



**NOTRE PATRIMOINE DOIT ÊTRE
PLUS QU'UN SOUVENIR !**



MODE D'EMPLOI

* Anciennement AVAP (Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine de Caen)

QU'EST-CE-QU'UN SPR



MODE D'EMPLOI

Un Site Patrimonial Remarquable, ou SPR, est mis en place sur tout ou partie d'une commune pour :

- Préserver le patrimoine bâti, urbain et naturel.
- Assurer son avenir.

UN SPR



est fondé sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental de la ville.



complète le Plan Local d'Urbanisme, appelé à devenir intercommunal.



permet de contrôler et encourager la qualité des constructions publiques comme privées et des espaces publics, végétalisés ou non.

À QUI S'ADRESSE-T-IL ?

Un SPR s'adresse à tous les habitants.

En premier lieu, les propriétaires souhaitant effectuer des travaux ou des constructions nouvelles.

Il peut également intéresser tous les curieux du patrimoine et de l'Histoire de Caen, par la richesse et le diagnostic patrimonial qu'il contient.

À QUOI ÇA SERT ?

La commune de Caen dispose d'un patrimoine riche et varié : des constructions médiévales, des traces de cours d'eau anciens, un port, la Pierre de Caen, les grands ensembles urbains de la Reconstruction ainsi que les espaces paysagers de la ville.

Tous doivent être mis en valeur et c'est ce que permet le SPR.

QUELS SECTEURS PROTÈGE LE SPR ?

Le SPR de Caen couvre un périmètre de 710 ha.



LE CENTRE ANCIEN

Il est caractérisé par un bâti de l'époque classique (des 17^e, 18^e et 19^e siècles) implanté le long de rues étroites héritées de l'époque médiévale et ponctué de compositions urbaines correspondant aux travaux d'embellissement réalisés à la fin de l'Ancien Régime (notamment rue Guillaume, place Fontette et place Saint-Sauveur).



LA RECONSTRUCTION

Elle est caractérisée par un bâti homogène et un tracé régulier de voies caractéristiques**. Cependant, ce patrimoine aujourd'hui est moins bien protégé que le centre ancien, malgré ses atouts de cohérence architecturale et de confort spatial des logements.

**principalement dans le quartier Saint-Jean



LES CITÉS JARDIN

Quartiers d'habitat pavillonnaire du début du XX^e siècle réalisés à des époques et avec des objectifs différents : les cités-jardin à caractère social de l'entre-deux guerres sont installés à l'écart de la ville constituée et les cités-jardin de relogement d'urgence ont, elles, été réalisées après les destructions de 1944, financées par les Alliés de la France.

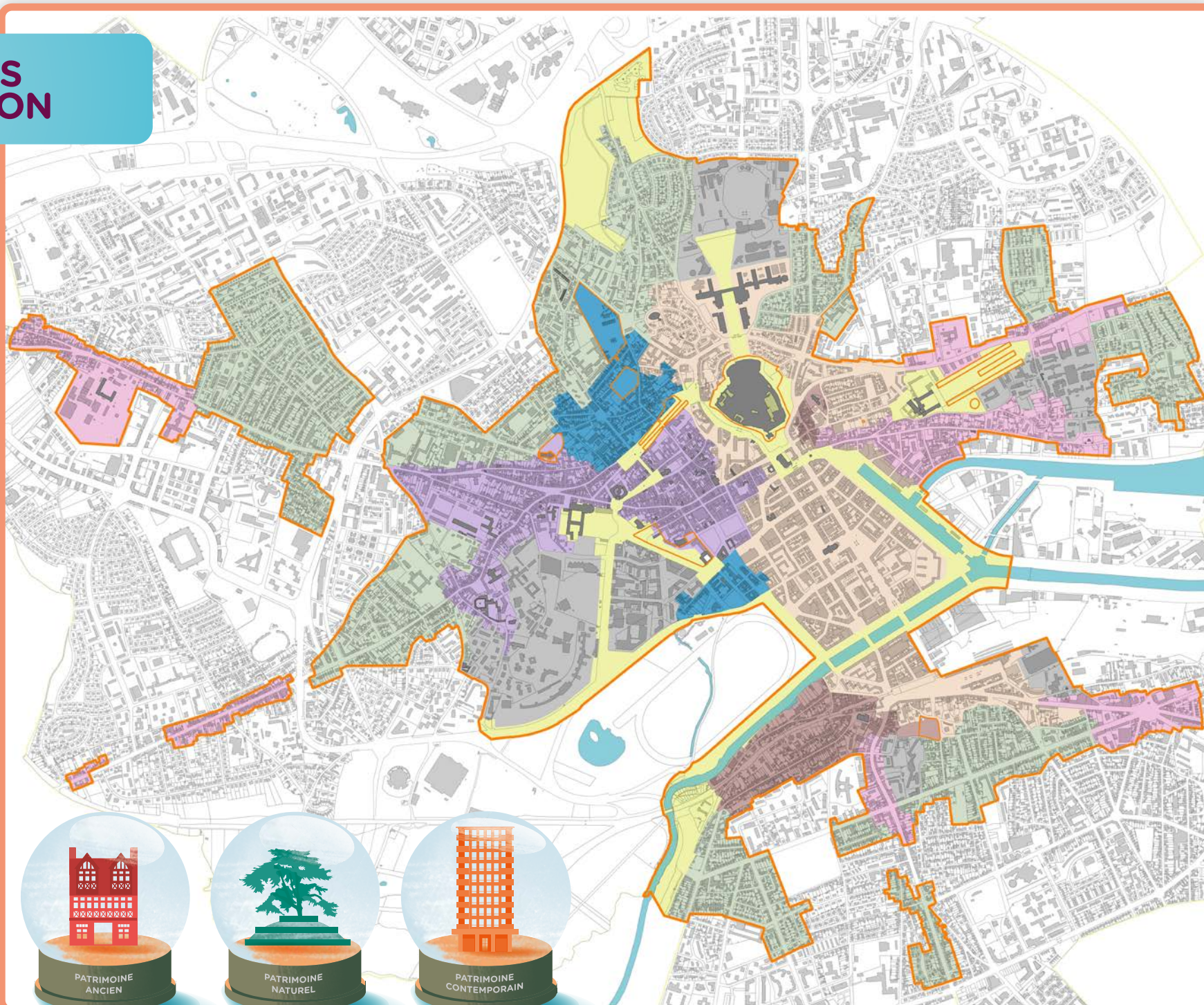
Ces ensembles présentent des problématiques spécifiques : espaces publics encombrés par la circulation et le stationnement, isolation thermique insuffisante, interventions antérieures inappropriées qui dévalorisent les bâtiments...

Ces défauts vont se traduire par des travaux de mise aux normes, tout en reconnaissant une qualité supplémentaire : la qualité patrimoniale. Toute opération de réhabilitation devra donc, grâce au SPR, prendre en compte cette qualité patrimoniale.



LES SECTEURS DE PROTECTION

- Centre historique
- Tissu Urbain XIX^e
- Anciennes paroisses Vaucelles et Vaugueux
- Faubourg d'entrée de ville
- Pavillonnaire début XX^e
- Ensembles reconstruction
- Grandes emprises mixtes
- Espaces ouverts/végétaux



* Anciennement AVAP (Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine de Caen)

LES ÉLÉMENTS DE PROTECTION

Le SPR est opposable au droit des sols. Il est constitué des quatre éléments consultables sur internet ou auprès du service ADS :

- 1 Un rapport de présentation.
- 2 Un diagnostic architectural, urbain, paysager et environnemental.
- 3 Neuf cartes :
 - Le périmètre du SPR dans la commune de Caen
 - Les secteurs du SPR (carte à gauche)
 - La carte d'ensemble des Éléments de patrimoine repérés
 - Six cartes « zoom » des Éléments de patrimoine repérés (Centre - Nord - Sud - Ouest - Nord-Est - Sud-Est)

4 Un règlement :

Il permet de préciser les prescriptions sur des points particuliers tels que la forme et les proportions d'ouvertures, les matériaux, le traitement des espaces urbains ou paysagers, la prise en compte des objectifs environnementaux.

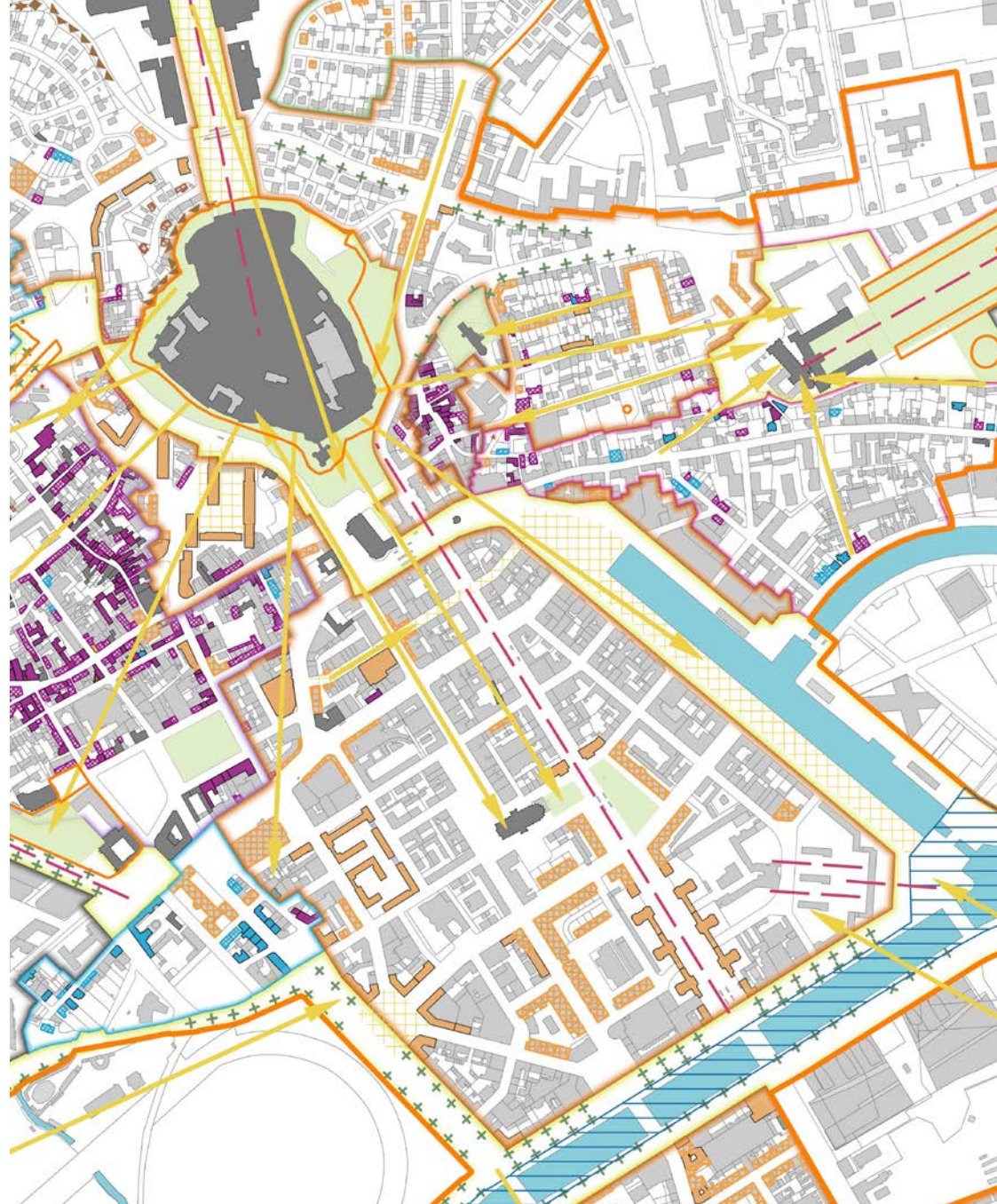
La section A détaille les prescriptions relatives aux différents secteurs et aux constructions neuves.

La section B relative au bâti existant, est divisée en trois parties :

- B1 relatif au bâti repéré** avant 1945 (Classicisme et antérieur / Eclectisme / Entre-deux-guerres)
- B2 relatif au bâti repéré après 1945 (Reconstruction et Trente Glorieuses)
- B3 relatif au bâti d'accompagnement***

** Constructions conformes à l'un des 13 types de bâtis recensés dans le SPR.
Cat. 1 : bâti remarquable proche de son état d'origine
Cat2 : bâti représentatif du type, ayant subi des altérations réversibles.

*** Constructions non visibles de la rue ou qui ont subi des altérations importantes, les excluant du bâti patrimonial repéré.



LES TEXTES RÉGLEMENTAIRES

Loi du 12 juillet 2010
Les AVAP, servitudes d'utilité publique, sont créées.

26 mars 2012
Le Conseil municipal de Caen décide de créer une AVAP.

Début 2021
L'AVAP de Caen devient un **SPR** (Site Patrimonial Remarquable) à sa mise en application.

JE VEUX FAIRE DES TRAVAUX

soumis à autorisation préalable

01

Je consulte le PLU, zonage et règlement.

Dans quelle zone du PLU mon adresse se trouve-t-elle ?

Le règlement de la zone du PLU s'applique dans tous les cas.

02

Je consulte les documents graphiques du SPR *

Mon adresse se trouve-t-elle dans le périmètre du SPR ?

NON

Seules les règles du PLU s'appliquent

OUI

Le règlement du SPR s'applique en plus du PLU : **généralités**, **section A** selon le secteur, **section B** selon le bâtiment

J'identifie le secteur dans lequel se trouve mon bâtiment. (voir à l'intérieur)

	Centre historique		Pavillonnaire début XX*
	Tissu Urbain XIX*		Ensembles reconstruction
	Anciennes paroisses Vaucelles et Vaugueux		Grandes emprises mixtes
	Faubourg d'entrée de ville		Espaces ouverts/végétaux

J'identifie mon bâtiment.

Je repère les éléments de patrimoine qui ont une influence sur ma propriété.

Je consulte les documents du SPR sur caen.fr et caenlamer.fr ou auprès du service ADS.

03

Je prends connaissance de l'ensemble des documents du SPR et je précise mon projet *

Travaux de construction neuve & extension ou surélévation autorisée.

Section A

Prescriptions générales liées aux ambiances de secteurs

Travaux sur bâti existant repéré.

Section B1 ou B2

Je consulte la fiche typologique correspondant à mon bâtiment

Travaux sur bâti d'accompagnement.

Section B3

Je consulte les fiches typologiques pour savoir si mon bâtiment correspond à un type patrimonial repéré.



Je consulte les documents du SPR sur caen.fr et caenlamer.fr ou auprès du service ADS.

CONTACT

Service Application du droit des sols (ADS)

ADRESSE

Hôtel de la Communauté urbaine
16 rue Rosa-Parks

TÉLÉPHONE

02 31 30 41 67

CONTACTER PAR MAIL

du-droit.des.sols@caen.fr