

AFFAIRE RICARAS

10 Chemin du Ricaras– 14740 ROSEL

Cadastre : 000 AC 98 - 000 AC 40 – 000 AC41 – 000 AC 50

Surface Terrain : **12 600m²**

Surface Emprise :

Maison Existante :124.00 m²

Extension 01 : 42.00 m²

Extension 02 : 17.00 m²

PLU – Secteur N & PLUi – Secteur N

Contexte et démarche

Début juin 2026, notre agence a réalisé une étude de faisabilité en phase APD, préalablement au dépôt d'un permis de construire portant sur la création de deux petites extensions d'un hôtel particulier datant du début du XIX^e siècle, implanté au sein de son parc sur une propriété d'environ 1 hectare et 260 m².

Nous avons transmis cette étude de faisabilité à la commune de Rosel, qui l'a ensuite adressée au CAUE ainsi qu'à Caen la mer.

Nous avons reçu un premier retour au cours de la première semaine de septembre 2026, faisant apparaître une difficulté relative à l'emprise au sol.

En effet, le PLU actuellement en vigueur autorise une emprise au sol de 60 m², ce qui permet d'inscrire notre projet dans le cadre réglementaire, puisque celui-ci représente une emprise totale de 59 m².

En revanche, dans le futur PLUi, cette possibilité serait réduite à 30 m², ce qui remettrait en cause l'équilibre du projet tel qu'il a été conçu. Les caractéristiques et justifications de celui-ci sont détaillées dans la notice de présentation ci-après.

Nous avons donc pris rendez-vous lors d'une permanence consacrée au PLUi à la mairie de Caen, le mercredi 9 septembre 2026, afin de rencontrer les personnes en charge de l'examen des projets actuellement en phase de transition entre le PLU et le futur PLUi.

À l'issue de cette réunion de travail, il nous a été conseillé de déposer une contribution sur le site de l'enquête publique relative au PLUi et, parallèlement, de déposer le permis de construire dans le cadre du PLU actuellement en vigueur.

Les personnes rencontrées ont compris les enjeux du projet et, notamment, le fait que celui-ci n'entraîne aucune dégradation de l'espace paysager ni de son environnement susceptible d'avoir un impact sur la zone naturelle.

Les possibilités offertes par le PLU en vigueur correspondent pleinement à ce type de projet. Elles permettent de faire évoluer cette architecture patrimoniale afin de l'adapter aux modes de vie contemporains et aux enjeux de notre siècle, sans dénaturer le bâti existant ni compromettre les objectifs poursuivis par le futur PLUi.

Notice de présentation

Urbanisme et description du site

Notre projet s'inscrit au sein d'un parc largement végétalisé, situé sur une première parcelle à proximité du chemin Ricaras, sur la commune de Rosel, dans le Calvados. Cette parcelle permet l'accès au domaine.

Une fois franchie la grande enceinte en moellons et son remarquable portail en fer forgé, le visiteur découvre un petit hôtel particulier datant du début du XIX^e siècle.

La bâtisse est composée d'un corps principal accompagné de petits volumes disposés de part et d'autre de celui-ci.

L'ensemble est couvert par une charpente traditionnelle en bois de type Mansart. La couverture, ainsi que les brisis, sont réalisées en ardoise.

L'architecture de cet hôtel particulier, caractéristique du XIX^e siècle, est d'inspiration néoclassique et reprend notamment les codes de l'architecture mansardée.

Le bâti est implanté au sein d'un parc d'environ 3 000 m², comprenant de très grands arbres, probablement centenaires.

Les autres parties de la propriété se composent notamment d'un grand verger structuré selon un axe principal de composition. Trois autres secteurs sont occupés par des arbres de tailles variées, formant un petit espace boisé traversé par un cours d'eau.

L'ensemble évoque l'esprit du **mouvement romantique**.

Ce type de paysage accompagne naturellement l'architecture néoclassique : il donne l'illusion d'une nature libre, poétique et non domestiquée.

L'ensemble de cette propriété suscite une véritable émotion et invite à la rêverie et à la contemplation, à travers des paysages qui semblent presque accidentels et qui participent pleinement à l'identité du lieu.

Projet et présentation du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage est tombé amoureux de ce lieu, tant pour la quiétude de son paysage que pour l'écriture architecturale de ce petit hôtel particulier.

Ce projet représente, pour lui et sa famille, la possibilité de s'ancrer durablement sur le territoire et d'y vieillir dans un cadre où la nature est omniprésente et propice à la contemplation.

Il s'agit également de retrouver une forme de sérénité, en rupture avec l'accélération et le rythme parfois effréné de nos modes de vie contemporains.

Afin d'inscrire cette habitation dans le temps et de permettre son évolution, il est cependant nécessaire d'adapter ponctuellement le bâti existant et son fonctionnement intérieur.

Le projet prévoit ainsi la création de deux petites extensions.

La première permettra d'accueillir un espace cuisine ainsi qu'un cellier.

La seconde accueillera une salle de bains et permettra d'organiser, à terme, l'ensemble des fonctions nécessaires à la vie quotidienne au niveau du rez-de-chaussée.

Cette organisation donnera notamment la possibilité au maître d'ouvrage et à sa famille de continuer à habiter les lieux durablement, en anticipant les besoins liés au vieillissement et à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Parti architectural

La volonté architecturale est de respecter pleinement la composition classique de cet hôtel particulier. Les extensions conserveront une emprise limitée et reprendront les principaux éléments du vocabulaire architectural de la bâtisse existante.

Elles comprendront notamment :

- des pierres d'angle taillées ;
- des modénatures autour des ouvertures ;
- une corniche périphérique en pierre naturelle en partie haute des façades ;
- une finition d'enduit taloché similaire à celle du bâtiment existant.

L'objectif est d'inscrire les extensions dans une continuité architecturale harmonieuse avec la construction d'origine.

La volonté du maître d'ouvrage est que l'intervention contemporaine s'efface autant que possible afin de préserver les proportions, l'équilibre et l'écriture architecturale de la bâtisse historique.

Préservation du paysage et de l'environnement

Aucune intervention ne sera réalisée sur les espaces verts existants.

L'ensemble des arbres et sujets végétaux composant le parc sera conservé afin de préserver l'intégrité paysagère du lieu.

Le projet ne prévoit aucune modification susceptible d'altérer le caractère naturel de la propriété.

Cette préservation est d'autant plus importante que le parc constitue aujourd'hui un refuge pour la petite faune sauvage ainsi que pour certains cervidés, notamment les chevreuils.

Le projet architectural a donc été pensé dans une logique de continuité avec le site existant, en conciliant l'évolution nécessaire du bâti, la préservation de son caractère patrimonial et la protection du paysage naturel qui l'entoure.