



C A B O U R G

AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE
ET DU PATRIMOINE (A.V.A.P.)

MODIFICATION N°1

NOTICE DE PRESENTATION

Sommaire

<i>Préambule</i>	4
1. <i>Modifications du règlement écrit</i>	6
2. <i>Modifications du règlement graphique</i>	22
<i>Procédure de modification</i>	49

Préambule

L'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de Cabourg a été créée par délibération du Conseil Municipal en date du 27 juillet 2018.

La loi n°2016-925 relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine (LCAP) promulguée le 7 juillet 2016 a instauré les Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR).

Ainsi, les AVAP approuvées à cette date ont été de plein droit transformées en SPR ; le mode de gestion du SPR de Cabourg reste sous forme d'AVAP ; en cela sa forme réglementaire est celle de la version élaborée avant le 7 juillet 2016.

Le règlement de l'AVAP peut être modifié lorsqu'il ne porte pas atteinte à l'économie générale de l'AVAP et aux dispositions relatives à la protection du patrimoine bâti et des espaces.

Après quelques années d'application, le document nécessite quelques modifications qui ont un faible impact sur l'AVAP, ne modifiant pas l'économie générale du document. Elles visent seulement à compléter et adapter à la marge les règles, à permettre leurs applications dans des conditions normales et à clarifier des points erronés ou confus, améliorant ainsi la bonne perception de l'AVAP par tous.

Ces modifications auront pour effet une meilleure lisibilité de l'AVAP, une sécurisation par la suppression d'erreurs matérielles ou de points sujets à interprétation.

Le rapport de présentation de l'AVAP approuvée le 27 juillet 2018 est inchangé ; il est modifié et amendé uniquement par le présent document qui le complète et le corrige.

Le périmètre et les secteurs de l'AVAP sont inchangés.

Le dossier de modification de l'AVAP comprend donc la présente notice de présentation qui présente l'ensemble des modifications qu'il est proposé d'apporter au règlement écrit et au règlement graphique, avec à chaque fois l'extrait du document tel qu'il est opposable aujourd'hui « AVANT MODIFICATION » et tel qu'il sera à la suite de la modification « APRES MODIFICATION ».

Le dossier d'AVAP nécessite les modifications suivantes qui ont un faible impact sur l'AVAP et qui ont pour effet une meilleure lisibilité de l'AVAP, une sécurisation par la suppression d'erreurs matérielles ou de points sujets à interprétation.

Il s'agit :

- De compléter le glossaire avec quelques éléments de vocabulaire afin de faciliter la compréhension du règlement écrit.
- D'autoriser en façades, sous condition, l'installation d'oculus en fonction du registre architectural de la maison.
- D'autoriser les extensions à hauteur de 20m² uniquement sur les villas identifiées comme bâtiment remarquable (maintien de l'interdiction d'extension dans les jardins remarquables) afin de faciliter l'adaptabilité des grandes villas en permettant la création d'un espace de vie de plain-pied.
- De supprimer pour les extensions des bâtiments existants (fiche U1) la règle d'implantation en retrait (H/2, avec un minimum de 3.00 m par rapport aux limites séparatives latérales) qui est en contradiction avec le PLU en vigueur.
- D'intégrer officiellement, en annexe du règlement de l'AVAP, le guide de coloration.
- D'adapter le règlement de l'AVAP au Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) adopté après l'approbation de l'AVAP, en autorisant les batardeaux sur les portes, en demandant l'installation de barbacanes sur les murs et murets et en facilitant le passage de l'eau en partie basse des clôtures et portails.
- D'autoriser pour les commerces l'installation de deux enseignes par façade, une en bandeau et une en drapeau et de préciser le cas de la boutique en angle.
- D'intégrer officiellement, en annexe du règlement de l'AVAP, la charte des commerces.
- D'autoriser la construction d'un deuxième abri de 8m² maximum, non contiguë à l'abri existant. Encadrer l'aspect de l'annexe (bois).
- D'intégrer dans l'espace urbain les bornes de recharge électrique, sur le domaine public.
- D'autoriser les panneaux solaires sur tous les bâtiments publics (y compris les bâtiments exceptionnels et remarquables) uniquement s'ils ne sont pas visibles depuis les espaces publics et les points de vue remarquables, pour répondre aux nouvelles normes,
- De permettre l'utilisation de l'aluminium pour les nouvelles clôtures et les nouveaux portails et portillons,
- De faire évoluer la règle relative au rapport vide/plein pour les nouveaux portails et les clôtures tout en préservant l'identité de la cité balnéaire.

1. MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT

1^{er} cahier – Cadre de l'application réglementaire

Le glossaire est complété par les termes suivants :

Bâtiment hors d'échelle : Bâtiment qui par son gabarit marque une rupture avec le tissu environnant.

Barbacane : Une barbacane est un petit conduit ou trou pratiqué dans un mur pour permettre l'évacuation des eaux de pluie.

Festonnage : Aussi appelé brise vue acier ou pare vue acier.

Ilot : Unité topographique minimale, délimitée par des rues et composée de parcelles construites mitoyennes.

Modification de structure réversible : Il s'agit d'interventions n'ayant pas touché le système structurel stabilisant l'édifice et permettant un retour à un état avant travaux sans restructuration complète.

Exemple l'installation de châssis de toit.

Modification de structure irréversible : Il s'agit de modifications ayant entraîné des évolutions structurelles (élargissement d'ouvertures en façade créant une nouvelle répartition de descentes de charges, de nouveaux percements en toitures qui entraînent des modifications importantes de la structure de la charpente), modification de la pente de toit (due au changement de matériaux de couverture par exemple).

Reconstruction à l'identique : La reconstruction à l'identique d'un bâtiment s'entend pour des bâtiments ayant conservés leur identité d'origine et les mises en œuvre propre à la période d'édification du bâtiment, sans reprendre les évolutions ultérieures inadaptées (modifications des menuiseries, disparition de contrevents...).

2^{ème} cahier – Grands principes de gradation

Pour les trois gradations, la démolition est interdite à l'exception d'une déshérence avérée entraînant dégradation et arrêté de péril. Il est précisé qu'en cas de reconstruction, celle-ci devra être à l'identique. Il est également ajouté une précision pour permettre la démolition d'ajouts ultérieurs sans intérêt patrimonial.

Il est proposé d'ajouter après « Le patrimoine militaire », les grands principes de gradation pour les jardins et d'harmoniser les titres entre le règlement écrit et la carte des qualités architecturales et paysagères.

Avant modification

Les bâtiments exceptionnels, portés en violets sur la carte des qualités architecturales et paysagères.

Sont inclus dans cette catégorie les bâtiments emblématiques possédant des qualités architecturales exceptionnelles ou représentatives d'un courant architectural, n'ayant subi aucune modification ou transformation irréversible et représentatifs d'une époque.

Exemples : les villas « jardins du Casino » et les villas comportant une richesse et une grande qualité de décors, ainsi que les bâtiments signaux comme l'hôtel de ville ou l'église.

Principes qui s'appliquent sur ces bâtiments :

- Conservation et Restauration
- Démolition interdite sauf dans le cas d'une déshérence avérée entraînant dégradation et arrêté de péril
- Aucune extension
- Hauteur : La modification de hauteur et de gabarit de couverture est interdite sauf retour à un état d'origine avéré

Les bâtiments remarquables, portés en rouge sur la carte des qualités architecturales et paysagères.

Sont inclus dans cette catégorie, les bâtiments présentant une déclinaison des caractéristiques des bâtiments exceptionnels, mais restant qualitatifs dans leur traitement :

- Soit, appartenant à un ensemble urbain comme les ensembles du vieux bourg ou avenue de la mer,
- Soit, isolés au sein de jardins, comme certaines demeures bourgeoises et villas, ces bâtiments ne doivent avoir subi que peu de modifications de structure irréversibles.
- Soit, certaines annexes particulièrement qualitatives ont également été identifiées dans cette catégorie.

Principes qui s'appliquent sur ces bâtiments :

- Conservation et Restauration
- Démolition interdite sauf dans le cas d'une déshérence avérée entraînant dégradation et arrêté de péril
- Extension :
 - O Autorisée dans les secteurs de tissu continu, à l'arrière des façades principales
 - O Interdite dans les secteurs de tissu discontinu
- Hauteur : La modification de hauteur et de gabarit de couverture est interdite sauf retour à un état d'origine avéré

Les bâtiments intéressants, portés en orange sur la carte des qualités architecturales et paysagères. Sont inclus dans cette catégorie :

- les bâtiments reprenant les codes des bâtiments remarquables, avec des modesties de moyens et des interprétations, qui participent à la continuité des systèmes d'implantation sans représenter un intérêt à l'unité. C'est notamment le cas des dérivés de types balnéaires qui ne présentent toutefois pas une richesse de décors.
- Les annexes sur rues qui font partie d'une organisation historique afin de pouvoir les encadrer.

Principes qui s'appliquent sur ces bâtiments :

- Conservation et Restauration
- Démolition totale possible dans des cas exceptionnels :
 - O dans le cas de la reconstitution d'un îlot,
 - O dans le cas d'une déshérence avérée entraînant dégradation et arrêté de péril.
- Extension possible dans le respect de la composition du bâtiment et du rapport à la rue
- La modification de hauteur et de gabarit de couverture du bâtiment pourra être autorisée en fonction du volume d'origine et de la composition de l'ensemble du bâtiment et sous réserve du maintien de la qualité urbaine.

Après modification

Les bâtiments exceptionnels, portés en violets sur la carte des qualités architecturales et paysagères.

Sont inclus dans cette catégorie les bâtiments emblématiques possédant des qualités architecturales exceptionnelles ou représentatives d'un courant architectural, n'ayant subi aucune modification ou transformation irréversible et représentatifs d'une époque.

Principes qui s'appliquent sur ces bâtiments :

- Conservation et Restauration

- Démolition interdite sauf :

- dans le cas d'une déshérence avérée entraînant dégradation et arrêté de péril - En cas de démolition, il sera demandé une reconstruction à l'identique
- pour les ajouts ultérieurs sans intérêt patrimonial.

- Les ajouts ultérieurs sans intérêt patrimonial peuvent faire l'objet de travaux d'entretien et d'adaptation dans leur emprise et gabarit existants, dans le respect des règles architecturales (fiches A1 à A5).

- Aucune extension

- Hauteur : La modification de hauteur et de gabarit de couverture est interdite sauf retour à un état d'origine avéré

Les bâtiments remarquables, portés en rouge sur la carte des qualités architecturales et paysagères.

Sont inclus dans cette catégorie, les bâtiments présentant une déclinaison des caractéristiques des bâtiments exceptionnels, mais restant qualitatifs dans leur traitement :

- Soit, appartenant à un ensemble urbain comme les ensembles du vieux bourg ou avenue de la mer,

- Soit, isolés au sein de jardins, comme certaines demeures bourgeoises et villas, ces bâtiments ne doivent avoir subi que peu de modifications de structure irréversibles.

- Soit, certaines annexes particulièrement qualitatives ont également été identifiées dans cette catégorie.

Principes qui s'appliquent sur ces bâtiments :

- Conservation et Restauration

- Démolition interdite sauf :

- dans le cas d'une déshérence avérée entraînant dégradation et arrêté de péril - En cas de démolition, il sera demandé une reconstruction à l'identique
- pour les ajouts ultérieurs sans intérêt patrimonial.

- Extension :

- autorisée dans le respect de la composition du bâtiment et du rapport à la rue, dans le respect des règles urbaines (fiches U1 et U2) et des règles architecturales (fiches A1 à A5).
- interdite dans les jardins ou parc privés de qualité repérés au plan par un aplat vert foncé.

- Hauteur : La modification de hauteur et de gabarit de couverture est interdite sauf retour à un état d'origine avéré

Les bâtiments intéressants, portés en orange sur la carte des qualités architecturales et paysagères.

Sont inclus dans cette catégorie,

- Les bâtiments reprenant les codes des bâtiments remarquables, avec des modesties de moyens et des interprétations, qui participent à la continuité des systèmes d'implantation sans représenter un intérêt à l'unité. C'est notamment le cas des dérivés de types balnéaires qui ne présentent toutefois pas une richesse de décors.

- Les annexes sur rues qui font partie d'une organisation historique afin de pouvoir les encadrer.

Principes qui s'appliquent sur ces bâtiments :

- Conservation et Restauration

- Démolition totale possible dans des cas exceptionnels :

- dans le cas de la reconstitution d'un îlot,
- dans le cas d'une déshérence avérée entraînant dégradation et arrêté de péril. Dans ce cas il sera demandé une reconstruction à l'identique,
- pour les ajouts ultérieurs sans intérêt patrimonial.

- Extension :

- possible dans le respect de la composition du bâtiment et du rapport à la rue

VILLE DE CABOURG - MODIFICATION N°1 DE L'AVAP

- o interdite dans les jardins ou parc privés de qualité repérés au plan par un aplat vert foncé.

La modification de hauteur et de gabarit de couverture du bâtiment pourra être autorisée en fonction du volume d'origine et de la composition de l'ensemble du bâtiment et sous réserve du maintien de la qualité urbaine.

Les grands principes de gradation pour les jardins et l'harmonisation des titres entre règlement écrit et cartes des qualités architecturales et paysagères.

Le règlement écrit différencie deux types de jardins :

- jardins ou parcs privés P1 représentés par des aplats de couleur vert foncé sur la carte des qualités architecturales et paysagères
- jardins ou parcs publics d'identité paysagère représentés par des aplats de couleur vert clair sur la carte des qualités architecturales et paysagères

La légende de la carte des qualités architecturales et paysagères différencie deux types de jardins qui reprennent les couleurs précisées dans le règlement écrit :

- pour les aplats de couleur vert foncé : jardins ou parcs privés de qualité
- pour les aplats de couleur vert clair : jardins ou espaces publics d'identité paysagère

il est donc proposé de remplacer dans le règlement écrit « jardins ou parcs privés » par « jardins ou parcs privés de qualité »

Les jardins et parcs privés de qualité, représentés par des aplats de couleur vert foncé sur la carte des qualités architecturales et paysagères.

Sont inclus dans cette catégorie, les parcs et jardins privés d'intérêt paysager et/ou horticole en lien avec l'architecture balnéaire et ses équipements. Le mini-golf fait partie de ce repérage.

Principes qui s'appliquent sur ces jardins :

- Préservation de l'identité du site
- Construction interdite à l'exception des annexes de type piscine et des abris de jardins dans la mesure où une identité paysagère visuelle par rapport à la rue est maintenue ou créée.
- Possibilité de reconstruire une annexe sans intérêt patrimonial, à condition que le projet s'intègre dans le cadre urbain, architectural et paysager et respecte l'emprise du bâtiment avant démolition.

Les jardins ou espaces publics d'identité paysagère, représentés par des aplats de couleur vert clair sur la carte des qualités architecturales et paysagères.

Sont inclus dans cette catégorie, l'ensemble des jardins et espaces publics qui présentent une identité paysagère. Ils correspondent aux espaces paysagers gérés par la commune.

Principes qui s'appliquent sur ces jardins :

- Préservation de l'identité des jardins, toutefois dans le cadre d'un projet d'aménagement d'intérêt général, des modifications pourront être opérées.

3^{ème} cahier – Fiches réglementaires

Les fiches suivantes sont modifiées :

Fiche U1 – Implantation des bâtiments

Avant modification

1. REGLES GENERALES :

- Les extensions sont interdites sur **tous les bâtiments exceptionnels et sur les bâtiments remarquables** situés dans les secteurs de tissu discontinu.
- Les extensions sont autorisées **sur les bâtiments remarquables** uniquement dans les secteurs de tissu continu, et sous réserve qu'elles soient à l'arrière des façades principales.
- Quand une construction jouxte un **bâtiment exceptionnel ou un bâtiment remarquable**, l'implantation du nouveau bâtiment ne devra pas porter atteinte à la lecture et à l'intégrité de ce bâti.

2. PRINCIPES CONCERNANT LES EXTENSIONS DE BATIMENTS EXISTANTS :

- **b) Dans les autres cas** :

- Pour les **bâtiments intéressants** et les bâtiments non repérés, les extensions sont autorisées sous réserve du respect de la composition du bâtiment, du rapport à la rue et de l'harmonie du tissu dans lequel elles s'insèrent.
- Le retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment H/2, avec un minimum de 3.00 m par rapport aux limites séparatives latérales.

3. PRINCIPES CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS NEUVES :

b) Dans les autres cas :

- La construction principale s'implantera dans le retrait moyen des bâtiments situés de part et d'autre.
- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative de propriétés doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne sera jamais inférieure à 3.00 m.

c) Dans le cas d'une annexe*

- L'implantation se fera à l'arrière de la construction principale, considéré par rapport à la voie desservant la construction.
- Elle sera limitée à 12 m².
- Une seule annexe est autorisée par unité foncière.

Après modification

1. REGLES GENERALES :

- Les extensions sont interdites sur **tous les bâtiments exceptionnels.**
- Quand une construction jouxte **un bâtiment exceptionnel ou un bâtiment remarquable,** l'implantation du nouveau bâtiment ne devra pas porter atteinte à la lecture et à l'intégrité de ce bâti.

2. PRINCIPES CONCERNANT LES EXTENSIONS DE BATIMENTS EXISTANTS :

b) Dans les autres cas :

- Pour les **bâtiments remarquables,** les extensions sont autorisées, à condition d'être :
 - inférieure ou égale à 20 m² (non reconductible),
 - positionnée en respectant la composition du bâtiment et la lecture du volume initial, le rapport à la rue et l'harmonie du tissu dans lequel elles s'insèrent.
- Pour les **bâtiments intéressants** et les bâtiments non repérés, les extensions sont autorisées sous réserve du respect de la composition du bâtiment, du rapport à la rue et de l'harmonie du tissu dans lequel elles s'insèrent.

3. PRINCIPES CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS NEUVES :

c) Dans le cas **des annexes***

- L'implantation se fera à l'arrière de la construction principale, considéré par rapport à la voie desservant la construction.
- La réalisation de deux annexes non accolées sera autorisée, la première sera limitée à 12 m² et la seconde à 8 m².
- Seule deux annexes sont autorisées par unité foncière, à la date d'approbation du présent document.
- Les annexes seront réalisées en bardage bois en pose verticale ou en à clins ou en maçonnerie enduite.

Fiche U3 – Espaces publics majeurs

Avant modification

Dans cette catégorie sont réglementés les espaces publics majeurs repérés en jaune sur la carte des qualités architecturales et paysagères.

C – LE MOBILIER URBAIN :

- Le mobilier urbain devra être cohérent sur l'ensemble des espaces publics, d'un design sobre et élégant et fait de matériaux nobles (acier, fonte, bois).
- Les éléments de mobilier urbain présenteront une unité de style, de formes et de matériaux simples, et de teintes permettant un accompagnement discret de l'architecture.
- Les points de vue remarquables figurant sur la carte des qualités architecturales et paysagères ne devront pas être masqués par des mobiliers trop hauts ou trop imposants.

Après modification

Dans cette catégorie sont réglementés les espaces publics majeurs repérés en jaune sur la carte des qualités architecturales et paysagères.

REGLES GENERALES :

Les espaces publics majeurs seront préservés, toutefois dans le cadre d'un projet d'aménagement de revalorisation, des adaptations aux règles suivantes pourront être opérées.

C – LE MOBILIER URBAIN :

- Le mobilier urbain devra être cohérent sur l'ensemble des espaces publics, d'un design sobre et élégant et fait de matériaux nobles (acier, fonte, bois).
- Les éléments de mobilier urbain présenteront une unité de style, de formes et de matériaux simples, et de teintes permettant un accompagnement discret de l'architecture.
- Les panneaux de signalisation des rues, tels que ci-dessous seront préservés et restaurés.
- Les bornes de rechargement des véhicules électriques devront être dissimulées dans des aménagements ou intégrées sobrement à la gamme de mobilier urbain choisi pour la mise en valeur des lieux.

Fiche U4 – Clôtures et portails

Avant modification

1 - REGLES GENERALES :

- Les clôtures et portails devront assurer la continuité urbaine et participer à l'identité de la rue dans laquelle ils s'insèrent. Ils seront conçus en relation avec l'architecture du bâtiment principal.

2 – REGLES DE RESTAURATION POUR LES ELEMENTS REPERES :

c) Garde-corps en bois, en fer forgé, en béton ou brique

- Les garde-corps surmontant les murs bahuts seront préservés, en particulier s'ils présentent des références de motifs correspondant à des éléments de la façade (garde-corps, menuiseries). Dans le cas d'un état antérieur qualitatif attesté par des photos ou cartes postales anciennes, des modifications pourront être apportées.
- Dans le cas d'un remplacement nécessaire, les gardes corps reprendront le même motif. Dans le cas d'une impossibilité avérée, le nouveau motif, présentera le même rapport pleins/vides et s'harmonisera lorsqu'ils sont en bois avec les menuiseries existantes qualitatives de la façade.

d) Portails et portillons

- Les portails présentant une mise en œuvre traditionnelle à deux battants seront préservés et restaurés. En cas de remplacement nécessaire, le matériau, la hauteur et la section seront respectés.

4 - REGLES POUR LES NOUVELLES CLOTURES ET CLOTURES EXISTANTES NON REPEREES :

- Les clôtures en limite du domaine public devront être constituées :
 - o D'un mur bahut maçonné de 0.90 m de hauteur maximum, en pierre, en brique ou enduit de mortier de chaux blanche et de sables de pays.
 - o Couronné d'un entablement de même nature, de briques posées à champ ou de pierre naturelle ou reconstituée ;
 - o Surmonté d'un garde-corps traité en balustres, en claustra ou à claire-voie, de 0.90 m de hauteur maximum, dont la proportion de vides sera supérieure ou égale à celles des pleins, en pierre, en brique, en bois, en métal ou fer forgé.
- Les clôtures en limites séparatives, visibles depuis l'espace public, seront composées d'un grillage doublé d'une haie et ne devront pas émerger des clôtures repérées jointives.
- Les nouveaux portails seront à deux battants sauf en cas d'impossibilité avérée. Ceux-ci pourront être mécanisés.
- Les portes et portillons seront en fer forgé, en fer peint ou en bois à lames verticales peint dans des teintes s'harmonisant avec les éléments bâtis et paysagers environnants.
- Les piliers seront en pierre, en brique ou en enduits et de section 0.40 x 0.40 m.
- La largeur et la hauteur du portail devront être proportionnées à l'usage prévu et en cohérence avec la clôture et ses composantes (piliers, décors...).

Après modification

1- REGLES GENERALES :

- Les clôtures et portails devront assurer la continuité urbaine et participer à l'identité de la rue dans laquelle ils s'insèrent. Ils seront conçus en relation avec l'architecture du bâtiment principal.
- Pour le choix des couleurs, se référer au guide de coloration annexé au présent règlement.

2 – REGLES DE RESTAURATION POUR LES ELEMENTS REPERES :

b) Murs bahuts

- Les murets seront maintenus dans leurs matériaux d'origine, exception faite de la présence d'un revêtement incompatible qui aurait été appliqué sur le matériau composant le muret.
- Les clôtures en brique ou béton ajourées et présentant des motifs décoratifs seront entretenues ou restaurées à l'identique et avec le même matériau.
 - o Dans le cas d'un remplacement nécessaire, ils reprendront le même motif ou seront remplacées par une clôture présentant le même rapport pleins/vides. Ces derniers pourront, en cas de besoin, être munies d'un dispositif maçonné d'évacuation des eaux en partie basse (barbacane). Les tubages plastiques sont interdits.
- Le mur bahut aura une hauteur maximum de 0.90 m.

c) Garde-corps en bois, en fer forgé, en aluminium, en béton ou brique

- ...
- Dans le cas d'un remplacement nécessaire, les gardes corps reprendront le même motif. Dans le cas d'une impossibilité avérée, le nouveau motif, présentera le même rapport pleins/vides et s'harmonisera lorsqu'ils sont en bois avec les menuiseries existantes qualitatives de la façade. L'utilisation de l'aluminium pourra être autorisée en remplacement d'élément en fer forgé.

d) Portails et portillons

- Les portails présentant une mise en œuvre traditionnelle à deux battants seront préservés et restaurés.
- En cas de remplacement nécessaire, le matériau, la hauteur et la section seront respectés. Ils devront présenter une partie ajourée dans la partie supérieure afin d'instaurer une transparence avec le domaine public en mettant en scène la ville et son jardin.
- Le festonnage de la partie haute des portails existant est interdit.
- Les nouveaux portails devront, selon leur situation, laisser un espace pour l'évacuation des eaux en partie basse.

4 – REGLES POUR LES NOUVELLES CLOTURES ET CLOTURES EXISTANTES NON REPEREES :

- Les clôtures en limite du domaine public devront être constituées :
 - o D'un mur bahut maçonné de 0.90 m de hauteur maximum, en pierre, en brique ou enduit de mortier de chaux blanche et de sables de pays. Ces derniers pourront en cas de besoin être munies d'un dispositif maçonné d'évacuation des eaux en partie basse (barbacane). Les tubages plastiques sont interdits.
 - o Couronné d'un entablement de même nature, de briques posées à champ ou de pierre naturelle ou reconstituée ;
 - o Surmonté d'un garde-corps traité en balustres, en claustra ou à claire-voie (lices verticales), de 0.90 m de hauteur maximum, dont la proportion de vide sera égale à celles des pleins (soit 1 plein pour 1 vide) ou inférieur sans dépasser 1 plein pour ½ vide, en pierre, en brique, en bois, en aluminium ou fer forgé.

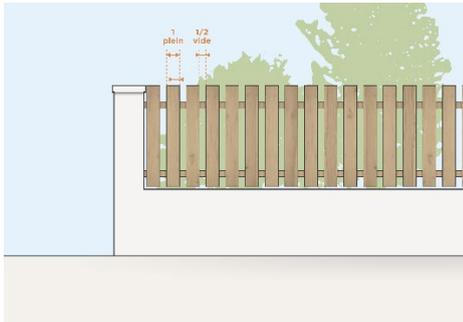
VILLE DE CABOURG - MODIFICATION N°1 DE L'AVAP

- Les clôtures en limites séparatives, visibles depuis l'espace public, seront composées d'un grillage doublé d'une haie et ne devront pas émerger des clôtures repérées jointives.
- Les nouveaux portails seront à deux battants sauf en cas d'impossibilité avérée. Ceux-ci pourront être mécanisés. En cas d'impossibilité avérée, un portail coulissant avec un décor de portail à deux battants peut être autorisé.
- La nature des portes, portails et portillons sera homogène avec le reste de la clôture. Ils seront en fer forgé, en fer peint, en aluminium ou en bois à lames verticales peint dans des teintes s'harmonisant avec les éléments bâtis et paysagers environnants.
- Pour les portails en bois, la proportion de vide sera égale à celles des pleins (soit 1 plein pour 1 vide) ou inférieur sans dépasser 1 plein pour 1/2 vide.
- Les piliers seront en pierre, en brique ou en enduits et de section 0.40 x 0.40 m.
- La largeur et la hauteur du portail devront être proportionnées à l'usage prévu et en cohérence avec la clôture et ses composantes (mur, mur bahut, piliers, décors...).

1 plein = 1 vide



1 plein = 1/2 vide



Fiche A1 – Règles générales

Avant modification

1 - PRESCRIPTIONS GENERALES :

- Les matériaux utilisés (façade et toiture) devront respecter les qualités architecturales du bâti.
- Les couleurs de matériaux devront respecter les teintes de la pierre, de l'enduit ou de la brique déjà présentes dans la maçonnerie ainsi que les teintes employées sur les bâtiments voisins de même référence architecturale, afin de constituer un ensemble harmonieux.
- ...

Après modification

1 - PRESCRIPTIONS GENERALES :

- Les matériaux utilisés (façade et toiture) devront respecter les qualités architecturales du bâti.
- Les couleurs de matériaux devront respecter les teintes de la pierre, de l'enduit ou de la brique déjà présentes dans la maçonnerie ainsi que les teintes employées sur les bâtiments voisins de même référence architecturale, afin de constituer un ensemble harmonieux.
- Une attention particulière devra être apportée pour le choix des couleurs des menuiseries (fenêtres, portes, volets), des ferronneries et des colombages. Se référer au guide de coloration annexé au présent règlement.
- ...

Fiche A2 – Toitures et couvertures

Avant modification

Les matériaux de couverture seront issus de la typologie architecturale à laquelle se rattache l'édifice et seront cohérents avec l'ensemble urbain dans lequel il s'inscrit.

Après modification

Les matériaux de couverture seront issus de la typologie architecturale à laquelle se rattache l'édifice et seront cohérents avec l'ensemble urbain dans lequel il s'inscrit.

Ces règles s'appliquent pour tous les bâtiments existants et les nouvelles constructions y compris les extensions.

Fiche A3 – Matériaux de façades

Avant modification

Ces règles s'appliquent pour tous les bâtiments existants et les nouvelles constructions.

Après modification

Ces règles s'appliquent pour tous les bâtiments existants et les nouvelles constructions y compris les extensions.

Fiche A4 – Percements en façades et menuiseries

Avant modification

2 – REGLES SPECIFIQUES RELATIVES AUX PERCEMENTS :

a) Principes à respecter pour la création de percements

- Les percements projetés s'adapteront aux baies préexistantes en termes de registres, nus d'implantations, appareillages, matériaux.
- De manière générale, les percements tournés vers la cour ou le jardin seront privilégiés, tandis que, côté espace public, les percements resteront limités en dimensions et en nombre.

3 - REGLES SPECIFIQUES EN FONCTION DU TYPE DE MENUISERIE CONCERNEE :

c) Les portes d'entrée

- Elles seront conformes à la typologie de la construction, de modèles simples sans effets décoratifs, traitées en bois peint. L'aluminium est autorisé sur les bâtiments non repérés.
- Les portes neuves suivront la forme et la géométrie de la baie maçonnée.
- Les ferronneries de portes seront de teinte mate et de dessin sobre.

Après modification

Ces règles s'appliquent pour tous les bâtiments existants et les nouvelles constructions **y compris les extensions.**

2 – REGLES SPECIFIQUES RELATIVES AUX PERCEMENTS :

b) Principes à respecter pour la création de percements

- Les percements projetés s'adapteront aux baies préexistantes **(situées sur le bâtiment principal ou sur les annexes)**, en termes de registres, nus d'implantations, appareillages, matériaux.
- **Les oculi seront autorisés s'ils appartiennent au registre architectural du bâtiment.**
-

3 - REGLES SPECIFIQUES EN FONCTION DU TYPE DE MENUISERIE CONCERNEE :

c) Les portes d'entrée

- Elles seront conformes à la typologie de la construction, de modèles simples sans effets décoratifs, traitées en bois peint. L'aluminium est autorisé sur les bâtiments non repérés.
- Les portes neuves suivront la forme et la géométrie de la baie maçonnée.
- Les ferronneries de portes seront de teinte mate et de dessin sobre.
- **Des batardeaux pourront être autorisés, les glissières seront le plus discret possible et reprendront dans la mesure du possible la teinte soit de la porte soit de l'encadrement de la porte.**

Fiche A5 – Développement durable

Avant modification

4 - SUPPORT D'ENERGIE RENOUVELABLE :

Energie solaire :

- Les capteurs seront implantés de manière ordonnée, en tenant compte de la présence d'autres éléments sur le toit : châssis de toit, lucarnes, souches de cheminées etc. sans découpe de tuiles et ardoise de rive, de faîtage ou d'égout.
- Les cadres métalliques et les châssis des capteurs solaires seront de teinte sombre et mate et disposés dans le sens de la pente (verticalement), dans le plan de la toiture.
- Les capteurs posés en bardages verticaux seront autorisés sur les extensions, annexes ou vérandas, sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

Interdictions :

- Les capteurs solaires :
 - o Sur les **bâtiments exceptionnels et remarquables**.
 - o Sur tous les autres bâtiments lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces publics et les points de vue remarquable.
 - o Sur tous bâtiments, sur les façades donnant directement sur le bord de mer.

Après modification

4 - SUPPORT D'ENERGIE RENOUVELABLE :

Energie solaire :

- Les capteurs seront implantés de manière ordonnée, en tenant compte de la présence d'autres éléments sur le toit : châssis de toit, lucarnes, souches de cheminées etc. sans découpe de tuiles et ardoise de rive, de faîtage ou d'égout.
- Les cadres métalliques et les châssis des capteurs solaires seront de teinte sombre et mate et disposés dans le sens de la pente (verticalement), dans le plan de la toiture.
- Les capteurs posés en bardages verticaux seront autorisés sur les extensions, annexes ou vérandas, sous réserve d'une bonne intégration architecturale.
- **Les capteurs seront non visibles depuis les espaces publics et les points de vue remarquables.**

Interdictions :

- Les capteurs solaires :
 - o Sur les bâtiments exceptionnels et remarquables **hormis les bâtiments publics**.
 - o Sur tous bâtiments, sur les façades donnant directement sur le bord de mer.

Fiche A6 – Devantures commerciales

Avant modification

Règles spécifiques :

c) Insertion de la devanture commerciale dans l'immeuble

Sont prescrits :

- La limitation de la hauteur de la devanture, au niveau inférieur des allèges des baies du premier étage.
- La préservation d'un accès indépendant à l'immeuble.
- Lors de l'implantation de devantures, les piédroits*, tableaux* et moulurations des portes d'entrée des immeubles, seront maintenus hors du cadre de l'agencement commercial et associés à la façade de l'immeuble.
- La conservation des percements anciens, et leur restitution dans la mesure du possible.
- La restauration des piédroits, linteaux ou arcades.
- La lisibilité de l'axe des descentes de charge des étages supérieurs dans l'agencement de la devanture.
- Le positionnement de la devanture en tableau* dans la feuillure si le percement existant en possède une.
- La disposition des bannes unies et stores par section de vitrine en tableau sans jouées* avec lambrequin* droit.
- La mise en œuvre de systèmes d'occultation, de protection et de fermeture des boutiques qui soient totalement dissimulés en position d'ouverture et qui ne viennent pas en saillie par rapport à la façade commerciale.
- Le mobilier sera rentré en période de fermeture.

Sont interdits :

- Toute saillie en façade pour les devantures en tableau*.
- Tout élément en avancé fermé dans les espaces publics.
- Tout élément qui viendrait en avancé des bâtiments repérés.
- Les stores corbeilles.

d) Enseigne

Sont prescrits

- Une enseigne par commerce et par rue.
- L'intégration de la signalisation dans le seul rez-de-chaussée commercial. En cas d'impossibilité elle pourra être supérieure sans pour autant dépasser la hauteur de l'appui du premier étage.
- La limitation des éléments portés à la raison sociale, l'indication de l'activité et le logo.

ENSEIGNE DRAPEAU

- o La hauteur de l'implantation de l'enseigne en dessous de la hauteur de l'appui du premier étage et s'inscrivant dans un carré de 80 cm de côté

Sont interdits :

- Les enseignes caissons blanches lumineux diffusant.
- Les films adhésifs occultant ou semi-occultant permanents sur les vitrines, afin de garder la transparence de la vitrine.
- Les écrans et messages défilants ou animés à l'extérieur ou collés contre la façade.
- Les enseignes dépassant le niveau commercial ouvert au public.

e) Matériaux et coloration

Sont prescrits

- La limitation à trois matériaux pour la réalisation de la devanture, outre les produits verriers et les accessoires de quincaillerie (poignées...).

VILLE DE CABOURG - MODIFICATION N°1 DE L'AVAP

- L'harmonie dans le choix des couleurs afin de ne pas impacter négativement le bâtiment dans lequel la devanture s'insère.
- Pas de couleurs crus et criardes, on se référera à l'étude de colorimétrie.

f) **Eléments de séparation**

Sont prescrits

- Les éléments de séparation vitrés sur au moins deux tiers de leur surface et présentant un soubassement plein d'une hauteur comprise entre 55 et 80 cm.
- Les structures réalisées en métal ou en bois, d'une tonalité en harmonie avec la devanture et le mobilier de la terrasse.

Après modification

Se référer en complément à la charte des commerces en annexe du présent règlement – Annexe II

REGLES SPECIFIQUES

c) Insertion de la devanture commerciale dans l'immeuble

Sont prescrits

- ...
- La disposition des bannes **en toile de couleur** unie et stores **repliables** par section de vitrine en tableau avec lambrequin* droit.
- ...
- Le mobilier sera rentré en période de fermeture **annuelle. En cas d'impossibilité technique, l'emprise au sol sera limitée au maximum.**

Sont interdits :

- Toute saillie **fixe** en façade pour les devantures en tableau*.
- Tout élément **rigide** en avancé fermé dans les espaces publics.
- Tout élément **rigide et fixe accroché à la façade** des bâtiments repérés.

d) Enseigne

Sont prescrits

- **Deux enseignes par commerce et par rue, soit une enseigne bandeau et une enseigne drapeau en limite de façade.**
- **Dans le cas d'un commerce en angle, deux enseignes par linéaire de façade, soit 4 enseignes maximum.**
- L'intégration de la signalisation dans le seul rez-de-chaussée commercial. En cas d'impossibilité elle pourra être supérieure sans pour autant dépasser la hauteur de l'appui du premier étage.
- La limitation des éléments portés à la raison sociale, l'indication de l'activité et le logo.

ENSEIGNE DRAPEAU

- o La hauteur de l'implantation de l'enseigne en dessous de la hauteur de l'appui du premier étage et s'inscrivant dans un carré de **60 cm** de côté.

Sont interdits :

- **Les enseignes caissons lumineux diffusant.**
- Les films adhésifs occultant ou semi-occultant permanents sur les vitrines, afin de garder la transparence de la vitrine.
- **Les écrans et messages défilants ou animés à l'extérieur.**
- Les enseignes dépassant le niveau commercial ouvert au public.

e) Matériaux et coloration

Sont prescrits

- La limitation à trois matériaux pour la réalisation de la devanture, outre les produits verriers et les accessoires de quincaillerie (poignées...).
- L'harmonie dans le choix des couleurs afin de ne pas impacter négativement le bâtiment dans lequel la devanture s'insère.
- **Pour les couleurs, se référer au guide de coloration, annexé au présent règlement.**

f) Éléments de séparation

Sont prescrits

- Les éléments de séparation d'une hauteur maximum de 1.50 m composé d'un soubassement plein d'une hauteur comprise entre 55 et 80 cm maximum et d'une partie supérieure vitrée.
- Les structures réalisées en métal ou en bois, d'une tonalité en harmonie avec la devanture et le mobilier de la terrasse.

Fiche P1 – Jardins ou parcs privés de qualité

Avant modification

1 – REGLES GENERALES :

- ...
- Aucune construction ne sera autorisée, à l'exception des annexes de type piscine avec volet roulant immergé et des abris de jardins dans la mesure où une densité paysagère visuelle par rapport à la rue est maintenue ou créée.

Après modification

1. REGLES GENERALES

- ...
- Aucune construction ne sera autorisée, à l'exception :
 - o des annexes de type piscine avec volet roulant immergé,
 - o des abris de jardins dans la mesure où une densité paysagère visuelle par rapport à la rue est maintenue ou créée.,
 - o de la reconstruction d'une annexe sans intérêt patrimonial, à condition que le projet s'intègre dans le cadre urbain, architectural et paysager et respecte l'emprise du bâtiment existant.

Fiche P2 – Jardins ou parcs publics d'identité paysagère

Avant modification

1- REGLES GENERALES :

- Les jardins seront préservés, toutefois dans le cadre d'un projet d'aménagement d'intérêt général, des modifications pourront être opérées.
- Les aménagements paysagers en bord de Dives seront confortés.
- Les bords de la Divette seront protégés et la ripisylve entretenue.

Après modification

1- REGLES GENERALES :

- Les jardins seront préservés, toutefois dans le cadre d'un projet d'aménagement d'intérêt général, des modifications pourront être opérées.
- Les aménagements paysagers en bord de Dives seront confortés.
- Les bords de la Divette seront protégés et la ripisylve entretenue.
- Le calvaire situé à proximité de l'église et le monument aux morts situé dans le parc de la mairie seront conservés et restaurés dans le respect de leur disposition d'origine. Dans le cas d'un aménagement global de l'espace public, ils peuvent être déplacés.

4^{ème} cahier – Annexes

I – Guide de coloration

II – Charte des commerces

2. MODIFICATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE

2.1 – Site pollué

Ce site pollué doit faire l'objet d'une dépollution. Des études récentes menées depuis l'approbation du PLU et de l'AVAP montrent que pour dépolluer la totalité de ce site, il est nécessaire de décaper toute sa surface.

Il convient donc, parallèlement au déclassement de l'EBC dans le cadre de la révision du PLU, de supprimer le repérage « Jardins ou parcs publics d'identité paysagère » ainsi que « les arbres en alignement ou en regroupement ». Le repérage du mur de clôture est conservé.

Extrait du PLU opposable



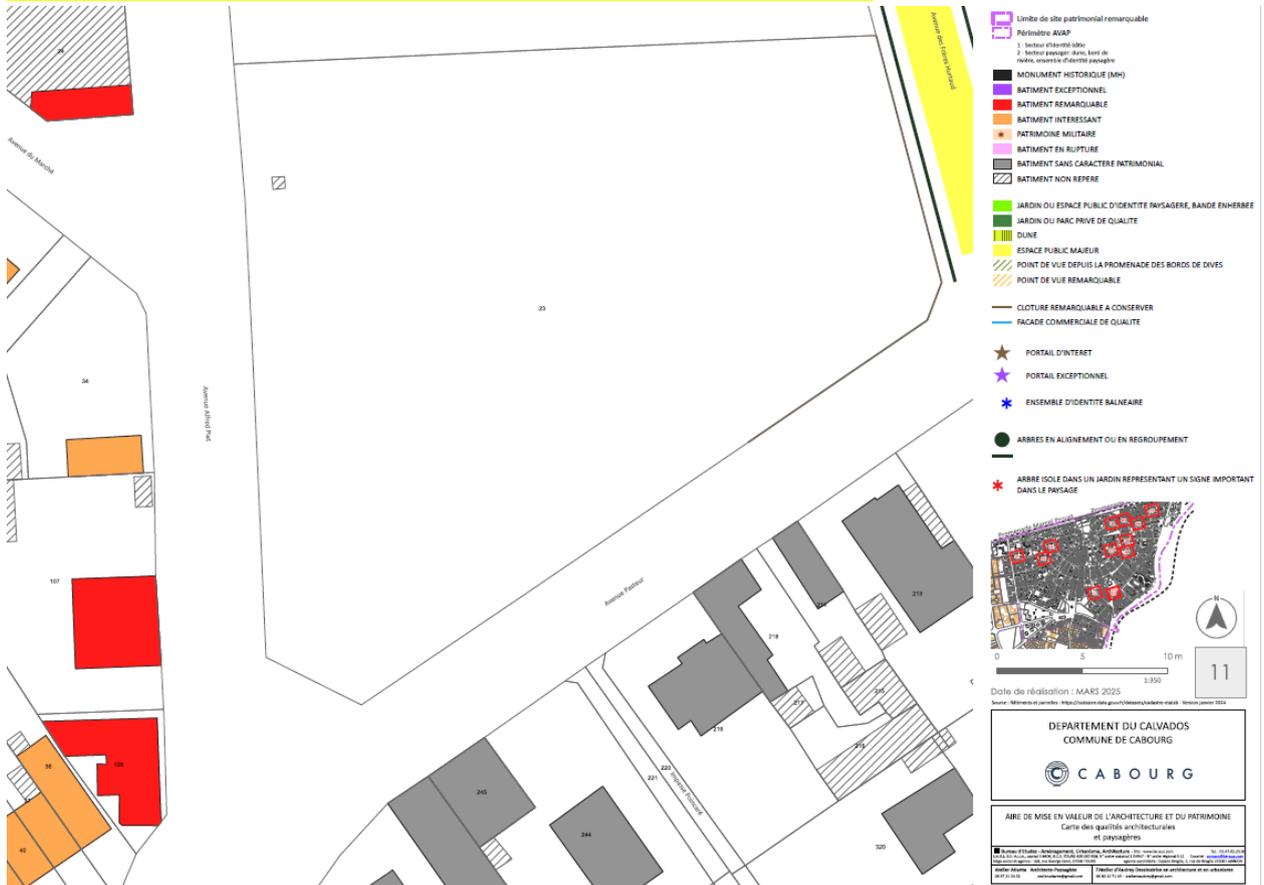
Extrait de l'AVAP opposable



Extrait du règlement graphique / avant modification – site pollué



Extrait du règlement graphique / après modification – site pollué



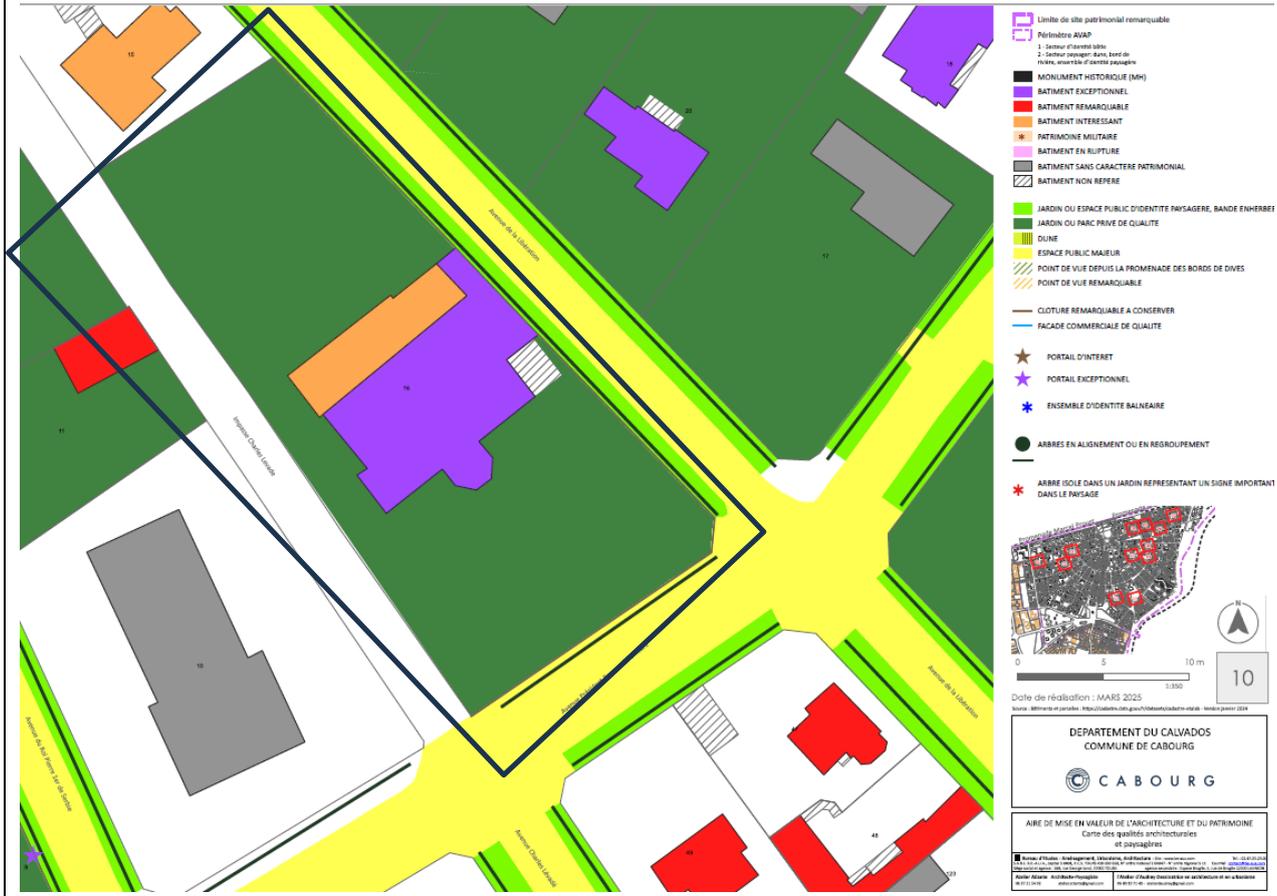
2.2 – Villa du Temps Retrouvé et son jardin

Cette villa et son jardin, au moment de l'approbation de l'AVAP étaient une propriété privée. Aujourd'hui c'est une propriété publique. Il est donc proposé de modifier le repérage du jardin, en le passant de « jardin ou parc privé de qualité » à « jardin ou espace public d'identité paysagère ».

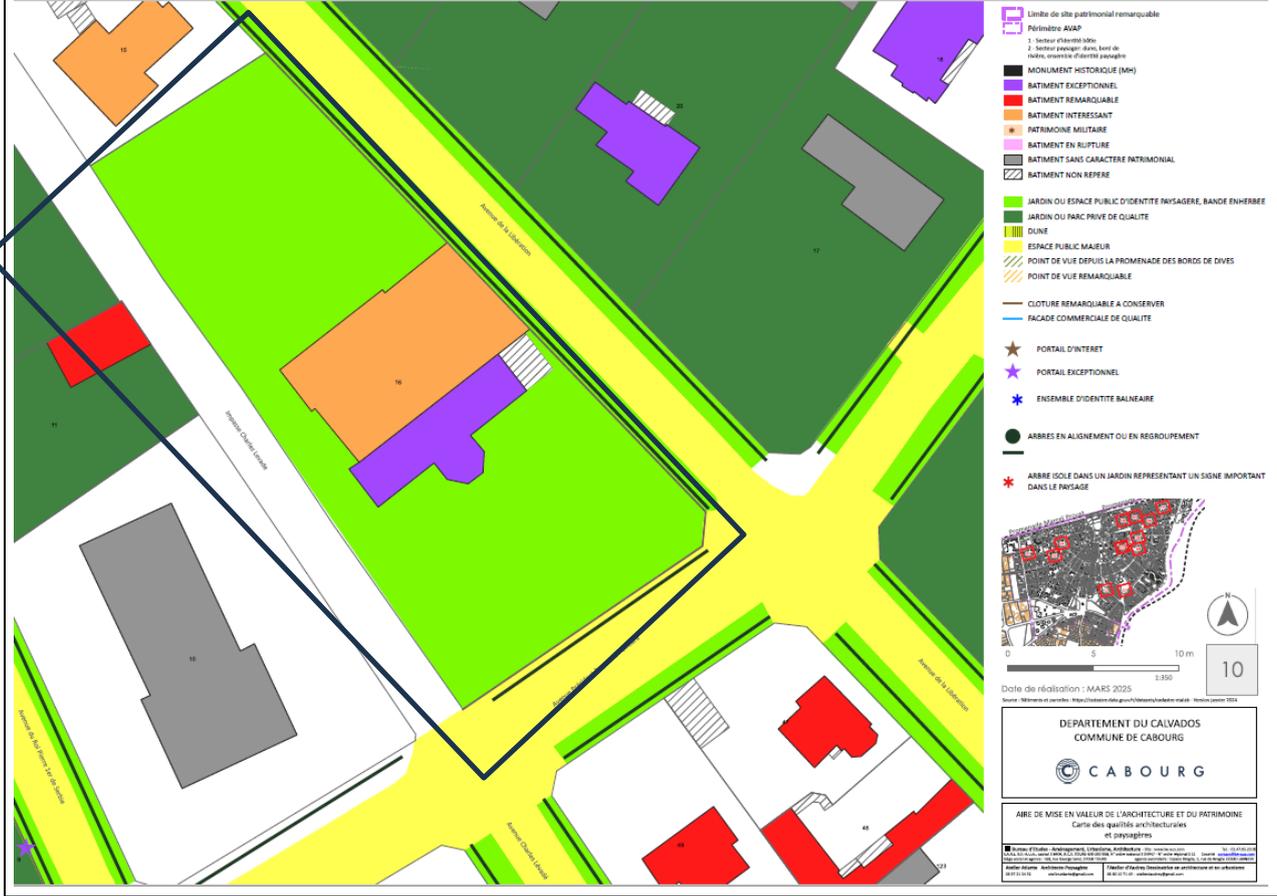
Parallèlement, le repérage de la villa est erroné, il est proposé de le modifier afin de conserver en bâtiment exceptionnel que la partie historique de la villa, le reste de la villa étant repéré comme bâtiment intéressant.



Extrait du règlement graphique / avant modification Villa du Temps Retrouvé et son jardin



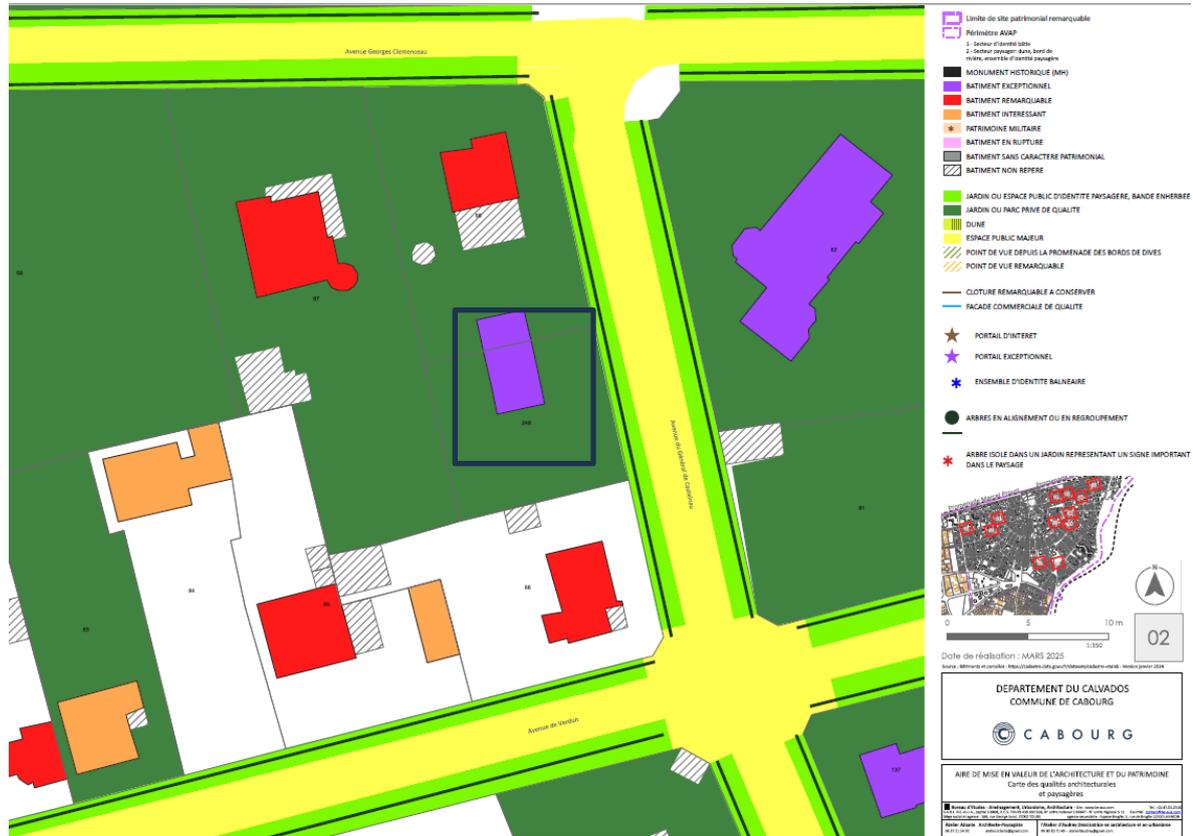
Extrait du règlement graphique / après modification Villa du Temps Retrouvé et son jardin



2.3 – Erreur matérielle

Une piscine privée apparaît comme un bâtiment exceptionnel. Il convient de rectifier cette erreur matérielle.

Extrait du règlement graphique / avant modification



Extrait du règlement graphique / après modification



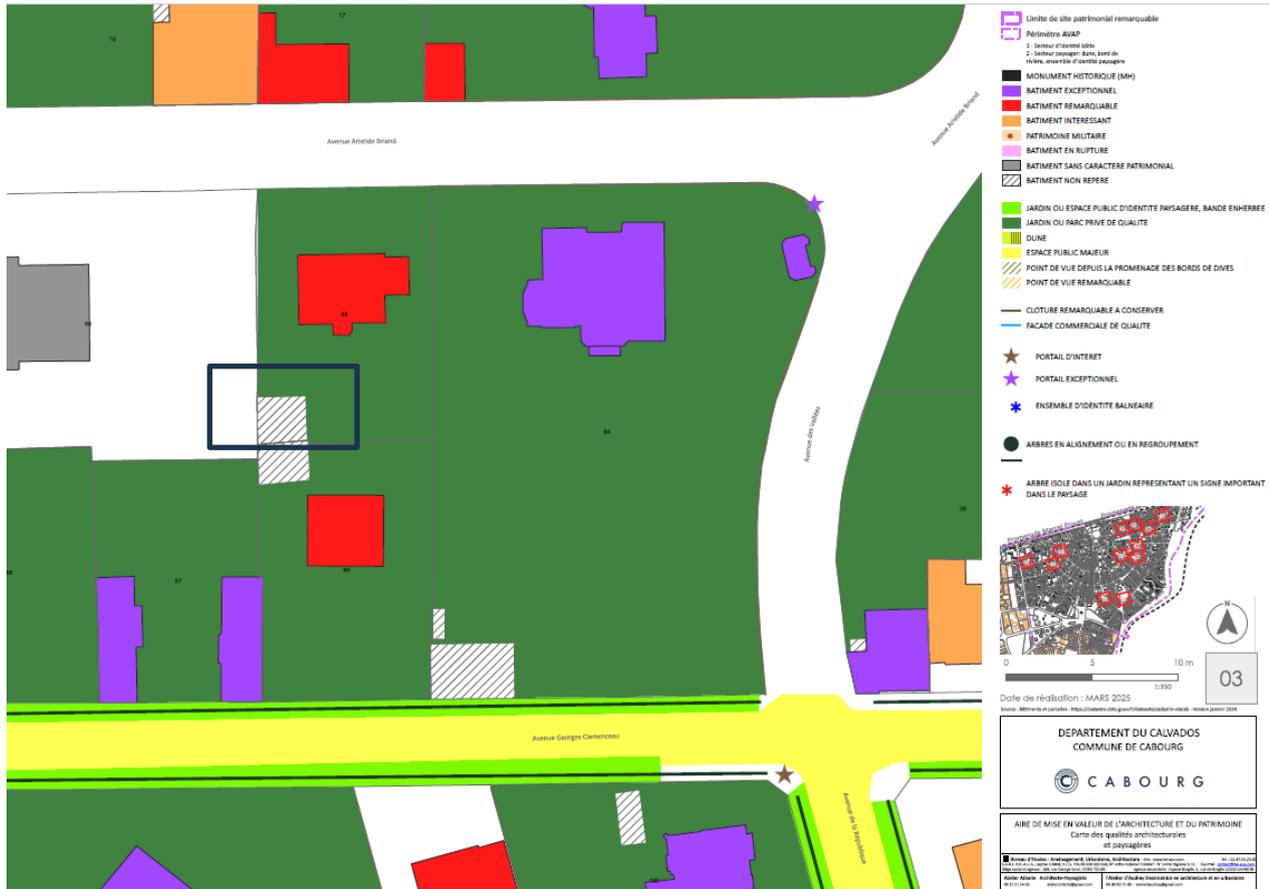
2.4 – La modification de l'inventaire des Villas et de leurs annexes

Il est proposé d'ajouter huit annexes et un portail au repérage initial de l'AVAP. Ces annexes accompagnent le bâtiment principal protégé au titre de l'AVAP. Elles sont repérées comme bâtiment intéressant, le portail est repéré comme portail d'intérêt.

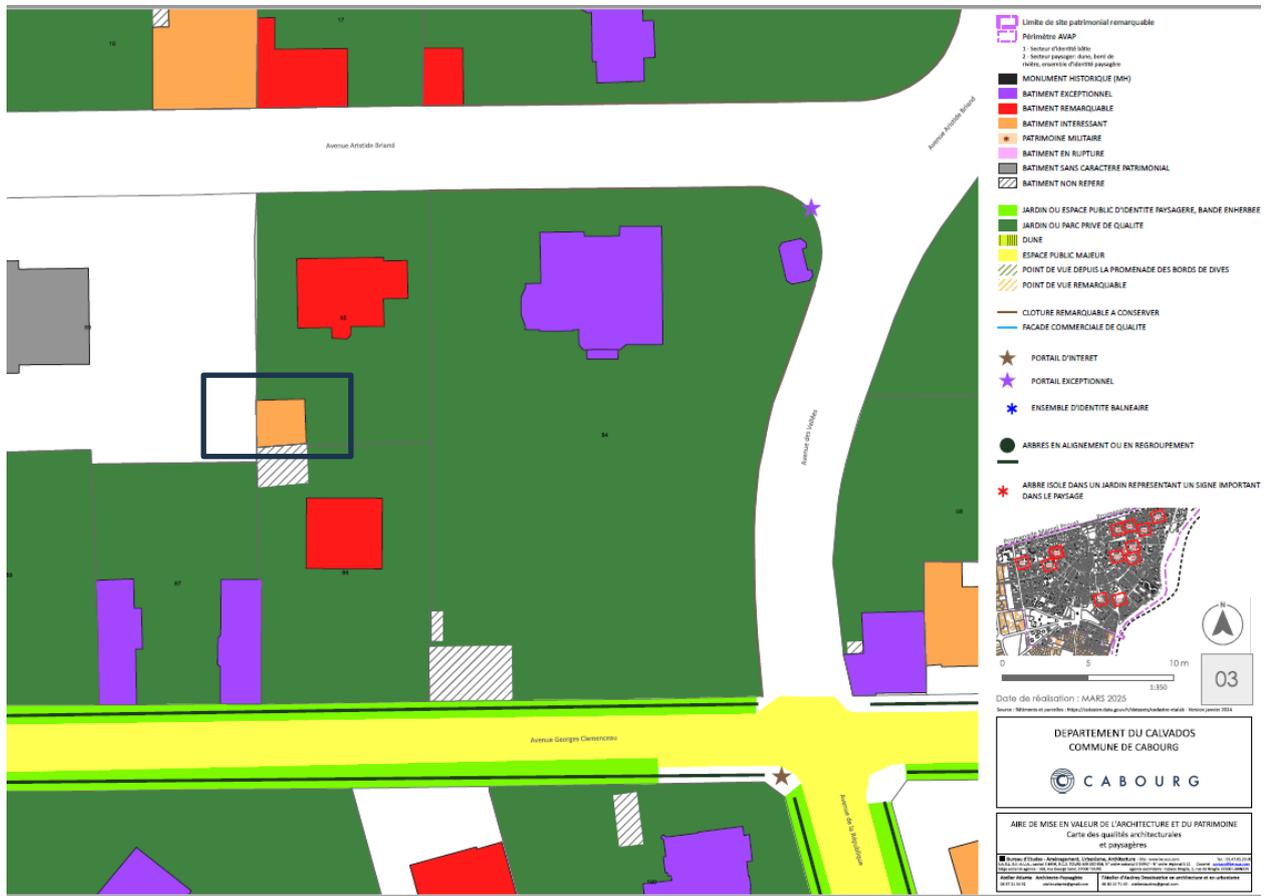


19 avenue Aristide Briand
Annexe avec décor faux-pans de bois

Extrait du règlement graphique / avant modification – annexe 19 avenue Aristide Briand



Extrait du règlement graphique / après modification – annexe 19 avenue Aristide Briand





Portail angle avenues du Général Castelnau et de Verdun

Extrait du règlement graphique / avant modification – portail angle avenues du Général Castelnau et de Verdun



Extrait du règlement graphique / après modification - portail angle avenues du Général Castelnau et de Verdun





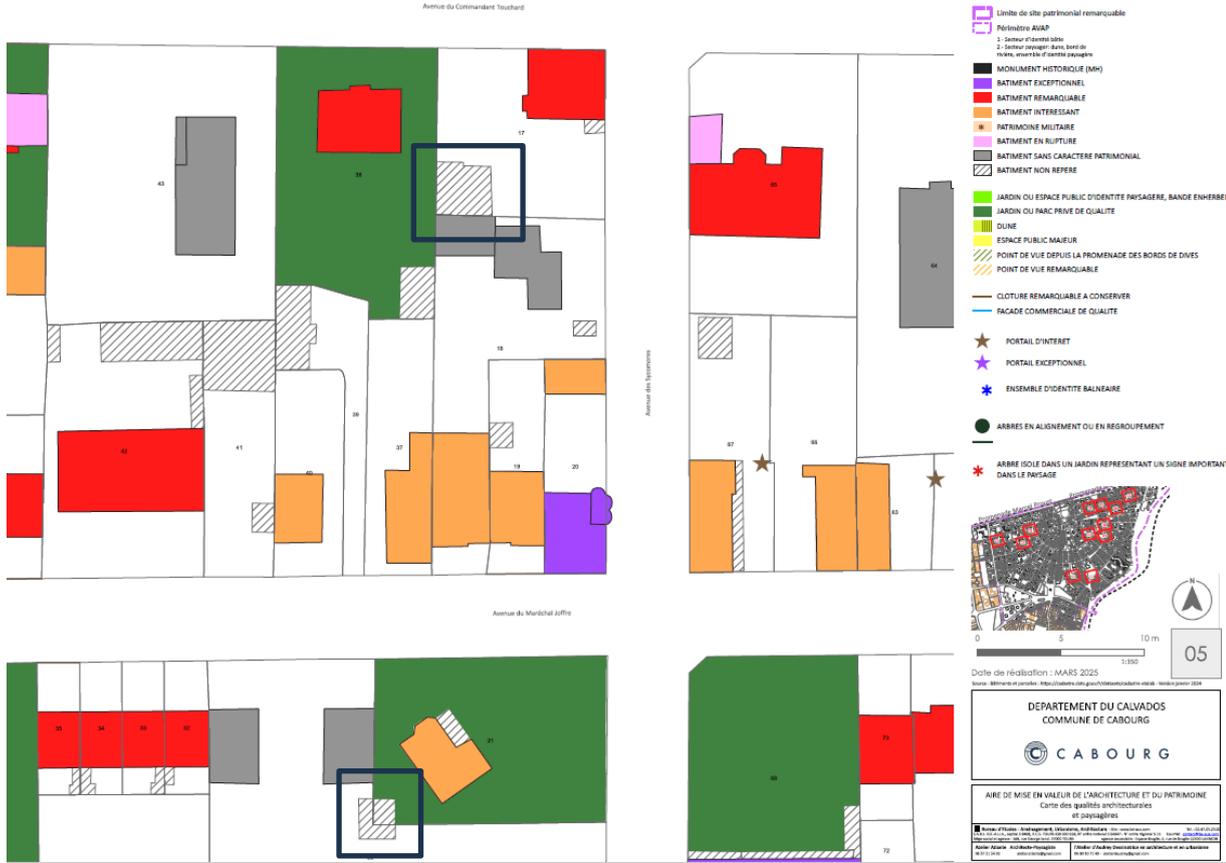
4 avenue des Sycomores

Annexe avec décor faux-pan de bois et couverture à croupe.



avenue du roi Albert 1^{er}, à
l'arrière d'un petit collectif,
annexe qui a conservé sa
volumétrie et sa couverture

Extrait du règlement graphique / avant modification – annexes 4 avenue des Sycomores et avenue du roi Albert 1er



Extrait du règlement graphique / après modification – annexes 4 avenue des Sycomores et avenue du Roi Albert 1er





25 avenue du Roi Albert 1^{er}

Annexe : décor faux-pans de bois et couverture à croupe.

Extrait du règlement graphique / avant modification – annexe 25 avenue du roi Albert 1er



Extrait du règlement graphique / après modification – annexe 25 avenue du Roi Albert 1er

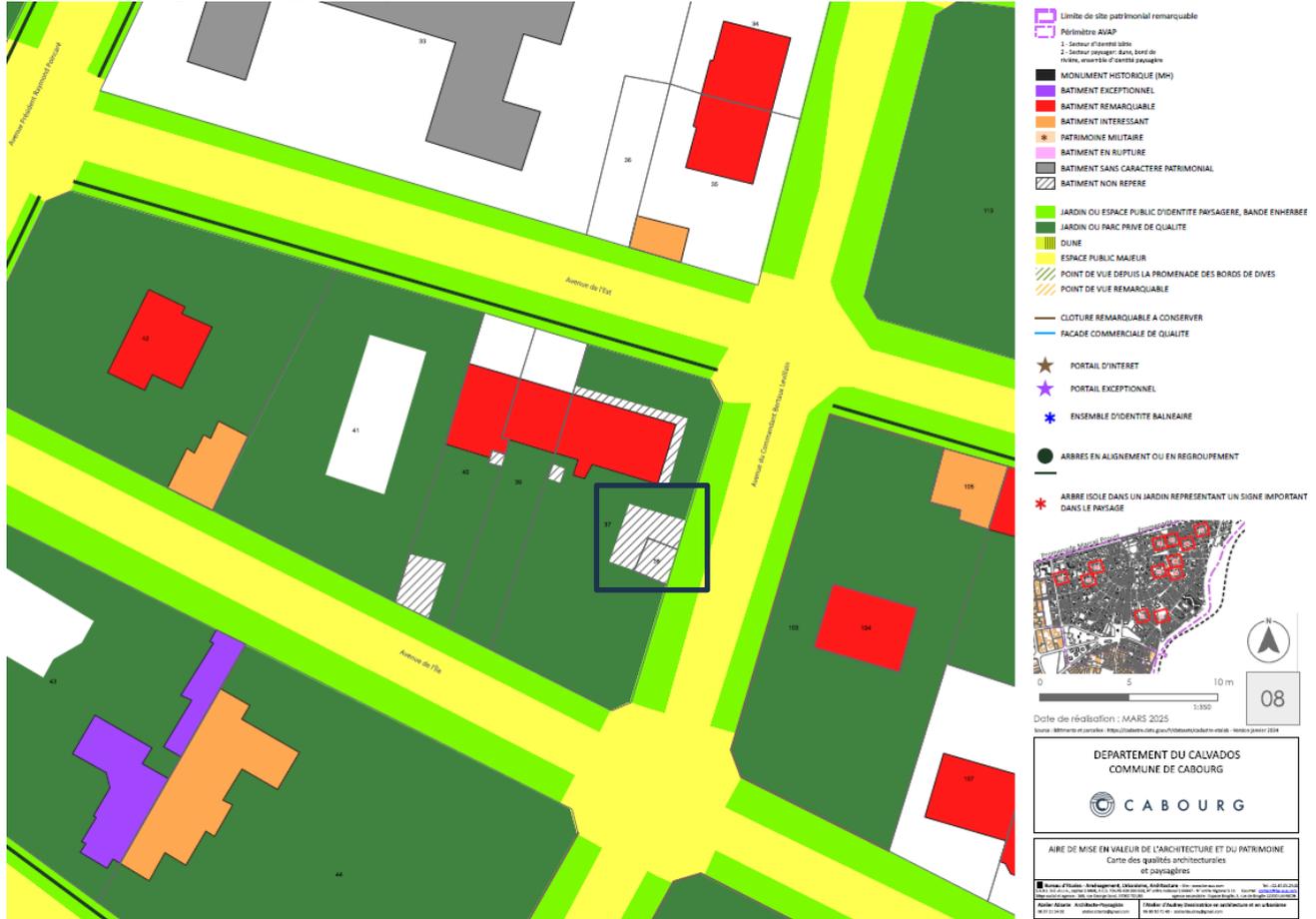




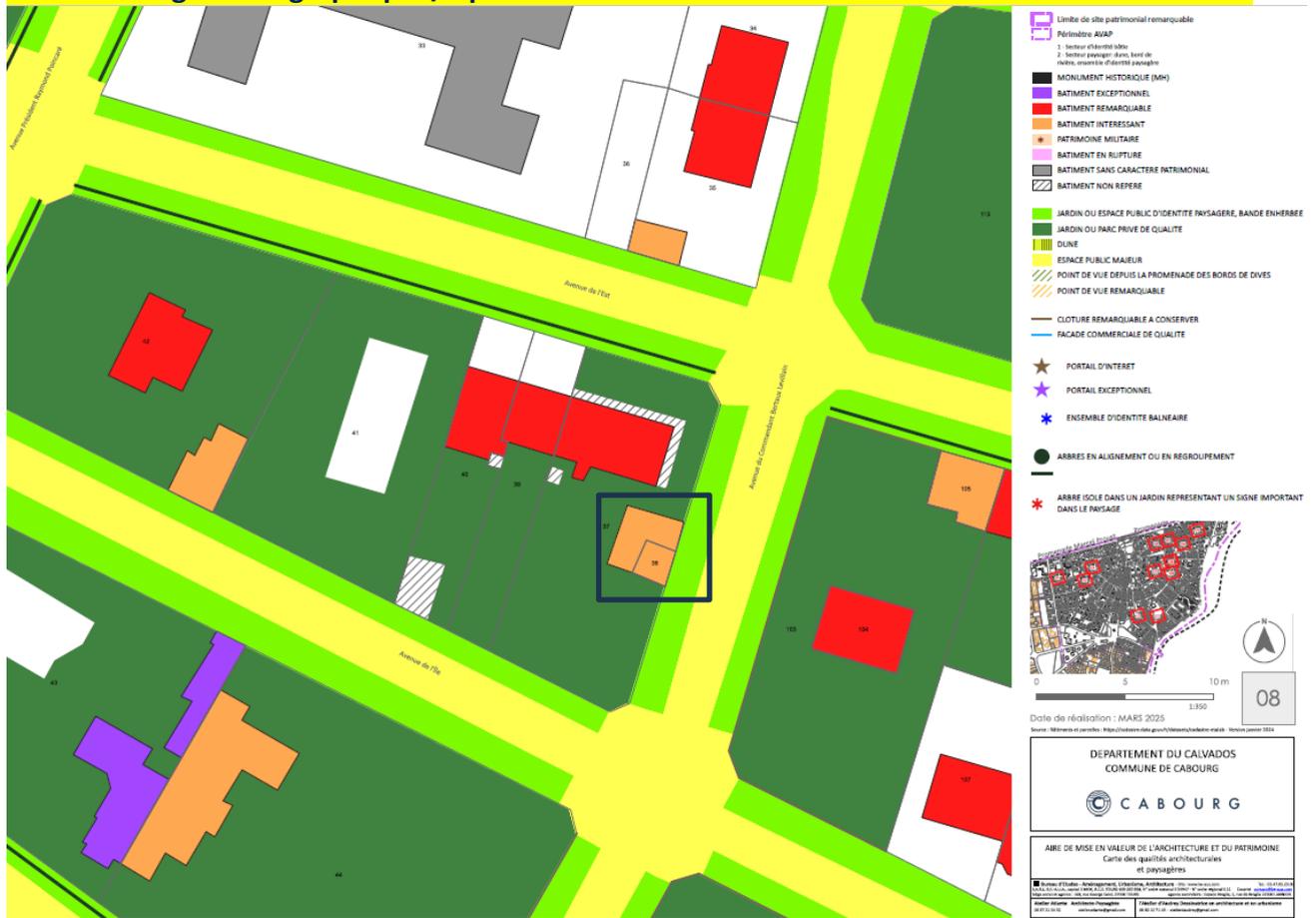
43 avenue du Cdt Bertaux Levillain

Annexes : décor faux-pans de bois et couverture à croupe

Extrait du règlement graphique / avant modification – annexes 43 av. du Cdt Bertaux Levillain



Extrait du règlement graphique / après modification – annexes 43 av. du Cdt Bertaux Levillain





50 avenue du Commandant Touchard

Annexe : encadrements de baies, garde-corps et contrevents identiques à ceux de la villa.

Extrait du règlement graphique / avant modification – annexe 50 av. du Cdt Touchard



Extrait du règlement graphique / après modification – annexe 50 av. du Cdt Touchard





Avenue Ernest Bonneau

Annexe : couverture en tuile plate avec épis de faitage ouvragé.

Extrait du règlement graphique / avant modification – annexe av. Ernest Bonneau



Extrait du règlement graphique / après modification – annexe av. Ernest Bonneau



Il est proposé d'ajouter cinq bâtiments au repérage initial de l'AVAP : quatre intéressants et un remarquable.

Pour rappel,

Les bâtiments remarquables, portés en rouge sur la carte des qualités architecturales et paysagères.

Sont inclus dans cette catégorie, les bâtiments présentant une déclinaison des caractéristiques des bâtiments exceptionnels, mais restant qualitatifs dans leur traitement :

- Soit, appartenant à un ensemble urbain comme les ensembles du vieux bourg ou avenue de la mer,
- Soit, isolés au sein de jardins, comme certaines demeures bourgeoises et villas, ces bâtiments ne doivent avoir subi que peu de modifications de structure irréversibles.
- Soit, certaines annexes particulièrement qualitatives ont également été identifiées dans cette catégorie.



2 avenue des Platanes

Villa implantée à l'alignement, isolée, qui pas subi des modifications de structures irréversibles (installation de volets roulants et châssis de toit réversible).

Les bâtiments intéressants, portés en orange sur la carte des qualités architecturales et paysagères.

Sont inclus dans cette catégorie,

- les bâtiments reprenant les codes des bâtiments remarquables, avec des modesties de moyens et des interprétations, qui participent à la continuité des systèmes d'implantation sans représenter un intérêt à l'unité. C'est notamment le cas des dérivés de types balnéaires qui ne présentent toutefois pas une richesse de décors.
- Les annexes sur rues qui font partie d'une organisation historique afin de pouvoir les encadrer.



33 avenue Aristide Briand

Bâtiment reprenant les codes des bâtiments remarquables (avant-corps de la villa, dessous de toit et lucarnes, couverture en croupe) avec des modesties de moyens

Extrait du règlement graphique / avant modification – nouveau bâtiment 33 av. Aristide Briand



Extrait du règlement graphique / après modification - nouveau bâtiment 33 av. Aristide Briand





24 avenue Alfred Piat

Bâtiment reprenant les codes des bâtiments remarquables (avant-corps de la villa, dessous de toit et lucarnes, couverture en croupe) avec des modesties de moyens

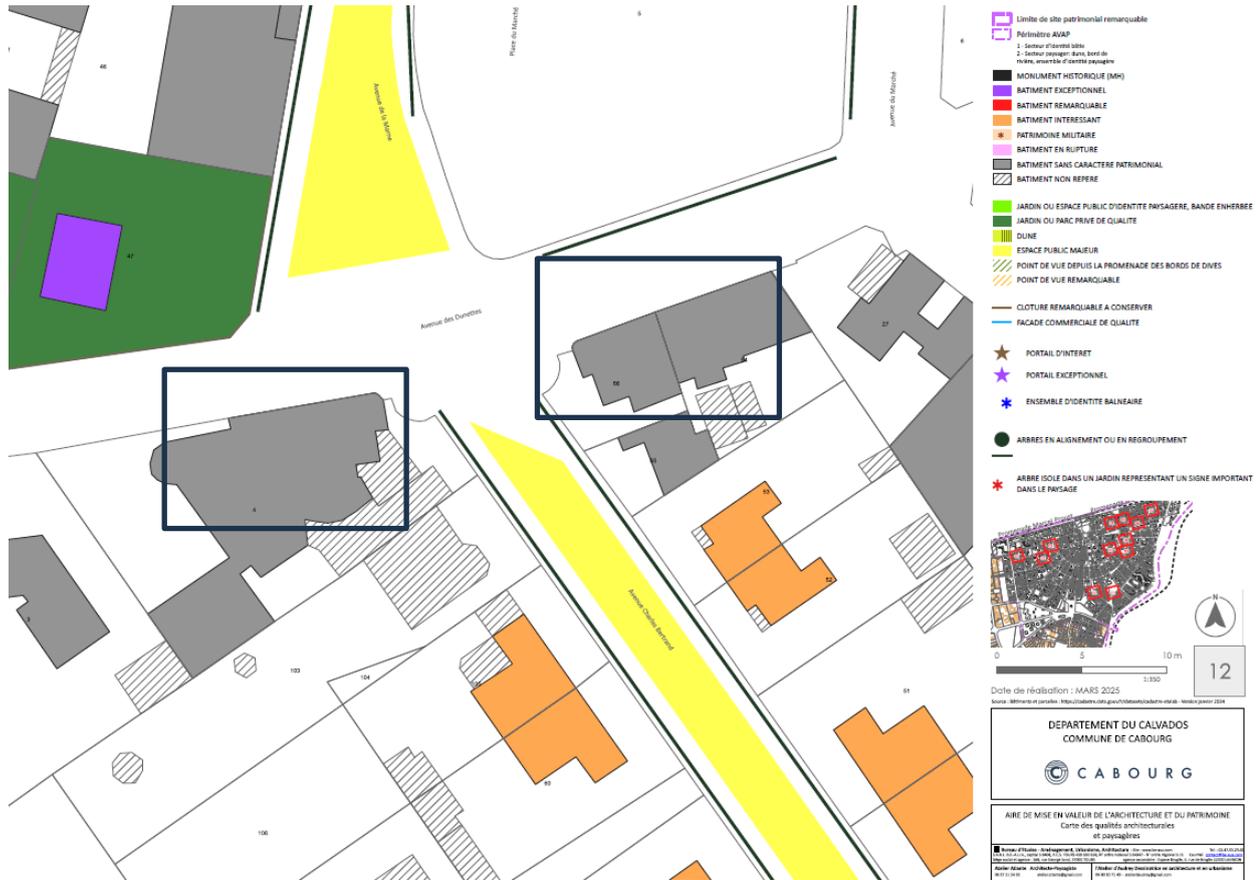
VILLE DE CABOURG - MODIFICATION N°1 DE L'AVAP

10 et 12 avenue des Dunettes,

Deux bâtiments des années trente qui marquent l'entrée de l'avenue Charles Bertrand avec son lotissement construit à la même époque.

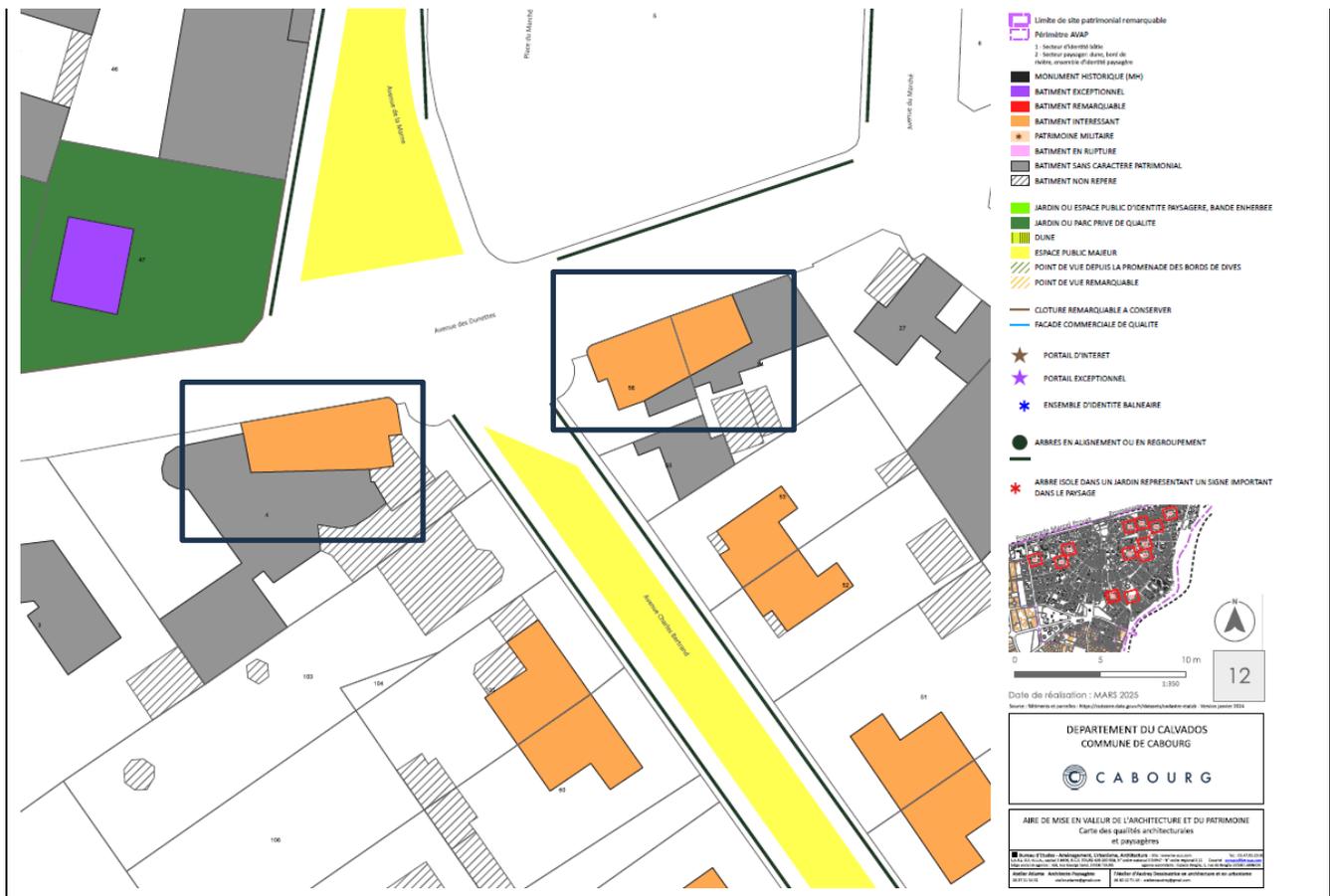


Extrait du règlement graphique / avant modification – nouveaux bâtiments 10 & 12 av. des Dunettes



Extrait du règlement graphique / après modification - nouveaux bâtiments 10 & 12 av. des Dunettes

VILLE DE CABOURG - MODIFICATION N°1 DE L'AVAP



Procédure de modification

