75
A6	Ensembles urbains Reconstruction .....	107
<b>A7</b>	<b>Grandes emprises mixtes .....</b>	<b>123</b>
A 8	Espace ouvert structurant .....	133





## 1. Cadre de référence

- 1.1 Cadre bâti de référence
- 1.2 Ambiance urbaine de référence

## 2. Construction neuve

- 2.1 Champ d'application des règles
- 2.2 Façades
- 2.3 Couleurs
- 2.4 Toitures
- 2.5 Equipements techniques & divers
- 2.6 Panneaux solaires
- 2.7 Clôtures

## 3. Espace privé végétalisé

- 3.1 Préservé au titre du PLU
- 3.2 Non préservé au titre du PLU

## 4. Espace public à dominante minérale

- 4.1 Espace public à dominante minérale  
repéré au document graphique  
*Sans objet*
- 4.2 Autre Espace public à dominante minérale

## 5. Espace public à dominante végétale

- 5.1 Espace public à dominante végétale  
repéré au document graphique  
*Sans objet*
- 5.2 Autre espace public à dominante minérale



# 1. Cadre de référence

Objectif des règles - Les règles visent :

- la mise en valeur des patrimoines bâtis et non-bâtis (rues, places, cours, végétal, etc.) de toutes époques, dans le respect du cadre bâti et de l'ambiance urbaine de référence ;
- l'insertion de constructions neuves en accord avec le bâti et les espaces urbains patrimoniaux en présence et constituant un apport d'architecture contemporaine au paysage urbain de référence.

## 1.1 Cadre bâti de référence

Le secteur «Grande emprise mixte» rassemble un tissu urbain mixte public/privé à proximité directe du centre de Caen.

Il se caractérise par une trame urbaine peu dense résultant de la division de terrains lotis dans la première moitié du XXème sur lesquels se sont principalement implantés des grands équipements. Le remplissage du foncier s'est opéré «au fil de l'eau», et sur près d'un siècle.

Ces grandes emprises comprennent peu de bâti repéré au titre de l'AVAP. La plupart des constructions ont été réalisées lors des périodes les plus récentes de l'évolution de la ville :

- Entre-deux-guerres
- Trente Glorieuses (hors Reconstruction)
- dernier quart du XXème siècle.

Dans cette dernière période, l'urbanisation est essentiellement non-contextuelle et s'appuie peu sur l'existant (topographie, bâtis anciens, végétal, etc.).

Ces îlots illustrent la mixité prônée par les différents documents d'urbanisme (POS avant le PLU).

**Le cadre bâti des grandes emprises mixtes présente une grande hétérogénéité et souvent une faible articulation avec le contexte.**

## 1.2 Ambiance urbaine de référence

Si ces grandes emprises recèlent elles-mêmes peu de patrimoine remarquable, leur proximité avec les éléments majeurs du patrimoine caennais leur confère une place importante dans la perception patrimoniale de la ville.

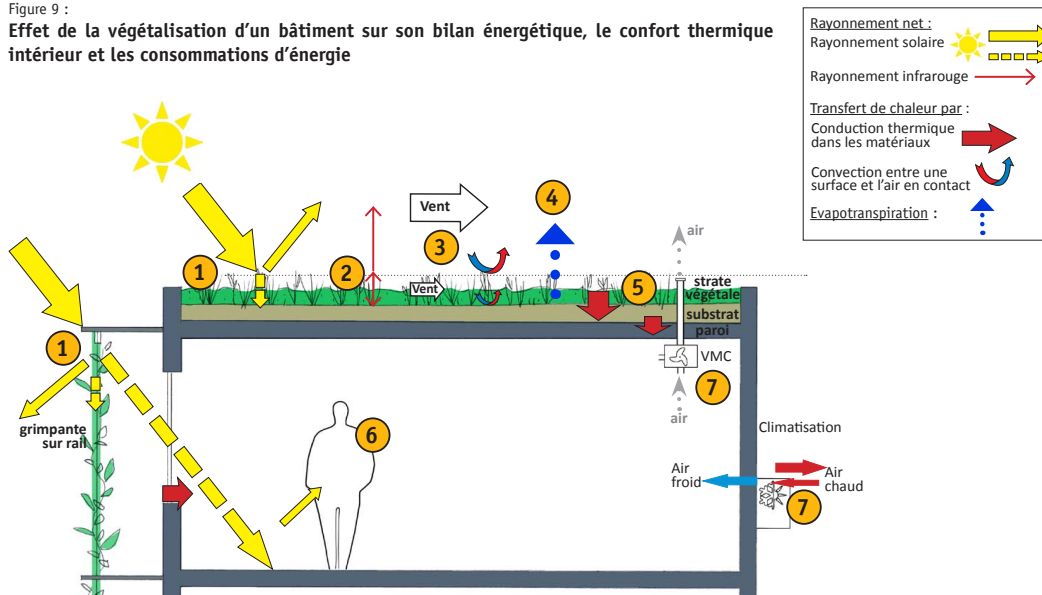
- (1) **Ilot du lycée Malherbe largement ouvert sur la Prairie, site classé.** La longue courbe du bâtiment du lycée répond bien à l'enjeu de proximité, mais pas la clôture du site ni le boulevard Yves Guillou qui le sépare de la Prairie. L'ilot comprend d'autres équipements (stade...)
- (2) **Ilot de l'avenue de l'Hippodrome, ensemble XXe et XXIe siècles (centre nautique)** autour d'un large mail piétonnier qui reste à relier efficacement à la Prairie, site classé, par la traversée du boulevard Yves Guillou.
- (3) **Ilot de l'Université Nord** : la composition forte mise en place par Henry Bernard à la Reconstruction pour la **partie Sud de l'Université, classée monument historique** en 2012, s'affaiblit et perd en cohérence dans sa partie Nord.
- (4) **Site de l'hôpital CHR** : la proximité immédiate de la perspective du jardin de l'Abbaye aux Dames donne au projet urbain en cours sur site de l'ancien hôpital, en outre proche de l'entrée de ville Est, une dimension patrimoniale forte.
- (5) **Emprises SNCF** : le site comprend la **chapelle Sainte-Paix, classée monument historique** en 1975. Quelque peu délaissée et isolée, ce petit édifice mérite de retrouver une place urbaine valorisante à l'occasion d'une évolution du secteur dans le futur.
- (6) **Ilot du collège Villey-Desmeserets** : à proximité immédiate du cimetière Saint-Jean, **site classé**, et de la rue de Falaise, ancienne entrée Sud dans Caen.

**L'ambiance urbaine des grandes emprises mixtes tient essentiellement à leur relation de proximité directe avec des éléments du patrimoine majeur de Caen.**

Toitures terrasses végétalisées : effet de la végétalisation d'un bâtiment sur son bilan énergétique, le confort thermique, et les consommations d'énergie.

Projet VegDUD « Rôle du végétal dans le développement urbain durable, une approche par les enjeux liés à la climatologie, l'hydrologie, la maîtrise de l'énergie et les ambiances », dans le cadre de l'Appel à Projets « Villes Durables » 2009, Agence Nationale de la Recherche. « Une ville verte, Les rôles du végétal en ville », ouvrage collectif (édition Q, 2014)

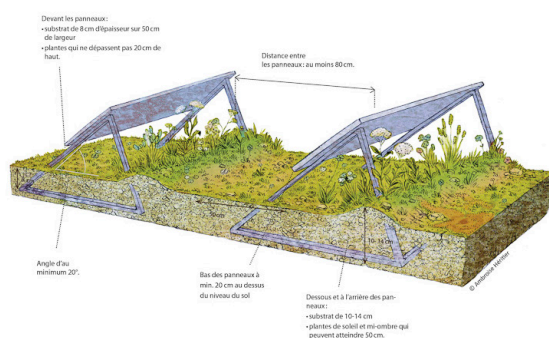
Figure 9 :  
Effet de la végétalisation d'un bâtiment sur son bilan énergétique, le confort thermique intérieur et les consommations d'énergie



Voir légende complète dans A2

Exemple de combinaison de panneaux solaires sur toiture terrasse végétalisée.

VERT & SOLAIRE,  
LA COMBINAISON GAGNANTE



Panneaux solaires sur toiture terrasse végétalisée :



la végétalisation des toitures terrasse augmente le rendement énergétique des panneaux solaires en rafraîchissant l'arrière des panneaux par leur évaporation et réduit les pertes de rendement énergétique en évitant la surchauffe.

Les panneaux solaires procurent en outre de l'ombre et contribuent au maintien d'humidité bénéfique aux plantes.

## 2. Construction neuve

### 2.1 Champ d'application des règles

Les règles s'appliquent au bâti neuf, ainsi qu'aux extensions et aux surélévations du bâti existant autorisées par le règlement section B.

### 2.2 Façades

Une conception architecturale contemporaine de qualité est exigée.

Les proportions et la composition des façades, les matériaux et leurs mises en œuvre doivent être adaptés à l'époque, aux techniques et aux usages actuels.

### 2.3 Couleurs

La mise en couleur des façades doit faire l'objet d'un projet d'ensemble.

Les couleurs soutenues peuvent être utilisées dans le cadre d'un projet architectural contemporain soigné.

### 2.4 Toitures

#### Toitures en pente

Les matériaux de couverture doivent être choisis en accord avec le contexte.

Les équipements techniques divers doivent être incorporés dans les toitures.

#### Toitures terrasse

Les toitures terrasse non accessibles doivent être végétalisées (technique dite PCVH, Paroi Complexe Végétalisée Horizontale) lorsque leur superficie d'un seul tenant est supérieure à :

- 50m<sup>2</sup> pour les constructions à usage d'habitations individuelles ou jumelées ;
- 300m<sup>2</sup> pour les autres constructions.

Les équipements techniques (groupes de ventilation, cheminées d'aération, pompes à chaleur, édicules d'ascenseur, conduits divers, etc.) placés en toiture terrasse doivent être masqués par des écrans.

### 2.5 Équipements techniques et divers

Sont interdites :

- la pose en saillie sur le domaine public des coffrets de distribution, boîtes aux lettres, interphones et d'une manière générale de tous les équipements disposés en limite de propriété.

- la pose d'unités centrales de climatisation et/ou chauffage en applique sur les façades.

Les conduits de chaudière de type « ventouse » et les grilles de ventilation de toute nature doivent être soigneusement intégrés à l'architecture.

Les antennes et paraboles doivent être soigneusement intégrées à la construction.

Les conduits verticaux doivent être incorporés dans le bâti ou faire l'objet d'un traitement architectural soigné.

### 2.6 Panneaux solaires

Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires doivent être intégrés à l'architecture.

En cas de pose de panneaux solaires sur une toiture terrasse, la conception doit permettre de concilier les capteurs et la végétalisation de la toiture.

### 2.7 Clôtures (portails et portillons compris)

#### Clôture repérée au document graphique

Dans le cas d'un projet neuf sur une parcelle comprenant une clôture identitaire repérée comme élément de patrimoine au titre de l'AVAP, celle-ci doit être conservée, mise en valeur et si nécessaire restaurée.

Cette exigence pourra avoir une influence sur l'implantation de la construction sur la parcelle.

Une adaptation mineure pourra être acceptée pour l'aménagement de l'accès ou la création d'un nouvel accès à la parcelle. Le projet d'adaptation devra :

- soit reprendre toutes les caractéristiques de la clôture d'origine ;
- soit être en accord avec le bâti neuf sur la parcelle, dans un style architectural contemporain.

#### Nouvelle clôture

Dans le cas d'un projet neuf implanté en retrait de l'alignement, la réalisation d'une clôture à l'alignement pourra être exigée.

La nouvelle clôture doit être en accord avec le bâti neuf sur la parcelle et suivre strictement les règles du PLU.



### 3.1. Préservé au titre du PLU

Sur les parcelles privées, des espaces végétalisés font l'objet d'une protection au titre du PLU (voir zonage PLU) :

- « coeurs d'îlots verts » ;
- « espaces verts résidentiels » ;
- « arbres remarqués ».

Pour ces espaces préservés, l'AVAP renvoie aux règles du PLU.

### 3.2 Non préservé au titre du PLU

Les espaces ouverts du domaine privé à dominante végétale non repérés au document graphique de l'AVAP sont essentiellement les espaces verts d'accompagnement des équipements sur les grandes emprises foncières.

Les espaces ouverts comportant du végétal devront conserver une surface végétalisée afin de contribuer à la biodiversité en ville et à la réduction du phénomène des « îlots de chaleur ».

Toute réorganisation des espaces ouverts, ou inscription d'une nouvelle construction, devra s'accompagner d'un projet paysager de mise en valeur.

Lorsqu'un renouvellement des plantations existantes ou de nouvelles plantations sont projetés sur un espace privé végétalisé, l'AVAP renvoie aux règles de l'article 13 du règlement de zone du PLU.

## 4. Esp. public à dominante minérale

## 5. Esp. public à dominante végétale

### 4.1. Espace public à dominante minérale repéré au document graphique de l'AVAP

Sans objet.

### 5.1. Espace public à dominante végétale repéré au document graphique de l'AVAP

Sans objet

### 4.2. Autre espace public à dominante minérale

La voirie comprise à l'intérieur du secteur «Grande emprise mixte» est considérée comme sans enjeu particulier au titre de l'AVAP.

Quant aux voies de desserte générale de chaque grande emprise, elles sont soit incluses dans le secteur «Espace ouvert structurant» (règlement A8) soit dans un autre secteur limitrophe.

### 5.2 Autre espace public à dominante végétale

Les espaces publics à dominante végétale non repérés au document graphique de l'AVAP sont essentiellement formés des espaces verts d'accompagnement des équipements dans les grandes emprises foncières. Ils relèvent du chapitre 3.



## Section A Prescriptions relatives aux Secteurs et aux constructions neuves

---

A1	Centre historique .....	17
A2	Anciennes paroisses Vaugueux et Vaucelles .....	33
A3	Tissus urbains XIXème .....	47
A4	Faubourgs d'entrée de ville .....	61
A5	Pavillonnaire début XXème - Cités-jardin .....	75
A6	Ensembles urbains Reconstruction .....	107
A7	Grandes emprises mixtes .....	123
<b>A8</b>	<b>Espaces ouverts structurants .....</b>	<b>133</b>





## 1. Cadre de référence

- 1.1 Cadre bâti de référence
- 1.2 Ambiance urbaine de référence

## 2. Construction neuve

- 2.1 Champ d'application des règles
- 2.2 Constructions pérennes
  - 2.2.1 Implantation, hauteur , volumétrie
  - 2.2.2 Façades, couleurs,
  - 2.2.3 Toiture
  - 2.2.4 Equipements techniques et divers
  - 2.2.5 Panneaux solaires
- 2.3 Constructions temporaires
  - 2.3.1 Implantation, hauteur , volumétrie
  - 2.3.2 Equipements techniques associés

## 3. Espace public à dominante minérale

- 3.1 Espace public à dominante minérale repéré au document graphique
  - 3.1.1 Prescriptions générales
  - 3.1.2 Prescriptions particulières
    - Matériaux de sol
    - Mobilier, éclairage, signalétique, équipements techniques
    - Vues
    - Végétation
- 3.2 Autre Espace public à dominante minérale
  - 3.2.1 Prescriptions générales
  - 3.2.2 Prescriptions particulières

## 4. Espace public à dominante végétale

- 4.1 Champ d'application des règles
- 4.2 Prescriptions générales
- 4.3 Prescriptions particulières

## 5. Espace fluvial structurant

- 5.1 Champ d'application des règles
- 5.2 Prescriptions générales
- 5.3 Prescriptions particulières



# 1. Cadre de référence

Objectif des règles :

Les règles visent :

- la mise en valeur des patrimoines bâtis et non-bâtis (rues, places, cours, végétal, etc.) de toutes époques, dans le respect du cadre bâti et de l'ambiance urbaine de référence ;
- l'insertion de constructions neuves en accord avec le bâti et les espaces urbains patrimoniaux en présence et constituant un apport d'architecture contemporaine au paysage urbain de référence.

## 1.1 Cadre bâti de référence

Les espaces ouverts sont des espaces publics de liaison, qui ne comprennent, par définition, que peu de constructions.

Ils se développent soit le long d'éléments paysagers patrimoniaux (la Prairie, le Bassin, l'Orne, le parc de la Préfecture) cadrés par des alignements urbains structurants, soit autour ou au pied de monuments majeurs (l'Abbaye aux Hommes, l'Abbaye aux Dames, le Château), ou encore constituent des espaces publics ou de transition essentiels dans le paysage urbain caennais (places Fontette et Saint-Sauveur, Fossés Saint-Julien, avenue Albert Sorel et boulevard Bertrand, Vallée des Jardins et Coteau des Sablons).

**Les espaces ouverts structurants sont des espaces emblématiques de liaison entre les différents tissus bâtis et comprennent des éléments majeurs du patrimoine bâti et paysager caennais.**

## 1.2 Ambiance urbaine de référence

Ces espaces ouverts à dominante végétale ou minérale sont essentiels à la perception du paysage caennais.

Nombre d'entre eux recouvrent d'ailleurs des sites classés et forment un écrin pour des monuments historiques :

- anciens fossés du Château ;
- jardin de l'Abbaye aux Dames ;
- Fossés Saint-Julien ;
- parc de la Préfecture.

A partir des espaces ouverts, les vues constituent un patrimoine non quantifiable mais accessible à tous :

- vues structurantes sur des monuments repères ;
- panoramas à partir d'un point de vue déterminé et panoramas dynamiques perçus en mouvement ;
- vues réciproques sur deux monuments repères.

Ces espaces de grandes dimensions, à dominante végétale ou minérale, donnent à Caen son caractère urbain «ouvert» et aéré.

Les espaces fluviaux-portuaires portent un pan important de l'histoire de Caen : usages utilitaires ancestraux, exploitation industrielle puis appropriation par les loisirs aujourd'hui.

Des pentes, coteaux et vallons offrent un patrimoine «naturel» remarquable en ville.

**L'ambiance urbaine des espaces ouverts structurants est formée d'enchaînements d'espaces à dominante minérale, végétale ou fluviale qui se parcourent comme un guide pour la découverte du patrimoine bâti et paysager essentiel de Caen.**

### 2.1 Champ d'application des règles

Les « Espaces ouverts structurants » n'ont pas vocation à accueillir des constructions, à l'exception de celles qui seraient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à la réalisation de manifestations festives (type chapiteau, kiosque, guinguette), ou pour des motifs d'accessibilité ou de sécurité. Ces ouvrages doivent être :

- conçus et implantés de façon à mettre en valeur le patrimoine bâti et paysager et à s'intégrer au mieux à l'environnement ;
- en rapport avec les usages de l'espace.

Le règlement est décomposé en deux sections adaptées à des enjeux différents :

- constructions pérennes
- constructions temporaires

### 2.2 Constructions pérennes

#### 2.2.1 Implantation, hauteur

Les constructions doivent préserver et mettre en valeur :

- le patrimoine bâti majeur des monuments historiques et les éléments de patrimoine bâti et paysager repérés situés à proximité, même si situés dans un autre secteur de l'AVAP ;
- les vues repérées sur le document graphique de l'AVAP ;
- les vues sur un monument historique classé ou inscrit.

Pour assurer la prise en compte d'un élément de patrimoine bâti ou paysager particulier, le projet de construction neuve pourra retenir une implantation ou une hauteur adaptée, qui devra être justifiée et argumentée.

## ILLUSTRATION des RÈGLES - A8 Espaces ouverts structurants

### 5. Construction neuve



photo © Maxime Delvaux



Quai Amiral Hamelin

● Exemple de constructions temporaires dont la conception pourrait être améliorée pour mettre en valeur le patrimoine bâti et paysager.

Quai François Mitterrand

Construction pérenne pour l'accueil des activités nautiques : la base de kayacks, exemple d'intégration d'une construction qui met en valeur le site autant que l'activité sportive.

Architecte Inessa Hansch

## 2. Construction neuve

### 2.2.2 Façades, couleurs

Une conception architecturale contemporaine de qualité est exigée pour mettre en valeur l'espace qui accueille la construction.

Les proportions et la composition des façades, les matériaux et leurs mises en œuvre seront adaptés à l'époque, aux techniques et aux usages actuels.

La mise en couleur des façades doit faire l'objet d'un projet d'ensemble.

Les couleurs soutenues peuvent être utilisées dans le cadre d'un projet architectural contemporain soigné.

### 2.2.3 Toitures

#### Toitures en pente

Les matériaux de couverture doivent être choisis en accord avec le contexte. Les équipements techniques divers doivent être incorporés dans les toitures.

#### Toitures terrasse

Les toitures terrasse non accessibles doivent être végétalisées (technique dite PCVH, Paroi Complexe Végétalisée Horizontale) lorsque leur superficie d'un seul tenant est supérieure à :

- 50m<sup>2</sup> pour les constructions à usage d'habitations individuelles ou jumelées ;
- 300m<sup>2</sup> pour les autres constructions.

Les équipements techniques (groupes de ventilation, cheminées d'aération, pompes à chaleur, édicules d'ascenseur, conduits divers, etc.) placés en toiture terrasse doivent être masqués par des écrans sur toutes les faces (y compris face supérieure).

### 2.2.4 Équipements techniques et divers

La pose en saillie des coffrets de distribution, boîtes aux lettres, interphones et d'une manière générale tous les équipements disposés en limite de propriété est interdite.

La pose d'unités centrales de climatisation et/ou chauffage en applique sur les façades est interdite.

Les conduits de chaudière de type « ventouse » et les grilles de ventilation de toute nature doivent être soigneusement intégrés à l'architecture.

Les antennes et paraboles doivent être incorporées dans les volumes.

Les conduits verticaux doivent être incorporés dans le bâti ou faire l'objet d'un traitement architectural soigné.

### 2.2.5 Panneaux solaires

Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires doivent être intégrés à l'architecture.

En cas de pose de panneaux solaires sur une toiture terrasse, la conception doit permettre de concilier les capteurs et la végétalisation de la toiture.

## 2.3 Constructions temporaires

### 2.3.1 Implantation, hauteur, volumétrie

Les constructions autorisées à titre temporaire doivent être conçues et implantées de façon à mettre en valeur le patrimoine bâti et paysager et à s'intégrer au mieux à l'espace qui les accueille.

### 2.3.2 Équipements techniques associés

Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement de la construction et à son usage doivent être intégrés à la construction ou masqués par un habillage adapté.

La signalétique doit être conçue en accord avec l'architecture, et dans le respect du site.



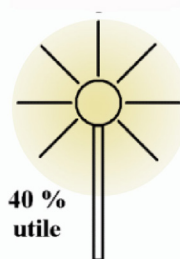
## 3. Espace public à dominante minérale



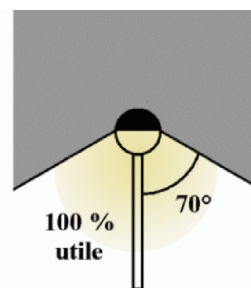
Espace public à dominante minérale repéré au document graphique :

● Séquence rue Arcisse de Caumont / esplanade Jean-Marie Louvel à revoir

Prescriptions générales : L'aménagement doit être pensé pour favoriser les parcours de découverte des sites majeurs du patrimoine caennais et d'une manière plus générale les déplacements doux en centre ville.



NON



OUI

Eclairage > baisse de l'énergie des sources lumineuses :

- déposer les appareils d'éclairage en excès ;
- éviter les dispositifs d'éclairage trop près des espaces plantés ;
- canaliser le faisceau lumineux ;
- orienter la source lumineuse vers le bas,
- limiter l'intensité de l'éclairage ;
- privilégier la technologie par leds, économique ;
- moduler la durée d'éclairage.

## 3. Espace public à dominante minérale

### 3.1. Espace public à dominante minérale repéré au document graphique de l'AVAP

#### 3.1.1 Prescriptions générales

L'aménagement de l'« Espace public à dominante minérale » repéré sur le document graphique de l'AVAP dans le secteur « Espaces ouverts structurants » doit être pensé pour favoriser les parcours de découverte et la mise en valeur des sites majeurs du patrimoine caennais.

La priorité doit être donnée aux modes de déplacements doux en centre ville dans des conditions de confort, d'agrément et de sécurité optimales, dans la continuité des aménagements réalisés Place Saint-Sauveur et Quai Vendeuvre.

Cas particuliers : le secteur comprend des sites classés pour lesquels les projets d'aménagement sont soumis à autorisation spéciale au titre du Code de l'environnement.

#### 3.1.2 Prescriptions particulières

##### Matériaux de sol

Les bordures et caniveaux en pierre doivent être conservés.

En cas de réaménagement d'une voie dans un profil en travers différent, les bordures et/ou caniveaux en pierre existants doivent être déposés et conservés pour être réemployés soit dans le nouvel aménagement soit dans une autre localisation dans le périmètre de l'AVAP.

Les matériaux de revêtement des trottoirs doivent être prévus pour faciliter les raccords discrets après les interventions sur les réseaux.

##### Mobilier, éclairage, signalétique, équipements techniques

Le mobilier urbain (bancs, potelets, chasse-roue, bornes, barrières, corbeilles, bacs à plantes, grilles d'arbres), les luminaires et la signalétique seront choisis dans une gamme cohérente.

Ils devront être au service de la mise en valeur du cadre architectural et paysager, ne pas encombrer l'espace, et privilégier simplicité, efficacité, solidité et discrétion.

L'aménagement doit être conçu en vue de réduire au maximum l'implantation de mobilier de défense (bornes, potelets, barrières).

La pollution lumineuse doit être limitée par l'emploi de mesures et de dispositifs appropriés (nombre d'appareils, type de sources lumineuses, intensité et durée d'éclairage).

L'installation d'équipements techniques de tous types dans l'espace public doit être conçue de manière à ne pas porter atteinte à la qualité des paysages urbains.

##### Vues

Tout aménagement doit contribuer à préserver et mettre en valeur les vues :

- vues structurantes repérées sur le document graphique de l'AVAP ;
- vues sur un monument historique classé ou inscrit.

##### Végétation

L'abattage des arbres est soumis à autorisation administrative. Il doit être justifié par l'état sanitaire ou par un projet de mise en valeur. La taille des branches charpentières n'est autorisée que pour des raisons de sécurité.

### 3.2. Autre espace public à dominante minérale

#### 3.2.1 Prescriptions générales

Les aménagements des voies à fort trafic devront tendre à :

- accorder plus de place et de lisibilité aux modes de déplacements doux sans pour autant fractionner l'espace ;
- donner la priorité aux piétons dans des traversées de rues plus lisibles, confortables, agréables et sûres pour tous les usagers, en réduisant l'aspect et la signalétique à caractère routier.

#### 3.2.2 Prescriptions particulières

Les règles 3.1.2 s'appliquent.



## 4. Espace public à dominante végétale



Le bowling de l'Université

Espace public à dominante végétale non repéré au titre de l'AVAP, préservé au titre du PLU.



La Vallée des Jardins

Espace public à dominante végétale, repéré au titre de l'AVAP, ainsi que le front calcaire. Seuls ses arbres sont préservés au titre du PLU.



Le Coteau des Sablons, vue panoramique vers l'Ouest de Caen, autre espace public à dominante végétale, non préservé au titre du PLU et non repéré au titre de l'AVAP.

Place Reine Mathilde,  
autre espace public à  
dominante végétale, non  
préservé au titre du PLU et  
non repéré au titre de l'AVAP.



## 4. Espace public à dominante végétale

### 4.1 Champ d'application des règles

Les règles s'appliquent aux espaces à dominante végétale du secteur « Espaces ouverts structurants », ouverts ou non au public, repérés ou non comme « Élément paysager remarquable » sur le document graphique de l'AVAP.

Certains de ces espaces font l'objet d'une protection particulière en tout ou en partie :

- au titre du PLU (voir zonage PLU) :
  - « espaces verts garantis » ;
  - « espaces boisés classés », EBC ;
  - « arbres remarquables ».
- au titre de site classé au titre du Code de l'environnement (voir document graphique de l'AVAP).

Pour ces éléments, les règles de l'AVAP interviennent, en tant que de besoin, en complément des règles de préservation inscrites dans le PLU et dans le Code de l'environnement.

### 4.2 Prescriptions générales

En cas de projet d'aménagement de ces espaces le caractère à dominante végétale doit être conservé.

Le projet doit être conçu pour mettre en valeur les éléments de patrimoine bâti et paysager.

### 4.3 Prescriptions particulières

#### Matériaux de sol

Dans tout projet d'aménagement, les revêtements doivent être sélectionnés pour être en harmonie avec le contexte bâti et paysager, en privilégiant des matériaux drainants, durables et d'un entretien aisé.

#### Clôtures, Mobilier, éclairage, signalétique

Les clôtures, mobilier, luminaires et signalétique seront choisis dans une gamme cohérente.

Ils devront être au service de la mise en valeur du cadre architectural et paysager, ne pas encombrer l'espace, et privilégier simplicité, efficacité, discrétion et solidité.

Des éléments de mobilier urbain dérogeant au principe de choix dans la gamme cohérente pourront être employés :

- dans le cadre d'un projet particulier de création originale ;
- pour satisfaire à des besoins spécifiques (jeux d'enfants par exemple). Ils devront néanmoins être choisis soigneusement pour ne pas porter atteinte aux éléments de patrimoine bâti et paysager à proximité.

L'aménagement doit être conçu en vue de réduire au maximum l'implantation de mobilier de défense (bornes, potelets, barrières).

La pollution lumineuse doit être limitée par l'emploi de mesures et de dispositifs appropriés (nombre d'appareils, type de sources lumineuses, intensité et durée d'éclairage).

#### Vues

Tout aménagement doit contribuer à préserver et mettre en valeur les vues :

- vues structurantes repérées sur le document graphique de l'AVAP ;
- vues sur un monument historique classé ou inscrit.

#### Végétation

L'abattage des arbres est soumis à autorisation administrative. Il doit être justifié par l'état sanitaire ou par un projet de mise en valeur. La taille des branches charpentières n'est autorisée que pour des raisons de sécurité.

La composition générale de tout aménagement visera la conservation et/ou le renforcement des structures végétales.

En cas de création ou de renouvellement, la plantation nouvelle ou le remplacement sera fait avec des essences adaptées au paysage et au contexte local et climatique. Le développement à terme des arbres et arbustes doit être en relation avec l'échelle de l'espace dans lequel ils prennent place.



## 5. Espace fluvial structurant



*Espace fluvial structurant : le lit et les berges de l'Orne.*



## 5. Espace fluvial structurant

---

### 5.1 Champ d'application des règles

Les règles s'appliquent à l'« espace fluvial structurant » repéré sur le document graphique d'AVAP, qui recouvre le lit et les berges de l'Orne.

Il constitue l'élément majeur de la trame bleue urbaine.

Il contribue à la biodiversité en ville et au maintien d'un corridor écologique en zone urbaine.

### 5.2 Prescriptions générales

En cas de projet d'aménagement sur cet espace :

- la végétation des berges doit être maintenue, et autant que possible renforcée pour conforter le rôle de corridor écologique en zone urbaine de cet espace.
- l'artificialisation des sols ne doit pas être augmentée, l'objectif doit être au contraire sa réduction.

### 5.3 Prescriptions particulières

Les règles 3.1.2. s'appliquent.



# Section B Prescriptions relatives au Bâti existant

---

<b>B1</b>	<b>Bâti repéré avant 1945</b>	<b>147</b>
	Classicisme et antérieur	
	Eclectisme	
	Entre-deux-guerres	
<b>B2</b>	<b>Bâti repéré après 1945</b>	<b>183</b>
	Reconstruction	
	Trente Glorieuses	
	(Cités-jardin : voir Règlement A 5)	
<b>B3</b>	<b>Bâti d'accompagnement</b>	<b>211</b>
	(Cités-jardin : voir Règlement A 5)	



## 1. VOLUMÉTRIE

- 1.1 Démolition
- 1.2 Surélévation
- 1.3 Extension

## 2. FAÇADES

- 2.1 Création, modification de percements, bouchement de baies
- 2.2 Maçonneries de pierre
- 2.3 Pan de bois
- 2.4 Maçonneries de brique
- 2.5 Enduits
- 2.6 Façades mixtes
- 2.7 Soubassements
- 2.8 Modénatures et décors de façade
- 2.9 Béton
- 2.10 Murs, pignons et héberges
- 2.11 Equipements divers et enseignes
- 2.12 Constructions jumelles
- 2.13 Isolation extérieure
- 2.14 Clôtures

## 3. TOITURES

- 3.1 Prescriptions générales
- 3.2 Couvertures en ardoises
- 3.3 Couvertures en tuiles de terre cuite
- 3.4 Couvertures en zinc
- 3.5 Fenêtres de toit
- 3.6 Lucarnes
- 3.7 Cheminées
- 3.8 Zinguerie

## 4. MENUISERIES EXTÉRIEURES

- 4.1 Prescriptions générales
- 4.2 Portes d'entrée
- 4.3 Portes cochères
- 4.4 Accessoires et quincaillerie de portes
- 4.5 Fenêtres
- 4.6 Petits bois et traverses, vitrages
- 4.7 Volets battants et pliants
- 4.8 Volets roulants

## 5. FERRONNERIES

- 5.1 Prescriptions générales
- 5.2 Garde-corps des fenêtres et balcons
- 5.3 Portails et grilles de clôture
- 5.4 Autres ferronneries

## 6. ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES ET DIVERS

- 6.1 Prescriptions générales
- 6.2 Panneaux solaires
- 6.3 Conduits de ventilation
- 6.4 Pompes à chaleur, climatiseurs
- 6.5 Équipements de télécommunication
- 6.6 Coffrets de branchement
- 6.7 Boîtes aux lettres

## 7. COMMERCE

- 7.1 Devantures
- 7.2 Stores et bannes
- 7.3 Grilles de protection





## Surélévation

● Exemple de surélévation inappropriée sur un pavillon «Entre-deux-guerres», par modification du volume de la toiture.

Surélévation de toiture pour isolation par l'extérieur (type «Sarking»)

Exemple de traitement de rive de toit compatible avec la règle 1.2 de l'AVAP.

L'isolation par l'extérieur de la toiture consiste

à placer l'isolant au-dessus des pannes et chevrons. Le surhaussement doit être le plus limité possible pour qu'il puisse être absorbé de manière discrète en bas de pente ; il existe des panneaux isolants performants de moins de 15cm d'épaisseur.



● **Isolation de toiture par l'extérieur** : exemple de traitement de la surélévation en rive de toit incompatible avec l'AVAP : hauteur trop importante, zinc voilé.

# 1. VOLUMÉTRIE

*Objectif des règles :*

*Les règles concernent le bâti repéré qui présente un intérêt architectural, stylistique, historique et urbain.*

*Pour les bâtis annexes au bâti repéré et les constructions sur cour, stylistique ou historique : la démolition, la surélévation ou l'extension seront examinées au cas par cas; les règles applicables seront a minima celles de la section B3- Bâti d'accompagnement.*

*Le respect du règlement Section A relatif aux ambiances urbaines est requis dans tous les cas.*

## 1.1 Démolition

La démolition d'un bâti repéré est interdite.

### \* Modulation pour les bâtis Catégorie 2 tous Secteurs :

La démolition partielle et limitée est autorisée dans le cadre d'un projet respectant les prescriptions du règlement Section A relatif à l'ambiance urbaine du secteur dans lequel se trouve le bâtiment.

## 1.2 Surélévation

La surélévation est interdite.

Par exception, la surélévation est autorisée pour isolation de la toiture par l'extérieur (type «sarking»), dans la limite de 20cm et sous conditions de bonne intégration de la rive (voir illustration).

## 1.3 Extension

L'extension est autorisée sous réserve du respect des dispositions suivantes :

- l'extension doit mettre en valeur le bâti repéré ;
- la volumétrie, les matériaux et les couleurs de l'extension doivent prendre en compte la composition et l'architecture du bâtiment ;
- le projet d'extension doit respecter les prescriptions relatives aux ambiances urbaines, section A du présent règlement.

Le projet pourra adopter une écriture architecturale contemporaine respectueuse du bâti patrimonial existant.

Succession de trois types de façades caractéristiques du bâti de Caen ;  
lors des ravalements, les caractéristiques de chacune doivent être respectées



### Enduit

Maçonnerie enduite entre encadrement de baies et bandeaux en pierre de taille (enduit au même nu que les pierres d'encadrement des fenêtres).

### Moellons

Pignon en moellons de pierre calcaire.

### Pierre de taille

Maçonnerie de pierre de taille à modénatures néo-classiques.



Maçonnerie de pierre de taille et moellons à joints beurrés\*, très courante.  
(\* largement remplis)

### Modification de percement

La règle : réaliser le bouchement dans l'un des matériaux présents dans la façade et avec la même mise en œuvre.



● Bouchements de fenêtres en parpaings dans une façade en pierre de taille.



● Photo de gauche bouchement d'allège en cours de travaux, photo de droite, travaux terminés (fenêtre de gauche) : l'appui de fenêtre a été simplifié > absence de mouluration et de leur retournement vers la façade.



## 2. FAÇADES

*Objectif des règles :*

*Les constructions repérées représentent le bâti emblématique et caractéristique de Caen. Les façades constituent la partie la plus exposée aux vues. Leur intégrité doit être préservée et toute modification est encadrée par le règlement. La restauration des différents matériaux impose des savoir-faire adaptés et des règles de mises en œuvre.*

### 2.1 Création, modification de percements, bouchement de baies

La création ou la modification de percements est autorisée si le projet est conçu dans le respect de la composition et de l'architecture du bâtiment, et en cohérence avec le type.

Si une baie doit être bouchée en raison d'une modification de l'aménagement intérieur ou par suite d'un changement de destination, le bouchement doit être réalisé selon les dispositions suivantes :

- prendre en compte les caractéristiques de la baie qui doit être préservée pour être recrée par la suite en cas de besoin (principe de réversibilité) ;
- réaliser le bouchement dans l'un des matériaux présents dans la façade et avec la même mise en œuvre ;
- observer un léger retrait par rapport au nu de la façade.

Si un commerce doit être transformé en logement ou en une autre activité, les modifications nécessaires à la transformation ne doivent pas affecter la structure d'origine de la façade.

La façade commerciale d'origine doit rester lisible, et la composition de la façade du bâtiment doit être respectée.

Un commerce à transformer en logement ou en une autre activité doit pouvoir par la suite retrouver sa fonction de commerce (principe de réversibilité).

### 2.2 Maçonneries de pierre

Dans tous travaux sur les maçonneries de pierre de taille, les pierres endommagées doivent être changées selon les dispositions d'origine (texture, format, dimension des joints, finition de surface...) ou réparées par des bouchons de pierre de même nature.

Les techniques de ravalement suivantes sont à employer en fonction de la qualité de la pierre, en observant les règles professionnelles de mise en œuvre :

- nettoyage par des techniques douces telles que décapage manuel de la surface sans enlever de matière (brossage), l'application de compresse, aérogommage, hydrogommage basse pression ;
- si nécessaire, dégarnissage des joints manuel limité puis réfection selon les dispositions d'origine.

Les techniques de ravalement suivantes sont interdites :

- dégarnissage systématique des joints à la disqueuse ;
- retaille par chemin de fer ;
- coulage de mortier pour imiter un faux appareillage ;
- nettoyage par sablage ou par eau haute pression.

Selon la qualité de la pierre et l'ampleur des réparations, le ravalement par un badigeon de lait de chaux ou s'il s'agit de reprises ponctuelles en pierres neuves, une patine d'harmonisation peut être nécessaire.





*Pan de bois apparent*



*Pans de bois recouverts d'un  
essentage*  
Différents matériaux, couleurs,  
mises en oeuvre.



Photo L.Noury



*Faux pan de bois*

Réalisé soit en enduit lissé, soit en planches de bois rapportées sur la maçonnerie, le faux pan de bois du style anglo-normand est généralement souligné d'une couleur, en harmonie ou en contraste.



## 2. FAÇADES

### 2.3 Pan de bois

#### Généralités

Il est impératif de remplacer les bois défectueux pour restaurer la paroi de pans de bois à l'identique.

Le remplacement de pans de bois défectueux par des murs en maçonnerie est interdit.

#### Percements

La reconstitution des percements est autorisée dans le respect de la logique structurelle du pan de bois.

#### Remplissage de la structure pan-de-bois

Le remplissage doit être effectué en matériau compatible avec les matériaux anciens en respectant la souplesse des structures (mortier de chanvre, torchis, briques,...)

Dans le cas d'existence ou de mise à jour significative d'un matériau ancien d'origine (torchis, brique de terre cuite ou crue...) celui-ci doit être remis en état ou complété à l'identique.

#### Pan de bois apparent

Pour les pans de bois destinés à rester apparents, la réparation de l'ossature doit impérativement être faite en vieux bois de récupération sains, sinon en bois neufs de même nature et patinés. Les bois anciens, surtout s'ils sont sculptés ou moulurés, doivent être conservés au maximum.

Si la façade en pan de bois est cachée sous un enduit mais que des éléments laissent présager un travail de charpente de qualité (pièces de bois sculptées apparentes, documents d'archives attestant la qualité...), la restauration doit être orientée vers une conservation maximale des bois anciens et respecter les matériaux d'origine.

Plusieurs sondages mettant à jour les structures de bois sont nécessaires pour vérifier leur nature, leur degré de qualité et leur état de conservation.

La consolidation par éléments métalliques est interdite, sauf éléments incorporés à cœur de bois.

L'utilisation de consolidation d'éléments ponctuels à la résine doit être exceptionnelle et exécutée par une entreprise spécialisée.

Les remplissages en torchis doivent être revêtus d'un enduit pelliculaire adapté, ou d'un badigeon.

Les remplissages enduits doivent présenter au final une surface lissée au nu extérieur des pièces de bois et en parfaite adhérence avec celles-ci.

Une finition colorée du pan de bois pourra être proposée.

**La mise en couleur du pan de bois apparent pourra être acceptée si elle est en harmonie avec la façade et avec le contexte.**

#### Pan de bois caché

Lors de restauration de façades à structure en pan de bois, un sondage préalable des enduits et de la structure devra être réalisé pour apprécier la nature, la qualité et l'état des pans de bois.

En présence de bois moulurés, à encorbellement ou à assemblages décoratifs, il pourra être possible de révéler le pan de bois auparavant enduit.

Dans les autres cas, un enduit sera de nouveau apposé, après réparation de l'ossature bois. Des essais d'enduit pour déterminer à la fois l'état de surface final et la couleur devront être impérativement réalisés avant réalisation d'une façade complète.

L'enduit ne devra ni recouvrir, ni masquer les décrochements en plan ou en élévation de la façade (saillies, retrait, encorbellements) ou encore les tableaux de fenêtres en bois.

#### Pan de bois recouvert d'un essentage

Lorsque le pan de bois est recouvert d'un essentage (ardoises, tuiles, ...), il doit être conservé, entretenu et réparé si nécessaire.

La possibilité d'installer un essentage sur un pan qui n'en comporte pas sera examinée au cas par cas.

#### Faux pan de bois des pavillons entre-deux-guerres

Ils doivent être conservés et soulignés d'une couleur en harmonie avec la façade et avec le contexte. Un projet de mise en couleur devra être soumis dans le cadre de la demande d'autorisation de travaux.

Enduit



Enduit tyrolien, non cohérent avec le type de bâti, de style Classique. Il peut être conservé et ravalé, ou remplacé par une finition adaptée à la constitution de la maçonnerie.



Façades mixtes

A Caen, la brique est très généralement employée en remplissage d'une façade à modénatures de pierre.



Deux exemples d'enduits posés au nu de la pierre d'encadrement des fenêtres ; teintes chaudes.



Enduit tyrolien et faux pan de bois, caractéristiques du pavillon «Entre-deux-guerres».



● L'enduit ne doit pas être en saillie par rapport à l'encadrement de pierre.



● Les griffures sur la maçonnerie de moellons montrent qu'elle était recouverte d'un enduit ; il doit être refait.

A consulter Luc Nèples architecte

<https://blog-patrimoine-facades.com/choisir-un-enduit-a-la-chaux/>

## 2. FAÇADES

### 2.4 Maçonneries de brique apparente

Les réparations de brique doivent être faites par incrustation et remplacement avec une brique de même nature – format, texture, couleur – et avec des mortiers de chaux naturelle et sable.

Les techniques de ravalement suivantes sont à employer en fonction de la qualité de la brique, en observant les règles professionnelles de mise en œuvre :

- nettoyage par des techniques douces telles que décapage manuel de la surface sans enlever de matière (brossage), l'application de compresse, aérogommage, hydrogommage basse pression ;
- si nécessaire, dégarnissage des joints manuel limité puis réfection selon les dispositions d'origine : les joints reproduiront l'aspect des joints d'origine et seront réalisés avec un mortier de chaux.
- protection des éléments de décor (céramique, carreaux de ciment, etc.).

Les techniques de ravalement suivantes sont interdites :

- dégarnissage systématique des joints à la disqueuse ;
- application d'un matériau de placage ;
- nettoyage par sablage ou par eau haute pression.

Selon la nature de la brique et la qualité de la maçonnerie d'origine, la finition peut être assurée par un badigeon.

Le recouvrement de la maçonnerie de brique par un matériau de placage est interdit.

### 2.5 Enduits

L'enduit doit être compatible avec le support et adapté aux matériaux de façade.

Les enduits à la chaux naturelle en place doivent être nettoyés par une technique appropriée et faire l'objet de réparations ponctuelles en cherchant à reproduire la texture et la couleur de l'enduit ancien.

En cas de dégradation trop importante de l'enduit ancien ou en présence d'un enduit inadapté la réfection complète doit être réalisée par un enduit traditionnel en chaux-sable.

L'utilisation d'enduit industriel prêt à l'emploi autre que celui conçu pour la restauration des façades anciennes est interdite.

La finition «grattée» est interdite.

L'emploi de baguettes d'angle est interdit.

La teinte de l'enduit doit être choisie sur échantillon réalisé sur place, en accord avec le type du bâtiment.

Les enduits tyroliens caractéristiques du bâti de l'Entre-deux-guerres doivent être conservés et nettoyés par des techniques douces appropriées.

Un enduit tyrolien présent sur un bâti antérieur à la période «Entre-Deux -Guerre» pourra, selon son aspect et son état être ravalé ou remplacé par une finition adaptée à la constitution de la maçonnerie et cohérente avec le type de bâti.

### 2.6 Façades mixtes

Pour les façades composées de plusieurs matériaux, les règles à suivre sont celles s'appliquant à chacun d'eux : pierre, brique, béton, enduit, bois, pan de bois...



Modénature et décors



Large corniche débordante, soulignée de modillons, bandeau et moulures en pierre de taille de style Classique.



Fronton de lucarne avec bas-relief à motif de roses trémières caractéristique du style Art déco de l'Entre-deux-guerres.



● Appui de fenêtre en pierre moulurée, dégradé, à restaurer.



● Modénature en pierre de taille à réparer.

**2- Enduit tyrolien**

L'enduit tyrolien, dont le relief est caractéristique, n'est pas adapté au bâti antérieur aux années 1930, époque à laquelle la machine à enduire appelée tyrolienne a été conçue.

**1- Soubassement en ciment**

Le ciment forme une barrière étanche à la migration de la vapeur d'eau provenant à la fois des remontées capillaires et de l'humidité intérieure. Ne pouvant trouver une issue vers l'extérieur, l'humidité migre dans le mur et ressort d'autant plus haut que les surfaces intérieures et/ou extérieures ont été étanchées, provoquant désordres et moisissures.

A consulter Luc Nèples architecte

<https://blog-patrimoine-facades.com/un-soubassement-beau-et-utile/>



## 2. FAÇADES

### 2.7 Soubassements

Le revêtement des soubassements par un matériau de placage est interdit.

L'application d'un enduit ciment est interdite. A l'occasion de travaux de ravalement, les anciens enduits ciments doivent être déposés et remplacés par un enduit chaux naturelle et sable.

**\* Modulation pour les bâtis de Style «Entre-deux-guerres» tous secteurs :**

Les soubassements enduits au ciment sur une maçonnerie de blocs de béton peuvent être conservés.

### 2.8 Modénatures et décors

Lors des travaux de ravalement, les modénatures et décors de façade doivent être conservés et restaurés de façon à conserver l'aspect d'origine du bâtiment en accord avec le type auquel il est assimilé, si nécessaire en s'appuyant sur tout document utile, ou en prenant exemple sur des bâtiments comparables.

Les décors de l'époque Éclectique gravement endommagés ou disparus – carreaux de ciment, céramique, briques vernissées – doivent être remplacés par des copies ou par des produits similaires, en accord avec le décor de façade encore en place.

### 2.9 Béton

A partir de la période Éclectique, les façades peuvent comprendre des éléments en béton, ou être entièrement réalisées en blocs de béton, béton coulé en place, ou béton préfabriqué.

Les techniques de nettoyage par sablage ou par eau haute pression sont interdites.

Les techniques de ravalement à employer doivent être adaptées à la nature des salissures et à la texture des surfaces de béton.

Les parties manquantes doivent être reconstituées avec un produit de réparation normalisé compatible avec la finition recherchée, après élimination de la partie friable du béton, dégagement et nettoyage des armatures corrodées par un procédé mécanique (brossage, meulage, sablage) et passivation avec un inhibiteur de corrosion.

La texture du mortier de réparation doit correspondre à la texture du béton d'origine.





### Constructions jumelles

Les constructions jumelles (exactement identiques ou de conception architecturale d'ensemble sans être identiques, comme ci-contre) doivent conserver les caractéristiques communes lors des travaux effectués par les propriétaires différents : façades, toitures, menuiseries extérieures, clôtures, etc.



La règle : une clôture dont la conception d'origine est cohérente avec le type de bâti doit être conservée et entretenue.

### Murs pignons et héberges



Nichoirs à placer à l'opposé des vents dominants, légèrement penchés en avant, ni en plein soleil ni en pleine ombre, orienté au sud-est et à plus de 3m de haut.



Nichoir à moineaux



Nichoir à hirondelles



Planchette anti-salissure



Gîte à chauve-souris, à placer plein sud, au calme, et à partir de 3m de haut.

source CAUE62 et LPO

## 2. FAÇADES

### 2.10 Murs, pignons et héberges

Les murs, pignons et héberges doivent être entretenus et restaurés en respectant les matériaux et leur mise en œuvre.

Lors des travaux sur un mur pignon ou une héberge, placer des nichoirs à chauve-souris et à oiseaux permet d'agir en faveur de la biodiversité en limitant le problème des salissures.

### 2.11 Equipements divers et enseignes

Les équipements divers incorporés dans la façade –entrées et sorties d'air, branchements, compteurs, boîtiers, dispositifs de télésurveillance, etc.– doivent respecter la composition de la façade, les modénatures et les décors. Ils doivent être implantés le plus discrètement possible.

En cas d'implantation de plusieurs éléments techniques de même nature sur une même façade, ils doivent respecter la symétrie et la répétition entre niveaux du bâtiment.

La pose ainsi que la dépose d'une enseigne doivent être faites sans dégradation de la façade.

Pour compléter : voir Règles B1 - 6. Equipements techniques et divers.

### 2.12 Constructions jumelles

Les travaux sur les façades de constructions jumelles (c'est à dire identiques à 2 exemplaires ou plus), ou fausses jumelles (c'est à dire de construction similaire mais incluant d'origine quelques éléments de différenciation) doivent respecter les dispositions gémellaires d'origine pour préserver cette spécificité.

Cette règle s'étend aux :

- menuiseries extérieures (portes, fenêtres, volets) ;
- couvertures ;
- clôtures.

### 2.13 Isolation extérieure

L'installation d'une isolation par l'extérieur est interdite.

#### **\* Modulation tous Styles, toutes Catégories, tous Secteurs :**

L'isolation par l'extérieur d'une façade non vue depuis l'espace public peut être autorisée si elle permet d'apporter une correction à un défaut de qualité de ladite façade.

Le choix du matériau de revêtement, de la couleur, le dessin des détails et le calepinage éventuel de la paroi doivent alors être conçus dans le respect de la composition et de l'architecture du bâtiment, et en cohérence avec le matériau de la façade et avec le type de bâti.

### 2.14 Clôtures

Une clôture dont la conception d'origine est cohérente avec le type de bâti doit être conservée et entretenue : portail, portillon, mur bahut, grille, barreaudage, piliers, porche, etc.

Un mur de clôture identitaire repéré comme élément de patrimoine au titre de l'AVAP doit être conservé et mis en valeur.

Une adaptation mineure pourra être acceptée pour l'aménagement de l'accès existant ou la création d'un nouvel accès à la parcelle. Le projet devra reprendre toutes les caractéristiques de la clôture d'origine.





**Couverture en tuiles**

Couverture en tuiles plates restaurée.



**Couverture en ardoise et zinc**

Terrasson en zinc à joint debout.



**Couverture en tuiles mécaniques sur un pavillon «Entre-deux-guerres».**

Il doit être veillé à la conservation des épis de faîtage.



## Prescriptions générales

Faîtage décoratif en zinc, à conserver et entretenir.

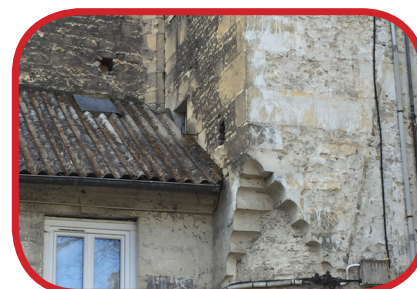
Pour restaurer un faîtage décoratif en zinc, ou tout autre ornement de toiture, il existe des artisans ornementalistes et des fournisseurs spécialisés.

● Couverture en tuiles :  
les tuiles mécaniques sont  
apparues au milieu du XIX<sup>ème</sup>  
siècle.

Elles ne conviennent pas à des  
constructions antérieures (ici  
architecture Classique).



● Couverture en plaques ondulées.



## 3. TOITURES

*Objectif des règles :*

*Le règlement vise la conservation, l'entretien et la restauration des toitures d'origine et leurs éléments associés tels que zinguerie, cheminées, lucarnes d'origine, selon les caractéristiques du type de bâti (voir fiches typologiques).*

### 3.1 Prescriptions générales

La forme des toitures d'origine doit être conservée.

Les couvertures de constructions jumelles doivent être traitées de manière identique.

Les matériaux de couverture d'origine, tuiles, ardoises ou zinc doivent être restitués ou remplacés en cohérence avec la forme de toiture et avec le type de bâti.

Les éléments de charpente débordante, fréquents dans le style Éclectique notamment, doivent être soigneusement entretenus, et remplacés si nécessaire.

Il en est de même pour les ouvrages en bois support de chéneaux –consoles, habillages, moulures–, et pour les charpentes et les couvertures des marquises.

L'habillage des sous-faces des débords de toiture en lames de PVC est interdit.

Les accessoires tels que épis de faîtage, girouettes, faîtages décoratifs, œil de bœuf, etc., doivent être conservés, entretenus, et si nécessaire restaurés.

Panneaux solaires : voir Règles B1 - 6. Equipements techniques.

### 3.2 Couverture en ardoises

Le matériau de couverture doit être l'ardoise naturelle.

Le format de l'ardoise doit être adapté à la forme et à la dimension du pan de toiture à couvrir. Le calepinage doit reprendre la disposition d'origine en cohérence avec le type de bâti.

Fixation des ardoises :

- la pose doit être traditionnelle au clou ou au crochet.
- les crochets doivent être de couleur noire.
- sur les brisis seule la pose au clou est acceptée.

Les finitions doivent être homogènes pour une même toiture.

### 3.3 Couverture en tuiles de terre cuite

Le type et le format de la tuile doit être adapté à la forme et à la dimension du pan de toiture à couvrir, et en cohérence avec le type de bâti.

### 3.4 Couverture en zinc

Les toitures ou parties de toitures couvertes en zinc seront refaites en zinc de teinte naturelle et avec la mise en œuvre de la couverture d'origine.



### Fenêtres de toit



Modèle encasté (ne dépassant pas de la surface de la toiture) avec meneau divisant les carreaux verticalement.

La division du vitrage par un meneau rapproche la fenêtre de toit des anciens châssis à tabatière.



La règle : les fenêtres de toit doivent s'inscrire harmonieusement dans la composition de la façade. Ci-dessus : une fenêtre de toit unique, dans l'axe du trumeau des fenêtres, au milieu du pan de toiture.



● Fenêtres de toit trop larges et mal positionnées.

### Lucarnes



Lucarne en bois à charpente débordante, habillée d'ardoise.



Lucarne en pierre à jouée d'ardoise, dans une toiture en tuiles plates.



● Exemple de lucarne totalement altérée par des travaux inappropriés. A noter : avec la tuile plate remplacée par une tuile mécanique, c'est toute la toiture qui est altérée.

La règle : les fenêtres de toit doivent s'inscrire harmonieusement dans la composition de la façade. Sur un même pan de toiture, les fenêtres de toit doivent être de dimensions identiques.

● Ci-contre une fenêtre de toit n'est pas inscrite dans la trame régulière de la façade, comme les lucarnes ; de plus les deux fenêtres de toit sont de formats différents.





## 3. TOITURES

---

### 3.5 Fenêtres de toit

L'installation de fenêtres de toit est autorisée aux conditions suivantes :

- la fenêtre de toit doit être de modèle encastré, c'est à dire ne dépassant pas la surface de la toiture ;
- la proportion de la fenêtre de toit doit être verticale (plus haute que large) ;
- si plusieurs fenêtres de toit sont installées sur un même pan de toiture elles doivent être alignées sur un seul rang , et de préférence de dimensions identiques et espacées régulièrement ;
- les fenêtres de toit doivent s'inscrire harmonieusement dans la composition de la façade.

Le nombre de fenêtres de toit sur un même pan de toiture doit être en harmonie avec la longueur du pan de toiture.

### 3.6 Lucarnes

Les lucarnes d'origine doivent être conservées, réparées et entretenues.

La création de lucarnes est autorisée sous réserve qu'elles s'inscrivent harmonieusement dans la composition de la façade.

Le dessin des lucarnes doit être cohérent avec le type de bâti;

Le nombre de lucarnes devra être au maximum égal au nombre de fenêtres situées au dernier étage du bâtiment.

*Cheminées*

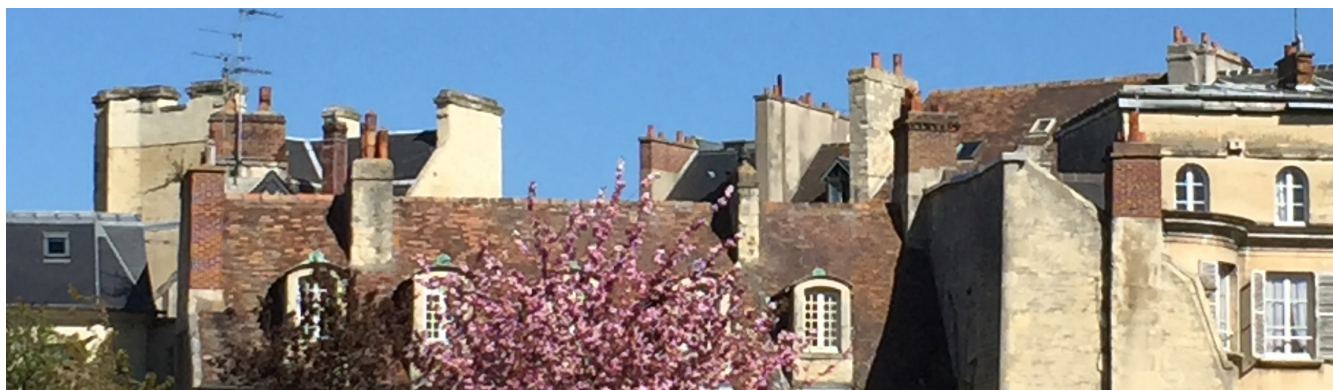


*Rare volume de cheminée incorporant une lucarne.*



*Cheminée à motif de brique bicolore, avec décor géométrique d'ardoises*

● *Décor à restaurer (losange ardoise manquant).*



*La règle : les cheminées d'origine contribuant à l'architecture du bâtiment doivent être conservées et restaurées.*



*Zinguerie*

● *Attention à la dégradation rapide des maçonneries due à des ouvrages de zinguerie défectueux.*

## 3. TOITURES

---

### 3.7 Cheminées

Les cheminées d'origine contribuant à l'architecture du bâtiment doivent être conservées et restaurées.

Les maçonneries des cheminées ne doivent pas être recouvertes d'un enduit au ciment.

A l'occasion de travaux sur la toiture les souches de cheminée non d'origine doivent être supprimées si elles sont inutiles et non-fonctionnelles.

### 3.8 Zinguerie

Les éléments participant à l'étanchéité et à l'évacuation des eaux pluviales doivent être réalisés en zinc ou en cuivre selon les techniques traditionnelles.

Sur le domaine public, le pied des descentes d'eau pluviale doit être réalisé par un dauphin en fonte.



## 4. MENUISERIES EXTÉRIEURES



**Portes cochères**

Exemple de porte cochère d'origine, avec la partie basse du cadre à restaurer.



**Portes d'entrée**

Exemple de porte d'entrée de style Art déco d'origine, des années 1930, qui doit être conservée.



● **Porte d'entrée** : les portes de fabrication industrielle ne sont pas adaptées au bâti ancien.



**Porte d'entrée**

**Plinthe mobile encastrée => étanchéité à l'air pour une porte ancienne :**

En haut à gauche : schéma d'une plinthe mobile encastrée en bas de porte ; complétée par la pose de joints en périphérie du vantail, elle améliore l'étanchéité à l'air des portes anciennes.

En haut à droite, exemple d'une porte neuve équipée d'une plinthe mobile sur le vantail de porte complétée par :

- une plinthe bois très débordante avec goutte d'eau,
- un seuil maçonné légèrement surélevé (2cm) avec chanfrein.



● Ci-dessus : seuil d'étanchéité standard en aluminium, d'aspect trop industriel et qui se détériore rapidement.

**=> éviter le seuil aluminium pour une porte neuve dans un bâti ancien de qualité.**

## 4. MENUISERIES EXTÉRIEURES

*Objectif des règles :*

*Le règlement vise la conservation et la restauration des menuiseries extérieures anciennes d'origine ou cohérentes avec le type de bâti (voir fiches typologiques).*

*Le remplacement éventuel doit être fait en cohérence avec le type de bâti. Cet objectif autorise un projet d'ensemble qui adopte une écriture architecturale contemporaine respectueuse du bâti patrimonial.*

### 4.1 Prescriptions générales

Les menuiseries extérieures de maisons jumelles doivent être traitées de manière identique.

L'emploi du PVC est interdit.

### 4.2 Portes d'entrée

La porte d'entrée ancienne d'origine, ou en accord avec le type de bâti, doit en priorité être réparée ou restaurée.

Si la réparation est impossible du fait de dégradations majeures irréversibles, la nouvelle porte doit être réalisée dans le matériau, le dessin et les proportions en accord avec le type auquel le bâti correspond (voir fiches typologiques).

Seules les portes en acier pourront être remplacées par des portes en aluminium.

A l'occasion de travaux sur la façade, si la porte actuelle n'est pas d'origine et n'est pas en accord avec le type de bâti, une nouvelle porte doit être réalisée dans un dessin et des proportions en accord avec le type auquel le bâti correspond (voir fiches typologiques).

La porte d'entrée doit être peinte d'une couleur en harmonie avec la façade et avec les couleurs environnantes.

### 4.3 Portes cochères

Les portes cochères d'origine doivent être réparées ou restaurées pour retrouver leur aspect.

Si la réparation est impossible du fait de dégradations majeures irréversibles, une nouvelle porte cochère doit être installée. Ses matériau, dessin et proportions doivent reprendre ceux du type de bâti auquel le bâtiment correspond.

L'installation d'une motorisation de manœuvre du portail doit rester invisible sur la porte cochère vue de l'espace public.

### 4.4 Accessoires et quincailleries de portes

Les accessoires présents sur la porte ancienne conservée (poignées, boîtes à lettre, sonnette, plaques de protection, judas, etc.) doivent être conservés.

Si la porte ancienne doit être remplacée, les accessoires et quincailleries de la porte ancienne seront préférentiellement réutilisés et installés aux mêmes emplacements sur la porte nouvelle.

Si les accessoires et quincailleries doivent être complétés par de nouveaux éléments, ceux-ci doivent être discrets et placés de manière à préserver la conception d'origine.

Les boîtes aux lettres aux dimensions normalisées doivent être encastrées.



## Fenêtres

La règle : les nouvelles fenêtres doivent être réalisées dans le matériau, le dessin et les proportions de la fenêtre d'origine ; la configuration des menuiseries doit être homogène sur l'ensemble de la façade.



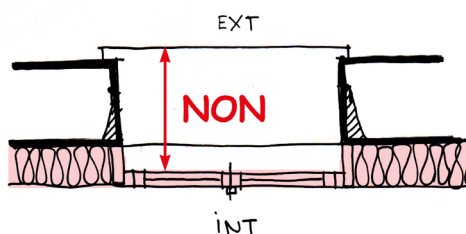
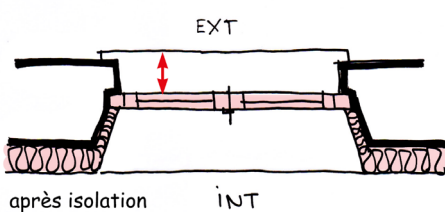
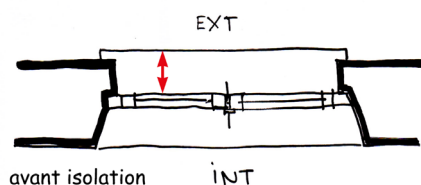
● Exemple ci-dessus : quatre fenêtres d'une même façade traitées différemment ; à proscrire : volets roulants, matériau non d'origine, petits bois inclus dans le vitrage, couleur non homogène, garde-corps non cohérents avec le style de bâti.

● Exemple de changement de fenêtre inapproprié : menuiserie PVC, proportions inadaptées, petits bois intégrés dans le vitrage, volets pliants en PVC.



## Fenêtres

La règle : Dans la baie, la nouvelle fenêtre doit être posée au même emplacement que la fenêtre d'origine.



## 4. MENUISERIES EXTÉRIEURES

### 4.5 Fenêtres

Les fenêtres anciennes d'origine ou en accord avec le type de bâti doivent être conservées et réparées, notamment lorsqu'elles sont en chêne.

Si la réparation est impossible du fait de dégradations majeures irréversibles ou si une amélioration de l'isolation phonique ou de l'étanchéité à l'air et à l'eau implique de changer les fenêtres, les nouvelles fenêtres doivent être réalisées dans le matériau, le dessin et les proportions de la fenêtre d'origine.

Si la fenêtre à changer n'est pas d'origine ou n'est pas en accord avec le type de bâti, la nouvelle fenêtre doit rétablir les caractéristiques de la fenêtre d'origine – matériau, dessin, proportions –, en accord avec le type de bâti.

La configuration des menuiseries doit être homogène sur l'ensemble de la façade.

Dans la baie, la nouvelle fenêtre doit être posée au même emplacement que la fenêtre d'origine.

En présence d'un linteau courbe, le cadre dormant doit suivre la courbe.

Les fenêtres doivent être peintes d'une couleur en harmonie avec la façade et avec les couleurs environnantes.

#### \* Modulation pour tous Styles, toutes Catégories et tous Secteurs :

Pas de restriction de matériau pour les menuiseries de vitrines commerciales.

### 4.6 Petits bois et traverses, vitrages

Les petits bois de division du vitrage ne doivent pas être placés à l'intérieur entre les deux vitres du double-vitrage.

Les traverses fixes et petits bois doivent être moulurés selon un profil en rapport avec le type du bâtiment.

Les traverses hautes doivent suivre la courbure du linteau le cas échéant.

Les vitrages réfléchissants ou teintés sont interdits, sauf si ces derniers forment un vitrail.

Les profilés intercalaires du double-vitrage ne doivent pas être brillants.

## 4. MENUISERIES EXTÉRIEURES



### Fenêtres :

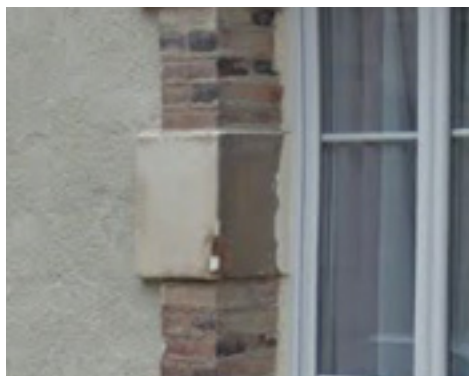
Le dessin de la menuiserie doit être cohérent avec le type de bâti.

- à gauche, sur un bâti Entre-deux-guerres, une fenêtre avec division du vitrage par carrés en partie haute caractéristique de l'époque ;
- ● à droite : le même dessin de fenêtre n'aurait pas dû être employé pour des fenêtres neuves sur un bâti médiéval, avec de plus des petits bois intégrés dans le double vitrage, disposition à proscrire.

### Fenêtres neuves, à poser dans les règles de l'art :

- sur un appui maçonné approprié, avec rejingot,
- dans des feuillures de maçonnerie dressées par un maçon pour présenter une surface adaptée à l'appui régulier du bâti de la fenêtre.

Ces travaux sont nécessaires pour réaliser l'étanchéité à l'eau et à l'air et assurent une finition correcte vu de l'extérieur.



- A proscrire : les raccords de mortier inadaptés au type de maçonnerie (en haut) et le bourrage d'un produit isolant, inefficace pour l'étanchéité et inesthétique (en bas).



Fenêtres, doubles fenêtres : ci-dessus, à peine perceptible depuis l'extérieur, une deuxième fenêtre permet de conserver la fenêtre d'origine (très efficace pour l'isolation phonique ou pour isoler des fenêtres d'un dessin complexe) .

Cf documentation : « Double-Fenêtres, Prescription et mise en œuvre en rénovation des logements » - 2014 - Guide RAGE = Règles de l'art Grenelle de l'Environnement.



### Fenêtres, réparation :

ci-contre, travail de remplacement d'une traverse basse jet d'eau ; les fenêtres en bois anciennes, le plus souvent en chêne, sont réparables.

Documentation sur l'entretien et la réparation : « Le châssis de fenêtre en bois, Concilier patrimoine et confort » - Carnet d'entretien, Collection l'art dans la rue - Direction des monuments et des sites, Bruxelles 2008



## 4. MENUISERIES EXTÉRIEURES

● **Fenêtres** : Le dessin des menuiseries n'est pas homogène.

Sont en outre proscrits : le PVC et les petits bois intégrés dans le double vitrage.



● **Vitrage** : les profils intercalaires du double-vitrage ne doivent pas être brillants.



### Fenêtres existantes et double vitrage :

Si l'ouvrant existant peut supporter le poids, il existe plusieurs techniques de pose d'un double vitrage.

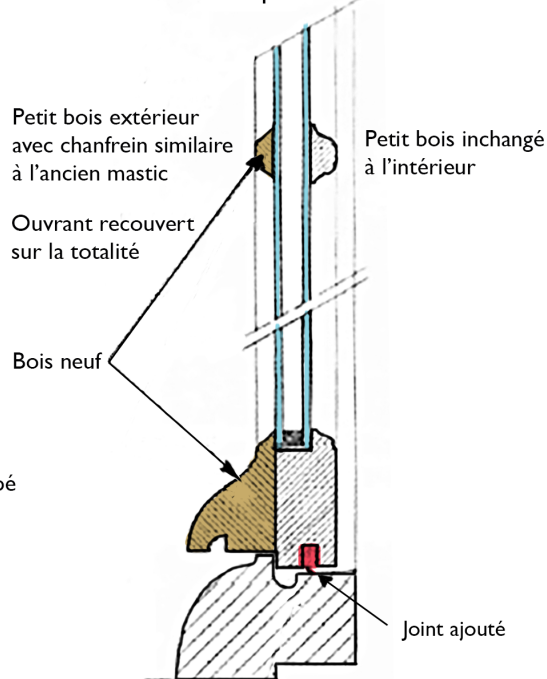
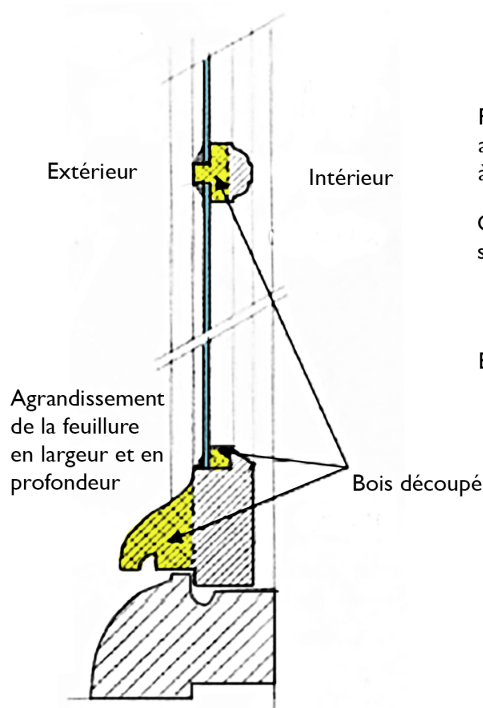
Toutes moins onéreuses que le changement des fenêtres, elles permettent d'améliorer les performances des fenêtres anciennes en bon état. L'ajout de joints entre les vantaux et le bâti est recommandé pour améliorer encore les performances.

Fenêtre AVANT : simple vitrage

Fenêtre APRÈS : double vitrage  
La méthode par recouvrement

Détail de la technique par recouvrement complet « tout bois » à l'extérieur avec un cadre qui contribue à rigidifier le vantail ancien.

Si les vantaux présentent un profil suffisamment épais, le double vitrage est mis en place avec des parcloles en périphérie du cadre, à l'extérieur.



Les petits bois et le jet d'eau sont sectionnés et remplacés par :

- petits bois collés (profil avec chanfrein similaire au mastic)
- jet d'eau rapporté

Source

Maisons paysannes de France et société DVRENOV à Vannes.

Voir également <http://www.restorisol.com>

### Volets



Volets battants à barres droites sur un bâti de faubourg.



Volets pliants d'origine  
Ils peuvent être en bois ou en acier.



Les volets ont été déposés : présence de gonds et d'arrêts de volets.

Selon le secteur, il pourra être exigé que des volets soient recréés à l'occasion de travaux sur la façade.

Dans le cas contraire, les gonds et arrêts de volets seront retirés.



Volets battants semi-persiennés au rez-de-chaussée et persiennés aux étages.



● Lors de travaux sur la façade, les volets en PVC devront être supprimés.



● Les volets à barre en écharpe (Z) et les volets en PVC sont proscrits.  
Les volets doivent être peints.



Volets persiennés doublés d'une tôle.



## 4. MENUISERIES EXTÉRIEURES

### 4.7 Volets battants et pliants

Les volets battants ou pliants d'origine doivent être conservés et réparés.

Si leur état de dégradation ne permet pas de les restaurer, ils doivent être remplacés dans le matériau et le dessin d'origine.

Les pentures, gonds, arrêts de volet doivent être choisis dans le matériau et avec la finition d'origine.

Sont interdits :

- les volets en aluminium ou en PVC ,
- les barres écharpes (en Z).

Les volets doivent être peints d'une couleur en harmonie avec la façade.

- \* Modulation pour tous Styles, toutes Catégories dans les Secteurs :**
- Centre historique
  - Anciennes paroisses Vaugueux et Vaucelles
  - Tissu urbain XIXe

Si des volets battants ont été antérieurement déposés (présence de gonds ou traces de scellements de gonds), il pourra être exigé qu'ils soient recréés à l'occasion de travaux sur la façade, en accord avec le type de bâti (matériau, quincaillerie : pentures, gonds, arrêts de volets).

### 4.8 Volets roulants

La pose de volets roulants est interdite sur les bâtis qui n'en comportaient pas à l'origine.

A partir de la période Éclectique, il existe des volets roulants en bois conçus à l'origine de la construction.

Ils doivent être prioritairement conservés.

S'ils doivent être remplacés, les nouveaux volets roulants respecteront la géométrie et la couleur des volets roulants d'origine.



Garde-corps de lucarne non cohérents avec ceux de l'étage inférieur, d'origine.



Garde-corps inférieur incomplet et supérieur non cohérent.



Garde-corps supérieur non cohérent avec le garde-corps inférieur d'origine.



Garde-corps inférieur «à l'espagnole», non cohérent avec le garde-corps supérieur d'origine, en fonte.

● **Garde-corps** : on constate de très fréquents remplacements par des garde-corps inappropriés. Il s'agit de l'une des plus importantes altérations de la qualité patrimoniale des façades Classique et néo-classique à Caen.



Les garde-corps anciens peuvent être mis aux normes par ajout d'éléments conçus en accord avec le dessin du garde-corps d'origine.

## Portails et grilles de clôture



Détail d'une grille de style Art déco, conçue avec le mur en brique ; elle nécessite une protection antirouille et une peinture.



● Le portail a été remplacé sans tenir compte de la grille à laquelle le portail d'origine devait être assorti. Le barreaudage et les tubes carrés ordinaires appauvrissent la clôture.

## Autres ferronneries, exemples



## 5. FERRONNERIES

*Objectif des règles :*

*Le règlement vise la conservation et la restauration des ferronneries d'origine ou cohérents avec le type de bâti (voir fiches typologiques et diagnostic).*

### 5.1 Prescriptions générales

Lorsque des ferronneries doivent être remplacées ou recrées, la conception des nouvelles ferronneries doit reprendre les caractéristiques des ferronneries anciennes correspondant au type de bâti.

### 5.2 Garde-corps des fenêtres et balcons

Les garde-corps d'origine doivent être conservés, réparés et entretenus.

A l'occasion de travaux sur la façade, le ou les garde-corps qui ont été antérieurement remplacés par des garde-corps manifestement non cohérents avec le type de bâti, ou qui ont été supprimés, doivent être remplacés ou recrées en cohérence avec le type de bâti.

Les garde-corps doivent être peints en harmonie avec les éléments de la façade.

### 5.3 Portails et grilles de clôture

Les portails et grilles en ferronnerie d'origine ou cohérents avec le type de bâti doivent être conservés et entretenus.

Lorsqu'ils sont irrémédiablement détériorés, ces éléments doivent être remplacés par des éléments de même caractéristiques.

Les clôtures et portails en PVC sont interdits.

### 5.4 Autres ferronneries

Les autres éléments de ferronnerie anciens et cohérents avec le type de bâti présents sur les façades doivent être maintenus et entretenus au titre de la mémoire du patrimoine même si leur usage ne correspond plus aux besoins actuels (grilles diverses, gratte-pieds, etc.).

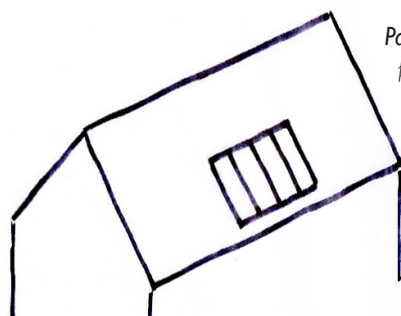
Les marquises d'origine doivent être conservées, entretenues et restaurées si nécessaire.

Les linteaux de baies en acier, fréquents dans l'architecture de la période «Éclectisme», doivent être conservés apparents et entretenus.

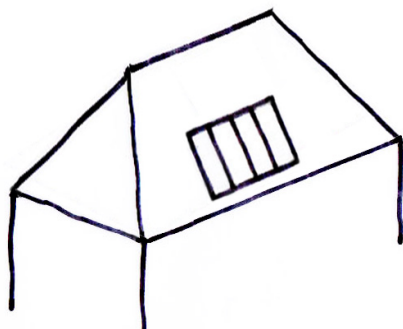
Tout élément de ferronnerie nouveau ou de remplacement doit être conçu de manière à s'accorder aux ferronneries en présence ou à celles reconnues comme caractéristiques du type de bâti : garde-corps, clé de tirants, grilles de défense et de soupirail, etc.



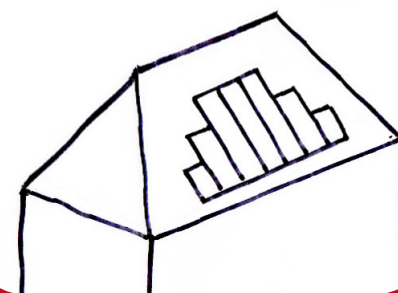
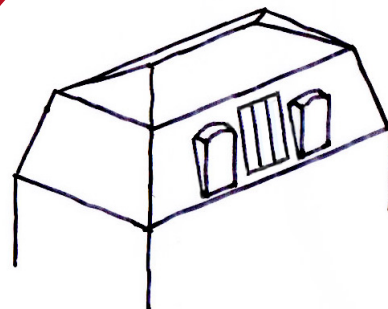
## 6. EQUIPEMENTS TECHNIQUES & DIVERS



*Panneaux solaires,  
position correcte :  
invisibles depuis  
l'espace public, en  
un seul ensemble de  
géométrie orthogonale  
positionné en partie  
basse de la toiture.*



*Panneaux solaires :  
même non vus de l'espace  
public, les panneaux solaires  
sont interdits sur les brisis,  
ou en assemblages de  
géométrie compliquée.*



**Coffrets de branchement**  
Encastrement correct.



*Une pompe à chaleur peut être  
installée dans un comble, avec  
grilles d'échange d'air dans une  
lucarne.*

*Pompe à chaleur ou  
climatiseur installé en  
façade.*



### Prescriptions générales

La règle : Un soin particulier doit être employé à l'intégration discrète des équipements techniques dans les façades ... Si la fixation de câbles sur les façades ne peut être évitée, elle doit être réalisée le plus discrètement possible et les câbles doivent être regroupés.



● Equipements technique divers

## 6. EQUIPEMENTS TECHNIQUES & DIVERS

*Objectif des règles :*

*Le règlement vise à éviter que l'installation d'équipements techniques et divers porte atteinte à la qualité des façades.*

### 6.1 Prescriptions générales

Un soin particulier doit être porté à l'intégration discrète des équipements techniques dans les façades.

Les accessoires et éléments techniques incorporés dans la façade – entrées et sorties d'air, ventouses de chaudières, branchements, compteurs, boîtiers et dispositifs de télésurveillance, etc. – doivent s'inscrire discrètement dans l'ordonnement de la façade.

Ils doivent respecter les décors et modénatures.

En cas d'implantation de plusieurs éléments techniques de même nature sur une même façade, ils doivent respecter la symétrie et la répétition entre niveaux du bâtiment.

Si la fixation de câbles sur les façades ne peut être évitée, elle doit être réalisée le plus discrètement possible et les câbles doivent être regroupés.

### 6.2 Panneaux solaires

Les panneaux solaires sont interdits dès lors qu'ils seraient visibles de l'espace public.

Les panneaux solaires non visibles de l'espace public doivent respecter les règles suivantes :

- former un seul ensemble de géométrie orthogonale ;
- être implantés en partie basse de la toiture ; l'implantation sur les brisis est interdite.

### 6.3 Conduits de ventilation

Les conduits verticaux doivent être intégrés dans le bâti ou habillés de façon à s'y adapter visuellement.

Ils ne doivent pas être perceptibles de l'espace public.

### 6.4 Pompes à chaleur, climatiseurs

Les pompes à chaleur et climatiseurs doivent être installés à l'intérieur du bâti. Les grilles d'air seront conçues en accord avec la composition et le type de bâti.

### 6.5 Équipements de télécommunication

Les équipements de télécommunication (antenne, parabole, etc.) doivent être installés à l'intérieur du bâti.

Les anciennes paraboles et antennes inutilisées doivent être déposées à l'occasion de travaux sur la toiture.

### 6.6 Coffrets de branchement

Les coffrets de branchement doivent être encastrés avec soin dans les maçonneries.

L'encastrement doit respecter la composition et les matériaux de la façade. Les finitions doivent être appropriées au type de maçonnerie.

### 6.7 Boîtes aux lettres

La pose des boîtes aux lettres en saillie sur la façade est interdite.



## 7. COMMERCES

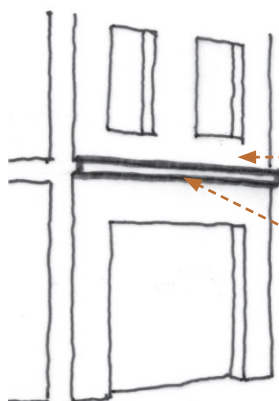


### Devantures

Un même commerce dans deux immeubles contigus : la devanture respecte la trame de chaque immeuble.

Un commerce dans deux immeubles contigus :

la devanture doit conserver la lecture distincte des 2 immeubles.



Partie de façade visible sous les fenêtres (en l'absence de bandeau).

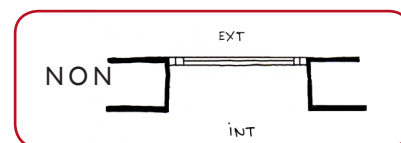
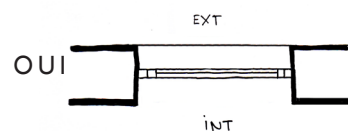
Bandeau ou corniche à conserver visible au-dessus de la devanture.



Stores simples et discrets, inscrits dans les baies.



Rappel discret de l'enseigne par de petits stores au 1er étage du commerce.



Devanture dans la baie : la menuiserie ne doit pas être placée au nu de la façade.



### Grilles de protection

Les grilles à enroulement de protection des vitrines doivent être implantées à l'intérieur des vitrines.

Ci-contre, avec un espace suffisant qui permet de conserver une façade communicante lorsque le commerce est fermé.

## 7. COMMERCES

*Objectif des règles :*

*La lisibilité de l'activité commerciale doit être compatible avec la mise en valeur du bâti.*

*Pour les enseignes, se reporter aux règles du Règlement local de publicité.*

### 7.1 Devantures

Les devantures commerciales nouvelles doivent mettre en valeur l'architecture de l'immeuble en respectant la composition de la façade, le rythme des baies et les bandeaux, corniches, décors et sculptures.

Selon la façade dans laquelle elle s'insère, la devanture commerciale peut être réalisée selon l'une ou l'autre des solutions suivantes :

- devanture en applique : la devanture s'arrête sous le bandeau ou la corniche, ou, à défaut, conserve une partie de façade visible sous les fenêtres du 1<sup>er</sup> étage ;
- devanture dans la baie : la menuiserie doit être placée en retrait du nu de la façade.

Les devantures des commerces installés dans deux immeubles contigus doivent respecter la composition de chacun des bâtiments dans lequel elles sont installées.

Les éléments de décor de la façade doivent rester visibles et dégagés (bandeau moulure, etc.).

La couleur de la devanture doit être en harmonie avec la façade et avec les couleurs environnantes.

La devanture doit préserver l'accès distinct aux étages de l'immeuble.

La pose comme la dépose d'une enseigne de commerce doit être faite sans dégradation de la façade.

### 7.2 Stores et bannes

Les stores et bannes doivent s'inscrire dans la composition de la façade. Ils doivent être réalisés en toile tissée et être mobiles, simples et discrets.

Les mécanismes et coffres les recevant doivent être discrets.

### 7.3 Grilles de protection

Les grilles à enroulement de protection des vitrines doivent être implantées à l'intérieur des vitrines.



## Section B Prescriptions relatives au Bâti existant

---

B1	Bâti repéré avant 1945	147
	Classicisme et antérieur	
	Eclectisme	
	Entre-deux-guerres	

B2	Bâti repéré après 1945	183
	Reconstruction	
	Trente Glorieuses	
	(Cités-jardin : voir Règlement A 5)	

B3	Bâti d'accompagnement	211
	(Cités-jardin : voir Règlement A 5)	





## 1. VOLUMÉTRIE

- 1.1 Démolition
- 1.2 Surélévation
- 1.3 Extension

## 2. FAÇADES

- 2.1 Création, modification de percements  
bouchement de baies
- 2.2 Maçonneries en pierre de Caen
- 2.3 Béton
- 2.4 Façades mixtes
- 2.5 Claustras, garde-corps et cadres de  
baies en béton
- 2.6 Balcons et loggias
- 2.7 Murs pignons et héberges
- 2.8 Eléments décoratifs
- 2.9 Enduits
- 2.10 Peinture
- 2.11 Constructions jumelles et ensembles bâtis
- 2.12 Isolation extérieure
- 2.13 Bardage
- 2.14 Clôtures

## 3. TOITURES

- 3.1 Prescriptions générales
- 3.2 Fenêtres de toit
- 3.3 Lucarnes
- 3.4 Zinguerie

## 4. MENUISERIES EXTÉRIEURES

- 4.1 Prescriptions générales
- 4.2 Portes d'entrée
- 4.3 Portes cochères
- 4.4 Accessoires et quincaillerie de portes
- 4.5 Fenêtres
- 4.6 Pavés de verre
- 4.7 Volets battants et pliants
- 4.8 Volets roulants

## 5. FERRONNERIES

- 5.1 Garde-corps des fenêtres et balcons
- 5.2 Autres ferronneries intégrées au bâti

## 6. ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES ET DIVERS

- 6.1 Prescriptions générales
- 6.2 Panneaux solaires
- 6.3 Conduits de ventilation
- 6.4 Pompes à chaleur, climatiseurs
- 6.5 Équipements de télécommunication
- 6.6 Coffrets de branchement
- 6.7 Boîtes aux lettres

## 7. COMMERCES

- 7.1 Devantures
- 7.2 Stores et bannes
- 7.3 Grilles de protection
- 7.4 Transformation en un autre usage



# 1. VOLUMÉTRIE

*Objectif des règles :*

*Les règles concernent le Bâti repéré, protégé en tant que bâti d'origine qui présente un intérêt architectural, stylistique, historique et urbain.*

*Pour les bâtis annexes au bâti repéré et les constructions sur cour de moindre intérêt architectural, stylistique ou historique : la démolition, la surélévation ou l'extension seront examinées au cas par cas; les règles applicables seront a minima celles de la section B3- Bâti d'accompagnement*

*Le respect du règlement Section A relatif aux ambiances urbaines est requis dans tous les cas..*

## 1.1 Démolition

La démolition d'un bâti repéré est interdite.

### \* Modulation pour les bâtis Catégorie 2 tous Secteurs :

La démolition partielle et limitée est autorisée dans le cadre d'un projet respectant le règlement Section A relatif à l'ambiance urbaine du secteur dans lequel se trouve le bâtiment.

## 1.2 Surélévation

La surélévation est autorisée sous réserve du respect des dispositions suivantes :

- la surélévation doit mettre en valeur le bâti repéré ;
- la volumétrie, les matériaux et les couleurs de la surélévation doivent prendre en compte la composition et l'architecture du bâtiment ;
- le projet doit respecter les prescriptions du règlement Section A relatives à l'ambiance urbaine du secteur dans lequel se trouve le bâtiment.

Le projet de surélévation pourra adopter une écriture architecturale contemporaine respectueuse du bâti patrimonial existant.

## 1.3 Extension

L'extension est autorisée sous réserve du respect des dispositions suivantes :

- l'extension doit mettre en valeur le bâti repéré ;
- la volumétrie, les matériaux et les couleurs de l'extension doivent prendre en compte la composition et l'architecture du bâtiment ;
- le projet d'extension doit respecter les prescriptions relatives aux ambiances urbaines, section A du présent règlement.

Le projet d'extension pourra adopter une écriture architecturale contemporaine respectueuse du bâti patrimonial existant.



● **Bardage**

*La règle : l'installation d'un bardage rapporté est interdite sur la façade principale et sur les pignons s'ils sont visibles de l'espace public.*

## 2. FAÇADES

*Objectif des règles :*

*Les règles ont pour objectif la conservation et la restauration des façades d'origine des bâtiments repérés, des maçonneries et des éléments qui les composent.*

*La façade d'une construction constitue sa partie la plus exposée aux vues. Son intégrité doit être maintenue et toute modification est encadrée par le règlement. La restauration des différents matériaux impose des savoir-faire adaptés et des règles de mises en œuvre.*

### 2.1 Création, modification de percements, bouchement de baies

La création ou la modification de percements est autorisée si le projet est conçu dans le respect de la composition et de l'architecture du bâtiment, et en cohérence avec le type.

Si une baie doit être bouchée en raison d'une modification de l'aménagement intérieur ou par suite d'un changement de destination, le bouchement doit être réalisé selon les dispositions suivantes :

- prendre en compte les caractéristiques de la baie qui doit être préservée pour être recrée par la suite en cas de besoin (principe de réversibilité) ;
- réaliser le bouchement dans l'un des matériaux présents dans la façade et avec la même mise en œuvre ;
- observer un léger retrait du nu de la façade.

Si un commerce doit être transformé en logement ou en une autre activité, les modifications nécessaires à la transformation ne doivent pas affecter la structure d'origine de la façade.

La façade commerciale d'origine doit rester lisible, et la composition de la façade du bâtiment doit être respectée.

Un commerce transformé en logement ou en une autre activité doit pouvoir par la suite retrouver sa fonction de commerce.

### 2.2 Maçonneries en pierre de Caen

L'architecture postérieure à 1945 a mis en œuvre la pierre de Caen dans des formats, finitions et appareillages variés. Les caractéristiques de ces mises en œuvre, propres à chaque bâtiment, doivent être préservées et mises en valeur.

Les pierres endommagées doivent être réparées selon les dispositions d'origine : texture, format, dimension des joints, finition de surface...

Les techniques de ravalement suivantes sont à employer en fonction de la qualité de la pierre, en observant les règles professionnelles de mise en œuvre :

- nettoyage par des techniques douces telles que décapage manuel de la surface sans enlever de matière (brossage), application de compresse, aérogommage, hydrogommage basse pression ;
- si nécessaire, dégarnissage des joints manuel limité puis réfection selon les dispositions d'origine.

Les techniques de ravalement suivantes sont interdites :

- dégarnissage systématique des joints à la disquette ;
- retaille par chemin de fer ;
- coulage de mortier pour imiter un faux appareillage ;
- nettoyage par sablage ou par eau haute pression.

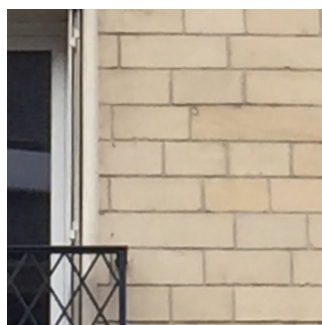


## Maçonneries en pierre de Caen

Exemples de mises en œuvre et de finitions, à préserver.



Finition éclatée, lits de différentes épaisseurs, pierres de longueurs variées, joints en creux.



Finition lisse, lits réguliers, pierres de longueurs variées, joints rempli.



Finition rugueuse, lits de différentes épaisseurs, pierres de longueurs variées, joints légèrement creux.



Finition layée, joints pleins très fins.



Finition striée, montage en lits d'épaisseurs contrastées, joints en léger creux.



Incorporation d'un motif de pierres de couleur dans l'axe du trumeau entre les baies.

## Béton

Exemples de mises en œuvre et de finitions, à préserver.



Surface carroyée.



Surface bouchardée.

## Claustras et garde-corps en béton



Claustras sur les balcons pour masquer un étendage, et lisses de béton en allège.  
A noter : le motif de claustra se prolonge en toiture.



Séparatif de balcon en béton avec incorporation de pavés de verre.

## 2. FAÇADES

---

### 2.3 Béton

Les façades postérieures à 1945 comprennent des éléments réalisés en blocs de béton, béton coulé en place, ou béton préfabriqué. Certains bétons présentent des finitions de surfaces particulières telles que bouchardage, carroyage, etc. Ces finitions doivent être préservées et mises en valeur.

En fonction de l'état, les techniques de ravalement à employer, doivent être adaptées à la nature des salissures et à la texture des surfaces de béton.

Les techniques de nettoyage par sablage ou par eau haute pression sont interdites.

Les parties manquantes doivent être reconstituées avec un produit de réparation normalisé compatible avec la finition recherchée, après élimination de la partie friable du béton, dégagement et nettoyage des armatures corrodées par un procédé mécanique (brossage, meulage, sablage) et passivation avec un inhibiteur de corrosion. La texture du mortier de réparation doit correspondre à la texture du béton d'origine.

### 2.4 Façades mixtes

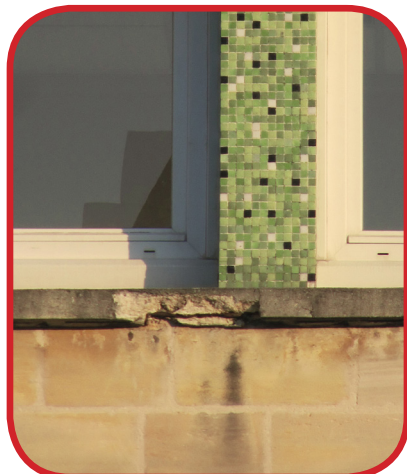
Pour les façades composées de plusieurs matériaux, les règles à suivre sont celles s'appliquant à chacun d'eux : pierre, brique, béton, enduit, etc.



## Balcons et loggias

*La règle : les sous-faces des balcons et loggias doivent être conservés visibles. L'installation de dispositifs de fermeture, même transparents, est interdite.*

● *Ci-contre, la fermeture de balcon masque le remarquable travail architectonique de la sous-face de balcon.*



## Façades mixtes

● *La dégradation de l'appui en béton armé peut entraîner la dégradation de la pierre.*

## Éléments décoratifs

*L'emploi de pâte de verre colorée est caractéristique de l'architecture du Mouvement moderne.*



## Éléments décoratifs

*Une protection soignée des sculptures associées aux bâtis de la Reconstruction doit être mise en place avant des travaux sur les façades.*



## Cadres de baies

*Cadre de baie caractéristique de l'architecture de la Reconstruction, à préserver.*

## 2. FAÇADES

### 2.5 Clastras, garde-corps, cadres de baies en béton

Certaines façades comportent des clastras et/ou des garde-corps et/ou des cadres de baie en béton caractéristiques de l'architecture de la Reconstruction : ils doivent être conservés et entretenus.

Si des réparations sont nécessaires, elles doivent être effectuées dans le respect du matériau et de l'aspect de finition.

### 2.6 Balcons et loggias

L'installation de dispositifs de fermeture, même transparents, est interdite en présence de :

- balcons et loggias présentant un décor en sous-face, lequel doit être conservé visible ;
- claustra, garde-corps en béton et tous éléments constitutifs de balcons et loggias d'origine qui doivent être préservés dans leur intégrité.

Si la fermeture est autorisée, sa conception doit être identique pour un même immeuble (matériau, dessin, position dans la baie).

### 2.7 Murs, pignons et héberges

Les murs, pignons et héberges doivent être entretenus et restaurés comme les façades principales en respectant les matériaux et la mise en œuvre d'origine afin de préserver leur caractère.

### 2.8 Éléments décoratifs

Les éléments décoratifs tels que sculptures, graphismes taillés dans la pierre ou posés en applique, pâtes de verre, etc. doivent être conservés, entretenus et restitués si nécessaire.





Constructions jumelles



## Enduit

Exemple d'enduit tyrolien sur un soubassement en ciment en surépaisseur avec une bande lissée en partie supérieure

Le jeu des différentes textures fait partie de la conception d'origine : à conserver. Les surfaces peuvent être nettoyées.



Peinture : ● la peinture sur les différents enduits et parties en béton fait disparaître les nuances de texture et uniformise à l'excès.



## Clôtures

La règle : les clôtures dont la conception d'origine est cohérente avec le bâti doivent être conservées et entretenues (portail, portillon, mur bahut, grille, barreaudage, porche, etc.).





## 2. FAÇADES

### 2.9 Enduits

L'ensemble des règles a pour objectif la conservation et la restauration des enduits d'origine.

Si la réfection complète doit être entreprise, un enduit de composition adaptée au support sera employé et mis en œuvre dans la même finition que l'enduit d'origine.

En présence de carroyage, de joints creux ou d'effets de différentes épaisseurs d'origine, ceux-ci doivent être conservés.

L'emploi de baguettes d'angle est interdit.

La teinte de l'enduit doit être choisie sur échantillon réalisé sur place, en accord avec le type du bâtiment.

Les enduits tyroliens doivent être conservés et nettoyés par des techniques douces appropriées.

### 2.10 Peinture

La finition peinte n'est pas autorisée :

- sur les façades en pierre ;
- sur les parements conçus en béton apparent.

Dans le cas d'une mise en peinture autorisée :

- le projet de mise en couleurs doit être conçu en accord avec les caractéristiques du bâtiment et sur les indications du Diagnostic ; il doit être présenté de manière précise dans la demande de droit des sols ;
- la mise en peinture doit distinguer les éléments de modénature et la composition du bâtiment ;
- la peinture doit être adaptée au support ; des essais de matériau et de couleurs doivent être réalisés sur site avant mise en peinture complète.

Dans le cas d'une façade déjà peinte, la nouvelle mise en peinture doit respecter les règles ci-dessus.

### 2.11 Constructions jumelles et ensembles bâtis

Les travaux sur les façades de constructions jumelles (c'est à dire identiques à 2 exemplaires ou plus), ou fausses jumelles (c'est à dire de construction similaire mais incluant d'origine quelques éléments de différenciation) doivent respecter les dispositions gémellaires d'origine pour préserver cette spécificité.

Cette règle s'étend aux :

- menuiseries extérieures (portes, fenêtres, volets) ;
- couvertures ;
- clôtures.

### 2.12 Isolation extérieure

L'installation d'une isolation par l'extérieur est interdite.

### 2.13 Bardage

L'installation d'un bardage rapporté est interdite sur les façades visibles de l'espace public.

### 2.14 Clôtures

Les clôtures dont la conception d'origine est cohérente avec le bâti doivent être conservées et entretenues : portail, portillon, mur bahut, grille, barreaudage, piles, porche, etc.

Une adaptation mineure pourra être acceptée pour l'aménagement de l'accès existant ou la création d'un nouvel accès à la parcelle. Le projet devra reprendre toutes les caractéristiques de la clôture d'origine.

### 3. TOITURES



Toiture sans lucarnes ni châssis de toit, rythmée par de petites ouvertures de ventilation et par les cheminées.



Toiture avec de grandes lucarnes d'origine, couvertes en cuivre.



Les Quatrans, couvertures métalliques à très faible pente (cuivre, zinc).



*Fenêtres de toit*

*La règle :*

Sur un même pan de toiture, les traverses supérieures des fenêtres de toit doivent être alignées.

Pour les pans de toiture de hauteur importante, l'alignement pourra être fait sur 2 rangs.

## 3. TOITURES

*Objectif des règles :*

*Le règlement vise au maintien de la cohérence des toitures d'origine.*

### 3.1 Prescriptions générales

Hors projet de surélévation qui relève des règles B2 1. Volumétrie, les formes et les matériaux des toitures d'origine doivent être conservés.

Toutefois, en présence d'une couverture en cuivre, celle-ci pourra être remplacée par une couverture métallique similaire.

L'habillage des sous-faces des débords de toiture en lames de PVC est interdit.

### 3.2 Fenêtres de toit

L'installation de fenêtres de toit est autorisée.

Les châssis de toit doivent s'inscrire harmonieusement dans la composition de la toiture.

Sur un même pan de toiture, les traverses supérieures des fenêtres de toit doivent être alignées.

Pour les pans de toiture de hauteur importante, l'alignement pourra être fait sur 2 rangs.

### 3.3 Lucarnes

Les lucarnes d'origine doivent être conservées, réparées et entretenues.

La création de lucarnes est autorisée si elles s'inscrivent harmonieusement dans la composition de la toiture et de la façade et que la forme est en accord avec le type de bâti.

Le dessin des nouvelles lucarnes doit reprendre un modèle présent sur le bâtiment, ou, à défaut, correspondant au type de bâti.

### 3.4 Zinguerie

Les éléments participant à l'étanchéité doivent être réalisés en zinc ou en matériau métallique, qu'ils soient visibles ou non de l'espace public.

Il s'agit (non-exhaustif) des relevés, chéneaux, couvertines, noues, solins et tous éléments s'ajustant sur les lucarnes, châssis, chatières, etc.

Le pied des descentes d'eau pluviale doit être réalisé par un dauphin en fonte.



## 4. MENUISERIES EXTÉRIEURES

**Portes cochères** En acier, en bois peint, en bois naturel, à conserver.



### Portes d'entrée

Les portes d'origine en bois verni doivent être conservées avec la même finition.



### Portes d'entrée

Les quincailleries des portes d'origine sont caractéristiques de l'époque de l'ouvrage et doivent être conservées.

## 4. MENUISERIES EXTÉRIEURES

*Objectif des règles :*

*Le règlement vise la conservation et la restauration des menuiseries extérieures anciennes d'origine ou cohérentes avec le type de bâti.*

*Le remplacement éventuel doit être fait en cohérence avec le type de bâti. Cet objectif autorise un projet d'ensemble qui adopte une écriture architecturale contemporaine respectueuse du bâti patrimonial.*

### 4.1 Prescriptions générales

Les menuiseries extérieures de maisons jumelles doivent être traitées de manière identique.

### 4.2 Portes d'entrée

La porte d'entrée d'origine, ou en accord avec le type de bâti, doit être réparée ou restaurée.

Si la réparation est impossible du fait de dégradations majeures irréversibles, la nouvelle porte doit être réalisée dans le matériau, le dessin et les proportions en accord avec le type de bâti.

Les portes en PVC sont interdites.

A l'occasion de travaux sur la façade, si la porte actuelle n'est pas d'origine et n'est pas en accord avec le type, une nouvelle porte doit être réalisée dans un dessin et des proportions en accord avec le type de bâti.

### 4.3 Portes cochères

Les portes cochères d'origine doivent être conservées et réparées ou restaurées.

L'installation d'une motorisation de manœuvre du portail doit rester invisible sur la porte cochère vue de l'espace public.

### 4.4 Accessoires et quincailleries de portes

Les accessoires présents sur la porte d'origine conservée (poignées, boîtes à lettre, sonnette, plaques de protection, judas, etc.) doivent être conservés.

Si la porte d'origine doit être remplacée, les accessoires et quincailleries de la porte ancienne seront préférentiellement réutilisés et installés aux mêmes emplacements sur la porte nouvelle.

Si les accessoires et quincailleries doivent être complétés par de nouveaux éléments, ceux-ci doivent être discrets et placés de manière à préserver la conception d'origine.

Les boîtes aux lettres aux dimensions normalisées doivent être encastrées.





## Fenêtres

Exemple de fenêtre «à guillotine», qui permet de fermer les grandes baies de proportions horizontales de l'architecture du Mouvement moderne.

Réalisées en acier avec des profils fins, ces caractéristiques doivent être conservées en cas de changement de fenêtre. Il existe désormais sur le marché des profils acier à rupture de pont thermique qui permettent d'installer des fenêtres à double vitrage performantes tout en conservant la finesse et le dessin des menuiseries acier d'origine.



## Vitrage

- Intercalaire de double vitrage en aluminium brillant

La règle : les profils intercalaires du double-vitrage ne doivent pas être brillants.



## Petits bois

Exemple d'une façade dans laquelle les fenêtres du 1<sup>er</sup> étage, liées au local commercial du rez-de-chaussée, ont été simplifiées : remplacement des 2 vantaux par un seul vantail plein cadre.

Cette solution renforce les lignes géométriques de l'architecture. Elle peut être acceptée en fonction de la composition et des caractéristiques de l'immeuble dans le cadre d'une opération concernant l'ensemble de l'immeuble.



## Petits bois

- La division des nouvelles menuiseries a été faite de deux manières, en 4 carreaux, et en petits carreaux, alors que la division originale encore visible à droite dans la photo ci-contre est en 3 carreaux. Les petits bois sont intégrés dans le vitrage, disposition non autorisée par le présent règlement.

## 4. MENUISERIES EXTÉRIEURES

### 4.5 Fenêtres

Si le changement de fenêtres est nécessaire pour améliorer leur performance acoustique, thermique et/ou d'étanchéité à l'air, les nouvelles fenêtres doivent être réalisées selon le dessin et les proportions de la fenêtre d'origine, avec des profils d'épaisseur similaire.

Toutefois, des fenêtres plein cadre (sans division ni petits bois, cf illustration ci-contre) pourront être installées dans le cadre d'une opération concernant l'ensemble d'un bâtiment.

La nouvelle fenêtre doit être posée dans la baie à l'emplacement de la fenêtre d'origine.

Les petits bois de division du vitrage ne doivent pas être placés à l'intérieur du double-vitrage.

Les profilés intercalaires du double-vitrage ne doivent pas être brillants.

### 4.6 Pavés de verre

L'emploi de pavés de verre pour l'apport de lumière est très caractéristique de l'architecture de la Reconstruction.

Ils doivent être conservés et remplacés si nécessaire.

L'intégrité des ensembles de pavés de verre doit être préservée.

### 4.7 Volets battants et pliants

Les volets battants ou pliants d'origine doivent être conservés, et réparés.

Les volets battants ou pliants en PVC sont interdits.

### 4.8 Volets roulants

Pour les fenêtres dépourvues de volets dans la construction d'origine, il est possible d'installer des volets roulants aux conditions suivantes :

- le coffre ne doit pas être visible, ni en saillie, ni avec une partie pleine dans la fenêtre.
- les coulisses doivent être posées contre le bâti de la fenêtre.

## 4. MENUISERIES EXTÉRIEURES



*Pavés de verre*

*La règle : l'intégrité des ensembles doit être préservée.*

● Par exemple, sont interdits par le présent règlement :

- l'encastrement de boîte aux lettres comme ci-contre à gauche.
- le remplacement par un autre format, comme ci-contre à droite.

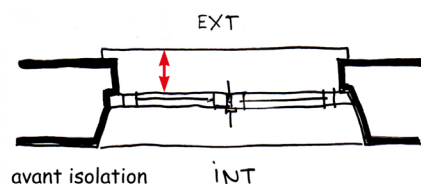


*Fenêtres*

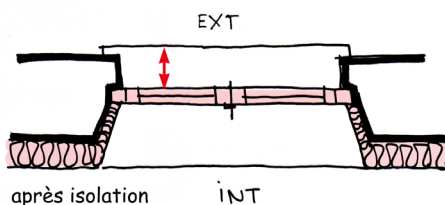
*Fenêtre circulaire, dessin de menuiserie d'origine.*

*Fenêtres*

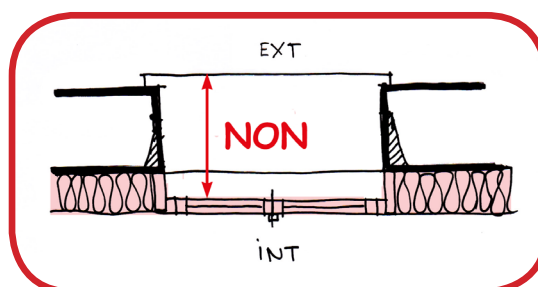
*La règle : Dans la baie, la nouvelle fenêtre doit être posée au même emplacement que la fenêtre d'origine.*



avant isolation



après isolation





## 4. MENUISERIES EXTÉRIEURES

### Volets

Exemples de volets pliants d'origine, à préserver, entretenir et restaurer si nécessaire.



### Volets roulants

Exemples de volets roulants conforme aux prescriptions.

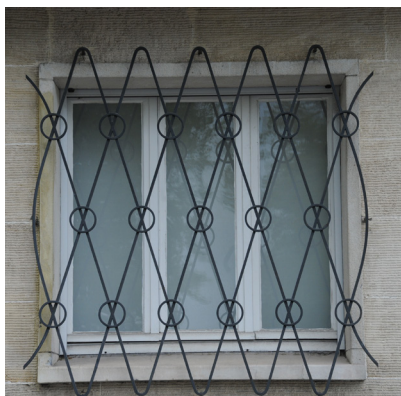


### *Garde-corps des fenêtres et balcons*



*Deux exemples de mise en œuvre de profils d'acier à section carrée.*

### *Autres ferronneries*



*Grilles de défense*



*Soupiraux en tôle perforée.*



## 5. FERRONNERIES

*Objectif des règles :*

*Le règlement vise à la conservation et la restauration des ferronneries d'origine ou caractéristiques du type du bâtiment.*

### 5.1 Garde-corps des fenêtres et balcons

Les garde-corps d'origine doivent être conservés, réparés et entretenus. Les scellements doivent être révisés et adaptés en cas de risque d'éclatement de la maçonnerie.

Lorsqu'il est nécessaire de recréer ou de compléter un garde-corps d'origine, les sections d'acier employées devront être identiques à celles des garde-corps en place sur le bâtiment.

A l'occasion de travaux sur la façade, les garde-corps qui ont été antérieurement remplacés par des garde-corps manifestement non cohérents avec le bâtiment, ou supprimés, doivent être remplacés par des garde-corps en accord avec le type du bâtiment.

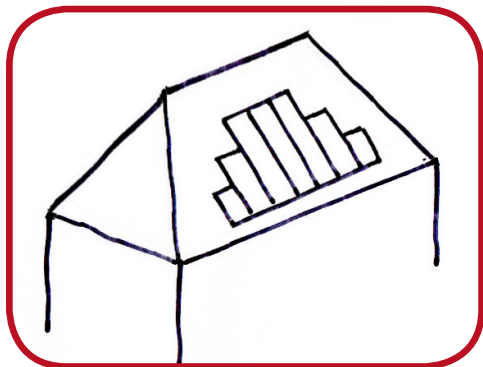
### 5.2 Autres ferronneries intégrées au bâti

Les éléments de ferronnerie d'origine et cohérents avec le type de bâti doivent être maintenus et entretenus : grille de défense, soupirail, etc.

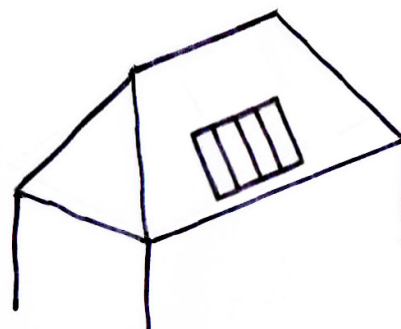
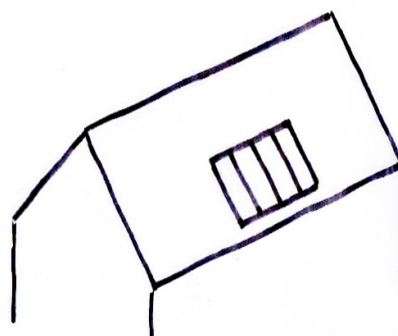
Tout élément de ferronnerie nouveau ou de remplacement doit être conçu de manière à s'accorder aux ferronneries en présence ou à celles reconnues comme caractéristique du type de bâti.

## 6. EQUIPEMENTS TECHNIQUES & DIVERS

### Panneaux solaires

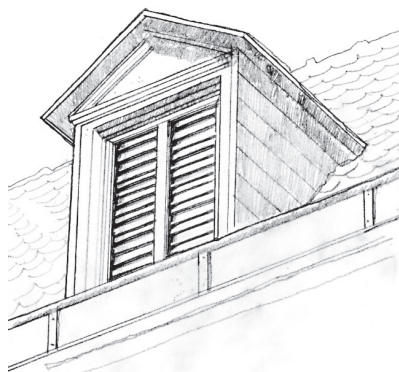


● Même non vus de l'espace public, les panneaux solaires sont interdits en assemblages de géométrie compliquée.



Ils doivent être conçus en un seul ensemble de géométrie orthogonale, coordonné avec la composition de la façade.

### Pompes à chaleur



Une pompe à chaleur peut être installée dans un comble, avec grilles d'échange d'air dans une lucarne.

## 6. EQUIPEMENTS TECHNIQUES & DIVERS

*Objectif des règles :*

*Le règlement vise à éviter que les équipements techniques et divers portent atteinte à la bonne qualité des façades.*

### 6.1 Prescriptions générales

Les accessoires et éléments techniques incorporés dans la façade – entrées et sorties d'air, ventouses de chaudières, branchements, compteurs, boîtiers et dispositifs de télésurveillance, etc. – ne doivent pas perturber l'ordonnancement de la façade.

En présence de matériaux modulaires ou de façade à carroyage, ils doivent respecter la géométrie de la composition et être implantés le plus discrètement possible. Leur implantation doit se faire dans l'axe d'un module ou d'un carreau.

En cas d'implantation de plusieurs éléments techniques de même nature sur une même façade, une disposition régulière entre niveaux et sur la trame du bâtiment doit être observée.

### 6.2 Panneaux solaires

Les panneaux solaires sont autorisés.

Ils doivent être conçus en un seul ensemble de géométrie orthogonale, coordonné avec la composition de la façade.

Dans le cas de toitures de grandes dimensions, plusieurs ensembles identiques pourront être installés. Ils seront alignés et leur position sera coordonnée avec la composition de la façade.

L'implantation de panneaux solaires sur les brisis est interdite.

### 6.3 Conduits de ventilation

Les conduits verticaux doivent être intégrés dans le bâti ou habillés de façon à s'y adapter visuellement.

Ils ne doivent pas être perceptibles de l'espace public.

### 6.4 Pompes à chaleur, climatiseurs

Les pompes à chaleur et climatiseurs doivent être installés de manière à ce qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

#### \* Modulation pour le Secteur « Centre historique » :

Les pompes à chaleur doivent être installées à l'intérieur du bâti ou placés sur un balcon et masqués par un habillage en accord avec la façade. Les grilles d'échanges d'air seront intégrées avec soin.

### 6.5 Equipements de télécommunication

Les équipements de télécommunication (antenne, parabole, etc) doivent être intégrés dans le bâti.

Les câbles de distribution ne doivent pas altérer les façades.

Les anciennes paraboles et antennes inutilisées doivent être déposées à l'occasion de travaux sur la toiture.

### 6.6 Coffrets de branchement

L'encastrement d'un coffret de branchement doit respecter la composition et les matériaux de la façade.

Le calfeutrement doit être réalisé soigneusement avec un mortier adapté.

### 6.7 Boîtes aux lettres

La pose des boîtes aux lettres en saillie sur la façade est interdite.



Grande vitrine horizontale incluant une partie haute divisée pour intégrer la ventilation, allège en carreaux de terre cuite vernissée noire, bandeau sous la corniche pour placer l'enseigne.



Vitrine d'angle, sans structure dans l'angle (poteau en retrait), entresol avec allège en pavés de verre.

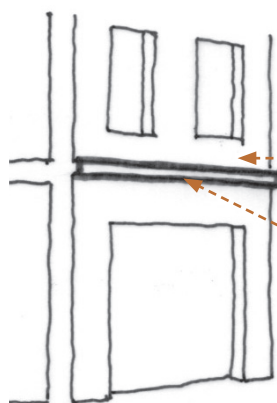
## Devantures :

**La règle :** lorsqu'elles sont encore en place, les devantures d'époque de la construction peuvent être préservées et mises en valeur.



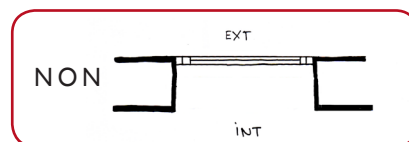
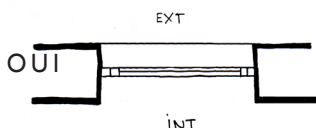
Un commerce dans deux immeubles contigus :

la devanture doit conserver la lecture distincte des 2 immeubles.



Partie de façade visible sous les fenêtres (en l'absence de bandeau).

Bandeau ou corniche à conserver visible au-dessus de la devanture.



Devanture en tableau la menuiserie ne doit pas être placée au nu de la façade.



## 7. COMMERCES

---

*Objectif des règles :*

*La lisibilité et l'organisation de l'activité commerciale doit être compatible avec le respect et la mise en valeur du bâti.*

*Pour les enseignes, se reporter aux règles du Règlement local de publicité.*

### 7.1 Devantures

Lorsqu'elles sont encore en place, les devantures d'époque de la construction peuvent être préservées et mises en valeur.

Dans le cas de projet d'une nouvelle devanture, celle-ci doit mettre en valeur l'architecture de l'immeuble en respectant la composition de la façade, le rythme des baies et la présence de bandeaux, corniches, décors et sculptures.

Selon la façade dans laquelle elle s'insère, la devanture commerciale peut être réalisée selon l'une ou l'autre des solutions suivantes :

- devanture en applique : la devanture s'arrête sous le bandeau ou la corniche, ou, à défaut, conserve une partie de façade visible sous les fenêtres du 1er étage ;
- devanture dans la baie : la menuiserie doit être placée en retrait du nu de la façade.

Les devantures des commerces installés dans deux immeubles contigus doivent respecter la composition de chacun des bâtiments dans lequel elles sont installées.

La devanture doit préserver l'accès distinct aux étages de l'immeuble.

La couleur de la devanture doit être en harmonie avec la façade et avec les couleurs environnantes.

### 7.2 Stores et bannes

Les stores et bannes doivent s'inscrire dans la composition de la façade. Ils doivent être mobiles, simples et discrets.



## Section B Prescriptions relatives au Bâti existant

---

### B1 Bâti repéré avant 1945 ..... 147

Classicisme et antérieur

Eclectisme

Entre-deux-guerres

### B2 Bâti repéré après 1945 ..... 211

Reconstruction

Trente Glorieuses

(Cités-jardin : voir Règlement A 5)

### B3 Bâti d'accompagnement ..... 239

(Cités-jardin : voir Règlement A 5)



## 1. VOLUMÉTRIE & FAÇADES

- 1.1 Démolition
- 1.2 Surélévation
- 1.3 Extension
- 1.4 Création, modification de percements, bouchement de baies
- 1.5 Loggias de l'architecture de la Reconstruction
- 1.6 Maçonneries en pierre de Caen
- 1.7 Béton
- 1.8 Façades mixtes
- 1.9 Eléments décoratifs
- 1.10 Enduits
- 1.11 Peinture
- 1.12 Isolation extérieure
- 1.13 Clôtures

## 2. TOITURES

- 2.1 Prescriptions générales
- 2.2 Fenêtres de toit
- 2.3 Lucarnes

## 3. MENUISERIES EXTÉRIEURES

- 3.1 Portes d'entrée
- 3.2 Portes cochères
- 3.3 Fenêtres
- 3.4 Volets battants et pliants
- 3.5 Volets roulants

## 4. FERRONNERIES

- 4.1 Garde-corps des fenêtres et balcons
- 4.2 Autres ferronneries intégrées au bâti

## 5. ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES ET DIVERS

- 5.1 Prescriptions générales
- 5.2 Panneaux solaires
- 5.3 Pompes à chaleur, climatiseurs
- 5.4 Coffrets de branchement
- 5.5 Boîtes aux lettres

## 6. COMMERCES

- 6.1 Devantures
- 6.2 Stores et bannes





# 1. VOLUMÉTRIE & FAÇADES

*Objectif des règles :*

*Le Bâti d'accompagnement comprend un large éventail de constructions.*

*Les règles ont pour objectif de mettre en valeur :*

- les constructions qui pourraient posséder un fort intérêt patrimonial mais qui n'ont pas été repérées car non visibles de la rue ;
- les constructions qui n'ont pas été retenues dans le bâti repéré bien qu'elles relèvent de l'un des 13 types de bâtis identifiés, parce qu'elles sont de moindre qualité ou trop altérées ;

*Pour ce qui concerne les bâtis sans intérêt patrimonial, visibles ou non visibles depuis la rue, les règles ont pour objectif l'amélioration de l'espace urbain et paysager dans lequel ils s'inscrivent, dans le respect du règlement Section A relatif aux ambiances urbaines.*

## 1.1 Démolition

La démolition d'un bâti d'accompagnement est autorisée.

**\* Modulation pour les bâtis des secteurs :**

- « Centre historique »
- « Anciennes paroisses Vaugueux-Vaucelles »

La démolition totale ou partielle d'un bâti non visible de la rue mais dont l'intérêt patrimonial serait révélé à l'occasion du dépôt d'une demande de droit des sols pourra être refusée.

## 1.3 Extension

L'extension est autorisée sous réserve que le projet :

- ne porte pas atteinte aux vues sur le bâti repéré ;
- respecte les prescriptions du règlement Section A relatives à l'ambiance urbaine du secteur dans lequel se trouve le bâtiment.

Le projet d'extension pourra adopter une écriture architecturale contemporaine respectueuse du bâti patrimonial existant.

## 1.2 Surélévation

La surélévation est autorisée sous réserve que le projet :

- ne porte pas atteinte aux vues sur le bâti repéré ;
- respecte les prescriptions du règlement Section A relatives à l'ambiance urbaine du secteur dans lequel se trouve le bâtiment.

Le projet de surélévation pourra adopter une écriture architecturale contemporaine respectueuse du bâti patrimonial existant.

Exemples de Bâti d'accompagnement



- Façade en pierre de Caen, de style Classique, altérée par des travaux inappropriés (enduit ciment, volets rouants).

Lorsque des travaux seront entrepris sur ces façades, ils devront tendre à restaurer les parties altérées afin de retrouver les qualités de l'immeuble d'origine.



- Rez-de-chaussée altéré par des modifications de percements inappropriées, réalisées sans respect de la composition de la façade, et avec une finition grossière avec un enduit ciment inadapté à la maçonnerie de pierre.



Loggias de la Reconstruction.

La fermeture des loggias est possible sous conditions.

Façade en béton avec composition des balcons et loggias dans un grand cadre, à préserver et mettre en valeur.



Façades de la Reconstruction en pierre de Caen, à préserver.



Façade mixte

Le jeu des différentes textures fait partie de la conception d'origine : à conserver.

# 1. VOLUMÉTRIE & FAÇADES

## 1.4 Création, modification de percements, bouchement de baies

La création ou la modification de percements est autorisée si le projet est conçu dans le respect de la composition et de l'architecture du bâtiment.

Si une baie doit être bouchée en raison d'une modification de l'aménagement intérieur ou par suite d'un changement de destination, le bouchement doit être réalisé selon les dispositions suivantes :

- prendre en compte les caractéristiques de la baie qui doit être préservée pour être recrée par la suite en cas de besoin (principe de réversibilité) ;
- observer un léger retrait du nu de la façade.

## 1.5 Loggias de l'architecture de la Reconstruction

La fermeture des loggias est autorisée aux conditions suivantes :

- la sous-face de la loggia ne doit pas présenter de motif décoratif ;
- la conception de la fermeture doit être étudiée en fonction de la façade et être identique pour un même immeuble (matériau, dessin, position dans la baie).

## 1.6 Maçonneries en pierre de Caen

Les pierres endommagées doivent être réparées selon les dispositions d'origine : texture, format, dimension des joints, finition de surface...

Les techniques de ravalement suivantes sont à employer en fonction de la qualité de la pierre, en observant les règles professionnelles de mise en œuvre :

- nettoyage par des techniques douces telles que décapage manuel de la surface sans enlever de matière (brossage), application de compresse, aérogommage, hydrogommage basse pression ;
- si nécessaire, dégarnissage des joints manuel limité puis réfection selon les dispositions d'origine.

Les techniques de ravalement suivantes sont interdites :

- dégarnissage systématique des joints à la disqueuse ;
- retaille par chemin de fer ;
- coulage de mortier pour imiter un faux appareillage ;
- nettoyage par sablage ou par eau haute pression.

Une façade en pierre de Caen ne doit pas être recouverte d'un enduit ou de tout autre matériau, ni peinte. Si la pierre a été recouverte lors de travaux antérieurs, il pourra être exigé qu'elle soit remise à nu.

## 1.7 Béton

Les façades postérieures à 1945 comprennent des éléments réalisés en blocs de béton, béton coulé en place, ou béton préfabriqué. Certains bétons présentent des finitions de surfaces particulières telles que bouchardage, carroyage, etc. Ces finitions doivent être préservées et mises en valeur.

Les cadres de baie et claustras en béton, caractéristiques de l'architecture de la Reconstruction, doivent être conservés et entretenus.

Si des réparations sont nécessaires, elles doivent être effectuées dans le respect du matériau et de l'aspect de finition.

En fonction de l'état, les techniques de ravalement à employer doivent être adaptées à la nature des salissures et à la texture des surfaces de béton.

Les techniques de nettoyage par sablage ou par eau haute pression sont interdites.

Les parties manquantes doivent être reconstituées au mortier fibré après avoir dégagé, sablé et passivé les fers corrodés.

La texture du mortier de réparation doit correspondre à la texture du béton d'origine.

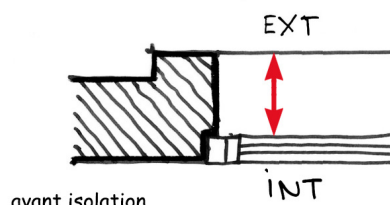
## 1.8 Façades mixtes

Pour les façades composées de plusieurs matériaux, les règles à suivre sont celles s'appliquant à chacun d'eux : pierre, brique, béton, enduit, etc.

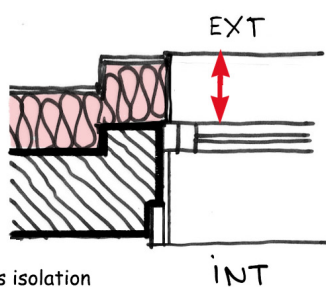
## 1.9 Éléments décoratifs

Les éléments décoratifs tels que sculptures, graphismes taillés dans la pierre ou posés en applique, pâtes de verre, pavés de verre à l'unité ou en ensembles, claustras, garde-corps en béton, sous-faces de balcons à décor, cadres de fenêtres, corniches, marquises, etc., doivent être conservés, entretenus et restitués si nécessaire.

Isolation extérieure

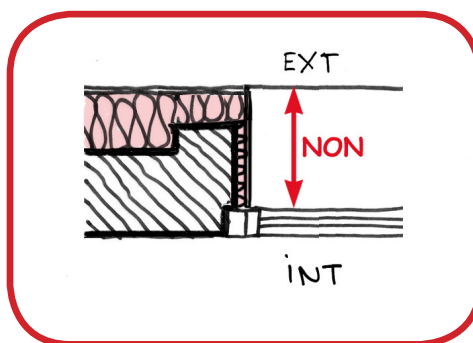


avant isolation



après isolation

La règle : Dans la baie, la nouvelle fenêtre doit être posée au même emplacement que la fenêtre d'origine.





# 1. VOLUMÉTRIE & FAÇADES

## 1.10 Enduits

Si la réfection complète d'un enduit doit être entreprise, un enduit de composition adaptée au support sera employé.

En présence de carroyage, de joints creux ou d'effets de différentes épaisseurs d'origine, ceux-ci doivent être conservés.

L'emploi de baguettes d'angle est interdit.

## 1.11 Peinture

La finition peinte n'est pas autorisée sur les façades en pierre.

Dans le cas d'une mise en peinture autorisée :

- le projet de mise en couleurs doit être conçu en accord avec les caractéristiques du bâtiment ; il doit être présenté de manière précise dans la demande d'autorisation de droit des sols ;
- la mise en peinture doit distinguer les éléments de modénature et la composition du bâtiment ;
- la peinture doit être adaptée au support.

Dans le cas d'une façade déjà peinte, la nouvelle mise en peinture doit respecter les règles ci-dessus.

## 1.12 Isolation extérieure

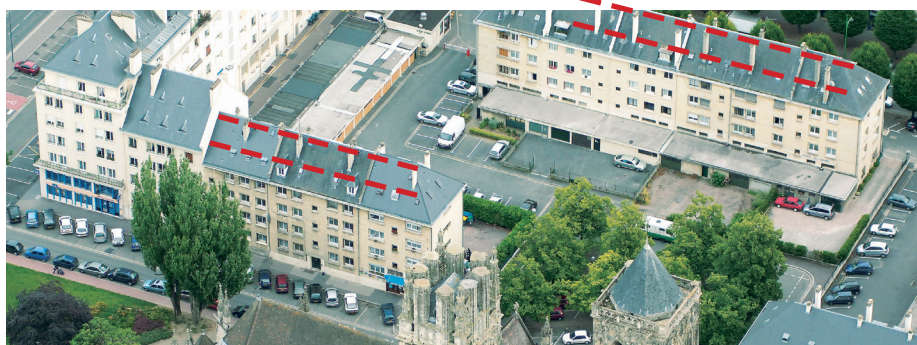
L'installation d'une isolation par l'extérieur est autorisée sur les façades en béton postérieures à 1945, sous réserve que le projet :

- ne porte pas atteinte aux vues sur le bâti repéré ;
- restitue les éléments décoratifs existants.

## 1.13 Clôtures

Les clôtures dont la conception d'origine est cohérente avec le bâti doivent être conservées et entretenues : portail, portillon, mur bahut, grille, barreaudage, piliers, porche, etc..

Une adaptation mineure pourra être acceptée pour l'aménagement de l'accès existant ou la création d'un nouvel accès à la parcelle. Le projet devra reprendre toutes les caractéristiques de la clôture d'origine.



### *Fenêtres de toit*

#### *La règle :*

Sur un même pan de toiture, les traverses supérieures des fenêtres de toit doivent être alignées.

Pour les pans de toiture de hauteur importante, l'alignement pourra être fait sur 2 rangs.

## 2. TOITURES

*Objectif des règles :*

*Lorsque le bâti relève de l'un des 13 types identifiés, le règlement vise au maintien de la cohérence des toitures d'origine.*

*Pour ce qui concerne les bâtis sans intérêt patrimonial, visibles ou non visibles depuis la rue, les règles ont pour objectif l'amélioration du paysage urbain dans lequel ils s'inscrivent, dans le respect du règlement Section A relatif aux ambiances urbaines.*

### 2.1 Prescriptions générales

Lorsque le bâti relève de l'un des 13 types identifiés, la couverture doit être refaite dans le matériau et la mise en œuvre cohérents avec le type.

L'habillage des sous-faces des débords de toiture en lames de PVC est interdit.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales en PVC sont interdites.

### 2.2 Fenêtres de toit

L'installation de fenêtres de toit est autorisée.

Les châssis de toit doivent s'inscrire harmonieusement dans la composition de la toiture et en cohérence avec le type de bâti s'il est identifié.

Sur un même pan de toiture, les traverses supérieures des fenêtres de toit doivent être alignées.

Pour les pans de toiture de hauteur importante, l'alignement pourra être fait sur 2 rangs.

### 2.3 Lucarnes

La création de lucarnes est autorisée si elles s'inscrivent harmonieusement dans la composition de la toiture et de la façade.

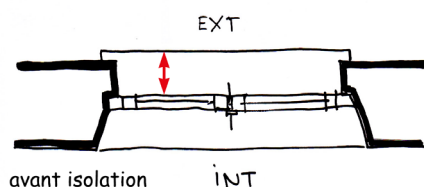
Lorsque le bâti relève de l'un des 13 types identifiés, le dessin des nouvelles lucarnes doit être cohérent avec le type de bâti.

## 3. MENUISERIES EXTÉRIEURES



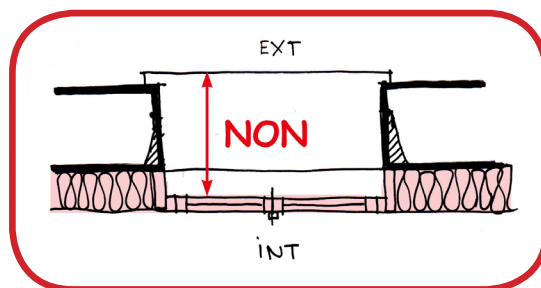
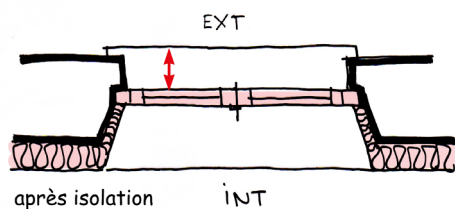
**La règle :** la nouvelle fenêtre doit être posée à l'emplacement de la fenêtre d'origine dans la baie.

● Exemples de nouvelles fenêtres placées en retrait : la profondeur de la baie devient hors d'échelle.



**Position de la fenêtre dans le cas d'une isolation intérieure**

**La règle :** Dans la baie, la nouvelle fenêtre doit être posée au même emplacement que la fenêtre d'origine.



Porte d'entrée caractéristique de l'architecture de la Reconstruction, à préserver.

## 3. MENUISERIES EXTÉRIEURES

*Objectif des règles :*

*Lorsque le bâti relève de l'un des 13 types identifiés, le règlement vise la conservation ou la restauration des caractéristiques des menuiseries extérieures en cohérence avec le type.*

*Pour ce qui concerne les bâtis sans intérêt patrimonial, visibles ou non visibles depuis la rue, les règles ont pour objectif l'amélioration du paysage urbain dans lequel ils s'inscrivent, dans le respect du règlement Section A relatif aux ambiances urbaines.*

### 3.1 Portes d'entrée

Les portes en PVC sont interdites.

Lorsque le bâti relève de l'un des 13 types identifiés et à l'occasion de travaux sur la façade, si la porte actuelle n'est manifestement pas en accord avec le type, une nouvelle porte doit être réalisée dans un dessin et des proportions en accord avec le type.

### 3.2 Portes cochères

Les portes cochères d'origine doivent être conservées et réparées ou restaurées.

**\* Modulation pour les bâtis qui relèvent du type «Classique» :**

A l'occasion de travaux sur la façade, si la porte cochère actuelle n'est manifestement pas en accord avec le type, une nouvelle porte doit être réalisée dans un dessin et des proportions en accord avec le type.

### 3.3 Fenêtres

Lorsque le bâti relève de l'un des 13 types identifiés et en cas de projet de changement de fenêtres, les nouvelles fenêtres doivent être réalisées selon un dessin et des proportions en accord avec le type.

La nouvelle fenêtre doit être posée à l'emplacement de la fenêtre d'origine dans la profondeur de la baie.

**\* Modulation pour les bâtis qui relèvent du style «Classique» :**

A l'occasion de travaux sur la façade, si les fenêtres existantes ne sont manifestement pas en accord avec le type, de nouvelles fenêtres doivent être réalisées selon les règles du règlement BI.

**\* Modulation pour les bâtis qui relèvent du style «Reconstruction» :**

Des fenêtres plein cadre (sans division ni petits bois) pourront être installées dans le cadre d'une opération concernant l'ensemble d'un bâtiment.

### 3.4 Volets battants et pliants

Les volets battants ou pliants d'origine doivent être conservés, et réparés.

Les volets battants ou pliants en PVC sont interdits.

### 3.5 Volets roulants

Pour les fenêtres dépourvues de volets dans la construction d'origine, il est possible d'installer des volets roulants aux conditions suivantes :

- le coffre ne doit pas être visible, ni en saillie, ni avec une partie pleine dans la fenêtre.
- les coulisses doivent être posées contre le bâti de la fenêtre.

**\* Modulation pour les bâtis qui relèvent des types «Classique» :**

Les règles applicables sont celles du règlement BI : volets roulants interdits.





## 4. FERRONNERIES

*Objectif des règles :*

*Lorsque le bâti relève de l'un des 13 types identifiés, le règlement vise la conservation ou la restauration des caractéristiques des ferronneries en cohérence avec le type de bâti.*

*Pour ce qui concerne les bâtis sans intérêt patrimonial, visibles ou non visibles depuis la rue, les règles ont pour objectif l'amélioration du paysage urbain dans lequel ils s'inscrivent, dans le respect du règlement Section A relatif aux ambiances urbaines.*

### 4.1 Garde-corps des fenêtres et balcons

Lorsque le bâti relève de l'un des 13 types identifiés :

- Les garde-corps d'origine cohérents avec le type doivent être conservés.
- Lorsqu'il est nécessaire de recréer ou de compléter un garde-corps d'origine, les sections employées devront être identiques à celle des garde-corps en place sur le bâtiment.
- A l'occasion de travaux sur la façade, les garde-corps qui ont été antérieurement remplacés par des garde-corps manifestement non cohérents avec le bâtiment, ou supprimés, doivent être remplacés par des garde-corps en accord avec le type du bâtiment.

### 4.2 Autres ferronneries intégrées au bâti

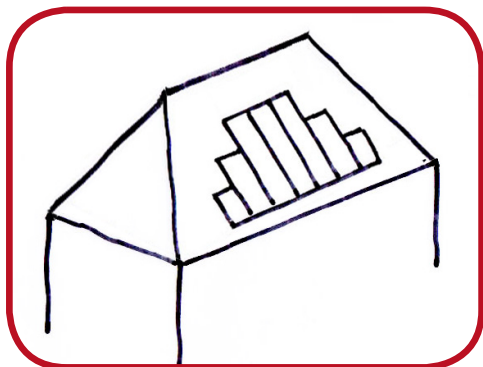
Lorsque le bâti relève de l'un des 13 types identifiés :

- Les éléments de ferronnerie d'origine et cohérents avec le type de bâti doivent être maintenus et entretenus si leur usage est toujours en vigueur : grille de défense, soupirail, marquise, etc.
- Tout élément de ferronnerie nouveau ou de remplacement doit être conçu de manière à s'accorder aux ferronneries en présence ou à celles reconnues comme caractéristiques du type de bâti

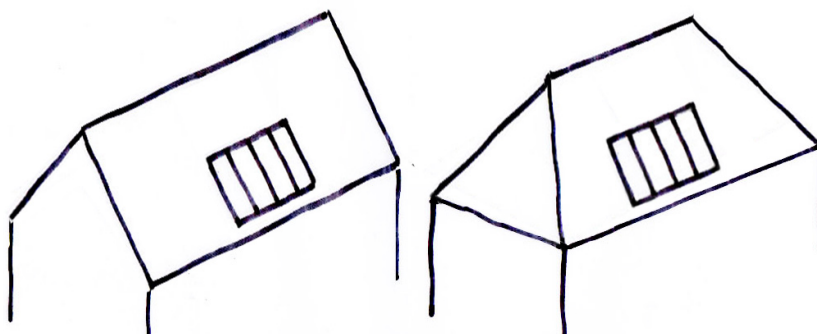
# ILLUSTRATION des RÈGLES - B3 Bâti d'accompagnement

## 5. EQUIPEMENTS TECHNIQUES & DIVERS

### Panneaux solaires



● Même non vus de l'espace public, les panneaux solaires sont interdits en assemblages de géométrie compliquée.



Ils doivent être conçus en un seul ensemble de géométrie orthogonale, coordonné avec la composition de la façade.



### Boîtes aux lettres

Solution de regroupement de boîtes aux lettres intéressante, à utiliser lorsqu'il est possible d'utiliser une ouverture existante (peinture et couleurs à revoir).

## 5. EQUIPEMENTS TECHNIQUES & DIVERS

*Objectif des règles :*

*Lorsque le bâti relève de l'un des 13 types identifiés, le règlement vise à éviter que les équipements techniques et divers portent atteinte au bâti et au paysage urbain.*

*Pour ce qui concerne les bâtis sans intérêt patrimonial, visibles ou non visibles depuis la rue, les règles ont pour objectif d'éviter que les équipements techniques et divers portent atteinte au paysage urbain.*

### 5.1 Prescriptions générales

Les accessoires et éléments techniques incorporés dans la façade – entrées et sorties d'air, ventouses de chaudières, branchements, compteurs, boîtiers et dispositifs de télésurveillance, etc. – doivent être implantés de manière discrète et respectueuse de la composition du bâti.

En cas d'implantation de plusieurs éléments techniques de même nature sur une même façade, une disposition régulière entre niveaux et sur la trame du bâtiment doit être observée.

### 5.2 Panneaux solaires

Les panneaux solaires sont autorisés.

Ils doivent être conçus en un seul ensemble de géométrie orthogonale, coordonné avec la composition de la façade.

Dans le cas de toitures de grandes dimensions, plusieurs ensembles identiques pourront être installés. Ils seront alignés et leur position sera coordonnée avec la composition de la façade.

L'implantation de panneaux solaires est interdite sur les brisis.

### 5.3 Pompes à chaleur, climatiseurs

Les pompes à chaleur et climatiseurs ne doivent pas être installés sur les façades visibles depuis l'espace public.

**\* Modulation pour le bâti du Secteur « Centre historique » qui relève de l'un des 13 types identifiés :**

Les pompes à chaleur et climatiseurs doivent être installés à l'intérieur du bâti ou placés sur un balcon et masqués par un habillage en accord avec la façade. Les grilles d'échanges d'air seront intégrées avec soin.

### 5.4 Coffrets de branchement

L'encastrement d'un coffret de branchement doit respecter la composition et les matériaux de la façade.

Le calfeutrement doit être réalisé soigneusement avec un mortier adapté.

### 5.5 Boîtes aux lettres

La pose des boîtes aux lettres en saillie sur la façade est interdite.

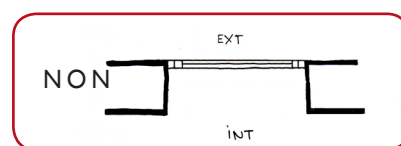
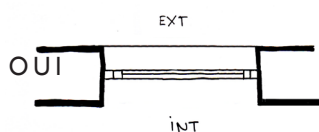
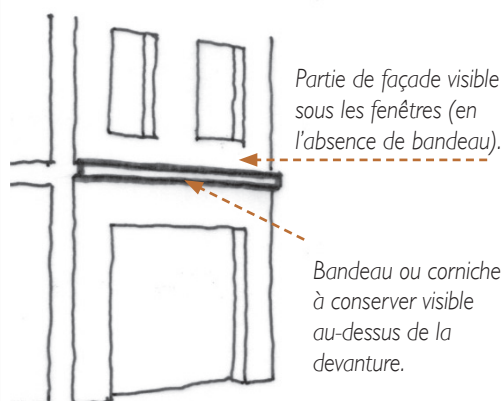


### Devantures

**La règle :** la nouvelle devanture doit mettre en valeur l'architecture de l'immeuble et respecter les éléments de modénature de la façade tels que corniche, bandeau, etc..

● La devanture, y compris l'enseigne, ne doit pas interrompre le bandeau.

● Un commerce dans deux immeubles contigus : la devanture doit conserver la lecture distincte des 2 immeubles.



● Devanture dans la baie : la menuiserie ne doit pas être placée au nu de la façade.



## 6. COMMERCE

*Objectif des règles :*

*Lorsque le bâti relève de l'un des 13 types identifiés, la lisibilité et l'organisation de l'activité commerciale doit être compatible avec la mise en valeur du bâti et du paysage urbain.*

*Pour ce qui concerne les commerces dans des bâtis sans intérêt patrimonial, les règles ont pour objectif l'amélioration du paysage urbain dans lequel ils s'inscrivent, dans le respect du règlement Section A relatif aux ambiances urbaines.*

*Pour les enseignes, se reporter aux règles du Règlement local de publicité.*

### 6.1 Devantures

Le projet d'une nouvelle devanture, y compris l'enseigne, doit respecter la composition de la façade, le rythme des baies et la présence de bandeaux, corniches, décors, etc.

Selon la façade dans laquelle elle s'insère, la devanture commerciale peut être réalisée selon l'une ou l'autre des solutions suivantes :

- devanture en applique : la devanture s'arrête sous le bandeau ou la corniche, ou, à défaut, conserve une partie de façade visible sous les fenêtres du 1<sup>er</sup> étage ;
- devanture dans la baie : la menuiserie doit être placée en retrait du nu de la façade.

Les devantures des commerces installés dans deux immeubles contigus doivent respecter la composition de chacun des bâtiments dans lequel elles sont installées.

La devanture doit préserver l'accès distinct aux étages de l'immeuble.

La couleur de la devanture doit être en harmonie avec la façade et avec les couleurs environnantes.

### 6.2 Stores et bannes

Les stores et bannes doivent s'inscrire dans la composition de la façade. Ils doivent être mobiles, simples et discrets.



# Annexe 13 fiches typologiques

Les fiches typologiques ci-après, extraites du diagnostic, ont une valeur informative et non réglementaire.

Elles permettent de reconnaître à quel type appartiennent la plupart des constructions situées dans le périmètre de l'AVAP, et d'y trouver notamment les caractéristiques principales à préserver ainsi que les points de vigilance particuliers sur la forme et les proportions des ouvertures, les toitures, les matériaux, le traitement des abords, etc.

## Quatre grandes époques, treize types de bâti

### *Classicisme et antérieur (jusqu'au début du XIXème s.)*

Maison de faubourg Classique I

Immeuble de rapport Classique II

Hôtel urbain Classique III

### *Eclectisme (1855 - 1920)*

Maison Eclectique IV

Habitat collectif Eclectique V

Equipement Eclectique VI

### *Entre-deux-guerres (1920 - 1945)*

Maison de faubourg VII

Maison régionaliste VIII

Modernisme et Style international IX

Cité-Jardin X

### *Reconstruction et Modernisme*

Habitat collectif Reconstruction XI

Equipements et commerce Reconstruction XII

Habitat individuel Reconstruction XIII

## Présentation

Avec l'extension de la ville de Caen les maisons de faubourg « hors les murs » font maintenant partie intégrante de la ville dense.

La maison populaire modeste a symbolisé l'habitat de classes sociales aujourd'hui disparues.

## Valeur de patrimoine

Témoin d'édifices hérités de la trame médiévale en lanière avec façade sur rue très étroite.

Témoin d'édifices modestes à double fonctionnalité : logement au-dessus de l'atelier ou de l'étal.

Représentatif de bâtis modestes.

Typique des faubourgs.

## Maison traditionnelle en pan de bois



Grande maison d'angle en pan de bois avec étage en encorbellement. Ancien faubourg du Vaugueux devenu quartier touristique « restitué ».

## Exemples très modestes



Deux maisons identiques alignées. De taille minimale elles présentent une composition ordonnancée à une seule travée séparée par un accès arrière en commun, 85,87 rue Saint-Martin.



Construction très soignée. Lucarne passante axée à la fenêtre de l'étage. Composition libre en RdC, 3 rue Saint-Nicolas.

## Maisons « populaires » en série



Série de maisons de même forme, mais de mode constructif différent : rez-de chaussée et étage en maçonnerie ou étage en encorbellement en pan de bois, 112 à 122 rue Caponière.



Maisons alignées séparées par un porche d'accès à l'arrière, en commun. Disposition libre des percements, Faubourg de Vaucelles.

## Particularités à préserver

- Qualité de constructions très soignées.
- Proportions verticales des ouvertures et des façades imprimant un rythme urbain.
- Valeur d'ensemble en cas de séries.
- Mode constructif : murs épais en maçonnerie de pierres et combles favorisant l'inertie thermique et limitant les ponts thermiques.

## Problèmes rencontrés

- Capacité d'évolution très limitée du fait de bâtis de taille réduite (trame étroite) difficiles à reconfigurer.
- Difficulté de maintien des 2 fonctions, en cas de boutique.
- Difficultés et coût important de rénovation et d'entretien du fait de l'emploi de matériaux locaux et de savoir-faire traditionnels.
- Coût majoré de travaux d'isolation par l'intérieur (toiture et murs) et par l'emploi de matériaux compatibles avec les caractéristiques des structures anciennes.
- Impossibilité d'emplacements automobiles dédiés.

# Maison de faubourg Classique

toiture à 2 versants à longs pans, en petites tuiles terre cuite, avec coyalure sur corniche en pierre

lucarne passante en pierre de taille surmontée d'un fronton circulaire

les ouvertures latérales sont surmontées de petits frontons triangulaires

composition classique selon un axe de symétrie des 3 ouvertures de l'étage et de la lucarne

traces des contrevents de protection de la boutique

composition libre des ouvertures du rez de chaussée non alignées à celles de l'étage

l'alignement avancé de l'édifice traduit son ancienneté

souche de cheminée imposante = forte épaisseur des murs

logement de l'artisan à l'étage

atelier (ou commerce) avec entrée différenciée :

petit porche d'accès  
- à la circulation verticale pour l'étage  
- à la cour (ou jardin) arrière ou à un espace commun (type venelle)

élargissement des piédroits pour le passage des roues des charrettes



Maison de faubourg XVIIème siècle

55 rue Caponnière

## Caractéristiques

- Plan compact en général carré : Rez de chaussée + étage + combles.
- Façade sur rue à l'alignement, avec façade opposée sur cour (ou jardin).
- En général mitoyennes donc 2 façades percées sur 4 (déperditions minimales).
- Ouvertures peu larges (économe en énergie).
- Constructions maçonneries en pierre; pierre de taille pour les éléments structurants/ moellons et enduit / toiture à 2 versants en tuile terre cuite.

## Variations

- Constructions en maçonnerie.
- Constructions en pan de bois avec étage en encorbellement.
- Façade sur rue en maçonnerie et façade arrière en pan de bois.
- Série de maisons mitoyennes alignées sur la rue, de type rural.
- Série de maisons juxtaposées avec passage commun (porche) vers les cours (ou jardins) à l'arrière.



## Présentation

Dès le XVIIème siècle la prospérité économique a permis aux classes moyennes l'emploi de la pierre de taille pour la (re)construction d'immeubles urbains.

Avec la conservation de la largeur des parcelles médiévales les façades restent étroites pour s'élargir au fur et à mesure des regroupements parcellaires et des aménagements urbains.

## Valeur de patrimoine

Typique d'édifices de qualité de centre ville, à façade sur rue à l'alignement, comprenant des niveaux de logement + combles, au-dessus d'un commerce (atelier) au rez de chaussée.

Symbole du savoir faire de la construction classique (architecture et décor).

Les façades ordonnancées de l'époque classique obéissent à des règles de composition basées sur :

- la division en travées régulières
  - l'accent porté sur un axe de symétrie (travée centrale, fronton)
  - le marquage de lignes horizontales (bandeaux) et de lignes verticales (pilastres)
  - le soulignement des ouvertures (encadrements).
- Les immeubles de rapport se distinguent par la multiplicité des travées et la sobriété des accents.

### Immeuble XVIIe siècle



Façade étroite à 2 travées surmontées de lucarnes jumelées réunies sous un grand fronton, 17 place Saint-Sauveur.

### Immeuble début XIXe siècle



Elargissement des travées et des ouvertures; affirmation d'un étage noble par les grandes baies cintrées et le balcon, 47 rue Saint-Pierre.

### Immeuble XVIIe/XIXe siècle



2 immeubles XVIIe siècle réunis et surélevés au XIXe siècle. Mise au goût du jour des appuis de fenêtre, 43 rue Saint-sauveur.

## Immeubles de rapport XIXe siècle : création



Imposant immeuble de rapport, richement décoré (ordres, lucarnes sous fronton, porche, balcon filant), 17 rue Mélingue.

## Immeubles de rapport XIXe siècle : rénovation création



Façade (re)construite au-devant de constructions anciennes conservées à l'arrière, après un regroupement de 3 à 4 parcelles, 90/96 rue Saint-Pierre.

## Particularités à préserver

- Qualité de constructions très soignées.
- Qualité d'ordonnement, de hiérarchie d'espaces.
- Capacité à intégrer plusieurs fonctions.
- Capacité de reconversion pour équipement.
- Mode constructif : murs épais en maçonnerie de pierres et combles favorisant l'inertie thermique et limitant les ponts thermiques.
- Possibilité d'emplacements automobiles dédiés en cas d'annexes/ cour.

## Problèmes rencontrés

- Difficultés et coût important de rénovation et d'entretien du fait de l'emploi de matériaux locaux et de savoir-faire traditionnels.
- Coût majoré de travaux d'isolation par l'intérieur (toiture et murs) et par l'emploi de matériaux compatibles avec les caractéristiques des structures anciennes.
- Impossibilité d'emplacements automobiles dédiés sauf si accès possible et extension en annexe suffisante sur la face arrière.

façade très ordonnancée  
en pierre de taille à  
assises régulières

sobriété du décor :  
encadrements des  
fenêtres, corniche,  
bandeau d'étage et  
pilastres à refend  
toute hauteur

toiture en ardoise, à  
la Mansart, terrasson  
et brisis

combles : chambres  
mansardées pour les  
domestiques, lucarnes  
à linteau galbé



affirmation des  
étages de logement  
par la modénature en  
léger relief

affirmation de la travée  
centrale par 2 pilastres  
à refend + porte  
d'entrée

ouvertures des boutiques  
intégrées à la composition  
la largeur d'un grand arc  
correspondant à la largeur  
de 2 travées de fenêtres

*Immeuble XVIIIème siècle  
29 place Saint-Sauveur*

## Caractéristiques

- Edifice présentant une façade sur rue, une façade arrière sur cour et partageant un ou plusieurs murs mitoyens avec les édifices voisins.
- Plan compact : Rez de chaussée + 2 à 4 étages+ combles.
- Le premier, ou les 2 premiers étages sont de hauteur plus importantes avec parfois balcon.
- Quelques éléments de décor : encadrements de baies, porte d'entrée, garde-corps de balcon.
- Travées de fenêtres régulières et identique.

## Variations

- Immeuble existant transformé en immeuble de rapport par surélévation.
- Immeuble existant transformé en immeuble de rapport par regroupement de 2 ou 3 parcelles.
- Disposition en angle.
- Façade en pierre de taille en totalité.
- Façade : structures (piliers, encadrements de baies, bandeaux, corniches) en pierre de taille et remplissage en maçonnerie de moellons apparents ou enduits.



### Présentation

L'aristocratie, les personnages importants puis les riches marchands ont fait construire de nombreux hôtels particuliers dans le centre bourg de Caen. Les plus importants et particulièrement bien conservés sont protégés au titre des monuments historiques.

Ces vastes demeures, souvent organisées en retrait de la rue autour d'une cour ou d'un jardin, apportent une respiration urbaine parmi la densité des alignements d'immeubles.

### Valeur de patrimoine

Témoins des demeures des grandes familles de l'époque médiévale jusqu'au XIX<sup>e</sup> siècle.

Symbole du savoir faire de la construction classique (architecture et décor).

Elément structurant dans la forme urbaine.

### Exemples caennais XVII<sup>e</sup> siècle



Hôtel particulier XVIII<sup>e</sup> siècle lié à l'aménagement de la place Royale. Les façades très ordonnancées et décorées donnent sur la «cour d'honneur» et la rue Jean Eudes. Le percement de la rue Paul Doumer a rendu visible de l'espace public un pignon et une cour arrière. Hôtel de Banville, 22 rue Jean Eudes.



Hôtel particulier XVIII<sup>e</sup> siècle transformé en hôtel de rapport par l'ajout (transformation) d'aires latérales, 10 rue Vauquelin.

### Alignement sur rue



Hôtel particulier XVIII<sup>e</sup> siècle lié à l'aménagement urbain de la place Saint-Sauveur. Fin XVIII<sup>e</sup>, début XIX<sup>e</sup> siècles le logis principal de l'hôtel est placé sur le devant.

Les propriétaires bourgeois s'affichent sur le domaine public associé au commerce, 17 place Saint-Sauveur.



Hôtel Duquesnoy de Thon : façade arrière, à l'origine sur un jardin, aujourd'hui sur espace public, Passage du Grand Turc.

### Particularités à préserver

- Qualité de construction remarquable.
- Qualité d'ordonnancement, de hiérarchie d'espaces (logis principal, annexes, cour, jardin).
- Capacité à intégrer plusieurs fonctions.
- Capacité de reconversion pour équipements.
- Image valorisante.
- Possibilité d'emplacements automobiles dédiés en cas d'annexes.

### Pérennité et évolution

- Image de grand standing.
- Risque de découpage.
- Difficultés et coût important de rénovation et d'entretien du fait de l'emploi de matériaux et de techniques anciennes savantes.
- Coût majoré de travaux d'isolation par l'intérieur (toiture et murs) et par l'emploi de matériaux compatibles avec les caractéristiques des structures anciennes.

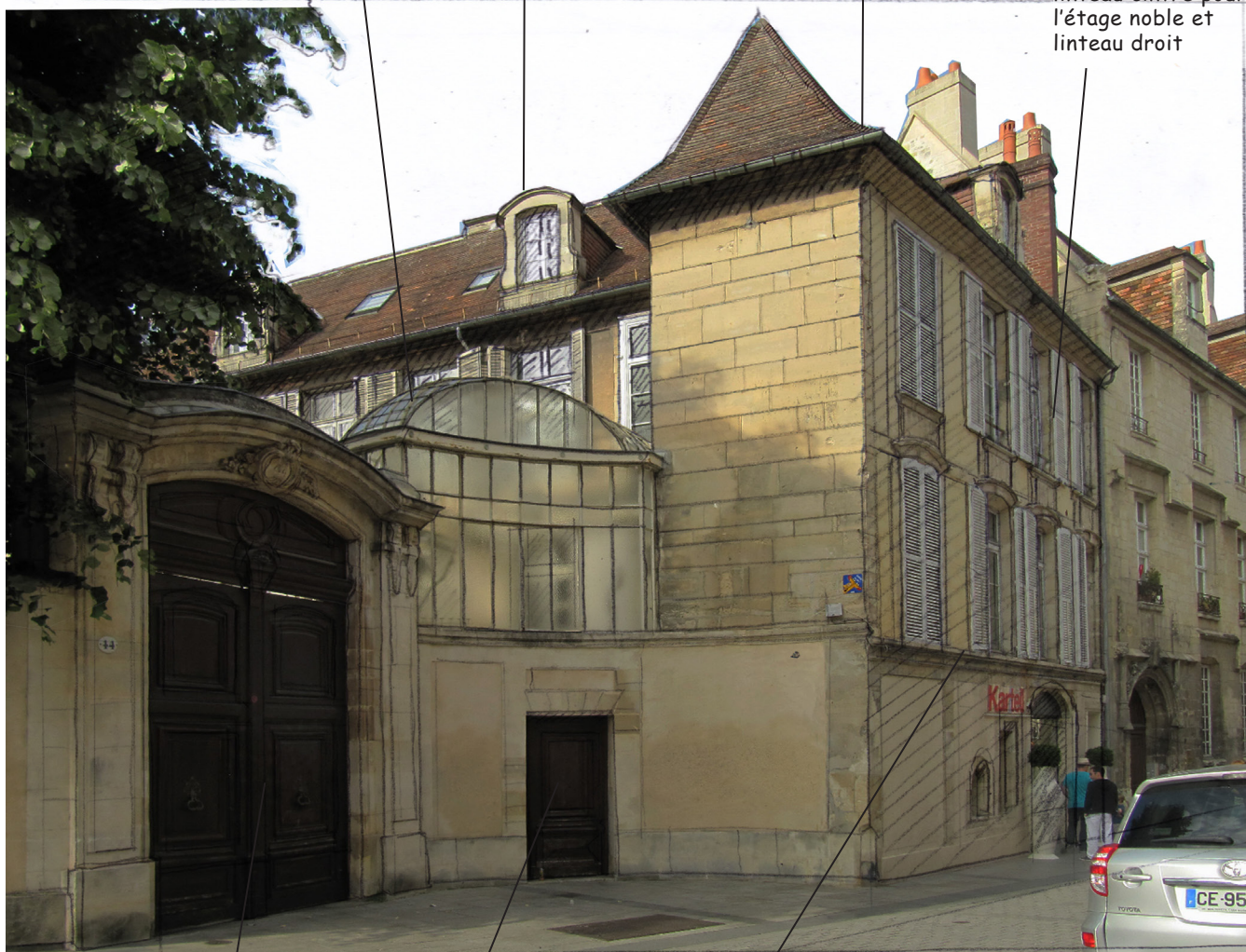
hôtel disposé en L autour d'une cour ouvrant sur la rue par un imposant portail le logis principal donne sur la cour/ jardin

structure vitrée /jardin d'hiver, épousant le plan concave du portail en position de rotule entre l'intérieur et la rue

lucarne passante en pierre de taille avec linteau cintré

toiture à longs pans en petites tuiles terre cuite, avec coyature sur corniche en pierre toiture en croupe au-dessus du pignon en pierre de taille

4 travées de percements à la verticalité affirmée par le léger relief des encadrements et des panneaux d'allège des fenêtres linteau cintré pour l'étage noble et linteau droit



portail imposant /pierre de taille avec décors sculptés / porte massive à 2 vantaux et imposte

mur de clôture concave en raccord d'alignement, et porte d'entrée piéton latérale

façade sur rue très ordonnancée aux 1er et 2e étages ( logement) / rdc plus fermé (services)

Maison Hôtel particulier XVIIIe siècle

44 rue Ecuyère

## Caractéristiques

- Série de bâtiments (logis, annexes) souvent organisés entre cour et jardin sur un terrain clos, avec grand portail d'entrée sur rue, adapté à la forme du parcellaire.
- Plan compact en L ou U / rez de chaussée + 2 étages + combles.
- Construction très ordonnancée, accent sur les parties nobles et visibles de la rue.
- Manifeste le prestige du propriétaire.
- Conçu pour une seule famille + personnel de maison.

## Variations

- Façade noble sur espace public (fin XVIIIe/ XIXe siècles).
- Ancien séminaire, logis abbatial, résidence communautaire.
- Ensemble de plusieurs logements autour de la cour commune ( accès, stationnements).
- Reconversion en équipement (privé ou public).



## Présentation

Avec la généralisation de la machine à vapeur, l'ensemble de la France s'industrialise dans le dernier quart du XIX<sup>ème</sup> siècle. Des fortunes se font rapidement et avec elle la construction prend un essor considérable qui appelle à de nouvelles valeurs.

Le Positivisme, un grand détachement par rapport à la morale de l'Ancien régime et des idéaux révolutionnaires, induit un mode de pensée nouveau. Le style doit suivre.

## Valeur de patrimoine

L'Eclectisme traduit cette volonté de rupture et en même temps montre une évidente tendresse pour les symboles d'un passé idéalisé. La religion gommée, le vocabulaire cherche d'autres valeurs : travail, bien-être, mise en avant de l'individu qui a réussi.

Faisant suite au Romantisme en littérature et en musique, l'Eclectisme -comme son nom l'indique- fait feu de tous styles et assemble sans complexe et avec inventivité allégories et matériaux nouveaux.

## Variations caennaises



Série de maisons de ville, rue du XX<sup>ème</sup> siècle.

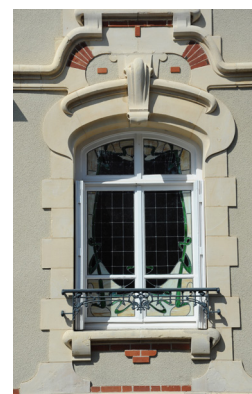
Maison de ville à l'alignement en brique avec chaînages de pierre à l'alignement, rue Pasteur.



## Eléments d' Art nouveau & Art déco



Maison de ville avec décor Art nouveau, avenue Henry Chéron.



Fenêtre avec vitraux et ferronnerie Art nouveau, rue Isidore Pierre.

## Romantisme



Pavillon fin XIX<sup>ème</sup> à gauche inspiration romantique (mélange de Gothique et de Renaissance), rue Guerrière.



Volume et géométrie typiques des débuts de l'Art déco, rue Isidore Pierre.



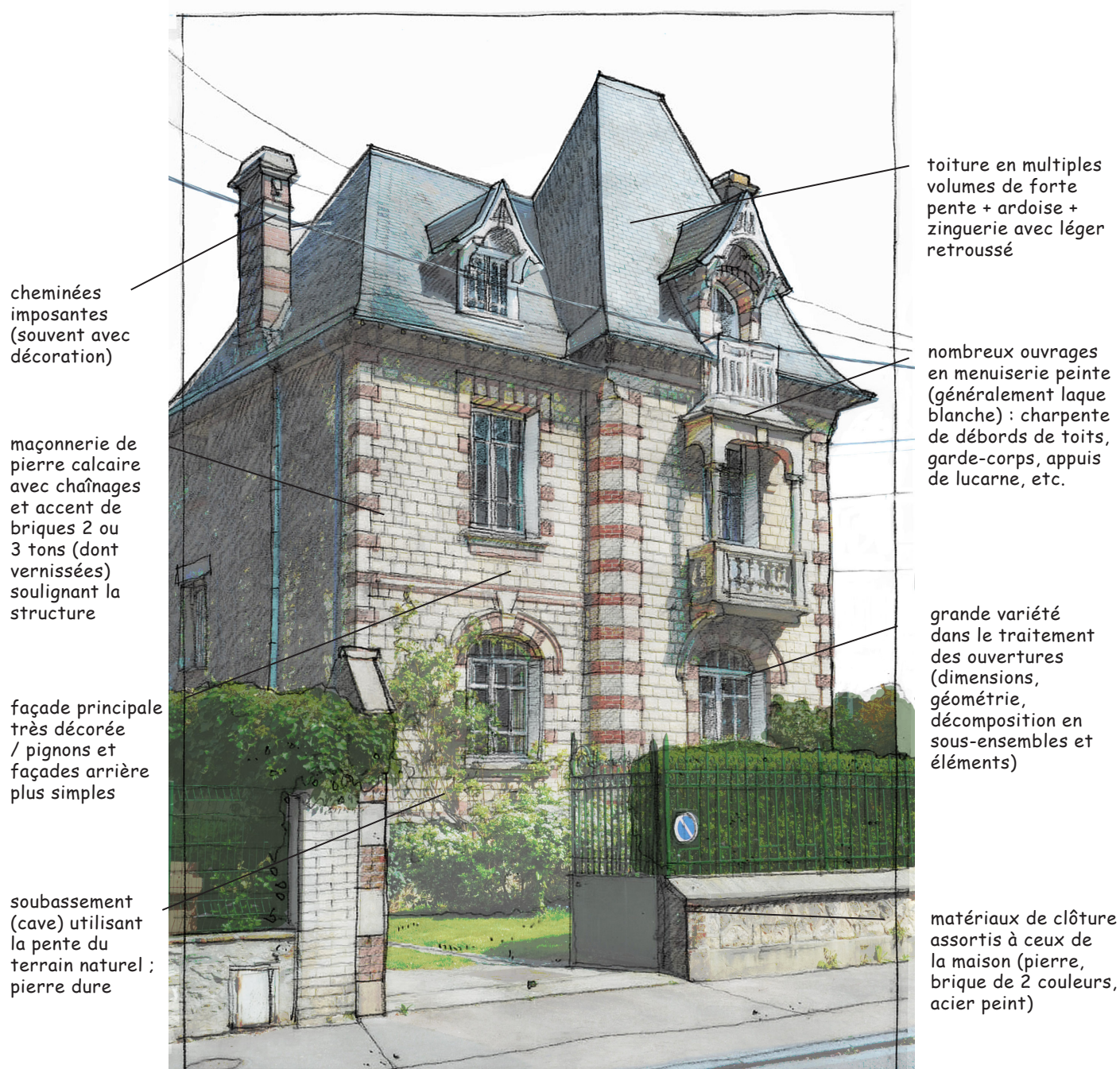
## Particularités à préserver

- Effet de composition tourné vers l'espace urbain (axe d'une rue, point focal d'une place, succession de plusieurs hôtels particuliers créant un ensemble).
- Cohérence et intégrité du matériau de la façade sur rue y compris mur d'enceinte.
- Couleur(s) d'accent sur menuiseries, linteaux, etc.
- Construction de qualité, facile à entretenir pour conserver son aspect d'origine.

## Problèmes rencontrés

- Capacité d'évolution limitée du fait de la géométrie assez rigide de la construction.
- Difficultés et coût d'entretien rendus importants par la complexité des volumes et la multiplicité des matériaux.
- Mutations par découpage risquant de mettre à mal l'intégrité de la propriété, notamment le jardin difficile à partager (stationnement, espaces privés).





## Caractéristiques

- Bâti R+1 ou R+2 (parfois avec comble aménagé) en un volume unique aligné sur la voie publique avec cour en coeur d'îlot.
- Construction brique brune industrielle ; toiture 2 ou 4 pentes en ardoise.
- Peu de décoration ; variation de la tonalité des briques (différentes cuissons) arrangées en motifs créant une vibration colorée.

## Variations

- Valeur de la maison de ville comme unité d'habitation familiale questionable.
- Possibilité de conversion en petit collectif (1 ou 2 appartements par niveau et distribution centrale) pour des jeunes actifs à condition de trouver du stationnement à proximité.
- Possibilité d'intégration de fonctions annexes dans le rez-de-chaussée des anciennes boutiques.



## Présentation

Dans toutes les capitales régionales l'immeuble d'habitation collectif suit le mouvement lancé par Haussmann à Paris : augmentation de la valeur immobilière et création de nouveaux quartiers cohérents et désirables.

Le style Eclectique convient parfaitement à ces objectifs de création d'un capital immobilier prestigieux et durable.

## Valeur de patrimoine

Il présente l'intérêt de caractériser certains secteurs de Caen et de prolonger la forme urbaine ordonnancée au XVIII<sup>e</sup> siècle dans la plupart des quartiers où il s'insère en respectant hauteurs, composition, unité de matériau (pierre de Caen mais aussi brique) et élégance.

## Type «Haussmanien» adapté



Petit collectif très coloré à composition dissymétrique et deux matériaux : pierre (entrée et tranche verticale plus «noble» et brique.

## Compositions urbaines



Angle de composition urbaine en rotonde.



Collectif avec cour arrière prévue pour voitures hippo puis automobiles.



Immeuble collectif avec éléments d'Art nouveau, boulevard du Général Weygand.



Petit immeuble d'inspiration Renaissance avec commerce à RdC réalisé plus tard et sans harmonie avec les étages.



Immeuble avec commerce à RdC et détails sculptés.



Inspiration anglo-normande pour ce collectif : le style Eclectique se retrouve jusque dans les logements sociaux des années 1920.

## Particularités à préserver

- Architecture à forte valeur représentative, confortable et riche en détails ; a souvent gardé son aspect cosmétique grâce à un entretien attentif.
- Largement répandu et reconnu ; l'immeuble «bourgeois» est bien inscrit dans la tradition caennaise.
- Forte valeur de patrimoine (dans son acception monétaire) car bien désirable.
- Pérennité assurée par la rotation des occupants (propriétaires ou locataires) et la forte désirabilité sur le marché immobilier caennais.

## Problèmes rencontrés

- Capacité d'évolution (modification de la distribution intérieure) limitée du fait de la géométrie assez rigide et hiérarchisée de la construction.
- Nouveaux aménagements techniques (fluides) délicats à intégrer sans mettre à mal l'intégrité du bâti (décors extérieurs, décors intérieurs).
- Important coût d'entretien du fait de la complexité des volumes et de la multiplicité des matériaux.
- Expertise des artisans/entreprises souvent décalée par rapport au matériaux traditionnels mis en oeuvre.

cheminées (souvent imposantes, avec décor)

maçonnerie de pierre et brique (ou 2 types de pierre) pour les étages courants différenciés

façade sur rue très décorée (traitement d'angle particulier)

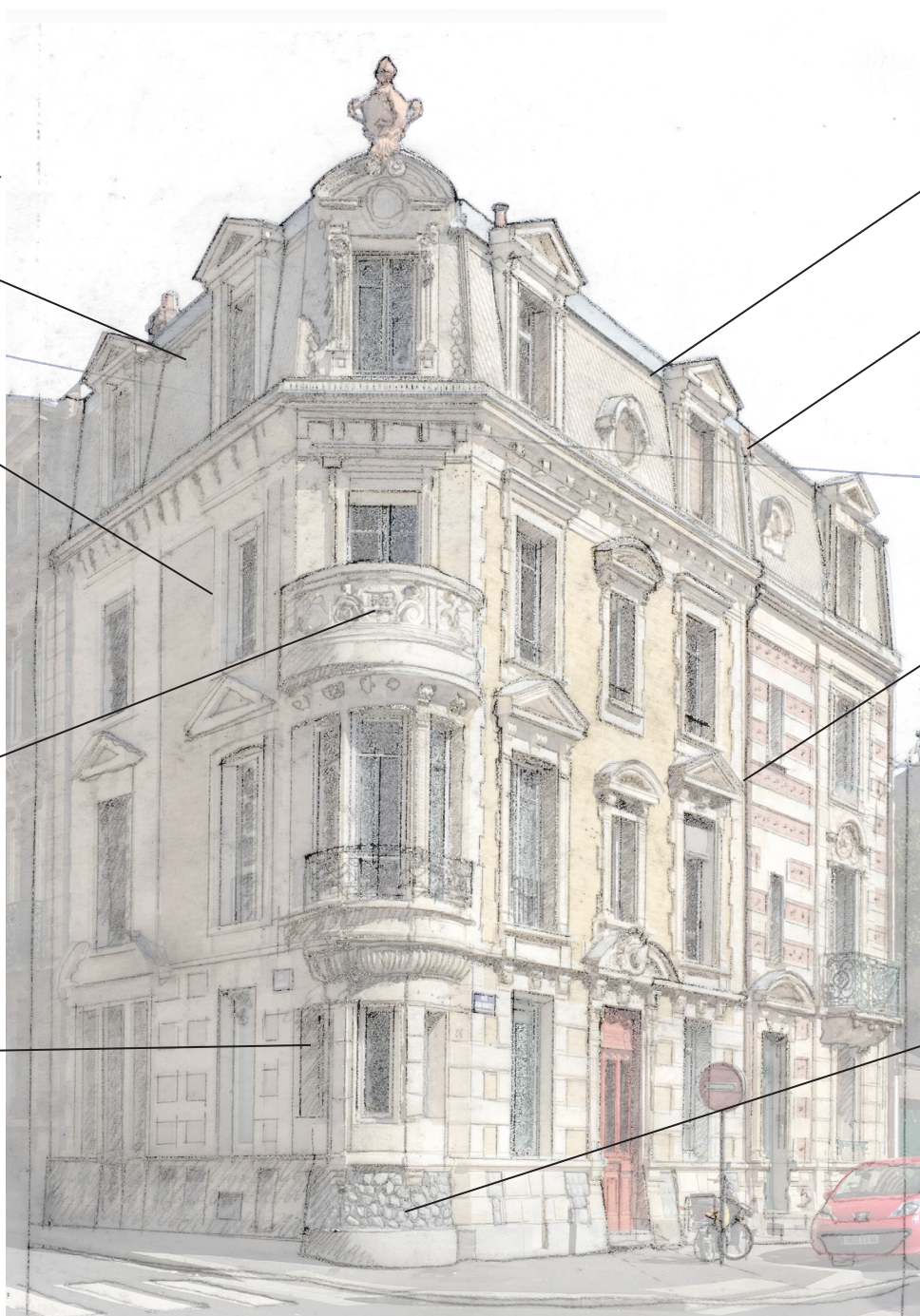
rez-de-chaussée adapté à son exposition sur rue, selon le cas: boutique/local professionnel/gardien

toiture en 1 volume avec brisis et lucarne

nombreux éléments architectoniques et sculptés

perçements variés en forme et en dimensions (emprunts à la Renaissance et au Classicisme le plus baroque)

soubassement adapté à la position sur rue : pierre grossièrement équarrie, fait pour éloigner les véhicules, etc.



Collectif d'angle, 1903

rue Desmoureaux

## Caractéristiques

- Bâti R+2 à R+5 avec comble aménagé en un seul volume aligné sur la voie publique avec jardin ou cour à l'arrière.
- Construction de maçonnerie pierre ou mixte pierre et brique ; toiture avec brisis ardoise et lucarnes décorées.
- Décoration abondante : à la fois dans l'architecture et dans la sculpture intégrée à celle-ci.
- Effets colorés : variation de la tonalité des briques (différentes cuissons) et céramiques arrangées en motifs créant une vibration colorée.
- Architectonique complexe, nombreux éléments sculptés.

## Variations

- Série d'immeubles mitoyens alignés sur la rue mais en retrait avec jardin avant et jardin arrière.
- Ensembles de bâtiments créant des îlots complets ou compositions urbaines.
- Légers «décalages» par rapport au style Eclectique : formes inspirées du Classicisme (fin XIXe), de l'Art nouveau (tournant XIXe/XXe) ou de l'Expressionnisme (début XXe et jusqu'à la Grande Guerre).



## Présentation

A l'époque de l'industrialisation la population des villes croît et installe des familles complètes à proximité des emplois. En plus des logements souvent mis en place par les grandes fortunes des équipements viennent répondre aux besoins des nouveaux urbains.

Des établissements scolaires, hospitaliers ou sociaux sont créés dans les quartiers d'habitat. Proposant un progrès social indéniable (éducation, santé, loisirs), ils s'accordent à l'esthétique de l'époque et mettent en oeuvre le style Eclectique.

## Valeur de patrimoine

L'Eclectisme traduit cette volonté de rupture et en même temps montre une évidente tendresse pour les symboles d'un passé idéalisé. La religion gommée, le vocabulaire cherche d'autres valeurs : travail, bien-être, mise en avant de l'individu qui a réussi.

Faisant suite au Romantisme en littérature et en musique, l'Eclectisme -comme son nom l'indique- fait feu de tous styles et assemble sans complexe et avec inventivité allégories et matériaux nouveaux.

## Enseignement



Petite école en pierre avec chaînages de brique dans une cité-jardin.



Détail de vitrages de grandes dimensions d'une école en centre-ville.

## Locaux artisanaux



Bâtiment artisanal, vestige des installations portuaires.



Ancien atelier artisanal à façade pierre et structure métal et verre.

Ancien atelier en métal et verre (aujourd'hui un café-restaurant) inséré dans la trame classique.



## Commerce



Façade de librairie évoquant l'Art nouveau.

Autour de la place du Canada (ancienne gare): les bâtiments éclectiques sont déclinés en plusieurs types : maisons de ville, immeubles de rapport.

## Transports

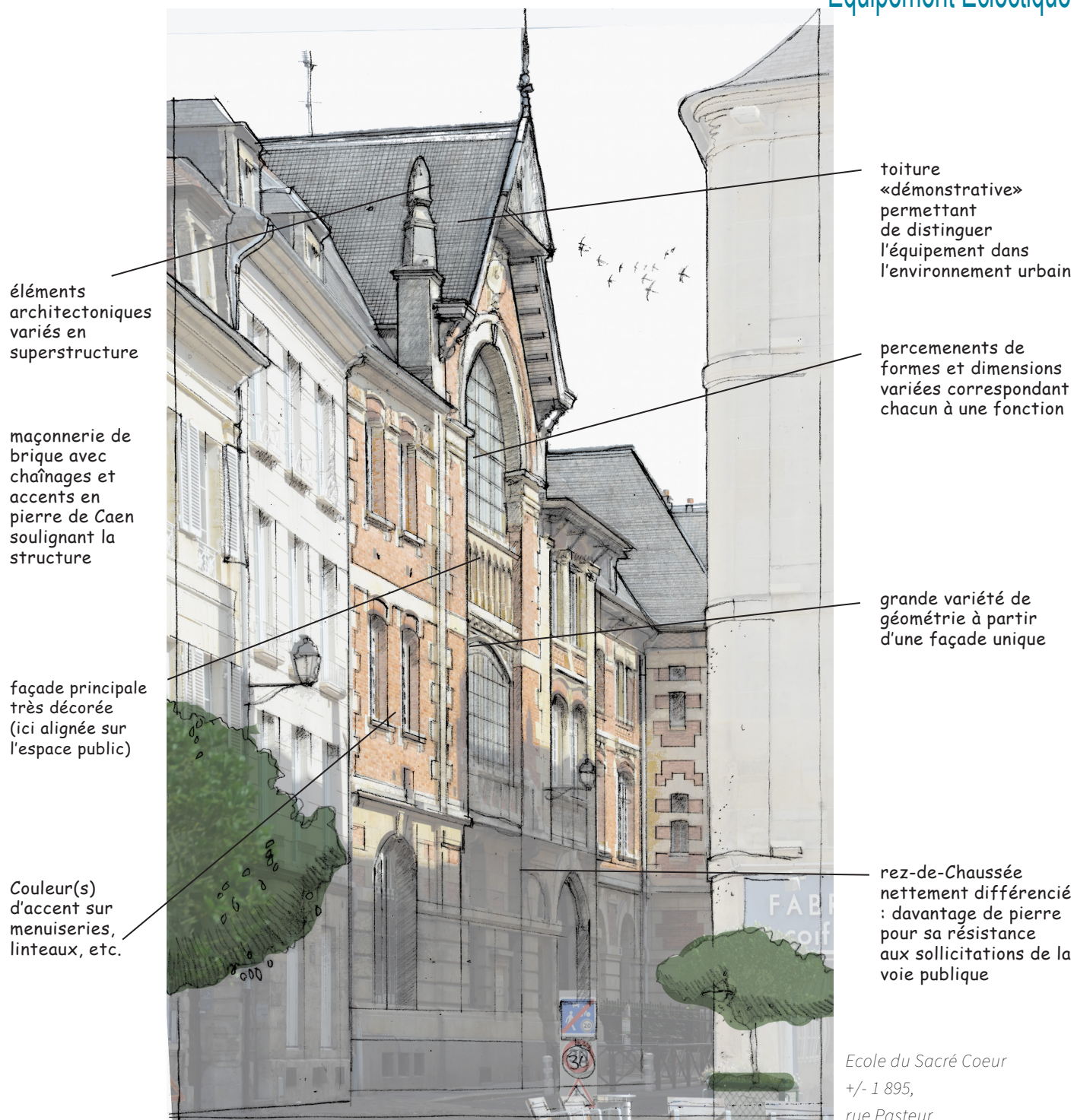


## Particularités à préserver

- Equipement tenant un rôle important dans les ensembles urbains par sa visibilité et son rôle social.
- Effet de composition tourné vers l'espace urbain (axe d'une rue, point focal d'une place...).
- Construction de qualité gardant son aspect cosmétique, facile à entretenir.
- Possibilité de conversion en logements collectifs ou locaux tertiaires.

## Problèmes rencontrés

- Capacité d'évolution limitée du fait de la géométrie et de l'organisation de la construction : hauteurs d'étage, position et dimensions des percements.
- Difficultés et coût important de l'entretien du fait de la complexité des volumes et de la multiplicité des matériaux. (notamment toiture).



## Caractéristiques

- Bâti de grande taille en un ou plusieurs volumes,
- En retrait avec cour/jardin avant, avec mur d'enceinte parfois aligné sur la voie publique, ou en coeur d'îlot.
- Construction brique brune industrielle ; toiture 2 ou 4 pentes en ardoise.
- Peu de décoration ; variation de la tonalité des briques (différentes cuissons) mais éléments architectoniques : enseignes, symboles, etc.

## Variations

- Valeur de la maison de ville comme unité d'habitation familiale questionable.
- Possibilité de conversion en petit collectif (1 ou 2 appartements par niveau et distribution centrale) pour des jeunes actifs à condition de trouver du stationnement à proximité.
- Possibilité d'intégration de fonctions annexes dans le rez-de-chaussée des anciennes boutiques.



## Présentation

Dans la première moitié du XX<sup>ème</sup> siècle, le centre ancien de Caen est saturé et attire peu la classe moyenne. L'expansion se fait alors à sa périphérie, plus adaptée au développement de la voiture individuelle. La maison de faubourg occupe de nombreux quartiers qu'elle partage avec la maison régionaliste. Certaines rues urbanisées sur quelques années présentent une certaine unité stylistique mais l'image urbaine est celle d'une grande variété de solutions assemblées entre elles.

## Valeur de patrimoine

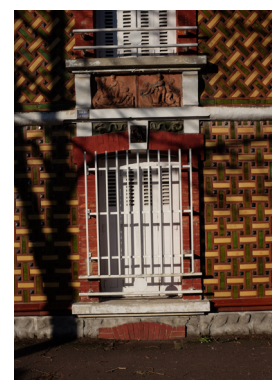
Exemple d'un mode de vie familial confortable et ouvert aux valeurs de la modernité et de l'hygiène : espace, jardin, vue et soleil. Détachée des références sociales pré-existantes, la maison de faubourg s'inscrit dans une mouvance culturelle affranchie des styles autant que du lieu.

Le témoignage d'un mode de vie passé, le charme simple et la poésie nostalgique qui s'en dégage compensent largement le manque d'académisme ou de créativité qu'on attend d'espaces plus maîtrisés.

## Exemples caennais



Maison de ville mitoyenne (avec jardin sur le côté) à l'alignement et remarquable décoration en brique vernissée.



En dehors des secteurs très cohérents, le caractère d'une rue ou d'un quartier de faubourg tient beaucoup à son aspect disparate et au mélange des styles architecturaux typique des faubourgs au XX<sup>e</sup> siècle (secteur de la rue de Falaise).

Le jardin avant (plus ou moins profond) combine l'agrément, l'éloignement de la rue et offre la possibilité d'installation d'un stationnement.



## Peu de compositions urbaines



Série de pavillons mitoyens respectant un alignement en retrait, route d'Ifs.



Pavillons construits «au fil de l'eau» sans recherche d'unité ou d'effet de façade urbaine ; le modèle individualiste domine, rue Henry Chéron.



Opération coordonnée inspirée des cités-jardin, rue Jeanne d'Arc.

## Particularités à préserver

- Façade principale à l'attention de l'espace urbain concentrant l'essentiel de la qualité architecturale.
- Jardin avant à valeur de représentation : parterres, arbres fruitier ou d'ornement (de petite taille).
- Matériaux simples mais bien mis en oeuvre et pérennes.
- Couleur(s) d'accent sur menuiseries, linteaux, etc.
- Construction de qualité gardant son aspect cosmétique, assez facile à entretenir.

## Problèmes rencontrés

- Style demandant à être mis à jour pour séduire le public actuel mais attention aux maisons grises (façade ravalée dans une même couleur sans égard pour les décorations architectoniques).
- Capacité d'évolution limitée du fait de la géométrie assez rigide de la construction ; équipement sanitaire à revoir.
- Chauffage et performances thermiques à mettre à jour.
- Isolation extérieure : présente un grand risque pour l'intégrité des bâtis (décor, accents, etc.).

pignon avant distinctif

façade principale très décorée / pignons et façades arrière plus simples

variété dans le traitement des ouvertures (dimensions, géométrie, décomposition en sous-ensembles et éléments)

RdC surélevé (pour créer une cave) avec perrons d'entrée avant et souvent arrière

toiture avec lucarnes, de formes très diverses

éléments décoratifs géométriques souvent intégrés à la construction en maçonnerie et à base de variations de matériaux

clôtures transparentes laissant passer la vue par besoin de montrer le jardin



Série de trois pavillons indépendants  
(+/- 1925)

## Caractéristiques

- Bâti R+I en retrait par rapport à la voie publique, avec cour/jardin en coeur d'îlot.
- Toiture 2 pentes mais pouvant comprendre plusieurs volumes avec positions perpendiculaires.
- Construction en maçonnerie enduite, brique, accents de pierre (soubassement, linteaux, etc.).
- Décor limité à des effets à base de géométrie rapportés sur la façade.

## Variations

- Maisons construites en petite série et maisons jumelles : dans les deux cas elles sont mitoyennes.
- Maisons de ville comparables en style mais construite à l'alignement de la limite cadastrale sur rue.
- Inspiration basque, éléments d'Art déco (plus rarement d'Art nouveau ou alors limités à la ferronnerie achetée sur catalogue).
- Maisons de grande taille comme suite à la maison bourgeoise éclectique.



## Présentation

Au lendemain des horreurs de la Grande guerre un mouvement régionaliste se met en place. Il veut promouvoir des valeurs simples issues d'un terroir idéalisé.

Réalisant une synthèse entre l'Anglo-normand balnéaire qui a fait florès sur les plages proches et certains apports de l'Art déco alors en plein développement, le Régionalisme s'applique surtout à la maison individuelle en plein développement à l'écart du centre ancien.

## Valeur de patrimoine

Typique des nouveaux quartiers et extensions urbaines de l'Entre-guerres, cette architecture de qualité à base d'un dessin original a souvent conservé un charme très attrayant.

Maisons avec jardins confortables ayant eu le temps de pousser et participant aujourd'hui à la végétalisation des quartiers d'habitat, leur qualité participe à l'histoire urbaine de Caen avec leur forte présence dans les extensions urbaines des années 1920-30.

## Autres formes exemplaires



Deux maisons de dimensions et compositions différentes, rue de Bayeux.



Version pittoresque du Régionalisme normand avec des accents Tudor et Eclectisme, boulevard Leroy.



Grande maison avec toiture à brisis débordante et tuile plate (fréquente sur la Côte normande).

## Séries

Construites à une même période d'urbanisation intense, les maisons régionalistes sont souvent groupées en séries le long d'une même voie, jusqu'à constituer des quartiers plus ou moins complets comme le Nice Caennais et plusieurs secteurs des faubourgs ouest et sud.



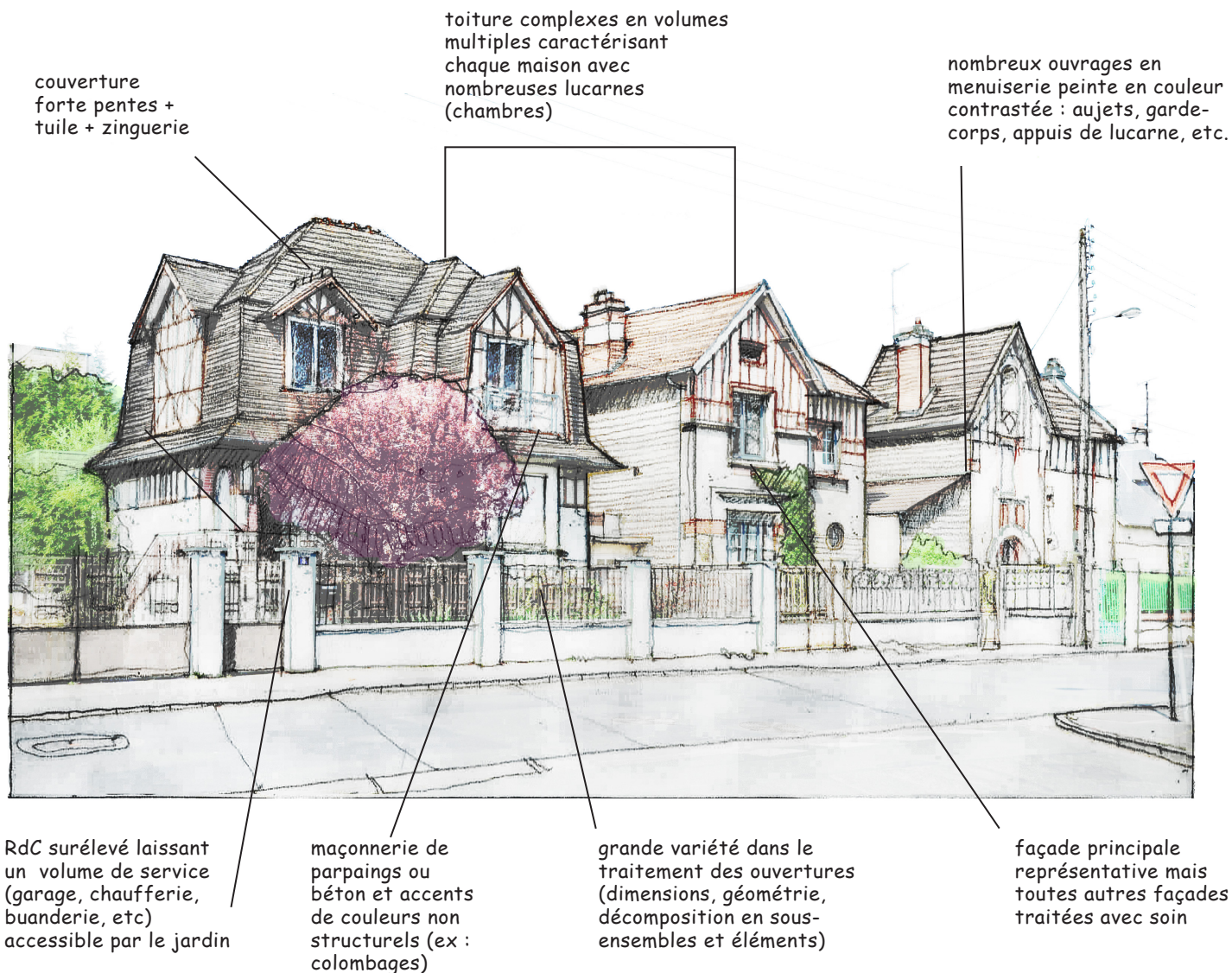
2 maisons de la même époque directement voisines: une maison moderniste (volume cubiste, aucune décoration) et une maison régionaliste aux effets de matériaux et toiture, boulevard Leroy.

## Particularités à préserver

- Construction de bonne facture et d'entretien simple.
- Aménagement prévu pour la voiture : jardin, garage, etc.
- Possibilités d'extension / surélévation par des volumes jouant sur le contraste (ex : écriture contemporaine).
- Amélioration énergétique possible (maçonnerie, menuiseries, isolations dans les toitures enveloppantes).
- Rénovation (façades, toiture) et modernisation (fluides, second-oeuvre) relativement aisées.

## Problèmes rencontrés

- Capacité d'évolution limitée du fait de la géométrie assez rigide et de la construction en maçonnerie avec murs porteurs.
- Possibilités limitées de densification par reconversion en petit collectif ou en maison plurifamiliale du fait de l'organisation interne et des murs porteurs.



Série de trois pavillons indépendants  
rue des Mazurettes (+/- 1930)

## Caractéristiques

- Bâti R+I, en retrait par rapport à la voie publique, avec jardin en coeur d'îlot.
- Toiture en plusieurs volumes avec une dominante : 2 volumes opposés de façon perpendiculaire.
- Construction en maçonnerie enduite, brique, accents de pierre (soubassement, linteaux, etc.).
- Décoration abondante : faux colombages, détails de formes et couleurs contrastées mais absence de sculpture ; parfois frise en céramique.

## Variations

- Maisons de ville comparables en style mais construites à l'alignement de la limite cadastrale avec la rue.
- Inspiration anglo-normande mais aussi basque, éléments d'Art déco (plus rarement d'Art nouveau ou alors limités à la ferronnerie achetée sur catalogue).
- Maisons de grande taille faisant suite à la maison bourgeoise éclectique.
- Eléments architecturaux complémentaires : garage, annexe, clôture assortie à l'architecture.



## Présentation

A la suite des recherches de l'Ecole de Vienne et du Bauhaus la création architecturale suit un mouvement créatif puissant en accord avec les évolutions techniques en cours. Dans cet esprit, l'architecture s'inspire des productions industrielles : voitures, avions, usines, silos, pour s'accorder à son époque.

Avec le Mouvement moderne la simplicité des formes va créer une esthétique radicale, pronant même la banissement du décor.

## Valeur de patrimoine

Un siècle plus tard les mouvements modernistes restent les témoins de l'époque où l'architecture proposait un modèle esthétique toujours en avance sur son temps.

Face aux tendances rustiques, puis rétro et plus récemment le retour aux sources par l'imitation de modèles anciens, il est bon de revisiter les esthétiques simples et efficaces qui affirmaient «Less is more», moins c'est mieux (Mies Van der Rohe, architecte, 1886-1969).

## Exemples caennais



Ecole-collège Hastings, écriture privilégiant la ligne horizontale avec quelques éléments verticaux créant un contraste proche du vocabulaire des Modernes hollandais et de Frank Lloyd Wright.



Maison de ville Moderniste dont le parti pris esthétique est atténué par l'utilisation de matériaux traditionnels (pierre, brique) à la place du béton lisse (le comble a été ajouté par la suite).

## Académisme



Ancienne Chambre de commerce (aujourd'hui un restaurant et des bureaux) : composition axée sur un angle, pilastres, attiques, le bâtiment est typique de l'architecture classique des années 1930.

## Architecture des commerces



Deux boutiques de style Streamline dans le coeurs historique et commerçant.

## Particularités à préserver

- Volumétrie unique et originalité de chaque bâtiment.
- Intégrité des matériaux béton principalement, pierre, brique et des systèmes constructifs d'origine (toiture-terrasse) constitutifs de cette architecture.
- Dessin simple et épuré des menuiseries extérieures (à l'origine en acier laqué).
- Thème de coloration simple (la plupart du temps une couleur unique et unie).

## Problèmes rencontrés

- Béton et surfaces enduites lisses difficiles d'entretien : éclatements, épauffrements sur les angles, etc.
- Caractère «unique» du volume rendant difficile toute possibilité d'extension-surélévation
- Certaines solutions techniques (huisseries acier, parois de béton) peu performantes face aux nouvelles exigences thermiques et de contrôle de l'énergie.
- Intégration difficile des fonctions annexes.



Maison Streamline +/- 1930  
boulevard Leroy

## Caractéristiques

- Bâti R+1 ou R+2 en un volume unique ou assemblage «cubiste» de plusieurs volumes/fonctions.
- Toiture-terrasse.
- Construction en béton banché ou maçonnerie enduite.
- Surfaces lisses.
- Très peu de décor, voire aucun.

## Variations

- Bâtiments de grande taille : équipements publics, administratifs et scolaires.
- Style «Streamline» inspiré par les transports de l'époque : paquebots, avions, voitures.
- Version «académique» de l'écriture moderne influencée par l'Exposition universelle de 1932 (pavillons de l'Allemagne et de l'URSS).
- Formes arrondies adaptées au dessin urbain (angles de rues) jouant sur un effet de proue inspiré par les paquebots de l'époque.
- Plusieurs exemples dans les commerces du centre-ville.



## Présentation

Un mouvement social émerge à la fin du XIXe siècle, portant des valeurs qui s'appliquent à l'unité familiale et va avoir une grande influence sur la forme urbaine et sur l'architecture.

A proximité des emplois industriels des logements sont construits à l'usage de la main d'œuvre rurale installée en ville. Les cités-jardins s'organisent autour d'un programme de maisons dotées d'un jardin potager pour encourager un mode de vie modeste et sain à une époque où la tuberculose et la grippe font des ravages.

## Valeur de patrimoine

Une page d'histoire s'est écrite avec chaque ensemble de logements ayant créé un quartier avec sa personnalité. Ce qui en fait un patrimoine social autant qu'architectural.

Ce mode d'habitat très agréable à vivre peut aussi inspirer les acteurs urbains : promoteurs et concepteurs. L'économie d'espace (et donc d'énergie) inhérente à la composition des cités-jardin correspond aux objectifs urbains actuels et peu faire l'objet d'une actualisation dans des programmes futures à la fois ambitieux et créatifs.

## Exemples caennais



Premier exemple caennais d'ensemble de logements ouvriers fin XIXe (Monument historique).

## Modèles «importés» à la Reconstruction



Maison à structure métallique de conception américaine (contribution des Etats-Unis à la Reconstruction).



Maison de construction traditionnelle scandinave.

## Paysage



Le concept de cité ouvrière comprend l'attribution d'un jardin afin que chaque famille puisse profiter de l'air sain.

## Composition urbaine



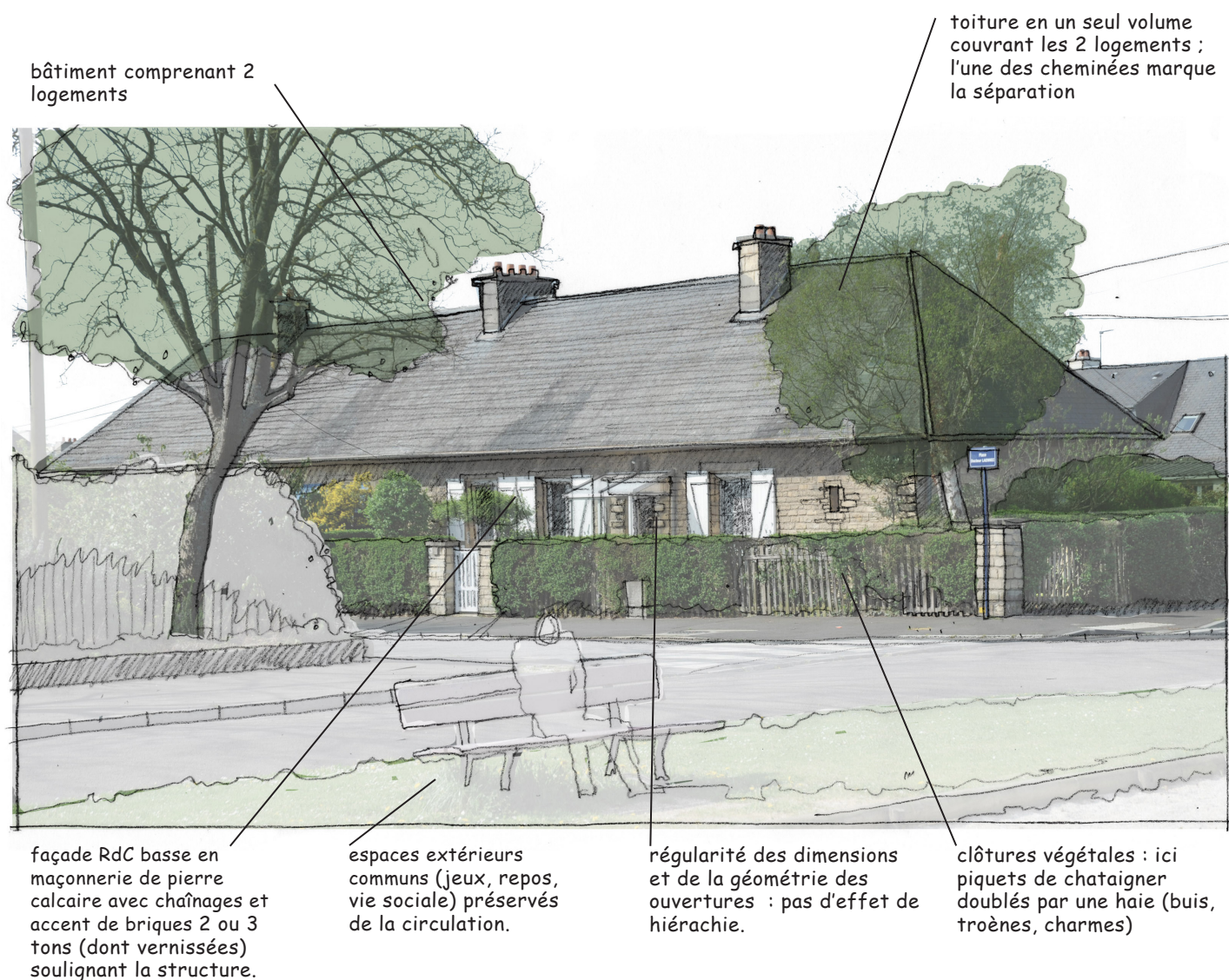
Les ensembles s'organisent autour d'un espace central commun et paysager ; on y trouve des équipements sociaux (école, jardins d'enfants, salle de sports, etc.), inspirés des phalanstères des penseurs sociaux du XIXème siècle. La gestion —patronale ou coopérative— regarde directement sur les modèles socialistes.

## Particularités à préserver

- Qualité du mode de vie avec une forte interpénétration entre habitat et espaces extérieurs végétalisés.
- Construction de qualité gardant son aspect cosmétique, relativement facile à entretenir.
- Bonnes capacités d'évolution : essentiellement sur la face arrière (extensions à rez-de-chaussée ou sur 2 niveaux).
- Générosité des espaces extérieurs (jardins mais aussi surfaces ouvertes à l'usage commun).

## Problèmes rencontrés

- Organisation très définie et dimensions des espaces intérieurs à adapter aux modes de vie actuels.
- Pas ou peu d'emplacements automobiles dédiés ; difficultés à insérer des garages abrités.
- Difficultés de gestion communautaire (mitoyenneté, entretien des espaces et équipements communs, etc.) ; augmentées avec la tendance à la privatisation.



Maison double Cité-jardin +/- 1920

## Caractéristiques

- Bâti R ou R+comble aménagé en un volume unique aligné sur la voie publique ou en léger retrait.
- Construction pierre ou brique brune industrielle ; toiture en ardoise ou tuile, 2 ou 4 pentes avec croupe.
- Architecture économique sans décoration sauf légère variation de la tonalité des briques (différentes cuissons).
- Assemblage de maisons dans une composition urbaine à la géométrie formelle propre au modèle de la cité-jardin.

## Variations

- Série de maisons en bandes (plus petit nombre) ou comprenant des collectifs.
- Insertion d'équipements scolaires ou sociaux, parfois de commerces coopératifs (aujourd'hui disparus).
- Possibilité de conversion en petit collectif (1 ou 2 appartements par niveau et distribution centrale) pour des jeunes actifs à condition de trouver du stationnement à proximité.
- Possibilité d'intégration de fonctions annexes dans le rez-de-chaussée des anciennes boutiques.



### Présentation

Face à la nécessité de reconstruire, les logements collectifs proposent une alternative à la tendance générale : le pavillonnaire. En offrant d'autres modes d'habiter ils assurent aussi la ville d'une animation et d'une activité commerciale en son centre et répondent à des enjeux sociaux importants oubliés depuis cette époque :

- le logement en ville des familles du baby-boom ;
- la densité «verticale» déjà imaginée par Le Corbusier en 1928.

### Valeur de patrimoine

Témoin de l'époque où les impératifs de la rénovation urbaine correspondaient au besoin de loger des nouveaux habitants, les collectifs s'inscrivent aussi dans une nouvelle manière de «fabriquer la ville».

Sur l'axe de composition majeure du quartier St-Jean ou dans les îlots contigus ces bâtiments rappellent l'ambition collective qui a permis à Caen de passer dans la Modernité, un exemple toujours pertinent eu égard aux frilosités qui ont dominé les dernières décennies.

### Exemples caennais



*Le traitement de l'angle sur différents collectifs : en avant ou en retrait, il donne toujours l'occasion d'un soulignement ou de l'expression d'une idée formelle très bien mise en forme et exécutée à l'aide de détails de qualité (sous-face des balcons, géométrie des percements, entrées monumentales).*



*Interprétation plus tardive des principes : balcons en porte-à-faux pour chaque appartement et à chaque niveau.*



*Balcons-loggia en retrait : continuité volumétrique et abri du vent et de la pluie.*



*Collectifs Reconstruction insérés dans la trame urbaine traditionnelle suivant une voie ancienne sinueuse.*



### Particularités à préserver

- Construction de qualité gardant son aspect, facile à entretenir.
- Intégrité des matériaux définissant cette architecture: façade en pierre de Caen, béton (en complément. le plus souvent);
- Jeu des variations de couleur de la pierre (selon sa taille) et des couleurs d'accent : menuiseries, ferronneries, cadres de baies, etc.
- Régularité du dessin et de l'ordonnancement des percements.
- Incorporation d'éléments sculptés en bas-relief.

### Problèmes rencontrés

- Difficulté à trouver des solutions communes dans la gestion des ensembles en copropriétés.
- Problèmes de l'efficacité énergétique : la pierre de Caen et les cadres et bandeaux de béton, caractéristiques de la reconstruction ne doivent pas être effacés par une isolation extérieure.
- Désaffectation des rez-de-chaussée commerciaux qui constituent le «premier plan» de nombreux ensembles collectifs.

balcons d'angle (une caractéristique de l'architecture de la Reconstruction) avec sous-face «sculptée»

aucun décor à part le jeu de la lumière sur les volumes

entrée abritée sous les terrasses du 1er étage,



toiture -terrasse avec effet de débord créant des ombres la «décollant» du dernier étage

volume en retrait par rapport à la façade, souligné par le motif de la ligne verticale des petites fenêtres carrées

pierre de Caen (béton laissé brut par la suite) : facilité d'entretien

RdC commercial avec bâtiments spécifiques «fermant» l'accès au cœur d'îlot (noter l'entresol commercial)

Immeuble-tour +/- 1955  
avenue du Six-Juin

## Caractéristiques

- Bâti R+4 à R+5+C (et plus pour quelques tours dont les tours Marine) alignés en un volume unique aligné sur la voie publique avec cour en cœur d'îlot.
- Unité de matériau : la pierre de Caen arrangée en modules adaptés à des dimensions qui créent des motifs ne se percevant qu'à courte distance.
- Lecture volumétrique de l'architecture : RdC, bandes continues au-dessus des commerces, séries de balcons soulignant les verticales.
- Décor de sculptures en bas-relief allégoriques (métiers, villes, etc.).

## Variations

- Immeubles en ensembles urbains autonomes ou immeubles insérés dans un cadre plus ancien : front bâti ou trame urbaine.
- Possibilité de conversion en petit collectif (1 ou 2 appartements par niveau et distribution centrale) pour des jeunes actifs à condition de trouver du stationnement à proximité.
- Possibilité d'intégration de fonctions annexes des anciennes boutiques du RdC.



### Présentation

Avec l'apport de nouvelles populations, les entités urbaines reconstruites ont dû se doter des équipements indispensables à leur vie sociale et économique.

Conçus comme des événements maillant régulièrement la trame urbaine du centre et des quartiers périphériques de logements, les équipements constituent dès leur construction des objets à part ou intégrés tout en reprenant le vocabulaire formel de simplicité des volumétries et utilisant le même matériau : la pierre de Caen.

### Valeur de patrimoine

Si les logements caractérisent la Reconstruction, ils sont accompagnés de nombreux équipements sociaux ou commerciaux qui ont toujours leur place dans la vie des Caennais.

A ce titre, ils représentent comme les logements l'exemple parfait d'un patrimoine vécu au quotidien et montrant ainsi sa capacité d'adaptation dans le maintien des qualités qui le caractérisaient à l'origine. La conjugaison patrimoine et développement durable peut servir d'exemple pour les programmes futurs.

### Lieux de culte



Eglise St-Jean, le cœur et le point focal du quartier St-Pierre fait de maisons de type cité-jardin.



Deux chapelles à volumétrie simple mais image urbaine forte.

### Commerces



Boutique insérée dans le RdC d'immeuble de logements : le matériau et la trame de la devanture jouent le contraste avec la structure.

### Formalisme



La Maison de la Batellerie, accompagne un angle de rue arrondi sur le port : évocation du bateau de ligne, grande inspiration de Le Corbusier et du Mouvement moderne.



Salle de spectacles intégrée à un immeuble de logements et exploitant le cœur de l'îlot pour son grand volume et ses capacités d'évacuation.



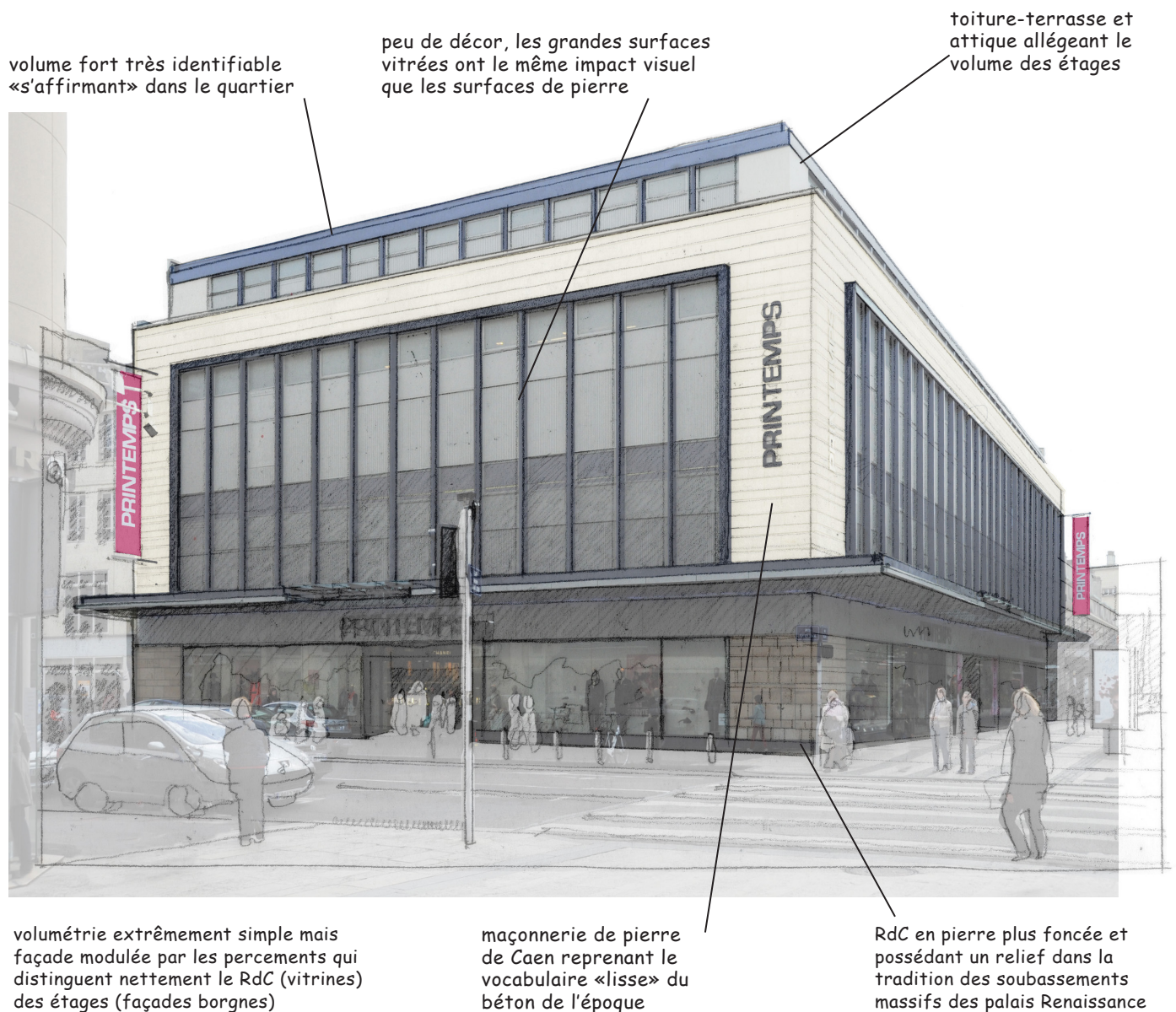
Exemple de réinterprétation de la bande commerciale à RdC entre 2 collectifs mettant le «cœur» d'îlot hors circulation, quartier des Quatrans.

### Particularités à préserver

- Expression volumétrique caractérisant la fonction d'origine : la fonction du bâtiment doit être directement compréhensible.
- Originalité du dessin : volumes, façades, traitement des transparences ou opacités, murs pleins ou percés, expressivités de la toiture : flèche des églises, etc.
- Eléments complémentaires de l'architecture : décor, sculptures, allégories, graphismes, accessoires, etc.

### Problèmes rencontrés

- Reconversions délicates quand la propriété fait l'objet d'une mutation de droit privé : difficile pour la Collectivité d'avoir un contrôle sur le maintien de la nature patrimoniale du bâtiment.
- Difficultés dans la réponse aux enjeux climatiques et énergétiques sans menacer l'intégrité esthétique du bâtiment d'origine.
- Reconversion par division en plusieurs entités avec chacune un usage différencié peu envisageable.



Magasin Le Printemps, +/- 1965

28 rue Saint-Jean

## Caractéristiques

- Bâti se distinguant nettement dans son contexte urbain (dimensions, volume unique, expression de la fonction).
- Construction en pierre de Caen (plus rarement en béton habillé de pierre).
- Peu de décoration ; volumétrie et calepinage de la pierre en motifs créant une vibration colorée.
- Position urbaine les mettant en évidence.

## Variations

- Toiture «particulière» notamment pour les lieux de culte (forte pente, clocher).
- Version intégrée dans le gabarit urbain : l'équipement prend la place d'un bâtiment de logements.
- Bâtiments ayant déjà perdu une partie de leurs qualités d'origine (nécessité d'interroger le statut de patrimoine).



### Présentation

Avec l'avènement de la voiture particulière et le raccourcissement (au moins au début) des temps de trajet, l'habitat prend ses distances avec le centre-ville.

Le besoin de mixité dans l'effort de la Reconstruction impose d'imaginer des formules répondant à d'autres besoins que les seuls collectifs. Des quartiers caennais entiers sont urbanisés et assemblent dans une même esthétique —moins ambitieuse que celle des collectifs— des variations de modèles à partir d'un vocabulaire formel unifié, lié au reste de la ville par la pierre de Caen.

### Valeur de patrimoine

La maison individuelle représente à la fois l'archétype de la tendance à la «suburbanisation» du logement qui s'est généralisée en France à partir des années 60 et —dans le cas de la Reconstruction caennaise— une alternative heureuse à la production standard de pavillons qui va freiner la créativité en logement individuel à partir de 1965.

Variant les modèles, innovant dans ses dimensions la maison individuelle de la Reconstruction présente dans de nombreux cas des formules à plusieurs logements peu employées jusque-là et totalement abandonnées ensuite jusqu'à la fin du XXème siècle.

### En bande, jumelles ou détachées



Maisons en bande.



Accès séparé au jardin.

### Ex-fans des sixties

Version «Pop» de la villa, le pavillon moderne volontairement détaché de tout modèle régional prospère dans les années 50 et 60 en parallèle à l'effort collectif de la Reconstruction.

Construit à partir d'un modèle ou unique et original il est toujours le fait de maîtres d'oeuvre et d'entreprises artisanales.

Bien réalisés et longtemps sujets de l'attention de leurs commanditaires/occupants, ces pavillons se distinguent par une bonne qualité de construction et une pérennité exemplaire.

Le problème réside dans leur médiocre performance thermique plus que dans leur esthétique désuète. Ils peuvent néanmoins tenter de jeunes acquéreurs attirés par leur authenticité rétro, au prix de réaliser des travaux d'amélioration thermique.



### Particularités à préserver

- Architecture de valeur, confortable et bien adaptée à la vie familiale ; facile à entretenir.
- Modèle éprouvé intégré dans la tradition caennaise et présent à de nombreux exemplaires.
- Construction de qualité ayant souvent gardé son aspect initial ; jardin à maturité mis en valeur.

### Problèmes rencontrés

- Capacité d'évolution limitée du fait de la géométrie rigide de la construction.
- Image dépassée sous certains aspects : formalisme et expression de valeurs très traditionnelles notamment pour la clientèle étudiante et/ou des jeunes actifs.
- Pour les plus grandes, conversion en petits collectifs à un coût peut-être trop élevé.

éléments volumétriques  
animant la toiture : lucarne,  
souches de cheminée

toiture 4 pentes en tuile  
plate pour un aspect  
«domestique» : grand  
comble exploité

perçements  
exprimant la  
fonction de chaque  
pièce/volume

construction massive  
en pierre de Caen

murs de  
soutènement  
architectoniques  
dans les secteurs  
pentus

détails de confort  
moderne : balcons  
sur chambre

le rez de jardin,  
essentiellement  
technique est étudié  
pour abriter une  
voiture automobile  
+ chaufferie, pièces  
de service

jardin «décoratif»  
priviliégiant l'effet  
architectural sur la  
façade rue



Maison mono-familiale, +/- 1965  
avenue de Lausanne

## Caractéristiques

- Bâti R+1 ou R+2 (parfois avec comble aménagé) en un volume unique aligné sur la voie publique avec cour en coeur d'îlot.
- Façades pierre, toiture 2 ou 4 pentes en ardoise ou tuiles (années 1945-55) ; maçonnerie enduite toitures 1 ou 2 pentes (années 1955 et postérieures) .
- Décoration par le matériau pierre, les cadres de baies et bandeaux saillants, la composition des ouvertures...

## Variations

- Importantes variations de dimensions des habitations et des parcelles.
- Question de la pérennité des plus grandes maisons de ville comme unité d'habitation familiale : conversion en petit collectif (1 ou 2 appartements par niveau et distribution par l'entrée / escalier) pour des jeunes actifs à condition de réguler le stationnement sur la propriété.

