

Département du Calvados

Commune de FONTAINE-LE-PIN

PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTICE ARCHITECTURALE

(notice architecturale de protection du patrimoine et des ensembles homogènes au titre de l'article L.123-1-5-7)

PIECE D2

Plan Local d'Urbanisme approuvé par DCM du 1^{er} mars 2013

Le Maire,



Notice architecturale



En référence à l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme permet d'identifier et de localiser les éléments de paysage et de délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre, culturel, historique ou écologique et (de) définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. »

La présente notice architecturale explicite la méthodologie utilisée pour la délimitation des quartiers et bâtiments à protéger sur le territoire communal de FONTAINE-LE-PIN. Elle indique également les préconisations – règles ou recommandations – à prendre en compte lors des interventions sur les immeubles ou les ensembles repérés.



Méthodologie de repérage et de classification

Les immeubles et les ensembles remarquables ont fait l'objet d'un recensement (voir plans de zonage E1 et E2), sur l'ensemble du territoire communal.

Les principales valeurs patrimoniales prises en compte pour le recensement sont :

- *l'intérêt historique,*
- *l'ancienneté,*
- *les qualités urbaines et architecturales,*
- *la qualité d'usage.*

Classification par types

Le recensement concerne deux grands types d'éléments remarquables :

- *Les ensembles remarquables :*
 - *Le village de Bray-en-Cinglais*
 - *Le quartier de la reconstruction à FONTAINE-LE-PIN*
- *Les bâtiments remarquables*



REGLES ET RECOMMANDATIONS GENERALES

Les interventions sur le patrimoine remarquable recensé seront conformes aux règles du PLU, et en particulier à l'article 11 de la zone concernée. Toutefois, la préservation de ce patrimoine nécessite que les règles soient complétées et adaptées aux différents enjeux posés par sa conservation et sa mise en valeur.

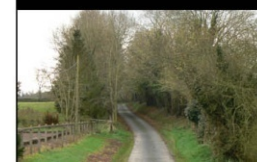
1) Ensembles homogènes

a) Le village de Bray-en-Cinglais

Le village de Bray-en-Cinglais présente une valeur patrimoniale forte, dont le caractère doit être préservé. Le bâti existant est doté d'une grande homogénéité architecturale, liée à l'utilisation de la pierre de Caen et du principe de maçonnerie de ces pierres. Le bâti y est presque exclusivement ancien : les époques de constructions vont du XIV^{ème} siècle pour l'église de Bray-en-Cinglais jusqu'au début du XIX^{ème} siècle.

Les principales caractéristiques de ce bâti sont les suivantes :

- Les constructions sont implantées sur au moins une limite séparative, et/ou en alignement de la voie.
- Les constructions ne sont pas dotées de sous-sols.
- La façade principale est toujours orientée vers le Sud, afin de recueillir à la fois la luminosité et la chaleur du soleil.
- Les constructions sont en pierre naturelles de la région;
- Les ouvertures (portes, fenêtres, lucarnes) de toutes les façades possèdent des jambages verticaux, linteaux supérieurs et appuis en pierres de Caen très caractéristiques du bâti local de la région de Falaise.
- Toutes les façades sont jointées à la chaux suivant le principe de « la pierre vue ».
- Le plan est simple, long et étroit, non brisé. La forme générale est allongée. La base (largeur) de ces constructions varie usuellement de 6m à 7.50m.
- La proportion des pignons est nettement plus haute que large.



REGLES ET RECOMMANDATIONS GENERALES

- La longueur des constructions est au moins égale à 1 fois $\frac{1}{2}$ sa largeur.
- La forme générale des ouvrants de chacune des façades principales est dans un rapport de 1,7 pour 2 (la dimension usuelle des ouvrants en façade est de 0.8mX1.60m à l'exclusion des portes d'accès pour lesquelles la hauteur libre est portée à 2m environ) avec parfois la présence de petites lucarnes d'éclairément sur la façade arrière des habitations.
- La mise en place de porche, sur l'entrée principale de la construction, n'est pas caractéristique du site.
- Les menuiseries extérieures sont en bois, de couleur blanche et à petits carreaux.
- Les baies vitrées de grande dimension ne représentent pas le caractère significatif de ce bâti.
- Les toitures ont deux pentes égales et symétriques de 45° au minimum. Les couvertures de ces bâtiments sont exclusivement en petites tuiles de terre cuite ou en ardoises naturelles de petit format type 22*32 avec un panachage de ces 2 solutions pour certaines constructions (bâtiment principal en ardoises naturelles et les bâtiments secondaires annexes en petite tuile de terre cuite par exemple).
- La présence d'autres techniques de couverture (tuiles mécaniques, ardoises naturelles de grand format, couverture en bac acier ,ardoise fibre ciment, shingle ou autres...) correspond à des périodes de constructions hâtives (reconstructions, préservation temporaire du bâti, etc....). Ces types de couverture ne peuvent donc pas constituer une référence pour le bâti existant.
- Une des caractéristiques majeures est la présence de haies bocagères et d'arbres (pommiers, fruitiers...) qui participent à l'esprit authentique rural du village.
- Les clôtures situées en limites séparatives sont constituées par des haies ou des murs en pierres.
- Les voies d'accès dans le village de Bray en Cinglais sont étroites et contribuent au caractère rural du site.



REGLES ET RECOMMANDATIONS GENERALES

Règles

Tous les projets se réaliseront dans le respect des principales caractéristiques du bâti, énoncées précédemment (1) a)).

1/ Démolition ou modification des volumes

Au sein du village de Bray-en-Cinglais, les constructions présentent un intérêt architectural ou historique suffisant pour justifier de leur protection, et sont donc à conserver et à restaurer. Le principe général est l'interdiction de leur démolition. Toutefois, si pour des raisons de sécurité, un bâtiment devait être démoli, il serait alors demandé une reconstruction à l'identique, tant au niveau de l'implantation, de l'emprise au sol, que des matériaux utilisés.

Les constructions seront restaurées dans le respect de leur volumétrie d'origine : les extensions du volume bâti existant est donc interdit.

2/ Façades

Les modifications d'aspect des façades et les ravalements se feront dans le respect de l'architecture locale et des matériaux traditionnellement utilisés sur le site (pierres naturelles, de la région) ; les ouvertures (portes, fenêtres, lucarnes) posséderont des jambages verticaux, linteaux supérieurs et appuis en pierres de Caen. Les façades seront jointées à la chaux suivant le principe de « la pierre à vue ». Les décors d'origine (modénature, matériaux, textures) seront conservés et mis en valeur.

La mise en valeur d'ouvrages ou parties d'ouvrages en pierre de taille ou en moellons de pays sera exigé, même s'il s'agit d'éléments mis à jour après le décrépiage d'une paroi, précédemment enduite. S'il s'agit du dispositif d'origine, les enduits sont autorisés : dans ce cas, l'emploi d'un mortier à base de chaux ou de sable local est imposé.

Le style et la proportion des baies et des fermetures existantes seront préservés à l'identique.

L'ajout ou la suppression de percements seront autorisés sur la base d'une étude globale de la façade, à condition que l'équilibre d'ensemble de celle-ci et son caractère architectural soient préservés. Les percements de grande dimension ne seront pas autorisés.

En cas de remplacement des menuiseries ou des systèmes de fermeture, un plan d'ensemble sera exigé. Les coffres de volets roulants, s'ils sont projetés, devront être placés à l'intérieur de la construction afin de ne pas être visible depuis l'extérieur. Les volants, quant à eux, devront être imperceptibles en position ouverte.

Les éléments de décors d'origine, tels que les encadrements de baies, moulures et bandeaux, les garde-corps, le dessin des menuiseries seront préservés ou restitués.



REGLES ET RECOMMANDATIONS GENERALES

3/ Toitures

Les volumes, pentes et matériaux des toitures seront conservés ou restitués. Les passées de toitures, les décors et cheminées seront conservés ou restitués.

Les constructions seront couvertes d'ardoises naturelles petit module (format 22X32), ou en petites tuiles de terres cuites (format 11X27), afin de respecter l'identité du village.

4/ Clôtures

Les murs de clôtures existants, en pierres traditionnelles, quelque soit leur hauteur d'origine, seront conservés et restaurés avec les différents éléments (grilles, piliers, portails en serrurerie) qui les composent, et dans le respect des matériaux d'origine.

En limite d'emprise publique :

Les clôtures seront constituées de :

- murs de clôtures en pierres traditionnelles,
- de haies composées d'essences locales (charmilles, charmes, frênes, noisetiers, par exemple). Les résineux sont interdits. Les clôtures végétales pourront être doublées de grilles ou de grillages, de couleur sombre : cette clôture grillagée sera implantée en second plan (vers l'intérieur de la parcelle), de manière à ce que seule la clôture végétale soit visible depuis la voie publique.

Les portails et ouvrages d'accès aux parcelles seront en bois, et seront implantés en limite d'emprise publique.

En limites séparatives :

Les clôtures seront constituées de :

- murs de clôtures en pierres traditionnelles,
- de haies composées d'essences locales (charmilles, charmes, frênes, noisetiers, par exemple). Les résineux sont interdits. Les clôtures végétales pourront être doublées de grilles ou de grillages, de couleur sombre .

5/ Les annexes dont l'emprise au sol est supérieure à 20 m² :

Les constructions d'annexes devront respecter les caractéristiques principales du bâti énoncées en 1) a) : en particulier, concernant les proportions, les volumes, le traitement des façades, de la couverture, et la dimension des ouvertures.

Elles devront être le complément naturel de l'habitat ; elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal. Une utilisation partielle du bois pourra être envisagée pour les façades des annexes.



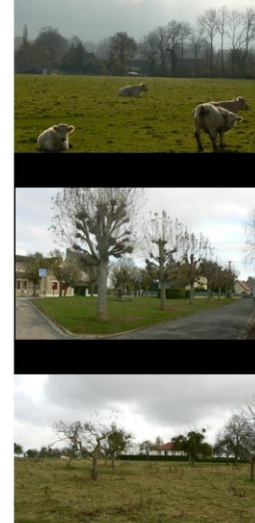
REGLES ET RECOMMANDATIONS GENERALES

b) Le quartier de la reconstruction à FONTAINE-LE-PIN

Le quartier de la reconstruction est centré autour de la place des alliées de Fontaine le Pin. Il est constitué d'habitations individuelles indépendantes ou jumelées. Cette partie du centre du bourg présente une valeur patrimoniale forte en participant à l'identité du village. Le caractère architectural homogène du centre bourg ,marqué par un bâti datant de la reconstruction d'après guerre , doit être préservé.

Les principales caractéristiques de ce bâti sont les suivantes :

- Les constructions sont implantées bien en retrait de la voie publique. Les façades principales sont globalement alignées et parallèles à la voie.
- Les constructions ne sont pas dotées en général de sous-sols. Ce sont des bâtiments de type RDC + un étage sous comble ou bien de type RDC + Etage + combles.
- La façade principale est toujours orientée vers la place des alliés.
- Les ouvertures (portes, fenêtres, lucarnes) de toutes les façades possèdent un moulurage périphérique saillant en béton très caractéristique des bâtiments de la reconstruction d'après guerre.
- Présence sur la façade principale de pierres à caractère bosselé très caractéristiques de cette période.
- La base de ces constructions est rectangulaire ou carré. Les bâtiments de type RDC + Etage + combles ont une base plutôt carré tandis que les bâtiments de type RDC + un étage sous comble ont une base plutôt rectangulaire.
- La forme générale des ouvrants de chacune des façades principales est globalement carré ou faiblement rectangulaire à l'exclusion bien entendu des portes d'accès.
- Les toitures ont deux pentes égales et symétriques. Les couvertures de ces bâtiments sont exclusivement en tuiles mécaniques grand format , en petites tuiles de terre cuite ou en ardoises de petit format.
- Les menuiseries extérieures sont de couleur blanche et à grands carreaux.
- Certaines de ces constructions possèdent en étage des lucarnes de forme très particulière et typique de l'architecture de la reconstruction.
- Une moulure saillante en partie basse des constructions (avec un revêtement en pierres ou enduit) est caractéristique de ces bâtiments.



REGLES ET RECOMMANDATIONS GENERALES

Règles

Tous les projets se réaliseront dans le respect des principales caractéristiques du bâti, énoncées précédemment (1/ b)).

1/ Démolition ou modification des volumes

Autour de la place des alliées en centre bourg de Fontaine le Pin, les constructions présentent un intérêt architectural ou historique suffisant pour justifier de leur protection, et sont donc à conserver et à restaurer. Pour ce faire, toute démolition de bâtiment existant est interdite. Le principe général est l'interdiction de leur démolition. Toutefois, si pour des raisons de sécurité, un bâtiment devait être démoli, il serait alors demandé une reconstruction à l'identique, tant au niveau de l'implantation, de l'emprise au sol, que des matériaux utilisés.

Les constructions seront restaurées dans le respect de leur volumétrie d'origine. Une attention toute particulière sera portée à l'éventuelle extension du volume bâti existant. Ces extensions devront assurer à la construction, prise dans son ensemble, une adéquation architecturale satisfaisante vis-à-vis des constructions avoisinantes.

2/ Façades

Les éventuelles modifications d'aspect de la façade principale et des parties de la construction (pignons) visibles depuis la place des Alliées devront se faire dans le respect de l'architecture locale et des matériaux du site.

Les ouvertures (portes, fenêtres, lucarnes) des façades visibles depuis la place posséderont une moulure périphérique saillante caractéristique des constructions du site. Les décors d'origine (modénature, matériaux, textures) seront conservés et mis en valeur.

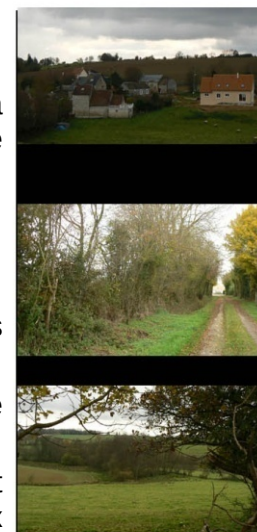
La mise en valeur d'ouvrages ou de parties d'ouvrages en pierre de taille ou en moellons de pays sera exigée même s'il s'agit d'éléments mis à jour après le décrépiage d'une paroi précédemment enduite. Cette disposition s'appliquera notamment aux façades (ou parties de façades) et pignons visibles depuis la place des alliées. S'il s'agit du dispositif d'origine, les enduits sont autorisés : dans ce cas, l'emploi d'un mortier à base de chaux ou de sable local est imposé.

Le style et la proportion des baies et des fermetures seront préservés à l'identique de l'existant.

L'ajout ou la suppression de percements seront autorisés sur la base d'une étude globale de la façade, à condition que l'équilibre d'ensemble de celle-ci et son caractère architectural soient préservés.

En cas de remplacement des menuiseries ou des systèmes de fermeture, un plan d'ensemble sera exigé. Les coffres de volets roulants, s'ils sont projetés, devront être placés à l'intérieur de la construction afin de ne pas être visible depuis l'extérieur. Les volants, quant à eux, devront être imperceptibles en position ouverte.

Les éléments de décors d'origine, tels que les encadrements de baies, moulures et bandeaux, les garde-corps, le dessin des menuiseries seront préservés ou restitués.



REGLES ET RECOMMANDATIONS GENERALES

3/ Toitures

Les volumes, pentes et matériaux des toitures seront conservés ou restitués. Les passées de toitures, les décors et cheminées seront conservés ou restitués.

Les constructions seront couvertes de petites tuiles de terre cuite (format 22X32), d'ardoises de petit format ou de tuiles mécaniques de grand format, afin de respecter l'identité du quartier de la reconstruction.

Les toitures seront à deux pans avec une pente de 45 °environ.

4/ Clôtures

En limite d'emprise publique :

Les deux types de clôtures suivantes (caractéristiques de ce quartier), lorsqu'elles existent devront être reconstruites, rénovées et mises en valeur.

Il s'agit :

- des clôtures constituées d'un mur bahut en pierre, surmonté d'une tablette en béton et de poteaux carrés (répartis à intervalles réguliers);
- de lisses blanches horizontales en bois, ancrées dans des poteaux verticaux.

Dans les autres cas, les clôtures sur les voies publiques ne devront pas excéder 1.50m, sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis la voie publique et devront être à dominante végétale : l'emploi d'essences locales est imposé (charmilles, charmes, frênes, noisetiers, par exemples). Les clôtures végétales pourront être doublées de grilles ou de grillages, de couleur sombre : cette clôture grillagée sera implantée en second plan (vers l'intérieur de la parcelle), de manière à ce que seule la clôture végétale soit visible depuis la voie publique.

Les portails et ouvrages d'accès aux parcelles seront constitués d'éléments métalliques, de couleur blanche, avec une ossature en tube rond caractéristiques de l'époque de la reconstruction. Le remplissage des vides pourra être réalisé en métal déployé peint.

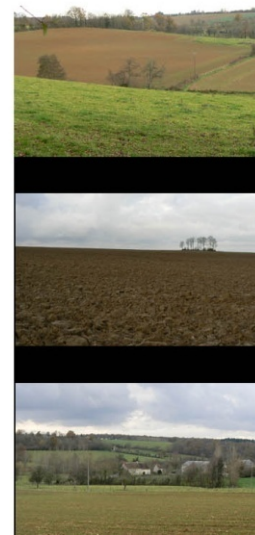
En limites séparatives :

Les clôtures seront constituées de haies composées d'essences locales (charmilles, charmes, frênes, noisetiers, par exemple). Les résineux sont interdits. Les clôtures végétales pourront être doublées de grilles ou de grillages, de couleur sombre.

5/ Les annexes dont l'emprise au sol est supérieure à 20 m² :

Les constructions d'annexes devront respecter les caractéristiques principales du bâti énoncées en 1) b) : en particulier, concernant le traitement des façades, de la couverture, et la dimension des ouvertures. Elles devront être le complément naturel de l'habitat ; elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal.

Cette disposition ne s'applique que sur les parties visibles depuis la voie publique, la place des Alliés et la place de l'église.



REGLES ET RECOMMANDATIONS GENERALES

Bâtiments remarquables

a) Le recensement

Un recensement général du patrimoine bâti de la commune a été réalisé, et a permis de repérer des constructions isolées et des ensembles bâtis, en vue d'améliorer leur protection, comme le permet l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme.

Il ne s'agit pas de figer l'évolution du bâti par des mesures de protection systématiques et générales, mais plutôt :

- ✓ De conserver des éléments architecturaux de qualité, des constructions importantes pour l'histoire de la commune, des constructions et des ensembles particulièrement représentatifs d'une époque ou d'un style, ainsi que des organisations urbaines qui reflètent l'identité des villages et en renforcent leur image ;
- ✓ De n'envisager la transformation ou la démolition de certains éléments de qualité qu'après une réflexion aboutie sur les enjeux du projet et sur la façon dont il s'inscrira dans le tissu urbain.

Il s'agit donc de permettre aux bâtiments d'évoluer sans renier leur histoire.

Les bâtiments remarquables sont repérés sur les documents graphiques du PLU.

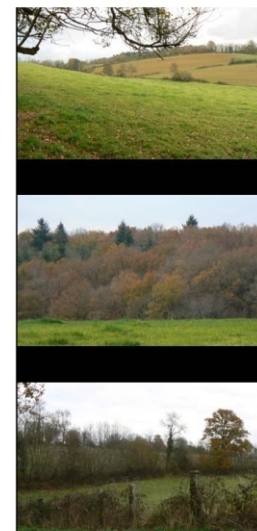
b) Caractéristiques principales du bâti

- Les constructions sont en pierre naturelles de la région ;
- Les ouvertures (portes, fenêtres, lucarnes) de toutes les façades possèdent des jambages verticaux, linteaux supérieurs et appuis en pierres de Caen très caractéristiques du bâti local de la région de Falaise.
- Toutes les façades sont jointées à la chaux suivant le principe de « la pierre vue ».
- Le plan est simple, long et étroit , non brisé. La forme générale est allongée. La base (largeur) de ces constructions varie usuellement de 6m à 7.50m.
- La proportion des pignons est nettement plus haute que large.



REGLES ET RECOMMANDATIONS GENERALES

- La longueur des constructions est au moins égale à 1 fois $\frac{1}{2}$ sa largeur.
- La forme générale des ouvrants de chacune des façades principales est dans un rapport de 1,7 pour 2 (la dimension usuelle des ouvrants en façade est de 0.8mX1.60m à l'exclusion des portes d'accès pour lesquelles la hauteur libre est portée à 2m environ) avec parfois la présence de petites lucarnes d'éclairément sur la façade arrière des habitations.
- Les menuiseries extérieures sont en bois, de couleur blanche et à petits carreaux.
- Les baies vitrées de grande dimension ne représentent pas le caractère significatif de ce bâti.
- Les toitures ont deux pentes égales et symétriques de 45° au minimum. Les couvertures de ces bâtiments sont exclusivement en petites tuiles de terre cuite ou en ardoises naturelles de petit format type 22*32 avec un panachage de ces 2 solutions pour certaines constructions (bâtiment principal en ardoises naturelles et les bâtiments secondaires annexes en petite tuile de terre cuite par exemple).
- La présence d'autres techniques de couverture (tuiles mécaniques, ardoises naturelles de grand format, couverture en bac acier ,ardoise fibre ciment, shingle ou autres...) correspond à des périodes de constructions hâtives (reconstructions, préservation temporaire du bâti, etc....). Ces types de couverture ne peuvent donc pas constituer une référence pour le bâti existant.
- Une des caractéristiques majeures est la présence de haies bocagères et d'arbres (pommiers, fruitiers...) qui participent à l'esprit authentique rural de la commune.



REGLES ET RECOMMANDATIONS GENERALES

c) Règles et recommandations générales

Tous les projets se réaliseront dans le respect des principales caractéristiques du bâti, énoncées précédemment (paragraphe b).

1/ Démolition ou modification des volumes

Ces immeubles, qui présentent un intérêt architectural ou historique suffisant pour justifier de leur protection, et sont donc à conserver et à restaurer. Le principe général est l'interdiction de leur démolition. Toutefois, si pour des raisons de sécurité, un bâtiment devait être démoli, il serait alors demandé une reconstruction à l'identique, tant au niveau de l'implantation, de l'emprise au sol, que des matériaux utilisés.

Les immeubles seront restaurés dans le respect de leur volumétrie d'origine : les extensions du volume bâti existant est donc interdit.

2/ Façades

Les modifications d'aspect des façades et les ravalements se feront dans le respect de l'architecture de l'immeuble : de préférence, elles seront en pierres naturelles, de la région; les ouvertures (portes, fenêtres, lucarnes) posséderont des jambages verticaux, linteaux supérieurs et appuis en pierres de Caen. Les façades seront jointées à la chaux suivant le principe de « la pierre à vue ». Les décors d'origine (modénature, matériaux, textures) seront conservés et mis en valeur.

La mise en valeur d'ouvrages ou parties d'ouvrages en pierre de taille ou en moellons de pays sera exigé, même s'il s'agit d'éléments mis à jour après le décrépiçage d'une paroi, précédemment enduite. S'il s'agit du dispositif d'origine, les enduits sont autorisés : dans ce cas, l'emploi d'un mortier à base de chaux ou de sable local est imposé.

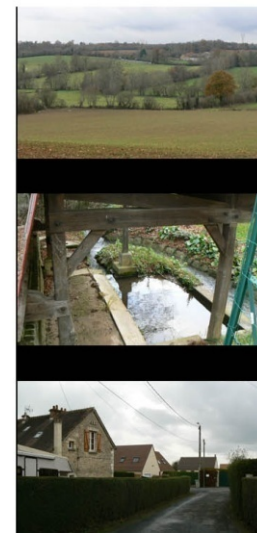
Le style et la proportion des baies et des fermetures existantes seront préservés à l'identique.

La fermeture des loggias et la couverture des terrasses en retrait sont interdites.

L'ajout ou la suppression de percements seront autorisés sur la base d'une étude globale de la façade, à condition que l'équilibre d'ensemble de celle-ci et son caractère architectural soient préservés. Les percements de grande dimension ne seront pas autorisés.

En cas de remplacement des menuiseries ou des systèmes de fermeture, un plan d'ensemble sera exigé. Les coffres de volets roulants, s'ils sont projetés, devront être placés à l'intérieur de la construction afin de ne pas être visible depuis l'extérieur. Les volants, quant à eux, devront être imperceptibles en position ouverte.

Les éléments de décors d'origine, tels que les encadrements de baies, moulures et bandeaux, les garde-corps, le dessin des menuiseries seront préservés ou restitués.



REGLES ET RECOMMANDATIONS GENERALES

3/ Toitures

Les volumes, pentes et matériaux des toitures seront conservés ou restitués. Les passées de toitures, les décors et cheminées seront conservés ou restitués.

Les constructions seront couvertes d'ardoises naturelles petit module (format 22X32), ou en petites tuiles de terres cuites (format 11X27), afin de respecter l'identité du village.

4/ Clôtures

Les murs de clôtures existants, en pierres traditionnelles, quelque soit leur hauteur d'origine, seront conservés et restaurés avec les différents éléments (grilles, piliers, portails en serrurerie) qui les composent, et dans le respect des matériaux d'origine.

