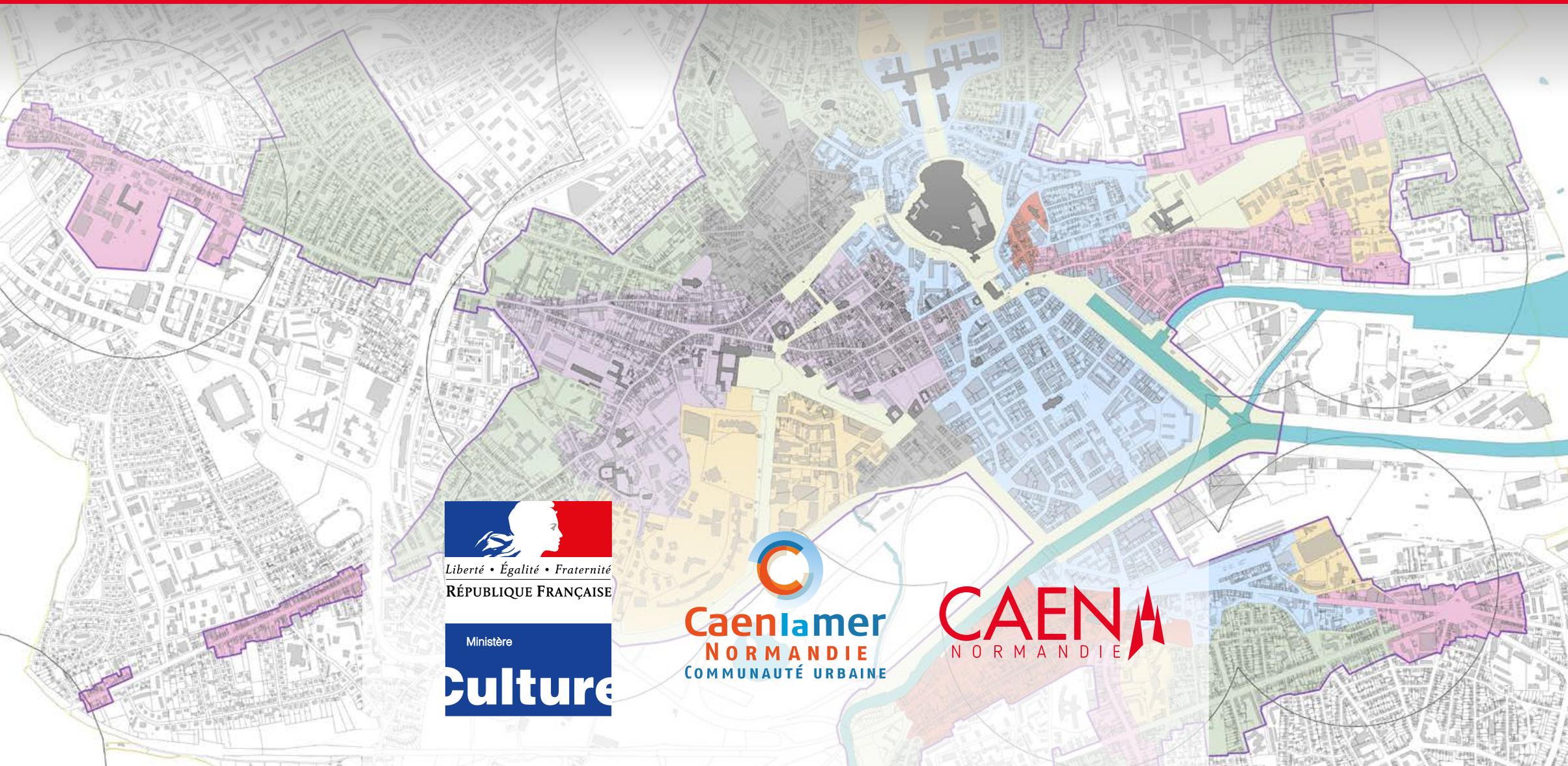


CAEN

Projet de création d'une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)



1. Le constat



1.1. État des lieux

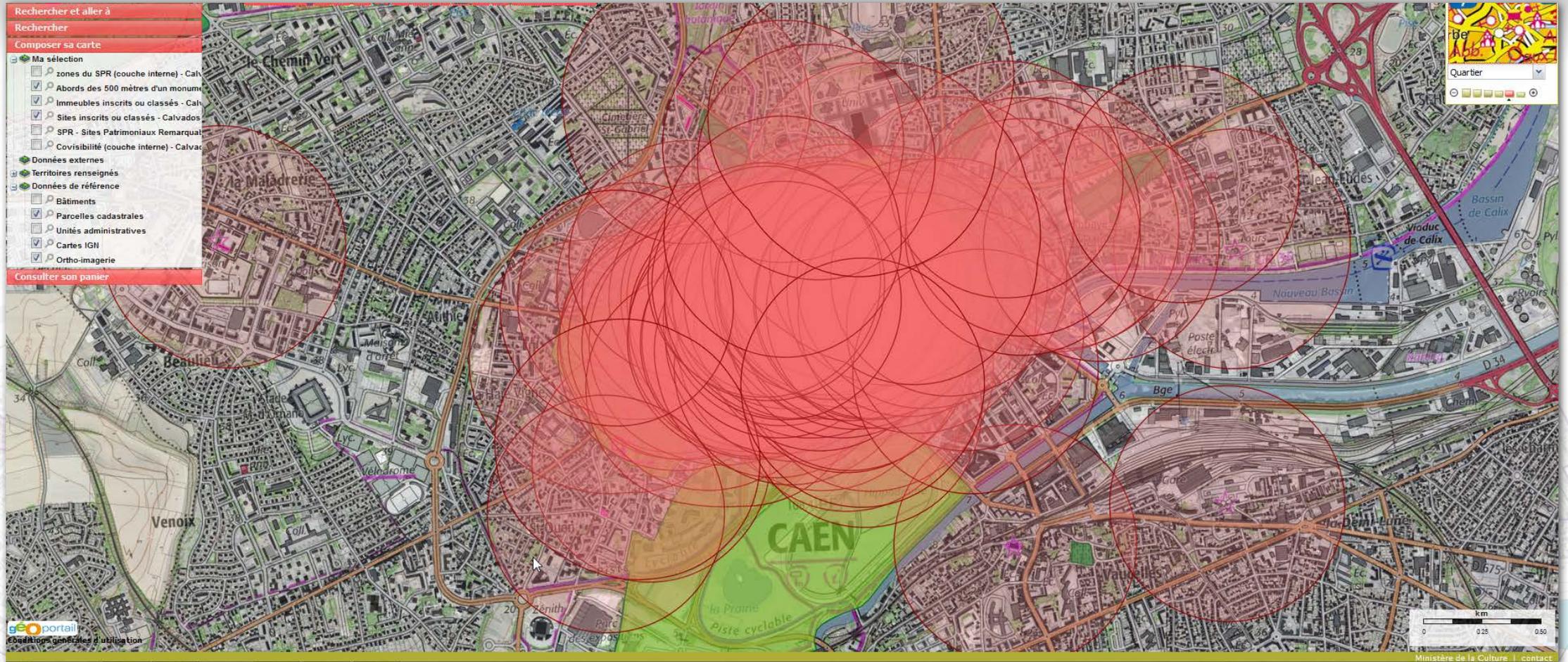
Caen possède un patrimoine architectural et urbain exceptionnellement riche et dense :

- plus de 89 monuments historiques, soit près d'un sur dix du nombre d'édifices protégés dans le Calvados (et autant de périmètres de protection) ;
- plus de 9 sites classés ;
- plus de 2 sites inscrits (centre ancien et prairie).

Ce qui représente 100 monuments ou sites protégés dans la ville.

Mais la densité des protections nuit à leur lisibilité.

1.1. État des lieux



Centre de Caen : carte extraite de l'atlas des patrimoines du ministère de la culture

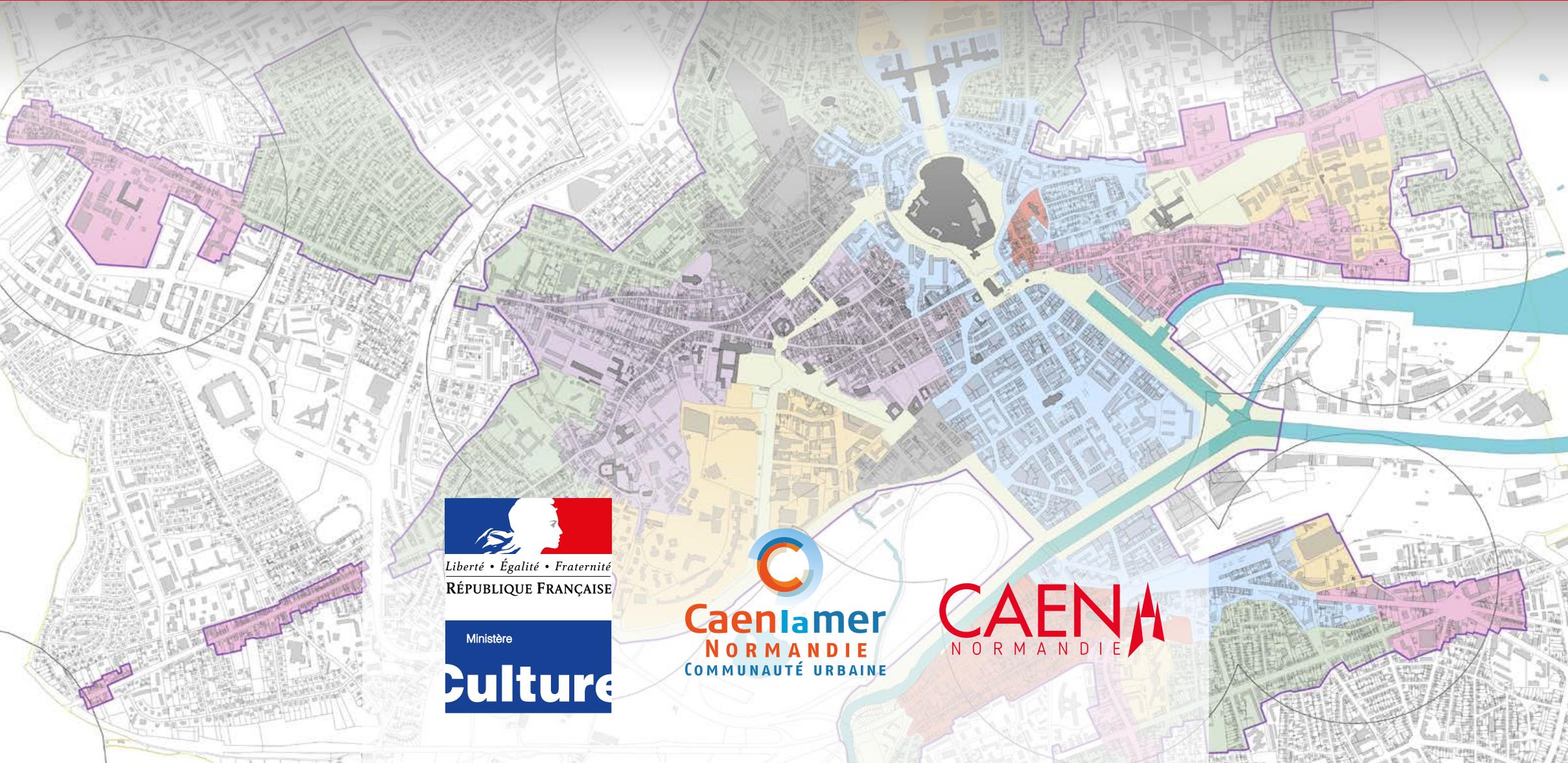
1.2. Pourquoi créer une AVAP à Caen ?

Pour remédier à ce défaut de lisibilité (et son corollaire : la complexité juridique), l'outil approprié est l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine. Il s'agit d'un dispositif de protection élaboré conjointement par la collectivité et l'État.

À l'échelle du département, cela paraît cohérent. En effet, 9 communes disposent déjà d'un dispositif équivalent : 2 avec des plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV de **Bayeux** et **Honfleur**), 7 avec des aires de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP d'**Amblie/Pont sur Seulles**, de **Bernières-sur-Mer**, de **Cabourg**, **Deauville**, **Pont-l'Évêque**, **Trouville-sur-Mer** et **Villers-sur-Mer**).



2. Descriptif détaillé



2.1. La mise en valeur du bâti de la Reconstruction

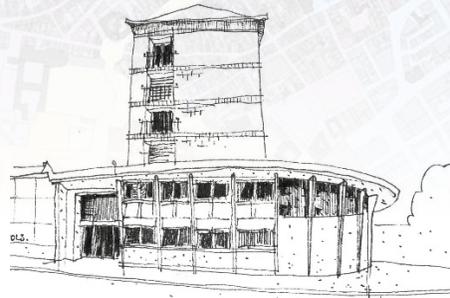


2.2. Le patrimoine bâti aujourd'hui

Le centre-ville de Caen apparaît aujourd'hui divisé en deux parties :

- une première, désignée communément comme le **centre ancien**, qui présente pour l'essentiel 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, ensemble ponctué de compositions urbaines correspondant aux travaux d'embellissement réalisés sous les derniers règnes de l'ancien Régime (notamment la séquence rue Guillaume, place Fontette et place Saint-Sauveur) ;
- la seconde, l'**île Saint-Jean**, avec un bâti homogène et un tracé régulier de voies caractéristiques de la reconstruction.

Il y a dans cette seconde partie un net déficit de protection par rapport à la première.



2.2. Le patrimoine bâti aujourd'hui

Des qualités pourtant sont notables :

- de cohérence architecturale ;
- de confort spatial des logements.

Mais aussi des défauts :

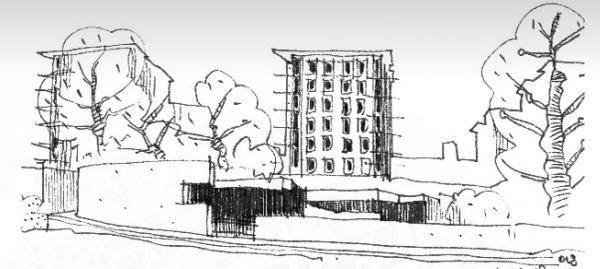
- des espaces publics encombrés par la voiture, circulation et stationnement ;
- une isolation thermique qui ne correspond pas aux normes actuelles ;
- une isolation phonique défectueuse.

Des défauts qui, inévitablement, vont se traduire tôt ou tard par des travaux de mise aux normes.

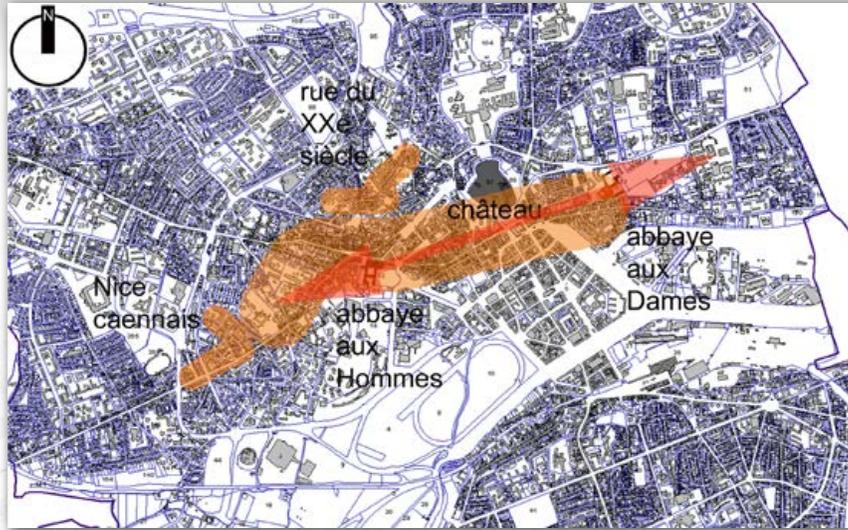
Dans ces conditions, il convient pour les encadrer de rééquilibrer le rapport défauts /qualités en lui reconnaissant une qualité supplémentaire : la qualité patrimoniale, qui devra être impérativement prise en compte pour encadrer les opérations de réhabilitation.

C'est pourquoi la mise à l'étude de l'AVAP a été lancée avec deux objectifs :

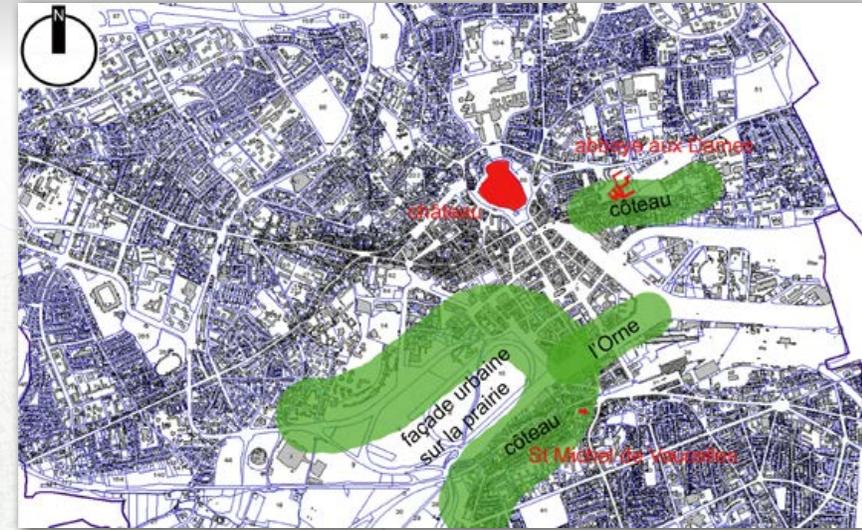
- la clarification des protections existantes ;
- la reconnaissance de la qualité patrimoniale du bâti de la Reconstruction.



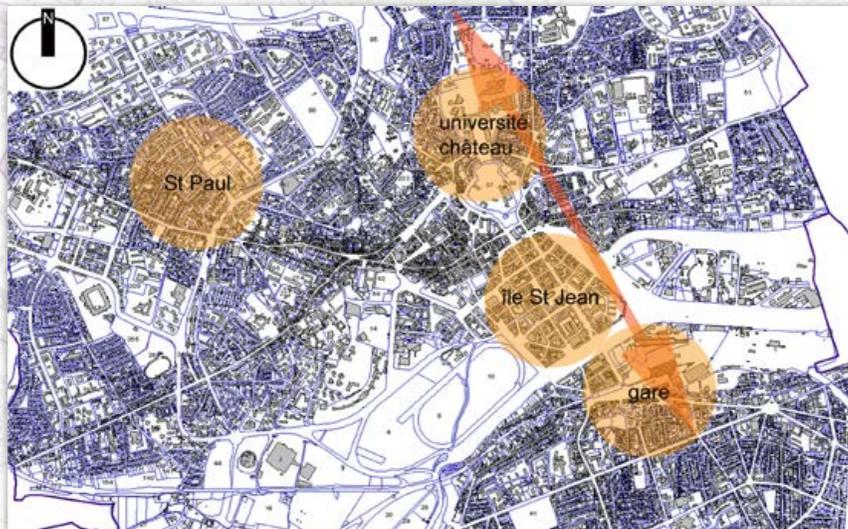
2.3. Les enjeux patrimoniaux



La ville d'origine médiévale et ses extensions aux 19^e et 20^e siècles

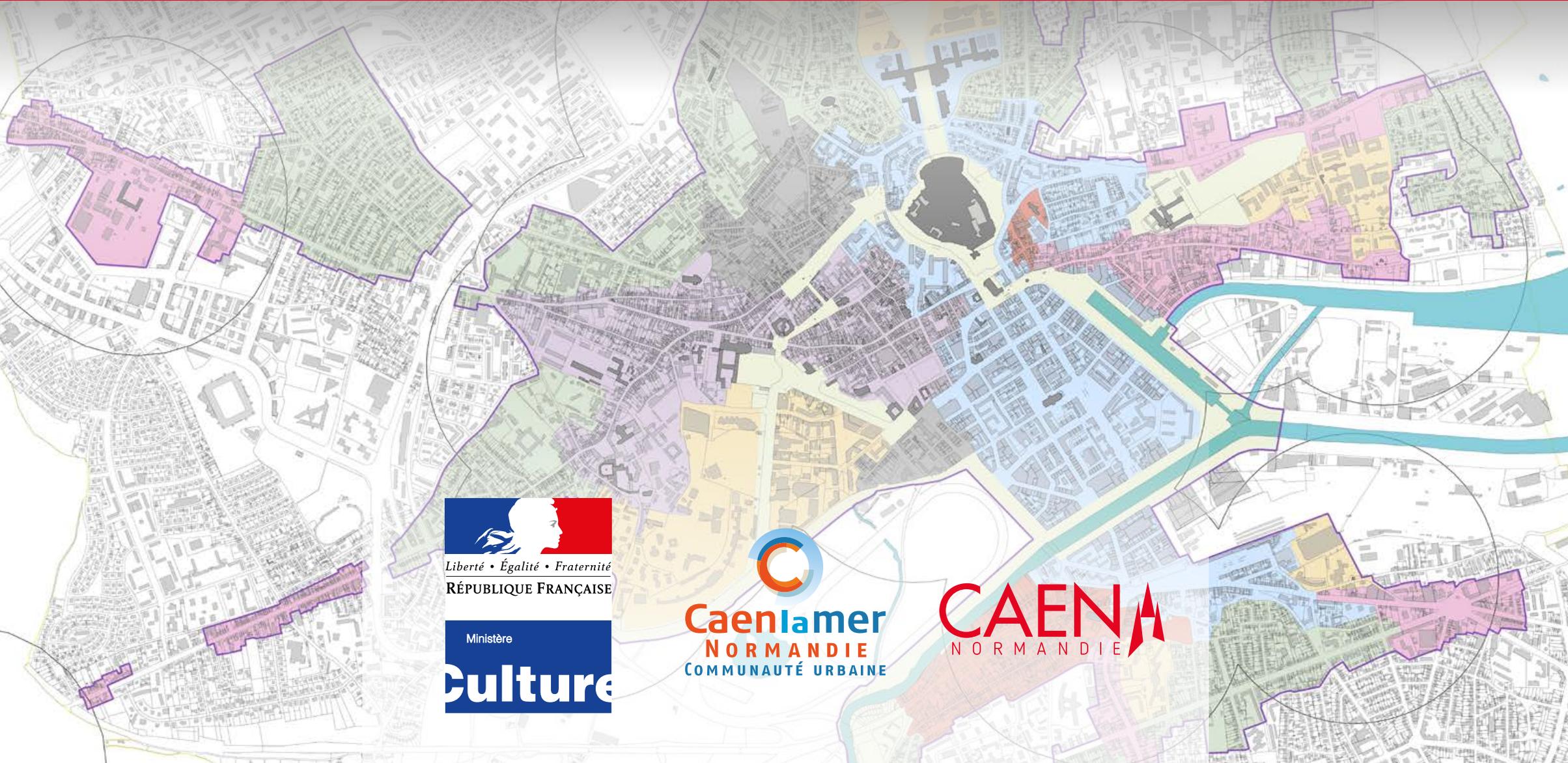


Le paysage



La ville reconstruite

3. Comment s'élabore l'AVAP ?



3.1. Le diagnostic patrimonial (architectural, urbain et paysager)

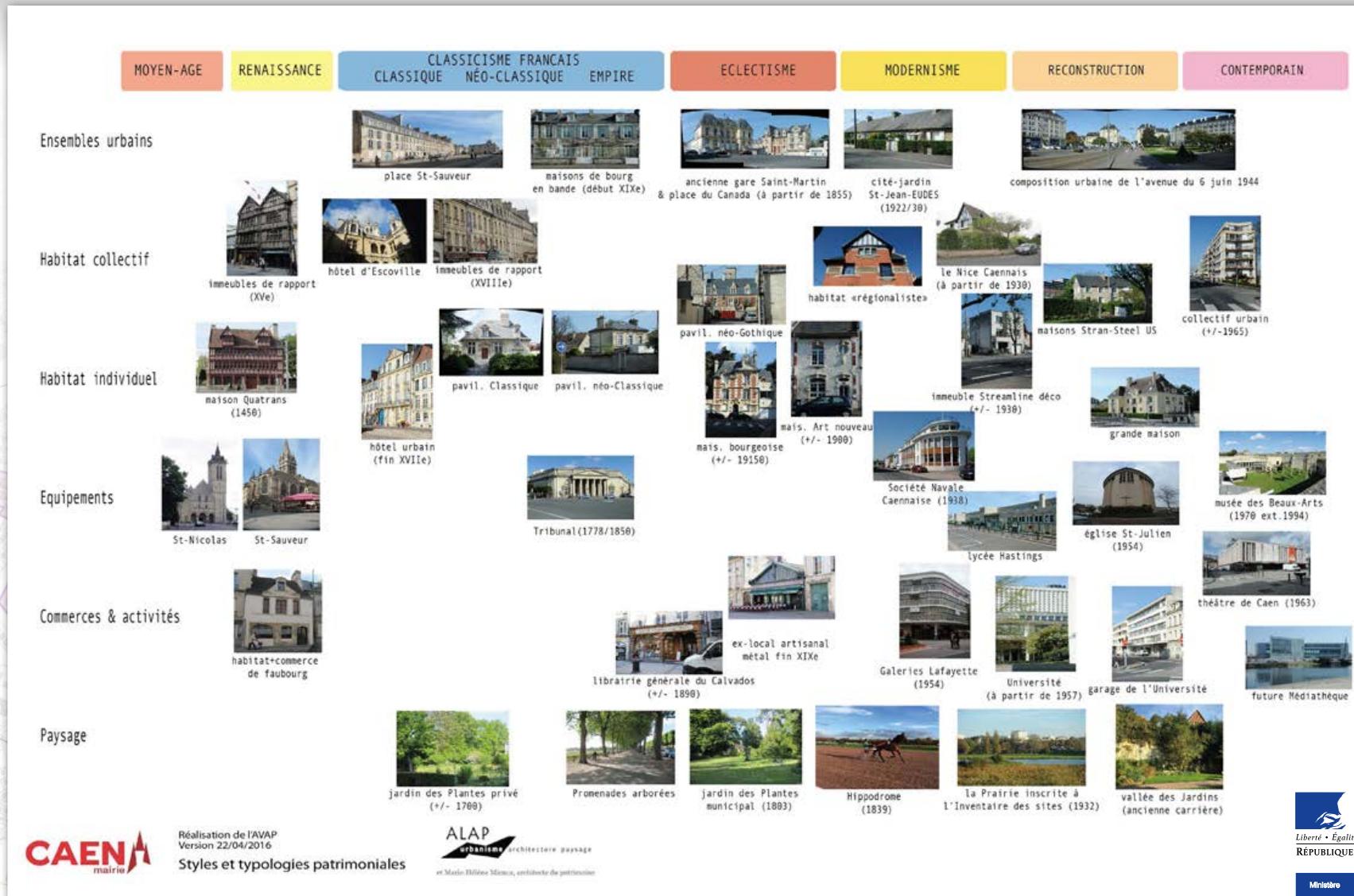


Tableau synthétique de l'évolution du patrimoine bâti et paysager

3.1. Le diagnostic patrimonial (typologie architecturale)

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 coyaure sur corniche en pierre

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 ordonnée aux 1er et 2e étages (logement) / rdc plus fermé (services)

Maison Hôtel particulier XVIIe siècle
44 rue Ecuylère

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 ordonnée, 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).

ALAP - M. H. MICHAUX - MARS 2018

CAENAMER
DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL ET PATRIMONIAL AVAP de CAEN 7

Hôtel urbain Classique (XVII^e et XVIII^e siècles)

toiture complexes en volumes multiples caractérisant chaque maison avec nombreuses lucarnes (chambres)

couverture forte pentes + tuile + zinguerie

nombreux ouvrages en menuiserie peinte en couleur contrastée : aujets, garde-corps, appuis de lucarne, etc.

RdC surélevé laissant un volume de service (garage, chaufferie, buanderie, etc) accessible par le jardin

maçonnerie de parpaings ou béton et accents de couleurs non structurels (ex : colombages)

grande variété dans le traitement des ouvertures (dimensions, géométrie, décomposition en sous-ensembles et éléments)

façade principale représentative mais toutes autres façades traitées avec soin

Série de trois pavillons indépendants rue des Mazorettes (s/v- 1930)

Caractéristiques

- Bâti R+1 (en retrait par rapport à la voie publique avec cour en coeur d'îlot.
- Toiture en plusieurs volumes avec un 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 construite 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 faites suite à la maison bourgeoise éclectique.
- Éléments architecturaux complémentaires : garage, annexe, clôture bâtie assortie à l'architecture.

ALAP - M. H. MICHAUX - MARS 2018

CAENAMER
DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL ET PATRIMONIAL 19

Maison régionaliste (première moitié du XIX^e siècle)

balcons d'angle (une caractéristique de la Reconstruction) avec sous-façe traitée car vue

aucun décor à part le jeu de la lumière sur les volumes

toiture -terrasse avec effet de déboisement créant des ombres la «décollant» du dernier étage

volume en retrait par rapport à la façade décoration

pierre de Caen (béton laissé brut par la suite) : facilité d'entretien

RdC commercial avec bâtiments spécifiques «fermés» l'accès au coeur d'îlot (noter l'entresol commercial)

entrée abritée sous les terrasses du 1er étage,

Immeuble-tour s/v- 1955
avenue du Six Juin

Caractéristiques

- Bâts R+4 à R+5+C (combles aménagés dans les toitures en pente) alignés en un volume unique aligné sur la voie publique avec cour en coeur d'îlot.
- Unité de matériau : la pierre de Caen arrangée en modules adaptés aux dimensions créant des motifs ne se percevant qu'à courte distance.
- Lecture volumétrique de l'architecture : RdC, bandes continues au-dessus des commerces, séries de balcons soulignent les verticales.
- Décoration limitée à des sculptures allégoriques (métiers, villes, 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 RdC des anciennes boutiques.

ALAP - M. H. MICHAUX - MARS 2018

CAENAMER
DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL ET PATRIMONIAL AVAP de CAEN 23

Habitat collectif Reconstruction (années 1945 à 1965)

3.2. Le périmètre de l'AVAP



3.3. Le processus réglementaire



3.3. Le processus réglementaire

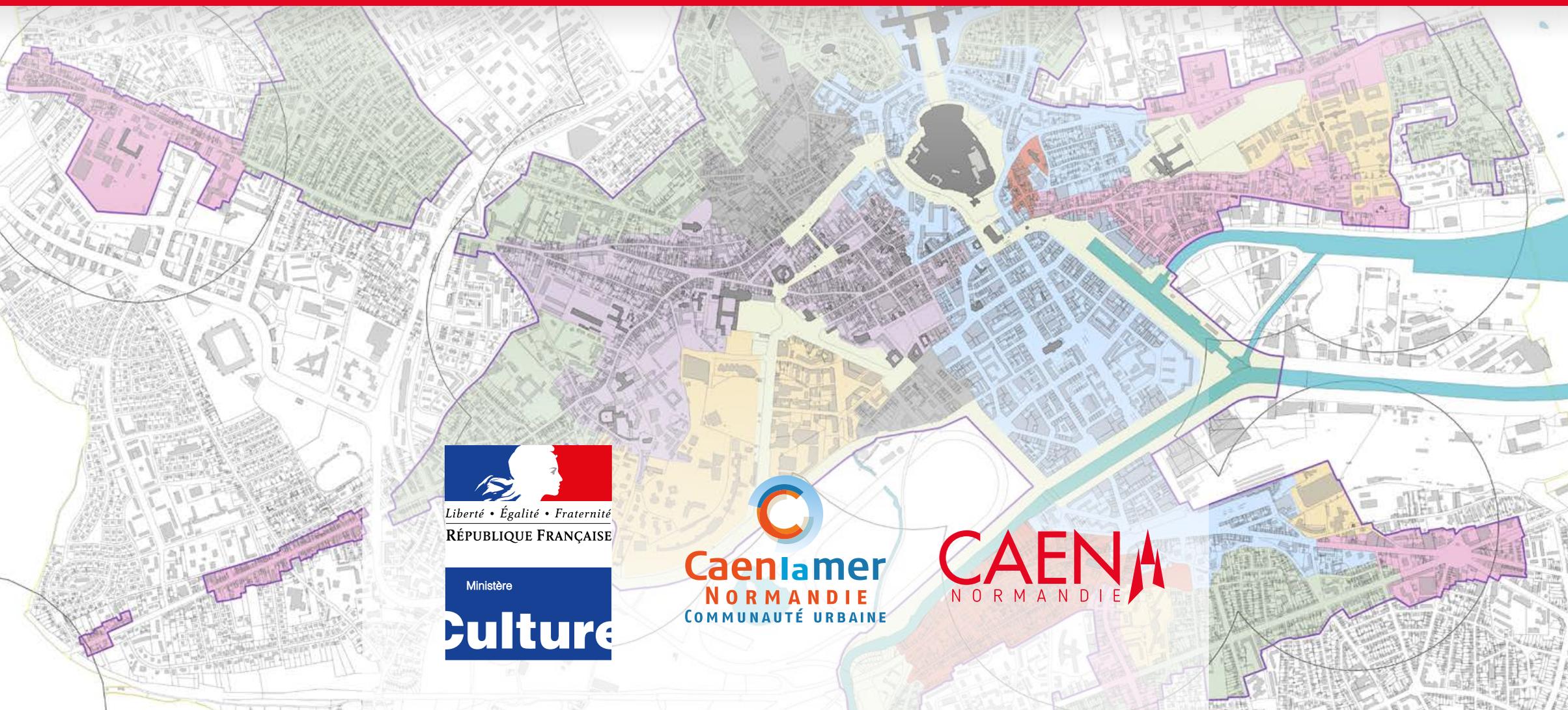
- 1.** Décision de mise à l'étude de l'Aire de Protection et de Mise en Valeur du Patrimoine et constitution de la Commission locale d'AVAP (instance consultative)
- 2.** Conduite de l'étude
- 3.** Arrêt du projet par la Communauté urbaine Caen la mer
- 4.** Examen du projet par la Commission locale d'AVAP
- 5.** Présentation à la Commission Régionale du Patrimoine et de l'Architecture (CRPA) et examen par les personnes publiques associées
- 6.** Enquête publique après éventuelles mises aux points demandées par la CRPA
- 7.** Examen du dossier éventuellement modifié après enquête publique et Commission locale d'AVAP
- 8.** Avis du préfet de département sollicité sur le dossier final
- 9.** Après accord du préfet, création et mise en application de l'AVAP par délibération du Conseil communautaire
- 10.** Transformation de l'AVAP en SPR (Secteur Patrimonial Remarquable) sans changement des règles et principes

3.4. Les actions d'information menées

- Réunions publiques : mai 2016, juillet 2018
- Exposition relative au « diagnostic de l'AVAP » au Pavillon, d'une durée de 3 mois
- Dans le cadre des Journées Européennes du Patrimoine, deux visites guidées « AVAP »
- Articles dans *Caen mag*
- Relais par les médias locaux



4. Quel est le mode d'emploi de l'AVAP ?



4.1. Mode d'emploi de l'AVAP

1 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

2 Je consulte les documents graphiques de l'AVAP

Mon adresse se trouve-t-elle dans le périmètre de l'AVAP ?

NON :
seules les règles du PLU s'appliquent

OUI :
le règlement de l'AVAP s'applique
Généralités
Règlement A selon le secteur
Règlement B selon le bâtiment

J'identifie le secteur dans lequel se trouve mon bâtiment

| | | | |
|--|----------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Centre historique | Tissu urbain XIXème | Pavillonnaire début XXème | Grande emprise mixte |
| Anciennes paroisses Vaugueux-Vaucelles | Faubourg d'entrée de ville | Ensemble urbain Reconstruction | Espace ouvert structurant |

J'identifie mon bâtiment

| | | |
|---------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| Classique et antérieur 1ère catégorie | Entre-deux-guerres 1ère catégorie | Cité-jardin |
| Classique et antérieur 2ème catégorie | Entre-deux-guerres 2ème catégorie | Habitat cité-jardin |
| Eclectique 1ère catégorie | Reconstruction 1ère catégorie | Bâti d'accompagnement |
| Eclectique 2ème catégorie | Reconstruction 2ème catégorie | |

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

| | | |
|-----------------------------|--------------------------------------|--------------------|
| ★ Autre élément remarquable | □ Espace public à dominante minérale | VUES À PRÉSERVER : |
| --- Axe structurant | □ Espace à dominante végétale | ➔ Vue axiale |
| ▲▲▲ Front calcaire | +++ Alignement d'arbres structurant | ➔ Vue panoramique |
| ■ Monument historique | □ Site classé | ↔ Vue réciproque |

3 Je prends connaissance de l'ensemble des documents de l'AVAP, et je précise mon projet

Travaux sur Bâti existant repéré

Règlement B1 ou B2
je consulte la fiche typologique correspondant à mon bâtiment.

Travaux sur Bâti d'accompagnement

Règlement B3
je consulte les fiches typologiques pour savoir si mon bâtiment correspond à un type patrimonial repéré.

Travaux de Construction neuve (& extension ou surélévation autorisée dans B)

Règlement A du secteur

Pour conclure

Qu'est-ce-qu'une AVAP ?

Une Aire de Protection et de Mise en Valeur du Patrimoine, ou AVAP, est mise en place sur tout ou partie d'une commune pour :

- préserver le patrimoine bâti, urbain, et naturel ;
- assurer son avenir.

Fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, l'AVAP complète le Plan Local d'Urbanisme afin de :

- contrôler et encourager la qualité dans les constructions, des espaces végétalisés et espaces publics.

Les AVAP, servitudes d'utilité publique, ont été créées par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.

Pourquoi une AVAP à Caen ?

La commune dispose d'un patrimoine riche et varié qui constitue son identité. La création de l'AVAP inscrit, dans le cadre de la révision générale des documents d'urbanisme de la commune et des réflexions déjà menées :

- la préservation de l'identité et du caractère de la commune ;
- le repérage des éléments de patrimoine méritant une protection ;
- la prise en compte des paysages et des enjeux environnementaux.

La décision de créer une AVAP a été prise par le Conseil municipal de Caen le 31 octobre 2012. L'AVAP de Caen deviendra un SPR à sa mise en application début 2019.



Renseignements et remarques sur :

enquete.avap.caen@caenlamer.fr

(adresse valable du 21 octobre au 29 novembre 2019)

et sur :

Caen.fr

Caenlamer.fr

