COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
MONT SAINT-MICHEL NORMANDIE

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
AVRANCHES – MONT-SAINT- MICHEL

Site patrimonial remarquable
Commune d'Avranches

PIÈCE N°39

PLUi approuvé le 27 février 2020

Dernière actualisation : Mise à jour n°2

Futur Proche aménagement, urbanisme & paysage — idea recherche — Agricultures & Territoires Chambre d'agriculture Manche — HARDY environnement — ALICE BRAUNS PAYSAGISTE

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
MONT SAINT-MICHEL
NORMANDIE

SOMMAIRE

- Règlement littéral
- Cahier annexe au règlement
- Périmètre et secteurs
- Plan protection bâti
- Rapport de présentation
- Diagnostic de la ville
- Délibération communautaire d'approbation du SPR
- Arrêté préfectoral pour accord en vue de la création du SPR

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

Commune nouvelle d'Avranches

Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) pour la ville d'Avranches

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION MONT SAINT-MICHEL NORMANDIE

AVRANCHES

REGLEMENT LITTERAL

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du 25 Février 2025

Le Président

David NICOLAS

MONT-SAINT-MICHEL - NORMANDIE Communauté d'Agglomération

Paquin ARCHITECTE

ARCHITECTES DU PATRIMOINE

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) pour la ville d'Avranches

CAHIER REGLEMENTAIRE n°1

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AU PERIMETRE AVAP

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLE AU PERIMETRE AVAP *2*

I. FONDEMENT LEGISLATIF 2
I.1 UN REGLEMENT ISSU DU CODE DU PATRIMOINE 2

II. PORTEE JURIDIQUE 2
II.1 UNE SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE 2
II.2 ARTICULATION DE L'AVAP AVEC LE PLUI 3
II.3 MONUMENTS HISTORIQUES 3
II.4 ABORDS DE MONUMENTS HISTORIQUES ET SITES 3
II.5 ARCHÉOLOGIE 3
II.6 PERMIS DE DÉMOLIR 4
II.7 ARRÊTÉS DE PÉRIL 4
II.8 PUBLICITÉ 4

III. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL 4

IV. PIECES CONSTITUTIVES DE L'AVAP 5
IV.1 Rapport de présentation et diagnostic 5
IV.2 Le Règlement 5
IV.3 Les documents graphiques 5

V. JUSTIFICATION DU ZONAGE 6

VI. LE PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS 6

VII. DECOMPOSITION DU PERIMETRE DE L'AVAP 8

VIII. ENJEUX RÉGLEMENTAIRES PAR SECTEURS 10

IX. CATEGORIES DE PROTECTION ET LEGENDE DU PLAN DE PROTECTION 10
IX.1 BATIMENTS 10
IX.2 CONSTRUCTIONS D'ACCOMPAGNEMENT 11
IX.3 ELEMENTS D'INTERET PAYSAGER 12
IX.4 INDICATION DE PROJET 12

X. FACADES COMMERCIALES 14
X.1 REGLEMENTATION 14
X.2 RECOMMANDATIONS 17

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLE AU PERIMETRE AVAP

I. FONDEMENT LEGISLATIF

I.1 UN REGLEMENT ISSU DU CODE DU PATRIMOINE

L'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) de la commune d'Avranches est établie en application de l'article 28 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, modifiant les articles L.624-1 à L.642-10 du Code du patrimoine, et du décret n°2011-1903 du 19 décembre 2011, modifiant les articles D.642-1 à R.642-29 du même code.

Le document est établi suivant les modalités et orientations fournies par la circulaire du 2 mars 2012 et les fiches techniques qui l'accompagnent.

II. PORTEE JURIDIQUE

II.1 UNE SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE

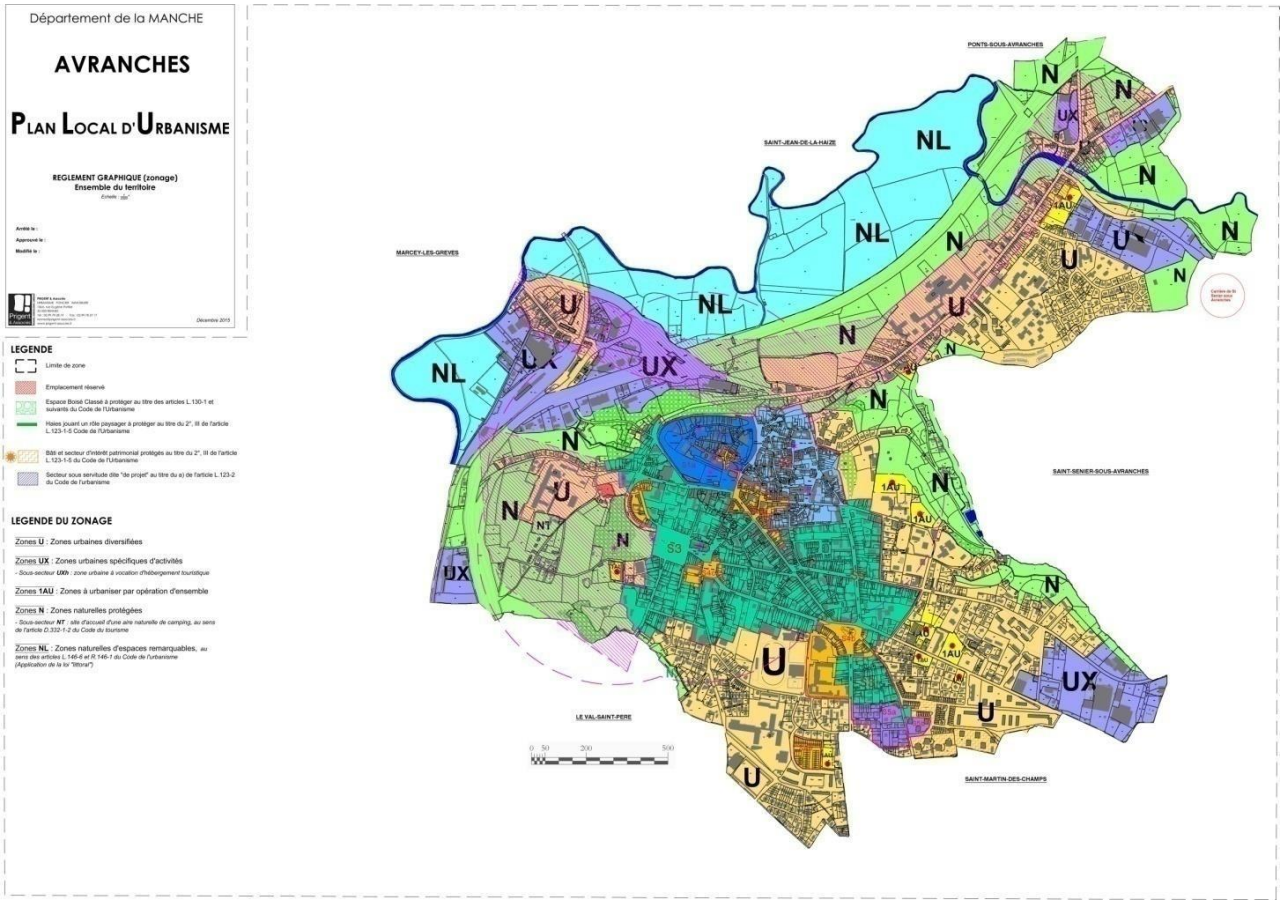
Les prescriptions de l'AVAP constituent une servitude d'utilité publique.

Tous travaux de construction, de démolition, de déboisement, de plantation, de transformation et de modification de l'aspect des immeubles bâtis et non bâtis compris dans le périmètre de l'AVAP sont soumis à l'autorisation préalable délivrée par l'autorité compétente, après avis de l'Architecte des Bâtiments de France, suivant Les articles L.632-1 à L632-3 du Code du Patrimoine.

Plan Local d'Urbanisme

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

II.2 ARTICULATION DE L'AVAP AVEC LE PLUI



Une obligation de cohérence a été introduite entre l'AVAP et le PLUI : l'AVAP prend en compte les obligations du PADD, devant entretenir avec ce dernier un rapport de compatibilité. Cette compatibilité concerne également les dispositions réglementaires du PLUI, y compris dans le cadre d'une révision aticles L 642-3 du code du patrimoine).

II.3 MONUMENTS HISTORIQUES

Les Monuments Historiques classés ou inscrits au titre de l'article du code du patrimoine continuent à de produire leurs effets.

II.4 ABORDS DE MONUMENTS HISTORIQUES ET SITES

La création de l'AVAP suspend les effets des rayons de protection de 500 m des abords de Monuments Historiques sur le territoire de AVAP, quel que soit la localisation du monument, au sein ou hors de son périmètre. Au-delà, les parties résiduelles des périmètres d'abords continuent de s'appliquer, sauf en cas de réalisation d'un périmètre de protection modifié (P.P.M.).

II.5 ARCHÉOLOGIE

AVRANCHES présente un secteur de servitude archéologique sur l'ensemble du périmètre couvert par l'AVAP

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

Le Service Régional de l'Archéologie sera prévenu de tous travaux d'affouillement, de démolition, de restauration, de transformation et de construction et de tous vestiges découverts à l'occasion desdits travaux.

Conformément aux dispositions de l'article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme «le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

II.6 PERMIS DE DÉMOLIR

Les dispositions du permis de démolir (article 430-1 du Code de l'Urbanisme) s'appliquent à tout le territoire de l'AVAP

II.7 ARRÊTÉS DE PÉRIL

L'arrêté du Maire prescrivant la réparation ou la démolition des bâtiments ou caves protégés menaçant ruine et faisant l'objet des procédures prévues par les articles L 511-1 à L 511-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, ne pourra être pris qu'après avis de l'Architecte des Bâtiments de France qui sera invité à assister à l'expertise prévue à l'article L 511-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

En cas de péril imminent (procédure prévue à l'article L 511-3 du Code de la Construction et de l'Habitation), le Maire en informe l'Architecte des Bâtiments de France en même temps qu'il adresse l'avertissement au propriétaire.

Si l'immeuble est protégé, seront prises toutes les mesures provisoires nécessaires pour assurer la sécurité des personnes et des biens tout en permettant la conservation de l'édifice et sa restauration ultérieure. Si l'immeuble n'est pas protégé, la démolition pourra être effectuée.

II.8 PUBLICITÉ

L'interdiction de publicité prévue à l'article L.581-8 du Code de l'environnement modifié par l'ordonnance n° 2000-914 du 18 septembre 2000 s'applique à l'ensemble du périmètre de l'AVAP.

Il ne peut être dérogé à cette interdiction que dans le cadre d'un règlement local de publicité établi en application de l'article L. 581-14 du même code.

La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement a procédé à une nouvelle répartition des compétences d'instruction et de police de l'affichage publicitaire (décret du 30 janvier 2012).

Cette répartition dépend désormais de la présence ou non d'un règlement local de publicité sur les communes ou le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme.

III. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le règlement de l'AVAP s'applique sur une partie du territoire communal délimitée sur le document graphique sous la légende PLAN DE PROTECTION DE L'AVAP

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

IV. PIECES CONSTITUTIVES DE L'AVAP

IV.1 Rapport de présentation et diagnostic

Le dossier de servitude de l'AVAP comprend :

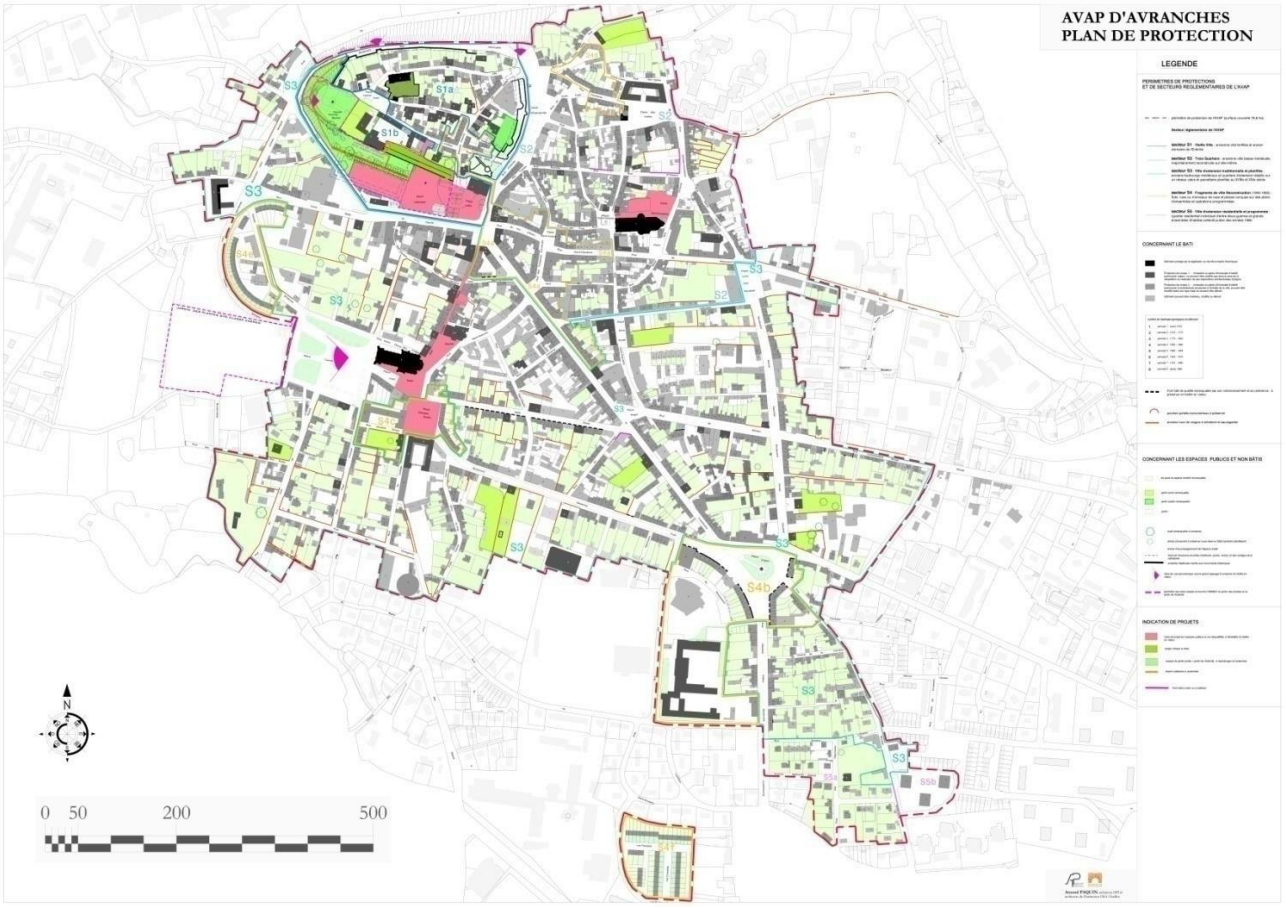
- un rapport de présentation qui expose les particularités du site et justifie les mesures de protection adoptées, auquel est adossé le diagnostic
- le règlement
- les documents graphiques :
• PLAN DES SECTEURS qui fait apparaître les secteurs et sous secteurs de l'AVAP
• PLAN DE PROTECTION qui fait apparaître les différentes catégories de protection du paysage
- un cahier comportant des illustrations de la typologie architecturale.

IV.2 Le Règlement

Le présent règlement et son rapport de présentation ainsi le cahier de typologie du bâti avec ses illustrations explicatives issues du Diagnostic.

IV.3 Les documents graphiques

Le PLAN DE PROTECTION de l'AVAP tous secteurs (ci-après).



Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

V. JUSTIFICATION DU ZONAGE

Le périmètre prend en compte la ville de développement traditionnel dans la quasi-totalité de sa partie haute avec l'amorce de ses faubourgs anciens. Il englobe également des opérations programmée lors de l'après-guerre et des quartiers de la ville restructurée de cette époque, avec l'ensemble Patton et le groupe scolaire ainsi que la rampe Léon Jozeau-Marigné, attenante au Jardin des Plantes.

SONT EXCLUS DE L'AVAP :

a) Classé au titre de l'article L 341.10 du code de l'environnement -le Jardin des plantes-, avec 2 monuments historiques, qui est considéré comme un espace autonome suffisamment protégé pour ne pas figurer dans le périmètre de l'AVAP.

b) Le hameau du chemin de la Boutonnière et la ferme de Changeons qui sont quant à eux inclus dans le Périmètre de protection modifié.

c) Les faubourgs Saint Etienne et de Ponts Gilbert ne sont pas intégrés au secteur AVAP en raison de leur hétérogénéité et leur dégradation architecturale routière et urbaines. Par ailleurs, bien que situés en entrée de ville, ils sont en fait séparés du centre par une longue séquence urbaine hétérogène et sans cohérence aujourd'hui.

d) Les grands ensembles et les zones d'extensions urbaines récentes de type « pavillonnaire » AVAP car ils ne présentent pas de caractéristiques urbanistiques et architecturales propres à la longue histoire d'Avranches et à son identité.

EN REVANCHE SONT INCLUS DANS L'AVAP :

e) Les maisons en bandes des rues Corneille, Flaubert et Barbey d'Aurévilly sont protégées dans l'AVAP en raison de la qualité de leur architecture et de la cohérence de leur implantation.

f) Des exemplaires d'immeubles tours dits « immeubles Lainé » relevés pour leur qualité architecturale dans le diagnostic.

VI. LE PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS

Un nouveau périmètre de protection des abords des monuments historiques sera proposé par l'architecte des bâtiments de France.

La création de l'AVAP suspend les effets des rayons de protection de 500 m des abords de Monuments Historiques sur le territoire de l'AVAP, quelle que soit la localisation du monument, au sein ou hors de son périmètre. Au-delà, les parties résiduelles des périmètres d'abords continuent de s'appliquer.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

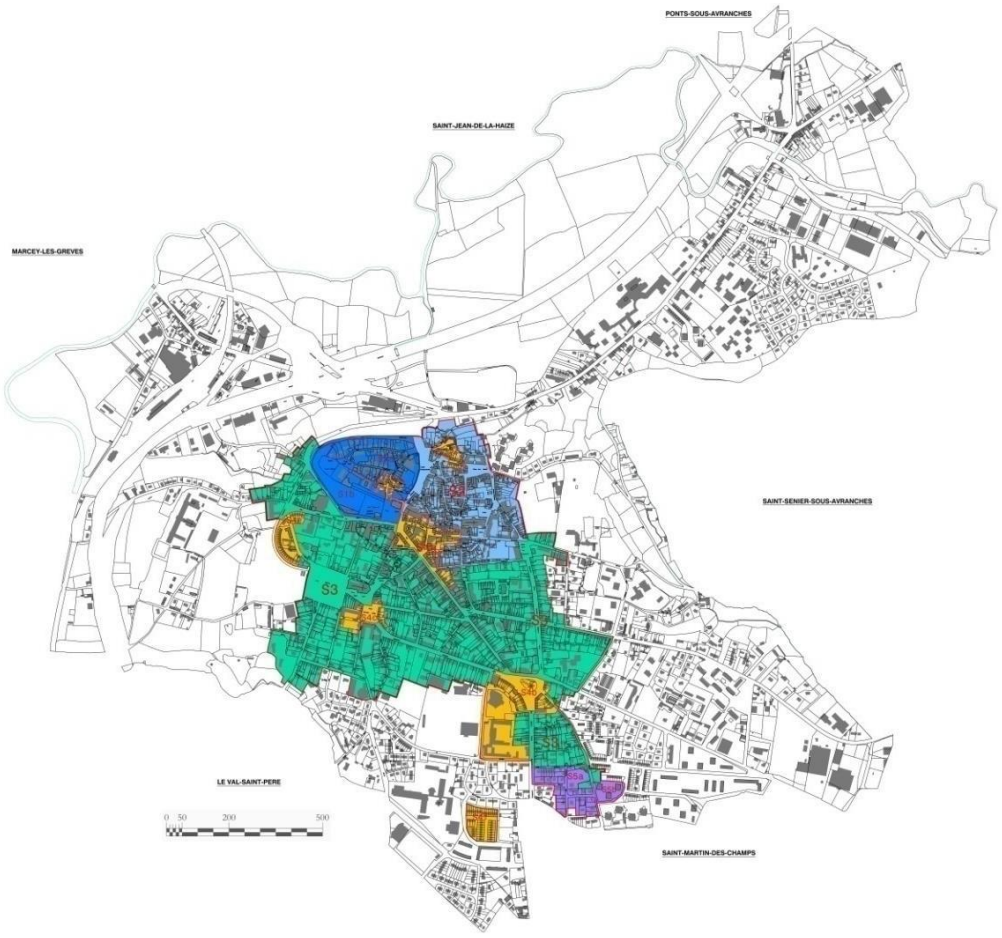
Les anciens périmètres de protection des Monuments Historiques d'AVRANCHES, sont remplacés quasi-intégralement par le périmètre de l'AVAP.

A l'extérieur de ce nouveau périmètre, le périmètre précédent obtenu par la somme des cercles tracés à partir des monuments historiques et selon un rayon de protection de 500 m sera annulé ou remplacé par un Périmètres Delimité des Abords, lequel sera créé en même temps que l'AVAP.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

VII. DECOMPOSITION DU PERIMETRE DE L'AVAP

Le périmètre de l'AVAP est composé de 5 grands secteurs:





secteur S1 - **Vieille Ville** : ancienne cité fortifiée et ancien domaine de l'Evêché

secteur S2 - **Trois Quartiers** : ancienne ville basse médiévale, majoritairement reconstruite sur elle-même.

secteur S3 – **Ville d'extension traditionnelle et planifiée** :
anciens faubourgs médiévaux et quartiers d'extension établis sur un réseau viaire et parcellaire planifiés au XVIIIe et XIXe siècle

secteur S4 - **Fragments de ville Reconstruction** (1945-1955) :
îlots, rues ou morceaux de rues et places conçues dans le cadre de plans d'ensembles et d' opérations programmées.

secteur S5 – **Ville d'extension résidentielle et programmée** :

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

quartier résidentiel pavillonnaire d'entre deux guerres et grands ensembles d'habitat collectifs publics des années 1960

LEGENDE

PERIMETRES DE PROTECTIONS ET DE SECTEURS REGLEMENTAIRES DE L'AVAP



édifice protégé au titre de la loi des MH (ABF)

périmètre de protection des Monuments Historiques

périmètre de protection de l'AVAP

Secteur réglementaire de l'AVAP

secteur S1 - **Vieille Ville** : ancienne cité fortifiée et ancien domaine de l'Evêché

secteur S2 - **Trois Quartiers** : ancienne ville basse médiévale, majoritairement reconstruite sur elle-même

secteur S3 - **Ville d'extension traditionnelle et planifiée** : anciens faubourgs médiévaux et quartiers d'extension établis sur un réseau viaire et parcellaire planifiés au XVIIIe et XIXe siècle

secteur S4 - **Fragments de ville Reconstruction** (1945-1955) : îlots, rues ou morceaux de rues et places conçues sur des plans d'ensembles et opérations programmées.

secteur S5 - **Ville d'extension résidentielle et programmée** : quartier résidentiel pavillonnaire d'entre deux guerres et grands ensembles d'habitat collectifs publics des années 1960

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

VIII. ENJEUX RÉGLEMENTAIRES PAR SECTEURS

Les objectifs de protection sont hiérarchisés selon les secteurs, les prescriptions y sont différenciées selon les caractéristiques propres à chacun.

L'objectif de l'AVAP est de maintenir et renforcer les qualités urbaines et architecturales de chaque secteur :

- S1 : Mettre en valeur l'historique et la diversité du bâti, rénover et révéler la qualité des espaces publics

- S2 : Rénover et assainir un quartier en cours de dégradation et progressivement déqualifié du fait de la vacance croissante. Intervenir sur les cœurs d'ilots pour les réhabiliter et mettre en valeur le bâti, riche mais souvent déqualifié.

- S3 : Conserver la qualité d'espace équilibré bâti et jardin, réhabiliter les espaces non bâtis souvent déqualifiés par les aires de stationnement, replanter le long des axes majeurs (boulevards, rue de Mortain, etc.) révéler la qualité du bâti en respectant les types architecturaux et en se référant au cahier illustratif annexé au règlement, pour chacun d'eux.

- S4 : Conserver l'unité architecturale et intervenir sur le bâti en tenant compte des unités de construction d'origine, au-delà du parcellaire, doter les ensembles homogènes d'une charte réglementaire spécifique au type 6 et adapté à l'ilot ou à la partie de rue reconstruite.

- S5 : Mettre en valeur et protéger la production bâtie de qualité du XXe siècle.

IX. CATEGORIES DE PROTECTION ET LEGENDE DU PLAN DE PROTECTION

Indépendamment des secteurs et des prescriptions qui s'y appliquent, on peut distinguer plusieurs catégories d'éléments d'intérêt patrimonial.

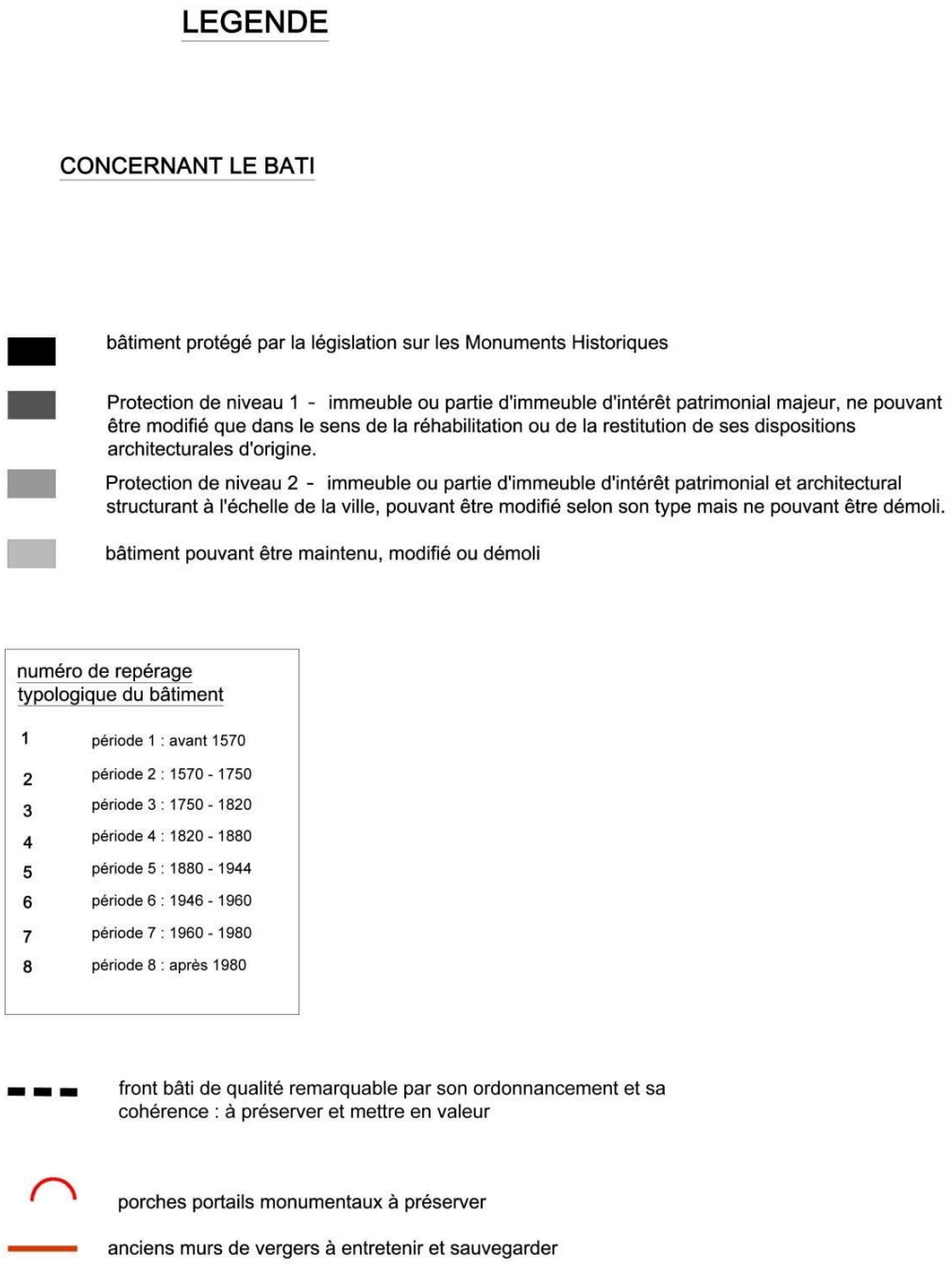
IX.1 BATIMENTS

- **Bâtiment protégé par la législation sur les Monuments Historiques**
- **Protection de niveau 1** – indiqué en GRIS FONCE – immeuble ou partie d'immeuble d'intérêt patrimonial majeur, ne pouvant être modifié que dans le sens de la réhabilitions ou restitution de ses dispositions architecturales d'origine.
- **Protection de niveau 2** – indiqué en GRIS MOYEN –immeuble ou partie d'immeuble d'intérêt patrimonial et architectural structurant à l'échelle de la ville, pouvant être modifié selon son type mais ne pouvant être démoli.
- **Bâtiment non protégé** – indiqué en GRIS CLAIR– pouvant être maintenu, modifié ou démoli
- **Front bâti de qualité remarquable** par son ordonnancement et sa cohérence – indiqué en POINTILLE NOIR – à préserver et mettre en valeur

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

IX.2 CONSTRUCTIONS D'ACCOMPAGNEMENT

- **Enceinte médiévale inscrite au titre des monuments historiques** – indiquée par un trait NOIR épais –
- **Anciens murs de vergers** – indiqué par un trait MARRON – à entretenir et sauvegarder
- **Porches portails monumentaux identifiés**– indiqué par un ARC DE CERCLE ROUGE – à entretenir et sauvegarder
- **Tracé de l'ancienne enceinte médiévale, portes, donjon et parties des vestiges de l'ancienne cathédrale** – indiqué en POINTILLE PARME –



Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

IX.3 ELEMENTS D'INTERET PAYSAGER

- **sol pavé et espace minéral remarquables** – indiqués en trame CARRE MARRON –
- **jardin privé remarquable** – indiqué en APLAT VERT CLAIR et hachuré vert moyen – à conserver et mettre en valeur
- **jardin public remarquable** – indiqué en APLAT VERT MOYEN et hachuré vert foncé – à conserver et mettre en valeur
- **jardin**– indiqué en HACHURE VERT CLAIR–
- **sujet remarquable** – indiqué en DESSIN ARBRE CIRCULAIRE VERT EPAIS à conserver et mettre en valeur
- **arbres structurants** – indiqué en CERCLE VERT EPAIS – à préserver sous réserve d'état sanitaire satisfaisant
- **arbres d'accompagnements de l'espace urbain** – indiqué en CERCLE VERT FIN – à mettre en valeur ou à remplacer si besoin.
- **les points de vue : cônes de vue, axes de vue** – indiqué par un cône de vue FUCHSIA – **panoramique vers le grand paysage à conserver et mettre en valeur**

IX.4 INDICATION DE PROJET

- zone de projet sur espaces publics ou rue déqualifiés– indiqué en APLAT ROSE –, à réhabiliter et mettre en valeur
- verger citoyen indiqué en VERT KAKI – à créer
- espace de jardin public– indiqué en VERT D'EAU – (jardin de l'évêché) à réaménager et revaloriser
- chemin pédestre– indiqué par un trait JAUNE ORANGE – à revaloriser
- front bâti– indiqué en POINTILLE FUCHSIA – à créer ou à restituer

Ces catégories se retrouvent indifféremment dans les différents secteurs de l'AVAP.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

LEGENDE

CONCERNANT LES ESPACES PUBLICS ET NON BÂTIS

sol pavé et espace minéral remarquable


jardin privé remarquable


jardin public remarquable

jardin


sujet remarquable à conserver


arbres structurant à préserver sous réserve d'état sanitaire satisfaisant

arbres d'accompagnement de l'espace urbain

tracé de l'ancienne enceinte médiévale, portes, donjon et des vestiges de la cathédrale

enceinte médiévale inscrite aux monuments historiques


cône de vue panoramique vers le grand paysage à conserver et mettre en valeur

périmètre des sites classés et inscrits CARMEN du jardin des plantes et du jardin de l'Evêché

INDICATION DE PROJETS


zone de projet sur espaces publics ou rue déqualifiés, à réhabiliter et mettre en valeur


verger citoyen à créer


espace de jardin public (jardin de l'évêché) à réaménager et revaloriser

chemin pédestre à revaloriser

front bâti à créer ou à restituer

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

X. FACADES COMMERCIALES

Les prescriptions sur les vitrines, stores, bannes et enseignes s'appliquent à toutes les constructions dans le périmètre de l'AVAP en secteur S2, S3, S4a et S4c.

Les façades commerciales d'origine en bois doivent être maintenues et restaurées, même si le local n'est plus dédié au commerce.

X.1 REGLEMENTATION

- **Les vitrines**

La conservation des immeubles dans leur structure architecturale initiale sera obligatoire, de telle manière que les installations commerciales s'inscrivent dans l'ordonnancement originel de l'édifice, sans sur-largeur de baies ni multiplication des portes et accès.

- En secteur S4a, les devantures ne doivent pas interrompre l'unité des immeubles bâtis de type 6. La peinture et la pose des enseignes doit se faire en cohérence avec l'ensemble architectural et ne doit pas désunir les façades.

- En secteur 2 et 3, sauf fait acquis et nécessitant de gros travaux de recomposition, lorsque le commerce occupe plusieurs immeubles contigus, la façade commerciale doit être décomposée en autant de parties qu'il existe des façades différentes d'immeubles.

Le coffre ou façade en applique sur l'ensemble, les stores ou bannes, ne doivent pas excéder le niveau du plancher du 1er étage ou du bandeau maçonné existant éventuellement à ce niveau.

- **Matériaux**

Les couleurs trop vives et réfléchissantes et fluorescentes sont proscrites.
Les matériaux employés sont :

- Le bois peint, en panneaux menuisés pour les immeubles de types 1,2,3,4
- Les panneaux de résines
- La pierre (granite et calcaire)
- Le métal peint ou brossé
- Le zinc ou le cuivre
- la pierre reconstituée,

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

SONT INTERDITS :

Tout élément de décoration :

- disproportionné et incongru,

- en rupture avec l'ambiance de la rue commerçante.

Les métaux pourront rester bruts, à l'exclusion de l'aluminium.

Les aluminiums seront destinés à être laqués.

Les vitrines des façades commerciales doivent rester totalement transparentes.

- **Stores et bannes**

Les stores ou bannes sont conçus en toile unie et ne doivent pas descendre à une hauteur inférieure à 2 mètres, lambrequin y compris. Ils seront relevables.

Les stores ou bannes ne sont pas déployés au-delà de l'emprise de la terrasse de café, bar restaurant, etc., autorisée dans le cadre des occupations annuelles du domaine public.

Les stores et bannes s'inscrivent rigoureusement dans le cadre architectural qu'ils accompagnent et respectent les points suivants :

- ils sont situés au-dessus des baies et en dessous du niveau du plancher du 1er étage,

- ils présentent des coffres destinés à incorporer les mécanismes et tringleries,

- ils respectent dans les linteaux de pierre de taille, piédroits, poteaux et allèges appareillés.

- ils épousent la forme de la baie qu'elles accompagnent ou dans laquelle elles s'inscrivent, ou forment un ensemble sur plusieurs baies.

- Leurs inscriptions commerciales s'intègrent dans la composition de la banne et uniquement sur les parties retombantes,

- les rideaux de fer des devantures s'intègrent à la composition des façades et seront totalement escamotables à l'intérieur de la construction.

- **Les terrasses commerciales**

Rappel : les installations commerciales sur domaine public sont soumises à autorisation et doivent conserver un caractère temporaire quotidien.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

- Seuls les commerces désignés au règlement d'occupation du domaine public en vigueur (cafés, bars, restaurants, brasseries, salons de thé, glaciers) peuvent procéder à l'installation de terrasse commerciales, composée d'éléments obligatoirement rétractables et démontables. Les terrasses destinées à la dégustation définies au règlement d'occupation du domaine public ne peuvent être aménagées avec des séparatifs verticaux, latéralement ou frontalement.

- Les terrasses commerciales sont délimitées par des séparations latérales vitrées transparentes (sans publicité et sans vitrophanie) n'excédant pas en hauteur 180 cm de hauteur. Toutefois, la mise en place d'une partie pleine en pied de séparatif peut être autorisée sans excéder une hauteur de 80 cm.

- Un intervalle ouvert de 20 cm avec le store doit-il être maintenu afin d'assurer une ventilation naturelle, pour des raisons de sécurité et de santé publique.

- Elles ne présentent pas d'élément séparatifs frontaux afin de répondre aux exigences d'accessibilité et de sécurité, d'évacuation incendie des services d'incendie et de secours.

- Les structures des séparatifs latéraux sont réalisées en bois, en métal ou en aluminium peint. Les vitrages doivent avoir une forme simple et se terminer de manière droite, sans montant métallique horizontal.

- Les portes, les joues et les jonctions entre les séparatifs vitrés ne sont pas autorisées.

- Les titulaires d'un permis de stationnement peuvent être autorisés, par le Maire ou son représentant, sous réserve d'en formuler la demande, à effectuer de légers travaux, tels que trous ou scellements de crampons au sol, sous le contrôle des Services Techniques de la Ville sur des revêtements en dalle ou en pierre, les percements pourront s'envisager dans les joints.

- Les tonalités des structures sont pensées en harmonie avec la devanture commerciale.

- Les aménagements de terrasses commerciales sur l'espace public ou privé, ne doivent en aucun cas porter atteinte au caractère du lieu, mais au contraire concourir à la qualité du cadre bâti.

- Les parasols, lambrequins et stores à caractère publicitaire sont interdits. Le mobilier (sièges et tables) participe à la qualité architecturale et doit être de qualité adaptée au caractère des lieux. Les sièges en plastique moulé blanc ou de couleurs sont interdits. Le mobilier, tables, chaises et fauteuils est obligatoirement métallique ou en bois peint et homogène pour chaque terrasse.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

X.2 RECOMMANDATIONS

- **Les enseignes**

Constitue une enseigne, toute inscription, plaque ou image apposée sur un immeuble et relative à une activité qui s'y exerce (nature et nom de l'exploitant).

Les enseignes seront autorisées d'une manière générale, dans le respect des règlements particuliers (règlement de voirie, etc.) en vigueur.

- Elles seront en cohérence avec la forme et les matériaux de la devanture.
- La non prolifération des enseignes est la règle.
- Les enseignes ne doivent pas dépasser le niveau des appuis de fenêtres du premier étage.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) pour la ville d'Avranches

CAHIER REGLEMENTAIRE n°2

DISPOSITIONS PARTICULIERES DES SECTEURS 1 & 2

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX SECTEURS 1 ET 2 3

SECTION 1 – PRESCRIPTIONS PAYSAGERES ET NATURELLES 4

I. CHEMINEMENTS ET ESPACES LIBRES 4
I.1 VENELLES 4
I.2 CHEMINS 4
I.3 PARCS DE STATIONNEMENT 5
I.4 ARBRES REMARQUABLES A PRESERVER 5
I.5 ALIGNEMENTS D'ARBRES & ORDONNANCES VEGETALE 6

II. POINTS DE VUE SUR LE PAYSAGE 7
II.1 DISPOSITIONS GENERALES 7
II.2 CONES DE VUE 7
II.3 AXES DE VUE REMARQUABLES 7

III. PALETTE VEGETALE 8
III.1 PARTERRES ET JARDINIERES AMOVIBLES SUR L'ESPACE PUBLIC 8
III.2 HAIES DES SECTEURS URBANISES 8

IV. REVETEMENTS DE SOL 9
IV.1 DISPOSITIONS GENERALES 9
IV.2 MATERIAUX DE REVETEMENT DE SOL SUR L'ESPACE PUBLIC 9
IV.3 MOBILIER URBAIN SUR L'ESPACE PUBLIC 10
IV.4 MATERIAUX DE REVETEMENT DE SOL SUR L'ESPACE PRIVE 10

V. CLOTURES 10
V.1 DISPOSITIONS GENERALES 10
V.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES 11
V.3 CLOTURES HAUTES EN MAÇONNERIE ANCIENNES 12
V.4 ANCIENNE ENCEINTE URBAINE 13
V.5 MURS BAHUTS ANCIENS 13
V.6 MURS BAHUTS NEUFS 13
V.7 MURETS BAS 14
V.8 CLOTURES VEGETALES 14
V.9 CLOTURES GRILLAGEES, EN FIL DE FER OU EN LATTES DE BOIS 14
V.10 PORTAILS DE CLOTURE 15

SECTION 2 – PRESCRIPTIONS URBAINES 16

I. PARCELLAIRE ET VOIRIE 16
I.1 PARCELLAIRE 16
I.2 ACCES ET VOIRIES EXISTANTES 16
I.3 ACCES ET VOIRIES NOUVELLES 16

II. TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS 17
II.1 DISPOSITIONS GENERALES 17
II.2 CONSTRUCTIBILITE 17
II.3 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES 17
II.4 CREATION DE LOGEMENTS OU DE LOCAUX D'ACTIVITES DANS LES COMBLES 18
II.5 CREATION DE STATIONNEMENT DANS LES BATIMENTS ET SOUTERRAINS 18
II.6 ASCENSEUR URBAIN 18

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

III. CONSERVATION DES BATIMENTS....18
III.1 DISPOSITIONS GENERALES....18
III.2 CONSERVATION....19
III.3 DEMOLITION....19

IV. FORME DES CONSTRUCTIONS....20
IV.1 BATI NEUF....20

V. IMPLANTATION DU BATI....20
V.1 DISPOSITIONS GENERALES....20
V.2 BATI ANCIEN/EXISTANT....21
V.3 BATI NEUF....21
V.4 IMPLANTATIONS ET CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES....22
V.5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN....22
V.6 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS....22
V.7 CONSTRUCTIONS ANNEXES....23

VI. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS....23
VI.1 DISPOSITIONS GENERALES....23
VI.2 BATI ANCIEN/EXISTANT....24
VI.3 BATI NEUF....24

VII. VOLUME ET TOITURES....25
VII.1 BATI ANCIEN/EXISTANT....25
VII.2 BATI NEUF....26

SECTION 3 – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES....27

I. LES CONSTRUCTIONS PROTÉGÉES....27
I.1 APPLICATION DES PRESCRIPTIONS EN FONCTION DE LA CLASSIFICATION RÈGLEMENTAIRE....27
I.2 RÈGLES COMMUNES DE RESTAURATION ET D'ENTRETIEN....27
I.3 OUVRAGES EN PANS DE BOIS....27
I.4 MAÇONNERIES....29
I.5 PERCEMENTS, BAIES....32
I.6 MODÉNATURES ET DÉCORS....33
I.7 TOITURES....33
I.8 BARDAGES....37
I.9 BALCONS....38
I.10 MENUISERIES....38
I.11 FERRONNERIES ET SERRURERIES....41
I.12 RÉSEAUX....42
I.13 Eléments techniques....42

II. LES CONSTRUCTIONS NON PROTÉGÉES....44

III. LES CONSTRUCTIONS NEUVES....44
III.1 RÈGLES COMMUNES....44
III.2 CONSTRUCTION NEUVE....44

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX SECTEURS 1 et 2

Le périmètre de l'AVAP est intégralement établi sur la zone urbaine Urbanisable zone U du PLUI.

La constructibilité est contrôlée par les articles 1 à 14 du règlement du PLUI, néanmoins le présent règlement de servitude patrimoniale a vocation à enrichir les prescriptions urbaines.

En cohérence avec les orientations générales définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, le présent règlement met en œuvre des dispositifs qui visent à assurer la diversité des fonctions urbaines, à développer la mixité sociale de l'habitat, à préserver les formes urbaines et le patrimoine issus de l'histoire d'Avranches.

Les prescriptions et règles qui suivent concernent exclusivement les secteurs 1 et 2.

- **Rappel définitions :**

Secteur S1 - **Vieille Ville** : ancienne cité fortifiée et ancien domaine de l'Evêché

Le secteur 1 est subdivisé en 2 sous-secteurs :
- **S1a** pour la Vielle-Ville intra muros civile
- et **S1b** pour les bâtiments civils de la Vieille Ville et les espaces publics en contrebas du jardin de l'Evêché, la place Valhubert et de la place Littré.

Secteur S2 - **Trois Quartiers** : ancienne ville basse médiévale, majoritairement reconstruite sur elle-même.

- **Rappel des enjeux réglementaires par secteur :**

➢ S1 : Mettre en valeur l'historique et la diversité du bâti, rénover et révéler la qualité des espaces publics

➢ S2 : Rénover et assainir un quartier en cours de dégradation et progressivement déqualifié du fait de la vacance croissante. Intervenir sur les cœurs d'ilots pour les réhabiliter et mettre en valeur le bâti, riche mais souvent déqualifié.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

Section 1 – PRESCRIPTIONS PAYSAGERES ET NATURELLES

I. CHEMINEMENTS ET ESPACES LIBRES

I.1 VENELLES

TOUS SECTEURS.

Les sentes ou « chasses » piétonnes traversant AVRANCHES, souvent encadrées de murs de granite, participeront à la qualité paysagère.

Les venelles parcourant la ville seront conservées, entretenues et renforcées. Les murets en granite seront maintenus et consolidés. Les friches seront enlevées. A l'occasion de travaux, les réseaux apparents seront enterrés.

SONT INTERDITS :

- *l'obturation des passages et venelles existants,*
- *la mise en place d'un enrobé noir sur les passages et venelles existants,*
- *l'implantation de tout nouvel équipement apparent, (EDF, télécommunications, réseau divers, etc.) dans les passages et venelles existants, à l'exception des appareils d'éclairage de gabarit approprié qui sont autorisés.*

I.2 CHEMINS

SOUS-SECTEURS S1b

La continuité du réseau de chemins existants sera maintenue : sentier de promenade du jardin de l'évêché.

Les chemins seront conservés et entretenus. Leur configuration (largeur, topographie, talus) sera préservée.

Les talus seront maintenus et consolidés si nécessaire.

Les revêtements naturels d'aspect rustique (terre-pierre, sable stabilisé, herbe) seront privilégiés. Ils pourront être renforcés si nécessaire par de la grave, des cailloux, de l'ardoise, etc.

Les murs de soutènement et les murets bas seront entretenus et consolidés si besoin.

Les escaliers seront entretenus et restaurés en cas de travaux d'aménagement,

L'emploi du ciment est interdit dans les travaux de maçonnerie, seule la chaux est autorisée.

Le caractère paysager des rives de chemin (talus engazonnés, noues engazonnées) sera préservé.

La végétation qui les borde, (arbres d'alignement, haies), sera conservée et entretenue, ou renouvelée, le cas échéant, par des essences locales.

L'allée des juges et son espalier inférieur sont à maintenir en chemin stabilisé.

Afin d'éviter l'obstruction des vues sur le paysage environnant, des ouvertures visuelles pourront être crées.

SONT INTERDITS :

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

- *les revêtements minéraux imperméables de type asphalte, bitume*
- *l'utilisation de produits de récupération bituminés en couche de finition et en couche de fondation*

I.3 PARCS DE STATIONNEMENT

SOUS-SECTEUR S1b et S2

Les revêtements naturels d'aspect rustique (terre-pierre, sable stabilisé, herbe) seront privilégiés pour les dessertes piétonnes. Ils pourront être renforcés si nécessaire par de la grave, des cailloux, de l'ardoise, etc.

La végétation, (arbres d'alignement, haies), sera conservée et entretenue, ou renouvelée, le cas échéant, par des essences locales.

Les murs de soutènement et les murets bas seront entretenus et consolidés si besoin.

Les escaliers seront entretenus et restaurés en cas de travaux d'aménagement,

Le ciment est interdit dans les travaux de maçonnerie, seule la chaux est autorisée.

Afin d'éviter l'obstruction des vues sur le paysage environnant, des ouvertures visuelles pourront être crées.

Les voiries lourdes et passages principaux seront réalisées en enrobé grenaillé ou en béton désactivée, granulats gris clair, beige ou blanc cassé.

Les emplacements de stationnement seront traités en sable stabilisé ou en sable granitique sur réseau de structure en dalle stabilisatrice de type nid d'abeilles recouvertes par le sablage

Les marquages au sol en peinture sont proscrits sauf pour les véhicules de service et de secours et PMR. Les intervalles de stationnement bordures seront réalisés en pavé de granite ancien ou chainette de pavés gris éclatés de section 8 par 8cm.

Dans le cadre de futurs travaux de voirie ou d'aménagement, la Place Littré sera requalifiée comme un parvis à dominante minérale.

SONT PROSCRITS :

- *Les pavés synthétiques ou en béton –*

I.4 ARBRES REMARQUABLES A PRESERVER

SOUS-SECTEURS S1b et s2

Ces arbres doivent jouer leur rôle de point de repère urbain. Ils seront de tailles importantes et figureront sur le plan graphique du règlement.

Les sujets indiqués comme remarquables sur le plan de protection sont conservés sauf problème sanitaire avéré par 2 bureaux d'expertise phytosanitaires différents.

Ces arbres remarquables seront protégés et les travaux qui les mettraient ne sont pas autorisés.

Il s'agit du platane de 250ans planté le long de la rue du Général de Gaulle (ancienne route royale construite par Trudaine II à la fin de l'ancien Régime)

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

Du Magnolia de 150 ans de la propriété sis à l'entrée de la rue Chevrel au-dessus de l'allée des Juges et de la place de l'Hôte de ville.

- La taille douce, ou « taille en vert » est à pratiquer l'été par un arboriste qualifié: suppression des branches basses, des gourmands, du bois mort, flèche à conserver (ne pas étêter les arbres), ne pas supprimer plus d'un tiers du houppier, charpentières (grosses branches) à préserver.
- La taille des branches basses des arbres vise à un développement de l'arbre en hauteur, à remonter le houppier et à maintenir le gabarit pour le passage des camions et le dégagement des axes de vue.

I.5 ALIGNEMENTS D'ARBRES & ORDONNANCES VEGETALE

SOUS-SECTEURS S1b

Les quinconces de tilleuls plantés seront préservés : alignements arborés, topographie, talus, fossés, écartement entre arbres.

Les plantations d'arbres ou haies permettant d'épauler ou cadrer les vues seront conservées.

Les sujets indiqués comme remarquables sur le plan de protection seront conservés sauf problème sanitaire avéré par 2 bureaux d'expertise phytosanitaires différents.

Les arbres persistants à remplacer (conifères), feront l'objet d'un renouvellement par des essences caduques cf. chapitre PALETTE VEGETALE. Ils sont plantés de façon à ne pas occulter un axe de perspective ou un cône de vue protégé au paragraphe CONE DE VUE ci-après.

Les sujets ancien en bordure des voies nécessitent une taille douce (quinconce de tilleuls, platane de la rue du Général de Gaulle).

Les ordonnances végétales correspondent aux alignements d'arbres qui accompagnent la place de l'hôtel de ville (quinconce de platanes centenaires) et traverse le jardin de l'évêché en lien avec la place Valhubert (double alignements de tilleuls bicentenaires)

Ils figurent sur le plan graphique du règlement.

Ces alignements d'arbres sont protégés et doivent être entretenus suivant leur configuration existante.

Dans le cadre d'un projet d'aménagement de L'allée des Juges, aux 2 niveaux de promenades, Les alignement de tilleuls peuvent être éventuellement supprimés pour des raisons phytosanitaires curatives ou préventives. Dans ce cas elles le seront au profit d'autres essences, fruitières de préférence (Louise Bonne d'Avranches et pommiers Drap D'or par exemple) mais les nouveaux sujets seront replantés en nombres comparables aux tilleuls. La plantation en espalier est envisageable contre les murs de soutènement.

- La taille en tête de chats des tilleuls de l'allée des juges avec son espalier inférieur, et des platanes de la place de l'hôtel de ville doit être renouvelée tous les 2 à 3 ans au minimum et respecter la position des têtes de chat définie lors des premières tailles

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

II. POINTS DE VUE SUR LE PAYSAGE

II.1 DISPOSITIONS GENERALES

La topographie de promontoire de la Vielle Ville soulignée par les remparts, la présence de points d'appel visuel situés en hauteur, la configuration de la trame viaire, induisent des cônes de vue remarquables qui sont à protéger et mettre en valeur.

La présence d'alignement d'arbres au pied des remparts sud filtre les perceptions visuelles et forme un noble soubassement végétal au cœur historique d'Avranches.

II.2 CONES DE VUE

SOUS-SECTEURS S1a ET S1b

Les cônes de vue suivants, repérés sur le PLAN DE PROTECTION, doivent être préservés:

- depuis le Square Thomas Becket
- Depuis le boulevard des Abrincates

➢ Possibilité d'ouverture visuelle

L'aménagement vieillissant de pins plantés en about de la plate forme de l'ancienne cathédrale (square Thomas Becket), sur le talus remblayé sur les anciens remparts, peut être repensé mais dans l'esprit d'un dégagement visuel vers le Mont Saint Michel et sa Baie, ainsi que vers l'Abbaye Sainte-Anne des Moutons en contrebas au sud-ouest. Il est également souhaitable de repenser l'accès pédestre cheminant sur les talus et murs de soutènement dominant le carrefour du Tertre de la Gare, du boulevard des Abrincates et focalisant sur la route de Granville..

SONT INTERDITS :

** toute nouvelle construction (y compris cheminées, antennes, etc.), installation ou plantation qui perturbe un cône de vue protégé.*

** tout nouvel équipement apparent (EDF, télécommunications, réseau divers, etc.) devant un cône de vue protégé.*

II.3 AXES DE VUE REMARQUABLES

Les axes de vue remarquables sur les monuments suivants, repérés sur le PLAN DE PROTECTION, doivent être préservés :

- Allée de tilleuls du jardin de l'évêché
- Allée des juges et espalier inférieur.

SONT INTERDITS :

** toute nouvelle construction (y compris cheminées, antennes, etc.), installation ou plantation qui perturbe un axe de vue protégé.*

** tout nouvel équipement apparent (EDF, télécommunications, réseau divers, etc.) ou mobilier devant un axe de vue protégé.*

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

III. PALETTE VEGETALE

III.1 PARTERRES ET JARDINIERES AMOVIBLES SUR L'ESPACE PUBLIC

Les parterres d'arbustes et de fleurs sont autorisés, sous forme de parterre en pleine terre, de jardinières amovibles. L'utilisation de jardinières amovibles est autorisée avec parcimonie et sobriété afin de ne pas perturber la lecture de l'espace public.

Un paillage sera mis en œuvre sur les parterres (de façon à protéger et amender le sol, maintenir l'humidité, favoriser la vie microbienne du sol et créer des lieux propices aux insectes du sol ainsi que faciliter les travaux d'entretien). Il doit être biodégradable, soit d'origine végétale, soit d'origine minérale.

SONT INTERDITS:

* Les paillages en fibre plastique et bâches plastiques en polyéthylène, car ils sont préjudiciables à l'aspect esthétique des aménagements paysagers et ils ne sont pas bénéfiques au développement des végétaux

* L'utilisation de désherbants chimiques sur l'espace public

III.2 HAIES DES SECTEURS URBANISES

SOUS SECTEUR S1A

Principes de composition

Des espèces indigènes ou rencontrées dans les jardins d'AVRANCHES, sélectionnées pour leur rusticité et pour leur bonne aptitude à la taille sont proposées.

Les haies peuvent être mono spécifiques ou peuvent être mixtes mais jamais plantées en alternance pour conserver un aspect naturel.

La hauteur peut être variable : de la bordure basse à la haute palissade.

Essences autorisées (liste non exhaustive):

Buis (Buxus sempervirens)
Buis à larges feuilles (Buxus rotondifolia)
Charme (Carpinus betulus)
Chêne vert (Quecus ilex)
Cistes (cistus sp.)
Escallonia (Escallonia sp.)
Fusain persistant (Euonymus japonica et cultivars)
Hêtre (fagus sylvatica)
Hortensia (Hydrangea sp.)
Houx (Ilex aquifolium et cultivars)
If (Taxus baccata)
Laurier sauce (Laurus nobilis)
Lonicera (Lonicera nitida)
Oléaria (Oléaria macrodontha)
Osmanthe (Osmanthus sp)
Osmanthe à feuille pourpre (Phillyrea angustifolia)

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

Troëne commun (Ligustrum vulgare)

Les végétaux de type Laurier palme et thuyas qui contribuent à la banalisation du paysage sont interdits ainsi que les espèces considérées comme invasives dont la prolifération entraîne des dysfonctionnements et des dommages sur l'environnement.

LISTE DES VEGETAUX "PASSE-PARTOUT INTERDITS:

** Faux cyprès (X cupressocyparis)*
** Thuya (Thuya sp.)*
** Chamaecyparis (Chamaecyparis sp.)*
** Laurier palme ou cerise (Prunus laurocerasus)*
** Les cyprès de Lambert (Cupressus macrocarpa)*

LISTE DES ESPECES CONSIDEREES COMME ESPECES INVASIVES (A CE JOUR) INTERDITES:

** Arbres à papillon (Buddleia sp)*
** Valériane rouge (Centranthus ruber)*
** Cinéraire maritime (Senecio cineraria)*
***** *Renouée du Japon (Reynoutria japonica*

IV. REVETEMENTS DE SOL

IV.1 DISPOSITIONS GENERALES

TOUT LE SECTEUR S1

Les matériaux anciens participeront à l'image pittoresque d'AVRANCHES :

- pavés en granite (places, trottoirs)
- béton de cailloux, mélange terre-pierre, sable-pierre, gravier stabilisé, herbe (venelles et chemins piétons)

Les voies, places et espaces libres seront traités de façon simple en relation avec le caractère du quartier et selon leur usage spécifique.

Les matériaux de provenance locale et limitant l'imperméabilisation des sols doivent être favorisés, afin de contribuer à la mise en valeur et à préservation des paysages.

IV.2 MATERIAUX DE REVETEMENT DE SOL SUR L'ESPACE PUBLIC

Lors des projets de mise en valeur de l'espace public comprenant la réfection des revêtements de sol, les nouveaux matériaux doivent s'accorder (teinte, gabarit des éléments constitutifs) avec les matériaux de revêtement traditionnels présents à AVRANCHES.

D'autres revêtements de sol contemporains appropriés peuvent être autorisés à condition de s'intégrer harmonieusement dans l'environnement existant.

Exemples : béton de chaux, béton de cailloux (ou béton désactivé)

SONT INTERDITS :

** Les sols en enrobé ou bitumés de couleur noire ou foncée; ils pourront toutefois être autorisés pour les voiries pour trafic lourd*

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

** Certains matériaux tel le ciment (avec ou non imitation d'appareils en opus incertum), les dalles en béton préfabriqué, les briques autobloquantes en ciment, les dalles en PVC*

IV.3 MOBILIER URBAIN SUR L'ESPACE PUBLIC

Tous les éléments de mobilier (panneaux de signalisation, bancs, conteneurs, bornes, éclairage) seront choisis dans une ligne sobre en accompagnement discret du patrimoine bâti (mâts de hauteur comparable à celle du bâti, balisage piétons).

Ils seront positionnés de façon à ne pas occulter des cônes ou axes de vue identifiés au chapitre POINTS DE VUE.

L'éclairage sera exclusivement orienté vers le bas pour l'éclairage des voies et circulation. L'éclairage directionnel biais ou tourné vers le haut sera réservé à la mise en lumière des monuments et éléments patrimoniaux ou signalétiques.

IV.4 MATERIAUX DE REVETEMENT DE SOL SUR L'ESPACE PRIVE

SOUS-SECTEUR S1a et SECTEUR S2

Les prescriptions ci-après s'appliquent aux jardins, cours et courettes visibles depuis l'espace public.

Les revêtements seront réalisés en matériaux appropriés, qui s'harmonisent avec l'environnement architectural.

Les espaces circulés visibles depuis le domaine public seront traités en matériaux naturels (pavage granite, revêtement en sable stabilisé ou gravillonné).

SONT INTERDITS :

** La réalisation de sols étanches en lien direct des bâtiments en pierre, car empêchant l'évacuation de l'humidité à travers le sol, ils favorisent les remontées par capillarité dans les maçonneries et entraînent par conséquent leur altération.*

** Les sols en enrobé ou bitumés*

** Certains matériaux tel le ciment (avec ou non imitation d'appareils en opus incertum), les dalles en béton préfabriqué, les briques autobloquantes en ciment, dalles en PVC*

V. CLOTURES

V.1 DISPOSITIONS GENERALES

Les murs de clôture borderont l'espace public ou cloisonnent les espaces interstitiels. Il s'agira d'un motif architectural identitaire d'AVRANCHES ayant des caractéristiques spécifiques : les parements des murs anciens seront composés en moellons en roche cornéenne ou granite et pierre de taille en granite local ; les pieds droits sont en pierres taillées ; le couronnement à deux pentes est en pierre. Les vestiges de l'ancienne enceinte urbaine et de l'ancien donjon, sont généralement en moellons, parfois avec des chaînages, ou en pierres de plus grand appareil de granit.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

Les murs anciens rencontrés peuvent dépasser 2,00 m de hauteur.

D'autres types de clôtures peuvent être rencontrés sur le territoire de l'AVAP :

- murs bahuts surmontés d'une clôture en bois, de lisses ou grilles métallique
- murets bas doublés ou non de haies végétales disposées à l'arrière des clôtures végétales (faubourgs et hameaux)
- talus plantés et haies bocagères (hameaux, parcelles agricoles)
- clôtures grillagées et fil de fer (parcelles agricoles)

Les clôtures neuves feront partie de l'environnement architectural et urbain et doivent être incluse dans un projet global avec le bâtiment.

Tout remplacement ou création de clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux.

V.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

SOUS-SECTEUR S1a et SECTEUR S2

Les clôtures sont obligatoires en limite des voies et espaces publics, sauf si la façade est disposée à l'alignement.

Les clôtures autorisées en limite des voies et espaces publics sont :

- clôtures hautes en maçonnerie
- murs bahuts surmontés d'un dispositif à claire voie, doublés ou non d'une haie végétale disposée à l'arrière

Les clôtures autorisées en limite séparative sont :

- clôtures hautes en maçonnerie
- murs bahuts surmontés d'un dispositif à claire voie, doublés ou non d'une haie végétale disposée à l'arrière
- clôtures végétales
- clôtures grillagées ou en lattes de bois

Exceptionnellement, d'autres types de clôtures pourront être autorisés pour les équipements publics.

La hauteur des clôtures doit être de 1,80 m minimum. Une hauteur inférieure pourra être autorisée pour s'harmoniser avec la hauteur des murs anciens voisins conservés.

SOUS-SECTEUR S1b

Les clôtures sont obligatoires en limite des voies et espaces publics, sauf si la façade est disposée à l'alignement.

Les clôtures autorisées en limite des voies et espaces publics sont :

- clôtures hautes en maçonnerie
- murs bahuts surmontés d'un dispositif à claire voie, doublés ou non d'une haie végétale disposée à l'arrière
- clôtures végétales, uniquement en limite d'un secteur paysager.

Les clôtures autorisées en limite séparative sont :

- clôtures hautes en maçonnerie

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

- murs bahuts surmontés d'un dispositif à claire voie, doublés ou non d'une haie végétale disposée à l'arrière
- clôtures végétales
- clôtures grillagées ou en lattes de bois

La hauteur des clôtures doit être de 1,80 m minimum. Une hauteur inférieure pourra être autorisée pour s'harmoniser avec la hauteur des murs anciens

V.3 CLOTURES HAUTES EN MAÇONNERIE ANCIENNES

Les murs de clôtures en pierres, avec leurs piliers de portails, portes cochères ou portes simples, repérés sur le PLAN DE PROTECTION, seront conservés ou le cas échéant restitués à l'identique, en respectant leur hauteur, leur mise en œuvre, la façon de couronnement du mur à deux pentes en pierres, à l'exclusion de tout autre matériau.

Les murs identifiés sur le Plan en trait épais marron ne pourront pas être démolis et doivent être restaurés selon leurs caractéristiques d'origine. S'ils sont trop dégradés, voire effondrés, ils doivent être reconstruits suivant les techniques d'origine.

Les murs existants de moellons apparents, hourdés à la chaux mêlé d'argile ou d'argile seule, et les belles grilles de clôture, doivent donc être conservés et soigneusement restaurés ou reconstruits à l'identique, les chaînes d'angle existantes et les harpes en pierre de taille doivent être conservées ou remployées ou restaurées.

Doivent être tout particulièrement restaurés les porches anciens, et piliers de portails monumentaux : éléments essentiels du patrimoine de la Vieille ville d'Avranches et d'Avranches ancien en général. Ils sont repérés sur le PLAN DE PROTECTION par un demi-cercle rouge

Les ouvertures nouvelles doivent être toujours fermées d'un portail de bois plein, à lames verticales jointives de préférence, peint de couleur foncée ou d'une ferronnerie, d'une hauteur en rapport avec celle du mur.

Utiliser les mêmes techniques que l'existant pour tous les raccords, rehaussements (construction d'un bâtiment annexe) et ouvertures (portail, portillon, porte de garage) dans les murs de clôture, à l'exclusion de tous autres matériaux.

Les maçonneries anciennes seront nettoyées par un procédé adapté au support, sans creuser la surface de la pierre. A cette occasion, les joints évidés ou dégradés seront refaits au mortier de chaux et sable.

La reconstitution de murs suivant un état antérieur (documents historiques) connu pourra être autorisée.

Les anciennes ouvertures doivent être maintenues voire restaurées même si elles sont actuellement condamnées car elles témoignent d'un ancien usage du lieu.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

Les grilles, les portails et portillons d'origine seront entretenus et conservés.

V.4 ANCIENNE ENCEINTE URBAINE

Les murs de clôture, les vestiges de l'ancienne enceinte urbaine et de l'ancien donjon, sont généralement en moellons, ou en pierres de plus grand appareil de granit, jointoyés au mortier de chaux aérienne et sable, sans enduit.

Les vestiges de l'ancienne enceinte urbaine ou de l'ancien donjon dans le tissu urbain, repérés sur le plan D'INTERET ARCHITECTURAL, seront conservés et restaurés à l'identique dans les conditions décrites ci-avant.

La mise en valeur de ces vestiges comporte également le dégagement des maçonneries, la suppression des constructions adossées, la consolidation des maçonneries, la signalétique.

SONT INTERDITS :

- *L'arasement, l'écrêtement ou la suppression des murs de clôture existants qui témoignent du parcellaire ancien.*
- *L'utilisation de tout type d'enduit sur les parements des murs en maçonnerie, sauf l'enduit à la chaux qui peut être utilisé sur les faces non visibles.*

V.5 MURS BAHUTS ANCIENS

Les clôtures anciennes seront maintenues, restaurées et complétées avec les mêmes matériaux traditionnels. Elles seront nettoyées par un procédé adapté au support, sans creuser la surface de la pierre. A cette occasion, les joints évidés ou dégradés seront refaits au mortier de chaux et sable.

La reconstitution de murs suivant un état antérieur connu (documents historiques) pourra être autorisée

Les ferronneries anciennes (grille de clôture, portail, portillon, lisses horizontales etc.) seront maintenues et restaurées.

Les ferronneries anciennes très dégradées, qui ne peuvent pas être conservées, seront remplacées par une ferronnerie neuve à l'identique (modèle et matériaux).

SONT INTERDITS :

- *L'arasement des murs bahuts existants*
- *L'utilisation de mortier ou d'enduit de ciment*
- *Les éléments « brise-vue » ou « brise-vent » placés derrière les grilles formant un écran opaque.*

V.6 MURS BAHUTS NEUFS

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

Les murs bahuts seront composés d'un soubassement dont la finition sera identique à la finition des façades de l'immeuble sur lequel il se raccorde. Sa hauteur sera comprise entre 0,70 cm à 1,00 m de hauteur.

La partie supérieure sera composée de lattes verticales en bois, ou d'une ou deux lisses horizontales en bois ou métal peint, ou d'une grille en métal peint. La proportion des vides sera de 50% minimum.

Les murs bahuts pourront être doublés ou non d'une haie végétale placée à l'arrière. Les essences végétales sont précisées au chapitre PALETTE VEGETALE.

La couleur des grilles en bois ou métal sera de teinte foncée : brun, vert ou gris, liste non limitatives.

SONT INTERDITS :

- *L'utilisation d'enduit au ciment pour couvrir la surface des murs de clôture visibles depuis l'espace public.*
- *L'utilisation de polyvinyle-chlorure (PVC)*
- *L'utilisation de couleurs vives*
- *Les éléments de brise-vue ou brise-vent placés derrière les grilles formant un écran opaque hormis les végétaux (cf. PALETTE VEGETALE).*
- *Pour les clôtures visibles depuis l'espace public, le placage en pierre (inférieure à 7 cm), le traitement de surface de la pierre sciée, égrésée ou polie.*

V.7 MURETS BAS

Les murets bas auront les mêmes caractéristiques que le soubassement en maçonnerie des murs bahuts. Leur hauteur sera de 1,00 m maximum.

V.8 CLOTURES VEGETALES

Les clôtures végétales seront constituées d'essences végétales plantées dans le sol.

Les haies des secteurs urbanisés pourront être doublées à l'arrière de clôtures grillagées.

Les haies bocagères pourront être doublées à l'arrière de clôtures grillagées.

Les végétaux rampants sur filins ou sur grillages seront assimilés à de clôtures grillagées.

V.9 CLOTURES GRILLAGEES, EN FIL DE FER OU EN LATTES DE BOIS

Les clôtures grillagées, en fil de fer sur piquets, seront doublées de haies végétales selon les règles énoncées ci-avant pour chaque sous-secteur.

Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées de haies plantées en limite du domaine public.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

Le grillage sera à simple ou double torsion, plastifié de couleur sombre, mate.

Les poteaux et piquets seront en bois peint de teinte sombre, ou bien en métal peint en teinte sombre.

Les lattes de bois doivent être verticales ou horizontales ou en treillage, ajourées, peints de teinte sombre. La proportion des vides sera de 50% minimum.

SONT INTERDITS :

- Les clôtures en éléments préfabriqués de quelque nature que soit, posés directement sur le sol en pente et produisant l'effet en escalier

- Les panneaux de grillage rigides de type industriel

- L'utilisation de polyvinyle-chlorure (PVC) et autres matériaux synthétiques

- L'utilisation de couleurs vives

- Les clôtures en brandes, en canisses et les plaques de bois opaques

V.10 PORTAILS DE CLOTURE

Les grilles, les portails et portillons d'origine seront entretenus et conservés. Les portails en bois trop dégradés, qui ne peuvent pas être conservés, seront remplacés à neuf à l'identique (modèle et matériaux).

Les portails de clôture neufs seront en métal ou en bois. Ils seront composés d'éléments verticaux ou horizontaux, ajourés. Le portail en planches de bois jointives est accepté pour remplacer à l'identique un portail ancien dégradé ou pour être en cohérence avec un bâtiment d'intérêt architectural (par exemple hôtel particulier).

La hauteur du portail sera identique à celle du mur de clôture.

Le bois sera peint. Les éléments métalliques seront peints. La peinture sera de teinte sombre : brun, vert ou gris, etc. à l'exception du noir.

SONT INTERDITS :

- *Les portails en PVC, en tôle nue*
- *Les écharpes (diagonales) sur la face visible depuis la voie publique*

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

Section 2 – PRESCRIPTIONS URBAINES

I. PARCELLAIRE ET VOIRIE

I.1 PARCELLAIRE

SOUS SECTEUR S1a et SECTEUR S2

La lecture de la trame parcellaire et du tissu urbain sera conservée, même en cas de regroupement de parcelles ou de créations d'unités foncières.

En cas de division parcellaire, la dimension et la forme des parcelles doivent s'inscrire dans la continuité du système parcellaire ancien du secteur urbain concerné, sauf programme public exceptionnel. Le nouveau découpage parcellaire doit se faire selon des formes simples, plutôt rectangulaires, perpendiculaires aux voies.

SOUS SECTEUR S1b

La lecture des anciens tracés des enclos : vergers et viviers de l'évêque, donné par le tracé pointillé parme du plan de protection doit être lisible au travers des implantations des aménagements éventuels de la place Valhubert et du jardin de l'évêché.

L'emprise de l'ancienne cathédrale Saint André : sur la place Daniel Huet et sur le square Thomas Becket.

La division parcellaire qui toucherait une parcelle dont le bâti est unitaire ne doit pas être visible (ni clôture, ni fragmentation du bâti).

I.2 ACCES ET VOIRIES EXISTANTES

Le tracé et le gabarit du réseau viaire existant seront conservés.

Les matériaux de sol et les aires de stationnement sont réglementés aux chapitres REVETEMENTS DE SOL et AIRES DE STATIONNEMENT.

Les porches existants donnant accès au fond des parcelles seront conservés.

Les venelles et passages publics et privés, à l'usage des piétons, seront conservés et mis en valeur.

Les matériaux de sol des circulations piétonnes sont réglementés au chapitre REVETEMENTS DE SOL.

EST INTERDIT :

- *L'obturation des passages et venelles existants*

I.3 ACCES ET VOIRIES NOUVELLES

SOUS-SECTEUR S1a et SECTEUR S2

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

Aucune voie de desserte secondaires, destinée à l'accès véhicules sur les parcelles privées ne sera créées en cœur d'îlots.

Le retrait d'alignement prévus au XIXème siècle sur le cadastre de 1824 ne sont pas à prendre en compte rue d'Auditoire, rue de Lille (ex rue des Prêtres) et rue d'Office, rue Dame Jeanne Des-touches, Saint Gervais, rue Pomme d'or, etc.. Aucun élargissement de ces voies n'est à prévoir.

SOUS-SECTEUR S1b

Les retraits d'alignement prévus au XIXème siècle sur le cadastre de 1824 square Thomas Becket (ex place de la cathédrale) n'est pas à prendre en considération

Des voies de desserte secondaires, destinée à l'accès véhicules sur les parkings seront envisagées.

Toutefois l'élaboration d'un projet urbain et paysager d'ensemble sur l'emprise générale du jardin de l'Evêché (partie sous les remparts) sera obligatoire.

Les matériaux de sol et les aires de stationnement sont réglementés aux chapitres REVETEMENTS DE SOL et AIRES DE STATIONNEMENT.

SOUS-SECTEUR S1a

EST INTERDIT :

- *Le percement de nouveaux accès à travers les bâtiments existants.*

II. TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS

II.1 DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions dont la nature risque de porter atteinte au caractère architectural, urbain et paysager de l'AVAP d'AVRANCHES pourront être refusées.

II.2 CONSTRUCTIBILITE

SOUS-SECTEUR S1a

Aucune construction neuve ne sera autorisée, à l'exception de:

- La reconstruction à l'identique après sinistre d'un « bâtiment remarquable » ;
- Le comblement de dents creuses ;
- Le remplacement d'un bâtiment sans valeur patrimoniale repéré comme « bâtiment gris clair»
- Le remplacement d'un bâtiment « gris moyen » faisant l'objet d'une autorisation de démolition

SOUS-SECTEUR S1b

Dans le cas de projets sur la place Valhubert et Jardin de l'Evêché, une réflexion globale sur l'ensemble sera demandée, tenant compte du contexte patrimonial et paysager.

SECTEUR S2

Réglementé dans le PLUI

II.3 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

CONDITIONS PARTICULIERES

Les mâts supportant le matériel lié au fonctionnement des réseaux de télécommunication, seront autorisés à condition d'en limiter l'impact visuel.

Les constructions, installations et travaux divers de quelque nature que ce soit, à l'exception des travaux d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité, seront soumises aux conditions visées dans les articles suivants :

II.4 CREATION DE LOGEMENTS OU DE LOCAUX D'ACTIVITES DANS LES COMBLES

Elle ne sera autorisée qu'avec les conditions suivantes :

- un éclairage et une ventilation naturelle doivent être assurés dans les conditions architecturales définies dans le présent règlement,
- le local doit être desservi par les réseaux d'eaux usées intérieurs à l'immeuble ; la pose de réseaux d'eaux (potables et usées) en façades avant et arrière est interdite.

II.5 CREATION DE STATIONNEMENT DANS LES BATIMENTS ET SOUTERRAINS

Elle n'est autorisée qu'avec les conditions suivantes :

- un éclairage et une ventilation naturelle doivent être assurés dans les conditions architecturales définies dans le présent règlement,
- le local doit être desservi par les réseaux d'eaux usées intérieurs à l'immeuble ; la pose de réseaux d'eaux (potables et usées) en façades avant et arrière est interdite.

- Les parkings souterrains sont interdits dans le Secteur 1a ; ils sont autorisés en S1b et S2 sous réserves de faisabilité en raison de la présence de source.

Le secteur place Valhubert et l'aire actuellement affecté aux stationnements à l'ouest de la place et au sud de l'allée de Tilleuls pourra être aménagée en parking souterrain, à condition de respecter l'allée plantée des tilleuls bicentenaires et son système racinaire.

II.6 ASCENSEUR URBAIN

La construction et installation d'ascenseur urbain est autorisée dans le sous-secteur S1b, sur les terrasses sud de la *Vieille-Ville.*

III. CONSERVATION DES BATIMENTS

III.1 DISPOSITIONS GENERALES

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

Toute opération d'intervention sur le bâti existant ou de construction nouvelle doit contribuer à maintenir et renforcer le caractère de chaque secteur dans lequel elle s'intègre.

III.2 CONSERVATION

Sur l'ensemble du secteur, les bâtiments « remarquables » et « de qualité» répertoriés sur le PLAN DE PROTECTION gris foncé et gris moyen seront à conserver et à restaurer.

Le petit patrimoine - puits, fontaines, escalier de jardin, etc. – sera à conserver, mettre en valeur et éventuellement à restituer dans leurs dispositions originelles connues.

III.3 DEMOLITION

Pour les Bâtiments de protection de niveau 1 et 2 (gris foncé et gris moyen)

Une démolition partielle peut être autorisée, uniquement pour restituer une disposition d'origine ou en tenant compte de la dégradation de certains éléments à restaurer.

La démolition des éléments parasites et des adjonctions sera soumise à autorisation.

De manière dérogatoire, la démolition de bâtiments « de qualité » pourra être envisagée en cas d'un arrêté de péril ou de projet d'intérêt général.

La démolition des bâtiments répertoriés sur le PLAN DE PROTECTION comme bâtiment de protection niveau 1 (gris foncé) et bâtiment de protection niveau 2 (gris moyen), est interdite.

La démolition d'un bâtiment non protégé (gris clair), dans la mesure où il participe à la qualité du paysage urbain en faisant partie d'un ensemble urbain ancien, est interdite.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

IV. FORME DES CONSTRUCTIONS

IV.1 BATI NEUF

Les constructions nouvelles doivent respecter la morphologie urbaine existante du secteur où elles sont édifiées, par la volumétrie, les matériaux et les couleurs.

Les typologies architecturales spécifiques de la commune d'Avranches (cf. Rapport de Diagnostic joint en annexe et cahier annexe de typologie architecturale) serviront de source d'inspiration pour une réinterprétation actuelle.

Tout projet de construction nouvelle ou d'extension sera adapté au contexte existant (topographie, tissu urbain et environnement bâti).

Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes seront de volumes simples, de plan rectangulaire. Un plan composé de plusieurs formes rectangulaires peut être accepté s'il est justifié par l'usage (par exemple, bâtiment principal et espaces de service).

Exceptionnellement, d'autres formes pourront être autorisées pour les bâtiments publics.

Les bâtiments annexes (garages, vérandas, etc.) auront des volumes moins importants que le bâtiment principal.

Les extensions autorisées ne doivent pas perturber par leur gabarit, forme, couleur et décor la lecture des éléments caractéristiques des bâtiments « remarquables » ou « de qualité » répertoriés sur le PLAN DE PROTECTION.

SONT INTERDITS :

- *Les constructions dont la dimension ou l'aspect risquent de porter atteinte au caractère architectural urbain et paysager de l'AVAP*
- *Les plans compliqués, composés de plusieurs formes injustifiées par l'usage*
- *Les plans de forme polygonales, circulaires ou comportant des angles différents de 90°. Toutefois, les angles différents de 90° pourront être acceptés afin d'aligner les façades aux rues qui délimitent le terrain.*
- *Les types architecturaux non locaux, faisant référence à d'autres régions*

V. IMPLANTATION DU BATI

V.1 DISPOSITIONS GENERALES

Définitions

On entend par façade toute élévation d'un bâtiment donnant sur les voies et espaces publics ou sur les cours et jardins privés.

Un bâtiment est disposé *à l'alignement* lorsqu'il est édifié en limite séparative de la parcelle privée et de la voie ou espace public.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

Un *front urbain* est un ensemble formé de façades de bâtiments de même alignement et de gabarit voisin.

Dans le sous-secteur S1a *et le secteur S2*, les façades des bâtiments donnant sur les voies et espaces publics forment des fronts urbains continus, à quelques rares exceptions où un mur de clôture est disposé en limite de la voie publique.

V.2 BATI ANCIEN/EXISTANT

L'alignement continu des façades sur les voies et espaces publics sera à conserver sans prendre en compte d'ancien retrait d'alignement voulu au XIXe siècle et encore en vigueur avant l'AVAP.

La rupture de continuité du bâti pourra être admise, par la démolition d'un bâtiment sans intérêt patrimonial, afin de permettre la restitution de passages anciens vers le cœur d'îlots s'ils sont attestés par le parcellaire ou par les architectures qui les bordent. Le passage sera fermé d'un portail.

Pour les constructions existantes disposées en retrait de plus de 1 m, des clôtures seront prévues à l'alignement des voies et espaces publiques sauf sortie de véhicules.

Les dimensions et les matériaux constitutifs des clôtures sont définis au chapitre CLOTURES.

SONT INTERDITS :

- *la création de balcons, dans le sous secteur S1a et secteur S2 sauf restitution d'un balcon dont l'existence est avérée par des traces archéologiques ou des documents*
- *la création de retraits dans une façade existante*

V.3 BATI NEUF

Si la construction nouvelle s'insère dans un front bâti existant, l'implantation à l'alignement ou en retrait se fera obligatoirement à l'identique des constructions voisines.

Lorsque la construction est implantée à l'alignement, l'alignement est exigé du rez-de-chaussée à l'égout de toiture. Ne sont pas compris dans l'alignement les éléments architecturaux tels que: perrons, balcons, marquises, débords de toitures, etc.

Les dimensions et les matériaux constitutifs des clôtures sont définis au chapitre CLOTURES.

SONT INTERDITS :

- *Les balcons, dans le sous secteur S1a*
- *Les balcons de plus de 50cm de débord, dans le secteur S2*
- *Tout retrait de façade sur les voies et espaces publics au rez-de-chaussée (pour entrées d'immeubles) ou aux étages (loggias). Les loggias pourront être autorisées seulement sur les façades sur cour.*

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

V.4 IMPLANTATIONS ET CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

➢ Bâtiments en limite séparative

Pour tous les terrains ou parties de terrain riverains de la voie (publique ou privée), les constructions à édifier en façade à l'alignement de la rue doivent en principe être implantées en limite séparative*, tout particulièrement pour venir couvrir les mitoyens en attente, sauf dispositions contraires indiquées au document graphique du règlement.

Toutefois les bâtiments à construire ou remplacer dans le tissu urbain existant doivent se caler sur la largeur d'héberge des mitoyens.

➢ Dérogation de la construction en limite séparative

Lorsqu'une division parcellaire et foncière a eu lieu sur un ensemble bâti cohérent et unitaire à l'origine qui laisse une respiration ou vide de composition fonctionnant avec l'ensemble,(hôtel particulier divisé par exemple) l'alignement aux limites séparatives n'est pas demandé ni autorisé. C'est la cohérence de la composition initialement et historiquement en place qui prévaut.

➢ Mur en limite séparative

Les murs de clôtures en limite séparative doivent suivre strictement le tracé de la limite sans pouvoir dépasser la hauteur du RDC des bâtiments auxquels ils se rattachent (sans pouvoir dépasser la hauteur de 3,5 mètres à partir du sol du jardin ou de la cour).

V.5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Sauf maintien d'un bâtiment existant (non qualifié en jaune), la construction de bâtiments non contigus au bâtiment principal n'est pas autorisée.

La construction des corps de bâtiments annexe doit se faire sur l'arrière de la parcelle par rapport à la rue, ne doit pas empiéter sur plus du tiers de la longueur de la façade et sa profondeur ne doit pas dépasser la valeur de l'épaisseur du corps principal de bâtiments. Le volume annexe ne doit pas dépasser le RDC sauf sur la longueur d'une éventuelle héberge voisine, plus large que le corps principal de bâtiments sur la parcelle concernée. Dans ce cas le volume annexe pourra s'élever à la hauteur de l'héberge contiguë sans jamais pouvoir dépasser la hauteur du bâtiment principal de la parcelle.

Les tourelles et toitures de petits volumes émergeant en arrière de bâtiment seront autorisées en accord avec l'architecture en place dans le secteur. La plus grande attention sera donnée à l'harmonie, les proportions et l'architecture de ses éléments.

V.6 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cette disposition est réglementée exclusivement dans le PLUI

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

V.7 CONSTRUCTIONS ANNEXES

Garages

Les garages doivent s'intégrer dans une construction annexe, qui respectera les règles d'alignement imposées pour la construction principale.

Les garages pourront être disposés au choix :

- en retrait de la rue selon la distance minimale imposée pour toute construction;
- à l'alignement de la rue en continuité de la construction principale ;
- à l'alignement de la rue, à condition d'être disposés derrière le mur de clôture.

Abris de jardin

Les abris de jardin, sur plan rectangulaire et de petite dimension, seront autorisés en fond de parcelle ou derrière le mur de clôture.

Vérandas ou jardins d'hiver

Les vérandas seront interdites sur toutes les façades des bâtiments « remarquables » gris foncé et sur les façades visibles depuis l'espace public des bâtiments « de qualité » gris moyen, repéré sur le PLAN DE PROTECTION

Elles pourront être autorisées contre les façades des autres bâtiments, à l'exception des façades alignées sur rues, à condition de ne pas dénaturer la façade d'origine par des élargissements de baies ou des percements nouveaux inappropriés.

La composition et les matériaux sont réglementés aux chapitres MATERIAUX DE FAÇADE, MATERIAUX DE TOITURE, MENUISERIES EXTERIEURES.

SONT INTERDITS :

- *les constructions annexes construites à l'alignement sur les voies et espaces publics, à l'exception de celles qui respectent les conditions énoncées ci-avant*

VI. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

VI.1 DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur à l'égout d'une façade est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout de la toiture ou à l'acrotère. On entend par « égout de toiture » l'extrémité haute du plan vertical de la façade.

La hauteur relative à l'égout d'une façade est mesurée par rapport aux façades des bâtiments situés de part et d'autre.

Lorsqu'un bâtiment présente des façades sur plusieurs voies, la référence de hauteur est fixée pour chacune de ces voies.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

- **Constructions dans la pente**

Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur sera autorisé, pour la façade qui s'implantera au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit, en rez-de-chaussée.

Les prescriptions ci-après concerneront les façades des bâtiments visibles depuis les voies et espaces publiques.

VI.2 BATI ANCIEN/EXISTANT

La hauteur des fronts bâtis existants sera conservée. *SOUS SECTEUR S1a et SECTEUR S2*

SONT INTERDITS :

** Toute modification de hauteur des façades donnant sur les voies et espaces publics (surélévation, écrêtement).*

SOUS SECTEURS S1a et SECTEUR S2

La surélévation d'une façade sur rue pourra être autorisée dans la limite de la hauteur maximale (sauf pour les bâtiments « remarquables »), uniquement dans le cadre d'un projet de valorisation de l'ensemble du bâtiment.

La surélévation d'immeuble ancien bas, placé entre 2 immeubles plus hauts, si elle ne n'entrave pas un axe de vue ou un cône de vue, sera possible dans les cas suivants :

- elle rétablit des dispositions originelles attestées (pignons, tourelle d'escalier, lucarnes, cheminée) ;
- elle ne modifie pas sensiblement l'aspect de la rue et, en rapport avec le gabarit des constructions voisines, elle s'adapte à la topographie des lieux ;
- elle contribue à une amélioration et une mise en valeur du bâtiment et de la partie de rue adjacente.

La surélévation doit s'harmoniser avec le bâtiment qu'elle complète et les bâtiments adjacents (volumétrie, composition de façade, matériaux,...)

EST INTERDITE :

- *Toute modification de hauteur des façades donnant sur les voies et espaces publics (surélévation, écrêtement) des bâtiments « remarquables »*

VI.3 BATI NEUF

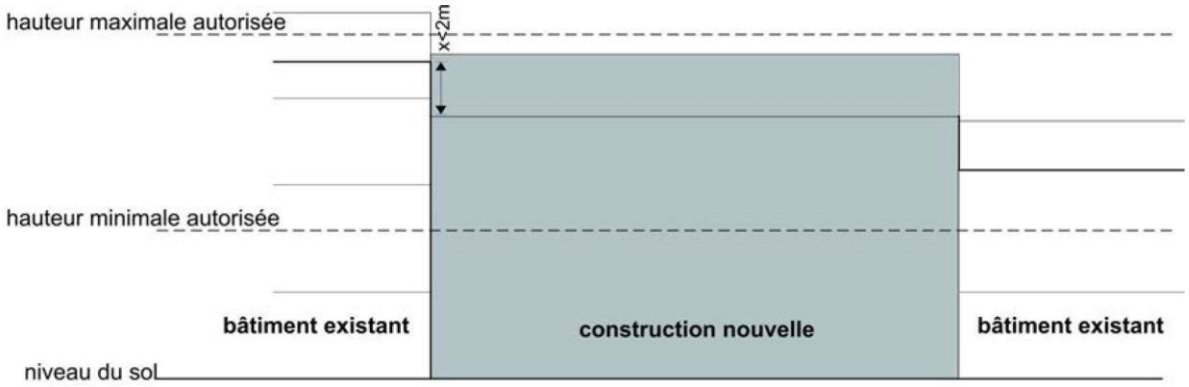
SOUS SECTEURS S1a et SECTEUR S2

Les nouvelles constructions doivent s'inscrire dans la continuité urbaine du secteur où elles seront situées.

La hauteur à l'égout d'une construction nouvelle ou d'une surélévation ne pourra pas être supérieure à la hauteur maximale, ni inférieure à la hauteur minimale définies ci-après.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

La hauteur relative à l'égout d'une construction nouvelle par rapport au plus haut des bâtiments existants situés de part et d'autre sera au maximum 2,00 m en plus ou en moins.



Un seul niveau habitable sera autorisé dans les combles (sauf dans le cas d'une mezzanine autorisé).

La hauteur à l'acrotère d'une construction est assimilée à la hauteur à l'égout et doit satisfaire aux mêmes prescriptions.

Les hauteurs des constructions nouvelles ou des surélévations réalisées en arrière des fronts bâtis ne doivent créer aucune émergence visible depuis l'espace public et respecteront l'harmonie générale des volumes bâtis.

On pourra déroger à cette règle dans le cas d'un projet d'équipement public ou d'intérêt général.

SOUS-SECTEUR S1b

Non réglementé

Cette hauteur doit prendre en compte la servitude de conservation des cônes de vue ou des axes de vue protégés au chapitre POINTS DE VUE.

Aucune surélévation ne sera autorisée dans le secteur 1

VII. VOLUME ET TOITURES

VII.1 BATI ANCIEN/EXISTANT

Les volumes et les pentes des toitures des bâtiments **protégés de niveau 1 gris foncé** seront conservés (à deux pentes, en pavillon ou à la Mansart). La restitution de la volumétrie de toiture originale pourra être autorisée, si elle est attestée.

SONT INTERDITS :

** Toute modification de pente de toiture des bâtiments « gris foncé», sauf pour revenir à un état d'origine attesté.*

La hauteur et la volumétrie des bâtiments **protégés de niveau 2 gris moyen** ne pourra pas être modifiée sauf :

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

- s'il s'agit de rétablir la toiture suivant son volume d'origine,
- s'il s'agit d'améliorer la volumétrie générale, dégradée, ou en relation avec les bâtiments mitoyens qui le dominerait mais dans le respect de l'article VI.3

VII.2 BATI NEUF

Les constructions nouvelles ne doivent pas dépasser les hauteurs de 2 niveaux combles pour les bâtiments et d'une hauteur de RDC pour les murs de clôture et bâtiment annexe. Pour assurer le meilleur raccord avec les *sablières** voisines, une tolérance de plus ou moins 1 mètre environ pourra être admise à la hauteur de cette *sablière**.

La pente sera comprise entre 35° et 55° pour le volume du toit principal.

La pente des toitures des bâtiments annexes sera inférieure à celle du bâtiment principal, sans dépasser 40°.

Exceptionnellement, les toitures terrasse ou à une seule pente pourront être autorisées à condition d'une parfaite intégration dans l'environnement urbain et paysager :

- pour les bâtiments annexes et les extensions mesurées, à condition que le volume principal soit couvert à deux pentes
- si elles sont enchâssées entre deux volumes couverts à deux pentes, dans les sous-secteurs S1a, S1b et SECTEUR S2
- pour les bâtiments implantés en retrait de l'alignement, à condition de leur intégration paysagère, dans les sous-secteurs S1a, S1b et S2
- pour les bâtiments d'équipements publics, dans tout le secteur urbain.

Toute nouvelle construction doit s'insérer harmonieusement dans son environnement bâti et paysager.

Les bâtiments neufs présenteront 2 niveaux au maximum sous la sablière et seront toujours pourvu de combles. Les toitures seront réalisées en ardoises naturelle et présente 2,4 pans de 45 à 60° de pente.

La hauteur de la construction doit permettre d'assurer une composition urbaine harmonieuse avec les bâtiments avoisinants. Elle doit en particulier tenir compte des lignes d'orientation des faîtages des constructions voisines, de leur volumétrie.

Les volumes de toiture ne doivent pas porter atteinte aux cônes de vue et aux axes de vue remarquables protégés au paragraphe CONE DE VUE.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

Section 3 – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

I. LES CONSTRUCTIONS PROTÉGÉES

I.1 APPLICATION DES PRESCRIPTIONS EN FONCTION DE LA CLASSIFICATION RÈGLEMENTAIRE

Les prescriptions du présent chapitre s'appliqueront aux :

- **bâtiments protégés de niveau 1** – indiqué en GRIS FONCE – immeubles ou parties d'immeubles d'intérêt patrimonial majeur, ne pouvant être modifiés que dans le sens de la réhabilitions ou restitution de ses dispositions architecturales d'origine.
- **bâtiments protégés de niveau 2** – indiqué en GRIS MOYEN –immeubles ou parties d'immeuble d'intérêt patrimonial et architectural structurant à l'échelle de la ville, pouvant être modifiés selon son type mais ne pouvant être démolis.
- **bâtiments non protégés** – indiqué en GRIS CLAIR– pouvant être maintenus, modifiés ou démolis

- Eléments de patrimoine (puits, fontaines, sculptures…) dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits. Les règles du présent chapitre s'appliquent à l'élément dans sa totalité.

Les règles de restauration s'adaptent à la classification réglementaire et à son mode constructif.

I.2 RÈGLES COMMUNES DE RESTAURATION ET D'ENTRETIEN

Tout projet aura pour but de consolider et remettre en valeur chaque immeuble, selon le parti de restauration fondé sur le type architectural dont il relève (indiqué par un numéro sur l'immeuble dans le plan de protection), débarrassé des apports qui les ont dénaturés ou dégradés.

L'utilisation des matériaux constitutifs de la construction d'origine est la règle.

Toutefois, l'amélioration du confort, des conditions de sécurité et d'accessibilité de la construction pourra être réalisée avec les mêmes matériaux ou avec des matériaux de même base de composition dont les propriétés de souplesse, d'inertie et de perméance seront identiques aux matériaux de gros œuvre et de second œuvre de l'immeuble.

Les mortiers prêts à l'emploi seront interdits.

Les édifices seront construits au moyen de techniques hybrides et ce, quelque soit leur époque. La nature des travaux à mettre en œuvre dépendra donc de la datation et des différentes techniques constructives. Il faudra distinguer :

I.3 OUVRAGES EN PANS DE BOIS

- **Structure du pan de bois**

Les façades à pans-de-bois jusqu'au XVIème siècle, utilisent la technique des encorbellements.

Les encorbellements, décrochement de l'étage reposant sur les sommiers prolongés, jouent un rôle de protection de la façade contre les pluies. La structure porteuse se compose de pièces de charpentes horizontales, verticales et obliques (sablières, poteaux et écharpes) assemblées à tenons et mortaises. Elle est inscrite et prend appui entre deux murs de granit lorsque la maison est mitoyenne, cas général.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

- Les traces de ces murs de refend à encorbellement sont encore nombreux en secteur 1 et 2. Ces fragments sont protégés et sont à maintenir. Leur démolition ou modification est interdite.

Conserver, restaurer et restituer une ossature en pans de bois (façade, charpente et plancher) selon les vestiges découverts et l'époque de sa construction, en restituant si possible ses ouvertures, et les différentes pièces de bois disparues de la structure porteuse, les encorbellements, les moulures éventuelles sur les pigeards (ou pigeâtres), sablières, appuis et traverses de baies.

Ne pas supprimer les encorbellements, ni les pièces de bois faisant partie intégrante de l'ossature.

Toute restauration est réalisée selon la nature des pans de bois et de révélées par les témoins en place contemporains de la construction.

Pour le remplacement des éléments de bois endommagés et non réparables, la règle est le remplacement par des pièces de même essence, dimensions, sections, comportant les mêmes moulurations et assemblés selon les techniques d'origine.

Toutes les moulurations et sculptures sont conservées, voire refaites à l'identique ou restituées sur la base des témoins archéologiques en place. Les bûchements sont interdits.

Les bois neufs et restaurés ne doivent pas présenter de marques de sciage.

Il est préférable de mettre en œuvre des bois anciens pour une harmonisation avec l'existant.

Les pans de bois apparents sont protégés par une peinture à la chaux, à l'huile, ou tout autre liant laissant la surface des bois perméante et en cohérence avec les techniques d'origine. Dans le cas de traces de coloration anciennes mises en évidence, la couleur d'origine sert de base pour le choix de la teinte à restituer.

- **Restauration du remplis (hourdis)**

Le remplis (remplissage entre pièces de structure bois) est réalisé selon les dispositions d'origine : mortiers à base de terre et fibres végétales. Tout autre matériau pourra être mis en œuvre à condition de présenter des qualités similaires de souplesse, de perméance, d'inertie et de compatibilité avec les bois d'œuvre.

- **Restauration du parement et traitement des façades**

Les pans de bois à encorbellements, étaient destinés à rester visibles (bois sculptés, système de triangulations au dessin régulier). Dans le cas de pans de bois apparents, le remplis est protégé par un enduit fin à la terre et chaux naturelle, fibré qui doit affleurer le nu extérieur des pans de bois sans surépaisseur.

Les autres pans de bois, ayant les éléments de triangulations en retrait par rapport à la structure principale, des bois de second choix mis en œuvre sans qualité de finition, étaient destinés à être cachés par un enduit ou par un essentage

Dans le cas de pans de bois enduits, l'enduit à base de terre et chaux fibré est appliqué sur un lattis réalisé selon les dispositions d'origine. Tout autre matériau pour être mis en œuvre doit présenter des qualités similaires de souplesse, de perméance, d'inertie et de compatibilité avec le bois.

Les enduits doivent être adaptés, en finition, aspect et teinte, à l'époque de construction de l'immeuble sur lequel ils sont appliqués local. Les enduits grattés sont interdits.

Réaliser le piochage préalable de l'enduit recouvrant une façade à pan de bois, pour retrouver les dispositions de la structure d'origine. Rechercher toute trace éventuelle de polychromie par un décapage soigneux des bois et des sculptures.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

Un lait de chaux est appliqué en finition avec, le cas échéant, un travail de décor. Il peut présenter différentes épaisseurs, de la patine au badigeon selon sa dilution. La base de la composition est la chaux naturelle faiblement hydraulique, de l'eau et des pigments, terres naturelles ou oxydes métalliques.

Les nouveaux essentages d'ardoises sont interdits sauf si des indices laissent penser que la structure ou partie de la structure, était cachée à l'origine.

Le décapage d'un pan de bois apparent à l'origine, puis recouvert ultérieurement d'enduit, pourra être exigé à l'occasion des travaux. La présence d'un pan de bois est décelable sous un enduit par des indices comme des cadres de bois autour des baies, des refends en pierre sur les côtés, ou des éléments de bois ou des pierres de soubassement apparaissant sous l'enduit.

I.4 MAÇONNERIES

- **Présence de la pierre à Avranches:**

La pierre en présence est quasi exclusivement le granite (sauf pour les baies de l'église saint Gervais, le bâtiment de la sous préfecture, et quelques rares Hôtel particuliers présentant des appareillages en pierre calcaire de Caen).

Si la pierre est très présente à Avranches, c'est surtout en raison de la mise à nu des moellons des façades. Or ces moellons étaient rarement laissés à nu à l'origine.

Les pierres destinées à être laissées vues sont les appareillages de granite des baies et chaînes d'angles en granite taillé, le reste des parements de façade, construit en moellon tout venant, est destiné à être enduit soit en totalité, soit à pierre vues. Seuls les quelques bâtiments de type 3,4 et 5 présentent des parements de moellons de granite jaune, bien équarris et dressés destinés dès l'origine à rester visible et légèrement rejointoyés. La quasi-intégralité des bâtiments en pierre de type 6 (époque de la Reconstruction) présentent des façades en moellons de granite blond (Pierre de Saint Pierre-Langers, carrière du Pignon) équarries et rejointoyées au mortier bâtard dès l'origine.

Les pierres mises en œuvre en réparation et intervention sur existant doivent être en stricte concordance de forme, mise en œuvre et traitement avec les pierres en place dans le bâtiment.

- **La pierre de taille apparente : granite, calcaire**

Toute restauration est réalisée en fonction de la nature des pierres et de l'appareillage d'origine révélés par les témoins en place contemporains de la construction.

La pierre de taille est destinée à rester apparente sans pour autant exclure une finition de type patine ou eau forte (murs de façade, soubassements, encadrements de baies, bandeaux, chaînes d'angle, sablière, etc. …). Les revêtements épais sont interdits.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

Lorsque la pierre est saine, les façades en pierre de taille sont nettoyées au moyen de techniques douces non abrasives. La finalité du nettoyage de la pierre est de supprimer les salissures chimiques ou biologiques, sans porter atteinte au matériau et en respectant son état de surface.

Les pierres, dont l'altération met en péril leur rôle structurel, sont remplacées par des pierres massives de même nature et de même taille. Elles possèdent les mêmes caractéristiques (dureté, porosité, aspect, couleur) et respectent la modénature (bandeau, sablière, encadrement de baies et toute autre mouluration …) et l'appareillage existants.

Les pierres altérées partiellement seront déposées et remplacées par une incrustation de pierre possédant les mêmes caractéristiques (dureté, porosité, aspect, couleur) d'une épaisseur minimum de 12 cm.

Les ragréages sont utilisés uniquement pour les reprises d'épaufrures, sans armatures. Leur composition sera de même base que celle de la pierre.

- **Le jointoiement**

Les joints ciments sur les immeubles de type 1 à 4 seront dégradés dès que la rénovation de la façade est projetée.

Les joints dégradés ou les nouveaux joints seront repris à l'aide d'un mortier compatible dans sa composition avec la nature du mortier d'origine sans épaufrer les arêtes des pierres ni écorner les angles.

Dans tous les cas, les joints sont, réalisés à fleur des parements. Les joints en creux ou en relief sont interdits, sauf dans le cas de disposition d'origine différente (cas des immeubles de type 6).

- Les bâtiments de type 5 seront rejointoyés à la chaux hydraulique naturelle ou au mortier bâtard ou avec des joints rubans lissés tirés à la fourchette (les 2 dents du milieu étant relevées). Ces joints seront à fleur de parement.
- Les bâtiments et constructions de type 6 seront traités avec des joint dits « à dos d'anguille » (formant un bourrelet saillant en V en son milieu de cordon et en surépaisseur de 1 à 1,5cm par rapport au parement de la pierre).

Les joints évidés ou dégradés seront refaits au mortier de chaux aérienne naturelle et sable. Leur finition sera effectuée selon le type de l'immeuble et l'effet souhaité. Les joints brossés ou grattés sont interdits.

Les enduits modernes au ciment peuvent être dégradés pour retrouver l'aspect de la pierre apparente s'il est attesté (par cartes postales ou photographies anciennes par exemple).

Les façades de granite, constituées de moellons destinés à être vus depuis l'origine, présentent en général une régularité des lits une homogénéité chromatique. Le moellon sera choisi pour les types 3 à 5 en granite blond, donnant avec le granite gris des appareillages une bichromie jaune et grise, très spécifique des façades de l'Avranchin. Ces façades, soignées doivent rester apparentes et n'être ni peintes, ni enduites.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

Les interventions de toute nature réalisées sur des maçonneries anciennes, se feront au moyen des mêmes matériaux traditionnels, moellons ou pierres de taille de granite hourdés au mortier de chaux naturelle et sable local, appareillages de briques, linteaux en bois, pan de bois, enduits traditionnels, à l'exclusion de tout autre matériau.

- **Éléments en pierre de taille ou sculptés**

Les éléments en pierre de taille (bandeaux, chaînages, encadrements de baies, harpes, moulures, sculptures) doivent rester apparents et n'être ni peints, ni enduits.

Ils seront nettoyés par un procédé adapté au support, sans creuser la surface de la pierre. A cette occasion, les joints évidés ou dégradés seront refaits au mortier de chaux aérienne naturelle et sable.

L'ensemble des dispositions d'origine (la dimension des pierres et leur façon de pose, les moulures, les encadrements et appuis des baies, les bandeaux et sablières, et tous éléments de décor...) seront conservées.

Pour les bâtiments de protection de niveau 1, la restitution d'éléments en pierre disparus pourra être exigée à l'occasion des travaux.

- **Façades de moellons de granite enduits**

Les maçonneries de moellons qui étaient enduites à l'origine présentent généralement, mais pas systématiquement, des encadrements de baies en saillie par rapport au nu de la maçonnerie.

Le critère pour déterminer si la façade a été construite avec l'intention d'être enduite est le suivant :

- *le parement de moellons présente un aspect très irrégulier et hétérogène ; on ne lit pas vraiment les assises et les moellons ne sont ni calibrés, ni équarris, présence de pierre de calage, et de couleurs différentes*

Par ailleurs, des traces de l'enduit d'origine subsistent souvent en fragments sur les parie non visibles depuis la rue et sur les souches de cheminées.

➢ En cas de travaux de réfection des enduits, les façades anciennes seront recouvertes uniquement d'enduit à base de chaux naturelle, sable de provenance locale et pigments minéraux. Ils sont à prévoir de teinte claire à moyenne, éventuellement à base de pigments naturels (ocre rouge par exemple) selon les témoins en place, les pigments synthétiques sont interdits.

➢ Les enduits doivent être adaptés, en finition, aspect et teinte, à l'époque de construction de l'immeuble sur lequel ils sont appliqués. ***Voir le cahier de typologies architecturales en annexe.***

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

- **Pour le bâti type 4 et 3**, il faudra rechercher toutes les traces d'enduit ancien pour y observer sa nature (sable, grains variés, quartz en éclats projeté façon granito, corps d'enduit et s'en approcher. Après essais préalables, l'enduit pourra être brossé, lissé, feutré, ou lavé à l'éponge selon l'époque de construction du bâtiment et l'effet souhaité.

- Un lait de chaux (ou lichette) peut être appliqué en finition avec un travail de décor. Il peut présenter différentes épaisseurs, de la patine au badigeon selon sa dilution. La base de la composition est la chaux naturelle faiblement hydraulique, l'eau et des pigments, terres naturelles ou oxydes métalliques.

- **Pour les autres bâtiments**, l'enduit de finition sera taloché, mais en aucun cas "gratté".
L'enduit doit arriver au nu des pierres des encadrements des baies ou des chaines d'angles.

I.5 PERCEMENTS, BAIES

Les nouveaux percements sont interdits sur les bâtiments protégés ou repérés en gris foncé.
Il est interdit de boucher les anciennes baies appareillées sur les bâtiments gris moyens et gris foncé.

Pour les autres bâtiments ils doivent être pratiqués en façade selon la logique des types traditionnels : baies aux proportions nettement verticales composant un rythme de travées d'ouvertures régulières et harmonieuses amorties en toiture par des lucarnes maçonnées ou charpentées.

Les baies neuves doivent présenter, en concordance avec le type d'architecture en présence, soit des appareillages de pierre de granite, soit des chambranles de béton. Les épaisseurs de tableaux doivent être significatives, de l'ordre de 17cm au minimum, sans pouvoir dépasser la cote de 22cm. Les extensions et bâtiments neufs peuvent présenter une écriture contemporaine de baies selon ces conditions.

Les baies anciennes seront maintenues ou rétablies dans leurs proportions, formes, moulurations et sculptures initiales, suivant les témoins en place et le parti de restauration fondé sur les différentes étapes de la construction, débarrassées des apports qui les ont dénaturés ou dégradés. Les encadrements, traverses et meneaux, appuis disparus seront restitués.

Il peut être autorisé de créer des baies nouvelles pour les locaux insuffisamment éclairés, dans la mesure où celles-ci s'insèrent dans la composition architecturale de l'édifice et respectent le type de l'édifice et son mode constructif.

- **Encadrement de briques enduites**

Pour le bâti de type 3 et 4, les bandeaux, jambage, linteaux en arc surbaissés, chambranles, sablières et autres éléments saillants sur la façade et réalisé en brique étaient généralement enduite au mortier de

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

chaux hydraulique, mouluré ou sous forme de simple bandeaux plats, avec d'éventuelles recoupes de faux joints.

Ces éléments d'enduit disparus, laissant simplement lire le squelette de brique seront à restituer, sachant que les enduits à base ciment sont proscrits.

I.6 MODÉNATURES ET DÉCORS

Toute modénature et décor ancien (sablières, bandeaux, sculptures, pilastres, toute mouluration) seront maintenus en place et restaurés selon les techniques et matériaux d'origine. Les profils sont ceux des parties anciennes. Seules pourront éventuellement être déposées les parties du décor altérant les dispositions d'origine de l'édifice.

La retaille des modénatures et la suppression des décors anciens sont interdites.

Dans le cas d'un ouvrage remanié et dont la modénature ou les décors ont été supprimés totalement ou partiellement, la restitution du décor sera exigée en correspondance avec l'époque de sa construction.

Les encadrements en pierre, lorsqu'ils ne seront pas taillés, seront dessinés par l'enduit couvrant en façon de harpe ou de chambranle plat saillant et continu.

I.7 TOITURES

La conservation ou restitution des formes (coyaux, devers, renvers…) et pentes d'origine sera imposée suivant les témoins en place, ou par analogie avec les immeubles de même famille et selon le parti de restauration fondé sur les différentes étapes de leur construction, débarrassées des apports qui les ont dénaturés ou dégradés.

Les chéneaux existants seront conservés et restaurés. Leur démolition et remplacement par une gouttière pendante sont interdits.

- **Couverture**

Les couvertures seront en ardoise naturelle de 4 à 6 mm d'épaisseur. Les ardoises seront de petit module (15/25 ou 18/27 selon les pentes de toit). Le format 20/30 est le maximum autorisé (sauf allongement du pureau rendu nécessaire à cause d'une faible pente).Elles seront posées au clou pour les éléments de pente forte : brisis, croupes, jouées, bardelis, essentage. Les autres parties seront admises posées au crochet cuivre ou inox teinté.

Les arêtiers réalisés avec des ardoises posées selon la technique de l'approche et contre approche, sans zinc apparents pour tous les types. Les noues de bâtiments de type 1 à 3 doivent être arrondies.

Les renvers et les noues seront réalisés en ardoise.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

Les noquets en zinc sont autorisés pour les bâtiments de type 4, 5, 6 et suivants ; ils doivent néanmoins être invisibles (situés sous les ardoises).

Les arêtiers en travers dit « économiques » et recouverts en bardelis sont interdits pour tous les types.

Pour les combles brisés, le brisis et le terrasson seront en ardoise pour les types 3. Pour les types 4 et suivants, l'ardoise ne sera requise pour le terrasson que si la pente le permet, si la pente est trop faible il sera réalisé en zinc.

Les couvertures en zinc seront réalisées à tasseau pour tous les types, sauf en cas d'extension ou de construction neuve où la pose à joint debout est autorisée.

Les épis et toute ornementation de faîtage seront maintenus, restaurés ou restitués.

Les ardoises artificielles, les couvertures en tôle ou en fibrociment sont interdites.

Les eaux de pluie pourront, suivant la présence éventuelle d'une *sablière*, être recueillies en bas de pente par un chéneau ou une dalle havraise ou nantaise réalisés en zinc ou par une gouttière demi-ronde pendante ou posé sur couvertine de sablière en zinc.

Le faîtage :

- Il est en tuile de terre cuite demi rondes ou pliées pour les immeubles de type 1à 3, avec crêtes et embarrures au mortier de chaux ; il peut également être à lignolet (ardoises débordant de 5 à 10 cm sur toute la longueur du faîtage). Les faîtières à emboîtement de type industriel sont interdites.
- Il peut aussi être en plomb ou zinc pour les immeubles de type 3.
- Il est en zinc pour les types 4 et suivant.

Les immeubles de type 5 couverts en tuiles recevront des faitages en tuile coordonnés à leurs modules de couverture.

Les solins seront au mortier de chaux naturelle ou bâtard mais jamais au ciment pur.

Les rives sont en ardoise débordante ou chevrons de rive. Les chevrons de rive apparents sont habillés en zinc ou par les ardoises.

SONT INTERDITS :

- *les couvertures en acier laqué, en fibrociment, en asphalte bitumé, en tuiles mécaniques ou à emboîtement (sauf en type 5 si elle est déjà en place).*
- *tous les dispositifs de ventilation, formant une saillie avec le plan de toiture.les profils métalliques seront fins et mats, de couleur foncée, noire de préférence.*

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

- **Les lucarnes existantes :**

Elles seront construites soit en pierre, à chapeau de gendarme, ou à fronton triangulaire ou à arc segmentaire avec ailerons pour le type 2, soit charpentée, à capucine, ou à fronton triangulaire, pour les types 3,4 et 5. Dans tous les cas elles doivent être préservées et restaurées en conservant au maximum les éléments structurels d'origine, sinon en remplaçant ces derniers à l'identique.

Elles seront restaurées suivant leur conception d'origine : gabarits, styles, modénature et matériaux.

Les lucarnes en maçonnerie seront protégées par des feuilles de cuivre, plomb ou zinc prépatiné. Les jouées de lucarnes en charpente bois seront recouvertes en ardoise de même qualité que celle de la couverture.

Pour les lucarnes charpentées, le recouvrement des poteaux, linteau et frontons de lucarne par des bardelis d'ardoises est proscrit. Ces éléments doivent être peints. Un habillage en zinc est autorisé pour le bâti de types 4, 5 et 6, mais il doit être clair, non confondu avec la couleur ardoise.

Il est interdit de rabattre les frontons des lucarnes charpentées en croupe.

Sur les immeubles de type 1 à 5, Les lucarnes rampantes, dites chiens-couchés sont proscrites.

Pour les bâtiments de type 6 (Reconstruction), par exception les lucarnes rampantes et droites seront à maintenir et à restaurer ou à reproduire, tout en étant expurgées des éléments bitumineux d'étanchéité au profit d'accessoire en zinc couleur anthracite.

- **Les nouvelles lucarnes sur bâtiment existant :**

Elles s'inscrivent dans la composition d'ensemble de la façade et qu'elles correspondent à l'époque de construction de l'immeuble.

Dans le cas d'une composition de façade d'époque ou de style classique, de type 3,4 et 5 les lucarnes seront axées sur les verticales des fenêtres des étages inférieurs, ou au droit des trumeaux. Les dimensions des baies seront plus réduites que celle des baies des étages inférieurs. Idéalement, la largeur hors-tout d'une lucarne sera inscrite dans la largeur de vide des baies axées en façade.

Seules les lucarnes sur les immeubles de type 5 sur brisis d'un comble à la Mansart pourront présenter une largeur égale à celle des baies axées en façade.

➢ Pour le bâti de type 3 uniquement, les toitures de grande hauteur correspondant à des immeubles épais (doubles en épaisseur) et les toitures en comble brisé, pourront recevoir en deuxième rang des outeaux, cocottes ou œils-de-bœuf et petites lucarnes à fronton triangulaire de faible pente (pour les immeubles de type 3 uniquement). Des châssis de type vasistas de petites dimensions (de l'ordre 50x60cm hors tout) peuvent également autorisés.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

➢ Les lucarnes rampantes, dites chiens-couchés sont proscrites.

Dans le cas de lucarnes charpentées, le recouvrement des poteaux, linteaux et frontons de lucarne par des bardelis d'ardoises est proscrit. Ces éléments doivent être peints. Un habillage en zinc est autorisé mais il doit être clair, non confondu avec la couleur ardoise.

- **Les verrières et châssis de toits**

Sur les immeubles de type 2, 3 et 4, ils ne sont autorisés que si aucune autre disposition d'éclairement ne sera possible de type lucarne ou œil de bœuf, autrement la création ou restitution de lucarne conforme au type d'origine 2,3 et 4 est la règle.

Les châssis de toit ne sont autorisés côté rue ou s'ils sont visibles depuis l'espace public, que pour les immeubles gris clairs (tous types) et pour les immeubles de type 6.
Ils seront placés dans le premier tiers du versant à compter de l'égout, en nombre limité et en implantation rythmée. Leur dimension ne doit pas excéder 80x120 cm.

Ils seront positionnés verticalement, axés soit sur les ouvertures de l'étage inférieur, soit sur le trumeau de maçonnerie entre deux ouvertures. Ils seront encastrés dans la couverture pour ne former aucune saillie.

Ils seront autorisés pour les types 4, 5, 6 et suivants s'ils sont non visibles depuis l'espace public et selon les mêmes dispositions que précédemment énoncé.

Il peut être exceptionnellement autorisé d'intégrer dans le plan de versant d'ardoise une verrière (de type atelier d'artiste) sous réserve qu'elle soit traitée dans la teinte de l'ardoise et présente des profils fins et des largeurs de verre inférieures à 50cm.

Toutefois, dans le cas de châssis de toiture nécessaire au désenfumage de l'immeuble, des dimensions supérieures seront admises dès lors que le châssis sera dissimulé dans la couverture (c'est-à-dire couverte en ardoise).

Les volets roulants en saillie des châssis de toît sont interdits.

Les rideaux de protection thermique doivent être installés en intérieur, ou en extérieur mais sans provoquer de saillie dans le plan de toiture. La face extérieure des stores sera de la teinte de la couverture.

Les matériaux brillants sont interdits.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

- **Eaux pluviales**

L'évacuation des eaux pluviales sera réalisée par des gouttières, chéneaux et des descentes en cuivre, en plomb ou en zinc prépatiné gris quartz. Les dauphins seront en fonte, d'une hauteur suffisante pour assurer la pérennité des autres parties de la descente d'eaux pluviales.

Les descentes des eaux pluviales seront verticales et ne doivent pas se raccorder en oblique à travers une façade ou un pignon. Elles seront implantées aux extrémités des façades.

Les chéneaux et gouttières ne passeront jamais devant les baies et les lucarnes.

- **Cheminées, souches**

Les cheminées, souches et foyers d'origine seront conservées, restaurées ou restituées, selon les témoins en place, ou par analogie avec les immeubles de même famille et selon le parti de restauration fondé sur les différentes étapes de leur construction, débarrassées des apports qui les ont dénaturés ou dégradés, sauf pour les immeubles protégés dont le réaménagement est autorisé (gris moyen) :
- si les souches cheminées portent atteinte à la composition architecturale à valeur patrimoniale ;
- ou dans le cas de transformations anciennes majeures et irréversibles ;
- ou dans le cadre d'un projet global d'amélioration de l'habitabilité.

Les souches des immeubles de type 1 à 3 seront protégées par des tuiles faîtières à large embarrure de mortier. Pour les immeubles de type 4 et suivants, les mitrons sont autorisés. Tous les autres éléments visibles (conduits, ventilation, évacuation …) sont interdits.

Les souches, boisseaux enduits adossés, et conduits parasites seront supprimés.

Les ventouses de chaudières à condensation sont interdites en façade, elles sortiront dans les cheminées ou toiture.

- **Emergences de pignon**

Les émergences ou décrochement de pignons sur immeubles mitoyens seront traités soit en enduits dito façade, soit en bardage (voir article suivant)

I.8 BARDAGES

La conservation, reconstitution ou restitution des bardages anciens est la règle.

- **Les essentages en bois naturel sur pans de bois** : ils doivent être réalisés en chêne ou en châtaigner au moyen de bardeaux taillés et non sciés, et posés au clou inoxydable ou à la cheville. Ils ne conviennent qu'aux immeubles de type 1 et 2

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

➢ **Les bardages en ardoise** : ils ne sont autorisés que sur les pans de bois et doivent être à double recouvrement et en ardoise naturelle de format maximum 20x30cm. Les matériaux simili ardoise sont proscrits.la pose doit s'effectuer soit au clou, soit au crochet inoxydable teinté anthracite.

➢ **Les bardages en bois** : ils sont autorisés, selon le cas et en fonction des éléments existants dans le contexte bâti historique, *en pose verticale ou à clin* pour les immeubles de types 1 à 6. Les lames de bardages doivent être peintes (peinture respirante). Le bois ne peut rester nu que pour les immeubles de type 1 et 2 et dans ce cas doit être en chêne ou en châtaigner. Les panneaux de bardage menuisés sont autorisés pour les types 3, 4 et 5 et doivent être peints dito menuiseries extérieures de l'immeuble.

- *Les bardages en lames simili bois, en résine ou en fibre de bois revêtu d'un film synthétique sont proscrits pour tous types et extensions contemporaines -*

➢ **Les bardages métalliques** (acier, zinc, cuivre) : ils sont interdits sur les façades des immeubles de type 1 à 5. Les bardages zinc et cuivre sont autorisés sur les immeubles des types 6 et suivants, ainsi que dans les extensions contemporaines.

- *Les bardages en acier nu ou laqué sont proscrits pour tous types et extensions contemporaines -*

I.9 BALCONS

Les balcons anciens seront maintenus restaurés ou restitués suivant les témoins en place, les analogies avec les immeubles de même famille et le parti de restauration fondé sur les différentes étapes de la construction, débarrassées des apports qui les ont dénaturés ou dégradés.

I.10 MENUISERIES

La menuiserie extérieure est un élément fondamental de l'architecture et dans le cas d'une restauration ou d'une reconstruction, il sera impératif de mettre en place le modèle de menuiserie en accord avec le type architectural du bâtiment. Si les menuiseries sont encore en place, elles seront restaurées. Si elles ont disparu au profit de modèles modernes inadapté au type architectural, elles doivent être restituées ou à défaut réadaptées dans le style de menuiserie qui convient au type et à l'époque auxquels le bâtiment appartient.

- **Fenêtres :**

➢ La conservation et restauration des menuiseries et de leurs éléments de serrurerie d'origine est la règle.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

- Les nouvelles menuiseries seront réalisées suivant les témoins existants, ou par analogie avec les immeubles de même famille. Elles seront réalisées en respectant la composition d'origine et présenteront les mêmes dimensions et moulurations.
- Il est interdit de rassembler en un seul vantail une paire de vantaux.
- Les petits bois redécoupant les menuiseries seront assemblés aux bâtis ouvrants ou fixes. Les petits bois collés sur le vitrage sont autorisés.
- Les menuiseries, bâtis dormant et ouvrant doivent épouser la forme de la baie.
- La pose dite en « rénovation » avec conservation des bâtis dormants est interdite.

Aucun mécanisme ni aménagement (ouverture / fermeture …) postérieurs à la menuiserie d'origine ne doit lui porter atteinte.

Les menuiseries en bois seront protégées par une peinture à la chaux, à l'huile, ou tout autre liant laissant la surface des bois perméante et en cohérence avec les techniques respectueuse du matériau naturel.

Le choix de la couleur doit se faire dans la gamme chromatique du cahier typologique en annexe.

Les menuiseries seront de même couleur et homogène sur l'ensemble de la façade de l'immeuble.

Dans le cas de traces de coloration anciennes mises en évidence, la couleur d'origine servira de base pour le choix de la nouvelle couleur.

- **Vitrages :**

Les vitrages multiples (double vitrage) sont interdits dans les immeubles de type 1 dès lors que les menuiseries anciennes seront réparables. Dans tous les cas, les survitrages extérieurs sont interdits.

Les petits bois fictifs dans l'intercalaires des vitrages multiples sont interdits.

Les grands vitrages « pleine glace » ne sont autorisés pour les immeubles de types 6 et suivant s'ils sont déjà en place.

Le vitrage en miroir est interdit ainsi que tout matériau réfléchissant.

Les vitrages fantaisie sont proscrits

Dans le cas d'un vitrage dépoli dans un double vitrage, il sera sur le vitrage intérieur afin de laisser une profondeur au double vitrage.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

- **Volets :**

La dépose des volets existants est interdite.
Le maintien, l'entretien, la restauration ou la restitution des volets est la règle.

Les volets disparus seront restitués selon de type d'origine quand ce sera possible.
Il est interdit de scier les gonds des volets battants qui ont déjà été déposés.

Les volets doivent respecter les dispositions architecturales d'origine suivant les témoins en place, ou par analogie avec les immeubles de même famille et selon le parti de restauration fondé sur les différentes étapes de leur construction, débarrassées des apports qui les ont dénaturés ou dégradés.

Pour les constructions les plus anciennes, de type 1 à 3 inclus, les occultations des fenêtres seront réalisées à l'aide de volets de bois intérieurs mais les volets extérieurs, lorsqu'ils existent, pourront être maintenus. Pour les types 3 à 6, les occultations, lorsqu'elles sont nécessaires, pourront être réalisées à l'aide de contrevents extérieurs ou de volets intérieurs.

- Les contrevents sont constitués de deux battants (un seul est autorisé sur les petites ouvertures), réalisés en menuiserie de bois ou en aluminium de même apparence et composition que les volets de bois ; ils peuvent être pleins, de préférence à panneaux, ou persiennés (en général pleins au rez-de-chaussée et persiennés dans les étages selon la tradition).
- Les volets à persiennes mobiles à clayettes seront impérativement sauvegardés et restaurés.
- Les volets peints sont de la même couleur que les fenêtres.
- Les volets avec écharpes en Z sont interdits et les ferrures doivent être peintes de la même couleur que les éléments menuisés.
- Les volets pliants métalliques (pour le type 5 et 6) sont à maintenir et à restituer si des feuillures sont présentes en tableaux.
- Pour les types 5 et 6 suivants, les stores à enroulement de lamelles dits « volets roulants », sont autorisés, en aluminium laqué ou en plastique PVC, en remplacement des volets roulants en bois déjà en place et, pour les autres cas, s'ils ne contredisent pas la condition suivante.
- Les boitiers de volets roulants ne doivent pas retomber sous linteau ni sous arrière-linteau s'ils sont posés en retrait.

- **Portes d'entrée, cochères et de garage :**

Les portes d'origine des immeubles de types 1 à 6 seront protégées avec leur quincaillerie ancienne, les heurtoirs et les impostes décoratives. Il est formellement interdit de les reculer par rapport à leur emplacement d'origine pour créer une niche devant l'entrée.

Si les portes d'entrée doivent être refaites, elles le seront suivant leur dessin d'origine en respectant leur principe de mouluration ou en conformité avec leur type en se reportant aux exemples du cahier de typologies architecturales en annexe.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

Elles seront peintes de couleurs identiques aux fenêtres mais d'autres couleurs, à condition qu'elles soient non vives sont autorisées ; le noir et le blanc purs sont proscrits.

Les couleurs des portes d'entrée, cochères et de garage sont de même couleur.

Le bois ne pourra pas rester naturel ou être verni, toutefois les portes des immeubles de type 6 peuvent être vernies si elles l'ont été à l'origine.

Les portes du type 1 de bois pourront être traitées à l'huile de lin chaude ou peinture à la chaux, à l'huile, ou tout autre liant laissant la surface des bois perméante et en cohérence avec les techniques d'origine.

I.11 FERRONNERIES ET SERRURERIES

Les ferronneries sont peu répandues à Avranches, et méritent d'autant plus être conservées (balcon, appui de fenêtre, garde-corps d'escalier, portail) ; leur dépose est strictement interdite.

La conservation, restauration ou restitution des ferronneries et serrurerie d'origine est la règle (garde corps, appuis de fenêtre, grilles d'imposte, rampes, pentures, serrures, heurtoirs, lames grattes pieds …) suivant les témoins en place, ou par analogie avec les immeubles de même famille et selon le parti de restauration fondé sur les différentes étapes de leur construction, débarrassées des apports qui les ont dénaturés ou dégradés.

Les nouvelles ferronneries et serrureries, lorsqu'elles sont en remplacement, sont conçues suivant les témoins existants, en fonction de l'époque de construction de l'immeuble. Lorsqu'elles seront en nouvelle installation, elles doivent s'harmoniser avec celles en place.

Les éléments anciens de serrurerie ou de quincaillerie seront réutilisés si leur état le permet. Ceux qui sont non conformes à l'époque de la menuiserie seront remplacés.

Un garde-corps ouvragé ne peut être remplacé par de simples barres horizontales, rondes ou carrée insérées entre tableaux

Les ferronneries et serrureries seront protégées par une peinture sauf dans le cas d'une métallerie en fer pur.

- **Couleurs**

Les couleurs des ferronneries et serrureries seront soutenues. Le blanc sera rarement la couleur d'origine sauf pour les immeubles de type 6. Se référer au cahier de typologies architecturales en annexe.

- **Fixations**

Les platines de fixations apparentes sur les tableaux de fenêtre (ou) sont proscrites. les garde-corps seront scellés en maçonnerie ou sur fixation filetées invisible

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

I.12 RÉSEAUX

Les réseaux de distribution, chauffage, ventilation, climatisation, conduit d'extraction et autres éléments techniques ne doivent pas porter atteinte à la mise en valeur des parties communes.

Les réseaux de distribution, chauffage, ventilation, climatisation, conduit d'extraction et autres éléments techniques doivent faire partie intégrante du projet de restauration de l'immeuble, parties communes comme privées. A ce titre :

- Tous les réseaux souples doivent être dissimulés.
- Les éléments disparates doivent être supprimés.
- Les compteurs doivent être regroupés.
- Il pourra être imposé, pour motif patrimonial ou accessibilité sécurité incendie, l'installation des réseaux de distribution, chauffage, ventilation, climatisation, conduit d'extraction et autres éléments techniques dans un espace servant des parties privatives ou une galerie de service.

I.13 Eléments techniques

- **Les compteurs et réseaux en façade**

Les coffrets de branchement ou de comptage (électricité, Gaz, Téléphonie, fibre, etc.) seront installés le plus discrètement possible sur la façade des bâtiments, ou de la clôture.

Les coffrets et armoires de distribution d'énergie électrique basse tension doivent être intégrés dans un local ouvert ou dissimulés. A défaut, dans la mesure du possible, une pose en applique et en pied de façade ou contre un mur de clôture, pourra être admise.

Un dispositif de volet bois en châtaigner ou chêne laissé grisé naturellement sera prévu au devant des coffrets technique et compteurs.

Ils ne doivent en aucun cas engendrer la coupe des pierres de taille sur les façades des immeubles protégés gris foncé ou gris moyen.

Le mortier utilisé pour la pose de ces éléments en façade sera la chaux.

- **Les digicodes et interphones**

Les boîtiers de digicode et d'interphone seront posés en applique, le matériel sera de dimension réduite, notamment en épaisseur. Les fils d'alimentation seront en intérieur, le long du dormant, dans les joints entre les pierres. L'encastrement dans la pierre est proscrit, on peut envisager l'encastrement dans un élément menuisé. Ils seront posés de façon à ne pas altérer les éléments de décor éventuels de la façade.

- **Chauffage, ventilation, climatisation et machineries d'ascenseurs**

Aucun appareil de chauffage, de ventilation, de climatisation ou encore conduit d'extraction, ne doit être apparent en façade ni en couverture, à l'exception :

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

- En couverture, de sorties discrètes, traitées au nu, dans la tonalité des couvertures ou dans un ouvrage traditionnel.
- En façade, les grilles de ventilation seront placées dans les encadrements de baie ou, exceptionnellement en cas d'impossibilités techniques, en façade suivant la composition des maçonneries et éléments de modénature de la façade.

Les ventouses de chaudière en façade ne seront admises qu'à condition que la chaudière ne puisse être raccordée à un conduit de fumée. Le percement de la façade ne peut s'envisager que par carottage. Leur implantation est interdite sur l'espace public, dangereuses et inesthétiques.

- **Les antennes et paraboles**

Les antennes paraboliques, râteaux, ou treillis doivent être implantés de la manière la plus discrète possible depuis l'espace public. Pour les paraboles, le treillis est préconisé. Sinon elles seront peintes de couleur grise.

- **Les panneaux solaires**

Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment. Les capteurs solaires ne doivent pas être visibles de l'espace public. Ils seront intégrés à la façade ou à la couverture, dès la conception du projet. En couverture, ils seront posés à fleur du matériau. Les réservoirs des chauffe-eau solaires seront dissociés des capteurs et posés soit en intérieur, soit dans les cours ou jardins.

- **Les locaux poubelles**

A l'occasion des opérations de réhabilitation globale d'un immeuble, le projet doit prévoir si possible l'aménagement d'un local ventilé destiné au stockage des poubelles ; ce local ne doit pas remettre en cause la qualité architecturale de l'immeuble et la cour.

- **Les boîtes aux lettres**

Les boîtes aux lettres doivent être intégrées le plus discrètement possible. Si, pour des raisons d'impossibilité technique ou de préjudice à la façade, elles doivent être placé à l'extérieur ce doit être dans un endroit discret.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

II. LES CONSTRUCTIONS NON PROTÉGÉES

Il s'agit des immeubles et partie d'immeuble en gris clair sur le PLAN DE PROTECTION

La démolition des bâtiments non protégés est autorisée.

En cas de travaux d'amélioration ou d'extension concernant ces bâtiments, les règles des constructions neuves décrites ci-après s'imposeront à eux.

III. LES CONSTRUCTIONS NEUVES

III.1 RÈGLES COMMUNES

Les nouvelles constructions seront l'expression de leur temps. Elles utiliseront le vocabulaire architectural de leur époque.

Les matériaux et modes de constructifs utilisés doivent être compatibles avec ceux des immeubles qu'ils jouxtent.

III.2 CONSTRUCTION NEUVE

Par son échelle, sa composition, sa volumétrie et sa modénature (l'ensemble des éléments de structure et de décors agrémentant la façade : sablières, bandeaux, encadrements de baies, chaînes d'angles…), la construction nouvelle fera référence à la typologie architecturale des bâtiments référencés à Avranches, du type 2 à 6 et se mettra en filiation avec eux. Elle pourra adopter un caractère traditionnel ou parti plus contemporain.

Le type 1 est trop marginal et moins adapté à l'habitat d'aujourd'hui. Dans un souci d'intégration au tissu et au site existant, il faudra éviter de prendre pour référence des exemples très particuliers, voire uniques dans le tissu urbain.

Les façades végétalisées ne seront pas admises sur les façades des corps principaux de bâtiment, du côté rue.

➢ Prescriptions urbaines :

- Voir les articles 4 et 5 du présent règlement.

➢ Composition générale & volumétrie

- Le parti architectural doit être établi selon un discours cohérent.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

- L'architecture doit être en accord avec la dimension de la parcelle support du bâtiment et en accord avec les règles du PLUI. Elle doit rester simple, et en harmonie avec celle des bâtiments qui l'environnent.
- Les volumes doivent être simples, lisibles et hiérarchisés, couverts par des toits à 2 ou 4 pans, de 40 à 60°de pente et en ardoise naturelle pour les volumes principaux.
- La hauteur sera au maximum de 2 niveaux sous sablière + combles et l'épaisseur du bâtiment se calera avec l'épaisseur des bâtiments mitoyens.

➢ Toitures

- La toiture doit être un élément de filiation avec l'architecture environnante.
- Les toitures terrasses sont interdites sur les volumes principaux.
- Pour des raisons d'insertion ou de transition entre les volumes existants et à créer, on admettra les toitures à faible pente ou en toit terrasse. Dans ce cas la hauteur d'acrotère doit être inférieure à cette de la sablière de la toiture contigüe la plus proche.
- Les toitures végétalisées seront admises pour les volumes autres que le corps principal du bâtiment.

➢ Façades

- Les enduits de finition grattée sont proscrits.
- Le principe de lisibilité de la descente des charges et l'ordonnancement vertical des baies est requis dans l'écriture des façades.
- Les baies principales ne seront pas dessinées plus larges que hautes.
- Le traitement des baies doit être soigné et présenter un dispositif d'encadrement ou de chambranle, réalisé en matériau traditionnels ou contemporain, choisis pérennes et en harmonie avec les matériaux présents dans l'architecture patrimoniale.

➢ Matériaux

Une attention particulière doit être portée à la durabilité des matériaux employés, aux dépenses énergétiques engendrées par ces matériaux et leur mise en œuvre, à l'entretien, à la reconversion, au traitement des déchets en cas de démolition et au réemploi des matériaux.

Les matériaux traditionnels, tels que le bois, la pierre, la terre, le métal et le verre, seront à privilégier dans l'expression architecturale actuelle. L'emploi de ces matériaux pourra s'accompagner de panneaux composites ou produits industrialisés restant, par leurs textures et leurs teintes, recyclable et respectueux de l'environnement.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) pour la ville d'Avranches

CAHIER REGLEMENTAIRE n°3

DISPOSITIONS PARTICULIERES DU SECTEUR 3

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AU SECTEUR 3 3

SECTION 1 – PRESCRIPTIONS PAYSAGERES ET NATURELLES 4

I. CHEMINEMENTS ET ESPACES LIBRES 4
I.1 VENELLES 4
I.2 CHEMINS 4
I.3 PARCS DE STATIONNEMENT 5
I.4 ARBRES REMARQUABLES A PRESERVER 5
I.5 ALIGNEMENTS D'ARBRES & ORDONNANCES VEGETALE 6

II. POINTS DE VUE SUR LE PAYSAGE 6
II.1 CONES DE VUE 6

III. PALETTE VEGETALE 6
III.1 PARTERRES ET JARDINIERES AMOVIBLES SUR L'ESPACE PUBLIC 6
III.2 HAIES DES SECTEURS URBANISES 7

IV. REVETEMENTS DE SOL 8
IV.1 DISPOSITIONS GENERALES 8
IV.2 MATERIAUX DE REVETEMENT DE SOL SUR L'ESPACE PUBLIC 8
IV.3 MOBILIER URBAIN SUR L'ESPACE PUBLIC 8
IV.4 MATERIAUX DE REVETEMENT DE SOL SUR L'ESPACE PRIVE 9

V. CLOTURES 9
V.1 DISPOSITIONS GENERALES 9
V.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES 10
V.3 CLOTURES HAUTES EN MACONNERIE ANCIENNES 10
V.4 MURS BAHUTS ANCIENS 11
V.5 MURS BAHUTS NEUFS 11
V.6 MURETS BAS 12
V.7 CLOTURES VEGETALES 12
V.8 CLOTURES GRILLAGEES, EN FIL DE FER OU EN LATTES DE BOIS 12
V.9 PORTAILS DE CLOTURE 13

SECTION 2 – PRESCRIPTIONS URBAINES 14

I. PARCELLAIRE ET VOIRIE 14
I.1 PARCELLAIRE 14
I.2 ACCES ET VOIRIES EXISTANTES 14
I.3 ACCES ET VOIRIES NOUVELLES 14

II. TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS 15
II.1 DISPOSITIONS GENERALES 15
II.2 CONSTRUCTIBILITE 15
II.3 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES 15
II.4 CREATION DE LOGEMENTS OU DE LOCAUX D'ACTIVITES DANS LES COMBLES 15
II.5 CREATION DE STATIONNEMENT DANS LES BATIMENTS 15

III. CONSERVATION DES BATIMENTS 16
III.1 DISPOSITIONS GENERALES 16
III.2 CONSERVATION 16

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

III.3 DEMOLITION 16

IV. FORME DES CONSTRUCTIONS 16
IV.1 BATI NEUF 16

V. IMPLANTATION DU BATI 18
V.1 DISPOSITIONS GENERALES 18
V.2 BATI ANCIEN/EXISTANT 18
V.3 BATI NEUF 18
V.4 IMPLANTATIONS ET CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES . 19
V.5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN 19
V.6 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 20
V.7 CONSTRUCTIONS ANNEXES 20

VI. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 20
VI.1 DISPOSITIONS GENERALES 20
VI.2 BATI ANCIEN/EXISTANT 21
VI.3 BATI NEUF 21

VII. VOLUME ET TOITURES 22
VII.1 BATI ANCIEN/EXISTANT 22
VII.2 BATI NEUF 22

SECTION 3 – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES 24

I. LES CONSTRUCTIONS PROTÉGÉES 24
I.1 APPLICATION DES PRESCRIPTIONS EN FONCTION DE LA CLASSIFICATION RÈGLEMENTAIRE 24
I.2 RÈGLES COMMUNES DE RESTAURATION ET D'ENTRETIEN 24
I.3 MAÇONNERIES 24
I.1 PERCEMENTS, BAIES 27
I.2 MODÉNATURES ET DÉCORS 28
I.3 TOITURES 29
I.4 BARDAGES 33
I.5 BALCONS 33
I.6 MENUISERIES 34
I.7 FERRONNERIES ET SERRURERIES 36
I.8 RÉSEAUX 37
I.9 ELEMENTS TECHNIQUES 38

II. LES CONSTRUCTIONS NON PROTÉGÉES 39

III. LES CONSTRUCTIONS NEUVES 40
III.1 RÈGLES COMMUNES 40
III.2 CONSTRUCTION NEUVE 40

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AU SECTEUR 3

Le périmètre de l'AVAP est intégralement établi sur la zone urbaine Urbanisable zone U du PLUI.

La constructibilité est contrôlée par les articles 1 à 14 du règlement du PLUI, néanmoins le présent règlement de servitude patrimoniale a vocation à enrichir les prescriptions urbaines.

En cohérence avec les orientations générales définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, le présent règlement met en œuvre des dispositifs qui visent à assurer la diversité des fonctions urbaines, à développer la mixité sociale de l'habitat, à préserver les formes urbaines et le patrimoine issus de l'histoire d'Avranches.

- **Rappel définitions :**

secteur S3 – **Ville d'extension traditionnelle et planifiée** :
anciens faubourgs médiévaux et quartiers d'extension établis sur un réseau viaire et parcellaire planifiés au XVIIIe et XIXe siècle

- **Rappel des enjeux réglementaires par secteur :**

  - S3 : Conserver la qualité d'espace équilibré bâti et jardin, réhabiliter les espaces non bâtis souvent déqualifiés par les aires de stationnement, replanter le long des axes majeurs (boulevards, rue de Mortain, etc.) révéler la qualité du bâti en respectant les types architecturaux et en se référant au cahier illustratif annexé au règlement, pour chacun d'eux.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

Section 1 – PRESCRIPTIONS PAYSAGERES ET NATURELLES

I. CHEMINEMENTS ET ESPACES LIBRES

I.1 VENELLES

TOUS SECTEURS.

Les sentes ou « chasses » piétonnes traversant AVRANCHES, souvent encadrées de murs de granite, participent à la qualité paysagère.

Les venelles parcourant la ville seront conservées, entretenues et renforcées. Les murets en granite seront maintenus et consolidés. Les friches seront enlevées. A l'occasion de travaux, les réseaux apparents seront enterrés.

SONT PROSCRITS :

- *l'obturation des passages et venelles existants,*
- *la mise en place d'un enrobé noir sur les passages et venelles existants,*
- *l'implantation de tout nouvel équipement apparent, (EDF, télécommunications, réseau divers, etc.) dans les passages et venelles existants, à l'exception des appareils d'éclairage de gabarit approprié qui sont autorisés.*

I.2 CHEMINS

Les chemins seront conservés et entretenus. Leur configuration (largeur, topographie, talus) sera préservée.

Les revêtements naturels d'aspect rustique (terre-pierre, sable stabilisé, herbe) seront privilégiés. Ils pourront être renforcés si nécessaire par de la grave, des cailloux, de l'ardoise, etc.

Les murs de soutènement et les murets bas seront entretenus et consolidés si besoin.

Les escaliers seront entretenus et restaurés en cas de travaux d'aménagement,

L'emploi du ciment est interdit dans les travaux de maçonnerie, seule la chaux est autorisée.

Le caractère paysager des rives de chemin (talus engazonnés, noues engazonnées) sera préservé.

La végétation qui les borde, (arbres d'alignement, haies), sera conservée et entretenue, ou renouvelée, le cas échéant, par des essences locales.

Afin d'éviter l'obstruction des vues sur le paysage environnant, des ouvertures visuelles pourront être crées.

SONT PROSCRITS :

- *les revêtements minéraux imperméables de type asphalte, bitume,*
- *l'utilisation de produits de récupération bituminés en couche de finition et en couche de fondation*

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

I.3 PARCS DE STATIONNEMENT

Les dessertes piétonnes seront réalisées :

- soit en béton désactivée avec granulats d'extraction local et de couleur beige
- soit avec des revêtements naturels d'aspect rustique (terre-pierre, sable stabilisé, herbe) seront mis en œuvre, renforcés si nécessaire par de la grave, des cailloux, de l'ardoise, etc.

La végétation, (arbres d'alignement, haies), sera conservée et entretenue, ou renouvelée, le cas échéant, par des essences locales.

Les murs de soutènement et les murets bas seront entretenus et consolidés si besoin.
Les escaliers seront entretenus et restaurés en cas de travaux d'aménagement,

Afin d'éviter l'obstruction des vues sur le paysage environnant, des ouvertures visuelles pourront être crées.

Les voiries et passages principaux seront réalisables en enrobé ou en béton désactivée, granulats gris clair, beige ou blanc cassé.

SONT PROSCRITS :

- *Les pavés synthétiques ou en béton –*

I.4 ARBRES REMARQUABLES A PRESERVER

Ces arbres doivent jouer leur rôle de point de repère urbain. Ils sont de tailles importantes et figurent sur le plan graphique du règlement.

Les sujets indiqués comme remarquables sur le plan de protection seront conservés sauf problème sanitaire avéré par 2 bureaux d'expertise phytosanitaires différents.

- La taille douce, ou « taille en vert » sera à pratiquer l'été par un arboriste qualifié: suppression des branches basses, des gourmands, du bois mort, flèche à conserver (ne pas étêter les arbres), ne pas supprimer plus d'un tiers du houppier, charpentières (grosses branches) à préserver.
- La taille des branches basses des arbres visera à un développement de l'arbre en hauteur, à remonter le houppier et à maintenir le gabarit pour le passage des camions et le dégagement des axes de vue.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

I.5 ALIGNEMENTS D'ARBRES & ORDONNANCES VEGETALE

Les alignements d'érables de la place Carnot seront conservés. Taille en tête de chat.

Les plantations d'arbres ou haies permettant d'épauler ou cadrer les vues seront conservées.

Les sujets indiqués comme remarquables sur le plan de protection seront conservés sauf problème sanitaire avéré par 2 bureaux d'expertise phytosanitaires différents.

Les ordonnances végétales anciennes des boulevards seront restituées.

- Les alignements d'arbres du boulevard Amiral Gauchet encore partiellement en place seront intégralement renouvelés, chaque côté de la voirie.

- Les alignements d'arbres du boulevard Foch aujourd'hui disparue seront restitués à l'occasion de travaux de voirie consistant à réduire la largeur de la chaussée et l'augmentation de la largeur des trottoirs, de chaque côté de la voirie

II. POINTS DE VUE SUR LE PAYSAGE

II.1 CONES DE VUE

Les cônes de vue suivants, repérés sur le PLAN DE PROTECTION, doivent être préservés:

- depuis la place Carnot

SONT INTERDITS :

- toute nouvelle construction (y compris cheminées, antennes, etc.), installation ou plantation qui perturbe un cône de vue protégé.

- tout nouvel équipement apparent (EDF, télécommunications, réseau divers, etc.) devant un cône de vue protégé.

III. PALETTE VEGETALE

III.1 PARTERRES ET JARDINIERES AMOVIBLES SUR L'ESPACE PUBLIC

Les parterres d'arbustes et de fleurs seront autorisés, sous forme de parterre en pleine terre, de jardinières amovibles. L'utilisation de jardinières amovibles sera autorisée avec parcimonie et sobriété afin de ne pas perturber la lecture de l'espace public.

Un paillage sera mis en œuvre sur les parterres (de façon à protéger et amender le sol, maintenir l'humidité, favoriser la vie microbienne du sol et créer des lieux propices aux insectes du sol ainsi que faciliter les travaux d'entretien). Il doit être biodégradable, soit d'origine végétale, soit d'origine minérale.

SONT INTERDITS:

- Les paillages en fibre plastique et bâches plastiques en polyéthylène, car ils sont préjudiciables à l'aspect esthétique des aménagements paysagers et ils ne sont pas bénéfiques au développement des végétaux

- L'utilisation de désherbants chimiques sur l'espace public

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

III.2 HAIES DES SECTEURS URBANISES

Principes de composition

Des espèces indigènes ou rencontrées dans les jardins d'AVRANCHES, sélectionnées pour leur rusticité et pour leur bonne aptitude à la taille seront proposées.

Les haies pourront être mono-spécifiques ou pourront être mixtes mais jamais plantées en alternance pour conserver un aspect naturel.

La hauteur pourra être variable : de la bordure basse à la haute palissade.

Essences autorisées (liste non exhaustive):

Buis (Buxus sempervirens)
Buis à larges feuilles (Buxus rotondifolia)
Charme (Carpinus betulus)
Chêne vert (Quecus ilex)
Cistes (cistus sp.)
Escallonia (Escallonia sp.)
Fusain persistant (Euonymus japonica et cultivars)
Hêtre (fagus sylvatica)
Hortensia (Hydrangea sp.)
Houx (Ilex aquifolium et cultivars)
If (Taxus baccata)
Laurier sauce (Laurus nobilis)
Lonicera (Lonicera nitida)
Oléaria (Oléaria macrodontha)
Oranger du mexique (Choisia ternata et cultivars)
Osmanthe (Osmanthus sp)
Osmanthe à feuille pourpre (Phillyrea angustifolia)
Troëne commun (Ligustrum vulgare)

Les végétaux de type Laurier palme et thuyas qui contribuent à la banalisation du paysage seront interdits ainsi que les espèces considérées comme invasives et dont la prolifération entraîne des dysfonctionnements et des dommages sur l'environnement.

LISTE DES VEGETAUX "PASSE-PARTOUT INTERDITS:

- *Faux cyprès (X cupressocyparis)*
- *Thuya (Thuya sp.)*
- *Chamaecyparis (Chamaecyparis sp.)*
- *Laurier palme ou cerise (Prunus laurocerasus)*
- *Les cyprès de Lambert (Cupressus macrocarpa)*

LISTE DES ESPECES CONSIDEREES COMME ESPECES INVASIVES (A CE JOUR) INTERDITES:

- *Arbres à papillon (Buddleia sp)*
- *Valériane rouge (Centranthus ruber)*
- *Cinéraire maritime (Senecio cineraria)*
- *Renouée du Japon (Reynoutria japonica*

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

IV. REVETEMENTS DE SOL

IV.1 DISPOSITIONS GENERALES

Les matériaux anciens participeront à l'image pittoresque d'AVRANCHES :
- pavés en granite (places, trottoirs)
- béton de cailloux, mélange terre-pierre, sable-pierre, gravier stabilisé, herbe (venelles et chemins piétons)

Les voies, places et espaces libres seront traités de façon simple en relation avec le caractère du quartier et selon leur usage spécifique.

Les matériaux de provenance locale et limitant l'imperméabilisation des sols doivent être favorisés, afin de contribuer à la mise en valeur et à préservation des paysages.

IV.2 MATERIAUX DE REVETEMENT DE SOL SUR L'ESPACE PUBLIC

Lors des projets de mise en valeur de l'espace public comprenant la réfection des revêtements de sol, des nouveaux matériaux doivent s'accorder en teinte (gris, beige, ocre rompu) avec les matériaux de revêtement traditionnels présents à AVRANCHES.

D'autres revêtements de sol contemporains appropriés pourront être autorisés à condition de s'intégrer harmonieusement dans l'environnement existant.
Exemples : béton de chaux ou béton désactivé

SONT INTERDITS :
- Les sols en enrobé ou bitumés de couleur noire ou foncée; ils pourront toutefois être autorisés pour les voiries pour trafic lourd
- Certains matériaux tel le ciment (avec ou non imitation d'appareils en opus incertum), les dalles en béton préfabriqué, les briques autobloquantes en ciment, les dalles en PVC.

IV.3 MOBILIER URBAIN SUR L'ESPACE PUBLIC

Tous les éléments de mobilier (panneaux de signalisation, bancs, conteneurs, bornes, éclairage) seront choisis dans une ligne sobre en accompagnement discret du patrimoine bâti (mâts de hauteur comparable à celle du bâti, balisage piétons) et en harmonie avec ce dernier.

Ils seront positionnés de façon à ne pas occulter des cônes ou axes de vue identifiés au chapitre POINTS DE VUE.

L'éclairage sera exclusivement orienté vers le bas pour l'éclairage des voies et circulation.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

L'éclairage directionnel biais ou tourné vers le haut sera réservé à la mise en lumière des monuments et éléments patrimoniaux ou signalétiques.

IV.4 MATERIAUX DE REVETEMENT DE SOL SUR L'ESPACE PRIVE

Les prescriptions ci-après s'appliquent aux jardins, cours et courettes visibles depuis l'espace public.

Les revêtements seront réalisés en matériaux appropriés qui s'harmonisent en teinte (gris, beige, ocre rompu) avec l'environnement architectural.

Les espaces circulés visibles depuis le domaine public seront traités en matériaux naturels (pavage granite, revêtement en sable stabilisé ou gravillonné) ou en béton désactivé avec granulat beige d'extraction locale.

SONT INTERDITS :

- La réalisation de sols étanches en lien direct des bâtiments en pierre, car empêchant l'évacuation de l'humidité à travers le sol, ils favorisent les remontées par capillarité dans les maçonneries et entraînent par conséquent leur altération.

- Certains matériaux tel le ciment (avec ou non imitation d'appareils en opus incertum), les dalles en béton préfabriqué, les briques autobloquantes en ciment, dalles en PVC.

V. CLOTURES

V.1 DISPOSITIONS GENERALES

Les murs de clôture bordent l'espace public ou cloisonnent les espaces interstitiels. Il s'agit d'un motif architectural identitaire d'AVRANCHES ayant des caractéristiques spécifiques : les parements des murs anciens sont composés en moellons en roche cornéenne ou granite et pierre de taille en granite local ; les pieds droits sont en pierres taillées ; le couronnement à deux pentes est en pierre. Les vestiges de l'ancienne enceinte urbaine et de l'ancien donjon, sont généralement en moellons, parfois avec des chaînages, ou en pierres de plus grand appareil de granit.

Les murs anciens rencontrés peuvent dépasser 2,00 m de hauteur.

D'autres types de clôtures peuvent être rencontrés sur le territoire de l'AVAP :

- murs bahuts surmontés d'une clôture en bois, de lisses ou grilles métallique
- murets bas doublés ou non de haies végétales disposées à l'arrière des clôtures végétales (faubourgs et hameaux)
- talus plantés et haies bocagères (hameaux, parcelles agricoles)
- clôtures grillagées et fil de fer (parcelles agricoles)

Les clôtures neuves font partie de l'environnement architectural et urbain et doivent être incluse dans un projet global avec le bâtiment.

Tout remplacement ou création de clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

V.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les clôtures sont obligatoires en limite des voies et espaces publics, sauf si la façade est disposée à l'alignement.

Les clôtures autorisées en limite des voies et espaces publics sont :

- clôtures hautes en maçonnerie
- murs bahuts surmontés d'un dispositif à claire voie, doublés ou non d'une haie végétale disposée à l'arrière

Les clôtures autorisées en limite séparative sont :

- clôtures hautes en maçonnerie
- murs bahuts surmontés d'un dispositif à claire voie, doublés ou non d'une haie végétale disposée à l'arrière
- clôtures végétales
- clôtures grillagées ou en lattes de bois

Exceptionnellement, d'autres types de clôtures pourront être autorisés pour les équipements publics.

La hauteur des clôtures doivent être de 1,80 m minimum. Une hauteur inférieure pourra être autorisée pour s'harmoniser avec la hauteur des murs anciens voisins conservés.

V.3 CLOTURES HAUTES EN MACONNERIE ANCIENNES

Les murs de clôtures en pierres, avec leurs piliers de portails, portes cochères ou portes simples, repérés sur le PLAN DE PROTECTION, seront conservés ou le cas échéant restitués à l'identique, en respectant leur hauteur, leur mise en œuvre, la façon de couronnement du mur à deux pentes en pierres, à l'exclusion de tout autre matériau.

Les murs identifiés sur le Plan en trait épais marron ne pourront pas être démolis et doivent être restaurés selon leurs caractéristiques d'origine. S'ils sont trop dégradés, voire effondrés, ils doivent être reconstruits suivant les techniques d'origine.

Les murs existants de moellons apparents, hourdés à la chaux mêlé d'argile ou d'argile seule, et les belles grilles de clôture, doivent donc être conservés et soigneusement restaurés ou reconstruits à l'identique, les chaînes d'angle existantes et les harpes en pierre de taille doivent être conservées ou remployées ou restaurées.

Doivent être tout particulièrement restaurés les porches anciens, et piliers de portails monumentaux : éléments essentiels du patrimoine de la Vieille ville d'Avranches et d'Avranches ancien en général. Ils sont repérés sur le PLAN DE PROTECTION par un demi-cercle rouge

Les ouvertures nouvelles doivent être toujours fermées d'un portail de bois plein, à lames verticales jointives de préférence, peint de couleur foncée ou d'une ferronnerie, d'une hauteur en rapport avec celle du mur.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

Utiliser les mêmes techniques que l'existant pour tous les raccords, rehaussements (construction d'un bâtiment annexe) et ouvertures (portail, portillon, porte de garage) dans les murs de clôture, à l'exclusion de tous autres matériaux.

Les maçonneries anciennes seront nettoyées par un procédé adapté au support, sans creuser la surface de la pierre. A cette occasion, les joints évidés ou dégradés seront refaits au mortier de chaux et sable.

La reconstitution de murs suivant un état antérieur (documents historiques) connu pourra être autorisée.

Les anciennes ouvertures doivent être maintenues voire restaurées même si elles sont actuellement condamnées car elles témoignent d'un ancien usage du lieu.

Les grilles, les portails et portillons d'origine seront entretenus et conservés.

V.4 MURS BAHUTS ANCIENS

Les clôtures anciennes seront maintenues, restaurées et complétées avec les mêmes matériaux traditionnels. Elles seront nettoyées par un procédé adapté au support, sans creuser la surface de la pierre. A cette occasion, les joints évidés ou dégradés seront refaits au mortier de chaux et sable.

La reconstitution de murs suivant un état antérieur connu (documents historiques) peut être autorisée

Les ferronneries anciennes (grille de clôture, portail, portillon, lisses horizontales etc.) seront maintenues et restaurées.

Les ferronneries anciennes très dégradées, qui ne peuvent pas être conservées, seront remplacées par une ferronnerie neuve à l'identique (modèle et matériaux).

SONT INTERDITS :

- L'arasement des murs bahuts existants
- L'utilisation de mortier ou d'enduit de ciment
- Les éléments « brise-vue » ou « brise-vent » placés derrière les grilles formant un écran opaque.

V.5 MURS BAHUTS NEUFS

Les murs bahuts seront composés d'un soubassement en matériaux traditionnels (pierre de taille ou moellons), compris entre 0,70 cm à 1,00 m de hauteur.

La partie supérieure sera composée de lattes verticales en bois, ou d'une ou deux lisses horizontales en bois ou métal peint, ou d'une grille en métal peint. La proportion des vides sera de 50% minimum.

Les murs bahuts peuvent être doublés ou non d'une haie végétale placée à l'arrière. Les essences végétales sont précisées au chapitre HAIE DES SECTEURS URBANISÉS.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

La couleur des grilles en bois ou métal sera de teinte foncée : brun, vert ou gris, liste non limitatives.

SONT INTERDITS :

- L'utilisation d'enduit au ciment pour couvrir la surface des murs de clôture visibles depuis l'espace public.

- L'utilisation de polyvinyle-chlorure (PVC)

- L'utilisation de couleurs vives

- Les éléments de brise-vue ou brise-vent placés derrière les grilles formant un écran opaque hormis les végétaux

- Pour les clôtures visibles depuis l'espace public, le placage en pierre (inférieure à 7 cm), le traitement de surface de la pierre sciée, égrésée ou polie.

V.6 MURETS BAS

Les murets bas auront les mêmes caractéristiques que le soubassement en maçonnerie des murs bahuts. Leur hauteur sera de 1,00 m maximum.

V.7 CLOTURES VEGETALES

Les clôtures végétales seront constituées d'essences végétales plantées dans le sol.

Les haies des secteurs urbanisés pourront être doublées à l'arrière de clôtures grillagées.

Les haies bocagères pourront être doublées à l'arrière de clôtures grillagées.

Les végétaux rampants sur filins ou sur grillages sont assimilés à des clôtures grillagées.

V.8 CLOTURES GRILLAGEES, EN FIL DE FER OU EN LATTES DE BOIS

Les clôtures grillagées, en fil de fer sur piquets, seront doublées de haies végétales selon les règles énoncées ci-avant pour chaque sous-secteur.

Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées de haies plantées en limite du domaine public.

Le grillage sera à simple ou double torsion, plastifié de couleur sombre, mate.

Les poteaux et piquets seront en bois peint de teinte sombre, ou bien en métal peint en teinte sombre.

Les lattes de bois doivent être verticales ou horizontales ou en treillage, ajourées, peints de teinte sombre. La proportion des vides sera de 50% minimum.

SONT INTERDITS :

- Les clôtures en éléments préfabriqués de quelque nature que soit, posés directement sur le sol en pente et produisant l'effet en escalier

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

- Les panneaux de grillage rigides de type industriel
- L'utilisation de polyvinyle-chlorure (PVC) et autres matériaux synthétiques
- L'utilisation de couleurs vives
- Les clôtures en brandes, en canisses et les plaques de bois opaques

V.9 PORTAILS DE CLOTURE

Les grilles, les portails et portillons d'origine seront entretenus et conservés. Les portails en bois trop dégradés, qui ne peuvent pas être conservés, seront remplacés à neuf à l'identique (modèle et matériaux).

Les portails de clôture neufs seront en métal ou en bois. Ils seront composés d'éléments verticaux ou horizontaux, ajourés. Le portail en planches de bois jointives sera accepté pour remplacer à l'identique un portail ancien dégradé ou pour être en cohérence avec un bâtiment d'intérêt architectural (par exemple hôtel particulier).

La hauteur du portail sera identique à celle du mur de clôture.

Le bois sera peint. Les éléments métalliques seront peints. La peinture sera de teinte sombre : brun, vert ou gris, etc. à l'exception du noir.

SONT INTERDITS :
- Les portails en PVC, en tôle nue
- Les écharpes (diagonales) sur la face visible depuis la voie publique

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

Section 2 – PRESCRIPTIONS URBAINES

I. PARCELLAIRE ET VOIRIE

I.1 PARCELLAIRE

La lecture de la trame parcellaire et du tissu urbain sera conservée, même en cas de regroupement de parcelles ou de créations d'unités foncières.

En cas de division parcellaire, la dimension et la forme des parcelles doivent s'inscrire dans la continuité du système parcellaire ancien du secteur urbain concerné, sauf programme public exceptionnel. Le nouveau découpage parcellaire éventuel doit se faire selon des formes simples, plutôt rectangulaires, perpendiculaires aux voies.

La division parcellaire qui toucherait une parcelle dont le bâti est unitaire ne doit pas être visible (ni clôture, ni fragmentation du bâti).

I.2 ACCES ET VOIRIES EXISTANTES

Le tracé et le gabarit du réseau viaire existant seront conservés.

Les matériaux de sol et les aires de stationnement sont réglementés aux chapitres REVETEMENTS DE SOL et AIRES DE STATIONNEMENT.

Les porches existants donnant accès au fond des parcelles seront conservés.

Les venelles et passages publics et privés, à l'usage des piétons, seront conservés et mis en valeur.

Les matériaux de sol des circulations piétonnes sont réglementés au chapitre REVETEMENTS DE SOL.

SONT INTERDITS :
- L'obturation des passages et venelles existants

I.3 ACCES ET VOIRIES NOUVELLES

L'ouverture de voies de desserte secondaires, destinée à l'accès de véhicules sur les parkings sera envisageable.
Les matériaux de sol et les aires de stationnement sont réglementés aux chapitres REVETEMENTS DE SOL et AIRES DE STATIONNEMENT.

SONT INTERDITS :
- Le percement de nouveaux accès à travers les bâtiments existants.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

II. TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS

II.1 DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions dont la nature risque de porter atteinte au caractère architectural, urbain et paysager de l'AVAP d'AVRANCHES pourront être refusées.

II.2 CONSTRUCTIBILITE

Réglementé dans le PLUI

II.3 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les mâts supportant le matériel lié au fonctionnement des réseaux de télécommunication, seront autorisés à condition d'en limiter l'impact visuel.

Les constructions, installations et travaux divers de quelque nature que ce soit, à l'exception des travaux d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité, seront soumis aux conditions visées dans les articles suivants :

II.4 CREATION DE LOGEMENTS OU DE LOCAUX D'ACTIVITES DANS LES COMBLES

Elle ne sera autorisée qu'avec les conditions suivantes :

- un éclairage et une ventilation naturelle doivent être assurés dans les conditions architecturales définies dans le présent règlement,
- le local doit être desservi par les réseaux d'eaux usées intérieurs à l'immeuble ; la pose de réseaux d'eaux (potables et usées) en façades avant et arrière est interdite.

II.5 CREATION DE STATIONNEMENT DANS LES BATIMENTS

Elle ne sera autorisée qu'avec les conditions suivantes :

- un éclairage et une ventilation naturelle doivent être assurés dans les conditions architecturales définies dans le présent règlement,
- le local doit être desservi par les réseaux d'eaux usées intérieurs à l'immeuble ; la pose de réseaux d'eaux (potables et usées) en façades avant et arrière est interdite.
- Les parkings souterrains seront autorisés sous réserves de faisabilité en raison de la présence de source.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

III. CONSERVATION DES BATIMENTS

III.1 DISPOSITIONS GENERALES

Toute opération d'intervention sur le bâti existant ou de construction nouvelle doit contribuer à maintenir et renforcer le caractère de chaque secteur dans lequel elle s'intègre.

III.2 CONSERVATION

Sur l'ensemble du secteur, les bâtiments « remarquables » et « de qualité» répertoriés sur le PLAN DE PROTECTION gris foncé et gris moyen seront à conserver et à restaurer.

Le petit patrimoine - puits, fontaines, escalier de jardin, etc. – sera à conserver, mettre en valeur et éventuellement à restituer dans leurs dispositions originelles connues.

III.3 DEMOLITION

Pour les bâtiments de protection de niveau 1 et 2 (gris foncé et gris moyen)

Une démolition partielle pourra être autorisée, uniquement pour restituer une disposition d'origine ou en tenant compte de la dégradation de certains éléments à restaurer.

La démolition des éléments parasites et des adjonctions sera soumise à autorisation.

De manière dérogatoire, la démolition de bâtiments « de qualité » pourra être envisagée en cas d'un arrêté de péril ou de projet d'intérêt général.

- La démolition des bâtiments répertoriés sur le PLAN DE PROTECTION comme bâtiment de protection de niveau1 (gris foncé) et bâtiment de protection de niveau 2 (gris moyen), est interdite.
- La démolition d'un bâtiment non protégé (gris clair), dans la mesure où il participe à la qualité du paysage urbain en faisant partie d'un ensemble urbain ancien, est interdite.

IV. FORME DES CONSTRUCTIONS

IV.1 BATI NEUF

Les constructions nouvelles doivent respecter la morphologie urbaine existante du secteur où elles sont édifiées, par la volumétrie, les matériaux et les couleurs.

Les typologies architecturales spécifiques de la commune d'Avranches (cf. Rapport de Diagnostic joint en annexe et cahier annexe de typologie architecturale) servent de source d'inspiration pour une réinterprétation actuelle.

Tout projet de construction nouvelle ou d'extension sera adapté au contexte existant (topographie, tissu urbain et environnement bâti).

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes seront des volumes simples, de plan rectangulaire. Un plan composé de plusieurs formes rectangulaires pourra être accepté s'il est justifié par l'usage (par exemple, bâtiment principal et espaces de service).

Exceptionnellement, d'autres formes pourront être autorisées pour les bâtiments publics.

Les bâtiments annexes (garages, vérandas, etc.) auront des volumes moins importants que le bâtiment principal.

Les extensions autorisées ne doivent pas perturber par leur gabarit, forme, couleur et décor la lecture des éléments caractéristiques des bâtiments « remarquables » ou « de qualité » répertoriés sur le PLAN DE PROTECTION.

SONT INTERDITS :

- Les constructions dont la dimension ou l'aspect risquent de porter atteinte au caractère architectural urbain et paysager de l'AVAP

- Les plans compliqués, composés de plusieurs formes injustifiées par l'usage

- Les plans de forme polygonales, circulaires ou comportant des angles différents de 90°. Toutefois, les angles différents de 90° pourront être acceptés afin d'aligner les façades aux rues qui délimitent le terrain.

- Les types architecturaux non locaux, faisant référence à d'autres régions

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

V. IMPLANTATION DU BATI

V.1 DISPOSITIONS GENERALES

Définitions

On entend par façade toute élévation d'un bâtiment donnant sur les voies et espaces publics ou sur les cours et jardins privés.

Un bâtiment est disposé *à l'alignement* lorsqu'il est édifié en limite séparative de la parcelle privée et de la voie ou espace public.

Un *front urbain* est un ensemble formé de façades de bâtiments de même alignement et de gabarit voisin.
Les façades des bâtiments donnant sur les voies et espaces publics forment des fronts urbains continus, à quelques rares exceptions où un mur de clôture est disposé en limite de la voie publique.

V.2 BATI ANCIEN/EXISTANT

L'alignement continu des façades sur les voies et espaces publics sera à conserver sans prendre en compte d'ancien retrait d'alignement voulu au XIXe siècle et encore en vigueur avant l'AVAP.

La rupture de continuité du bâti pourra être admise, par la démolition d'un bâtiment sans intérêt patrimonial, afin de permettre la restitution de passages anciens vers le cœur d'îlots s'ils sont attestés par le parcellaire ou par les architectures qui les bordent. Le passage sera fermé d'un portail.

Pour les constructions existantes disposées en retrait de plus de 1 m, des clôtures seront prévues à l'alignement des voies et espaces publiques sauf sortie de véhicules.

Les dimensions et les matériaux constitutifs des clôtures sont définis au chapitre CLOTURES.

SONT INTERDITS :
- la création de balcons, sauf restitution d'un balcon dont l'existence est avérée par des traces archéologiques ou des documents
- la création de retraits dans une façade existante

V.3 BATI NEUF

Si la construction nouvelle s'insère dans un front bâti existant, l'implantation à l'alignement ou en retrait se fera obligatoirement à l'identique des constructions voisines.

Lorsque la construction est implantée à l'alignement, l'alignement sera exigé du rez-de-chaussée à l'égout de toiture. Ne sont pas compris dans l'alignement les éléments architecturaux tels que: perrons, balcons, marquises, débords de toitures, etc.

Les dimensions et les matériaux constitutifs des clôtures sont définis au chapitre CLOTURES.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

SONT INTERDITS :

- la création de balcons au dessus de l'espace public.

- Tout retrait de façade sur les voies et espaces publics au rez-de-chaussée (pour entrées d'immeubles) ou aux étages (loggias). Les loggias pourront être autorisées seulement sur les façades sur cour.

V.4 IMPLANTATIONS ET CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

➢ Bâtiments en limite séparative

Pour tous les terrains ou parties de terrain- riverains de la voie (publique ou privée), les constructions à édifier en façade à l'alignement de la rue doivent en principe être implantées en limite séparative, tout particulièrement pour venir couvrir les mitoyens en attente, sauf dispositions contraires indiquées au document graphique du règlement.

Toutefois les bâtiments à construire ou remplacer dans le tissu urbain existant doivent se caler sur la largeur d'héberge des mitoyens.

➢ Dérogation de la construction en limite séparative

Lorsqu'une division parcellaire et foncière a eu lieu sur un ensemble bâti cohérent et unitaire à l'origine et qui laisse une respiration ou vide de composition fonctionnant avec l'ensemble,(hôtel particulier divisé par exemple) l'alignement aux limites séparatives ne sera pas demandé ni autorisé. Ce sera la cohérence de la composition initialement et historiquement en place qui prévaudra.

➢ Mur en limite séparative

Les murs de clôtures en limite séparative doivent suivre strictement le tracé de la limite sans pouvoir dépasser la hauteur du RDC des bâtiments auxquels ils se rattachent (sans pouvoir dépasser la hauteur de 3,5 mètres à partir du sol du jardin ou de la cour).

V.5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Sauf maintien d'un bâtiment existant (non qualifié en jaune), la construction de bâtiments non contigus au bâtiment principal ne sera pas autorisée.

La construction des corps de bâtiments annexe doit se faire sur l'arrière de la parcelle par rapport à la rue, ne doit pas empiéter sur plus du tiers de la longueur de la façade et sa profondeur ne doit pas dépasser la valeur de l'épaisseur du corps principal des bâtiments. Le volume annexe ne doit pas dépasser le RDC sauf sur la longueur d'une éventuelle héberge voisine, plus large que le corps principal de bâtiments sur la parcelle concernée. Dans ce cas le volume annexe pourra s'élever à la hauteur de l'héberge contiguë sans jamais pouvoir dépasser la hauteur du bâtiment principal de la parcelle.

Les tourelles et toitures de petits volumes émergeant en arrière de bâtiment sont autorisées en accord avec l'architecture en place dans le secteur. La plus grande attention sera donnée à l'harmonie, les proportions et l'architecture de ses éléments.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

V.6 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cette disposition est réglementée exclusivement dans le PLUI

V.7 CONSTRUCTIONS ANNEXES

Garages

Les garages doivent s'intégrer dans une construction annexe, qui respectera les règles d'alignement imposées pour la construction principale.

Les garages peuvent être disposés au choix :
- en retrait de la rue selon la distance minimale imposée pour toute construction;
- à l'alignement de la rue en continuité de la construction principale ;
- à l'alignement de la rue, à condition d'être disposés derrière le mur de clôture.

- ***Abris de jardin***

Les abris de jardin, sur plan rectangulaire et de petite dimension, sont autorisés en fond de parcelle ou derrière le mur de clôture.

- ***Vérandas ou jardins d'hiver***

Les vérandas sont interdites sur toutes les façades des bâtiments « remarquables » gris foncé et sur les façades visibles depuis l'espace public des bâtiments « de qualité » gris moyen, repéré sur le PLAN DE PROTECTION

Elles pourront être autorisées contre les façades des autres bâtiments, à l'exception des façades alignées sur rues, à condition de ne pas dénaturer la façade d'origine par des élargissements de baies ou des percements nouveaux inappropriés.

La composition et les matériaux sont réglementés aux chapitres MATERIAUX DE FAÇADE, MATERIAUX DE TOITURE, MENUISERIES EXTERIEURES.

SONT INTERDITS :

- les constructions annexes construites à l'alignement sur les voies et espaces publics, à l'exception de celles qui respectent les conditions énoncées ci-avant

VI. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

VI.1 DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur à l'égout d'une façade est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout de la toiture ou à l'acrotère. On entend par « égout de toiture » l'extrémité haute du plan vertical de la façade.

La hauteur relative à l'égout d'une façade est mesurée par rapport aux façades des bâtiments situés de part et d'autre.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

Lorsqu'un bâtiment présente des façades sur plusieurs voies, la référence de hauteur est fixée pour chacune de ces voies.

- Constructions dans la pente

Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur sera autorisé, pour la façade qui s'implante au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit, en rez-de-chaussée.

Les prescriptions ci-après concernent les façades des bâtiments visibles depuis les voies et espaces publiques.

VI.2 BATI ANCIEN/EXISTANT

La hauteur des fronts bâtis existants sera conservée.

La surélévation d'une façade sur rue pourra être autorisée dans la limite de la hauteur maximale (sauf pour les bâtiments « remarquables »), uniquement dans le cadre d'un projet de valorisation de l'ensemble du bâtiment.

La surélévation d'immeuble ancien bas, placé entre 2 immeubles plus hauts, si elle n'entrave pas un axe de vue ou un cône de vue, sera possible dans les cas suivants :
- elle rétablit des dispositions originelles attestées (pignons, tourelle d'escalier, lucarnes, cheminée) ;
- elle ne modifie pas sensiblement l'aspect de la rue et, en rapport avec le gabarit des constructions voisines, elle s'adapte à la topographie des lieux ;
- elle contribue à une amélioration et une mise en valeur du bâtiment et de la partie de rue adjacente.

La surélévation doit s'harmoniser avec le bâtiment qu'elle complète et les bâtiments adjacents (volumétrie, composition de façade, matériaux,...)

SONT INTERDITS :
- Toute modification de hauteur des façades donnant sur les voies et espaces publics (surélévation, écrêtement) des bâtiments « remarquables »

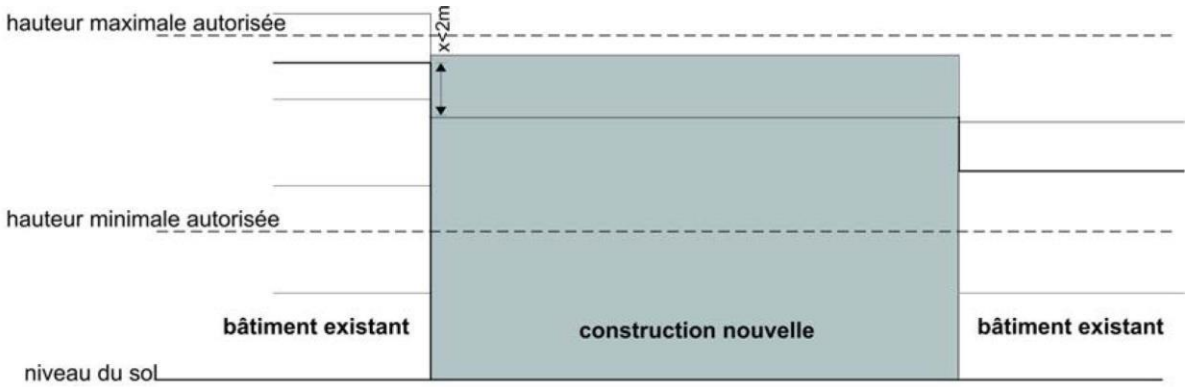
VI.3 BATI NEUF

Les nouvelles constructions doivent s'inscrire dans la continuité urbaine du secteur où elles sont situées.

La hauteur à l'égout d'une construction nouvelle ou d'une surélévation ne pourra pas être supérieure à la hauteur maximale, ni inférieure à la hauteur minimale définies ci-après.

La hauteur relative à l'égout d'une construction nouvelle par rapport au plus haut des bâtiments existants situés de part et d'autre sera au maximum 2,00 m en plus ou en moins.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE



Un seul niveau habitable sera autorisé dans les combles (sauf dans le cas d'une mezzanine autorisé).

La hauteur à l'acrotère d'une construction sera assimilée à la hauteur à l'égout et doit satisfaire aux mêmes prescriptions.

Les hauteurs des constructions nouvelles ou des surélévations réalisées en arrière des fronts bâtis ne doivent créer aucune émergence visible depuis l'espace public et respecteront l'harmonie générale des volumes bâtis.

On pourra déroger à cette règle dans le cas d'un projet d'équipement public ou d'intérêt général.

VII. VOLUME ET TOITURES

VII.1 BATI ANCIEN/EXISTANT

Les volumes et les pentes des toitures des bâtiments **protégés de niveau 1 gris foncé** seront conservés (à deux pentes, en pavillon ou à la Mansart). La restitution de la volumétrie de toiture originale pourra être autorisée, si elle est attestée.

SONT INTERDITS :

- Toute modification de pente de toiture des bâtiments « gris foncé», sauf pour revenir à un état d'origine attesté.

La hauteur et la volumétrie des bâtiments **protégés de niveau 2 gris moyen** ne pourront pas être modifiées sauf :

- s'il s'agit de rétablir la toiture suivant son volume d'origine,
- s'il s'agit d'améliorer la volumétrie générale, dégradée, ou en relation avec les bâtiments mitoyens qui le dominerait mais dans le respect de l'article VI.3

VII.2 BATI NEUF

Les constructions nouvelles ne doivent pas dépasser les hauteurs de 2 niveaux combles pour les bâtiments et d'une hauteur de RDC pour les murs de clôture et bâtiment annexe. Pour assurer le meilleur raccord avec les *sablières*- voisines, une tolérance de plus ou moins 1 mètre environ pourra être admise à la hauteur de cette *sablière*-.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

La pente sera comprise entre 35° et 55° pour le volume du toit principal.

La pente des toitures des bâtiments annexes sera inférieure à celle du bâtiment principal, sans dépasser 40°.

Exceptionnellement, les toitures terrasse ou à une seule pente pourront être autorisées à condition d'une parfaite intégration dans l'environnement urbain et paysager :

- pour les bâtiments annexes et les extensions mesurées, à condition que le volume principal soit couvert à deux pentes
- si elles sont enchâssées entre deux volumes couverts à deux pentes,
- pour les bâtiments implantés en retrait de l'alignement, à condition de leur intégration paysagère
- pour les bâtiments d'équipements publics.

Toute nouvelle construction doit s'insérer harmonieusement dans son environnement bâti et paysager.

Les bâtiments neufs présenteront 2 niveaux au maximum sous la sablière et seront toujours pourvus de combles. Les toitures seront réalisées en ardoises naturelles et présentant 2,4 pans de 40 à 60° de pente. Les combles brisés en référence au type 3 ou 4 sont également autorisés.

La hauteur de la construction doit permettre d'assurer une composition urbaine harmonieuse avec les bâtiments avoisinants. Elle doit en particulier tenir compte des lignes d'orientation des faîtages des constructions voisines et de leur volumétrie.

Les volumes de toiture ne doivent pas porter atteintes aux cônes de vue et aux axes de vue remarquables protégés au paragraphe CONE DE VUE.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

Section 3 – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

I. LES CONSTRUCTIONS PROTÉGÉES

I.1 APPLICATION DES PRESCRIPTIONS EN FONCTION DE LA CLASSIFICATION RÈGLEMENTAIRE

Les prescriptions du présent chapitre s'appliquent aux :

- **bâtiments protégés de niveau 1** – indiqué en GRIS FONCE – immeubles ou parties d'immeubles d'intérêt patrimonial majeur, ne pouvant être modifiés que dans le sens de la réhabilitions ou restitution de ses dispositions architecturales d'origine.
- **bâtiments protégés de niveau 2** – indiqué en GRIS MOYEN –immeubles ou parties d'immeuble d'intérêt patrimonial et architectural structurant à l'échelle de la ville, pouvant être modifiés selon son type mais ne pouvant être démolis.
- **bâtiments non protégés** – indiqué en GRIS CLAIR– pouvant être maintenus, modifiés ou démolis

- Eléments de patrimoine (puits, fontaines, sculptures…) dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits. Les règles du présent chapitre s'appliquent à l'élément dans sa totalité.

Les règles de restauration s'adaptent à la classification réglementaire et à son mode constructif.

I.2 RÈGLES COMMUNES DE RESTAURATION ET D'ENTRETIEN

Tout projet aura pour but de consolider et remettre en valeur chaque immeuble, selon le parti de restauration fondé sur le type architectural dont il relève (indiqué par un numéro sur l'immeuble dans le plan de protection), débarrassé des apports qui les ont dénaturés ou dégradés.

L'utilisation des matériaux constitutifs de la construction d'origine est la règle.

Toutefois, l'amélioration du confort, des conditions de sécurité et d'accessibilité de la construction pourra être réalisée avec les mêmes matériaux ou avec des matériaux de même base de composition dont les propriétés de souplesse, d'inertie et de perméance sont identiques aux matériaux de gros œuvre et de second œuvre de l'immeuble.

Les mortiers prêts à l'emploi sont interdits.

I.3 MAÇONNERIES

- **Présence de la pierre à Avranches:**

La pierre en présence est quasi exclusivement le granite (sauf pour l'église saint Gervais, le bâtiment de la sous préfecture, et quelques rares Hôtel particuliers présentant des appareillages en pierre calcaire de Caen).

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

Si la pierre (le granite) est très présente à Avranches, c'est surtout en raison de la mis à nu des moellons des façades. Or ces moellons n'étaient rarement laissés à nu à l'origine.

Les pierres destinées à être laissées vues sont les appareillages de granite des baies et chaînes d'angles en granite taillé, le reste des parements de façade, construit en moellon tout venant, est destiné à être enduit soit en totalité, soit à pierre vues. Seuls les quelques bâtiments de type 3,4 et 5 présentent des parements de moellons de granite jaune, bien équarris et dressés destinés dès l'origine à rester visible et légèrement rejointoyés. La quasi-intégralité des bâtiments en pierre de type 6 (époque de la Reconstruction) présentent des façades en moellons de granite blond (Pierre de Saint Pierre-Langers, carrière du Pignon) équarries et rejointoyées au mortier bâtard dès l'origine.

Les pierres mises en œuvre en réparation et intervention sur existant doivent être en stricte concordance de forme, mise en œuvre et traitement avec les pierres en place dans le bâtiment.

➢ La pierre de taille apparente : granite, calcaire

Toute restauration sera réalisée en fonction de la nature des pierres et de l'appareillage d'origine révélés par les témoins en place contemporains de la construction.

La pierre de taille est destinée à rester apparente sans pour autant exclure une finition de type patine ou eau forte (murs de façade, soubassements, encadrements de baies, bandeaux, chaînes d'angle, sablière, etc. …). Les revêtements épais sont interdits.

Lorsque la pierre est saine, les façades en pierre de taille seront nettoyées au moyen de techniques douces non abrasives. La finalité du nettoyage de la pierre est de supprimer les salissures chimiques ou biologiques, sans porter atteinte au matériau et en respectant son état de surface.

Les pierres, dont l'altération met en péril leur rôle structurel, seront remplacées par des pierres massives de même nature et de même taille. Elles possèderont les mêmes caractéristiques (dureté, porosité, aspect, couleur) et respecteront la modénature (bandeau, sablière, encadrement de baies et toute autre modulation …) et l'appareillage existant.

Les pierres altérées partiellement seront déposées et remplacées par une incrustation de pierre possédant les mêmes caractéristiques (dureté, porosité, aspect, couleur) d'une épaisseur minimum de 12 cm.

Les ragréages seront utilisés uniquement pour les reprises d'épaufrures, sans armatures. Leur composition sera de même base que celle de la pierre.

➢ Le jointoiement

Les joints ciments sur les immeubles de type 1 à 4 seront dégradés dès que la rénovation de la façade est projetée.

Les joints dégradés ou les nouveaux joints seront repris à l'aide d'un mortier compatible dans sa composition avec la nature du mortier d'origine sans épaufrer les arêtes des pierres ni écorner les angles.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

Dans tous les cas, les joints seront, réalisés à fleur des parements. Les joints en creux ou en relief sont interdits, sauf dans le cas de disposition d'origine différente (cas des immeubles de type 6).

- Les bâtiments de type 5 seront rejointoyés à la chaux hydraulique naturelle ou au mortier bâtard ou avec des joints rubans lissés tirés à la fourchette (les 2 dents du milieu étant relevées). Ces joints seront à fleur de parement.
- Les bâtiments et constructions de type 6 seront traités avec des joint dits « à dos d'anguille » (formant un bourrelet saillant en V en son milieu de cordon et en surépaisseur de 1 à 1,5cm par rapport au parement de la pierre).

Les joints évidés ou dégradés seront refaits au mortier de chaux aérienne naturelle et sable. Leur finition sera effectuée selon le type de l'immeuble et l'effet souhaité. Les joints brossés ou grattés sont interdits.

Les enduits modernes au ciment pourront être dégradés pour retrouver l'aspect de la pierre apparente s'il est attesté (par cartes postales ou photographies anciennes par exemple).

Les façades de granite, constituées de moellons destinés à être vus depuis l'origine, présentent en général une régularité des lits une homogénéité chromatique. Le moellon est choisi pour les types 3 à 5 en granite blond, donnant avec le granite gris des appareillages une bichromie jaune et grise, très spécifique des façades de l'Avranchin. Ces façades, soignées doivent rester apparentes et n'être ni peintes, ni enduites.

Les interventions de toute nature réalisées sur des maçonneries anciennes, se feront au moyen des mêmes matériaux traditionnels, moellons ou pierres de taille de granite hourdés au mortier de chaux naturelle et sable local, appareillages de briques, linteaux en bois, pan de bois, enduits traditionnels, à l'exclusion de tout autre matériau.

- **Éléments en pierre de taille ou sculptes**

Les éléments en pierre de taille (bandeaux, chaînages, encadrements de baies, harpes, moulures, sculptures) doivent rester apparents et n'être ni peints, ni enduits.

Ils seront nettoyés par un procédé adapté au support, sans creuser la surface de la pierre. A cette occasion, les joints évidés ou dégradés seront refaits au mortier de chaux aérienne naturelle et sable.

L'ensemble des dispositions d'origine (la dimension des pierres et leur façon de pose, les moulures, les encadrements et appuis des baies, les bandeaux et sablières, et tous éléments de décor...) seront conservés.

Pour les bâtiments de protection de niveau 1, la restitution d'éléments en pierre disparus pourra être exigée à l'occasion des travaux.

- **Façades de moellons de granite enduits**

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

Les maçonneries de moellons qui étaient enduites à l'origine présentent généralement, mais pas systématiquement, des encadrements de baies en saillie par rapport au nu de la maçonnerie.

Le critère pour déterminer si la façade a été construite avec l'intention d'être enduite est le suivant :

- *le parement de moellons présente un aspect très irrégulier et hétérogène ; on ne lit pas vraiment les assises et les moellons ne sont ni calibrés, ni équarris, présence de pierre de calage, et de couleurs différentes*

Par ailleurs, des traces de l'enduit d'origine subsistent souvent en fragments sur les parties non visibles depuis la rue et sur les souches de cheminées.

- Les enduits doivent être adaptés, en finition, aspect et teinte, à l'époque de construction de l'immeuble sur lequel ils sont appliqués.

- **Pour le bâti type 4 et 3**, il faudra rechercher toutes les traces d'enduit ancien pour y observer sa nature (sable, grains variés, quartz en éclats projeté façon granito, corps d'enduit et s'en approcher. Après essais préalables, l'enduit pourra être brossé, lissé, feutré, ou lavé à l'éponge selon l'époque de construction du bâtiment et l'effet souhaité.

- Un lait de chaux (ou lichette) pourra être appliqué en finition avec un travail de décor. Il pourra présenter différentes épaisseurs, de la patine au badigeon selon sa dilution. La base de la composition est la chaux naturelle faiblement hydraulique, l'eau et des pigments, terres naturelles ou oxydes métalliques.

- **Pour les autres bâtiments**, l'enduit de finition sera taloché, mais en aucun cas "gratté".
  L'enduit doit arriver au nu des pierres des encadrements des baies ou des chaînes d'angles.

I.1 PERCEMENTS, BAIES

Les nouveaux percements sont interdits sur les bâtiments protégés ou repérés en gris foncé.
Il est interdit de boucher les anciennes baies appareillées sur les bâtiments gris moyens et gris foncé .

Pour les autres bâtiments ils doivent être pratiqués en façade selon la logique des types traditionnels : baies aux proportions nettement verticales composant un rythme de travées d'ouvertures régulières et harmonieuses amorties en toiture par des lucarnes maçonnées ou charpentées.

Les baies neuves doivent présenter, en concordance avec le type d'architecture en présence, soit des appareillages de pierre de granite, soit des chambranles de béton. Les épaisseurs de tableaux doivent être significatives, de l'ordre de 17cm au minimum, sans pouvoir dépasser la côte de 22cm. Les extensions et bâtiment neuf pourront présenter une écriture contemporaine de baies selon ces conditions.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

Les baies anciennes seront maintenues ou rétablies dans leurs proportions, formes, moulurations et sculptures initiales, suivant les témoins en place et le parti de restauration fondé sur les différentes étapes de la construction, débarrassées des apports qui les ont dénaturés ou dégradés. Les encadrements, traverses et meneaux, appuis disparus seront restitués.

Il pourra être autorisé de créer des baies nouvelles pour les locaux insuffisamment éclairés, dans la mesure où celles-ci s'insèrent dans la composition architecturale de l'édifice et respectent le type de l'édifice et son mode constructif.

La création de baies et trémies intérieures sera autorisée si elle participe à améliorer l'habitabilité de l'immeuble sans porter atteinte à sa valeur patrimoniale et à la stabilité de la structure. Elle doit être réalisée en continuité avec les systèmes constructifs en place et réversible.

- **Encadrement de briques enduites**

Pour le bâti de type 3 et 4, les bandeaux, jambage, linteaux en arc surbaissés, chambranles, sablières et autres éléments saillants sur la façade et réalisé en brique sont généralement enduite au mortier de chaux hydraulique, mouluré ou sous forme de simple bandeaux plats, avec d'éventuelles recoupes de faux joints.
Ces éléments d'enduit disparus, laissant simplement lire le squelette de brique seront à restituer.

L'enduit est une chaux naturelle hydraulique NHL 3,5 voire 5 ou abâtardie à la proportion de 2 sac de ciment pour 5 sacs de chaux). Une lichette de finition sera possible à la chaux blanche ou pigmentée par des pigments minéraux si des témoins archéologiques sont observés.

I.2 MODÉNATURES ET DÉCORS

Toutes modénatures et décors anciens (sablières, bandeaux, sculptures, pilastres, toute mouluration) seront maintenus en place et restaurés selon les techniques et matériaux d'origine. Les profils seront ceux des parties anciennes. Seules pourront éventuellement être déposées les parties du décor altérant les dispositions d'origine de l'édifice.
La retaille des modénatures et la suppression des décors anciens sont interdites.

Dans le cas d'un ouvrage remanié et dont la modénature ou les décors ont été supprimés totalement ou partiellement, la restitution du décor sera exigée en correspondance avec l'époque de sa construction.

Les encadrements en pierre, lorsqu'ils ne sont pas taillés, seront dessinés par l'enduit couvrant en façon de harpe ou de chambranle plat saillant et continu.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

I.3 TOITURES

La conservation ou restitution des formes (coyaux, devers, renvers…) et pentes d'origine sera imposée suivant les témoins en place, ou par analogie avec les immeubles de même famille et selon le parti de restauration fondé sur les différentes étapes de leur construction, débarrassées des apports qui les ont dénaturés ou dégradés.

Les chéneaux existants seront conservés et restaurés. Leur démolition et remplacement par une gouttière pendante sont interdits.

- **Couverture**

Les couvertures sont en ardoise naturelle de 4 à 6 mm d'épaisseur. Les ardoises seront de petit module (15/25 ou 18/27 selon les pentes de toit). Le format 20/30 est le maximum autorisé (sauf allongement du pureau rendu nécessaire à cause d'une faible pente). Elles seront posées au clou pour les éléments de pente forte : brisis, croupes, jouées, bardelis, essentage. Sur les autres parties, il est admis de les poser au crochet cuivre ou inox teinté.

Les arêtiers seront réalisés avec des ardoises posées selon la technique de l'approche et contre approche, sans zinc apparents pour tous les types. Les noues de bâtiments de type 1 à 3 doivent être arrondies.

Les renvers et les noues seront réalisés en ardoise.

Les noquets en zinc sont autorisés pour les bâtiments de type 4, 5, 6 et suivants ; ils doivent néanmoins être invisibles (situés sous les ardoises).

Les arêtiers en travers dit « économique » et recouverts en bardelis sont interdits pour tous les types.

Pour les combles brisés, le brisis (partie de toiture basse, très pentue) et le terrasson (partie de toiture supérieure, assez plate) seront en ardoise pour les types 3. Pour les types 4 et suivants, l'ardoise ne sera requise pour le terrasson que si la pente le permet, si la pente est trop faible il sera réalisé en zinc.

Les couvertures en zinc seront réalisées à tasseau pour tous les types, sauf en cas d'extension ou de construction neuve où la pose à joint debout est autorisée.

Les épis et toute ornementation de faîtage seront maintenus, restaurés ou restitués.

Les ardoises artificielles, les couvertures en tôle ou en fibrociment sont interdites.

Les eaux de pluie pourront, suivant la présence éventuelle d'une *sablière*, être recueillies en bas de pente par un chéneau ou une dalle havraise ou nantaise réalisés en zinc ou par une gouttière demi-ronde pendante ou posé sur couvertine de sablière en zinc.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

Les faîtages seront en tuiles de terre cuite demi rondes ou pliées pour les immeubles de type 1 à 3, avec crêtes et embarrures au mortier de chaux ; ils pourront également être posés à lignolet (ardoises débordant de 5 à 10 cm sur toute la longueur du faîtage). Les faîtières à emboîtement de type industriel sont interdites.

Ils pourront aussi être en plomb ou zinc pour les immeubles de type 3.

Ils seront en zinc pour les types 4 et suivant.

Les immeubles de type 5 couverts en tuiles recevront des faîtages en tuile coordonnées à leur module de couverture.

Les solins seront au mortier de chaux naturelle ou bâtard mais jamais au ciment pur.

Les rives seront en ardoise débordante ou chevrons de rive. Les chevrons de rive apparents seront habillés en zinc ou par les ardoises.

Sont proscrits tous les dispositifs de ventilation, formant une saillie de plus de 15cm avec le plan de toiture. Les profils métalliques seront fins et mats, de couleur foncée, noire de préférence.

Sont interdites les couvertures en acier laqué, en fibrociment, en asphalte bitumé, en tuiles mécaniques ou à emboîtement (sauf en type 5 si elle est déjà en place).

- **Les lucarnes existantes :**

Elles seront construites soit en pierre, à « chapeau de gendarme », ou à fronton triangulaire ou à arc segmentaire avec ailerons pour le type 2, soit charpentée, à capucine, ou à fronton triangulaire, pour les types 3,4 et 5. Dans tous les cas elles doivent être préservées et restaurées en conservant au maximum les éléments structurels d'origine, sinon en remplaçant ces derniers à l'identique.

Elles seront restaurées suivant leur conception d'origine : gabarits, styles, modénature et matériaux.

Elles seront restituées partout où il existe des témoins et dans le cas où elles ont été remplacées par des châssis de toit dans une campagne de travaux antérieure.

La rénovation ou mise à niveau thermique d'un châssis de toit qui a remplacé une lucarne ancienne n'est pas permise et doit donner lieu à la restitution de la lucarne que ce châssis de toit a remplacé.

Les lucarnes en maçonnerie seront protégées par des feuilles de cuivre, plomb ou zinc prépatiné. Les jouées de lucarnes en charpente bois seront recouvertes d'un essentage d'ardoise de même qualité que celle de la couverture.

Pour les lucarnes charpentées, le recouvrement des poteaux, linteau et frontons de lucarne par des bardelis d'ardoises est proscrit. Ces éléments doivent être peints. Un habillage en zinc est autorisé pour le bâti de types 4, 5 et 6, mais il doit être clair, non confondu avec la couleur ardoise.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

Il est interdit de rabattre les frontons des lucarnes charpentées en croupe.

Sur les immeubles de type 1 à 5, Les lucarnes rampantes, dites chiens-couchés sont proscrites.
Par exception, pour les bâtiments de type 6 (Reconstruction), les lucarnes rampantes et droites seront à maintenir et à restaurer ou reproduire tout en étant expurgées des éléments bitumineux au profit du zinc couleur anthracite.

- **Les nouvelles lucarnes sur bâtiment existant :**

Elles s'inscriront dans la composition d'ensemble de la façade et elles corresponderont à l'époque de construction de l'immeuble.

Dans le cas d'une composition de façade d'époque ou de style classique, de type 3,4 et 5 les lucarnes seront axées sur les verticales des fenêtres des étages inférieurs, ou au droit des trumeaux. Les dimensions des baies seront plus réduites que celle des baies des étages inférieurs. Idéalement, la largeur hors-tout d'une lucarne sera inscrite dans la largeur de vide des baies axées en façade.

Seules les lucarnes sur les immeubles de type 5 sur brisis d'un comble à la Mansart pourront présenter une largeur égale à celle des baies axées en façade.

- Pour le bâti de type 3 uniquement, les toitures de grande hauteur correspondant à des immeubles épais (doubles en épaisseur) et les toitures en comble brisé, pourront recevoir en deuxième rang des outeaux, cocottes ou œils-de-bœuf et petites lucarnes à fronton triangulaire de faible pente (pour les immeubles de type 3 uniquement). Des châssis de type vasistas de petites dimensions (de l'ordre 50x60cm hors tout) peuvent également être autorisés.

Les lucarnes rampantes, dites chiens-couchés sont proscrites.

Dans le cas de lucarnes charpentées, le recouvrement des poteaux, linteaux et frontons de lucarne par des bardelis d'ardoises est proscrit. Ces éléments doivent être peints. Un habillage en zinc est autorisé mais il doit être clair, non confondu avec la couleur ardoise.

- **Les verrières et châssis de toits**

Sur les immeubles de type 2, 3 et 4, ils ne sont autorisés que si aucune autre disposition d'éclairement n'est possible de type lucarne ou œil de bœuf, autrement la création ou restitution de lucarne conforme au type d'origine 2,3 et 4 est la règle.

Les châssis de toit ne sont autorisés côté rue ou s'ils sont visibles depuis l'espace public, que pour les immeubles gris clairs (tous types) et pour les immeubles de type 6.

Ils seront placés dans le premier tiers du versant à compter de l'égout, en nombre limité et en implantation rythmée. Leur dimension ne doit pas excéder 80x120 cm.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

Ils seront positionnés verticalement, axés soit sur les ouvertures de l'étage inférieur, soit sur le trumeau de maçonnerie entre deux ouvertures.
Ils seront encastrés dans la couverture pour ne former aucune saillie.

Ils sont autorisés pour les types 4, 5, 6 et suivants s'ils sont non visibles depuis l'espace public et selon les mêmes dispositions que précédemment énoncé.

Il peut être exceptionnellement autorisé d'intégrer dans le plan de versant d'ardoise une verrière (de type atelier d'artiste) sous réserve qu'elle soit traitée dans la teinte de l'ardoise et présente des profils fins et des largeurs de verre inférieures à 50cm..

Toutefois, dans le cas de châssis de toiture nécessaire au désenfumage de l'immeuble, des dimensions supérieures sont admises dès lors que le châssis est dissimulé dans la couverture (c'est-à-dire couverte en ardoise).

Les volets roulants en saillie des châssis de toit sont interdits.
Les rideaux de protection thermique doivent être installés en intérieur, ou en extérieur mais sans provoquer de saillie dans le plan de toiture. La face extérieure des stores sera de la teinte de la couverture.
Les matériaux brillants sont interdits.

- **Eaux pluviales**

L'évacuation des eaux pluviales sera réalisée par des gouttières, chéneaux et des descentes en cuivre, en plomb ou en zinc prépatiné gris quartz. Les dauphins seront en fonte, d'une hauteur suffisante pour assurer la pérennité des autres parties de la descente d'eaux pluviales.

Les descentes des eaux pluviales seront verticales et ne doivent pas se raccorder en oblique à travers une façade ou un pignon. Elles seront implantées aux extrémités des façades.

Les chéneaux et gouttières ne passeront jamais devant les baies et lucarnes.

- **Cheminées, souches**

Les cheminées, souches et foyers d'origine seront conservées, restaurées ou restituées, selon les témoins en place, ou par analogie avec les immeubles de même famille et selon le parti de restauration fondé sur les différentes étapes de leur construction, débarrassées des apports qui les ont dénaturés ou dégradés, sauf pour les immeubles protégés dont le réaménagement est autorisé (gris moyen) :
- si les souches cheminées portent atteinte à la composition architecturale à valeur patrimoniale ;
- ou dans le cas de transformations anciennes majeures et irréversibles ;
- ou dans le cadre d'un projet global d'amélioration de l'habitabilité.

Les souches des immeubles de type 1 à 3 seront protégées par des tuiles faîtières à large embarrure de mortier. Pour les immeubles de type 4 et suivants, les mitrons sont autorisés. Tous les autres éléments visibles (conduits, ventilation, évacuation …) sont interdits.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

Les souches, boisseaux enduits adossés, et conduits parasites seront supprimés.

Les ventouses de chaudières à condensation sont interdites en façade, elles sortent dans les cheminées ou toiture.

- **Emergences de pignons**

Les émergences ou décrochement de pignons sur immeubles mitoyens seront traités soit en enduit dito façade, soit en bardage (voir article suivant)

I.4 BARDAGES

La conservation, reconstitution ou restitution des bardages anciens est la règle.

➢ **Les essentages en bois naturel sur pans de bois** : ils doivent être réalisés en chêne ou en châtaigner au moyen de bardeaux taillés et non sciés, et posés au clou inoxydable ou à la cheville. Ils ne conviennent qu'aux immeubles de type 1 et 2

➢ **Les bardages en ardoise** : ils ne sont autorisés que sur les pans de bois et doivent être à double recouvrement et en ardoise naturelle de format maximum 20x30cm. Les matériaux simili ardoise sont proscrits. La pose doit s'effectuer soit au clou, soit au crochet inoxydable teinté anthracite.

➢ **Les bardages en bois** : ils sont autorisés, selon le cas et en fonction des éléments existant dans le contexte bâti historique, *en pose verticale ou à clin* pour les immeubles de types 1 à 6. Les lames de bardages doivent être peints (peinture respirante). Le bois ne pourra rester nu que pour les immeubles de types 1 et 2 et dans ce cas il doit être en chêne ou en châtaigner. Les panneaux de bardage menuisés sont autorisés pour les types 3, 4 et 5, et doivent être peints dito menuiseries extérieures de l'immeuble.

- *Les bardages en lames simili bois, en résine ou en fibre de bois revêtu d'un film synthétique sont proscrits pour tous types et extensions contemporaines -*

➢ **Les bardages métalliques** (acier, zinc, cuivre) : ils sont interdits sur les façades des immeubles de type 1 à 5. Les bardages zinc et cuivre sont autorisés sur les immeubles des types 6 et suivants, ainsi que dans les extensions contemporaines.

- *Les bardages en acier nu ou laqué sont proscrits pour tous types et extensions contemporaines -*

I.5 BALCONS

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

Les balcons anciens seront maintenus restaurés ou restitués suivant les témoins en place, les analogies avec les immeubles de même famille et le parti de restauration fondé sur les différentes étapes de la construction, débarrassées des apports qui les ont dénaturés ou dégradés.

I.6 MENUISERIES

La menuiserie extérieure est un élément fondamental de l'architecture et dans le cas d'une restauration ou d'une reconstruction, il est impératif de mettre en place le modèle de menuiserie en accord avec le type architectural du bâtiment. Si les menuiseries sont encore en place, elles seront restaurées. Si elles ont disparu au profit de modèles modernes inadapté au type architectural, elles doivent être restituées ou à défaut réadaptée dans le style de menuiserie qui convient au type et à l'époque auxquels le bâtiment appartient.

- **Fenêtres :**

- La conservation et restauration des menuiseries et de leurs éléments de serrurerie d'origine est la règle.
- Les nouvelles menuiseries seront réalisées suivant les témoins existants, ou par analogie avec les immeubles de même famille. Elles seront réalisées en respectant la composition et d'origine et présenteront les mêmes dimensions et moulurations.
- Il est interdit de rassembler en un seul vantail une paire de vantaux.
- Les petits bois redécoupant les menuiseries seront assemblés aux bâtis ouvrants ou fixes. Les petits bois collés sur le vitrage sont autorisés.
- Les menuiseries, bâtis dormant et ouvrant doivent épouser la forme de la baie.
- La pose dite en « rénovation » avec conservation des bâtis dormants est interdite.

Aucun mécanisme ni aménagement (ouverture / fermeture …) postérieurs à la menuiserie d'origine ne doit lui porter atteinte.

Les menuiseries en bois seront protégées par une peinture à la chaux, à l'huile, ou tout autre liant laissant la surface des bois perméante et en cohérence avec les techniques d'origine.

Le blanc est aujourd'hui la couleur dominante, toutefois le gris clair (RAL 9002 Blanc gris) est aussi possible.

Les couleurs sont autorisées pour les immeubles de type 2,3 et 5 à l'exception des couleurs vives ou trop foncées. Toutefois le choix de la couleur doit se faire dans la gamme chromatique du cahier typologique en annexe.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

Les menuiseries seront de même couleur et homogène sur l'ensemble de la façade de l'immeuble.

Dans le cas de traces de coloration anciennes mises en évidence, la couleur d'origine servira de base pour le choix de la nouvelle couleur.

- **Vitrages :**

Les vitrages multiples (double vitrage) sont interdits dans les immeubles de type 1 dès lors que les menuiseries anciennes sont réparables. Dans tous les cas, les survitrages extérieurs sont interdits.

Les petits bois fictifs dans l'intercalaires des vitrages multiples sont interdits.

Les grands vitrages « pleine glace » ne sont autorisés pour les immeubles de types 6 et suivant s'ils sont déjà en place.

Le vitrage en miroir est interdit ainsi que tout matériau réfléchissant.

Les vitrages fantaisie sont proscrits
Dans le cas d'un vitrage dépoli dans un double vitrage, il sera sur le vitrage intérieur afin de laisser une profondeur au double vitrage.

- **Volets :**

La dépose des volets existants est interdite.
Le maintien, l'entretien, la restauration ou la restitution des volets est la règle.

Les volets disparus seront restitués selon de type d'origine quand c'est possible.
Il est interdit de scier les gonds des volets battants qui ont déjà été déposés.

Les volets doivent respecter les dispositions architecturales d'origine suivant les témoins en place, ou par analogie avec les immeubles de même famille et selon le parti de restauration fondé sur les différentes étapes de leur construction, débarrassées des apports qui les ont dénaturés ou dégradés.

Pour les constructions les plus anciennes, de type 1 à 3 inclus, les occultations des fenêtres seront réalisées à l'aide de volets de bois intérieurs mais les volets extérieurs, lorsqu'ils existent, pourront être maintenus. Pour les types 3 à 6, les occultations, lorsqu'elles sont nécessaires, pourront être réalisées à l'aide de contrevents extérieurs ou de volets intérieurs.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

- Les contrevents seront constitués de deux battants (un seul est autorisé sur les petites ouvertures), réalisés en menuiserie de bois ou en aluminium de même apparence et composition que les volets de bois; ils pourront être pleins, de préférence à panneaux, ou persiennés (en général plein au rez-de-chaussée et persiennés dans les étages selon la tradition).
- Les volets à persiennes mobiles à clayettes seront impérativement sauvegardés et restaurés.
- Les volets peints seront de la même couleur que les fenêtres.
- Les volets avec écharpes en Z sont interdits et les ferrures doivent être peintes de la même couleur que les éléments menuisés.
- Les volets pliants métalliques (pour le type 5 et 6) seront à maintenir et à restituer si des feuillures seront présentes en tableaux.
- Les stores à enroulement de lamelles en plastique ou en aluminium, dits « volets roulants », sont interdits pour les types 1 à 5.
- Pour les types 5 et 6 suivants, les stores à enroulement de lamelles dits « volets roulants », sont autorisés, en aluminium laqué ou en plastique PVC, en remplacement des volets roulants en bois déjà en place et, pour les autres cas, s'ils ne contredisent pas la condition suivante :
- Les boitiers de volets roulants ne doivent pas retomber sous linteau ni sous arrière-linteau s'ils sont posés en retrait.

- **Portes d'entrée, cochères et de garage :**

Les portes d'origine des immeubles de types 1 à 6 seront protégées avec leur quincaillerie ancienne, les heurtoirs et les impostes décoratives. Il est formellement interdit de les reculer par rapport à leur emplacement d'origine pour créer une niche devant l'entrée.

Si les portes d'entrée doivent être refaites, elles le seront suivant leur dessin d'origine en respectant leur principe de mouluration ou en conformité avec leur type en se reportant aux exemples du cahier de typologies architecturales en annexe.

Elles seront peintes de couleurs identiques aux fenêtres mais d'autres couleurs, à condition qu'elles soient non vives sont autorisées ; le noir et le blanc purs sont proscrits.
Les couleurs des portes d'entrée, cochères et de garage seront de même couleur

Le bois ne pourra pas rester naturel ou être verni, toutefois les portes des immeubles de type 6 pourront être vernies si elles l'ont été à l'origine
Les portes du type 1 de bois pourront être traitées à l'huile de lin chaude ou peinture à la chaux, à l'huile, ou tout autre liant laissant la surface des bois perméante et en cohérence avec les techniques d'origine.

I.7 FERRONNERIES ET SERRURERIES

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

Les ferronneries sont peu répandues à Avranches, et méritent d'autant plus être conservées (balcon, appui de fenêtre, garde-corps d'escalier, portail) ; leur dépose est strictement interdite.

La conservation, restauration ou restitution des ferronneries et serrurerie d'origine est la règle (garde corps, appuis de fenêtre, grilles d'imposte, rampes, pentures, serrures, heurtoirs, lames grattes pieds …) suivant les témoins en place, ou par analogie avec les immeubles de même famille et selon le parti de restauration fondé sur les différentes étapes de leur construction, débarrassées des apports qui les ont dénaturés ou dégradés.

Les nouvelles ferronneries et serrureries, lorsqu'elles sont en remplacement, seront conçues suivant les témoins existants, en fonction de l'époque de construction de l'immeuble. Lorsqu'elles seront en nouvelle installation, elles doivent s'harmoniser avec celles en place.

Les éléments anciens de serrurerie ou de quincaillerie seront réutilisés si leur état le permet. Ceux qui sont non conformes à l'époque de la menuiserie seront remplacés.

Un garde-corps ouvragé ne pourra être remplacé par de simples barres horizontales, rondes ou carrées insérées entre tableaux

Les ferronneries et serrureries seront protégées par une peinture sauf dans le cas d'une métallerie en fer pur.

- **Couleurs**

Les couleurs des ferronneries et serrureries sont soutenues. Le blanc est rarement la couleur d'origine sauf pour les immeubles de type 6.

- **Fixations**

Les platines de fixations apparentes sur les tableaux de fenêtre ou sont proscrites. Les garde-corps sont scellés en maçonnerie ou sur fixation filetées invisible

I.8 RÉSEAUX

Les réseaux de distribution, chauffage, ventilation, climatisation, conduit d'extraction et autre élément technique ne doivent pas porter atteinte à la mise en valeur des parties communes.

Les réseaux de distribution, chauffage, ventilation, climatisation, conduit d'extraction et autre élément technique doivent faire partie intégrante du projet de restauration de l'immeuble, parties communes comme privées. A ce titre :

- Tous les réseaux souples doivent être dissimulés.
- Les éléments disparates doivent être supprimés.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

- Les compteurs doivent être regroupés.
- Il peut être imposé, pour motif patrimonial ou accessibilité sécurité incendie, l'installation des réseaux de distribution, chauffage, ventilation, climatisation, conduit d'extraction et autre élément technique dans un espace servant des parties privatives ou une galerie de service.

I.9 ELEMENTS TECHNIQUES

- **Les compteurs et réseaux en façade**

Les coffrets de branchement ou de comptage (électricité, Gaz, Téléphonie, fibre, etc.) seront installés le plus discrètement possible sur la façade des bâtiments, ou de la clôture. Les coffrets et armoires de distribution d'énergie électrique basse tension doivent être intégrés dans un local ouvert ou dissimulés. A défaut, dans la mesure du possible, une pose en applique et en pied de façade ou contre un mur de clôture, pourra être admise.

Un dispositif de volet bois en châtaigner ou chêne laissé grisé naturellement sera prévu au devant des coffrets technique et compteurs.

Ils ne doivent en aucun cas engendrer la coupe des pierres de taille sur les façades des immeubles protégées gris foncés ou gris moyen.

Le mortier utilisé pour la pose de ces éléments en façade est la chaux hydraulique ou le mortier bâtard, ou le ciment prompt de type Vicat, jamais le ciment industriel.

- **Les digicodes et interphones**

Les boîtiers de digicode et d'interphone seront posés en applique, le matériel sera de dimension réduite, notamment en épaisseur. Les fils d'alimentation seront en intérieur, le long du dormant, dans les joints entre les pierres. L'encastrement dans la pierre est proscrit, on peut envisager l'encastrement dans un élément menuisé. Ils seront posés de façon à ne pas altérer les éléments de décor éventuels de la façade.

- **Chauffage, ventilation, climatisation et machineries d'ascenseurs**

Aucun appareil de chauffage, de ventilation, de climatisation ou encore conduit d'extraction, ne doit être apparent en façade ni en couverture, à l'exception :

➢ des grilles de ventilation en façade, préférentiellement placées dans les encadrements de baie ou, exceptionnellement en cas d'impossibilités technique, en suivant la composition des maçonneries et éléments de modénature de la façade.

➢ des sorties discrètes en couverture, traitées au nu, dans la tonalité des couvertures ou dans un ouvrage traditionnel, comme une lucarne ou une chatière.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

Les ventouses de chaudière en façade ne sont admises qu'à condition que la chaudière ne puisse être raccordée à un conduit de fumée. Le percement de la façade se fera préférentiellement par carottage. Leur implantation est interdite sur l'espace public, dangereuses et inesthétiques.

- **Les gouttières et descentes d'eau pluviale**

Les gouttières et les descentes seront réalisées soit en zinc laissé naturel pré-patiné, ou peint dans la tonalité de la façade, soit en cuivre laissé naturel. Les pieds de chutes et dauphins seront réalisés en fonte.

- **Les antennes et paraboles**

Les antennes paraboliques, râteaux, ou treillis doivent être implantés de la manière la plus discrète possible depuis l'espace public. Pour les paraboles, le treillis est préconisé. Sinon elles seront peintes de couleur grise.

- **Les panneaux solaires**

Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment. Les capteurs solaires ne doivent pas être visibles de l'espace public. Ils seront intégrés à la façade ou à la couverture, dès la conception du projet. En couverture, ils seront posés à fleur du matériau. Les réservoirs des chauffe-eau solaires seront dissociés des capteurs et posés soit en intérieur, soit dans les cours ou jardins.

- **Les locaux poubelles**

A l'occasion des opérations de réhabilitation globale d'un immeuble, le projet doit prévoir si possible l'aménagement d'un local ventilé destiné au stockage des poubelles ; ce local ne doit pas remettre en cause la qualité architecturale de l'immeuble et la cour.

- **Les boîtes aux lettres**

Les boîtes aux lettres doivent être intégrées le plus discrètement possible. Si, pour des raisons d'impossibilité technique ou de préjudice à la façade, elles doivent être placées à l'extérieur et ce doit être dans un endroit discret.

II. LES CONSTRUCTIONS NON PROTÉGÉES

Il s'agit des immeubles et partie d'immeuble en gris clair sur le PLAN DE PROTECTION

La démolition des bâtiments non protégés est autorisée.

En cas de travaux d'amélioration ou d'extension concernant ces bâtiments, les règles des constructions neuves décrites ci-après s'imposent à eux.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

III. LES CONSTRUCTIONS NEUVES

III.1 RÈGLES COMMUNES

Les nouvelles constructions sont l'expression de leur temps. Elles utilisent le vocabulaire architectural de leur époque.

Les matériaux et modes de constructifs utilisés doivent être compatibles avec ceux des immeubles qu'ils jouxtent.

III.2 CONSTRUCTION NEUVE

Par son échelle, sa composition, sa volumétrie et sa modénature (l'ensemble des éléments de structure et de décors agrémentant la façade : sablières, bandeaux, encadrements de baies, chaînes d'angles…), la construction nouvelle fera référence à la typologie architecturale des bâtiments référencé à Avranches, du type 2 à 6 et se mettra en filiation avec eux. Elle pourra adopter un caractère traditionnel ou parti plus contemporain.

Le type 1 est trop marginal et moins adapté à l'habitat d'aujourd'hui. Dans un souci d'intégration au tissu et au site existant, il faut éviter de prendre pour référence des exemples très particuliers, voire uniques dans le tissu urbain.

Les façades végétalisées ne pas sont admises sur les façades des corps principaux de bâtiment, du côté rue.

- **Prescriptions urbaines : rappel des articles 4 et 5 du présent cahier réglementaire.**

- **Composition générale & volumétrie**
  - Le parti architectural doit être établi selon un discours cohérent fondé.
  - L'architecture doit être en accord avec la dimension de la parcelle support du bâtiment et en accord avec les règles du PLUI. Elle doit rester simple, et en harmonie avec celle des bâtiments qui l'environnent.
  - Les volumes doivent être simples, lisibles et hiérarchisés, couverts par des toits à 2 ou 4 pans, de 40 à 60°de pente et en ardoise naturelle pour les volumes principaux.
  - La hauteur sera au maximum de 2 niveaux sous sablière + combles et l'épaisseur du bâtiment se calera avec l'épaisseur des bâtiments mitoyens.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

➢ Toitures

- La toiture doit être un élément de filiation avec l'architecture environnante.
- Les toitures terrasses sont interdites sur les volumes principaux.
- Pour des raisons d'insertion ou de transition entre les volumes existants et à créer, on admet les toitures à faible pente ou en toit terrasse. Dans ce cas, la hauteur d'acrotère doit être inférieure à cette de la sablière de la toiture contigüe la plus proche.
- Les toitures végétalisées sont admises pour les volumes autres que le corps principal du bâtiment.

➢ Façades

- Les enduits de finition grattée sont proscrits.
- Le principe de lisibilité de la descente des charges et l'ordonnancement vertical des baies sont requis dans l'écriture des façades.
- Les baies principales ne seront pas dessinées plus larges que hautes.
- Le traitement des baies doit être soigné et présenter un dispositif d'encadrement ou de chambranle, réalisé en matériau traditionnels ou contemporain, choisis pérennes et en harmonie avec les matériaux présents dans l'architecture patrimoniale.
- Les façades végétalisées ne pas sont admises sur les façades des corps principaux de bâtiment, du côté rue.

➢ Matériaux

Une attention particulière doit être portée à la durabilité des matériaux employés, aux dépenses énergétiques engendrées par ces matériaux et leur mise en œuvre, à l'entretien, à la reconversion, au traitement des déchets en cas de démolition et au réemploi des matériaux.

Les matériaux traditionnels, tels que le bois, la pierre, la terre, le métal et le verre, sont à privilégier dans l'expression architecturale actuelle. L'emploi de ces matériaux peut s'accompagner de panneaux composites ou produits industrialisés restant, par leurs textures et leurs teintes, recyclable et respectueux de l'environnement.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) pour la ville d'Avranches

CAHIER REGLEMENTAIRE n°4

DISPOSITIONS PARTICULIERES DU SECTEUR 4

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AU SECTEUR 4 3

SECTION 1 – PRESCRIPTIONS PAYSAGERES ET NATURELLES 4

I. CHEMINEMENTS ET ESPACES LIBRES 4
I.1 VENELLES 4
I.2 CHEMINS 4
I.3 PARCS DE STATIONNEMENT 5
I.4 ARBRES REMARQUABLES A PRESERVER 5
I.5 ALIGNEMENTS D'ARBRES & ORDONNANCES VEGETALE 5

II. PALETTE VEGETALE 6
III.1 PARTERRES ET JARDINIERES AMOVIBLES SUR L'ESPACE PUBLIC 6
III.2 HAIES DES SECTEURS URBANISES 6

III. REVETEMENTS DE SOL 7
IV.1 DISPOSITIONS GENERALES 7
IV.2 MATERIAUX DE REVETEMENT DE SOL SUR L'ESPACE PUBLIC 7
IV.3 MOBILIER URBAIN SUR L'ESPACE PUBLIC 8
IV.4 MATERIAUX DE REVETEMENT DE SOL SUR L'ESPACE PRIVE 8

IV. CLOTURES 9
V.1 DISPOSITIONS GENERALES 9
V.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES 9
V.3 CLOTURES HAUTES EN MACONNERIE ANCIENNES 10
V.4 MURS BAHUTS 10
V.5 MURETS BAS 11
V.6 CLOTURES VEGETALES 11
V.7 CLOTURES GRILLAGEES, EN FIL DE FER OU EN LATTES DE BOIS 11
V.8 PORTAILS DE CLOTURE 12

SECTION 2 – PRESCRIPTIONS URBAINES 13

I. PARCELLAIRE ET VOIRIE 13
I.1 PARCELLAIRE et ilot 13
I.2 ACCES ET VOIRIES EXISTANTES 13
I.3 ACCES ET VOIRIES NOUVELLES 14

II. TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS 14
II.1 DISPOSITIONS GENERALES 14
II.2 CONSTRUCTIBILITE 14
II.3 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES 14
II.4 CREATION DE LOGEMENTS OU DE LOCAUX D'ACTIVITES DANS LES COMBLES 14
II.5 CREATION DE STATIONNEMENT DANS LES BATIMENTS 14

III. CONSERVATION DES BATIMENTS 15
III.1 DISPOSITIONS GENERALES 15
III.2 CONSERVATION 15
III.3 DEMOLITION 15

IV. FORME DES CONSTRUCTIONS 16
IV.1 BATI NEUF 16

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

V. IMPLANTATION DU BATI 16
V.1 DISPOSITIONS GENERALES 16
V.2 BATI EXISTANT 17
V.3 BATI NEUF 17
V.4 IMPLANTATIONS ET CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES . 18
V.5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN 18
V.6 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 18
V.7 CONSTRUCTIONS ANNEXES 19

VI. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 19
VI.1 DISPOSITIONS GENERALES 19
VI.2 BATI ANCIEN/EXISTANT 20
VI.3 BATI NEUF 20

VII. VOLUME ET TOITURES 21
VII.1 BATI ANCIEN/EXISTANT 21
VII.2 BATI NEUF 22

SECTION 3 – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES 23

I. LES CONSTRUCTIONS PROTÉGÉES 23
I.1 APPLICATION DES PRESCRIPTIONS EN FONCTION DE LA CLASSIFICATION RÈGLEMENTAIRE 23
I.2 RÈGLES COMMUNES DE RESTAURATION ET D'ENTRETIEN 23
I.3 MAÇONNERIES 23
I.4 PERCEMENTS, BAIES 25
I.5 MODÉNATURES ET DÉCORS 26
I.6 TOITURES 26
I.7 BARDAGES 30
I.8 BALCONS 31
I.9 MENUISERIES 31
I.10 FERRONNERIES ET SERRURERIES 33
I.11 RÉSEAUX 34
I.12 ELEMENTS TECHNIQUES 34

II. LES CONSTRUCTIONS NON PROTÉGÉES 36

III. LES CONSTRUCTIONS NEUVES 36
III.1 RÈGLES COMMUNES 36
III.2 CONSTRUCTION NEUVE 36

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AU SECTEUR 4

Le périmètre de l'AVAP est intégralement établi sur la zone urbaine Urbanisable zone U du PLUI.

La constructibilité est contrôlée par les articles 1 à 14 du règlement du PLUI, néanmoins le présent règlement de servitude patrimoniale a vocation à enrichir les prescriptions urbaines.

En cohérence avec les orientations générales définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, le présent règlement met en œuvre des dispositifs qui visent à assurer la diversité des fonctions urbaines, à développer la mixité sociale de l'habitat, à préserver les formes urbaines et le patrimoine issus de l'histoire d'Avranches.

- **Rappel définitions :**

secteur S4 - **Fragments de ville Reconstruction** (1945-1955) : îlots, rues ou morceaux de rues et places conçues sur des plans d'ensembles et opérations programmées.

Il est divisé en 6 secteurs :

- **S4a** comprenant la rue de la Constitution et la rue Chevrel dans la *Vieille Ville*
- **S4b** comprenant l'ensemble de la place Patton et le groupe scolaire jusqu'à la rue de Verdun
- **S4c** comprenant la place Georges Scelle et la rue Jacques Simon
- **S4d** comprenant la rue pendant et rue du puits Hulin, entre la place du Marché et la place d'Estouteville
- **S4e** comprenant l'ensemble des maisons locatives et immeubles HLM du boulevard Léon Jozeau-Marigné et de la rampe d'Olbiche
- Et **S4f** comprenant le quartier de maisons locatives des rues Flaubert, Corneille et Barbey d'Aurévilly

- **Rappel des enjeux réglementaires par secteur :**

  - S4 : Conserver l'unité architecturale et intervenir sur le bâti en tenant compte des unités de construction d'origine, au-delà du parcellaire, doter les ensembles homogènes d'une charte réglementaire spécifique au type 6 et adapté à l'ilot ou à la partie de rue reconstruite.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

Section 1 – PRESCRIPTIONS PAYSAGERES ET NATURELLES

I. CHEMINEMENTS ET ESPACES LIBRES

I.1 VENELLES

TOUS SECTEURS.

Les sentes ou « chasses » piétonnes traversant AVRANCHES, souvent encadrées de murs de granite, participent à la qualité paysagère.

Les venelles parcourant la ville seront conservées, entretenues et renforcées. Les murets en granite seront maintenus et consolidés. Les friches seront enlevées. A l'occasion de travaux, les réseaux apparents seront enterrés.

SONT INTERDITS :

- l'obturation des passages et venelles existants,

- la mise en place d'un enrobé noir sur les passages et venelles existants,

- l'implantation de tout nouvel équipement apparent, (EDF, télécommunications, réseau divers, etc.) dans les passages et venelles existants, à l'exception des appareils d'éclairage de gabarit approprié qui sont autorisés.

I.2 CHEMINS

Les chemins seront conservés et entretenus. Leur configuration (largeur, topographie, talus) sera préservée.

Les revêtements naturels d'aspect rustique (terre-pierre, sable stabilisé, herbe) seront privilégiés. Ils pourront être renforcés si nécessaire par de la grave, des cailloux, de l'ardoise, etc.

Les murs de soutènement et les murets bas seront entretenus et consolidés si besoin.

Les escaliers seront entretenus et restaurés en cas de travaux d'aménagement,

L'emploi du ciment est interdit dans les travaux de maçonnerie, seule la chaux est autorisée.

Le caractère paysager des rives de chemin (talus engazonnés, noues engazonnées) sera préservé.

La végétation qui les borde, (arbres d'alignement, haies), sera conservée et entretenue, ou renouvelée, le cas échéant, par des essences locales.

Afin d'éviter l'obstruction des vues sur le paysage environnant, des ouvertures visuelles pourront être crées.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

SONT INTERDITS :

- les revêtements minéraux imperméables de type asphalte, bitume, béton désactivé

- l'utilisation de produits de récupération bituminés en couche de finition et en couche de fondation

I.3 PARCS DE STATIONNEMENT

Les revêtements naturels d'aspect rustique (terre-pierre, sable stabilisé, herbe) seront privilégiés pour les dessertes piétonnes. Ils pourront être renforcés si nécessaire par de la grave, des cailloux, de l'ardoise, etc.

La végétation, (arbres d'alignement, haies), sera conservée et entretenue, ou renouvelée, le cas échéant, par des essences locales.

Les voiries et passages principaux sont réalisables en enrobé ou en béton désactivée, granulats gris clair, beige ou blanc cassé.

Les marquages au sol en peinture sont proscrits sauf pour les véhicules de service et de secours et PMR. Les intervalles de stationnement bordures sont réalisés en pavé de granite ancien ou chainette de pavés gris éclatés de section 8 par 8cm.

SONT PROSCRITS :

- *Les pavés synthétiques ou en béton –*

I.4 ARBRES REMARQUABLES A PRESERVER

Ces arbres doivent jouer leur rôle de point de repère urbain. Ils sont de tailles importantes et figurent sur le plan graphique du règlement.

Les sujets indiqués comme remarquables sur le plan de protection sont conservés sauf problème sanitaire avéré par 2 bureaux d'expertise phytosanitaires différents.

- La taille douce, ou « taille en vert » est à pratiquer l'été par un arboriste qualifié: suppression des branches basses, des gourmands, du bois mort, flèche à conserver (ne pas étêter les arbres), ne pas supprimer plus d'un tiers du houppier, charpentières (grosses branches) à préserver.
- La taille des branches basses des arbres vise à un développement de l'arbre en hauteur, à remonter le houppier et à maintenir le gabarit pour le passage des camions et le dégagement des axes de vue.

I.5 ALIGNEMENTS D'ARBRES & ORDONNANCES VEGETALE

Les alignements de la place Patton seront conservés.
Les plantations d'arbres ou haies permettant d'épauler ou cadrer les vues seront conservées.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

II. PALETTE VEGETALE

III.1 PARTERRES ET JARDINIERES AMOVIBLES SUR L'ESPACE PUBLIC

Les parterres d'arbustes et de fleurs sont autorisés, sous forme de parterre en pleine terre, de jardinières amovibles. L'utilisation de jardinières amovibles est autorisée avec parcimonie et sobriété afin de ne pas perturber la lecture de l'espace public.

Un paillage sera mis en œuvre sur les parterres (de façon à protéger et amender le sol, maintenir l'humidité, favoriser la vie microbienne du sol et créer des lieux propices aux insectes du sol ainsi que faciliter les travaux d'entretien). Il doit être biodégradable, soit d'origine végétale, soit d'origine minérale.

SONT INTERDITS:

- Les paillages en fibre plastique et bâches plastiques en polyéthylène, car ils sont préjudiciables à l'aspect esthétique des aménagements paysagers et ils ne sont pas bénéfiques au développement des végétaux
- L'utilisation de désherbants chimiques sur l'espace public

III.2 HAIES DES SECTEURS URBANISES

Principes de composition

Des espèces indigènes ou rencontrées dans les jardins d'AVRANCHES, sélectionnées pour leur rusticité et pour leur bonne aptitude à la taille sont proposées.

Les haies peuvent être monospécifiques ou peuvent être mixtes mais jamais plantées en alternance pour conserver un aspect naturel.

La hauteur peut être variable : de la bordure basse à la haute palissade.

Essences autorisées (liste non exhaustive):

Buis (Buxus sempervirens)
Buis à larges feuilles (Buxus rotondifolia)
Charme (Carpinus betulus)
Chêne vert (Quecus ilex)
Cistes (cistus sp.)
Escallonia (Escallonia sp.)
Fusain persistant (Euonymus japonica et cultivars)
Hêtre (fagus sylvatica)
Hortensia (Hydrangea sp.)
Houx (Ilex aquifolium et cultivars)
If (Taxus baccata)
Laurier sauce (Laurus nobilis)
Lonicera (Lonicera nitida)

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

Oléaria (Oléaria macrodontha)
Osmanthe (Osmanthus sp)
Osmanthe à feuille pourpre (Phillyrea angustifolia)
Troëne commun (Ligustrum vulgare)

Les végétaux de type Laurier palme et thuyas qui contribuent à la banalisation du paysage sont interdits ainsi que les espèces considérées comme invasives dont la prolifération entraîne des dysfonctionnements et des dommages sur l'environnement.

LISTE DES VEGETAUX "PASSE-PARTOUT INTERDITS:

- Faux cyprès (X cupressocyparis)
- Thuya (Thuya sp.)
- Chamaecyparis (Chamaecyparis sp.)
- Laurier palme ou cerise (Prunus laurocerasus)
- Les cyprès de Lambert (Cupressus macrocarpa)

LISTE DES ESPECES CONSIDEREES COMME ESPECES INVASIVES (A CE JOUR) INTERDITES:

- Arbres à papillon (Buddleia sp)
- Valériane rouge (Centranthus ruber)
- Cinéraire maritime (Senecio cineraria)
- Renouée du Japon (Reynoutria japonica

III. REVETEMENTS DE SOL

IV.1 DISPOSITIONS GENERALES

Les matériaux anciens participent à l'image pittoresque d'AVRANCHES :
- pavés en granite (places, trottoirs)
- béton de cailloux, mélange terre-pierre, sable-pierre, gravier stabilisé, herbe (venelles et chemins piétons)

Les voies, places et espaces libres sont traités de façon simple en relation avec le caractère du quartier et selon leur usage spécifique.

Les matériaux de provenance locale et limitant l'imperméabilisation des sols doivent être favorisés, afin de contribuer à la mise en valeur et à préservation des paysages.

IV.2 MATERIAUX DE REVETEMENT DE SOL SUR L'ESPACE PUBLIC

Lors des projets de mise en valeur de l'espace public comprenant la réfection des revêtements de sol, les nouveaux matériaux doivent s'accorder (teinte, gabarit des éléments constitutifs) avec les matériaux de revêtement traditionnels présents à AVRANCHES.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

D'autres revêtements de sol contemporains appropriés peuvent être autorisés à condition de s'intégrer harmonieusement dans l'environnement existant.

Exemples : béton de chaux, béton de cailloux (ou béton désactivé)

SONT INTERDITS :

- Les sols en enrobé ou bitumés de couleur noire ou foncée; ils pourront toutefois être autorisés pour les voiries pour trafic lourd

- Certains matériaux tel le ciment (avec ou non imitation d'appareils en opus incertum), les dalles en béton préfabriqué, les briques autobloquantes en ciment, les dalles en PVC

IV.3 MOBILIER URBAIN SUR L'ESPACE PUBLIC

Tous les éléments de mobilier (panneaux de signalisation, bancs, conteneurs, bornes, éclairage) seront choisis dans une ligne sobre en accompagnement discret du patrimoine bâti (mâts de hauteur comparable à celle du bâti, balisage piétons).

Ils seront positionnés de façon à ne pas occulter des cônes ou axes de vue identifiés au chapitre POINTS DE VUE.

L'éclairage est exclusivement orienté vers le bas pour l'éclairage des voies et circulation.

L'éclairage directionnel biais ou tourné vers le haut est réservé à la mise en lumière des monuments et éléments patrimoniaux ou signalétiques.

IV.4 MATERIAUX DE REVETEMENT DE SOL SUR L'ESPACE PRIVE

Les prescriptions ci-après s'appliquent aux jardins, cours et courettes visibles depuis l'espace public.

Les revêtements seront réalisés en matériaux appropriés, qui s'harmonisent avec l'environnement architectural.

Les espaces circulés visibles depuis le domaine public seront traités en matériaux naturels (pavage granite, revêtement en sable stabilisé ou gravillonné).

SONT INTERDITS :

- La réalisation de sols étanches en lien direct des bâtiments en pierre, car empêchant l'évacuation de l'humidité à travers le sol, ils favorisent les remontées par capillarité dans les maçonneries et entraînent par conséquent leur altération.

- Certains matériaux tel le ciment (avec ou non imitation d'appareils en opus incertum), les dalles en béton préfabriqué, les briques autobloquantes en ciment, dalles en PVC

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

IV. CLOTURES

V.1 DISPOSITIONS GENERALES

Les murs de clôture bordent l'espace public ou cloisonnent les espaces interstitiels. Il s'agit d'un motif architectural identitaire d'AVRANCHES ayant des caractéristiques spécifiques : les parements des murs anciens sont composés en moellons en roche cornéenne ou granite et pierre de taille en granite local ; les pieds droits sont en pierres taillées ; le couronnement à deux pentes est en pierre. Les vestiges de l'ancienne enceinte urbaine et de l'ancien donjon, sont généralement en moellons, parfois avec des chaînages, ou en pierres de plus grand appareil de granit.

Les murs anciens rencontrés peuvent dépasser 2,00 m de hauteur.

D'autres types de clôtures peuvent être rencontrés sur le territoire de l'AVAP :
- murs bahuts surmontés d'une clôture en bois, de lisses ou grilles métallique
- murets bas doublés ou non de haies végétales disposées à l'arrière des clôtures végétales (faubourgs et hameaux)
- talus plantés et haies bocagères (hameaux, parcelles agricoles)
- clôtures grillagées et fil de fer (parcelles agricoles)

Les clôtures neuves font partie de l'environnement architectural et urbain et doivent être incluse dans un projet global avec le bâtiment.

Tout remplacement ou création de clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux.

V.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les clôtures sont obligatoires en limite des voies et espaces publics, sauf si la façade est disposée à l'alignement.

Les clôtures autorisées en limite des voies et espaces publics sont :
- clôtures hautes en maçonnerie
- murs bahuts surmontés d'un dispositif à claire voie, doublés ou non d'une haie végétale disposée à l'arrière

Les clôtures autorisées en limite séparative sont :
- clôtures hautes en maçonnerie
- murs bahuts surmontés d'un dispositif à claire voie, doublés ou non d'une haie végétale disposée à l'arrière
- clôtures végétales
- clôtures grillagées ou en lattes de bois

Exceptionnellement, d'autres types de clôtures pourront être autorisés pour les équipements publics.

La hauteur des clôtures doit être de 1,80 m minimum. Une hauteur inférieure peut être autorisée pour s'harmoniser avec la hauteur des murs anciens voisins conservés.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

V.3 CLOTURES HAUTES EN MACONNERIE ANCIENNES

En secteur S4c et S4e, les murs de clôtures en pierres, avec leurs piliers de portails, portes cochères ou portes simples, repérés sur le PLAN DE PROTECTION, seront conservés ou le cas échéant restitués à l'identique, en respectant leur hauteur, leur mise en œuvre, la façon de couronnement du mur à deux pentes en pierres, à l'exclusion de tout autre matériau.

Les murs identifiés sur le Plan en trait épais marron ne peuvent pas être démolis et doivent être restaurés selon leurs caractéristiques d'origine. S'ils sont trop dégradés, voire effondrés, ils doivent être reconstruits suivant les techniques d'origine.

Les murs existants de moellons apparents, hourdés à la chaux mêlé d'argile ou d'argile seule, et les belles grilles de clôture, doivent donc être conservés et soigneusement restaurés ou reconstruits à l'identique, les chaînes d'angle existantes et les harpes en pierre de taille doivent être conservées ou remployées ou restaurées.

Doivent être tout particulièrement restaurés les porches anciens, et piliers de portails monumentaux : éléments essentiels du patrimoine de la Vieille ville d'Avranches et d'Avranches ancien en général. Ils sont repérés sur le PLAN DE PROTECTION par un demi-cercle rouge

Les ouvertures nouvelles doivent être toujours fermées d'un portail de bois plein, à lames verticales jointives de préférence, peint de couleur foncée ou d'une ferronnerie, d'une hauteur en rapport avec celle du mur.

Utiliser les mêmes techniques que l'existant pour tous les raccords, rehaussements (construction d'un bâtiment annexe) et ouvertures (portail, portillon, porte de garage) dans les murs de clôture, à l'exclusion de tous autres matériaux.

Les maçonneries anciennes seront nettoyées par un procédé adapté au support, sans creuser la surface de la pierre. A cette occasion, les joints évidés ou dégradés seront refaits au mortier de chaux et sable.

La reconstitution de murs suivant un état antérieur (documents historiques) connu peut être autorisée.

Les anciennes ouvertures doivent être maintenues voire restaurées même si elles sont actuellement condamnées car elles témoignent d'un ancien usage du lieu.

Les grilles, les portails et portillons d'origine seront entretenus et conservés.

V.4 MURS BAHUTS

Les murs bahuts existant sont à maintenir seront composés d'un soubassement en matériaux traditionnels (pierre de taille ou moellons), compris entre 0,70 cm à 1,00 m de hauteur.

La partie supérieure sera composée de lattes verticales en bois, ou d'une ou deux lisses horizontales en bois ou métal peint, ou d'une grille en métal peint. La proportion des vides sera de 50% minimum.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

Les murs bahuts peuvent être doublés ou non d'une haie végétale placée à l'arrière.

La couleur des grilles en bois ou métal sera conforme au chier typologique en annexe du présent règlement.

SONT INTERDITS :

- L'utilisation d'enduit au ciment pur pour couvrir la surface des murs de clôture visibles depuis l'espace public.

- L'utilisation de polyvinyle-chlorure (PVC)

- L'utilisation de couleurs vives

- Les éléments de brise-vue ou brise-vent placés derrière les grilles formant un écran opaque hormis les végétaux (cf. HAIE DES SECTEURS URBANISÉS).

- Pour les clôtures visibles depuis l'espace public, le placage en pierre (inférieure à 7 cm), le traitement de surface de la pierre sciée, égrésée ou polie.

V.5 MURETS BAS

Les murets bas auront les mêmes caractéristiques que le soubassement en maçonnerie des murs bahuts. Leur hauteur sera de 1,00 m maximum.

V.6 CLOTURES VEGETALES

Les clôtures végétales sont constituées d'essences végétales plantées dans le sol.

Les haies des secteurs urbanisés peuvent être doublées à l'arrière de clôtures grillagées.

Les haies bocagères peuvent être doublées à l'arrière de clôtures grillagées.
Les végétaux rampants sur filins ou sur grillages sont assimilés à de clôtures grillagées.

V.7 CLOTURES GRILLAGEES, EN FIL DE FER OU EN LATTES DE BOIS

Les clôtures grillagées, en fil de fer sur piquets, sont doublées de haies végétales selon les règles énoncées ci-avant pour chaque sous-secteur.

Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées de haies plantées en limite du domaine public.
Le grillage sera à simple ou double torsion, plastifié de couleur sombre, mate.

Les poteaux et piquets seront en bois peint de teinte sombre, ou bien en métal peint en teinte sombre.

Les lattes de bois doivent être verticales ou horizontales ou en treillage, ajourées, peints de teinte sombre. La proportion des vides sera de 50% minimum.

SONT INTERDITS :

- Les clôtures en éléments préfabriqués de quelque nature que soit, posés directement sur le sol en pente et produisant l'effet en escalier

- Les panneaux de grillage rigides de type industriel

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

- L'utilisation de polyvinyle-chlorure (PVC) et autres matériaux synthétiques
- L'utilisation de couleurs vives
- Les clôtures en brandes, en canisses et les plaques de bois opaques

V.8 PORTAILS DE CLOTURE

Les grilles, les portails et portillons d'origine seront entretenus et conservés. Les portails en bois trop dégradés, qui ne peuvent pas être conservés, seront remplacés à neuf à l'identique (modèle et matériaux).

Les portails de clôture neufs seront en métal ou en bois. Ils seront composés d'éléments verticaux ou horizontaux, ajourés. Le portail en planches de bois jointives est accepté pour remplacer à l'identique un portail ancien dégradé ou pour être en cohérence avec un bâtiment d'intérêt architectural (par exemple hôtel particulier).

La hauteur du portail sera identique à celle du mur de clôture.

Le bois sera peint. Les éléments métalliques seront peints. La peinture sera de teinte mate et sombre : brun, vert ou gris.

SONT INTERDITS :
- Les portails en PVC, en tôle nue
- Les écharpes (diagonales) sur la face visible depuis la voie publique

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

Section 2 – PRESCRIPTIONS URBAINES

I. PARCELLAIRE ET VOIRIE

I.1 PARCELLAIRE et ilot

La lecture de la trame parcellaire et du tissu urbain sera conservée, même en cas de regroupement de parcelles ou de créations d'unités foncières.

Le bâtiment doit être considéré non seulement en fonction de sa limite parcellaire mais aussi en cohérence avec l'ensemble de parcelles de l'ensemble reconstruit, à l'ilot.

C'est le cas dans tous les sous secteurs :

- S4a, rue Chevrel, rue de la Constitution, rue du Pot d'étain , rue des Fontaines couvertes et place Saint- Aubert
- S4b, place et rue Patton ainsi que rue de la 4em DB
- S4d rue pendante
- S4 e bd Léon Jozeau-Marigné
- S4 f rue Corneille, Flaubert et Barbey d'Aurévilly

Il s'agit d'ensemble programmé et les modifications sur une parcelle ne doivent pas contrevenir à la cohérence de l'ensemble bâti.

En cas de division parcellaire, la dimension et la forme des parcelles doivent s'inscrire dans la continuité du système parcellaire ancien du secteur urbain concerné, sauf programme public exceptionnel. Le nouveau découpage parcellaire éventuel doit se faire selon des formes simples, plutôt rectangulaires, perpendiculaires aux voies.

La division parcellaire qui toucherait une parcelle dont le bâti est unitaire ne doit pas être visible (ni clôture, ni fragmentation du bâti).

I.2 ACCES ET VOIRIES EXISTANTES

Le tracé et le gabarit du réseau viaire existant seront conservés.

Les matériaux de sol et les aires de stationnement sont réglementés aux chapitres REVETEMENTS DE SOL et AIRES DE STATIONNEMENT.

Les porches existants donnant accès au fond des parcelles sont conservés.

Les venelles et passages publics et privés, à l'usage des piétons, sont conservés et mis en valeur.

Les matériaux de sol des circulations piétonnes sont réglementés au chapitre REVETEMENTS DE SOL.

EST PROSCRIT :

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

- L'obturation des passages et venelles existants

I.3 ACCES ET VOIRIES NOUVELLES

Des voies de desserte secondaires, destinée à l'accès véhicules sur les parkings est envisageable.
Les matériaux de sol et les aires de stationnement sont réglementés aux chapitres REVETEMENTS DE SOL et AIRES DE STATIONNEMENT.

SONT INTERDITS :
- Le percement de nouveaux accès à travers les bâtiments existants.

II. TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS

II.1 DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions dont la nature risque de porter atteinte au caractère architectural, urbain et paysager de l'AVAP d'AVRANCHES peuvent être refusées.

II.2 CONSTRUCTIBILITE

Réglementé dans le PLUI

II.3 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les mâts supportant le matériel lié au fonctionnement des réseaux de télécommunication, sont autorisés à condition d'en limiter l'impact visuel.

Les constructions, installations et travaux divers de quelque nature que ce soit, à l'exception des travaux d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité, sont soumis aux conditions visées dans les articles suivants :

II.4 CREATION DE LOGEMENTS OU DE LOCAUX D'ACTIVITES DANS LES COMBLES

Elle n'est autorisée qu'avec les conditions suivantes :
- un éclairage et une ventilation naturelle doivent être assurés dans les conditions architecturales définies dans le présent règlement,
- le local doit être desservi par les réseaux d'eaux usées intérieurs à l'immeuble ; la pose de réseaux d'eaux (potables et usées) en façades avant et arrière est interdite.

II.5 CREATION DE STATIONNEMENT DANS LES BATIMENTS

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

Elle n'est autorisée qu'avec les conditions suivantes :

- un éclairage et une ventilation naturelle doivent être assurés dans les conditions architecturales définies dans le présent règlement,
- le local doit être desservi par les réseaux d'eaux usées intérieurs à l'immeuble ; la pose de réseaux d'eaux (potables et usées) en façades avant et arrière est interdite.
- Les parkings souterrains sont autorisés sous réserves de faisabilité en raison de la présence de source.

III. CONSERVATION DES BATIMENTS

III.1 DISPOSITIONS GENERALES

Toute opération d'intervention sur le bâti existant ou de construction nouvelle doit contribuer à maintenir et renforcer le caractère de chaque secteur dans lequel elle s'intègre.

III.2 CONSERVATION

Sur l'ensemble du secteur S4, les bâtiments « remarquables » et « de qualité» répertoriés sur le PLAN DE PROTECTION gris foncé et gris moyen sont à conserver et à restaurer.

Le petit patrimoine - puits, fontaines, escalier de jardin, etc. – est à conserver, mettre en valeur et éventuellement à restituer dans leurs dispositions originelles connues.

III.3 DEMOLITION

- **Bâtiments de protection de niveau 1 et 2** (gris foncé et gris moyen)

Une démolition partielle pourra être autorisée, uniquement pour restituer une disposition d'origine ou en tenant compte de la dégradation de certains éléments à restaurer.

La démolition des éléments parasites et des adjonctions est soumise à autorisation.

De manière dérogatoire, la démolition de bâtiments « de qualité » pourra être envisagée en cas d'un arrêté de péril ou de projet d'intérêt général.

- La démolition des bâtiments répertoriés sur le PLAN DE PROTECTION comme bâtiment de protection de niveau1 (gris foncé) et bâtiment de protection de niveau 2 (gris moyen), est interdite.
- La démolition d'un bâtiment non protégé (gris clair), dans la mesure où il participe à la qualité du paysage urbain en faisant partie d'un ensemble urbain ancien.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

IV. FORME DES CONSTRUCTIONS

IV.1 BATI NEUF

Les constructions nouvelles doivent respecter la morphologie urbaine existante du secteur où elles sont édifiées, par la volumétrie, les matériaux et les couleurs.

Les types architecturaux spécifiques à la commune d'Avranches (cf. Rapport de Diagnostic joint en annexe et cahier annexe de typologie architecturale) servent de source d'inspiration pour une réinterprétation actuelle.

Tout projet de construction nouvelle ou d'extension sera adapté au contexte existant (topographie, tissu urbain et environnement bâti).

Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes sont de volume simple, de plan rectangulaire. Un plan composé de plusieurs formes rectangulaires peut être accepté s'il est justifié par l'usage (par exemple, bâtiment principal et espaces de service).

Exceptionnellement, d'autres formes pourront être autorisées pour les bâtiments publics.

Les bâtiments annexes (garages, vérandas, etc.) auront des volumes moins importants que le bâtiment principal.

Les extensions autorisées ne doivent pas perturber par leur gabarit, forme, couleur et décor la lecture des éléments caractéristiques des bâtiments « remarquables » ou « de qualité » répertoriés sur le PLAN DE PROTECTION.

SONT INTERDITS :

- Les constructions dont la dimension ou l'aspect risquent de porter atteinte au caractère architectural urbain et paysager de l'AVAP

- Les plans compliqués, composés de plusieurs formes injustifiées par l'usage

- Les plans de forme polygonales, circulaires ou comportant des angles différents de 90°. Toutefois, les angles différents de 90° pourront être acceptés afin d'aligner les façades aux rues qui délimitent le terrain.

- Les types architecturaux non locaux, faisant référence à d'autres régions

V. IMPLANTATION DU BATI

V.1 DISPOSITIONS GENERALES

Définitions

On entend par façade toute élévation d'un bâtiment donnant sur les voies et espaces publics ou sur les cours et jardins privés.

Un bâtiment est disposé *à l'alignement* lorsqu'il est édifié en limite séparative de la parcelle privée et de la voie ou espace public.

Un *front urbain* est un ensemble formé de façades de bâtiments de même alignement et de gabarit voisin.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

Les façades des bâtiments donnant sur les voies et espaces publics forment des fronts urbains continus, à quelques rares exceptions où un mur de clôture est disposé en limite de la voie publique.

V.2 BATI EXISTANT

La rupture de continuité du bâti pourra être admise, par la démolition d'un bâtiment sans intérêt patrimonial, afin de permettre la restitution de passages anciens vers le cœur d'îlots s'ils sont attestés par le parcellaire ou par les architectures qui les bordent. Le passage sera fermé d'un portail.

Pour les constructions existantes disposées en retrait de plus de 1 m, des clôtures seront prévues à l'alignement des voies et espaces publiques sauf sortie de véhicules.

Les dimensions et les matériaux constitutifs des clôtures sont définis au chapitre CLOTURES.

SONT INTERDITS :

- la création de balcons, sauf restitution d'un balcon dont l'existence est avérée par des traces archéologiques ou des documents

- la création de retraits dans une façade existante

V.3 BATI NEUF

Si la construction nouvelle s'insère dans un front bâti existant, l'implantation à l'alignement ou en retrait se fera obligatoirement à l'identique des constructions voisines.

Lorsque la construction est implantée à l'alignement, l'alignement est exigé du rez-de-chaussée à l'égout de toiture. Ne sont pas compris dans l'alignement les éléments architecturaux tels que: perrons, balcons, marquises, débords de toitures, etc.

Les dimensions et les matériaux constitutifs des clôtures sont définis au chapitre CLOTURES.

SONT INTERDITS :

- la création de balcons au dessus de l'espace public.

-Tout retrait de façade sur les voies et espaces publics au rez-de-chaussée (pour entrées d'immeubles) ou aux étages (loggias). Les loggias pourront être autorisées seulement sur les façades sur cour.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

V.4 IMPLANTATIONS ET CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- **Bâtiments en limite séparative**

Pour tous les terrains ou parties de terrain riverains de la voie (publique ou privée), les constructions à édifier en façade à l'alignement de la rue doivent en principe être implantées en limite séparative-, tout particulièrement pour venir couvrir les mitoyens en attente, sauf dispositions contraires indiquées au document graphique du règlement.

Toutefois les bâtiments à construire ou remplacer dans le tissu urbain existant doivent se caler sur la largeur d'héberge des mitoyens.

- **Dérogation de la construction en limite séparative**

Lorsqu'une division parcellaire et foncière a eu lieu sur un ensemble bâti cohérent et unitaire à l'origine qui laisse une respiration ou vide de composition fonctionnant avec l'ensemble,(hôtel particulier divisé par exemple) l'alignement aux limites séparatives n'est pas demandé ni autorisé. C'est la cohérence de la composition initialement et historiquement en place qui prévaut.

- **Mur en limite séparative**

Les murs de clôtures limite séparative doivent suivre strictement le tracé de la limite sans pouvoir dépasser la hauteur du RDC des bâtiments auxquels ils se rattachent (sans pouvoir dépasser la hauteur de 3,5 mètres à partir du sol du jardin ou de la cour).

V.5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Sauf maintien d'un bâtiment existant (non qualifié en jaune), la construction de bâtiments non contigus au bâtiment principal n'est pas autorisée.

La construction des corps de bâtiments annexe doit se faire sur l'arrière de la parcelle par rapport à la rue, ne doit empiéter sur plus du tiers de la longueur de la façade et sa profondeur ne doit pas dépasser la valeur de l'épaisseur du corps principal de bâtiments. Le volume annexe ne doit pas dépasser le RDC sauf sur la longueur d'une éventuelle héberge voisine, plus large que le corps principal de bâtiments sur la parcelle concernée. Dans ce cas le volume annexe peut s'élever à la hauteur de l'héberge contiguë sans jamais pouvoir dépasser la hauteur du bâtiment principal de la parcelle.

V.6 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cette disposition est réglementée exclusivement dans le PLUI

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

V.7 CONSTRUCTIONS ANNEXES

Garages

Les garages doivent s'intégrer dans une construction annexe, qui respecte les règles d'alignement imposées pour la construction principale.

Les garages peuvent être disposés au choix :
- en retrait de la rue selon la distance minimale imposée pour toute construction;
- à l'alignement de la rue en continuité de la construction principale ;
- à l'alignement de la rue, à condition d'être disposés derrière le mur de clôture.

Abris de jardin

Les abris de jardin, sur plan rectangulaire et de petite dimension, sont autorisés en fond de parcelle ou derrière le mur de clôture.

Vérandas ou jardins d'hiver

Les vérandas sont interdites sur toutes les façades des bâtiments « remarquables » gris foncé et sur les façades visibles depuis l'espace public des bâtiments « de qualité » gris moyen, repéré sur le PLAN DE PROTECTION

Elles pourront être autorisées contre les façades des autres bâtiments, à l'exception des façades alignées sur rues, à condition de ne pas dénaturer la façade d'origine par des élargissements de baies ou des percements nouveaux inappropriés.

La composition et les matériaux sont réglementés aux chapitres MATERIAUX DE FAÇADE, MATERIAUX DE TOITURE, MENUISERIES EXTERIEURES.

SONT INTERDITS :

- les constructions annexes construites à l'alignement sur les voies et espaces publics, à l'exception de celles qui respectent les conditions énoncées ci-avant

VI. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

VI.1 DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur à l'égout d'une façade est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout de la toiture ou à l'acrotère. On entend par « égout de toiture » l'extrémité haute du plan vertical de la façade.

La hauteur relative à l'égout d'une façade est mesurée par rapport aux façades des bâtiments situés de part et d'autre.

Lorsqu'un bâtiment présente des façades sur plusieurs voies, la référence de hauteur est fixée pour chacune de ces voies.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

- Constructions dans la pente

Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, pour la façade qui s'implante au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit, en rez-de-chaussée.

Les prescriptions ci-après concernent les façades des bâtiments visibles depuis les voies et espaces publiques.

VI.2 BATI ANCIEN/EXISTANT

La hauteur des fronts bâtis existants sera conservée.

La surélévation d'une façade sur rue pourra être autorisée dans la limite de la hauteur maximale (sauf pour les bâtiments « remarquables »), uniquement dans le cadre d'un projet de valorisation de l'ensemble du bâtiment.

La surélévation d'immeuble ancien bas, placé entre 2 immeubles plus hauts, si elle ne n'entrave pas un axe de vue ou un cône de vue, est possible dans les cas suivants :
- elle rétablit des dispositions originelles attestées (pignons, tourelle d'escalier, lucarnes, cheminée) ;
- elle ne modifie pas sensiblement l'aspect de la rue et, en rapport avec le gabarit des constructions voisines, elle s'adapte à la topographie des lieux ;
- elle contribue à une amélioration et une mise en valeur du bâtiment et de la partie de rue adjacente.

La surélévation doit s'harmoniser avec le bâtiment qu'elle complète et les bâtiments adjacents (volumétrie, composition de façade, matériaux,...)

SONT INTERDITS :
- Toute modification de hauteur des façades donnant sur les voies et espaces publics (surélévation, écrêtement) des bâtiments « remarquables »

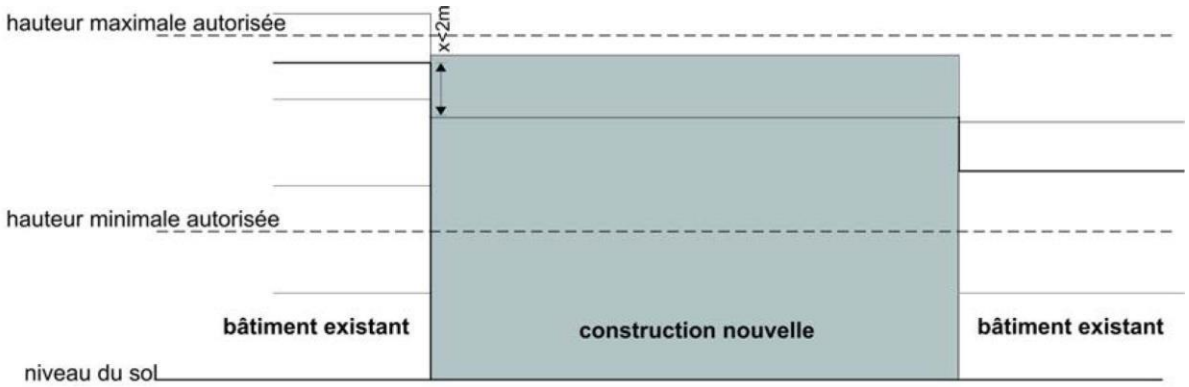
VI.3 BATI NEUF

Les seuls bâtiments neuf possibles correspondent à des reconstructions de bâtiments gris clair non protégés situés en Secteur S4a, rue Saint Gaudens et rue Saint Pierre ; ils correspondent au Bâtiment gris clair.

La hauteur à l'égout des constructions nouvelles ou d'une surélévation ne pourra pas être supérieure à la hauteur maximale, ni inférieure à la hauteur minimale définies ci-après.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

La hauteur relative à l'égout d'une construction nouvelle par rapport au plus haut des bâtiments existants situés de part et d'autre sera au maximum 2,00 m en plus ou en moins.



Un seul niveau habitable est autorisé dans les combles (sauf dans le cas d'une mezzanine autorisé).

La hauteur à l'acrotère d'une construction est assimilée à la hauteur à l'égout et doit satisfaire aux mêmes prescriptions.

Les hauteurs des constructions nouvelles ou des surélévations réalisées en arrière des fronts bâtis ne doivent créer aucune émergence visible depuis l'espace public et respecteront l'harmonie générale des volumes bâtis.

On pourra déroger à cette règle dans le cas d'un projet d'équipement public ou d'intérêt général.

Les autres bâtiments gris clairs du secteur 4 sont des bâtiments annexes à RDC, ne peuvent qu'être démolis ou rénovés dans des volumes identiques s'ils sont visibles depuis les voies publiques ou de formes semblables s'ils sont non visibles depuis la voie publique.

VII. VOLUME ET TOITURES

VII.1 BATI ANCIEN/EXISTANT

Les volumes et les pentes des toitures des bâtiments **protégés de niveau 1 gris foncé** sont conservés (à deux pentes, en pavillon ou à la Mansart).

SONT INTERDITS :

- Toute modification de pente de toiture des bâtiments « gris foncé», sauf pour revenir à un état d'origine attesté.

La hauteur et la volumétrie des bâtiments **protégés de niveau 2 gris moyen** ne peut pas être modifiée sauf :

- si un projet est fait sur la totalité de l'ensemble bâti datant de la Reconstruction dans lequel est inséré le bâtiment concerné.
- s'il s'agit d'améliorer la volumétrie générale, dégradée, ou en relation avec les bâtiments du même ensemble bâti datant de la Reconstruction.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

VII.2 BATI NEUF

Les constructions nouvelles ne doivent pas dépasser les hauteurs de 2 niveaux combles pour les bâtiments et d'une hauteur de RDC pour les murs de clôture et bâtiment annexe. Pour assurer le meilleur raccord avec les *sablières*- voisines, une tolérance de plus ou moins 1 mètre environ peut être admise à la hauteur de cette *sablière*.

La pente sera comprise entre 35° et 55° pour le volume du toit principal.

La pente des toitures des bâtiments annexes sera inférieure à celle du bâtiment principal, sans dépasser 40°.

Exceptionnellement, les toitures terrasse ou à une seule pente pourront être autorisées à condition d'une parfaite intégration dans l'environnement urbain et paysager :

- pour les bâtiments annexes et les extensions mesurées, à condition que le volume principal soit couvert à deux pentes
- si elles sont enchâssées entre deux volumes couverts à deux pentes,
- pour les bâtiments implantés en retrait de l'alignement, à condition de leur intégration paysagère
- pour les bâtiments d'équipements publics.

Toute nouvelle construction doit s'insérer harmonieusement dans son environnement bâti et paysager.

Les bâtiments neufs présenteront 2 niveaux au maximum sous la sablière et seront toujours pourvus de combles. Les toitures seront réalisées en ardoise naturelle et présenteront 2 ou 4 pans de 40 à 60° de pente.

La hauteur de la construction doit permettre d'assurer une composition urbaine harmonieuse avec les bâtiments avoisinants. Elle doit en particulier tenir compte des lignes d'orientation des faîtages des constructions voisines, de leur volumétrie.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

Section 3 – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

I. LES CONSTRUCTIONS PROTÉGÉES

I.1 APPLICATION DES PRESCRIPTIONS EN FONCTION DE LA CLASSIFICATION RÈGLEMENTAIRE

Les prescriptions du présent chapitre s'appliquent aux :

- **bâtiments protégés de niveau 1** – indiqué en GRIS FONCE – immeubles ou parties d'immeubles d'intérêt patrimonial majeur, ne pouvant être modifiés que dans le sens de la réhabilitions ou restitution de ses dispositions architecturales d'origine.
- **bâtiments protégés de niveau 2** – indiqué en GRIS MOYEN –immeubles ou parties d'immeuble d'intérêt patrimonial et architectural structurant à l'échelle de la ville, pouvant être modifiés selon son type mais ne pouvant être démolis.
- **bâtiments non protégés** – indiqué en GRIS CLAIR– pouvant être maintenus, modifiés ou démolis

- Eléments de patrimoine (puits, fontaines, sculptures…) dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits. Les règles du présent chapitre s'appliquent à l'élément dans sa totalité.

Les règles de restauration s'adaptent à la classification réglementaire et à son mode constructif.

I.2 RÈGLES COMMUNES DE RESTAURATION ET D'ENTRETIEN

Tout projet a pour but de consolider et remettre en valeur chaque immeuble, selon le parti de restauration fondé sur le type architectural dont il relève (indiqué par un numéro sur l'immeuble dans le plan de protection), débarrassé des apports qui les ont dénaturés ou dégradés.

L'utilisation des matériaux constitutifs de la construction d'origine est la règle.

Toutefois, l'amélioration du confort, des conditions de sécurité et d'accessibilité de la construction peut être réalisée avec les mêmes matériaux ou avec des matériaux de même base de composition dont les propriétés de souplesse, d'inertie et de perméance sont identiques aux matériaux de gros œuvre et de second œuvre de l'immeuble.

I.3 MAÇONNERIES

- **Présence de la pierre à Avranches:**

Si la pierre est très présente à Avranches, et c'est surtout en raison de la mis à nu des moellons des façades. Or ces moellons n'étaient rarement laissés à nu à l'origine pour le type antérieur au type 6. Mais cette mise à nu des moellons de granite a inspiré le style de l'architecture de la Reconstruction à Avranches et il convient donc de le maintenir pour le type 6.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

La quasi-intégralité des bâtiments en pierre de type 6 (époque de la Reconstruction) présentent des façades en moellons de granite blond (Pierre de Saint Pierre-Langers, carrière du Pignon) équarries et rejointoyées au mortier bâtard dès l'origine.

Les pierres mises en œuvre en réparation et intervention sur existant doivent être en stricte concordance de forme, mise en œuvre et traitement avec les pierres en place dans le bâtiment.

- **La pierre de taille apparente : granite**

Toute restauration est réalisée en fonction de la nature des pierres et de l'appareillage d'origine révélés par les témoins en place contemporains de la construction.

La pierre de la Reconstruction composant les façades principales (sur rue et quelquefois sur jardin également) est une pierre de équarrie choisie pour son homogénéité de grain et sa couleur jaune ocre. Elle est différente des moellons de granite tout venant composant les parements intérieurs des façades ou des murs de refends (destinés à être plâtrés). Par exception seulement, les moellons de façade peuvent être de tout venant et les granites de récupération.

Ces façades des bâtiments de type 6, soignées doivent rester apparentes et n'être ni peintes, ni enduites.

Les interventions de toute nature réalisées sur les maçonneries, donnant lieu à des remplacement ou complément de pierres se font avec un granite identique à celui du bâtiment existant.

- **Le jointoiement**

Les joints dégradés ou les nouveaux joints sont repris à l'aide d'un mortier compatible dans sa composition avec la nature du mortier d'origine sans épaufrer les arêtes des pierres ni écorner les angles.

Pour les bâtiments et constructions de type 6, les pierres seront rejointoyées au ciment bâtard, le ciment pur étant interdit.

Selon le cas, les joints seront réalisés en creux ou en saillie :

- à fleur de parement avec des joints rubans lissés tirés à la fourchette (les 2 dents du milieu étant relevées).
- En creux dito existant
- à « dos d'anguille » (formant un bourrelet saillant en son milieu de cordon et en surépaisseur de 1 à 2cm par rapport au parement de la pierre).

Les joints brossés ou grattés sont interdits.

- **Éléments de modénature en ciment armé**

Il s'agit de chambranles de baies, d'appuis de linteau ; de sablière, de chéneau formant sablière, de poteaux de cadre de lucarne, de jardinière formant garde-corps.

Les éléments en ciment armé sont maintenus et le cas échéant réparés.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

Les granulats et le ciment employés sont identiques au ciment du bâtiment existant. Les fers seront passivés avant toute intervention et les ciments de réparation abâtardis avec de la chaux pour faire baisser le PH du ciment de réparation.

Les ciments anciens ont un PH qui diminue avec le temps et s'approche du PH neutre, ce qui augmente le phénomène de carbonatation, donc d'oxydation des fers. Il est par conséquent interdit de réparer les ciment anciens avec des ciments purs, dont le PH est très basique, ce qui engendre un phénomène d'électrolyse et d'accélération de la corrosion des fers.

Le béton, s'il est dégradé, pourra être peint dans la couleur approchant au mieux la couleur et l'aspect fini du matériau brut à d'origine.

I.4 PERCEMENTS, BAIES

Les nouveaux percements sont interdits sur les bâtiments protégés ou repérés en gris foncé.

Il est interdit de boucher les anciennes baies avec encadrement sur les bâtiments gris moyens et gris foncé.

Pour les autres bâtiments ils doivent être pratiqués en façade selon la logique des types traditionnels : baies aux proportions nettement verticales composant un rythme de travées d'ouvertures régulières et harmonieuses amorties en toiture par des lucarnes maçonnées ou charpentées.

Les baies neuves doivent être conçues en concordance avec le type d'architecture en présence :

- soit des appareillages de pierre de granite,
- soit des appareillages de bloc de ciment lavés formant pierre reconstituée,
- soit des chambranles de béton.

Les granulats des chambranles, linteaux, appuis, sont souvent composés d'éclat de granite. Cette technique est à reproduire.

Les chambranles de bétons seront, selon le cas et le modèle en présence, lavés, bouchardés fins ou laissés lisses.

Les épaisseurs de tableau doivent être significatives de l'ordre de 20cm au minimum sans pouvoir dépasser la cote de 25cm. Les extensions et bâtiments neufs pourront présenter une écriture contemporaine de baies selon ces conditions.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

I.5 MODÉNATURES ET DÉCORS

Toute modénature et décor ancien (sablières, bandeaux, sculptures, pilastres, toute mouluration) sont maintenus en place et restaurés selon les techniques et matériaux d'origine. Les profils sont ceux des parties anciennes. Seules peuvent éventuellement être déposées les parties du décor altérant les dispositions d'origine de l'édifice.

La retaille des modénatures et la suppression des décors anciens sont interdites.

I.6 TOITURES

La conservation ou restitution des formes et pentes d'origine est imposée suivant les témoins en place, ou par analogie avec les immeubles de même famille et selon le parti de restauration fondé sur les différentes étapes de leur construction, débarrassées des apports qui les ont dénaturés ou dégradés.

- **Couverture**

Les couvertures des bâtiments principaux sont en ardoise naturelle de 4 à 6 mm d'épaisseur. Les ardoises sont de module 18/27 ou 20/30, en concordance avec l'ensemble bâti d'origine. Un autre format tel que 22/32cm peut être admis si l'ensemble de la toiture du bâtiment est refait, y compris les bâtiments hors de la parcelle s'il la toiture est en continuité avec un ensemble architectural plus vaste.

Les couvertures en zinc seront réalisées à tasseau.

La coupure de la couverture au droit de la limite parcellaire ne peut se marquer que si un élément architectural, tel que surmont, décrochement de pignon ou croupe le prévoit. Un boyau zinc ne peut arrêter la continuité d'une couverture pour organiser un changement de format. Sinon le format de la couverture rénovée doit être identique à celui des bâtiments des parcelles voisines qui participent au même ensemble architectural.

Une sous-toiture ne peut être posée que sur un ensemble architectural, sinon la couverture de la parcelle rénovée doit se faire dans le même plan que les bâtiments des parcelles voisines qui participent au même ensemble architectural et dont les couvertures sont en continuité.

Elles sont posées au crochet inox ou inox teinté, et en harmonie avec les crochets des parcelles voisines qui participent au même ensemble architectural.

Les arêtiers seront réalisés avec des ardoises posées selon la technique de l'approche et contre approche, sans zinc apparents pour tous les types. Les noues de bâtiments de type 1 à 3 doivent être arrondies.

Les noues seront réalisées en zinc.

Les noquets en zinc doivent être invisibles (situés sous les ardoises).

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

Les arêtiers en travers dit « économiques » et recouverts en bardelis sont interdits pour tous les types.

Les solins seront réalisés au mortier bâtard mais jamais au ciment pur.

Les faitages seront réalisésen zinc.

Les épis et toute ornementation de faîtage si ils existent seront maintenus, restaurés ou restitués.

Les rives sont en ardoise débordante ou chevrons de rive. Les chevrons de rive apparents seront habillés en zinc ou par les ardoises.

Les profils métalliques seront fins et mats, de couleur foncée, noire ou gris anthracite de préférence.

SONT INTERDITS :

Les couvertures en tuile, en tuiles mécaniques ou à emboîtement, en asphalte bitumé, en ardoises artificielles,

Les couvertures en tôle d'acier ou de fibrociment pour les corps de bâtiment principaux.

Tous les dispositifs de ventilation, formant une saillie supérieure à 15cm avec le plan de toiture

- **Couverture des appentis et box**

La plupart des boxes et appentis à usage de garage ou remise est couvert en plaque de fibre de ciment grande ondes amiantée. Ces éléments de toiture ont vocation à être remplacés pour des raisons sanitaire et de vétusté.

➢ Ces couvertures pourront :

- soit être remplacées par des plaques de fibre de ciment dito existant, couleur grise brute non amiantée
- soit être refaites en zinc à tasseaux
- soit être refaites en étanchéité avec protection mécanique en gravier roulés beige, moyennant une réfection de la charpente ou le remplacement de cette dernière par une dalle béton.

➢ Leur remplacement par du bac acier est interdit.

- **Corniches**

Elles sont conservées et restaurées le cas échéant.

Si elles forment entablement sous gouttière, elles doivent systématiquement recevoir un tablier en zinc.

Le tablier est posé sur volige, assemblé par coulisseau et terminé par ourlet simple ou rechassé.

Le béton s'il est abimé peut être peint dans la couleur d'origine de son aspect fini d'origine.

- **Chéneaux formant sablière**

Il s'agit le plus souvent de chéneau formant sablière

Les chéneaux existants sont conservés et restaurés. Leur démolition et remplacement par une gouttière pendante sont interdits. Les étanchéités de fond de chéneau en étanchéité élastomère sont autorisées.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

Le béton, s'il est abimé, peut être peint dans la couleur d'origine correspond à son aspect brut fini à l'origine.

SONT INTERDITS :
Les membranes bitumineuses revêtues en papier aluminium sont proscrite
La pose de gouttière en fond de chéneau formant sablière est interdite

- **Les lucarnes existantes :**

Elles sont construites soit en ciment armé (avec granite éventuellement) ou charpentées.
Il s'agit :

- soit de chien-assis à croupe,
- Soit de chiens-assis à terrasse
- soit de chiens-couchés.

Dans tous les cas elles doivent être préservées et restaurées en conservant au maximum les éléments structurels d'origine, sinon en remplaçant ces derniers à l'identique.

Elles sont restaurées suivant leur conception d'origine : gabarits, styles, modénature et matériaux.

Les lucarnes en ciment armé à terrasse (secteur S4b, place Patton) sont protégées par étanchéité élastomère ou bitumineuse. Les couvrir par une sur-terrasse en zinc est interdit ;

Les chiens-assis charpentée et en ciment armé à terrasse (secteur S4a et S4c,) sont couverte par des terrasses en zinc à tasseau.

Les chiens-assis charpenté et en ciment armé à croupe (secteur S4a et S4c) sont couvertes par des toitures en ardoise.

Les jouées de lucarnes en charpente bois sont recouvertes d'un essentage d'ardoise de même qualité que celle de la couverture.
Pour les lucarnes charpentées, le recouvrement des poteaux, linteau de lucarne par des bardelis d'ardoises est proscrit. Ces éléments doivent être peints. Un habillage en zinc est autorisé pour le bâti de types 4, 5 et 6, mais il doit être clair, non confondu avec la couleur ardoise.

- **Les nouvelles lucarnes sur bâti existant :**

Elles s'inscrivent dans la composition d'ensemble de la façade et qu'elles correspondent à l'époque de construction de l'immeuble.

Aucune lucarne ne peut être créée isolément sur les immeubles des secteurs S4b, S4e et S4f.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

Dans les autres secteurs S4a et Sc, la création doit s'envisager dans l'ensemble architectural auquel la parcelle de l'immeuble concerné se rapporte.

Pour la composition de façade, les lucarnes doivent être axées sur les verticales des fenêtres des étages inférieurs, ou au droit des trumeaux. Les dimensions des baies sont plus réduites que celle des baies des étages inférieurs. Idéalement, la largeur hors-tout d'une lucarne est inscrite dans la largeur de vide des baies axées en façade.

En deuxième rang, seul des outeaux ou châssis de type vasistas sont autorisés

Dans le cas de lucarnes charpentées, le recouvrement des poteaux, linteaux de lucarne par des bardelis d'ardoises est proscrit. Ces éléments doivent être peints. Un habillage en zinc est autorisé mais il doit être clair, non confondu avec la couleur ardoise.

- **Les verrières et châssis de toits**

Les châssis de toit sont autorisés.
Ils sont placés dans le premier tiers du versant à compter de l'égout, en nombre limité et en implantation rythmée. Leur dimension ne doit pas excéder 80x120 cm.
Ils sont positionnés verticalement, axés soit sur les ouvertures de l'étage inférieur, soit sur le trumeau de maçonnerie entre deux ouvertures. Ils sont encastrés dans la couverture pour ne former aucune saillie.

Il peut être exceptionnellement autorisé d'intégrer dans le plan de versant d'ardoise une verrière (de type atelier d'artiste) sous réserve qu'elle soit traitée dans la teinte de l'ardoise et présente des profils fins et des largeurs de verre inférieures à 50cm..

Toutefois, dans le cas de châssis de toiture nécessaire au désenfumage de l'immeuble, des dimensions supérieures sont admises dès lors que le châssis est dissimulé dans la couverture (c'est-à-dire couverte en ardoise).

Les volets roulants en saillie des châssis de toit sont interdits.
Les rideaux de protection thermique doivent être installés en intérieur, ou en extérieur mais sans provoquer de saillie dans le plan de toiture. La face extérieure des stores est de la teinte de la couverture.
Les matériaux brillants sont interdits.

- **Eaux pluviales**

L'évacuation des eaux pluviales est réalisée par des gouttières, chéneaux et des descentes en zinc naturel ou prépatiné gris quartz. Les dauphins sont en fonte, d'une hauteur suffisante pour assurer la pérennité des autres parties de la descente d'eaux pluviales.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

Les descentes des eaux pluviales sont verticales et ne doivent pas se raccorder en oblique à travers une façade ou un pignon. Elles sont implantées aux extrémités des façades.

Les chéneaux et gouttières ne passent jamais devant les baies et les lucarnes.

- **Cheminées, souches**

Les cheminées, souches et foyers d'origine sont conservées, restaurées ou restituées, selon les témoins en place, ou par analogie avec les immeubles de même famille et selon le parti de restauration fondé sur les différentes étapes de leur construction, débarrassées des apports qui les ont dénaturés ou dégradés, sauf pour les immeubles protégés dont le réaménagement est autorisé (gris moyen) :
- si les souches cheminées portent atteinte à la composition architecturale à valeur patrimoniale ;
- ou dans le cas de transformations anciennes majeures et irréversibles ;
- ou dans le cadre d'un projet global d'amélioration de l'habitabilité.

Les mitrons terre cuite ou couleur terre cuite ou gris sont autorisés. Tous les autres éléments visibles (conduits, ventilation, évacuation …) sont interdits.

Les souches, boisseaux enduits adossés, et conduits parasites sont à supprimer.
Les ventouses de chaudières à condensation sont interdites en façade, elles sortent dans les cheminées ou toiture.

- **Emergences de pignon**

Les émergences de pignon sur immeubles mitoyens seront traités soit pierre ou en enduits dito façade, soit en bardage (voir article suivant)

I.7 BARDAGES

La conservation, reconstitution ou restitution des bardages anciens est la règle.

➢ **Les bardages en ardoise** : ils sont autorisés sur les pans de bois et doivent être à double recouvrement et en ardoise naturelle de format maximum 20x30cm. Les matériaux simili ardoise sont proscrits.la pose doit s'effectuer soit au clou, soit au crochet inoxydable teinté anthracite.

➢ **Les bardages en bois** : ils sont autorisés, selon le cas et en fonction des éléments existant dans le contexte bâti historique, *en pose verticale ou à clin* pour les immeubles de types 1 à 6. Les lames de bardages doivent être peints (peinture respirante) Le bois ne peut rester nu que pour les immeubles de types 1 et 2 et dans ce cas doit être en chêne ou en châtaigner. Les panneaux de bardage menuisés sont autorisés pour les types 3, 4 et 5 seulement et doivent être peints dito menuiseries extérieures de l'immeuble.

- *Les bardages en lames simili bois, en résine ou en fibre de bois revêtu d'un film synthétique sont proscrits pour tous types et extensions contemporaines -*

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

➢ **Les bardages métalliques** (acier, zinc, cuivre) : ils sont interdits sur les façades des immeubles de type 1 à 5. Les bardages zinc et cuivre sont autorisés sur les immeubles des types 6 et suivants, ainsi que dans les extensions contemporaines.

- *Les bardages en acier nu ou laqué sont proscrits pour tous types et extensions contemporaines* -

I.8 BALCONS

Les balcons sont maintenus restaurés ou restitués suivant les témoins en place, les analogies avec les immeubles de même famille et le parti de restauration fondé sur les différentes étapes de la construction, débarrassées des apports qui les ont dénaturés ou dégradés.

I.9 MENUISERIES

La menuiserie extérieure est un élément fondamental de l'architecture et dans le cas d'une restauration ou d'une reconstruction, il est impératif de mettre en place le modèle de menuiserie en accord avec le type architectural du bâtiment. Si les menuiseries sont encore en place, elles seront restaurées. Si elles ont disparu au profit de modèles modernes inadapté au type architectural, elles doivent être restituées ou à défaut réadaptée dans le style de menuiserie qui convient au type et à l'époque auxquels le bâtiment appartient.

- **Fenêtres :**

➢ Elles sont réalisées en respectant la composition et d'origine et présentent les mêmes dimensions et moulurations.
➢ Il est interdit de rassembler en un seul vantail une paire de vantaux.
➢ Les petits bois redécoupant les menuiseries sont assemblés aux bâtis ouvrants ou fixes. Les petits bois collés sur le vitrage sont autorisés.
➢ Les menuiseries, bâtis dormant et ouvrant doivent épouser la forme de la baie.
➢ La pose dite en « rénovation » avec conservation des bâtis dormants est interdite.

Le blanc est aujourd'hui la couleur dominante, toutefois le gris clair (RAL 9002 Blanc gris), le gris vert et le gris bleu (couleur d'origine encore observable) sont aussi possible dans les secteurs S4a, S4c et S4d.

Les menuiseries seront de même couleur et homogènes sur l'ensemble de la façade de l'immeuble, en concordance avec l'ensemble architectural d'origine.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

- **Vitrages :**

Les petits bois fictifs dans l'intercalaires des vitrages multiples sont interdits.

Les grands vitrages « pleine glace » ne sont autorisés pour les immeubles de types 6 et suivant que s'ils sont déjà en place.

Dans le cas d'un vitrage dépoli dans un double vitrage, il sera sur le vitrage intérieur afin de laisser une profondeur au double vitrage.

- **Volets :**

En secteurs S4a, S4c et S4d et S4e, la dépose des volets existants d'origine est interdite.
Le maintien, l'entretien, la restauration ou la restitution des volets d'origine est la règle.

Les volets disparus seront restitués selon de type d'origine quand c'est possible.

En secteurs S4a, S4c et S4d, la restitution les volets pliants, remplacés par des volets roulants, est exigée quand le projet prévoit la rénovation des fenêtres et des volets.

Il est interdit de scier les gonds de volets battants d'origine qui ont déjà été déposés.

Les volets doivent respecter les dispositions architecturales d'origine suivant les témoins en place, ou par analogie avec les immeubles de même famille et selon le parti de restauration fondé sur les différentes étapes de leur construction, débarrassées des apports qui les ont dénaturés ou dégradés.

- Les contrevents sont constitués de deux battants (un seul est autorisé sur les petites ouvertures), réalisés en menuiserie de bois ou en aluminium de même apparence et composition que les volets de bois ; ils peuvent être pleins, de préférence à panneaux, ou persiennés (en général plein au rez-de-chaussée et persiennés dans les étages selon la tradition).
- Les volets peints sont de la même couleur que les fenêtres.
- Les volets avec écharpes en Z sont interdits et les ferrures doivent être peintes de la même couleur que les éléments menuisés.
- Les volets pliants métalliques sont à maintenir et à restituer si des feuillures sont présentes en tableaux et des réservations pour les tapées en tableau.
- Les stores à enroulement de lamelles dits « volets roulants », sont autorisés, en aluminium laqué ou en plastique PVC, en remplacement des volets roulants en bois déjà en place et, pour les autres cas, s'ils ne contredisent pas la condition suivante.
- Les boitiers de volets roulants ne doivent pas retomber sous linteau ni sous arrière-linteau s'ils sont posés en retrait.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

- **Portes d'entrée, cochères et de garage :**

Les portes d'origine des immeubles de types 6 sont à maintenir à l'identique. Il est formellement interdit de les reculer par rapport à leur emplacement d'origine pour créer une niche devant l'entrée.

En secteur S4e et S4f, elles ont déjà été remplacée. Elles doivent être remplacées selon le modèle aujourd'hui en place dans les campagnes de rénovation futures.
Il n'est pas autorisé de fermer les patios d'entrée par des portes-fenêtres de tous genres.

Dans les autres secteurs S4, si les portes d'entrée doivent être refaites, elles le sont suivant leur dessin d'origine en respectant le principe de mouluration, panneautage, etc.

Le bois ne peut pas rester naturel. Il peut être peint ou verni. Les portes vernies à l'origine doivent être maintenue vernies ; c'est une spécificité du type 6.

Les portes peintes, le sont soit dans des couleurs identiques aux fenêtres mais d'autres couleurs sont autorisées en secteurs s4a et S4c, à condition qu'elles soient non vives sont autorisées ; le noir et le blanc purs sont proscrits.

En secteurs S4b, place Patton, le modèle de porte sur rue doit être identique au modèle d'origine, et dans sa couleur d'origine : le blanc.

Les couleurs des portes d'entrée, cochères et de garage sont de même couleur que la porte d'entrée ou que les fenêtres.

I.10 FERRONNERIES ET SERRURERIES

La serrurerie est assez répandue dans le type 6 et quelques exemples de ferronneries charterisent le type 6; elle participe au parti architectural d'origine.

En secteur S4e et S4f, elles ont déjà été remplacée. Elles doivent être remplacées selon le modèle aujourd'hui en place dans les campagnes de rénovation futures.

Dans les autres secteurs S4, la dépose des éléments de serrurerie, garde corps, balustrade, main courantes, etc. est interdite sauf état sanitaire trop dégradé. Leur rénovation est la règle.

La rénovation des éléments de serrurerie en vue de la mise aux normes souvent nécessaire (hauteur de garde-corps à augmenter et espacement de barreaux à réduire) doit se faire en conservant les mêmes dispositions techniques : fer plein, de même section, même type de soudure, etc.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

Les nouveaux éléments de serrurerie doivent s'harmoniser avec celles en place.

Les éléments anciens de serrurerie ou de quincaillerie sont réutilisés si leur état le permet. Ceux qui sont non conformes à l'époque de la menuiserie sont remplacés.

Un garde-corps ouvragé ne peut être remplacé par de simples barres horizontales, rondes ou carrée insérées entre tableaux

Les ferronneries et serrureries sont protégées par une peinture sauf dans le cas d'une métallerie en fer pur.

- **Couleurs**

Le blanc est la couleur d'origine dominante du type 6, elle est à reproduire dans un souci de fidélité et de cohérence d'ensemble.
La couleur blanche des ferronneries et serrureries est à maintenir dans les secteurs S4b, S4e et S4f.

Toutefois en secteur S4a et S4c le gris blanc, le gris vert et le gris bleu et le noir sont possibles s'il ne contrarie pas la cohérence d'un ensemble architectural présentant le blanc par ailleurs et que l'intégralité de cet ensemble n'est pas impactée par le projet de rénovation.

- **Fixations**

Les platines de fixations apparentes sur les tableaux de fenêtre sont autorisées mais doivent être discrètes. Les anciennes fixations scellées dans le béton et corrodées doivent être sciées à raz et passivée afin de bloquer la corrosion.

I.11 RÉSEAUX

Les réseaux de distribution, chauffage, ventilation, climatisation, conduit d'extraction et autre élément technique ne doivent pas porter atteinte à la mise en valeur des parties communes.

Les réseaux de distribution, chauffage, ventilation, climatisation, conduit d'extraction et autre élément technique doivent faire partie intégrante du projet de restauration de l'immeuble, parties communes comme privées. A ce titre :

- Tous les réseaux souples doivent être dissimulés.
- Les éléments disparates doivent être supprimés.
- Les compteurs doivent être regroupés.
- Il peut être imposé, pour motif patrimonial ou accessibilité sécurité incendie, l'installation des réseaux de distribution, chauffage, ventilation, climatisation, conduit d'extraction et autre élément technique dans un espace servant des parties privatives ou une galerie de service.

I.12 ELEMENTS TECHNIQUES

- **Les compteurs et réseaux en façade**

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

Les coffrets de branchement ou de comptage (électricité, Gaz, Téléphonie, fibre, etc.) seront installés le plus discrètement possible sur la façade des bâtiments, ou de la clôture.

Les coffrets et armoires de distribution d'énergie électrique basse tension doivent être intégrés dans un local ouvert ou dissimulés. A défaut, dans la mesure du possible, une pose en applique et en pied de façade ou contre un mur de clôture, pourra être admise.

Ils ne doivent en aucun cas engendrer la coupe des pierres de taille sur les façades des immeubles protégées gris foncés ou gris moyen.

Le mortier utilisé pour la pose de ces éléments en façade est la chaux hydraulique ou le mortier bâtard, ou le ciment prompt de type Vicat, jamais le ciment industriel.

- **Les digicodes et interphones**

Les boîtiers de digicode et d'interphone seront posés en applique, le matériel sera de dimension réduite, notamment en épaisseur. Les fils d'alimentation seront en intérieur, le long du dormant, dans les joints entre les pierres. L'encastrement dans la pierre est proscrit, on peut envisager l'encastrement dans un élément menuisé. Ils seront posés de façon à ne pas altérer les éléments de décor éventuels de la façade.

- **Chauffage, ventilation, climatisation et machineries d'ascenseurs**

Aucun appareil de chauffage, de ventilation, de climatisation ou encore conduit d'extraction, ne doit être apparent en façade ni en couverture, à l'exception :

- En couverture, de sorties discrètes, traitées au nu, dans la tonalité des couvertures ou dans un ouvrage traditionnel.
- En façade, les grilles de ventilation seront placées dans les encadrements de baie ou, exceptionnellement en cas d'impossibilités techniques, en façade suivant la composition des maçonneries et éléments de modénature de la façade.

Les ventouses de chaudière en façade ne seront admises qu'à condition que la chaudière ne puisse être raccordée à un conduit de fumée. Le percement de la façade ne peut s'envisager que par carottage. Leur implantation est interdite sur l'espace public, dangereuses et inesthétiques.

- **Les gouttières et descentes d'eau pluviale**

Les gouttières et les descentes seront réalisées soit en zinc laissé naturel pré-patiné, ou peint dans la tonalité de la façade, soit en cuivre laissé naturel. Les pieds de chutes et dauphins seront réalisés en fonte.

- **Les antennes et paraboles**

Les antennes paraboliques, râteaux, ou treillis doivent être implantés de la manière la plus discrète possible depuis l'espace public. Pour les paraboles, le treillis est préconisé. Sinon elles seront peintes de couleur grise.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

- **Les panneaux solaires**

Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment. Les capteurs solaires ne doivent pas être visibles de l'espace public. Ils seront intégrés à la façade ou à la couverture, dès la conception du projet. En couverture, ils seront posés à fleur du matériau. Les réservoirs des chauffe-eau solaires seront dissociés des capteurs et posés soit en intérieur, soit dans les cours ou jardins.

- **Les locaux poubelles**

A l'occasion des opérations de réhabilitation globale d'un immeuble, le projet doit prévoir si possible l'aménagement d'un local ventilé destiné au stockage des poubelles ; ce local ne doit pas remettre en cause la qualité architecturale de l'immeuble et la cour.

- **Les boîtes aux lettres**

Les boîtes aux lettres doivent être intégrées le plus discrètement possible. Si, pour des raisons d'impossibilité technique ou de préjudice à la façade, elles doivent être placé à l'extérieur ce doit être dans un endroit discret.

II. LES CONSTRUCTIONS NON PROTÉGÉES

Il s'agit des immeubles et partie d'immeuble en gris clair sur le PLAN DE PROTECTION
La démolition des bâtiments non protégés est autorisée.
En cas de travaux d'amélioration ou d'extension concernant ces bâtiments, les règles des constructions neuves décrites ci-après s'imposent à eux.

III. LES CONSTRUCTIONS NEUVES

III.1 RÈGLES COMMUNES

Les nouvelles constructions sont l'expression de leur temps. Elles utilisent le vocabulaire architectural de leur époque.

Les matériaux et modes de constructifs utilisés doivent être compatibles avec ceux des immeubles qu'ils jouxtent.

III.2 CONSTRUCTION NEUVE

Par son échelle, sa composition, sa volumétrie et sa modénature (l'ensemble des éléments de structure et de décors agrémentant la façade : sablières, bandeaux, encadrements de baies, chaînes d'angles…), la construction nouvelle fera référence à la typologie architecturale des bâtiments référencé à Avranches,

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

du type 2 à 6 et se mettra en filiation avec eux. Elle pourra adopter un caractère traditionnel ou parti plus contemporain.

Le type 1 est trop marginal et moins adapté à l'habitat d'aujourd'hui. Donc par un souci d'intégration au tissu et au site existant, il faut éviter de prendre pour référence des exemples très particuliers, voire uniques dans le tissu.

- **Prescriptions urbaines : rappel des articles 4 et 5 du présent cahier réglementaire.**

- **Composition générale & volumétrie**
  - Le parti architectural doit être établi selon un discours cohérent fondé.
  - L'architecture doit être en accord avec la dimension de la parcelle support du bâtiment et en accord avec les règles du PLUI. Elle doit rester simple, et en harmonie avec celle des bâtiments qui l'environnent.
  - Les volumes doivent être simples, lisibles et hiérarchisés, couverts par des toits à 2 ou 4 pans, de 40 à 60°de pente et en ardoise naturelle pour les volumes principaux.
  - La hauteur sera au maximum de 2 niveaux sous sablière + combles et l'épaisseur du bâtiment se calera avec l'épaisseur des bâtiments mitoyens.

- **Toitures**
  - La toiture doit être un élément de filiation avec l'architecture environnante.
  - Les toitures terrasses sont interdites sur les volumes principaux.
  - Pour des raisons d'insertion ou de transition entre les volumes existants et à créer, on admettra les toitures à faible pente ou en toit terrasse. Dans ce cas la hauteur d'acrotère doit être inférieure à cette de la sablière de la toiture contigüe la plus proche.
  - Les toitures végétalisées sont admises pour les volumes autres que le corps principal du bâtiment.

- **Façades**
  - Les enduits de finition grattée sont proscrits.
  - Le principe de lisibilité de la descente des charges et l'ordonnancement vertical des baies sont requis dans l'écriture des façades.
  - Les baies principales ne seront pas dessinées plus larges que hautes.
  - Le traitement des baies doit être soigné et présenter un dispositif d'encadrement ou de chambranle, réalisé en matériau traditionnels ou contemporain, choisis pérennes et en harmonie avec les matériaux présents dans l'architecture patrimoniale.
  - Les façades végétalisées ne pas sont admises sur les façades des corps principaux de bâtiment, du côté rue.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

- **Matériaux**

Une attention particulière doit être portée à la durabilité des matériaux employés, aux dépenses énergétiques engendrées par ces matériaux et leur mise en œuvre, à l'entretien, à la reconversion, au traitement des déchets en cas de démolition et au réemploi des matériaux.

Les matériaux traditionnels, tels que le bois, la pierre, la terre, le métal et le verre, sont à privilégier dans l'expression architecturale actuelle. L'emploi de ces matériaux peut s'accompagner de panneaux composites ou produits industrialisés restant, par leurs textures et leurs teintes, recyclable et respectueux de l'environnement.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) pour la ville d'Avranches

CAHIER REGLEMENTAIRE n°5

DISPOSITIONS PARTICULIERES DU SECTEUR 5

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AU SECTEUR 5 3

SECTION 1 – PRESCRIPTIONS PAYSAGERES ET NATURELLES 4

I. CHEMINEMENTS ET ESPACES LIBRES 4
I.1 CHEMINS 4
I.2 STATIONNEMENT 4

II. PALETTE VEGETALE 5
II.1 HAIES 5

III. REVETEMENTS DE SOL 6
III.1 DISPOSITIONS GENERALES 6
III.2 MOBILIER URBAIN SUR L'ESPACE PUBLIC 6
III.3 MATERIAUX DE REVETEMENT DE SOL SUR L'ESPACE PRIVE 6

IV. CLOTURES 7
IV.1 DISPOSITIONS GENERALES 7
IV.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES 7
IV.3 MURS BAHUTS ANCIENS 8
IV.4 MURS BAHUTS NEUFS 8
IV.5 MURETS BAS 8
IV.6 CLOTURES VEGETALES 9
IV.7 CLOTURES GRILLAGEES, EN FIL DE FER OU EN LATTES DE BOIS 9
IV.8 PORTAILS DE CLOTURE 9

SECTION 2 – PRESCRIPTIONS URBAINES 11

I. PARCELLAIRE ET VOIRIE 11
I.1 PARCELLAIRE 11
I.2 ACCES ET VOIRIES EXISTANTES 11
I.3 ACCES ET VOIRIES NOUVELLES 11

II. TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS 12
II.1 DISPOSITIONS GENERALES 12
II.2 CONSTRUCTIBILITE 12
II.3 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES 12
II.4 CREATION DE LOGEMENTS OU DE LOCAUX D'ACTIVITES DANS LES COMBLES 12
II.5 CREATION DE STATIONNEMENT DANS LES BATIMENTS 12

III. CONSERVATION DES BATIMENTS 12
III.1 DISPOSITIONS GENERALES 13
III.2 CONSERVATION 13
III.3 DEMOLITION 13

IV. FORME DES CONSTRUCTIONS 13
IV.1 BATI NEUF 13

V. IMPLANTATION DU BATI 14
V.1 DISPOSITIONS GENERALES 14
V.2 BATI ANCIEN/EXISTANT 14
V.3 BATI NEUF 15

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

V.4 IMPLANTATIONS ET CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES . 15
V.5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN....15
V.6 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS....16
V.7 CONSTRUCTIONS ANNEXES....16

VI. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS....16
VI.1 DISPOSITIONS GENERALES....16
VI.2 BATI ANCIEN/EXISTANT....16
VI.3 BATI NEUF....17

VII. VOLUME ET TOITURES....17
VIII.1 BATI ANCIEN/EXISTANT....17
VIII.2 BATI NEUF....17

SECTION 3 – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES 19

I. LES CONSTRUCTIONS PROTÉGÉES....19
I.1 APPLICATION DES PRESCRIPTIONS EN FONCTION DE LA CLASSIFICATION RÈGLEMENTAIRE....19
I.2 RÈGLES COMMUNES DE RESTAURATION ET D'ENTRETIEN.... 19
I.3 MAÇONNERIES....19
I.4 PERCEMENTS, BAIES....22
I.1 MODÉNATURES ET DÉCORS....22
I.2 TOITURES....22
I.3 CHEMINEES, SOUCHES....25
I.4 BARDAGES....25
I.5 BALCONS....26
I.6 MENUISERIES....26
I.7 FERRONNERIES ET SERRURERIES....28
I.8 RÉSEAUX....29
I.9 ELEMENTS TECHNIQUES....30

II. LES CONSTRUCTIONS NON PROTÉGÉES....31

III. LES CONSTRUCTIONS NEUVES....32
III.1 RÈGLES COMMUNES....32
III.2 CONSTRUCTION NEUVE....32

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AU SECTEUR 5

Le périmètre de l'AVAP est intégralement établi sur la zone urbaine Urbanisable zone U du PLUI.

La constructibilité est contrôlée par les articles 1 à 14 du règlement du PLUI, néanmoins le présent règlement de servitude patrimoniale a vocation à enrichir les prescriptions urbaines.

En cohérence avec les orientations générales définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, le présent règlement met en œuvre des dispositifs qui visent à assurer la diversité des fonctions urbaines, à développer la mixité sociale de l'habitat, à préserver les formes urbaines et le patrimoine issus de l'histoire d'Avranches.

- **Rappel définitions :**

Secteur S5 – **Ville d'extension résidentielle et programmée** :
Quartier résidentiel pavillonnaire d'entre deux guerres et grands ensembles d'habitat collectifs publics des années 1960

le secteur est divisé en 2 sous secteurs :

- **S5a** pour le quartier résidentiel des années 1920-1930, rue Dc Lebreton , rue des Pépinières, et avenue Alphonse Briand
- **et S5b** pour le morceau de grand ensemble des années 1960 de la Turfaudière

- **Rappel des enjeux réglementaires par secteur :**

  - S5 : Mettre en valeur et protéger la production bâtie de qualité du XXe siècle.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

Section 1 – PRESCRIPTIONS PAYSAGERES ET NATURELLES

I. CHEMINEMENTS ET ESPACES LIBRES

I.1 CHEMINS

Les chemins seront conservés et entretenus. Leur configuration (largeur, topographie, talus) sera préservée.

Les revêtements naturels d'aspect rustique (terre-pierre, sable stabilisé, herbe) seront privilégiés. Ils pourront être renforcés si nécessaire par de la grave, des cailloux, de l'ardoise, etc.

Les murs de soutènement et les murets bas seront entretenus et consolidés si besoin.

Les escaliers seront entretenus et restaurés en cas de travaux d'aménagement,

Le caractère paysager des rives de chemin (talus engazonnés, noues engazonnées) sera préservé.

La végétation qui les borde, (arbres d'alignement, haies), sera conservée et entretenue, ou renouvelée, le cas échéant, par des essences locales.

Afin d'éviter l'obstruction des vues sur le paysage environnant, des ouvertures visuelles pourront être crées.

I.2 STATIONNEMENT

Les revêtements naturels d'aspect rustique (terre-pierre, sable stabilisé, herbe) seront privilégiés pour les dessertes piétonnes. Ils pourront être renforcés si nécessaire par de la grave, des cailloux, de l'ardoise, etc.

La végétation, (arbres d'alignement, haies), sera conservée et entretenue, ou renouvelée, le cas échéant, par des essences locales.

Les murs de soutènement et les murets bas seront entretenus et consolidés si besoin.

Les voiries lourdes et passages principaux sont réalisables en enrobé ou en béton désactivée, granulats gris clair, beige ou blanc cassé.

SONT PROSCRITS :

- *Les pavés synthétiques ou en béton –*

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

II. PALETTE VEGETALE

II.1 HAIES

Principes de composition

Des espèces indigènes ou rencontrées dans les jardins d'AVRANCHES, sélectionnées pour leur rusticité et pour leur bonne aptitude à la taille sont proposées.

Les haies peuvent être monospécifiques ou peuvent être mixtes mais jamais plantées en alternance pour conserver un aspect naturel.

La hauteur peut être variable : de la bordure basse à la haute palissade.

Essences autorisées (liste non exhaustive):

Buis (Buxus sempervirens)
Buis à larges feuilles (Buxus rotondifolia)
Charme (Carpinus betulus)
Chêne vert (Quecus ilex)
Cistes (cistus sp.)
Escallonia (Escallonia sp.)
Fusain persistant (Euonymus japonica et cultivars)
Hêtre (fagus sylvatica)
Hortensia (Hydrangea sp.)
Houx (Ilex aquifolium et cultivars)
If (Taxus baccata)
Laurier sauce (Laurus nobilis)
Lonicera (Lonicera nitida)
Oléaria (Oléaria macrodontha)
Oranger du mexique (Choisia ternata et cultivars)
Osmanthe (Osmanthus sp)
Osmanthe à feuille pourpre (Phillyrea angustifolia)
Troëne commun (Ligustrum vulgare)

Les végétaux de type Laurier palme et thuyas qui contribuent à la banalisation du paysage sont interdits ainsi que les espèces considérées comme invasives dont la prolifération entraîne des dysfonctionnements et des dommages sur l'environnement.

LISTE DES VEGETAUX "PASSE-PARTOUT INTERDITS:

- Faux cyprès (X cupressocyparis)
- Thuya (Thuya sp.)
- Chamaecyparis (Chamaecyparis sp.)
- Laurier palme ou cerise (Prunus laurocerasus)
- Les cyprès de Lambert (Cupressus macrocarpa)

LISTE DES ESPECES CONSIDEREES COMME ESPECES INVASIVES (A CE JOUR) INTERDITES:

- Arbres à papillon (Buddleia sp)
- Valériane rouge (Centranthus ruber)
- Cinéraire maritime (Senecio cineraria)

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

- *Renouée du Japon (Reynoutria japonica*

III. REVETEMENTS DE SOL

III.1 DISPOSITIONS GENERALES

Les matériaux anciens participent à l'image pittoresque d'AVRANCHES :
- pavés en granite (places, trottoirs)
- béton de cailloux, mélange terre-pierre, sable-pierre, gravier stabilisé, herbe (venelles et chemins piétons)

Les voies, places et espaces libres sont traités de façon simple en relation avec le caractère du quartier et selon leur usage spécifique.

Les matériaux de provenance locale et limitant l'imperméabilisation des sols doivent être favorisés, afin de contribuer à la mise en valeur et à préservation des paysages.

III.2 MOBILIER URBAIN SUR L'ESPACE PUBLIC

Tous les éléments de mobilier (panneaux de signalisation, bancs, conteneurs, bornes, éclairage) seront choisis dans une ligne sobre en accompagnement discret du patrimoine bâti (mâts de hauteur comparable à celle du bâti, balisage piétons).

L'éclairage est exclusivement orienté vers le bas pour l'éclairage des voies et circulation.

L'éclairage directionnel biais ou tourné vers le haut est réservé à la mise en lumière des monuments et éléments patrimoniaux ou signalétiques.

III.3 MATERIAUX DE REVETEMENT DE SOL SUR L'ESPACE PRIVE

Les prescriptions ci-après s'appliquent aux jardins, cours et courettes visibles depuis l'espace public.

Les revêtements seront réalisés en matériaux appropriés, qui s'harmonisent avec l'environnement architectural.

En secteur S5a, Les espaces circulés visibles depuis le domaine public seront traités en matériaux naturels (pavage granite, revêtement en sable stabilisé ou gravillonné).

SONT INTERDITS :

- La réalisation de sols étanches en lien direct des bâtiments en pierre, car empêchant l'évacuation de l'humidité à travers le sol, ils favorisent les remontées par capillarité dans les maçonneries et entraînent par conséquent leur altération.

- Certains matériaux tel le ciment (avec ou non imitation d'appareils en opus incertum), les dalles en béton préfabriqué, les briques autobloquantes en ciment, dalles en PVC

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

IV. CLOTURES

IV.1 DISPOSITIONS GENERALES

Les murs de clôture bordent l'espace public ou cloisonnent les espaces interstitiels. Il s'agit d'un motif architectural identitaire d'AVRANCHES ayant des caractéristiques spécifiques : les parements des murs anciens sont composés en moellons en roche cornéenne ou granite et pierre de taille en granite local ; les pieds droits sont en pierres taillées ; le couronnement à deux pentes est en pierre. Les vestiges de l'ancienne enceinte urbaine et de l'ancien donjon, sont généralement en moellons, parfois avec des chaînages, ou en pierres de plus grand appareil de granit.

Les murs anciens rencontrés peuvent dépasser 2,00 m de hauteur.

D'autres types de clôtures peuvent être rencontrés sur le territoire de l'AVAP :

- murs bahuts surmontés d'une clôture en bois, de lisses ou grilles métallique
- murets bas doublés ou non de haies végétales disposées à l'arrière des clôtures végétales (faubourgs et hameaux)
- talus plantés et haies bocagères (hameaux, parcelles agricoles)
- clôtures grillagées et fil de fer (parcelles agricoles)

Les clôtures neuves font partie de l'environnement architectural et urbain et doivent être incluse dans un projet global avec le bâtiment.

Tout remplacement ou création de clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux.

IV.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les clôtures sont obligatoires en limite des voies et espaces publics, sauf si la façade est disposée à l'alignement.

Les clôtures autorisées en limite des voies et espaces publics sont :

- clôtures hautes en maçonnerie
- murs bahuts surmontés d'un dispositif à claire voie, doublés ou non d'une haie végétale disposée à l'arrière

Les clôtures autorisées en limite séparative sont :

- clôtures hautes en maçonnerie
- murs bahuts surmontés d'un dispositif à claire voie, doublés ou non d'une haie végétale disposée à l'arrière
- clôtures végétales
- clôtures grillagées ou en lattes de bois

Exceptionnellement, d'autres types de clôtures pourront être autorisés pour les équipements publics.

La hauteur des clôtures doit être de 1,80 m minimum. Une hauteur inférieure peut être autorisée pour s'harmoniser avec la hauteur des murs anciens voisins conservés.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

IV.3 MURS BAHUTS ANCIENS

Les clôtures anciennes seront maintenues, restaurées et complétées avec les mêmes matériaux traditionnels. Elles seront nettoyées par un procédé adapté au support, sans creuser la surface de la pierre. A cette occasion, les joints évidés ou dégradés seront refaits au mortier de chaux et sable.

La reconstitution de murs suivant un état antérieur connu (documents historiques) peut être autorisée

Les ferronneries anciennes (grille de clôture, portail, portillon, lisses horizontales etc.) seront maintenues et restaurées.

Les ferronneries anciennes très dégradées, qui ne peuvent pas être conservées, seront remplacées par une ferronnerie neuve à l'identique (modèle et matériaux).

SONT INTERDITS :

- L'arasement des murs bahuts existants
- L'utilisation de mortier ou d'enduit de ciment
- Les éléments « brise-vue » ou « brise-vent » placés derrière les grilles formant un écran opaque.

IV.4 MURS BAHUTS NEUFS

Les murs bahuts seront composés d'un soubassement en matériaux traditionnels (pierre de taille ou moellons), compris entre 0,70 cm à 1,00 m de hauteur.

D'autres types de maçonneries peuvent être utilisés à condition d'être habillés de pierre ; ce parement sera d'une épaisseur de 7 cm au minimum, pour éviter l'effet de placage.

La partie supérieure sera composée de lattes verticales en bois, ou d'une ou deux lisses horizontales en bois ou métal peint, ou d'une grille en métal peint. La proportion des vides sera de 50% minimum.

Les murs bahuts peuvent être doublés ou non d'une haie végétale placée à l'arrière. Les essences végétales sont précisées au chapitre HAIE DES SECTEURS URBANISÉS.

La couleur des grilles en bois ou métal sera de teinte foncée : brun, vert ou gris, liste non limitatives.

SONT INTERDITS :

- L'utilisation d'enduit au ciment pour couvrir la surface des murs de clôture visibles depuis l'espace public.
- L'utilisation de polyvinyle-chlorure (PVC)
- L'utilisation de couleurs vives
- Les éléments de brise-vue ou brise-vent placés derrière les grilles formant un écran opaque hormis les végétaux (cf. HAIE DES SECTEURS URBANISÉS).
- Pour les clôtures visibles depuis l'espace public, le placage en pierre (inférieure à 7 cm), le traitement de surface de la pierre sciée, égrésée ou polie.

IV.5 MURETS BAS

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

Les murets bas auront les mêmes caractéristiques que le soubassement en maçonnerie des murs bahuts. Leur hauteur sera de 1,00 m maximum.

IV.6 CLOTURES VEGETALES

Les clôtures végétales sont constituées d'essences végétales plantées dans le sol.

Les haies des secteurs urbanisés peuvent être doublées à l'arrière de clôtures grillagées.

Les haies bocagères peuvent être doublées à l'arrière de clôtures grillagées.

Les végétaux rampants sur filins ou sur grillages sont assimilés à de clôtures grillagées.

IV.7 CLOTURES GRILLAGEES, EN FIL DE FER OU EN LATTES DE BOIS

Les clôtures grillagées, en fil de fer sur piquets, sont doublées de haies végétales selon les règles énoncées ci-avant pour chaque sous-secteur.

Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées de haies plantées en limite du domaine public.

Le grillage sera à simple ou double torsion, plastifié de couleur sombre, mate.

Les poteaux et piquets seront en bois peint de teinte sombre, ou bien en métal peint en teinte sombre.

Les lattes de bois doivent être verticales ou horizontales ou en treillage, ajourées, peints de teinte sombre. La proportion des vides sera de 50% minimum.

SONT INTERDITS :

- Les clôtures en éléments préfabriqués de quelque nature que soit, posés directement sur le sol en pente et produisant l'effet en escalier
- Les panneaux de grillage rigides de type industriel
- L'utilisation de polyvinyle-chlorure (PVC) et autres matériaux synthétiques
- L'utilisation de couleurs vives
- Les clôtures en brandes, en canisses et les plaques de bois opaques

IV.8 PORTAILS DE CLOTURE

Les grilles, les portails et portillons d'origine seront entretenus et conservés. Les portails en bois trop dégradés, qui ne peuvent pas être conservés, seront remplacés à neuf à l'identique (modèle et matériaux).

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

Les portails de clôture neufs seront en métal ou en bois. Ils seront composés d'éléments verticaux ou horizontaux, ajourés. Le portail en planches de bois jointives est accepté pour remplacer à l'identique un portail ancien dégradé ou pour être en cohérence avec un bâtiment d'intérêt architectural (par exemple hôtel particulier).

La hauteur du portail sera identique à celle du mur de clôture.

Le bois sera peint. Les éléments métalliques seront peints. La peinture sera de teinte mate et sombre : brun, vert ou gris.

SONT INTERDITS :

- Les portails en PVC, en tôle nue

- Les écharpes (diagonales) sur la face visible depuis la voie publique

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

Section 2 – PRESCRIPTIONS URBAINES

I. PARCELLAIRE ET VOIRIE

I.1 PARCELLAIRE

La lecture de la trame parcellaire et du tissu urbain sera conservée, même en cas de regroupement de parcelles ou de créations d'unités foncières.

En cas de division parcellaire, la dimension et la forme des parcelles doivent s'inscrire dans la continuité du système parcellaire ancien du secteur urbain concerné, sauf programme public exceptionnel. Le nouveau découpage parcellaire éventuel doit se faire selon des formes simples, plutôt rectangulaires, perpendiculaires aux voies.

- En secteur S5a, la division parcellaire doit s'organiser suivant le même principe que celui qui est opérant, c'est-à-dire avec accès directe sur les voies publiques. Aucune venelle d'accès à une parcelle située derrière une parcelle en bord de voirie ne sera autorisée.

- En secteur S5b, aucune division parcellaire n'est pas autorisée.

I.2 ACCES ET VOIRIES EXISTANTES

Le tracé et le gabarit du réseau viaire existant seront conservés.

Les matériaux de sol et les aires de stationnement sont réglementés aux chapitres REVETEMENTS DE SOL et AIRES DE STATIONNEMENT.

Les matériaux de sol des circulations piétonnes sont réglementés au chapitre REVETEMENTS DE SOL.

I.3 ACCES ET VOIRIES NOUVELLES

Des voies de desserte secondaires, destinée à l'accès véhicules sur les parkings est envisageable.

Les matériaux de sol et les aires de stationnement sont réglementés aux chapitres REVETEMENTS DE SOL et AIRES DE STATIONNEMENT.

SONT INTERDITS :

- Le percement de nouveaux accès à travers les bâtiments existants.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

II. TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS

II.1 DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions dont la nature risque de porter atteinte au caractère architectural, urbain et paysager de l'AVAP d'AVRANCHES peuvent être refusées.

II.2 CONSTRUCTIBILITE

Réglementé dans le PLUI

II.3 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les mâts supportant le matériel lié au fonctionnement des réseaux de télécommunication, sont autorisés à condition d'en limiter l'impact visuel.

Les constructions, installations et travaux divers de quelque nature que ce soit, à l'exception des travaux d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité, sont soumis aux conditions visées dans les articles suivants :

II.4 CREATION DE LOGEMENTS OU DE LOCAUX D'ACTIVITES DANS LES COMBLES

Elle n'est autorisée qu'avec les conditions suivantes :

- un éclairage et une ventilation naturelle doivent être assurés dans les conditions architecturales définies dans le présent règlement,
- le local doit être desservi par les réseaux d'eaux usées intérieurs à l'immeuble ; la pose de réseaux d'eaux (potables et usées) en façades avant et arrière est interdite.

II.5 CREATION DE STATIONNEMENT DANS LES BATIMENTS

Elle n'est autorisée qu'avec les conditions suivantes :

- un éclairage et une ventilation naturelle doivent être assurés dans les conditions architecturales définies dans le présent règlement,

- le local doit être desservi par les réseaux d'eaux usées intérieurs à l'immeuble ; la pose de réseaux d'eaux (potables et usées) en façades avant et arrière est interdite.

- Les parkings souterrains sont autorisés sous réserves de faisabilité en raison de la présence de source.

III. CONSERVATION DES BATIMENTS

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

III.1 DISPOSITIONS GENERALES

Toute opération d'intervention sur le bâti existant ou de construction nouvelle doit contribuer à maintenir et renforcer le caractère de chaque secteur dans lequel elle s'intègre.

III.2 CONSERVATION

Sur l'ensemble du secteur, les bâtiments « remarquables » et « de qualité» répertoriés sur le PLAN DE PROTECTION gris foncé et gris moyen sont à conserver et à restaurer.

Le petit patrimoine - puits, fontaines, escalier de jardin, etc. – est à conserver, mis en valeur et éventuellement à restituer dans leurs dispositions originelles connues.

III.3 DEMOLITION

- **Bâtiments de protection de niveau 1 et 2** (gris foncé et gris moyen)

Une démolition partielle pourra être autorisée, uniquement pour restituer une disposition d'origine ou en tenant compte de la dégradation de certains éléments à restaurer.

La démolition des éléments parasites et des adjonctions est soumise à autorisation.

De manière dérogatoire, la démolition de bâtiments « de qualité » pourra être envisagée en cas d'un arrêté de péril ou de projet d'intérêt général.

- La démolition des bâtiments répertoriés sur le PLAN DE PROTECTION comme bâtiment « remarquable » (gris foncé) et bâtiment « de qualité » (gris moyen), est interdite.

- La démolition d'un bâtiment non protégé (gris clair), dans la mesure où il participe à la qualité du paysage urbain en faisant partie d'un ensemble urbain ancien.

IV. FORME DES CONSTRUCTIONS

IV.1 BATI NEUF

Les constructions nouvelles doivent respecter la morphologie urbaine existante du secteur où elles sont édifiées par la volumétrie, les matériaux et les couleurs.

Les typologies architecturales spécifiques de la commune d'Avranches (cf. Rapport de Diagnostic joint en annexe) servent de source d'inspiration pour une réinterprétation actuelle.

Tout projet de construction nouvelle ou d'extension sera adapté au contexte existant (topographie, tissu urbain et environnement bâti).

Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes sont de volume simple, de plan rectangulaire. Un plan composé de plusieurs formes rectangulaires peut être accepté s'il est justifié par l'usage (par exemple, bâtiment principal et espaces de service).

Exceptionnellement, d'autres formes pourront être autorisées pour les bâtiments publics.

Les bâtiments annexes (garages, vérandas, etc.) auront des volumes moins importants que le bâtiment principal.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

Les extensions autorisées ne doivent pas perturber par leur gabarit, forme, couleur et décor la lecture des éléments caractéristiques des bâtiments « remarquables » ou « de qualité » répertoriés sur le PLAN DE PROTECTION.

SONT INTERDITS :

- Les constructions dont la dimension ou l'aspect risquent de porter atteinte au caractère architectural urbain et paysager de l'AVAP

- Les plans compliqués, composés de plusieurs formes injustifiées par l'usage

- Les plans de forme polygonales, circulaires ou comportant des angles différents de 90°. Toutefois, les angles différents de 90° pourront être acceptés afin d'aligner les façades aux rues qui délimitent le terrain.

- Les types architecturaux non locaux, faisant référence à d'autres régions

V. IMPLANTATION DU BATI

V.1 DISPOSITIONS GENERALES

Définitions

On entend par façade toute élévation d'un bâtiment donnant sur les voies et espaces publics ou sur les cours et jardins privés.

Un bâtiment est disposé *à l'alignement* lorsqu'il est édifié en limite séparative de la parcelle privée et de la voie ou espace public.

Un *front urbain* est un ensemble formé de façades de bâtiments de même alignement et de gabarit voisin.

Les façades des bâtiments donnant sur les voies et espaces publics forment des fronts urbains continus, à quelques rares exceptions où un mur de clôture est disposé en limite de la voie publique.

V.2 BATI ANCIEN/EXISTANT

La rupture de continuité du bâti pourra être admise, par la démolition d'un bâtiment sans intérêt patrimonial, afin de permettre la restitution de passages anciens vers le cœur d'îlots s'ils sont attestés par le parcellaire ou par les architectures qui les bordent. Le passage sera fermé d'un portail.

Pour les constructions existantes disposées en retrait de plus de 1 m, des clôtures seront prévues à l'alignement des voies et espaces publiques sauf sortie de véhicules.

Les dimensions et les matériaux constitutifs des clôtures sont définis au chapitre CLOTURES.

SONT INTERDITS :

- la création de balcons, sauf restitution d'un balcon dont l'existence est avérée par des traces archéologiques ou des documents

- la création de retraits dans une façade existante

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

V.3 BATI NEUF

Si la construction nouvelle s'insère dans un front bâti existant, l'implantation à l'alignement ou en retrait se fera obligatoirement à l'identique des constructions voisines.

Lorsque la construction est implantée à l'alignement, l'alignement est exigé du rez-de-chaussée à l'égout de toiture. Ne sont pas compris dans l'alignement les éléments architecturaux tels que: perrons, balcons, marquises, débords de toitures, etc.

Les dimensions et les matériaux constitutifs des clôtures sont définis au chapitre CLOTURES.

V.4 IMPLANTATIONS ET CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

➢ Bâtiments en limite séparative

Pour tous les *terrains*- ou parties de *terrain*- riverains de la *voie*- (publique ou privée), les constructions à édifier en façade à l'*alignement*- de la rue doivent en principe être implantées en *limite séparative*-, tout particulièrement pour venir couvrir les mitoyens en attente, sauf dispositions contraires indiquées au document graphique du règlement.

Toutefois les bâtiments à construire ou remplacer dans le tissu urbain existant doivent se caler sur la largeur d'héberge des mitoyens.

➢ Dérogation de la construction en limite séparative

Lorsqu'une division parcellaire et foncière a eu lieu sur un ensemble bâti cohérent et unitaire à l'origine qui laisse une respiration ou vide de composition fonctionnant avec l'ensemble,(hôtel particulier divisé par exemple) l'alignement aux limites séparatives n'est pas demandé ni autorisé. C'est la cohérence de la composition initialement et historiquement en place qui prévaut.

➢ Mur en limite séparative

Les murs de clôtures limite séparative doivent suivre strictement le tracé de la limite sans pouvoir dépasser la hauteur du RDC des bâtiments auxquels ils se rattachent (sans pouvoir dépasser la hauteur de 3,5 mètres à partir du sol du jardin ou de la cour).

V.5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Sauf maintien d'un bâtiment existant (non qualifié en jaune), la construction de bâtiments non contigus au bâtiment principal n'est pas autorisée.

La construction des corps de bâtiments annexe doit se faire sur l'arrière de la parcelle par rapport à la rue, ne doit empiéter sur plus du tiers de la longueur de la façade et sa profondeur ne doit pas dépasser la valeur de l'épaisseur du corps principal de bâtiments. Le volume annexe ne doit pas dépasser le RDC sauf sur la longueur d'une éventuelle héberge voisine, plus large que le corps principal de bâtiments sur la parcelle concernée. Dans ce cas le volume annexe peut s'élever à la hauteur de l'héberge contiguë sans jamais pouvoir dépasser la hauteur du bâtiment principal de la parcelle.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

V.6 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cette disposition est réglementée exclusivement dans le PLUI

V.7 CONSTRUCTIONS ANNEXES

Garages

Les garages doivent s'intégrer dans une construction annexe, qui respecte les règles d'alignement imposées pour la construction principale.

Les garages peuvent être disposés au choix :

- en retrait de la rue selon la distance minimale imposée pour toute construction;
- à l'alignement de la rue en continuité de la construction principale ;
- à l'alignement de la rue, à condition d'être disposés derrière le mur de clôture.

Abris de jardin

Les abris de jardin, sur plan rectangulaire et de petite dimension, sont autorisés en fond de parcelle ou derrière le mur de clôture.

La composition et les matériaux sont réglementés aux chapitres MATERIAUX DE FAÇADE, MATERIAUX DE TOITURE, MENUISERIES EXTERIEURES.

SONT INTERDITS :

- les constructions annexes construites à l'alignement sur les voies et espaces publics, à l'exception de celles qui respectent les conditions énoncées ci-avant

VI. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

VI.1 DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur à l'égout d'une façade est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout de la toiture ou à l'acrotère. On entend par « égout de toiture » l'extrémité haute du plan vertical de la façade.

La hauteur relative à l'égout d'une façade est mesurée par rapport aux façades des bâtiments situés de part et d'autre.

Lorsqu'un bâtiment présente des façades sur plusieurs voies, la référence de hauteur est fixée pour chacune de ces voies.

Constructions dans la pente

Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, pour la façade qui s'implante au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit, en rez-de-chaussée.

Les prescriptions ci-après concernent les façades des bâtiments visibles depuis les voies et espaces publiques.

VI.2 BATI ANCIEN/EXISTANT

La hauteur bâtiment existants sera conservée.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

Une surélévation pourra être autorisée, dans les limites fixées au PLUI uniquement dans le cadre d'un projet de valorisation du bâtiment.

SONT INTERDITS :

- Toute modification de hauteur des façades donnant sur les voies et espaces publics (surélévation, écrêtement) des bâtiments « remarquables »

VI.3 BATI NEUF

Réglementé dans le PLUI

VII. VOLUME ET TOITURES

VIII.1 BATI ANCIEN/EXISTANT

Les volumes et les pentes des toitures des bâtiments **protégés de niveau 1 gris foncé** sont conservés (à deux pentes, en pavillon ou à la Mansart). La restitution de la volumétrie de toiture originale pourra être autorisée, si elle est attestée.

SONT INTERDITS :

- Toute modification de pente de toiture des bâtiments « gris foncé», sauf pour revenir à un état d'origine attesté.

La hauteur et la volumétrie des bâtiments **protégés de niveau 2 gris moyen** ne peut pas être modifiée sauf :

- s'il s'agit de rétablir la toiture suivant son volume d'origine,
- s'il s'agit d'améliorer la volumétrie générale, dans le respect de l'article VI.2

VIII.2 BATI NEUF

Les constructions nouvelles ne doivent pas dépasser les hauteurs de 2 niveaux combles pour les bâtiments et d'une hauteur de RDC pour les murs de clôture et bâtiment annexe. Pour assurer le meilleur raccord avec les *sablières*- voisines, une tolérance de plus ou moins 1 mètre environ peut être admise à la hauteur de cette *sablière*.

La pente sera comprise entre 35° et 55° pour le volume du toit principal.

La pente des toitures des bâtiments annexes sera inférieure à celle du bâtiment principal, sans dépasser 40°.

Exceptionnellement, les toitures terrasse ou à une seule pente pourront être autorisées à condition d'une parfaite intégration dans l'environnement urbain et paysager :

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

- pour les bâtiments annexes et les extensions mesurées, à condition que le volume principal soit couvert à deux pentes
- si elles sont enchâssées entre deux volumes couverts à deux pentes,
- pour les bâtiments implantés en retrait de l'alignement, à condition de leur intégration paysagère
- pour les bâtiments d'équipements publics.

Toute nouvelle construction doit s'insérer harmonieusement dans son environnement bâti et paysager.

En secteur S5a, Les bâtiments neufs présenteront 2 niveaux au maximum sous la sablière et seront toujours pourvu de combles. Les toitures sont réalisées en ardoises naturelle et présente 2,4 pans de 40 à 60° de pente.

En secteur S5b ,
Les bâtiments sont au maximum de R+4 et de morphologie identique à ceux en place.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

Section 3 – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

I. LES CONSTRUCTIONS PROTÉGÉES

I.1 APPLICATION DES PRESCRIPTIONS EN FONCTION DE LA CLASSIFICATION RÈGLEMENTAIRE

Les prescriptions du présent chapitre s'appliquent aux :

- **bâtiments protégés de niveau 1** – indiqué en GRIS FONCE – immeubles ou parties d'immeubles d'intérêt patrimonial majeur, ne pouvant être modifiés que dans le sens de la réhabilitions ou restitution de ses dispositions architecturales d'origine.
- **bâtiments protégés de niveau 2** – indiqué en GRIS MOYEN –immeubles ou parties d'immeuble d'intérêt patrimonial et architectural structurant à l'échelle de la ville, pouvant être modifiés selon son type mais ne pouvant être démolis.
- **bâtiments non protégés** – indiqué en GRIS CLAIR– pouvant être maintenus, modifiés ou démolis

- Eléments de patrimoine (puits, fontaines, sculptures…) dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits. Les règles du présent chapitre s'appliquent à l'élément dans sa totalité.

Les règles de restauration s'adaptent à la classification réglementaire et à son mode constructif.

I.2 RÈGLES COMMUNES DE RESTAURATION ET D'ENTRETIEN

Tout projet a pour but de consolider et remettre en valeur chaque immeuble, selon le parti de restauration fondé sur le type architectural dont il relève (indiqué par un numéro sur l'immeuble dans le plan de protection), débarrassé des apports qui les ont dénaturés ou dégradés.

L'utilisation des matériaux constitutifs de la construction d'origine est la règle.

Toutefois, l'amélioration du confort, des conditions de sécurité et d'accessibilité de la construction peut être réalisée avec les mêmes matériaux ou avec des matériaux de même base de composition dont les propriétés de souplesse, d'inertie et de perméance sont identiques aux matériaux de gros œuvre et de second œuvre de l'immeuble.

Les mortiers prêts à l'emploi sont interdits.

I.3 MAÇONNERIES

Les parpaings laissés apparents sont interdits en secteur S5a et S5b

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

➢ Présence de la pierre à Avranches:

Si la pierre est très présente à Avranches, et c'est surtout en raison de la mis à nu des moellons des façades. Or ces moellons n'étaient rarement laissés à nu à l'origine pour le type antérieur au type 6. Mais cette mise à nu des moellons de granite a inspiré le style de l'architecture de la Reconstruction à Avranches et il convient donc de le maintenir pour le type 6.

La quasi-intégralité des bâtiments en pierre de type 6 (époque de la Reconstruction) présentent des façades en moellons de granite blond (Pierre de Saint Pierre-Langers, carrière du Pignon) équarries et rejointoyées au mortier bâtard dès l'origine.

Les pierres mises en œuvre en réparation et intervention sur existant doivent être en stricte concordance de forme, mise en œuvre et traitement avec les pierres en place dans le bâtiment.

➢ La pierre de taille apparente : granite

Toute restauration est réalisée en fonction de la nature des pierres et de l'appareillage d'origine révélés par les témoins en place contemporains de la construction.

La pierre de la Reconstruction composant les façades principales (sur rue et quelquefois sur jardin également) est une pierre de équarrie choisie pour son homogénéité de grain et sa couleur jaune ocre. Elle est différente des moellons de granite tout venant composant les parements intérieurs des façades ou des murs de refends (destinés à être plâtrés). Par exception seulement, les moellons de façade peuvent être de tout venant et les granites de récupération.

Ces façades des bâtiments de type 6, soignées doivent rester apparentes et n'être ni peintes, ni enduites.

Les interventions de toute nature réalisées sur les maçonneries, donnant lieu à des remplacement ou complément de pierres se font avec un granite identique à celui du bâtiment existant.

➢ Le jointoiement

Les joints dégradés ou les nouveaux joints sont repris à l'aide d'un mortier compatible dans sa composition avec la nature du mortier d'origine sans épaufrer les arêtes des pierres ni écorner les angles.

- En Secteur S5a, pour les bâtiments et constructions de type 5, les pierres seront rejointoyées au mortier de chaux ou ciment bâtard, le ciment pur étant interdit :

  ➢ à fleur de parement avec des joints rubans lissés tirés à la fourchette (les 2 dents du milieu étant relevées).
  ➢ Suivant les lits ou en opus incertum ou polygonal

- En Secteur S5b, les joints sont, réalisés au mortier bâtard, le ciment pur étant interdit. :

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

- à fleur de parement avec des joints rubans lissés tirés à la fourchette (les 2 dents du milieu étant relevées).

Les joints brossés ou grattés sont interdits.

➢ Éléments en pierre de taille ou sculptées

Les éléments en pierre de taille (bandeaux, chaînages, encadrements de baies, harpes, moulures, sculptures) doivent rester apparents et n'être ni peints, ni enduits.

Ils sont nettoyés par un procédé adapté au support, sans creuser la surface de la pierre. A cette occasion, les joints évidés ou dégradés sont refaits au mortier de chaux aérienne naturelle et sable.

L'ensemble des dispositions d'origine (la dimension des pierres et leur façon de pose, les moulures, les encadrements et appuis des baies, les bandeaux et sablières, et tous éléments de décor...) sont conservées.

Pour les bâtiments de protection de niveau 1, la restitution d'éléments en pierre disparus pourra être exigée à l'occasion des travaux.

➢ Façades de moellons de granite enduits

Les maçonneries de moellons qui étaient enduites à l'origine présentent généralement, mais pas systématiquement, des encadrements des baies en saillie par rapport au nu de la maçonnerie. Le critère pour déterminé si a la façade a été construite avec l'intention d'être enduite est d'abord, l'aspect peu noble que présente le parement de moellons : pas de lecture des assises, pierres non calibrée, hétérogènes, présence de pierre de calage, etc. enfin, des traces de l'enduit d'origine subsiste souvent sur les souches de cheminées.

Les enduits à la tyrolienne sont à conserver et restaurer.

Les enduits avec faux pans de bois sont à conserver et restaurer.

➢ Éléments de modénature en ciment armé

Il s'agit de chambranles de baies, d'appuis de linteau ; de sablière, de chéneau formant sablière, de poteaux de cadre de lucarne, de jardinière formant garde-corps.

Les éléments en ciment armé sont maintenus et, le cas échéant réparé.

Les granulats et le ciment employés sont identiques au ciment du bâtiment existant. Les fers sont passivé avant toute intervention et les ciments de réparation abâtardis avec de la chaux pour faire baisser le PH du ciment de réparation

Les ciments anciens ont un PH qui diminue avec le temps et s'approche du PH neutre, ce qui augmente le phénomène de carbonatation, donc d'oxydation des fers. Il est par conséquent interdit

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

de réparer les ciment anciens avec des ciments purs, dont le PH est très basique, ce qui engendre un phénomène d'électrolyse et d'accélération de la corrosion des fers.

Le béton s'il est dégradé peut être peint dans la couleur d'origine de son aspect fini d'origine.

I.4 PERCEMENTS, BAIES

Les baies anciennes sont maintenues ou rétablies dans leurs proportions, formes, moulurations et sculptures initiales, suivant les témoins en place et le parti de restauration fondé sur les différentes étapes de la construction, débarrassées des apports qui les ont dénaturés ou dégradés.

Les nouveaux percements sont interdits sur les bâtiments protégés ou repérés en gris foncé.

Pour les autres bâtiments ils doivent être pratiqués en façade selon la logique des types traditionnels : baies aux proportions nettement verticales composant un rythme de travées d'ouvertures régulières et harmonieuses amorties en toiture par des lucarnes maçonnées ou charpentées.

Les baies neuves doivent présenter en concordance avec le type d'architecture en présence, soit des appareillages de pierre de granite, soit des chambranles de béton. Les épaisseurs de tableau doivent être significatives de l'ordre de 17cm au minimum sans pouvoir dépasser la cote de 22cm. Les extensions et bâtiment neuf peuvent présenter une écriture contemporaine de baies selon ces conditions.

I.1 MODÉNATURES ET DÉCORS

Toute modénature et décor ancien (sablières, bandeaux, sculptures, pilastres, toute mouluration) sont maintenus en place et restaurés selon les techniques et matériaux d'origine. Les profils sont ceux des parties anciennes. Seules peuvent éventuellement être déposées les parties du décor altérant les dispositions d'origine de l'édifice.

La retaille des modénatures et la suppression des décors anciens sont interdites.

Dans le cas d'un ouvrage remanié et dont la modénature ou les décors ont été supprimés totalement ou partiellement, la restitution du décor est exigée en correspondance avec l'époque de sa construction.

I.2 TOITURES

La conservation ou restitution des formes (coyaux, devers, renvers…) et pentes d'origine est imposée suivant les témoins en place, ou par analogie avec les immeubles de même famille et selon le parti de restauration fondé sur les différentes étapes de leur construction, débarrassées des apports qui les ont dénaturés ou dégradés.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

Les toitures à demi-croupes, de style néo-rural sont à conserver et ne peuvent être modifiés (sauf bati gris clair).

- **Couverture**

Les couvertures sont en ardoise naturelle ou en tuile plate. Le matériau de couverture en place est à conserver ou à reproduire.la pose au crochet pour l'ardoise est autorisée. La cohabitation de l'ardoise et la tuile sur le même versant de toiture est interdit.

Les arêtiers réalisés avec des ardoises posées selon la technique de l'approche et contre approche, sans zinc apparents pour tous les types. Les noues de bâtiments de type 1 à 3 doivent être arrondies.
Débords de toits :

- **Dessous-de toit et pièces de charpentes apparentes**

Les bois de charpentes apparentes sont un marqueur du type 5 et de l'époque néo normande, ils sont protégés dans tout le secteur S5a.

Les avant- fermes, corbelets, consoles moulurées et chevrons débordants sont à conserver et restaurer si nécessaire. Leur démolition ou recouvrement par un bardage, bois PVC ou Zinc, ou d'un voligeage sur contre ossature est interdit.
Ces éléments sont protégés par une peinture, de la couleur d'origine (souvent rouge brique), si elle est encore visible.

Les lames des dessous de toit sont en bois peint de la couleur d'origine (souvent rouge brique)

Les noquets en zinc sont autorisés pour les bâtiments de type 5, 6 et suivants ; ils doivent néanmoins être invisibles (situés sous les ardoises).

Les arêtiers en travers dit « économique » et recouvert en bardelis sont interdit pour tous les types.
Les couvertures en zinc sont réalisées à tasseau pour tous les types.
Les épis et toute ornementation de faîtage sont maintenus, restaurés ou restitués.

Les ardoises artificielles, les couvertures en tôle ou en fibrociment sont interdites.

Les eaux de pluie peuvent, suivant la présence éventuelle d'une *sablière*, être recueillies en bas de pente par un chéneau ou une dalle havraise ou nantaise réalisés en zinc ou par une gouttière demi-ronde pendante ou posé sur couvertine de sablière en zinc.

Les immeubles de type 5 couverts en tuiles recevront des faitages en tuile coordonnés à leur module de couverture.

Les solins sont au mortier de chaux naturelle ou bâtard mais jamais au ciment pur.
Les rives sont en ardoise débordante ou chevrons de rive. Les chevrons de rive sont apparents ou habillés par les ardoises.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

Sont proscrits tous les dispositifs de ventilation, formant une saillie avec le plan de toiture.les profils métalliques seront fins et mats, de couleur foncée, noire de préférence.

Sont interdites les couvertures en acier laqué, en fibrociment, en asphalte bitumé, en tuiles mécaniques ou à emboîtement (sauf en type 5 si elle est déjà en place).

- **Les lucarnes existantes :**

Elles sont restaurées suivant leur conception d'origine : gabarits, styles, modénature et matériaux.

- **Les nouvelles lucarnes sur bâtiment existant :**

Elles s'inscrivent dans la composition d'ensemble de la façade et qu'elles correspondent à l'époque de construction de l'immeuble.

- **Les verrières et châssis de toits**

En secteur S5a,
Les châssis de toit sont autorisés ; ils sont placés dans le premier tiers du versant à compter de l'égout, en nombre limité et en implantation rythmée. Leur dimension ne doit pas excéder 80x120 cm.

Ils sont positionnés verticalement, axés soit sur les ouvertures de l'étage inférieur, soit sur le trumeau de maçonnerie entre deux ouvertures. Ils sont encastrés dans la couverture pour ne former aucune saillie.

Il peut être exceptionnellement autorisé d'intégrer dans le plan de versant d'ardoise une verrière (de type atelier d'artiste) sous réserve qu'elle soit traitée dans la teinte de l'ardoise et présente des profils fins et des largeurs de verre inférieures à 50cm..

Toutefois, dans le cas de châssis de toiture nécessaire au désenfumage de l'immeuble, des dimensions supérieures sont admises dès lors que le châssis est dissimulé dans la couverture (c'est-à-dire couverte en ardoise).

Les volets roulants en saillie des châssis de toit sont interdits.
Les rideaux de protection thermique doivent être installés en intérieur, ou en extérieur mais sans provoquer de saillie dans le plan de toiture. La face extérieure des stores est de la teinte de la couverture.
Les matériaux brillants sont interdits.

- **Eaux pluviales**

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

L'évacuation des eaux pluviales est réalisée par des gouttières, chéneaux et des descentes en cuivre, en plomb ou en zinc prépatiné gris quartz. Les dauphins sont en fonte, d'une hauteur suffisante pour assurer la pérennité des autres parties de la descente d'eaux pluviales.

Les descentes des eaux pluviales sont verticales et ne doivent pas se raccorder en oblique à travers une façade ou un pignon. Elles sont implantées aux extrémités des façades.

Les chéneaux et gouttières ne passent jamais devant les baies et lucarnes.

I.3 CHEMINEES, SOUCHES

Les cheminées, souches et foyers d'origine sont conservées, restaurées ou restituées, selon les témoins en place, ou par analogie avec les immeubles de même famille et selon le parti de restauration fondé sur les différentes étapes de leur construction, débarrassées des apports qui les ont dénaturés ou dégradés, sauf pour les immeubles protégés dont le réaménagement est autorisé (gris moyen) :

- si les souches cheminées portent atteinte à la composition architecturale à valeur patrimoniale ;
- ou dans le cas de transformations anciennes majeures et irréversibles ;
- ou dans le cadre d'un projet global d'amélioration de l'habitabilité.

Les souches des immeubles de type 1 à 3 sont protégées par des tuiles faîtières à large embarrure de mortier. Pour les immeubles de type 4 et suivants, les mitrons sont autorisés. Tous les autres éléments visibles (conduits, ventilation, évacuation …) sont interdits.

Les souches, boisseaux enduits adossés, et conduits parasites sont supprimés.
Les ventouses de chaudières à condensation sont interdites en façade, elles sortent dans les cheminées ou toiture.

- **Emergences de pignon**

Les émergences de pignon sur immeubles mitoyens seront traités soit en enduits dito façade, soit en bardage (voir article suivant)

I.4 BARDAGES

La conservation, reconstitution ou restitution des bardages anciens est la règle.

- **Les bardages en ardoise** : ils sont autorisés sur les pans de bois et doivent être à double recouvrement et en ardoise naturelle de format maximum 20x30cm. Les matériaux simili ardoise sont proscrits.la pose doit s'effectuer soit au clou, soit au crochet inoxydable teinté anthracite.

- **Les bardages en bois** : ils sont autorisés, selon le cas et en fonction des éléments existant dans le contexte bâti historique, *en pose verticale ou à clin* pour les immeubles de types 1 à 6. Les lames de bardages doivent être peints (peinture respirante) Le bois ne peut rester nu que pour les immeubles de types 1 et 2 et dans ce cas doit être en chêne ou en châtaigner. Les panneaux de bardage

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

menuisés sont autorisés pour les types 3, 4 et 5 et doivent être peints dito menuiseries extérieures de l'immeuble.

- *Les bardages en lames simili bois, en résine ou en fibre de bois revêtu d'un film synthétique sont proscrits pour tous types et extensions contemporaines -*

➢ **Les bardages métalliques** (acier, zinc, cuivre) : ils sont interdits sur les façades des immeubles de type 1 à 5. Les bardages zinc et cuivre sont autorisés sur les immeubles des types 6 et suivants, ainsi que dans les extensions contemporaines.

- *Les bardages en acier nu ou laqué sont proscrits pour tous types et extensions contemporaines -*

I.5 BALCONS

Les balcons anciens sont maintenus restaurés ou restitués suivant les témoins en place, les analogies avec les immeubles de même famille et le parti de restauration fondé sur les différentes étapes de la construction, débarrassées des apports qui les ont dénaturés ou dégradés.

I.6 MENUISERIES

La menuiserie extérieure est un élément fondamental de l'architecture et dans le cas d'une restauration ou d'une reconstruction, il est impératif de mettre en place le modèle de menuiserie en accord avec le type architectural du bâtiment. Si les menuiseries sont encore en place, elles seront restaurées. Si elles ont disparu au profit de modèles modernes inadapté au type architectural, elles doivent être restituées ou à défaut réadaptée dans le style de menuiserie qui convient au type et à l'époque auxquels le bâtiment appartient.

- **Fenêtres :**

➢ La conservation et restauration des menuiseries et de leurs éléments de serrurerie d'origine est la règle.
➢ Les nouvelles menuiseries sont réalisées suivant les témoins existants, ou par analogie avec les immeubles de même famille. Elles réalisées en respectant la composition et d'origine et présentent les mêmes dimensions et moulurations.
➢ Il est interdit de rassembler en un seul vantail une paire de vantaux.
➢ Les petits bois redécoupant les menuiseries sont assemblés aux bâtis ouvrants ou fixes. Les petits bois collés sur le vitrage sont autorisés.
➢ Les menuiseries, bâtis dormant et ouvrant doivent épouser la forme de la baie.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

➢ La pose dite en « rénovation » avec conservation des bâtis dormants est interdite.

Aucun mécanisme ni aménagement (ouverture / fermeture …) postérieurs à la menuiserie d'origine ne doit lui porter atteinte.

Les menuiseries en bois sont protégées par une peinture à la chaux, à l'huile, ou tout autre liant laissant la surface des bois perméante et en cohérence avec les techniques d'origine.

Le blanc est aujourd'hui la couleur dominante, toutefois le gris clair (RAL 9002 Blanc gris) est aussi possible.

Les couleurs sont autorisées pour les immeubles de type 2,3 et 5 à l'exception des couleurs vives ou trop foncées. Toutefois le choix de la couleur doit se faire dans la gamme chromatique du cahier typologique en annexe.

Les menuiseries seront de même couleur et homogène sur l'ensemble de la façade de l'immeuble.

Dans le cas de traces de coloration anciennes mises en évidence, la couleur d'origine sert de base pour le choix de la nouvelle couleur.

- **Vitrages :**

Les vitrages seront recoupés selon le dessin d'origine.
Le vitrage en miroir est interdit ainsi que tout matériau réfléchissant.
Les vitrages fantaisie sont proscrits
Dans le cas d'un vitrage dépoli dans un double vitrage, il sera sur le vitrage intérieur afin de laisser une profondeur au double vitrage.

- **Volets :**

➢ En secteur S5a :

La dépose des volets existants est interdite.
Le maintien, l'entretien, la restauration ou la restitution des volets est la règle.

Les volets disparus seront restitués selon de type d'origine quand c'est possible.
Il est interdit de scier les gonds de volets existants.

Les volets doivent respecter les dispositions architecturales d'origine suivant les témoins en place, ou par analogie avec les immeubles de même famille et selon le parti de restauration fondé

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

sur les différentes étapes de leur construction, débarrassées des apports qui les ont dénaturés ou dégradés.

Les contrevents sont constitués de deux battants (un seul est autorisé sur les petites ouvertures), réalisés en menuiserie de bois ou en aluminium de même apparence et composition que les volets de bois ; ils peuvent être pleins, de préférence à panneaux, ou persiennés (en général plein au rez-de-chaussée et persiennés dans les étages selon la tradition).

Les volets peints sont de la même couleur que les fenêtres.

Les volets pliants métalliques (pour le type 5 et 6) sont à maintenir et à restituer si des feuillures sont présentes en tableaux.

Les stores à enroulement de lamelles en plastique ou en aluminium, dits « volets roulants », doivent être intégrés ; les boitiers de volets roulants retombant sous linteau ou posés en retrait sous arrière-linteau sont proscrits

- En secteur S5b, les volets roulants doivent être uniformes pour l'ensemble des immeubles

- **Portes d'entrée, et de garage :**

- En secteur S5a :

Les portes d'origine des immeubles sont à conserver.

Si les portes d'entrée doivent être refaites, elles le sont suivant leur dessin d'origine en respectant le principe de mouluration.

Elles sont peintes de couleurs identiques aux fenêtres mais d'autres couleurs, à condition qu'elles soient non vives sont autorisées ; le noir et le blanc purs sont proscrits.
Les couleurs des portes d'entrée et de garage sont de même couleur.

- En secteur S5b, les portes de garages doivent être uniformes pour l'ensemble des immeubles ; les couleurs trop vives sont interdites.

I.7 FERRONNERIES ET SERRURERIES

- En secteur S5a :

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

Les ferronneries sont peu répandues à Avranches, et méritent d'autant plus être conservées (balcon, appui de fenêtre, garde-corps d'escalier, portail) ; leur dépose est strictement interdite.

La conservation, restauration ou restitution des ferronneries et serrurerie d'origine est la règle (garde corps, appuis de fenêtre, grilles d'imposte, rampes, pentures, serrures, heurtoirs, lames grattes pieds …) suivant les témoins en place, ou par analogie avec les immeubles de même famille et selon le parti de restauration fondé sur les différentes étapes de leur construction, débarrassées des apports qui les ont dénaturés ou dégradés.

Les nouvelles ferronneries et serrureries, lorsqu'elles sont en remplacement, sont conçues suivant les témoins existants, en fonction de l'époque de construction de l'immeuble. Lorsqu'elles sont en nouvelle installation, elles doivent s'harmoniser avec celles en place.

Les éléments anciens de serrurerie ou de quincaillerie sont réutilisés si leur état le permet. Ceux qui sont non conformes à l'époque de la menuiserie sont remplacés.

Un garde-corps ouvragé ne peut être remplacé par de simples barres horizontales, rondes ou carrée insérées entre tableaux

Les ferronneries et serrureries sont protégées par une peinture.

- **Couleurs**

Les couleurs des ferronneries et serrureries sont soutenues. Le blanc est rarement la couleur d'origine sauf pour les immeubles de type 6.

- **Fixations**

Les platines de fixations apparentes sur les tableaux de fenêtre ou sont proscrites. Les garde-corps sont scellés en maçonnerie ou sur fixation filetées invisible

➢ En secteur S5b, les serrureries doivent être uniformes pour l'ensemble des immeubles ; les couleurs trop vives sont interdites. Les palis et panneaux pleins derrières les barreaudages sont interdits.

I.8 RÉSEAUX

Les réseaux de distribution, chauffage, ventilation, climatisation, conduit d'extraction et autre élément technique ne doivent pas porter atteinte à la mise en valeur des parties communes.

Les réseaux de distribution, chauffage, ventilation, climatisation, conduit d'extraction et autre élément technique doivent faire partie intégrante du projet de restauration de l'immeuble, parties communes comme privées. A ce titre :

- Tous les réseaux souples doivent être dissimulés.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

- Les éléments disparates doivent être supprimés.
- Les compteurs doivent être regroupés.
- Il peut être imposé, pour motif patrimonial ou accessibilité sécurité incendie, l'installation des réseaux de distribution, chauffage, ventilation, climatisation, conduit d'extraction et autre élément technique dans un espace servant des parties privatives ou une galerie de service.

I.9 ELEMENTS TECHNIQUES

- **Les compteurs et réseaux en façade**

Les coffrets de branchement ou de comptage (électricité, Gaz, Téléphonie, fibre, etc.) seront installés le plus discrètement possible sur la façade des bâtiments, ou de la clôture. Les coffrets et armoires de distribution d'énergie électrique basse tension doivent être intégrés dans un local ouvert ou dissimulés. A défaut, dans la mesure du possible, une pose en applique et en pied de façade ou contre un mur de clôture, pourra être admise.

- **Les digicodes et interphones**

Les coffrets de branchement ou de comptage (électricité, Gaz, Téléphonie, fibre, etc.) seront installés le plus discrètement possible sur la façade des bâtiments, ou de la clôture.

Les boîtiers de digicode et d'interphone seront posés en applique, le matériel sera de dimension réduite, notamment en épaisseur. Les fils d'alimentation seront en intérieur, le long du dormant, dans les joints entre les pierres. L'encastrement dans la pierre est proscrit, on peut envisager l'encastrement dans un élément menuisé. Ils seront posés de façon à ne pas altérer les éléments de décor éventuels de la façade.

- **Chauffage, ventilation, climatisation et machineries d'ascenseurs**

Aucun appareil de chauffage, de ventilation, de climatisation ou encore conduit d'extraction, ne doit être apparent en façade ni en couverture, à l'exception :

- En couverture, de sorties discrètes, traitées au nu, dans la tonalité des couvertures ou dans un ouvrage traditionnel.
- En façade, les grilles de ventilation seront placées dans les encadrements de baie ou, exceptionnellement en cas d'impossibilités techniques, en façade suivant la composition des maçonneries et éléments de modénature de la façade.

Les ventouses de chaudière en façade ne seront admises qu'à condition que la chaudière ne puisse être raccordée à un conduit de fumée. Le percement de la façade ne peut s'envisager que par carottage. Leur implantation est interdite sur l'espace public, dangereuses et inesthétiques.

- **Les gouttières et descentes d'eau pluviale**

Les gouttières et les descentes seront réalisées soit en zinc laissé naturel pré-patiné, ou peint dans la tonalité de la façade. Les pieds de chutes et dauphins seront réalisés en fonte.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

- **Les antennes et paraboles**

Les antennes paraboliques, râteaux, ou treillis doivent être implantés de la manière la plus discrète possible depuis l'espace public. Pour les paraboles, le treillis est préconisé. Sinon elles seront peintes de couleur grise. En secteur S5b, les paraboles sur les balcons sont interdites.

- **Les panneaux solaires**

Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment. Les capteurs solaires ne doivent pas être visibles de l'espace public. Ils seront intégrés à la façade ou à la couverture, dès la conception du projet. En couverture, ils seront posés à fleur du matériau. Les réservoirs des chauffe-eau solaires seront dissociés des capteurs et posés soit en intérieur, soit dans les cours ou jardins. En secteur S5b, les panneaux ne sont autorisés qu'en toiture et doivent être parfaitement intégré au plan de couverture ardoise.

- **Les locaux poubelles**

A l'occasion des opérations de réhabilitation globale d'un immeuble, le projet doit prévoir si possible l'aménagement d'un local ventilé destiné au stockage des poubelles ; ce local ne doit pas remettre en cause la qualité architecturale de l'immeuble et la cour.

- **Les boîtes aux lettres**

Les boîtes aux lettres doivent être intégrées le plus discrètement possible. Si, pour des raisons d'impossibilité technique ou de préjudice à la façade, elles doivent être placé à l'extérieur ce doit être dans un endroit discret. En secteur S5b, les boites aux lettres doivent être identique pour tous les immeubles et de couleur blanche ou grise.

II. LES CONSTRUCTIONS NON PROTÉGÉES

Il s'agit des immeubles et partie d'immeuble en gris clair sur le PLAN DE PROTECTION
La démolition des bâtiments non protégés est autorisée.
En cas de travaux d'amélioration ou d'extension concernant ces bâtiments, les règles des constructions neuves décrites ci-après s'imposent à eux.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

III. LES CONSTRUCTIONS NEUVES

III.1 RÈGLES COMMUNES

Les nouvelles constructions sont l'expression de leur temps. Elles utilisent le vocabulaire architectural de leur époque.

Les matériaux et modes de constructifs utilisés doivent être compatibles avec ceux des immeubles qu'ils jouxtent.

III.2 CONSTRUCTION NEUVE

Par son échelle, sa composition, sa volumétrie et sa modénature (l'ensemble des éléments de structure et de décors agrémentant la façade : sablières, bandeaux, encadrements de baies, chaînes d'angles…), la construction nouvelle fera référence à la typologie architecturale des bâtiments référencé à Avranches, du type 2 à 6 et se mettra en filiation avec eux. Elle pourra adopter un caractère traditionnel ou parti plus contemporain.

- **Prescriptions urbaines : rappel des articles 4 et 5 du présent cahier réglementaire.**

- **Composition générale & volumétrie**
  - Le parti architectural doit être établi selon un discours cohérent fondé.
  - L'architecture doit être en accord avec la dimension de la parcelle support du bâtiment et en accord avec les règles du PLUI. Elle doit rester simple, et en harmonie avec celle des bâtiments qui l'environnent.
  - Les volumes doivent être simples, lisibles et hiérarchisés, couverts par des toits à 2 ou 4 pans, de 40 à 60°de pente et en ardoise naturelle pour les volumes principaux.
  - La hauteur sera au maximum de 2 niveaux sous sablière + combles et l'épaisseur du bâtiment se calera avec l'épaisseur des bâtiments mitoyens.

- **Toitures**
  - La toiture doit être un élément de filiation avec l'architecture environnante.
  - Les toitures terrasses sont interdites sur les volumes principaux.
  - Pour des raisons d'insertion ou de transition entre les volumes existants et à créer, on admettra les toitures à faible pente ou en toit terrasse. Dans ce cas la hauteur d'acrotère doit être inférieure à cette de la sablière de la toiture contigüe la plus proche.
  - Les toitures végétalisées sont admises pour les volumes autres que le corps principal du bâtiment.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

➢ Façades

- Les enduits de finition grattée sont proscrits.
- Le principe de lisibilité de la descente des charges et l'ordonnancement vertical des baies sont requis dans l'écriture des façades.
- Les baies principales ne seront pas dessinées plus larges que hautes.
- Le traitement des baies doit être soigné et présenter un dispositif d'encadrement ou de chambranle, réalisé en matériau traditionnels ou contemporain, choisis pérennes et en harmonie avec les matériaux présents dans l'architecture patrimoniale.
- Les façades végétalisées ne pas sont admises sur les façades des corps principaux de bâtiment, du côté rue.

➢ Les matériaux

Une attention particulière doit être portée à la durabilité des matériaux employés, aux dépenses énergétiques engendrées par ces matériaux et leur mise en œuvre, à l'entretien, à la reconversion, au traitement des déchets en cas de démolition et au réemploi des matériaux.

Les matériaux traditionnels, tels que le bois, la pierre, la terre, le métal et le verre, sont à privilégier dans l'expression architecturale actuelle. L'emploi de ces matériaux peut s'accompagner de panneaux composites ou produits industrialisés restant, par leurs textures et leurs teintes, recyclable et respectueux de l'environnement.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

Communauté d'agglomérations Mont-Saint-Michel Normandie

Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) pour la ville d'Avranches

CAHIER ANNEXE

CAHIER TYPOLOGIQUE DU BÂTI

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du 25 Février 2025

Le Président

David NICOLAS

MONT-SAINT-MICHEL - NORMANDIE
Communauté d'Agglomération

Paquin ARCHITECTE

ARCHITECTES DU PATRIMOINE

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

SOMMAIRE

INTRODUCTION

Ce cahier de typologie architecturale est basé sur le diagnostic du bâti d'Avranches. Il n'a pas vocation à être un inventaire exhaustif des caractéristiques stylistiques et architecturales de tous les types rencontrés, mais à en dégager les principaux éléments afin de dresser l'identité globale de son architecture.

Il s'agit de fournir ici un carnet d'aide à la conservation à la restauration voire à la restitution d'éléments patrimoniaux en se fondant sur la compréhension du bâti en présence, mais aussi de proposer un outil de base pour la conception des nouveaux projets.

Les constructions nouvelles projetées dans le périmètre de l'AVAP peuvent, grâce à ce « répertoire » architectural, composer une nouvelle écriture architecturale, enracinée dans l'architecture historique de la ville. Ces exemples ne sont bien sur pas limitatifs. La création est non seulement permise, mais encore encouragée pour que vive et se renouvelle la ville, en filiation avec son corpus bâti d'origine.

I - REPERAGE TYPOLOGIQUE DANS LE PERIMETRE AVAP p. 2 à 7

Type 1
Type 2
Type 3
Type 4
Type 5
Type 6

II - LES BAIES p. 8

Type 3
Type 4

III - LES LUCARNES p. 9 à 10

Type 2
Type 3
Type 4
Type 6

IV - LES MENUISERIES p. 11

Type 3

V - LES VOLETS p. 12 à 13

Type 3

VI – SYNTHESE p. 14 à 15

Type 3
Type 4
Type 5
Type 6

VI - LES PORTES p. 16

Type 3
Type 4
Type 6

VII – LES GARDES CORPS p. 17

Type 3
Type 4
Type 6

VIII - LES MURS / LES ENDUITS p. 18 à 21

Type 3
Type 4
Type 6

IX - LES MODENATURES p. 22

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE



Type 2

LEGENDE

période 2 : 1570 - 1770

autre bâti



maisons mitoyennes à R+1 + combles



encadrements de baies en granite de surface (rouillé) assez irrégulier.

baies non organisées en façade.



linteaux calés sous la sablière



édifice retransformé : pignons jumelés devenus mur gouttereaux

anciennes gargouilles en granite



façade granite en pierre de taille

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE



Type 3

LEGENDE

période 3 : 1770 - 1820

autre bâti



façade organisée
et hiérarchisée par niveaux

bandeaux granite
continus sous fenêtres



linteaux cintrés à arc
segmentaire
modules de granite gris
(de profondeur)
parfaitement réguliers et
assisés

(extraction dans les
carrières de Sainte Pience
et des *"M."*
Taille directe en carrière)



apparition de balcons
d'ornement
et de portes-fenêtres
garde corps calligraphié



continuité des pierres
d'appareil et de jambages
entre les étages



corniches et
lucarnes
moulurées

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE



Type 4

LEGENDE

période 4 : 1820 - 1880

autre bâti

type très homogène et majoritaire : typiquement avranchinais





maison à pignon épais , cheminée sur chaque versant

maison mitoyenne à R+1 + combles avec lucarnes



maisons mitoyennes à R+2 + combles. organisation et hiérarchisation stricte des élévations, parfaitement "verticalisées".

lucarnes à frontons triangulaires, posées sur sablières





volets bois à persiennes fixes

volets bois à persiennes mobiles et réglables en partie basse



linteaux droits modules de granite gris) parfaitement réguliers et assisés

(extraction dans les carrières de Sainte Pience et des M. Taille directe en carrière)





portes bois à panneaux

pleines ou à grilles ornées avec impostes vitrées

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE



Type 5

LEGENDE

période 5 : 1880 - 1944

autre bâti

production très éclectique mais de qualité





maisons de style autonomes
la brique s'impose dans les modénatures



pavillon urbain 1900 en brique, et enduit façon brique





- lucarne ornée

- toiture en pavillon -
- appareillage et modénatures en brique
- souches de cheminée en brique également



appareillage en granite gris posé saillant d'1,5 cm pour ressortir après enduisage complet de la façade.



maison haute de style néo classique ayant conservée d'anciens encorbellements en granite, témoins des maisons à étages médiévales en pans de bois



lambrequins en bois peint sur rives de pignons débordantes



maison géminée avec avant corps d'entrée polygonal

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE



Type 6

LEGENDE

période 6 : 1944 - 1970

autre bâti

immeubles de la reconstruction

type cohérent en quête de l'identité locale



- immeuble R+2 emploi de pierre en parement et traitement des angles pilastres et coniches en béton
- apparition d'un nouveau type de chiens assis carrés en béton armé.



imeuble R+3 (en pierre pour la plupart)
- immeuble de rapport style louis XV au premier plan.
- bandeau béton sur commerces au RDC
- conservation d'un petit parcellaire et des proportions façade toiture en élévation
- reproduction du rythme hétérogène des rues traditionnelles.



emploi de la pierre corniche en béton lucarne à frontons triangulaire en pierre posés sur sablières. recherche d'invariants architecturaux.



immeubles néo classiques façades ordonnancés avec pilastres en béton, entablements sur baies et alternance de lucarnes rondes et triangulaires



série de maison sur nouveau boulevard circulaire,
- porte fenêtre et balcons à l'étage
- permanence des volets bois



pavillon d'angle à frontons en pierre très dressés

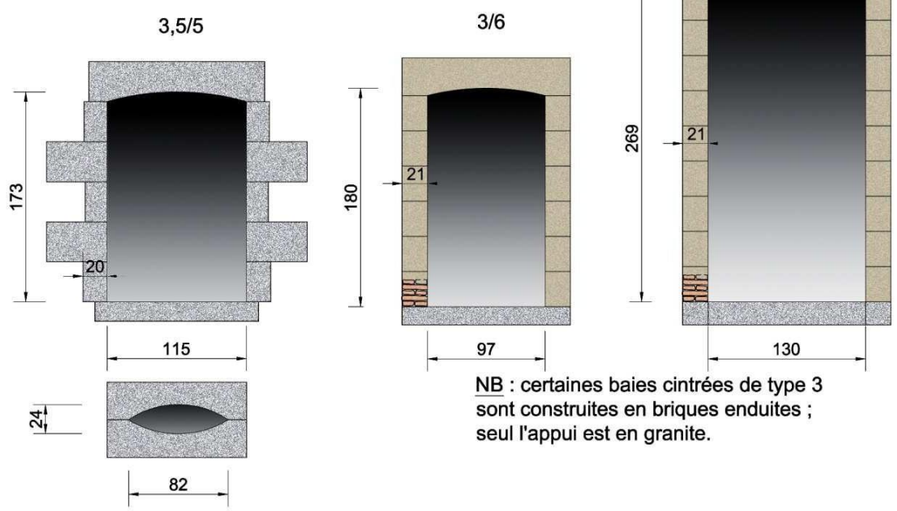
porte d'entrée sous baie cintrée à arcs en ressauts



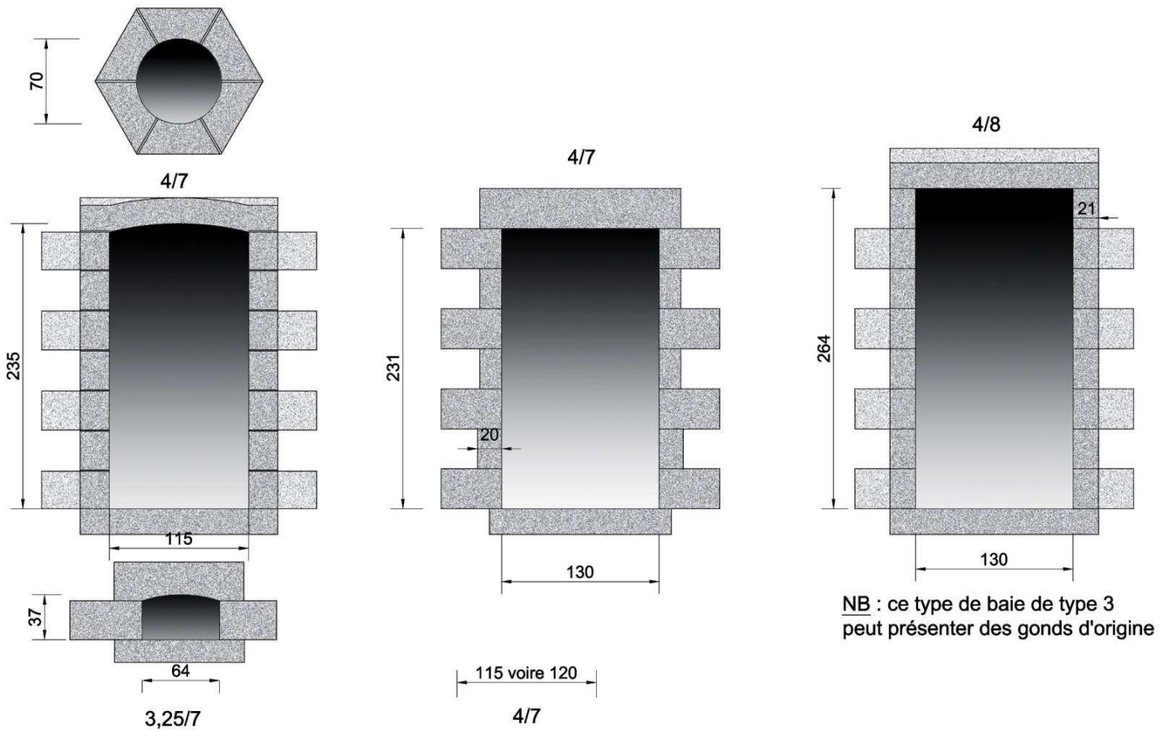
Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

II - LES BAIES

Type 3

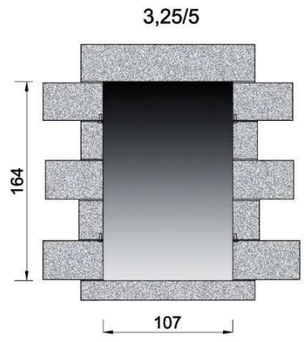


NB : certaines baies cintrées de type 3 sont construites en briques enduites ; seul l'appui est en granite.

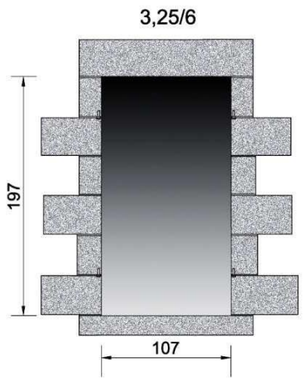


NB : ce type de baie de type 3 peut présenter des gonds d'origine

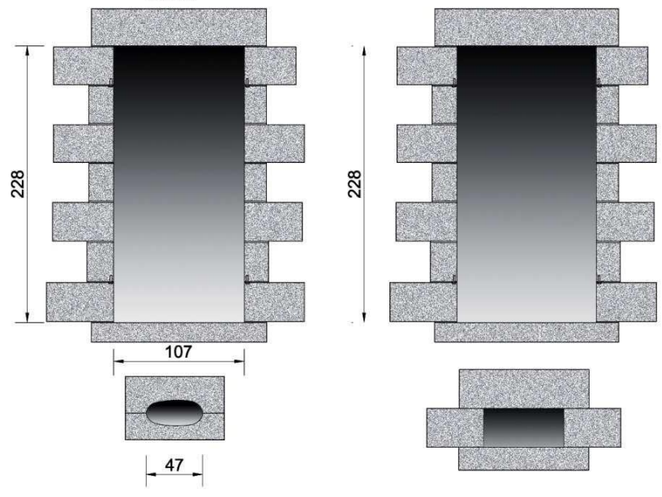
Type 4



NB: les baies de type 4 prévoient toujours des gonds entre les pierres de jambages



NB : les baies de type 4 sont majoritairement moins larges que les baies de type 3



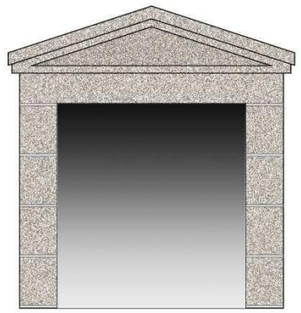
harmonique et proportions des baies :

Pour le type 3 et 4, les proportions des baies (indiquées au-dessus de chacune) sont données sur base du module de jambage en granite.

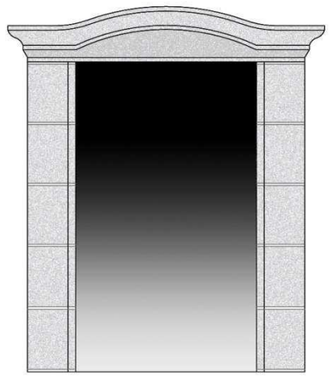
exemple : 4/7 = rapport largeur / hauteur de la baie
module = hauteur d'une pierre de jambage, soit 1 pied (32,5cm)

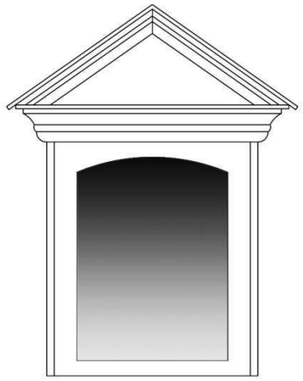
NB: Les côtes et rapports indiqués sont les plus courants mais sont non exclusifs et limitatifs.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

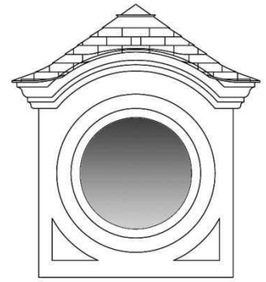


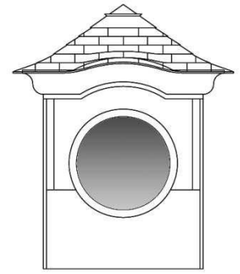
Type 2

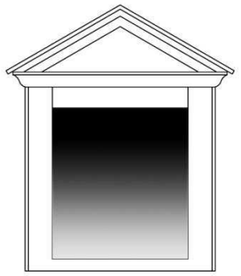




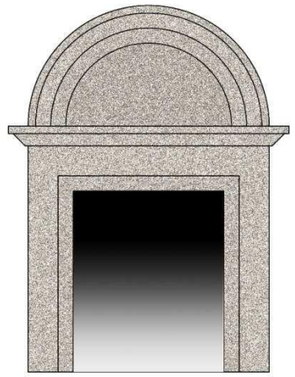
Type 3

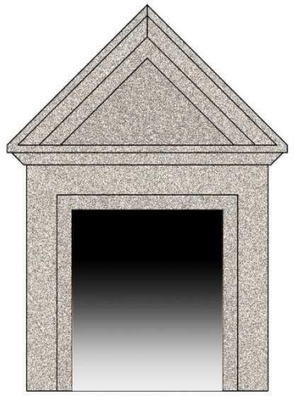






Type 4

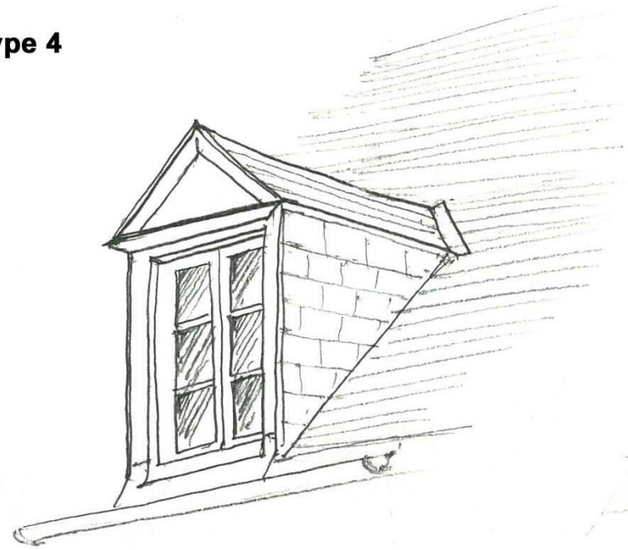




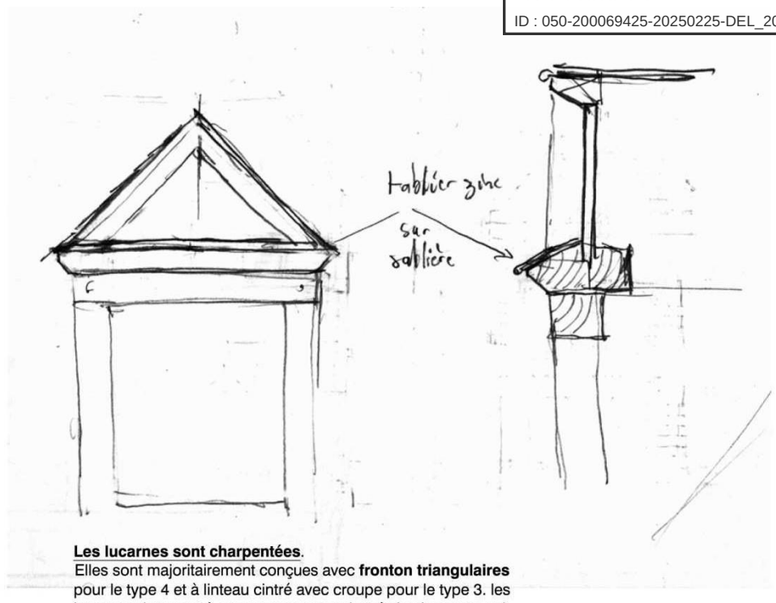
Type 6

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

Type 4



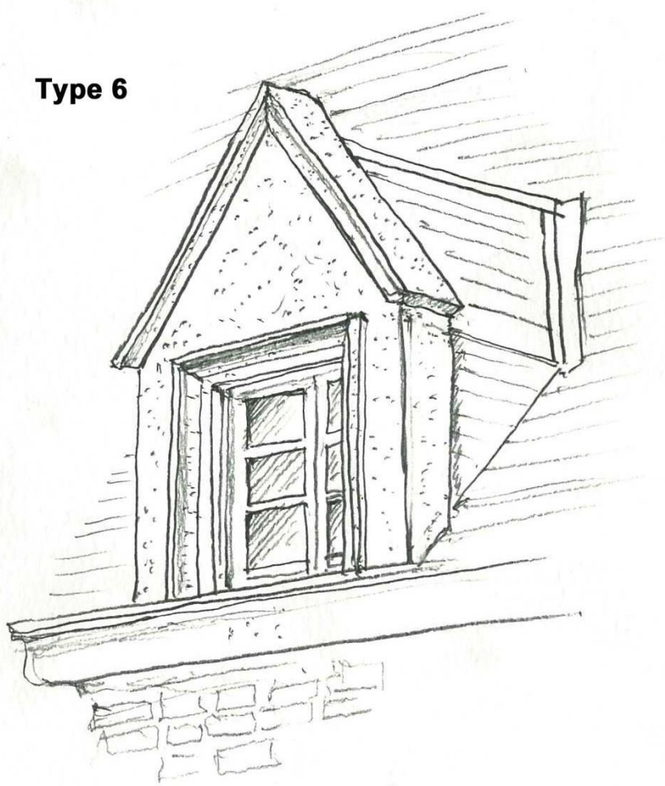


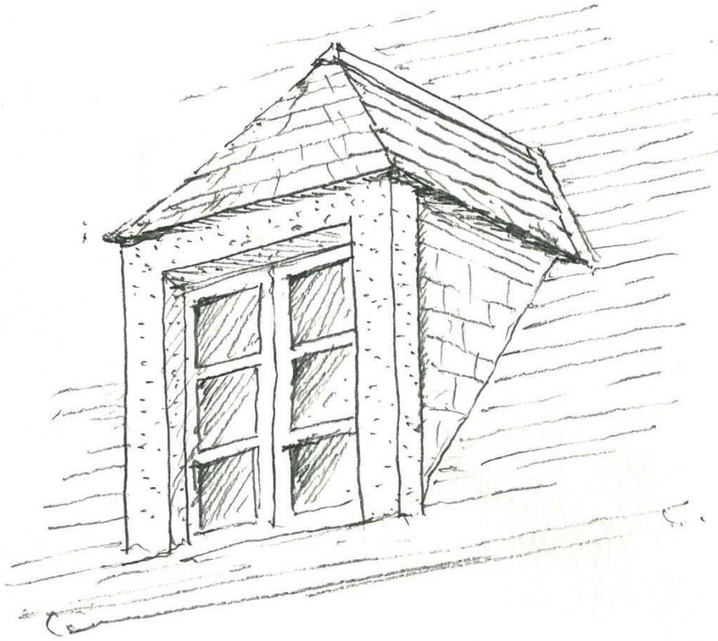


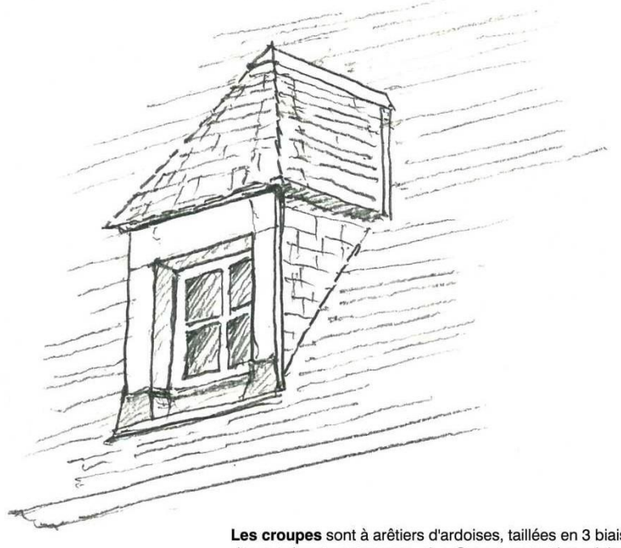
Les lucarnes sont charpentées.
Elles sont majoritairement conçues avec **fronton triangulaires** pour le type 4 et à linteau cintré avec croupe pour le type 3. les lucarnes de type 4 à croupe correspondent à des lucarnes qui ont perdu leur fronton d'origine, souvent à cause de défaut d'entretien.

- Les versant et frontons sont traités sans débords de toits, et les sablières comme les rives de frontons sont taillées en chanfrein.
- Le remplissage du fronton triangulaire est réalisé par un panneau en bois peint.
- La largeur hors tout des lucarnes doit toujours s'inscrire dans la largeur intérieure des baies qui règnent en façade.

Type 6





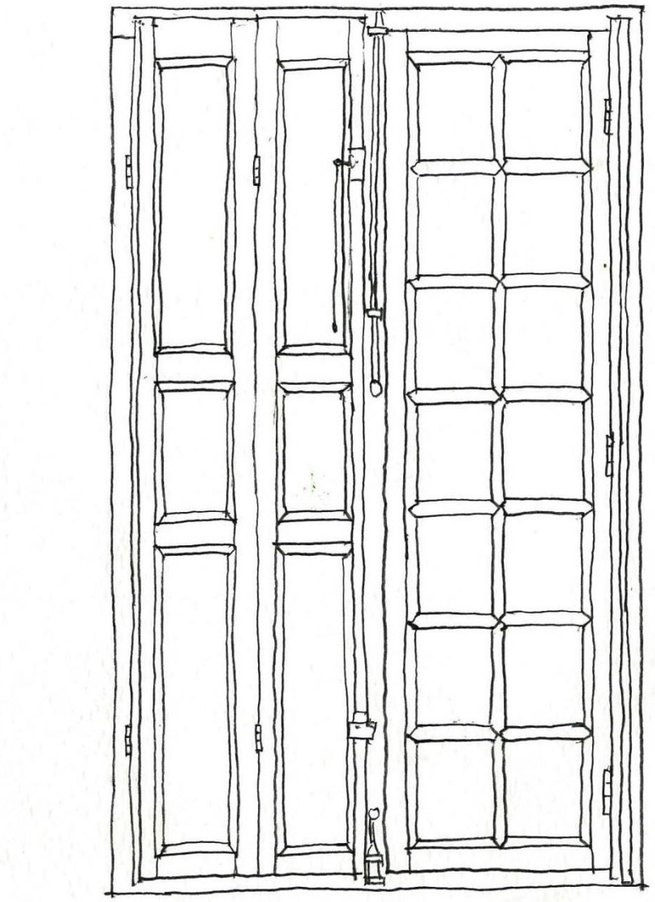


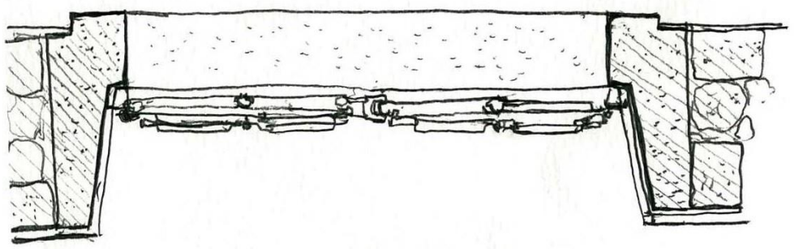
Les croupes sont à arêtiers d'ardoises, taillées en 3 biaises d'approche et contre approche. Ces croupes triangulaires, qui sont en fait une adaptation ont été retenues comme invariant à la période 6 (après guerre).

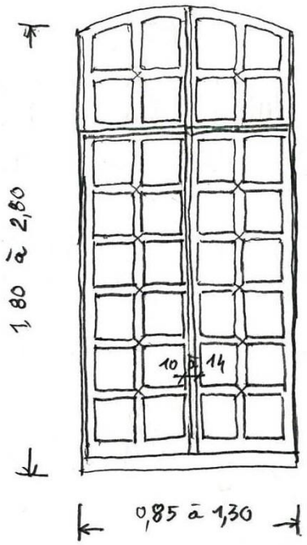
Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

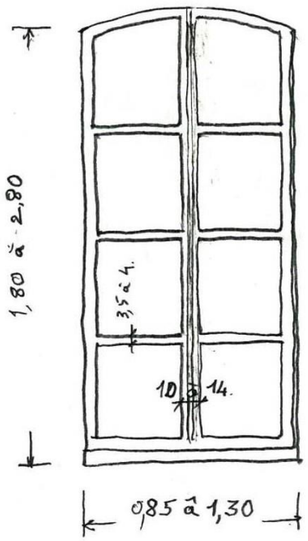
IV - LES MENUISERIES

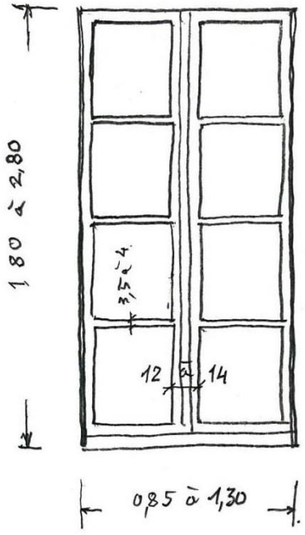
Type 3

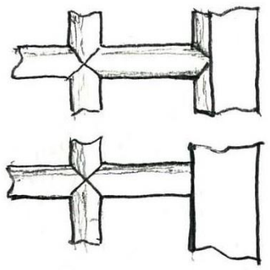


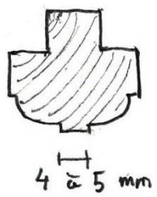


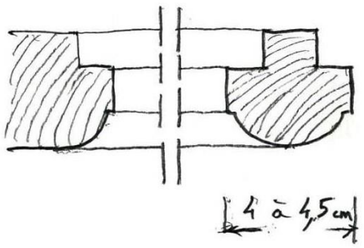








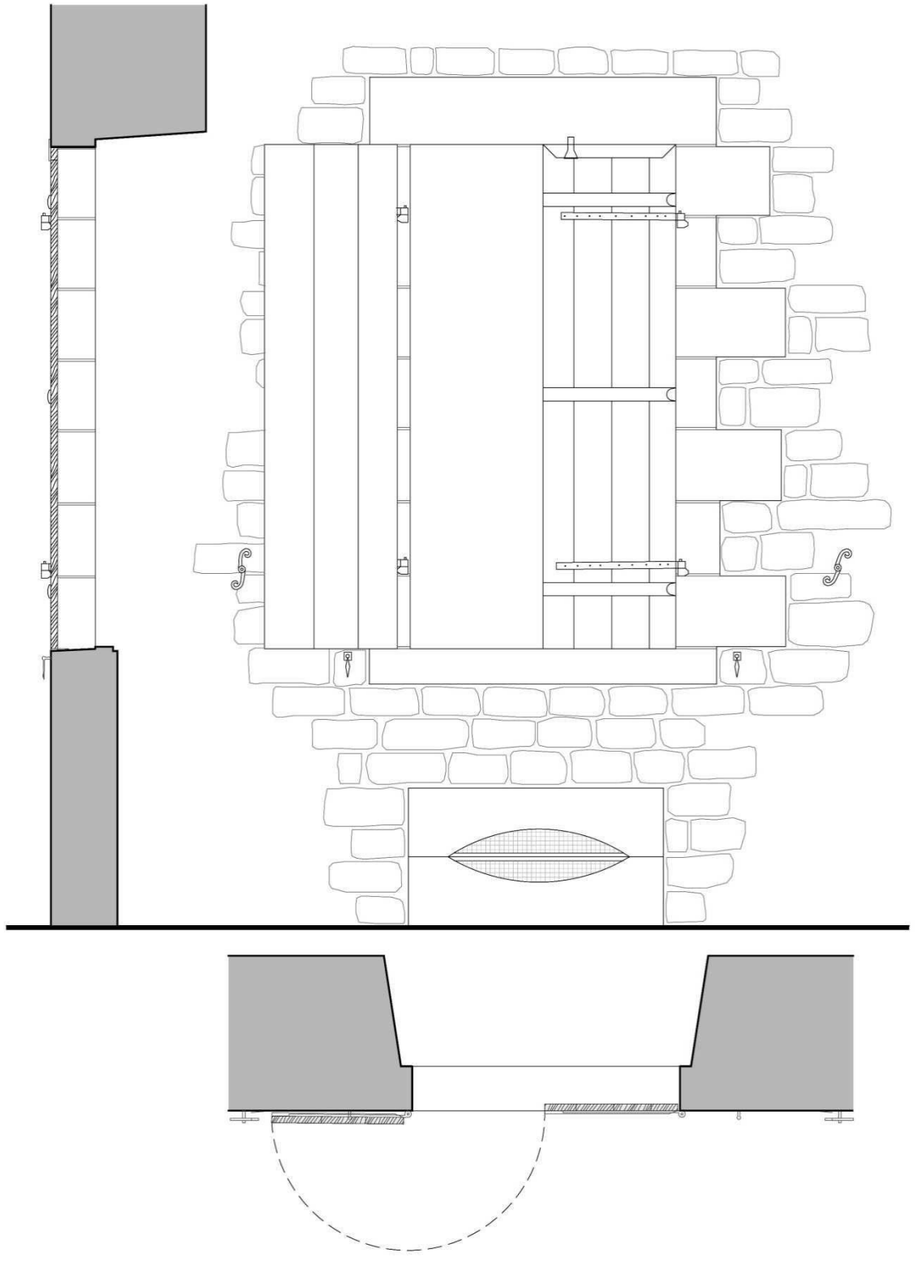




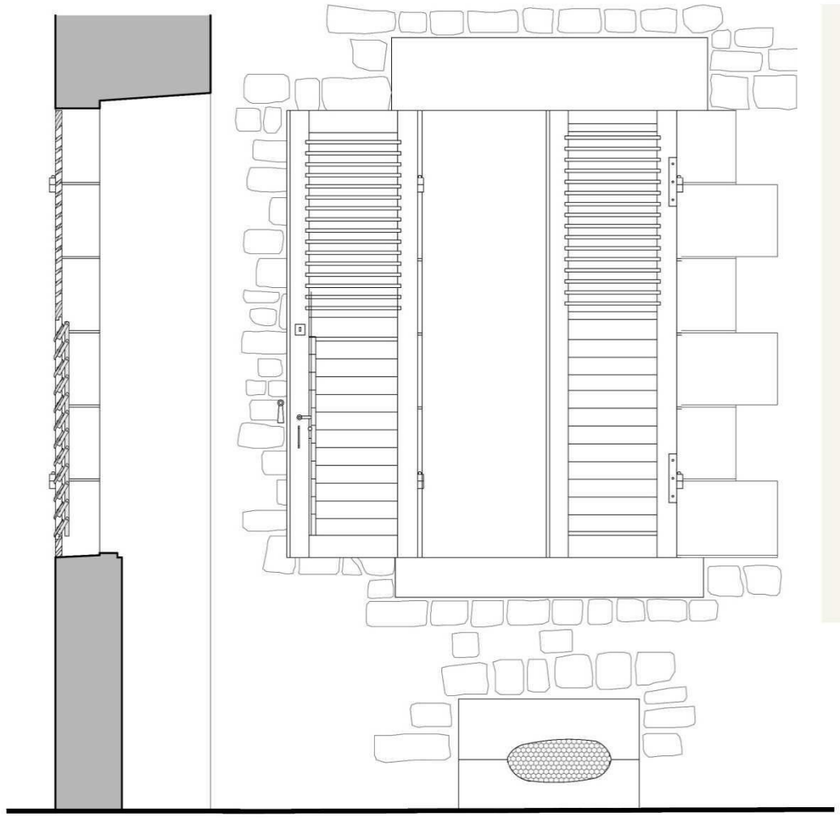


Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

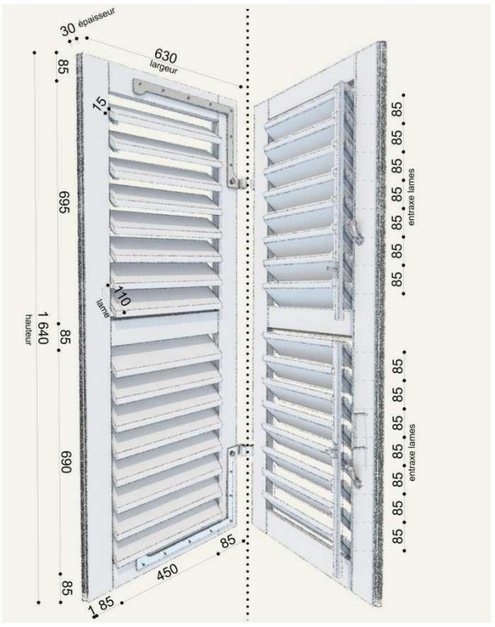
V - LES VOLETS



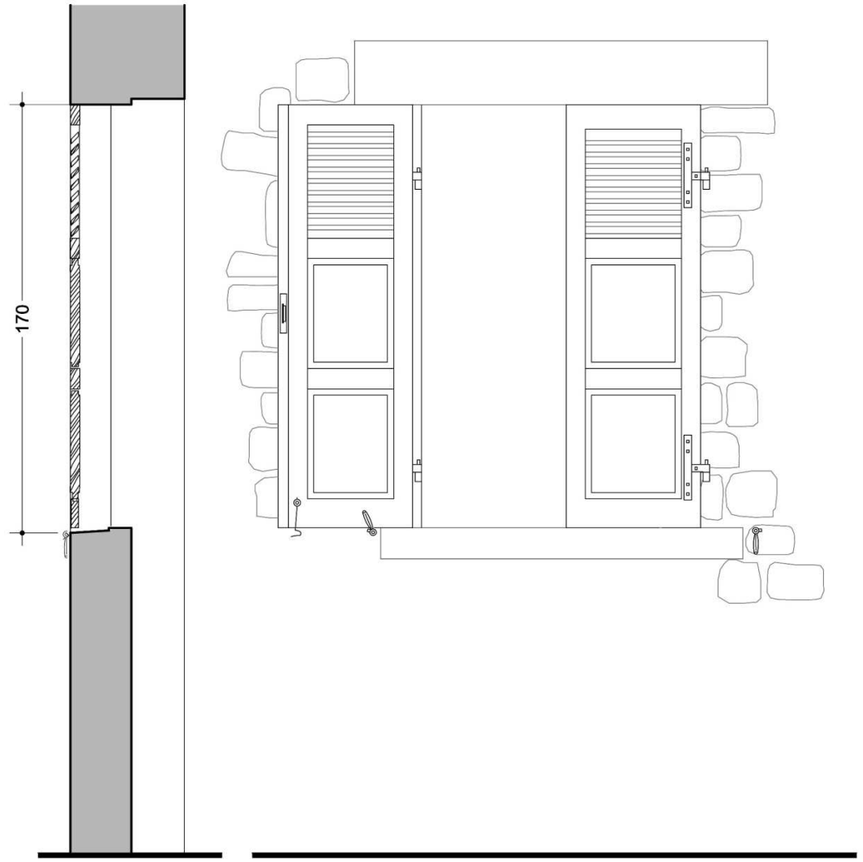
Type 3

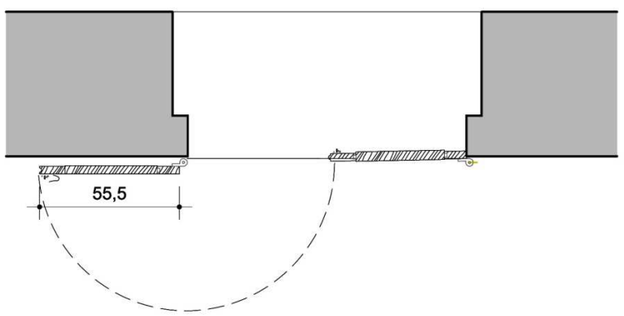


Type 4

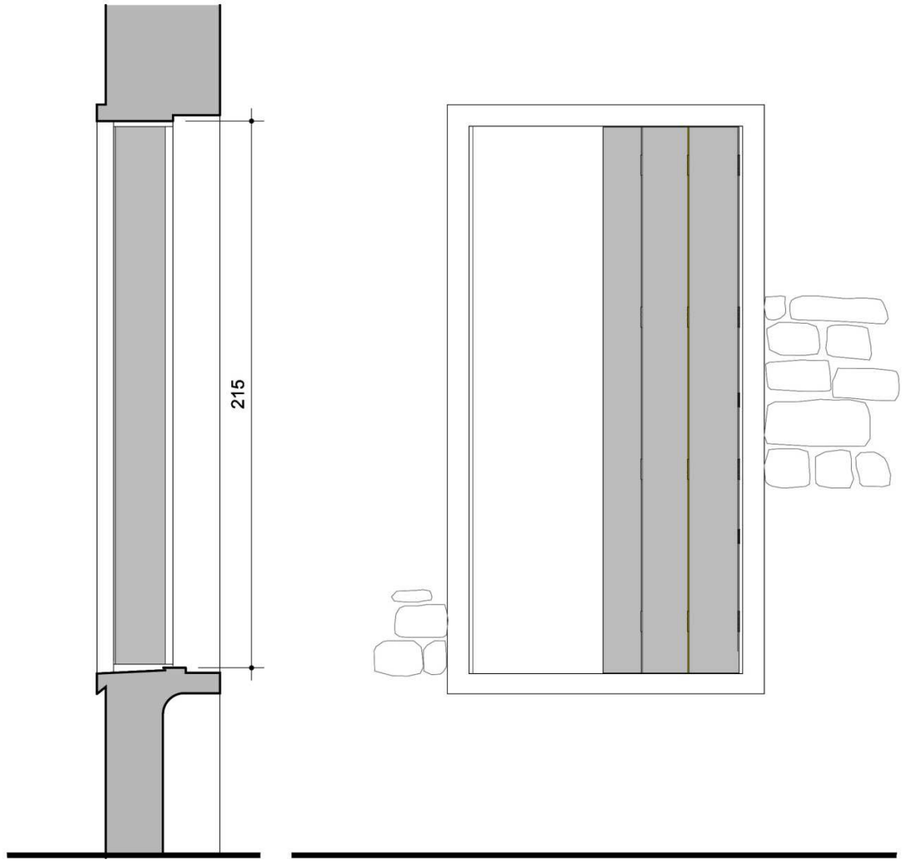

30 épaisseur
630 largeur
15
85
695
110 lame
1 640 hauteur
690
85
450
85 85 85

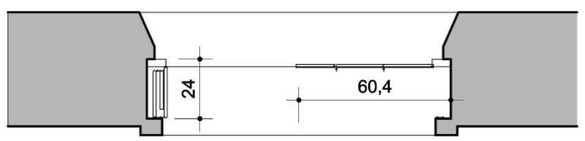
Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE





Type 5

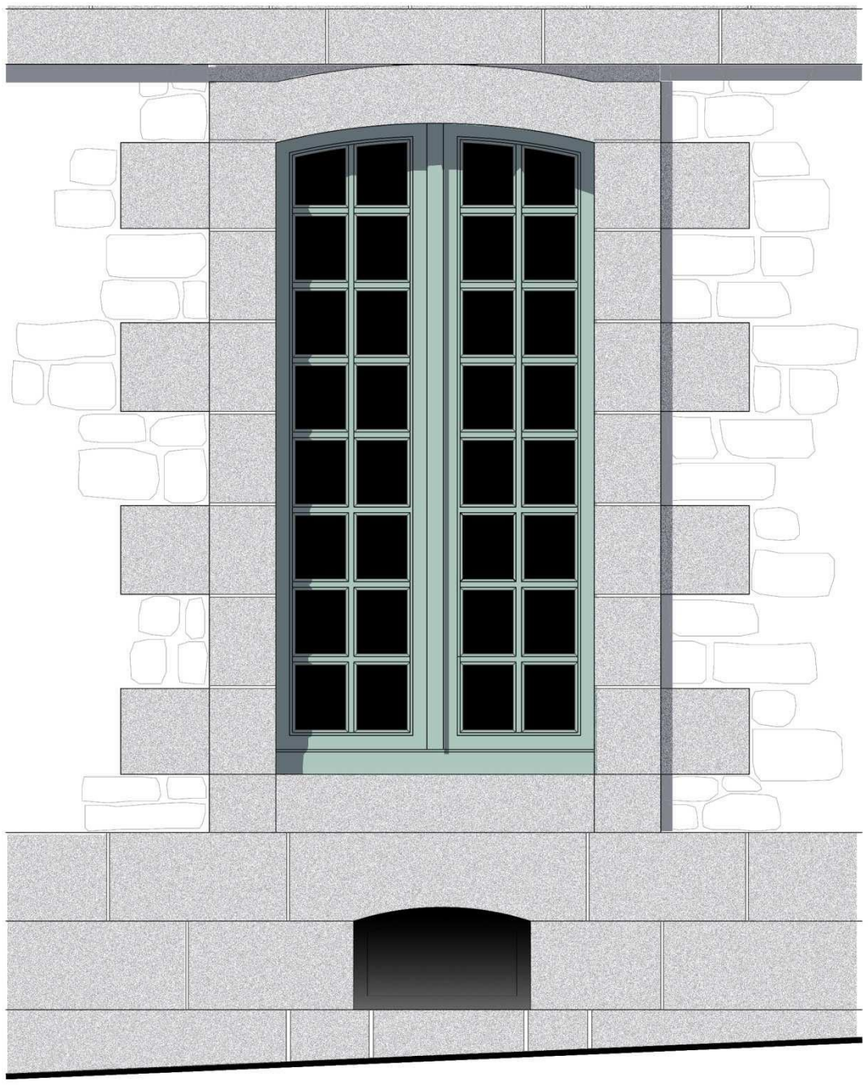


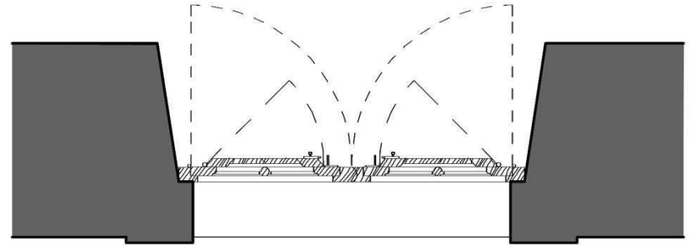


Type 6

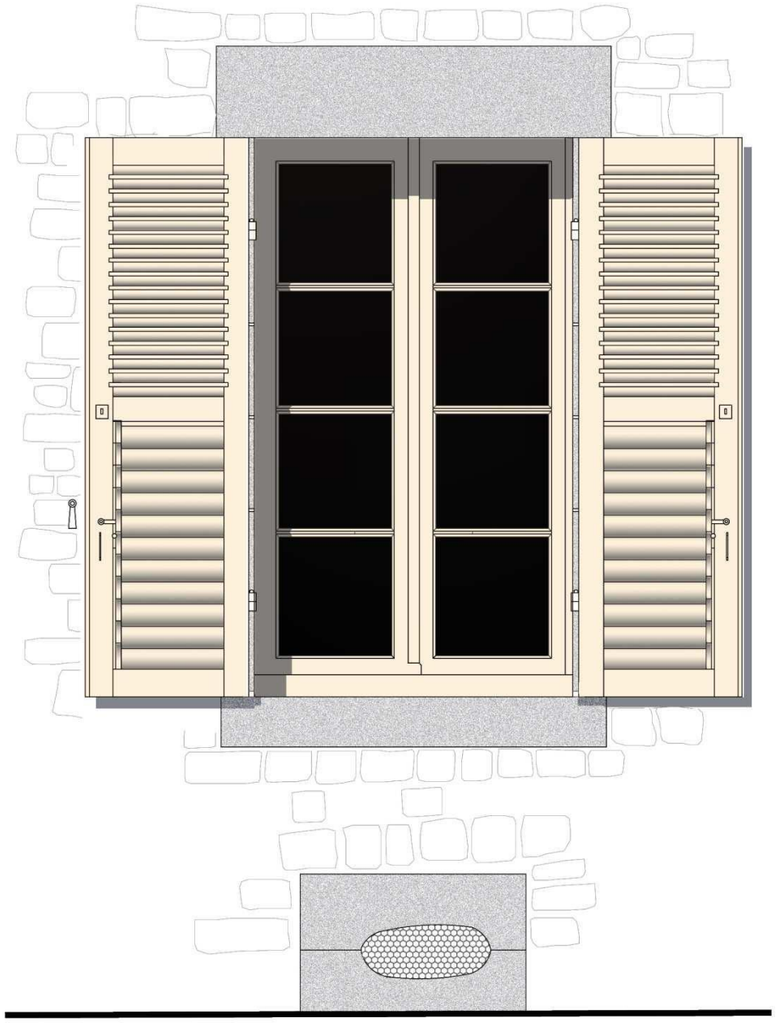
Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

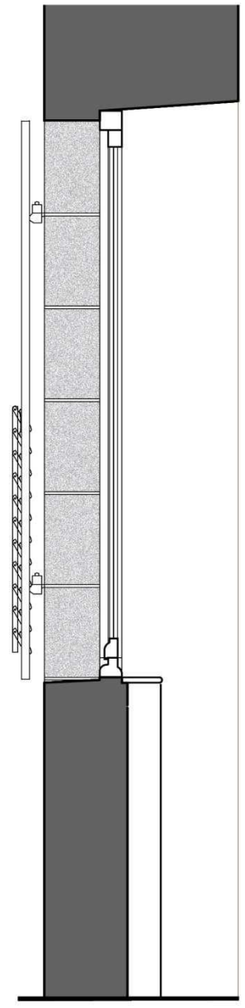
VERSION SYNTHESE

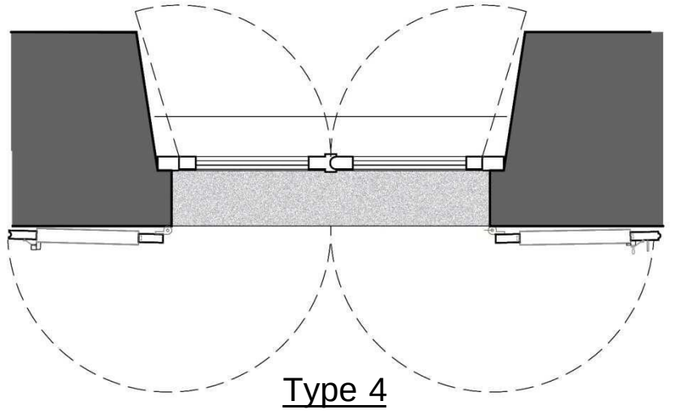




Type 3

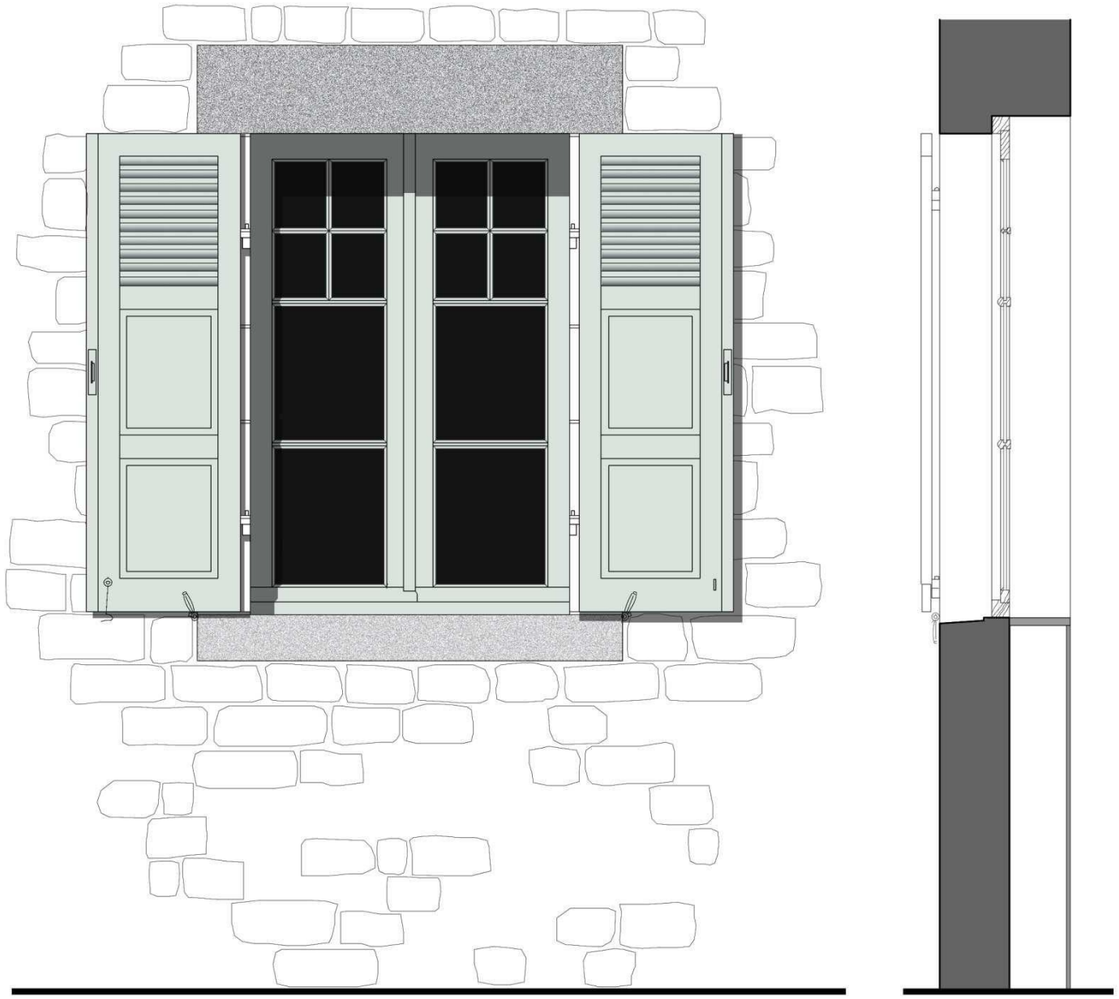


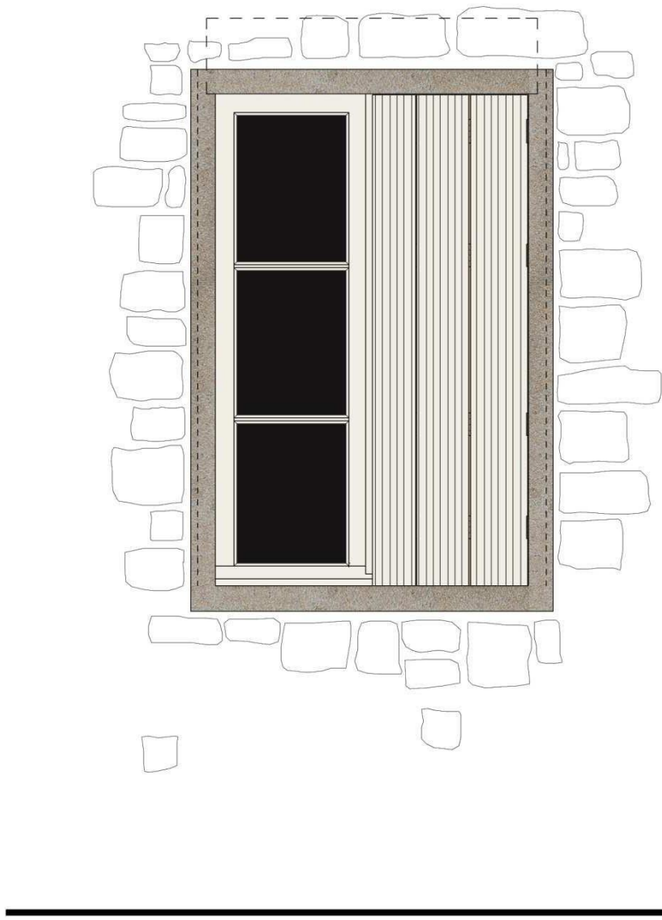


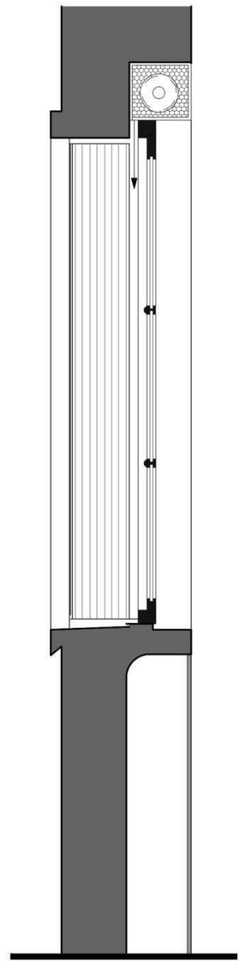


Type 4

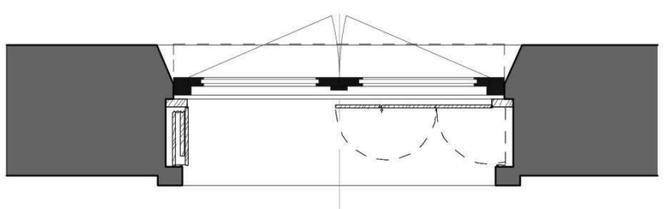
Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE







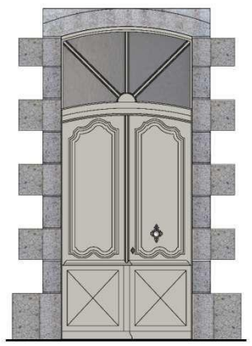
Type 5



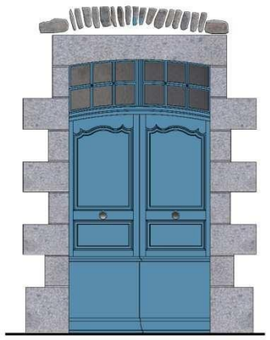
Type 6

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

Type 3









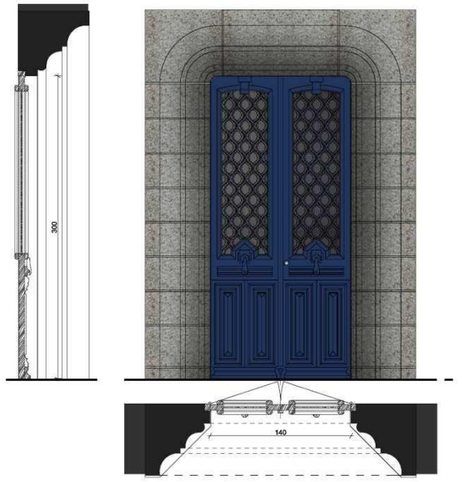
Type 4



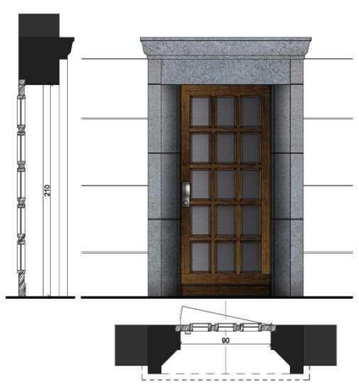


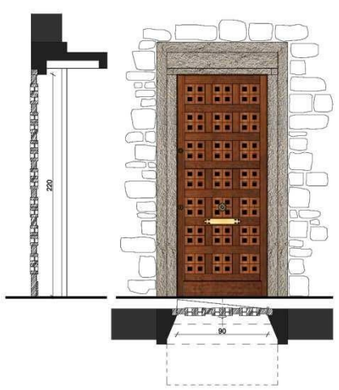


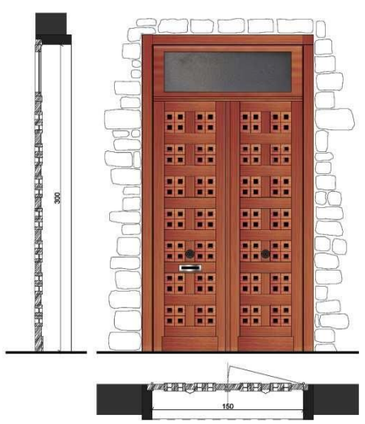
Type 5

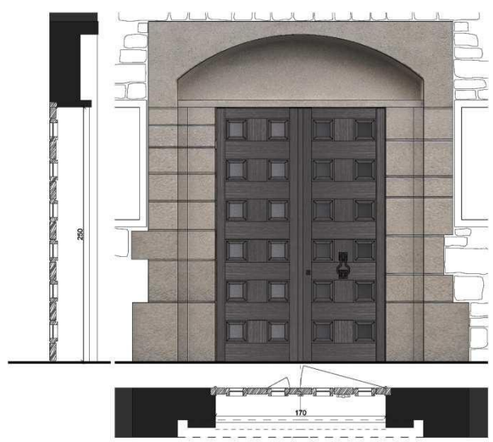


Type 6





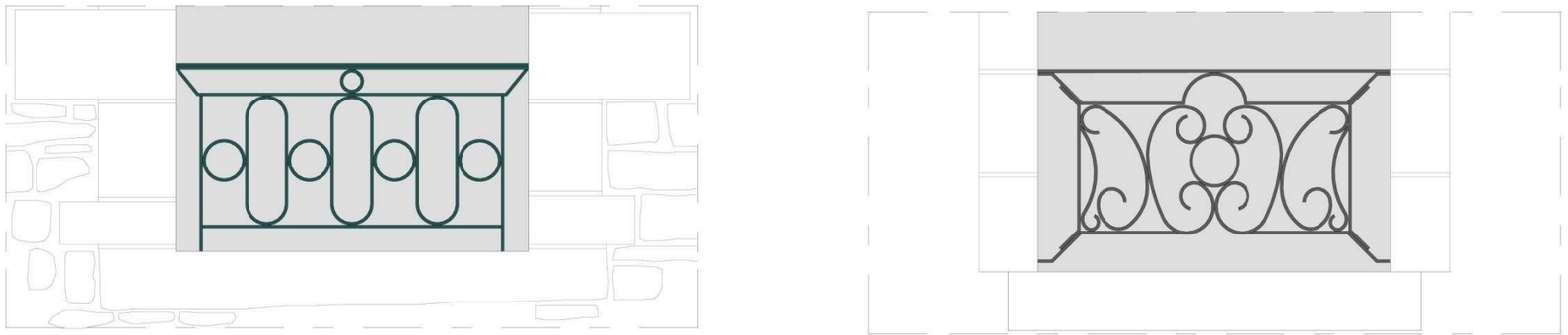




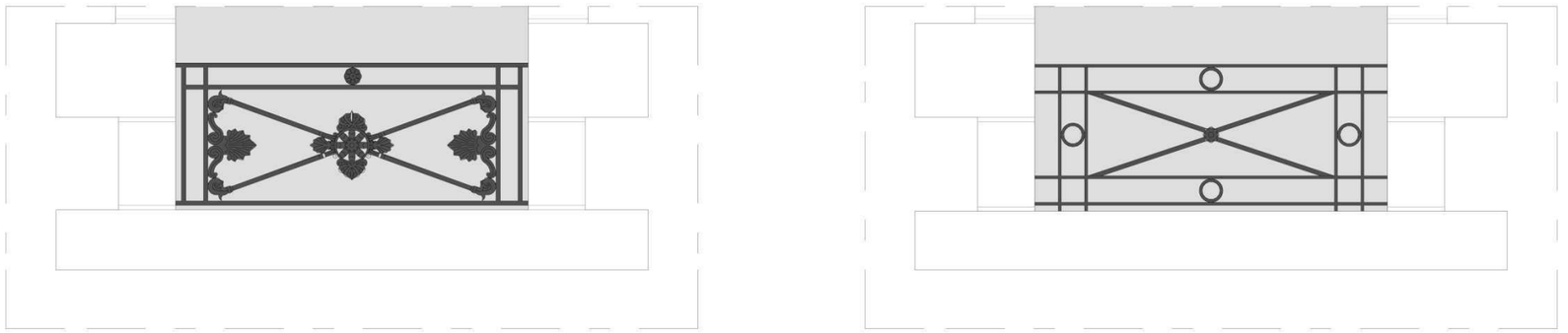
Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

VII - LES GARDES CORPS

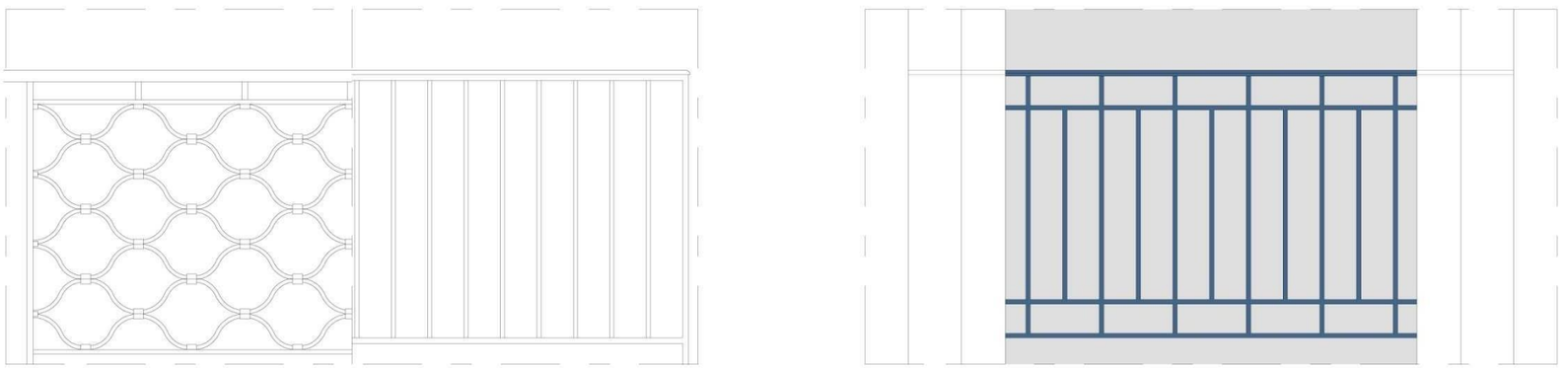
type 3



type 4



type 6

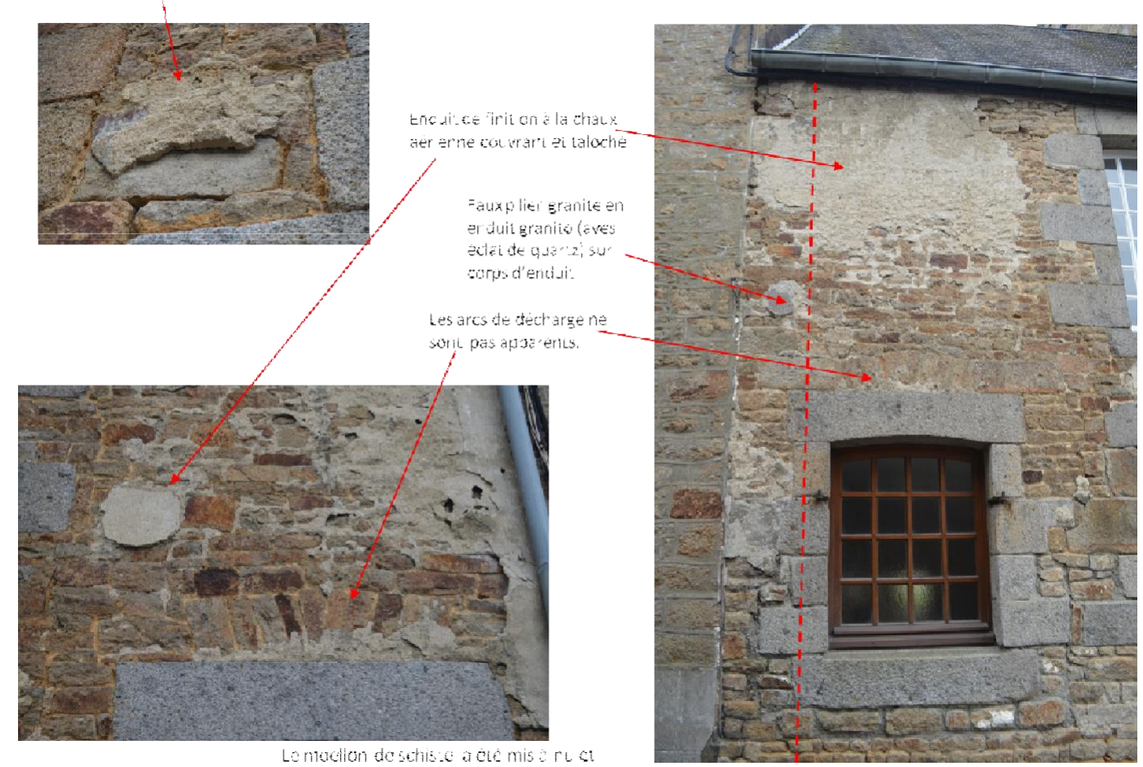


nota : si intervention sur garde-corps existants, se conformer au DTU

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

Les enduits (traces archéologiques)

type 3







Exemples d'encadrement de baie enduits





Exemple d'immeuble entièrement enduit

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

type 3

Tympan de fronton avec armoiries guirlande et noué au mortier de chaux.





Matrice de corniches en brique non destinée à rester apparente mais à recevoir un mortier de chaux décoratif formant moulure.

La sablière est en bois moulurée et badigeonnée en ocre rouge.



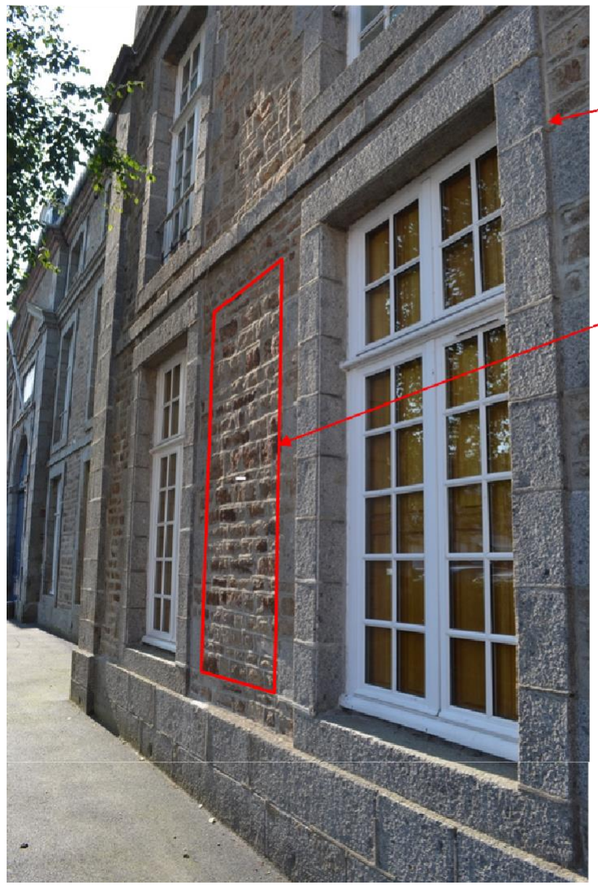
Ancien porche voute en granite avec décor en enduit dans les écoinçons.

Jambages refaits au ciment : proscrit.



Exemple d'édifices entièrement enduits à l'origine

Exemple de tables de trumeaux saillantes destinée à être enduite



L'enduit vient mourir contre l'encadrement de réserve en pierre de taille

Renfiement dans le parement du moellon de schiste pour table de trumeau



L'enduit dessine l'encadrement

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE



Exemple de bâtiment entièrement enduit



Type 4

Exemple de bâtiment entièrement enduit



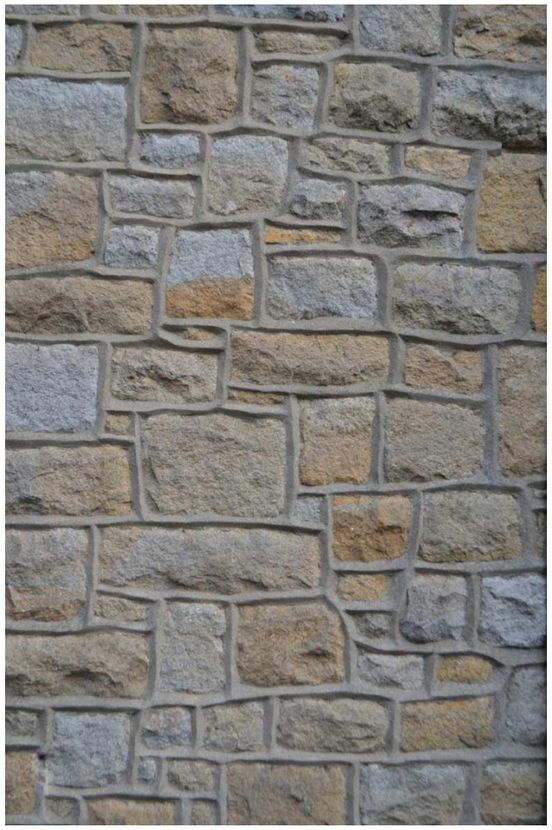
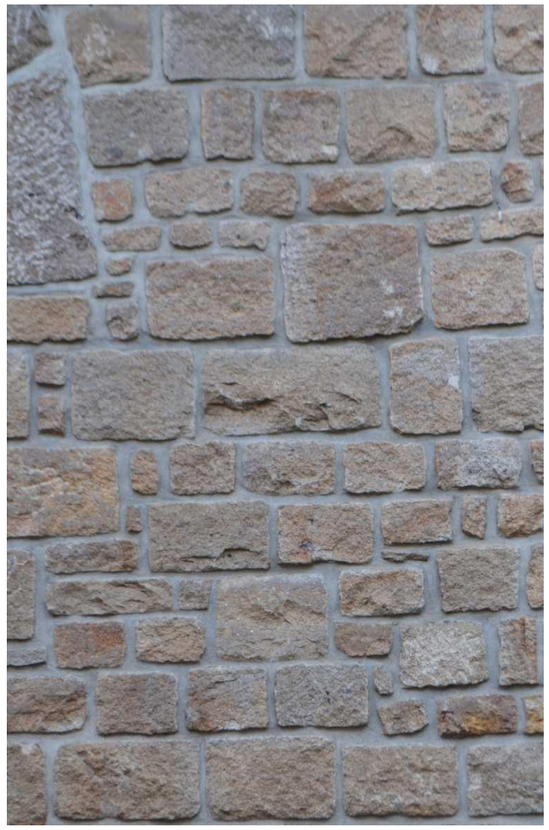
Exemple de bâtiment destinés à laisser la pierre apparente

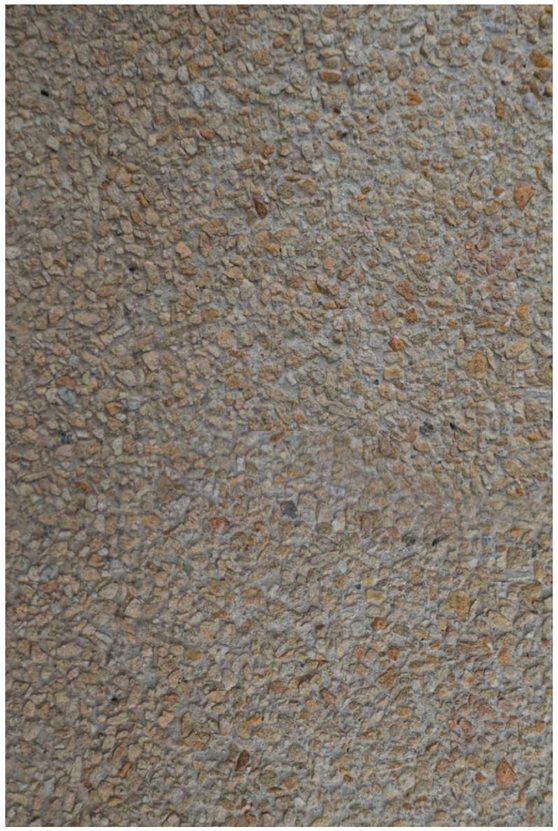
-Moellon de granite équarri côté rue
-Volets (pleins) au rdc
Volets persiennes avec cayette mobile à étage
-- volets persiennes en lucarne



Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

Type 6



Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

Type 3













Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

Type 5

















Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

Type 6













Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

Type 3

Palette / Finition PORTES, FENETRES & VOLETS

RAL 3004	RAL 3016	RAL 5024	RAL 6034	RAL 7044	RAL 9002	
rouge pourpre	rouge corail	bleu pastel	turquoise pastel	gris soie	blanc gris	blanc papyrus

Palette / Finition GARDE-CORPS & FERRONNERIE

RAL 6004	RAL 6005	RAL7016	RAL 9005
vert bleu	vert mousse	gris anthracite	noir profond

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

Type 4

Palette / Finition PORTES, FENETRES & VOLETS

RAL 3003	RAL 3005	RAL 5003	RAL 6004	RAL 6005	RAL 7035	RAL 8016	RAL 9002	RAL 9010	RAL 9018
rouge rubis	rouge vin	bleu saphir	vert bleu	vert mousse	gris lumière	brun acajou	blanc gris	blanc pur	blanc papyrus

Palette / Finition GARDE-CORPS & FERRONNERIE

RAL 6004	RAL 6005	RAL7016	RAL 9005
vert bleu	vert mousse	gris anthracite	noir profond

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

Type 5

Palette / Finition PORTES, FENETRES & VOLETS

RAL 4009	RAL 5003	RAL 5015	RAL 7035	RAL 9002	RAL 9010	RAL 9018
violet pastel	bleu saphir	bleu ciel	gris lumière	blanc gris	blanc pur	blanc papyrus

Palette / Finition GARDE-CORPS & FERRONNERIE

RAL 6004	RAL 6005		RAL7016	RAL 7035	RAL 9002	RAL 9010	RAL 9018
vert bleu	vert mousse	gris basalte	gris anthracite	gris lumière	blanc gris	blanc pur	blanc papyrus

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

Type 6

Palette / Finition PORTES, FENETRES & VOLETS

RAL 9001	RAL 9002	RAL 9010	RAL 9018	ton Chêne clair	ton Chêne foncé	ton Merisier
blanc crème	blanc gris	blanc pur	blanc papyrus			

Palette / Finition GARDE-CORPS & FERRONNERIE

RAL 1013	RAL7012	RAL 7035	RAL 9001	RAL 9002	RAL 9010	RAL 9018
blanc perle	gris basalte	gris lumière	blanc crème	blanc gris	blanc pur	blanc papyrus

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

PONTS-SOUS-AVRANCHES

SAINT-JEAN-DE-LA-HAIZE

MARCEY-LES-GREVES

SAINT-SENIER-SOUS-AVRANCHES

LE VAL-SAINT-PERE

SAINT-MARTIN-DES-CHAMPS

S1a
S1b
S1c
S2
S3
S4a
S4b
S4c
S5a
S5b

0 50 200 500

N

PERIMETRE ET SECTEURS REGLEMENTAIRES DE L'AVAP

LEGENDE

- périmétre de protection de l'AVAP
- limite de secteur réglementaire de l'AVAP
- **secteur S1** - **Vieille Ville** : ancienne cité fortifiée et ancien domaine de l'Evêché
- **secteur S2** - **Trois Quartiers** : ancienne ville basse médiévale, majoritairement reconstruite sur elle-même
- **secteur S3** - : anciens faubourgs médiévaux et quartiers d'extension établi sur un réseau viaire et parcellaire planifiés au XVIIIe et XIXe siècle
- **secteur S4** - **Fragments de ville Reconstruction** (1945-1955) : îlots, rues ou morceau de rue et places conçue sur des plans d'ensembles et opération programmées.
- **secteur S5** - : quartier résidentiel pavillonnaire d'entre deux guerres et grands ensembles d'habitat collectifs publics des années 1960

Echelle 1:4000e

Vu pour être annexé à la délibération du conseil du conseil communautaire du 25 Février 2025

Le Président

David NICOLAS

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

AVAP D'AVRANCHES
PLAN DE PROTECTION

LEGENDE

PERIIMETRES DE PROTECTIONS ET DE SECTEURS REGLEMENTAIRES DE L'AVAP

- périmètre de protection de l'AVAP (surface couverte 78,6 ha)

Secteur réglementaire de l'AVAP

- **secteur S1** - **Vieille Ville** : ancienne cité fortifiée et ancien domaine de l'Evêché
- **secteur S2** - **Trois Quartiers** : ancienne ville basse médiévale, majoritairement reconstruite sur elle-même
- **secteur S3** - **Ville d'extension traditionnelle et planifiée** : anciens faubourgs médiévaux et quartiers d'extension établis sur un réseau viaire et parcellaire planifiés au XVIIIe et XIXe siècle
- **secteur S4** - **Fragments de ville Reconstruction** (1945-1955) : îlots, rues ou morceaux de rues et places conçues sur des plans d'ensembles et opérations programmées.
- **secteur S5** - **Ville d'extension résidentielle et programmée** : quartier résidentiel individuel d'entre-deux-guerres et grands ensembles d'habitat collectif public des années 1960

CONCERNANT LE BATI

- bâtiment protégé par la législation sur les Monuments Historiques
- Protection de niveau 1 - immeuble ou partie d'immeuble d'intérêt patrimonial majeur, ne pouvant être modifié que dans le sens de la réhabilitation ou restitution de ses dispositions architecturales d'origine.
- Protection de niveau 2 - immeuble ou partie d'immeuble d'intérêt patrimonial et architectural structurant à l'échelle de la ville, pouvant être modifié selon son type mais ne pouvant être démoli.
- bâtiment pouvant être maintenu, modifié ou démoli

numéro de repérage typologique du bâtiment

1	période 1 : avant 1570
2	période 2 : 1570 - 1770
3	période 3 : 1770 - 1920
4	période 4 : 1820 - 1880
5	période 5 : 1880 - 1944
6	période 6 : 1944 - 1970
7	période 7 : 1970 - 1980
8	période 8 : après 1980

- front bâti de qualité remarquable par son ordonnancement et sa cohérence : à préserver et mettre en valeur
- porches portails monumentaux à préserver
- anciens murs de vergers à entretenir et sauvegarder

CONCERNANT LES ESPACES PUBLICS ET NON BÂTIS

- sol pavé et espace minéral remarquable
- jardin privé remarquable
- jardin public remarquable
- jardin
- sujet remarquable à conserver
- arbres structurant à préserver sous réserve d'état sanitaire satisfaisant
- arbres d'accompagnement de l'espace urbain
- tracé de l'ancienne enceinte médiévale, portes, donjon et des vestiges de la cathédrale
- enceinte médiévale inscrite aux monuments historiques
- cône de vue panoramique vers le grand paysage à conserver et mettre en valeur
- périmètre des sites classés et inscrits CARMEN du jardin des plantes et du jardin de l'Evêché

INDICATION DE PROJETS

- zone de projet sur espaces publics ou rue déqualifiés, à réhabiliter et mettre en valeur
- verger citoyen à créer
- espace de jardin public (jardin de l'évêché) à réaménager et revaloriser
- chemin pédestre à revaloriser
- front bâti à créer ou à restituer

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 25 février 2025

Le Président

David NICOLAS

0 50 200 500

Arnaud PAQUIN architecte DPLG
architecte du Patrimoine DSA Chaillot

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
MONT SAINT-MICHEL
NORMANDIE

AVRANCHES

AVAP d'Avranches



RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 25 février 2025

Le Président

David NICOLAS

MONT-SAINT-MICHEL - NORMANDIE
Communauté d'Agglomération

Paquin ARCHITECTE

ARCHITECTES DU PATRIMOINE

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

SOMMAIRE

DEFINITION DU RAPPORT DE PRESENTATION 2

I. ARTICULATION AVEC LE PLUI ET LE PADD 2

OBJECTIF DE L'OUTIL REGLEMENTAIRE AVAP 3

II. CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC 3

III. ENJEUX DE L'AVAP 3

IV. AVAP ET DEVELOPEMENT DURABLE 4

Le patrimoine bâti et paysager 4

Les économies d'énergie 4

PERIMETRE DE L'AVAP 5

V. JUSTIFICATION DU ZONAGE 6

VI. LE NOUVEAU PERIMETRE DE PROTECTION 6

VII. LE PERIMETRE AVAP ET SES SOUS-SECTEURS 6

ETABLISSEMENT DE SECTEURS EN FONCTION DES ENJEUX 7

VIII. DECOMPOSITION DU PERIMETRE DE L'AVAP 7

IX. DEFINITION DES SECTEURS ET PRESENTATION DE LEURS ENJEUX RÉGLEMENTAIRES 8

LES ELEMENTS PATRIMONIAUX DE L'AVAP 11

X. PATRIMOINE PAYSAGER 11

XI. PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN 11

XII. PATRIMOINE D'INTÉRÊT HISTORIQUE MAJEUR 11

XIII. PATRIMOINE BATI D'INTERET PATRIMONIAL 11

XIV. CATEGORIES DE PROTECTION ET LEGENDE DU PLAN DE PROTECTION 12

- **BATIMENTS 12**
- **CONSTRUCTIONS D'ACCOMPAGNEMENT 12**

XV. ELEMENTS D'INTERET PAYSAGER 13

XVI. INDICATION DE PROJET 13

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

DEFINITION DU RAPPORT DE PRESENTATION

Le rapport de présentation présente les objectifs de l'aire en matière de préservation du patrimoine et de prise en compte du développement durable de façon argumentée et justifiée au regard du diagnostic architectural, patrimonial et environnemental dont il reprend la synthèse.

- un rapport de présentation des objectifs de l'aire. Ces objectifs sont fondés sur le diagnostic mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 642-1 et déterminés en fonction du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme s'il est entré en vigueur **; (AVAP)**

➢ il permet de valider les conclusions du diagnostic et en dégager un projet

➢ le règlement se fonde sur les objectifs explicités dans le rapport de présentation

I. ARTICULATION AVEC LE PLUI ET LE PADD

En cohérence avec les orientations générales définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du **Plan Local d'Urbanisme intercommunal du territoire Avranches – Mont Saint Michel**, le présent règlement met en œuvre des dispositifs qui visent à assurer la diversité des fonctions urbaines, à développer la mixité sociale de l'habitat, à préserver les formes urbaines et le patrimoine issus de l'histoire d'Avranches.

Les objectifs fixés par le PADD sont :

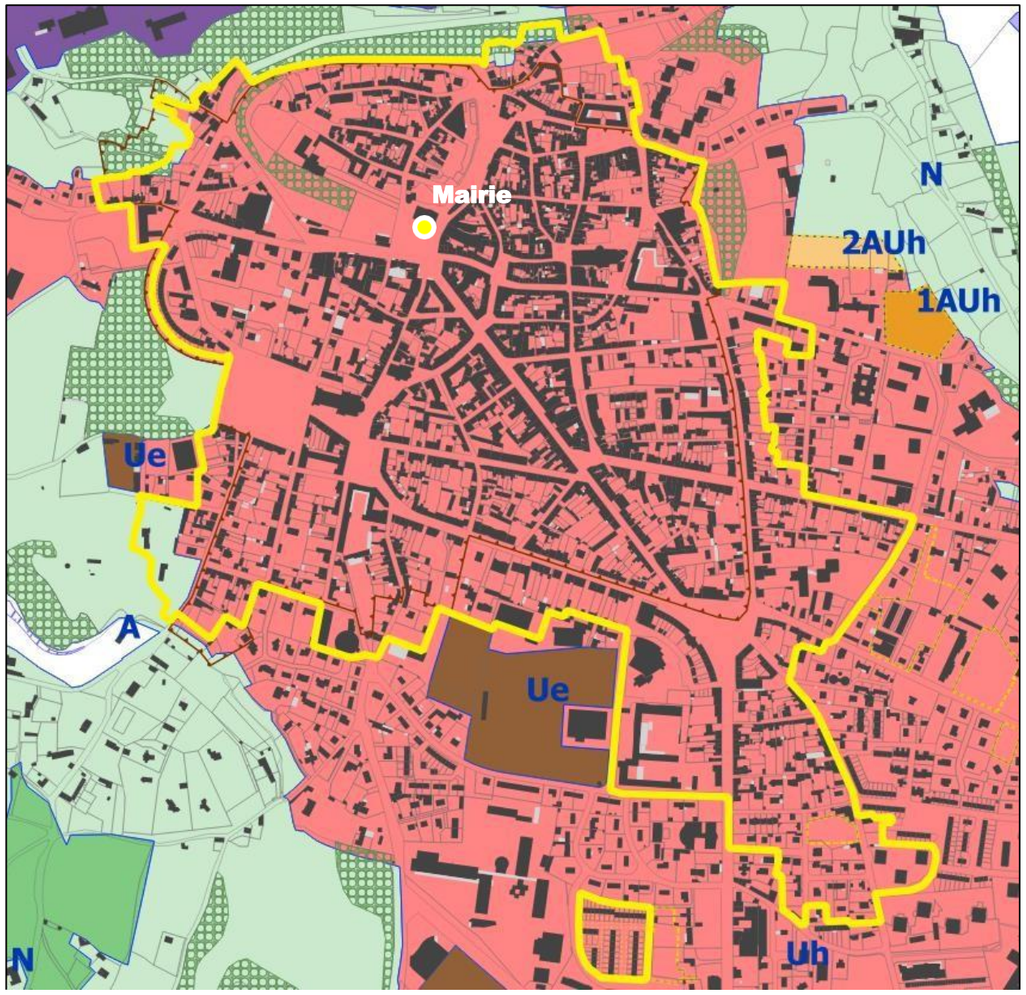
➢ **Poursuivre le développement d'un territoire attractif et rayonnant en améliorant son organisation ;**

➢ **Valoriser les aouts environnementaux et paysagers ;**

➢ **Développer une économie dynamique et innovante ;**

➢ **Limiter la consommation d'espace ;**

NB : Le périmètre de l'AVAP est établi quasi-intégralement sur la zone urbaine d'Avranches définie dans le PLUi Avranches – Mont Saint Michel.



Périmètre de l'AVAP superposé sur le zonage du PLUi Avranches – Mont Saint Michel – Secteur d'Avranches

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

OBJECTIF DE L'OUTIL REGLEMENTAIRE AVAP

II. CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

Avranches est une **ville patrimoniale dont la qualité tient aux caractères suivants :**

➢ Elle est construite sur un **promontoire** dominant le territoire de l'Avranchin et son rapport au site fonde son identité : **signal fort dans territoire et belvédère** sur le grand paysage du bocage du nord-est à Baie du Mont-Saint Michel au sud-ouest.

➢ Elle est dotée d'un **réseau viaire cohérent et performant** qui subsiste depuis l'époque romaine, qui s'est maintenu à l'époque médiévale dans l'espace urbain dans le grand parcellaire agraire, puis modernisé à la fin de l'Ancien Régime en s'appuyant sur le tracé d'une avenue royale qui assure la fonction de traverse axiale.

➢ Elle possède un **bâti qui remonte à l'époque médiévale** (type 1) mais qui a été très largement **reconstruit sur lui-même ou étendu dans un style classique** au XVIIe, XVIIIe et XIXe siècle (type 2, 3 et 4), et **reconstruit** pour partie après la seconde guerre mondiale dans un style moderne d'inspiration locale **en filiation avec l'architecture dominante** (type 6, Reconstruction).

➢ Son **urbanisme a été pensé depuis le XVIIIe siècle dans un esprit d'« embellissement »**, qui s'est manifesté par la création d'avenues, de boulevards et de jardins publics et une certaine volonté d'effacement des structures défensives et monuments médiévaux (enceinte sud, Cathédrale, Donjon, etc.),

➢ La ville s'est **dotée au XIXe siècle de nouveaux monuments religieux et laïques ainsi que d'équipements publics de qualité,** qu'il convient de valoriser.

➢ La ville possède encore de **nombreux jardins privés, fruitiers et d'agrément qu'il est important de préserver**.

III. ENJEUX DE L'AVAP

➢ **Respecter dans son développement la logique de l'urbanisme** de qualité mis en place de manière cohérente à travers l'histoire de la ville.

➢ **Mettre en valeur les espaces publics** : monument, structures paysagères, mobilier, sols et voirie

➢ **Repenser la ville dans sa logique de ville-jardin**, (dans l'esprit des **embellissements** classiques)

➢ Révéler et tirer parti de la position de **promontoire et de belvédère** de la ville

➢ **valoriser le bâti existant par une exigence architecturale patrimoniale** dans le respect des matériaux et dispositions architecturales d'origine ou en les restituant.

➢ **Accompagner et promouvoir une architecture contemporaine de qualité** pensée en harmonie avec l'héritage bâti.

➢ **Encourager la création ou la restitution de jardins** en cœur d'ilots et **sauvegarder les murs de vergers.**

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

IV. AVAP ET DEVELOPEMENT DURABLE

Le patrimoine bâti et paysager

La réhabilitation et la mise en valeur du patrimoine fait partie du concept même du développement durable et ce pour plusieurs raisons :

- la protection du paysage favorise la biodiversité

- la mise en valeur du patrimoine renforce l'attractivité touristique de la commune et la création d'emplois locaux liés au tourisme

- Le bâti ancien n'est pas dispendieux en énergie et constitue même souvent un modèle, par l'intelligence de ses dispositions, sa compacité et l'équilibre de son architecture. De plus, il s'est montré durable, solide, pérenne et adaptable et peut durer encore souvent très longtemps s'il est correctement entretenu

- la restauration, rénovation et réhabilitation du bâti ancien est moins consommatrice de l'énergie grise *(énergie intrinsèque est la quantité d'énergie nécessaire lors du cycle de vie d'un matériau ou d'un produit : la production, l'extraction, la transformation, la fabrication, le transport, la mise en œuvre, l'entretien puis pour finir le recyclage)* que la construction neuve

- les chantiers de rénovation font appel aux savoirs faire non délocalisables et participent au développement de l'artisanat local

- la connaissance du patrimoine permet la pérennisation des modes constructives et les formes urbaines adaptées à la géologie et au climat local dans les constructions nouvelles

- les logements anciens construits avant 1948 représentent un tiers du parc de logement national, l'enjeu d'économie d'énergie et donc important

Les économies d'énergie

➢ *L'intervention sur le bâti ancien*

Dans le contexte de l'AVAP, il faudra définir des axes d'intervention qui, sans compromettre le patrimoine bâti, permettront de participer à la démarche de réduction de consommation énergétique des bâtiments anciens.

➢ *Définitions (rappel)*

- **RESTAURER:** c'est conserver et garder tous les éléments authentiques et reconstituer les parties détruites ou endommagées, éliminer les ajouts tardifs incompatibles avec le contexte architectural originel.

  ➢ Concerne le bâti "prestigieux", protégé en gris foncé

- **REHABILITER :** c'est remettre en état, apporter le confort. Alliance du respect du bâti avec des performances thermiques actuelles.

➢ Concerne la majorité du parc ancien (avant 1948) et la majorité des demandes des maîtres d'ouvrages. Concerne le bâti protégé et non protégé (gris moyen et gris clair)

- **RENOVER :** c'est changer, transformer, moderniser sans considération pour l'histoire du bâti ancien, ni son fonctionnement spécifique.

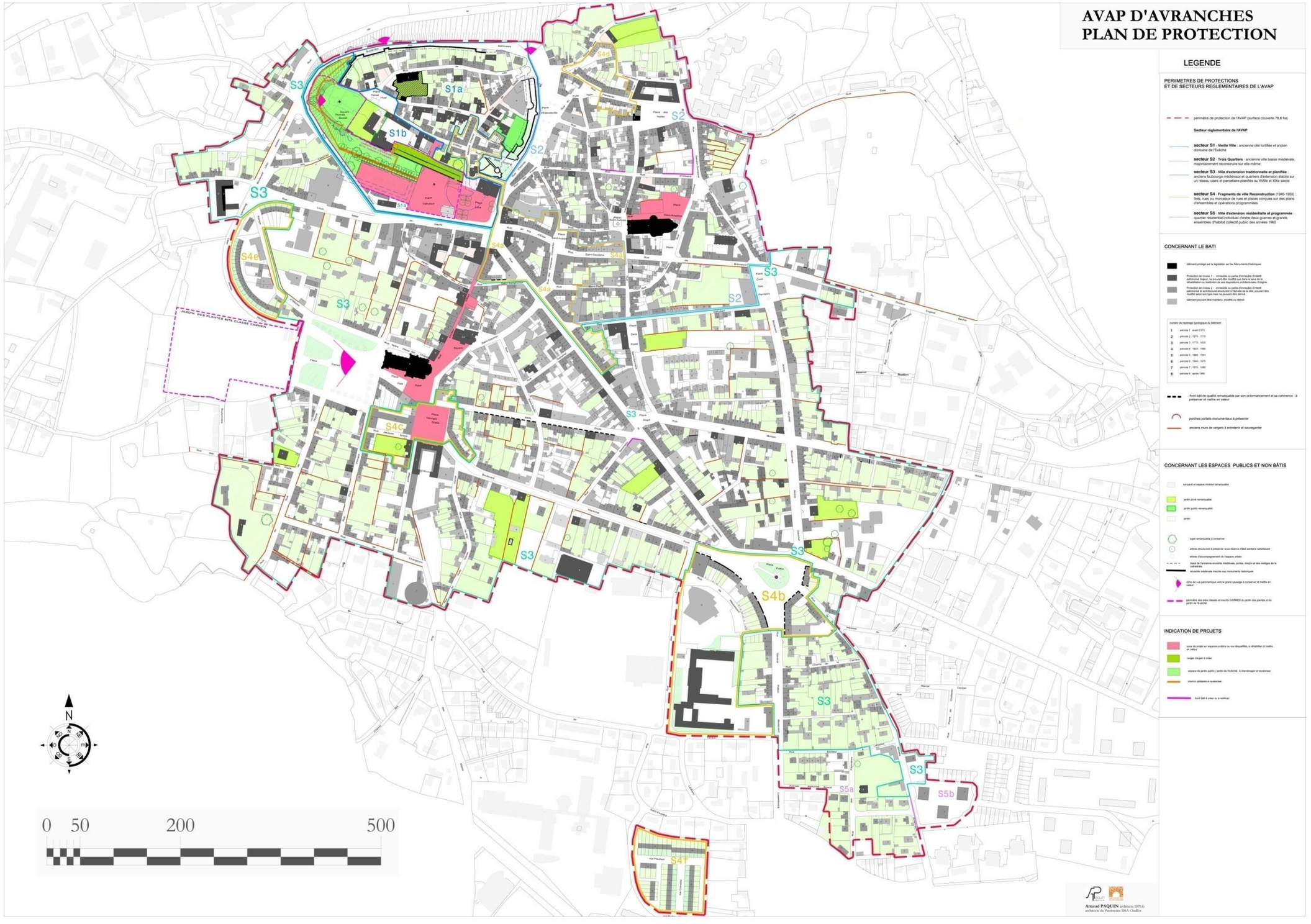
➢ Attention à la perte de la valeur architecturale et mise en danger du bâti par des solutions techniques inadaptées. Concerne le bâti non protégé (gris clair)

➢ *Objectif*

Porter un raisonnement cohérent, issu tant des recherches sur le fonctionnement du bâti ancien que des objectifs officiels, qui permette de concilier bâti ancien et performance énergétique sans toutefois pouvoir et devoir atteindre aux objectifs du bâti neuf.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

PERIMETRE DE L'AVAP



Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

V. JUSTIFICATION DU ZONAGE

Le périmètre proposé prend en compte la ville de développement traditionnelle dans la quasi-totalité de sa partie haute avec l'amorce de ses faubourgs anciens. Il englobe également des développements d'urbanisme programmé d'après-guerre, avec l'ensemble Patton et le groupe scolaire ainsi que la rampe Léon Jozeau-Marigné, attenante au Jardin des Plantes.

Le Jardin des plantes, considéré comme un espace autonome et protégé par lui-même et répertorié au titre du code de l'environnement, possède 2 monuments historiques. Il est laissé hors de l'AVAP. Le hameau du chemin de la Boutonnière et la ferme de Changeons sont, quant à eux, inclus dans le Périmètre de protection modifié.

Les faubourgs Saint Etienne et de Ponts Gilbert ne sont pas intégrés au secteur AVAP en raison de leur hétérogénéité et leur dégradation architecturale routière et urbaine. Et bien qu'ils soient situés en entrée de ville, ils sont en fait séparés du centre par une longue séquence urbaine hétérogène et sans cohérence aujourd'hui.

Les grands ensembles et les zones d'extensions urbaines récentes de type « pavillonnaire » ne sont pas pris en compte dans le périmètre AVAP car l'urbanisme et l'architecture ne présentent pas de caractéristiques propres à la longue histoire d'Avranches et à son identité.

Toutefois les maisons en bandes des rues Corneille, Flaubert et Barbey d'Aurévilly sont protégées dans l'AVAP en raison de la qualité de leur architecture de la cohérence de leur implantation. Enfin, des exemplaires d'immeubles tours dits « immeubles » Lainé relevés pour leur qualité architecturale dans le diagnostic, sont également inclus dans le périmètre de l'AVAP.

VI. LE NOUVEAU PERIMETRE DE PROTECTION

La création de l'AVAP suspend les effets des rayons de protection de 500 m des abords de Monuments Historiques (articles 13bis et 13ter de la loi du 31 décembre 1913) sur le territoire de l'AVAP, quelle que soit la localisation du monument, au sein ou hors de son périmètre. Au-delà, les parties résiduelles des périmètres d'abords continuent de s'appliquer.

Les périmètres de protection des Monuments Historiques d'AVRANCHES, sont couverts sur une grande partie, par les secteurs de la future AVAP.

A l'extérieur de ce nouveau périmètre, les rayons de protection de 500 m seront annulés ou remplacés par un Périmètre de Protection Modifié, lequel sera créé en même temps que l'AVAP. Ce dernier se développera vers l'ouest vers la rue du Chanoine Bérenger afin de contrôler le secteur du lycée Notre-Dame de la Providence et le hameau de la Boutonnière avec la ferme de Changeons.

VII. LE PERIMETRE AVAP ET SES SOUS-SECTEURS

PLAN DE PROTECTION DE L'AVAP D'AVRANCHES

LEGENDE

PERIMETRES DE PROTECTIONS ET DE SECTEURS REGLEMENTAIRES DE L'AVAP

- édifice protégé au titre de la loi des MH (ABF)
- périmètre de protection des Monuments Historiques
- périmètre de protection de l'AVAP

Secteur réglementaire de l'AVAP

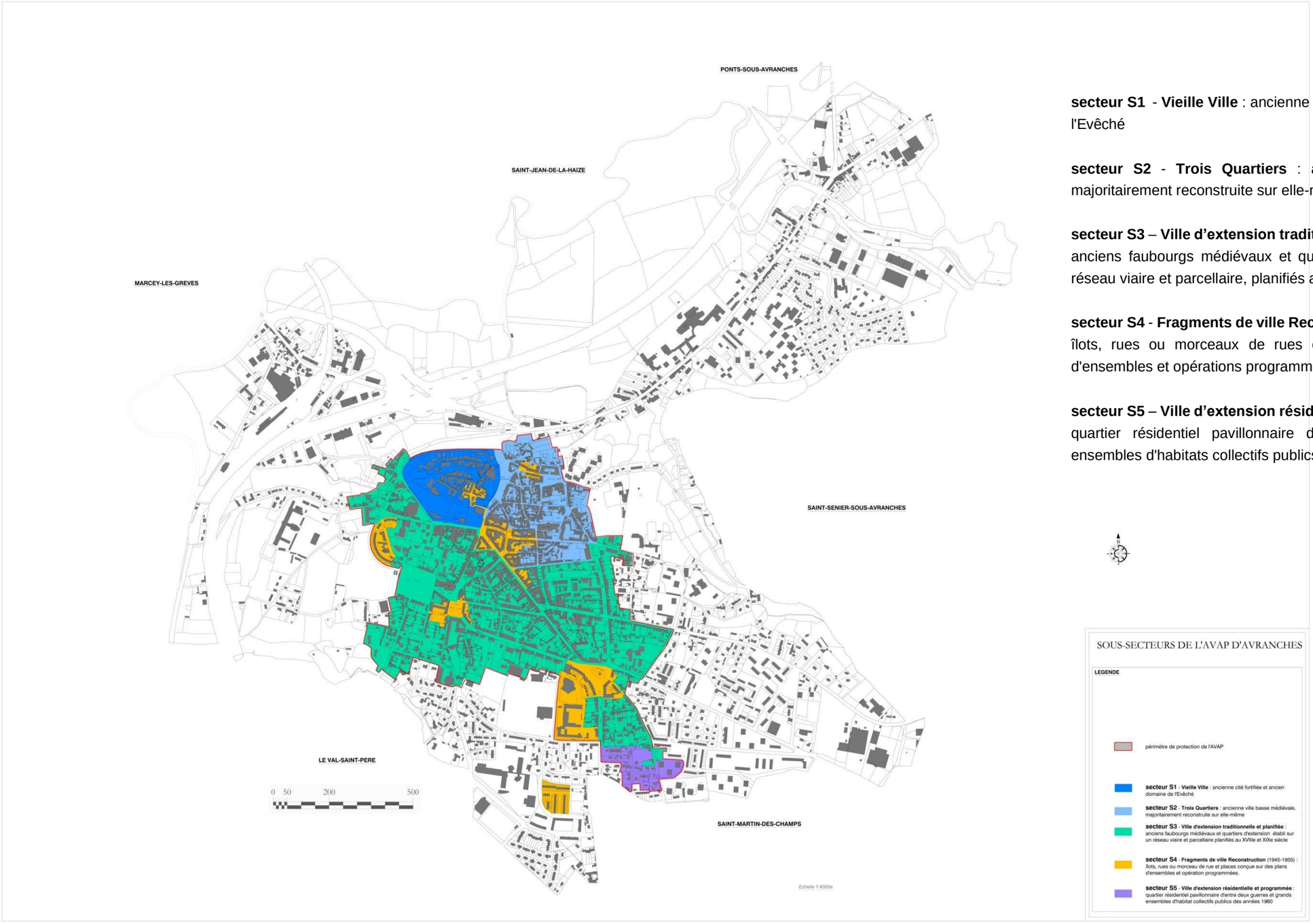
- **secteur S1** - **Vieille Ville** : ancienne cité fortifiée et ancien domaine de l'Evêché
- **secteur S2** - **Trois Quartiers** : ancienne ville basse médiévale, majoritairement reconstruite sur elle-même
- **secteur S3** - **Ville d'extension traditionnelle et planifiée** : anciens faubourgs médiévaux et quartiers d'extension établis sur un réseau viaire et parcellaire planifiés au XVIIIe et XIXe siècle
- **secteur S4** - **Fragments de ville Reconstruction** (1945-1955) : îlots, rues ou morceaux de rues et places conçues sur des plans d'ensembles et opérations programmées.
- **secteur S5** - **Ville d'extension résidentielle et programmée** : quartier résidentiel pavillonnaire d'entre deux guerres et grands ensembles d'habitat collectifs publics des années 1960

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

ETABLISSEMENT DE SECTEURS EN FONCTION DES ENJEUX

VIII. DECOMPOSITION DU PERIMETRE DE L'AVAP

Le périmètre de l'AVAP est composé de 5 grands secteurs:



secteur S1 - **Vieille Ville** : ancienne cité fortifiée et ancien domaine de l'Evêché

secteur S2 - **Trois Quartiers** : ancienne ville basse médiévale, majoritairement reconstruite sur elle-même.

secteur S3 – **Ville d'extension traditionnelle et planifiée** :
anciens faubourgs médiévaux et quartiers d'extension, établis sur un réseau viaire et parcellaire, planifiés aux XVIIIe et XIXe siècle

secteur S4 - **Fragments de ville Reconstruction** (1945-1955) :
îlots, rues ou morceaux de rues et places conçues sur des plans d'ensembles et opérations programmées.

secteur S5 – **Ville d'extension résidentielle et programmée** :
quartier résidentiel pavillonnaire d'entre deux guerres et grands ensembles d'habitats collectifs publics des années 1960

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

IX. DEFINITION DES SECTEURS ET PRESENTATION DE LEURS ENJEUX RÉGLEMENTAIRES

Les objectifs de protection sont hiérarchisés selon les secteurs, les prescriptions y sont différenciées selon les caractéristiques propres à chacun.

L'objectif de l'AVAP est de maintenir et renforcer les qualités urbaines et architecturales de chaque secteur :

- **secteur S1 - Vieille Ville** : ancienne cité fortifiée et ancien domaine de l'Evêché

➢ objectif secteur S1 : mettre en valeur l'historique et la diversité du bâti, rénover et révéler la qualité des espaces publics



- **secteur S2 - Trois Quartiers :** ancienne ville basse médiévale, majoritairement reconstruite sur elle-même.

➢ Enjeux du secteur S2 :

L'objectif est de rénover et assainir le quartier Saint-Gervais, ancien centre historique et économique de la ville. Il s'agit d'un quartier en cours de dégradation accentuée par le phénomène de vacance. Intervenir sur les cœurs d'ilots pour les réhabiliter et mettre en valeur le bâti, riche mais souvent déqualifié.



NB : le PLUI a prévu d'instituer une servitude de projet de 5 ans sur ce quartier

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

- **<u>secteur S3 – Ville d'extension traditionnelle et planifiée</u> :**

Il s'agit des anciens faubourgs médiévaux et de quartiers d'extension établis sur un réseau viaire et parcellaire planifiés aux XVIIIe et XIXe siècle



➢ Enjeux du secteur S3 : les objectifs de ce secteur sont :

- de conserver la qualité d'espace équilibré bâti et jardin,
- de réhabiliter les espaces non bâtis souvent déqualifiés par les aires de stationnement,
- d'éviter la banalisation de l'architecture par la rénovation des façades et toitures,
- de révéler au contraire la qualité du bâti en respectant les types architecturaux et la charte pour chacun d'eux,
- et de replanter le long des axes majeurs boulevards, rue de Mortain, etc…

- **<u>secteur S4 - Fragments de ville Reconstruction (1945-1955)</u> :**

Îlots, rues ou morceaux de rues et places conçues sur des plans d'ensembles et opérations programmées.

➢ Enjeux du secteur S4 :

Il s'agit de conserver l'unité architecturale et intervenir sur le bâti en tenant compte des unités de construction d'origine, au-delà du parcellaire, et de doter les ensembles homogènes d'une charte réglementaire spécifique au type 6 et adapté à l'ilot, ou au morceau de rue, qui ont été reconstruits.



Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

- **<u>secteur S5 – Ville d'extension résidentielle et programmée</u> :**

  Il s'agit d'une part d'un quartier résidentiel pavillonnaire d'entre deux guerres et d'autre part d'un groupe d'immeubles collectifs, choisis à titre de témoin, dans un grand ensemble d'habitats collectifs publics des années 1960

➢ Objectif du secteur S5 : mettre en valeur et protéger la production bâtie de qualité du XXe siècle.



Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

LES ELEMENTS PATRIMONIAUX DE L'AVAP

X. PATRIMOINE PAYSAGER

La ville apparaît depuis le lointain comme perchée sur un site qui regarde tout le territoire.

Sa ligne de crête hérissée d'églises et chatoyante de toutes les facettes de ses toitures d'ardoises, se hisse sur les ondulations géologiques qui naissent dans la Baie et remontent le long des vallées qui l'entourent.

Avranches dialogue avec la Baie du Mont-Saint-Michel et son horizon ; de toutes parts elle la surplombe et la domine, déployant et amorçant derrière elle tout le pays du Sud Manche.

Les remparts de la Vieille Ville donnent encore à Avranches une bonne part de son caractère imposant.

La ville se présente dans une posture dominante sur son territoire bien qu'elle ait perdu le monument phare qu'était la cathédrale romane Saint-André érigée aux XIe et XIIe siècles. Elle prenait place sur le rocher d'about de ce plateau granitique, promontoire haut de 92m au-dessus de la baie du Mont-Saint-Michel.

L'AVAP vise à renforcer et mettre en valeur cette disposition caractéristique de la ville qui la révèle dans le paysage et participe à l'identité de tout le territoire du Sud-Manche.

XI. PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN

La ville présente une production bâtie particulièrement riche et identitaire avec :

- une architecture sobre et de filiation, relativement homogène malgré les époques, où dominent le granit et l'ardoise, éléments fédérateurs de la ville.
- une typologie architecturale riche constituée d'hôtels particuliers, de maisons bourgeoises, sans oublier les églises, couvents, et édifice publics de belle qualité.
- et un petit patrimoine particulièrement intéressant et structurant que sont les murs de vergers, de clôture de parcelle potagère et de puits intégrés aux murs ou aux immeubles, etc.

L'évolution des modes de vie et l'industrialisation de la construction a contribué à l'appauvrissement du patrimoine et l'accélération de ce processus depuis ces dernières décennies avec les incitations à la rénovation énergétique, a fait parfois disparaître les caractéristiques architecturales du bâti (les portes et les fenêtres anciennes en particulier) qui faisaient sa qualité, entraînant la dévalorisation du patrimoine architectural.

L'analyse architecturale réalisée dans la phase de DIAGNOSTIC a permis d'identifier ces multiples caractéristiques.

La mise en valeur d'Avranches et de son patrimoine, nécessite bien évidemment la conservation des caractéristiques architecturales reconnues pour les bâtiments anciens, pouvant aller jusqu'à la restitution de certaines dispositions disparues pour les bâtiments les plus significatifs, mais également la mise en valeur des bâtiments d'habitation traditionnels par des choix raisonnés.

Elle nécessite également d'intégrer les constructions neuves dans la continuité du bâti existant et d'adapter les nouveaux commerces dans les bâtiments existants du centre ville.

Le règlement de l'AVAP sert d'outil pour mettre en œuvre ces objectifs.

Celui-ci s'appuie sur l'analyse et les différents documents graphiques qui l'accompagnent, notamment le PLAN DE PROTECTION (page 4), qui a été réalisé pour permettre de hiérarchiser la protection du bâti en fonction de sa "valeur" architecturale.

XII. PATRIMOINE D'INTÉRÊT HISTORIQUE MAJEUR

Plusieurs monuments historiques (1 classé et 7 inscrits) sont situés sur le territoire de la ville.

Les Monuments Historiques classés ou inscrits continuent à être régis par les dispositions du code du Patrimoine.

XIII. PATRIMOINE BATI D'INTERET PATRIMONIAL

Concernant le patrimoine bâti, l'enjeu est la conservation des bâtiments en place et leur rénovation en tant qu'ils représentent la mémoire de la ville et par là son identité. Il n'est pas souhaitable de les faire évoluer par des ajouts bien que ceux-là soient évidemment envisageables.

Avranches a déjà été largement détruite lors de la Bataille de Normandie de 1944 et doit conserver ce qui ne peut plus être construit à un coût abordable : une architecture construite en matériaux pérennes, écologiques et durables.

L'objectif visé est la conservation-rénovation pour la mise en valeur du patrimoine ancien, avec une remise à niveau énergétique et thermique, sans que cela porte préjudice aux dispositions architecturales sanitaires et esthétiques d'origine.

Il s'agit d'abord et avant tout de faire durer et perdurer une ville qui a duré. L'apport actuel ne se situe pas d'abord dans le renouvellement (même s'il n'est pas exclu pour de nombreux bâtiments) mais dans la conservation de ce qui est reconnu comme patrimonial, en le restaurant dans les règles de l'art.

Cette démarche pérennise le bâti mais aussi le savoir faire technique et artisanal qui se rapporte à cette production architecturale.

Ainsi seront remis en œuvre selon les critères définis par la typologie architecturale avranchinaise :

- les enduits de façade traditionnels selon les types de bâti,
- les traitements de joints en rapport avec la maçonnerie,
- les restaurations ou restitutions de menuiseries adaptées au bâti.
- les toitures seront restaurées dans les règles de l'art avec les matériaux et procédés qui correspondent aux bâtiments et les éléments dégradés ou disparus, tels que les lucarnes ou fleurons seront restitués.

Le périmètre protégé de l'AVAP dans son ensemble avec toute sa typologie architecturale représente et constitue l'identité d'Avranches et il convient de le faire durer.

Le règlement de l'AVAP est porté par cet esprit visant à préserver l'identité de la ville acquise au cours des siècles et aboutissant à un type architectural bien avranchinais.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

XIV. CATEGORIES DE PROTECTION ET LEGENDE DU PLAN DE PROTECTION

Indépendamment des secteurs et des prescriptions qui s'y appliquent, on peut distinguer plusieurs catégories de protections du patrimoine d'indications d'intérêt patrimonial.

- **BATIMENTS**

➢ **Bâtiment protégé par la législation sur les Monuments Historiques***

➢ **Protection de niveau 1** – indiqué en GRIS FONCE – immeuble ou partie d'immeuble d'intérêt patrimonial majeur, ne pouvant être modifié que dans le sens de la réhabilition ou restitution de ses dispositions architecturales d'origine.

➢ **Protection de niveau 2** – indiqué en GRIS MOYEN –immeuble ou partie d'immeuble d'intérêt patrimonial et architectural structurant à l'échelle de la ville, pouvant être modifié selon son type mais ne pouvant être démoli.

➢ **Bâtiment non protégé** – indiqué en GRIS CLAIR– pouvant être maintenu, modifié ou démoli

➢ **Front bâti de qualité remarquable** par son ordonnancement et sa cohérence – indiqué en POINTILLE NOIR – à préserver et mettre en valeur

- **CONSTRUCTIONS D'ACCOMPAGNEMENT**

➢ **Enceinte médiévale inscrite aux monuments historiques** – indiquée par un trait NOIR épais

➢ **Anciens murs de vergers** – indiqués par un trait MARRON – à entretenir et sauvegarder

➢ **Porches, portails monumentaux, à préserver**– indiqués par un ARC DE CERCLE ROUGE – à entretenir et sauvegarder

➢ **Tracé de l'ancienne enceinte médiévale, portes, donjon et des vestiges de la cathédrale** – indiqué en POINTILLE PARME

Ci-contre, vous trouverez la légende du Plan de Protection concernant ces éléments patrimoniaux bâtis
Ces éléments se retrouvent indifféremment dans les différents secteurs de l'AVAP.

PLAN DE PROTECTION DE L'AVAP D'AVRANCHES

LEGENDE

CONCERNANT LE BATI

- bâtiment protégé par la législation sur les Monuments Historiques
- Protection de niveau 1 - immeuble ou partie d'immeuble d'intérêt patrimonial majeur, ne pouvant être modifié que dans le sens de la réhabilitation ou de la restitution de ses dispositions architecturales d'origine.
- Protection de niveau 2 - immeuble ou partie d'immeuble d'intérêt patrimonial et architectural structurant à l'échelle de la ville, pouvant être modifié selon son type mais ne pouvant être démoli.
- bâtiment pouvant être maintenu, modifié ou démoli

numéro de repérage typologique du bâtiment

1	période 1 : avant 1570
2	période 2 : 1570 - 1750
3	période 3 : 1750 - 1820
4	période 4 : 1820 - 1880
5	période 5 : 1880 - 1944
6	période 6 : 1946 - 1960
7	période 7 : 1960 - 1980
8	période 8 : après 1980

- front bâti de qualité remarquable par son ordonnancement et sa cohérence : à préserver et mettre en valeur
- porches portails monumentaux à préserver
- anciens murs de vergers à entretenir et sauvegarder

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

XV. ELEMENTS D'INTERET PAYSAGER

- **sol pavé et espace minéral remarquable** – indiqué en trame carrée marron
- **jardin privé remarquable** – indiqué en APLAT VERT CLAIR et hachuré vert moyen – à conserver et mettre en valeur
- **jardin public remarquable** – indiqué en APLAT VERT MOYEN et hachuré vert foncé – à conserver et mettre en valeur
- **jardin**– indiqué en HACHURE VERT CLAIR
- **sujet remarquable** – indiqué en DESSIN ARBRE CIRCULAIRE VERT EPAIS– à conserver et mettre en valeur
- **arbres structurants** – indiqués en CERCLE VERT EPAIS – à préserver sous réserve d'état sanitaire satisfaisant
- **arbres d'accompagnements** – indiqués en CERCLE VERT FIN – de l'espace urbain à mettre en valeur
- **les points de vue : cônes de vue, axes de vue** – indiqué par un cône de vue FUCHSIA – **panoramique vers le grand paysage à conserver et mettre en valeur**

XVI. INDICATION DE PROJET

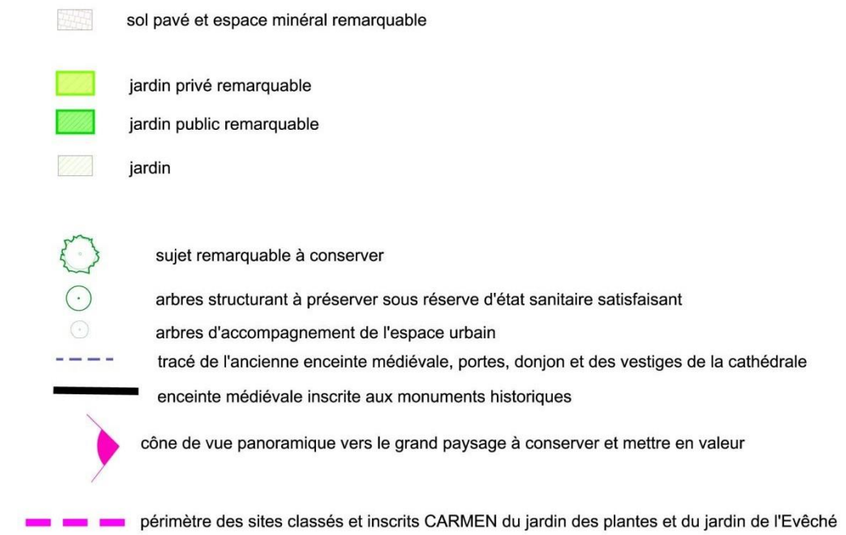
- zone de projet sur espaces publics ou rues déqualifiées– indiqué en APLAT ROSE – à réhabiliter et mettre en valeur
- verger citoyen à créer – indiqué en VERT KAKI
- espace de jardin public – indiqué en VERT D'EAU – (jardin de l'évêché) à réaménager et revaloriser
- chemin pédestre à revaloriser– indiqué par un trait JAUNE ORANGE
- front bâti à créer ou à restituer – indiqué en POINTILLE FUCHSIA

Ci-contre, vous trouverez la légende du Plan de Protection concernant ces éléments patrimoniaux

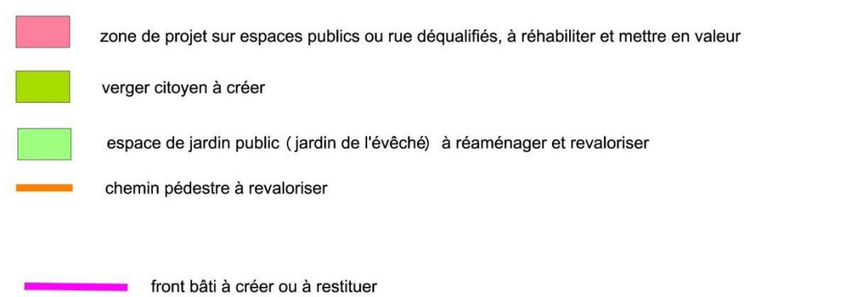
PLAN DE PROTECTION DE L'AVAP D'AVRANCHES

LEGENDE

CONCERNANT LES ESPACES PUBLICS ET NON BÂTIS



INDICATION DE PROJETS



Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

AVRANCHES



ÉTUDE POUR LA CRÉATION D'UNE AVAP

DOSSIER DE DIAGNOSTIC

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 25 Février 2025

Le président

David NICOLAS

MONT-SAINT-MICHEL - NORMANDIE
Communauté d'Agglomération

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

SOMMAIRE

ANALYSE URBAINE ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

I- LA VILLE ET SON TERRITOIRE p 3 - 7
1- Situation géographique
2- Situation Physique
3- Situation portuaire en fond de baie
4- topographie

II- MISE EN PLACE ET EVOLUTION DE LA VILLE A TRAVERS L'HISTOIRE p 8 - 15
1- La ville romaine
2-3 Avranches : un évêché et une cité fortifiée au Moyen-Age
4 Epoque moderne (Fin XVIIIe s.) installation de la ville dans le nouveau réseau routier royal
5- La Traverse Royale une nouvelle impulsion pour la ville
6- Renouveau de l'urbanisme au XIXe s
7- Evolution de la surface urbaine de la ville jusqu'à nos jours

III- ETUDE DU RESEAU VIAIRE p 16 - 18
1- Etude du réseau viaire à l'échelle territoriale.
2- Hiérarchisation des voies dans la ville

IV- ETUDE DE LA STRUCTURE PARCELLAIRE p 19 - 22
1 - Typologie urbaine
2 - Structure du parcellaire du centre ancien
3 - Logique d'implantation du bâti sur le parcellaire et évolution des cœurs d'îlots en centre ancien

V-- ETUDE DU BATI p 23 - 50
1 - Analyse de la morphologie urbaine
2 - Approche typologique
3 - Physionomie des rues en centre ancien
4 - Typologies dominantes en centre ancien
5 - Plan de repérarge des monuments historiques & sites protégés au titre de l'environnement
6 - Les monuments et édifices remarquables
7 - Le patrimoine bâti des extensions urbaines depuis 1950

VI - APPROCHE ENVIRONNEMENTALE DE LA VILLE p 51 - 58
1 - La ville est le Paysage
2 - Repérage des espaces verts et naturels
3 - Les jardins au coeur de l'espace urbain
4 - Thématique de l'eau : exemple de la vieille ville
5 - Une histoire botanique, horticole et fruitière propre à Avranches
6 - Les pathologies et altérations des espaces publics et coeur d'îlots

VI - SYNTHESE p 59-61
Les enjeux patrimoniaux à l'echelle de la ville

ANNEXE A0
1- Typologie urbaine
2- Analyse de la morphologie urbaine
3- Approche typologique
4- Repérage des espaces verts et naturels

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

1 - Situation géographique

2 - Situation physique

3 - Situation portuaire en fond de baie

4 - Topographie

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

AVRANCHES





ALTITUDES mini. 7m - maxi. 108m

Deux rivières : la Sée au nord et la Sélune au sud



Entre trois régions



Entre deux départements et deux villes importantes



Autoroutes des Estuaires

Distances entre AVRANCHES

Granville (50) 30min
Coutances (50) 50min
Saint Lo (50) 50min
Cherbourg (50) 1h30min

Rennes (35) 1h
Caen (14) 1h
Saint Brieuc (22) 1h30

Situation particulière d'Avranches entre deux centres économiques forts et assez éloignée des villes du départements.

D'après le recensement Insee de 2007, Avranches compte 8 226 habitants (soit une diminution de 3 % par rapport à 1999).

La commune occupe le 1 136e rang au niveau national, et le 7e au niveau départemental sur 601 communes.

L'évolution du nombre d'habitants est connue à travers les recensements de la population effectués à Avranches depuis 1793.

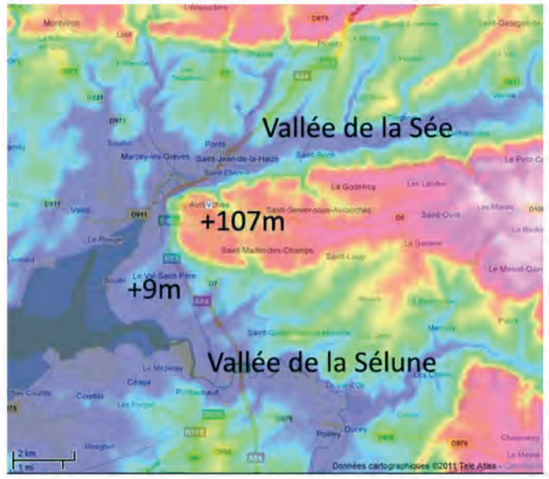
1793	1800	1806	1821	1831	1836	1841	1846	1851
5 880	5 413	6 144	6 431	7 269	7 690	8 256	7 965	8 932
1856	1861	1866	1872	1876	1881	1886	1891	1896
8 702	8 592	8 642	8 137	8 157	8 057	8 000	7 785	7 845
1901	1906	1911	1921	1926	1931	1936	1946	1954
7 384	7 360	7 174	6 597	6 803	6 881	7 130	7 554	8 004
1962	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2007	2008
8 854	9 775	10 136	9 468	8 638	8 509	8 239	8 226	8 179



Zone urbaine en développement
Zone stagnante
Zone en régression

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE





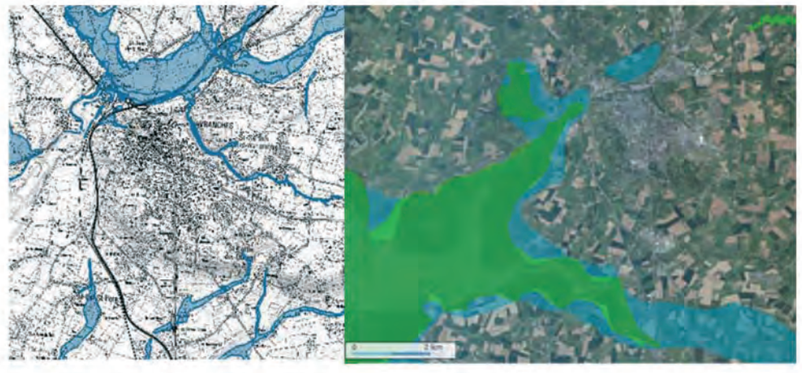
ALTITUDES mini. 7m - maxi. 108m
SUPERFICIE 4,50 km²





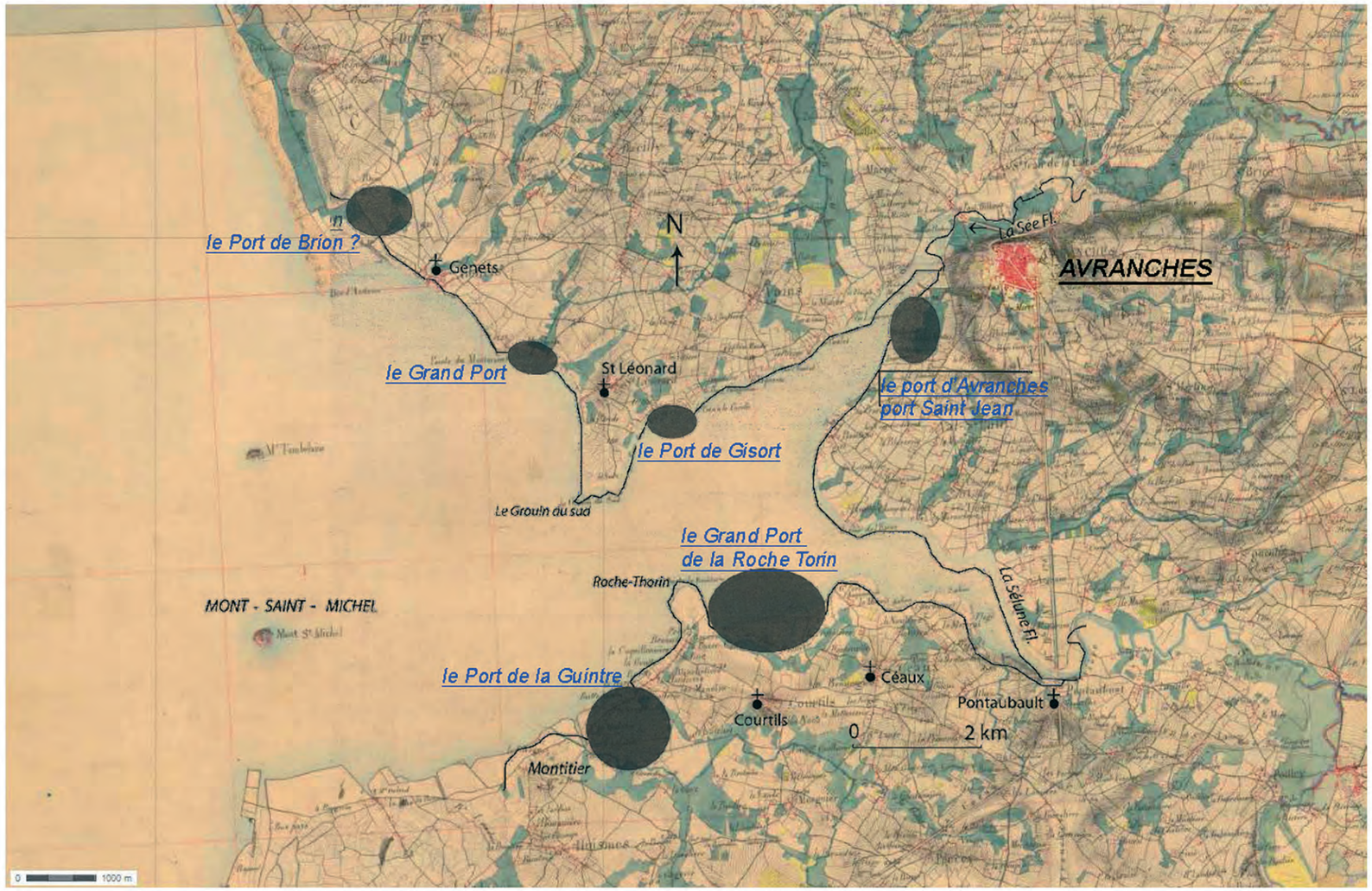


Zones de Protections
- Sites d'Intéret Communautaire SIC
- Zones de Protection Spéciale ZPS
- Zone RAMSAR, zone du Mt St Michel



Deux rivières la contournent:
la Sée au nord et la Sélune au sud

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE



Avranches canalise depuis la haute Antiquité un réseau de chemins venant de nombreux ports d'échouages naturels offerts par la Baie et alimentés par les marées.

La Baie du Mont Saint Michel est historiquement la Baie d'Avranches, site stratégique, confirmé par l'empereur Auguste dès le I[er] siècle après JC en fondant Legedia.

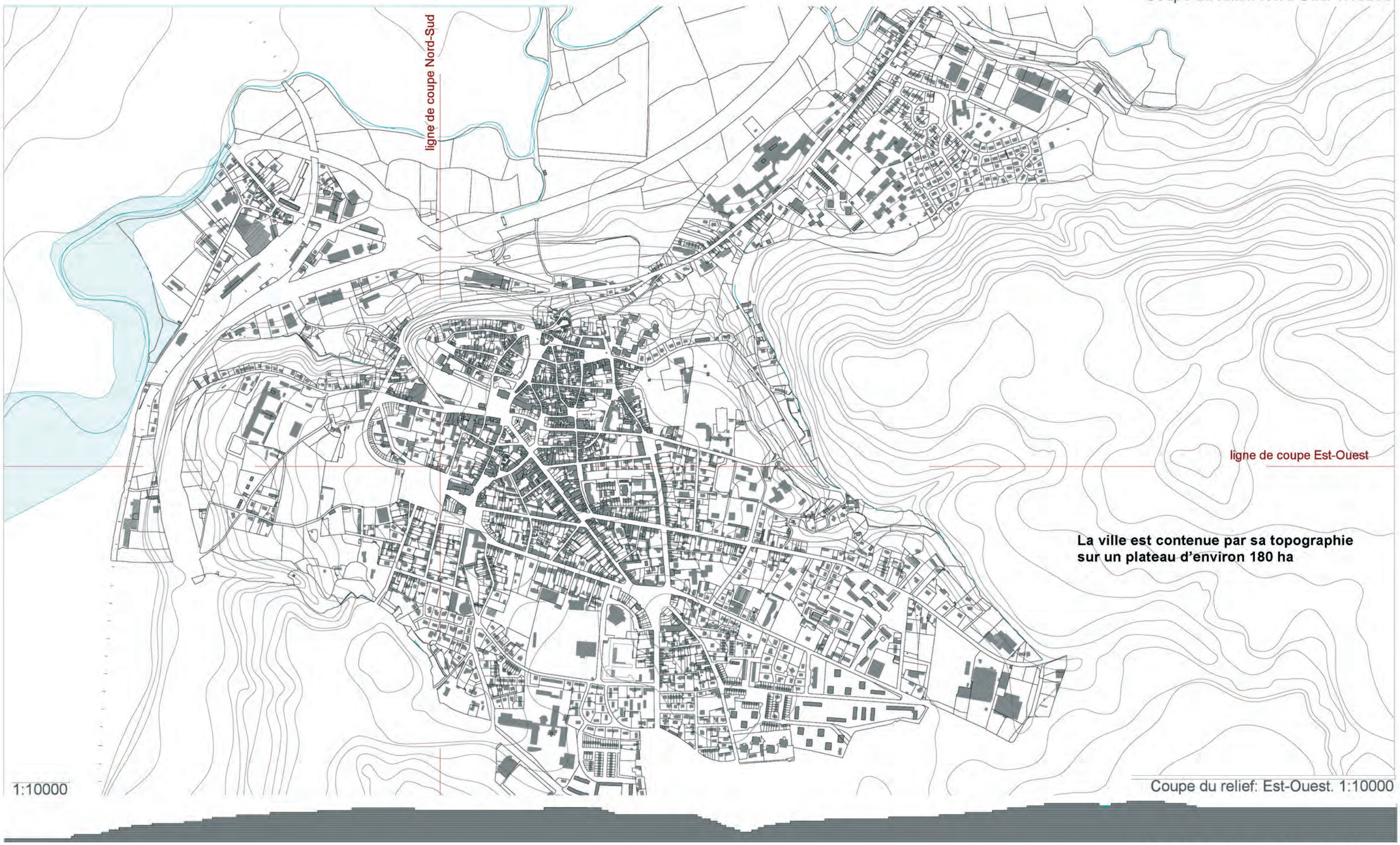


Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

ALTITUDES mini. 7m - maxi. 108m



Coupe du relief: Nord-Sud. 1:10000



Coupe du relief: Est-Ouest. 1:10000

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

1- La ville romaine

2-3- Avranches : un évêché et une cité fortifiée au Moyen-Age

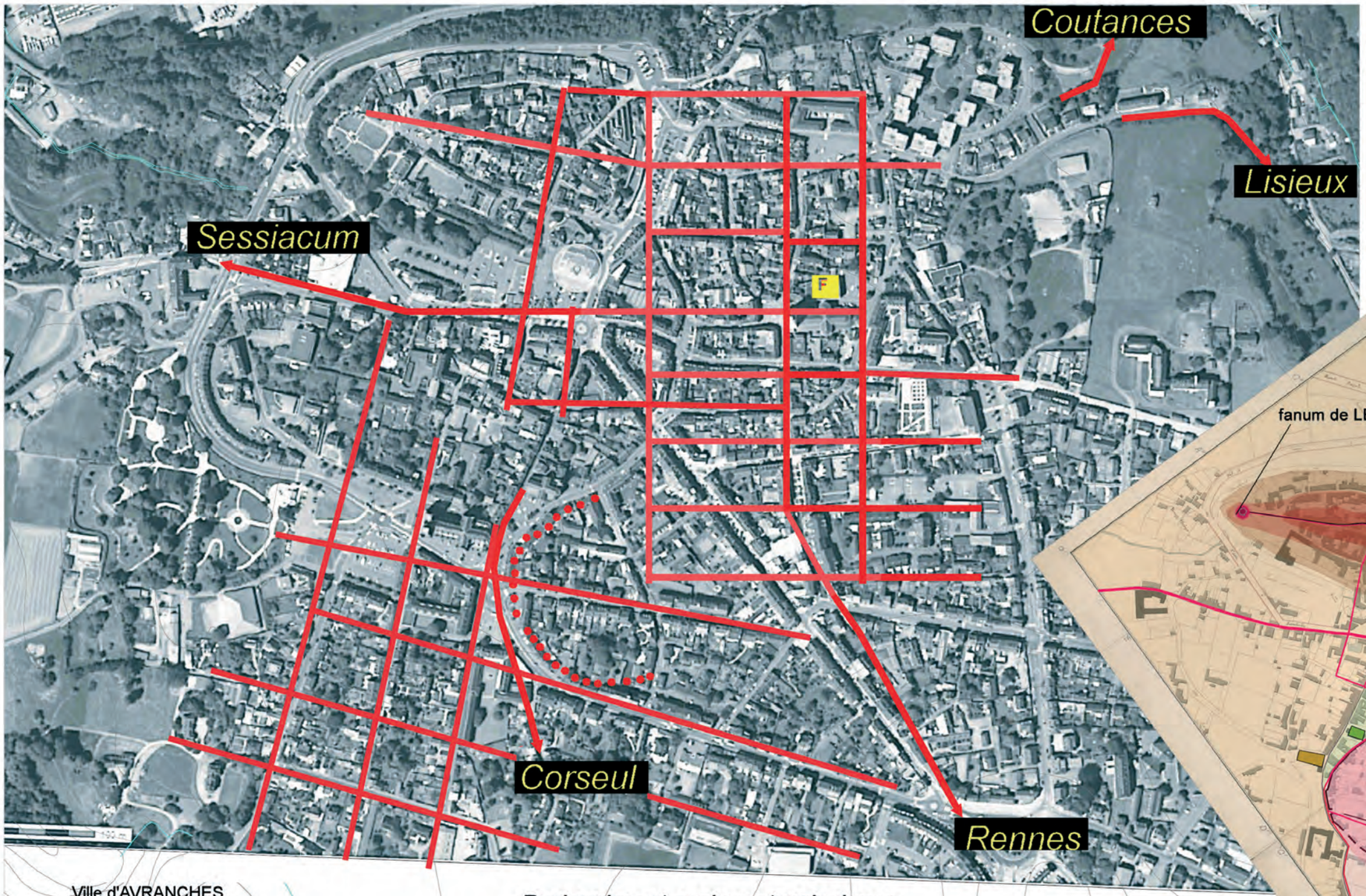
4- Epoque moderne (Fin XVIIIe s.) installation de la ville dans le nouveau réseau routier royal

5- La Traverse Royale une nouvelle impulsion pour la ville

6- Renouveau de l'urbanisme au XIXe s

7- Evolution de la surface urbaine de la ville jusqu'à nos jours

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE





Ce document établi par l'archéologue et historien d'Avranches David Nicolas Méry sur la base des recherches de Daniel Levalet, le réseau orthonormé des rues reconnues par les fouilles et des murs implantés sur le parcellaire persistant.

La vieille ville abritait un castellum (petit castrum) et un sanctuaire (fanum) lié à une source légendaire nommée LEGEDIA.

Par ailleurs, l'archéologie nous apprend par la présence de *terre noire* que la ville a été occupée de manière permanente jusqu'à nos jours.

David Nicolas Méry,

Ville d'AVRANCHES
Epoque Romaine
1/5000

- Anomalie parcelaire
- Voirie observée
- Voirie possible
- F — Emplacement du Forum?

Recherches et analyses typologiques effectuées sur le terrain

Le damier Romain a été recherché par la société d'archéologie d'Avranches et les érudit locaux depuis plusieurs siècles. Les archéologues l'ont mis en évidence lors de campagnes de fouilles de la fin du XXe. siècle.
des thermes, un forum et des voies pavée ont été retrouvés.

Une anomalie parcellaire près de Notre Dame des champs peut suggérer l'existence d'un Théatre, à l'instar de celui de Valognes (Alauna) située dans le nord Cotentin.

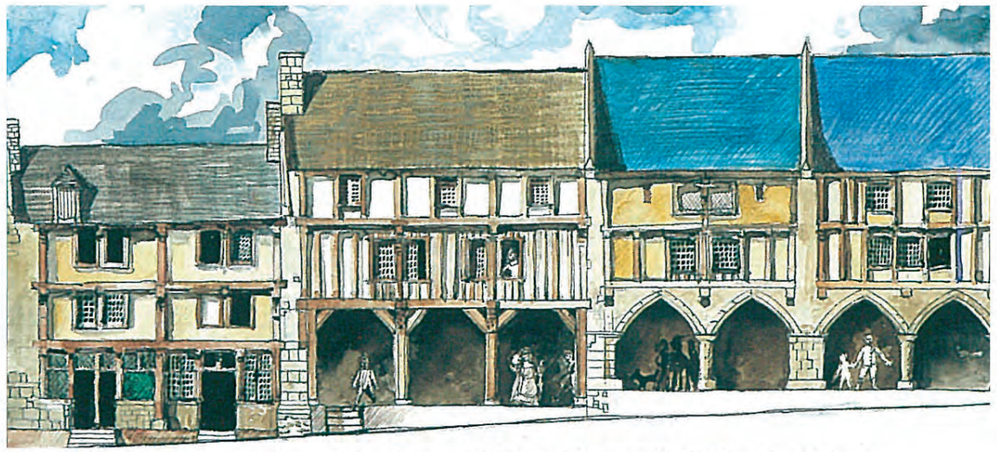
En tous cas l'existence d'Avranches n'est pas liée au hasard, c'est une cité préexistente dont l'intérêt a été confirmé par l'implantation de LEGEDIA sous Auguste au Ier siècle. Tout porte à penser que la ville était importante et jouait un rôle clef dans le territoire.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

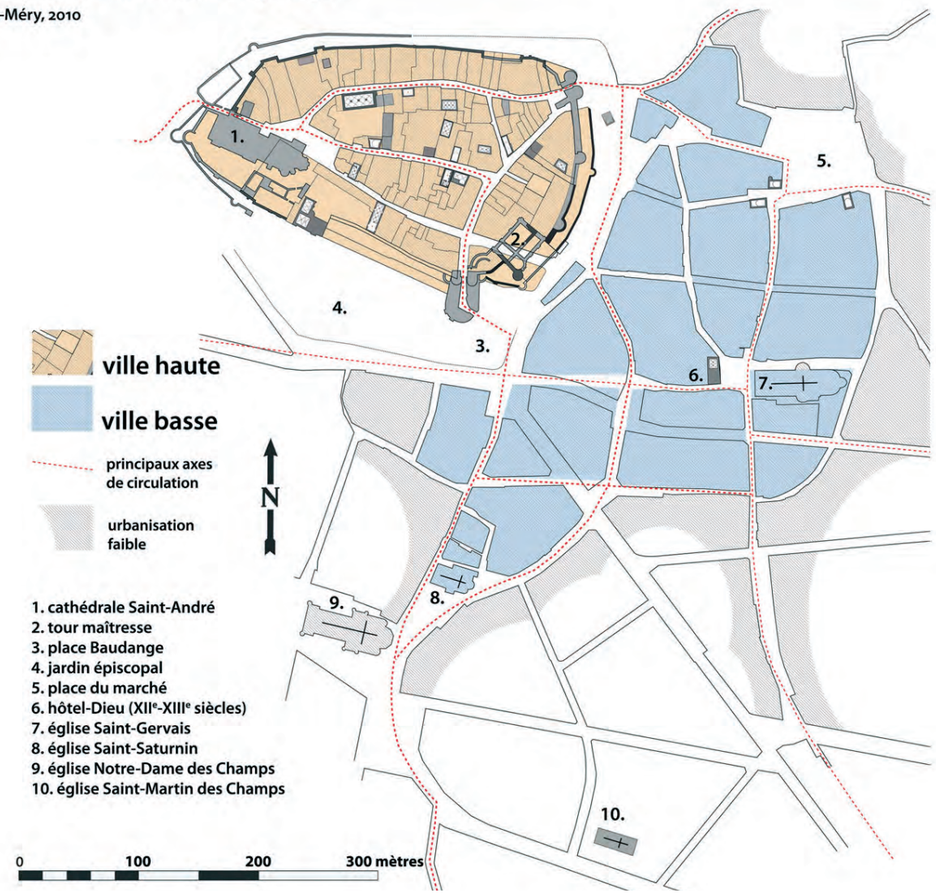
L'évolution de la ville au Moyen âge
- Fondation de l'abbaye du mont Saint michel en 966
- Xe.- XIe. S construction du château ducal ;
Avranches est une des 7 capitale du Duché
de Normandie fondé en 933
- 1025-1121 constructions de la cathédrale romane d'Avranches
(commencée par l'évêque Maugis sous Richard II)
- 1204 prise de la ville par Philippe Auguste et
refortification de la cité par Saint Louis au débit du XIIe.
Siècle. Construction du palais épiscopal
et des maisons de chanoines dans les murs de la cité.
- Reconquête progressive et développement de de la ville basse
- Développement de faubourgs vers le nord- est vers le passage
de la Sée à Pont : gué puis pont de pierre,
avec création de l'hôtel Dieu (futur Hôpital)
- Développement des faubourgs au Nord
à pont Gilbert avec développement
du Port saint Jean (port d'échouage)
et vers d'autres ports dans les grêves.
La ville se développe sur son flanc Nord essentiellement :
commerce vers la Normandie.







reconstitution d'une rue de maisons à pans de bois (dessin de D. Nicolas-Méry)





Le Doyenné (façade arrière)



Maison à pans de bois sur 3 niveaux

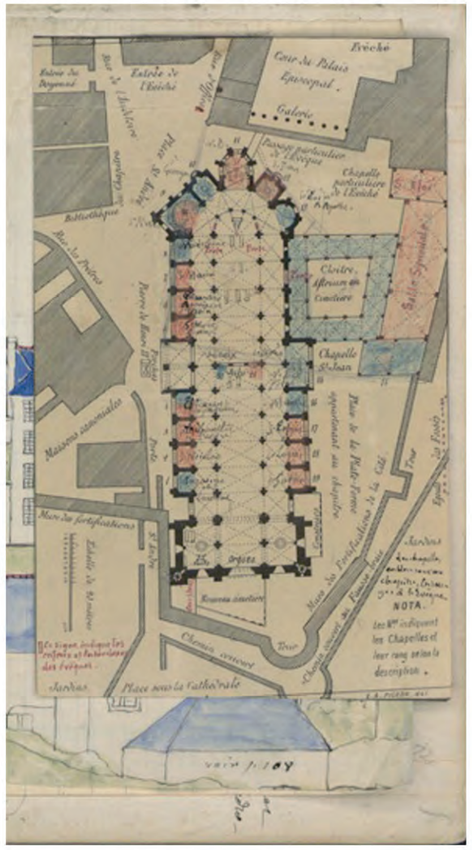


Courtine d'accès à l'ancien donjon disparu

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE



une cathédrale romane de style anglo-normand du début du XIIe siècle


Evêché
Cour du Palais Epscopal
Galerie
Chapelle particulière de l'Evêché
Cloître
Salle Synodale
Chapelle St Jean
Chapelle St Louis
Chapelle St Nicolas
Chapelle St Thomas
Chapelle St Jean
Chapelle St Pierre
Chapelle St Jacques
Chapelle St Gilles
Chapelle St Laurent
Chapelle St Michel

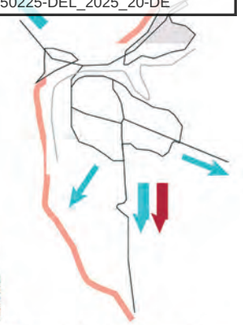
Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

EPOQUE MODERNE : INSTALLATION DE LA VILLE DANS LE NOUVEAU RESEAU ROUTIER ROYAL

Dans le projet de Traverse Royale établie par Trudaine vers 1770
la route devait suivre l'ancien tracé du Cardo Romain.
Elle sera déviée au moyen d'une rampe collossale vers l'ouest
de la ville et apportera un nouvel axe à côté de cette dernière

Sltuation actuelle

La ville d'Avranches perd ses habitants et ses commerces aux profits des communes limitrophes



Solution définitive



PLAN TRUDAINE II (1770)

La ville est au centre du réseau routier territorial



CARTE D'ETAT MAJOR (1850)

La ville est contournée par le bas



CARTE IGN (1980)

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE



Tracé de la route royale de Trudaine II de 1770
sur une carte ancienne d'Avranches anonyme de de 1750

• Fin ancien régime : XVIIe. s une nouvelle impulsion

L'âge de la traverse royale, restauration d'une hiérarchie des voies
Avranches est irriguée de nouvelles routes qui convergent vers elle et la rend stratégique :
- porte de la Normandie vers Bretagne et des Pays de Loire

Construction de nouveaux équipements
- Construction de la rampe nord
- Ponts sur la Sée et de Pontaubaut sur la Sélune.
- Sous l'impulsion de Monseigneur Godard de Belboeuf, dernier évêque d'Avranches:

Embellissement et dotation d'équipements à la ville.
Reconstruction du pont Gilbert, : Collège et nouveau bâtiments classique, projet de place r oyale, hôtel particulier,

- La route royale est épine dorsale d'un nouveau développement urbain,

L'âge de la traverse royale, correspond à la restauration d'une hiérarchie des voies et conduit à une renaissance de l'urbanisme.



Rue de la Constitution autrefois la rue Royale. Deux maisons à pans coupés de l'architecte Leberryais ouvrent la perspective sur l'axe majeur de la ville dans le principe des embellisements urbains.



nouveau pont Gilbert construit sur la Sée
pour la nouvelle route Avranches Granville en 1788



plan de 1775 de l'ingénieur de Pont et Chaussées Lefebvre pour le projet de place Royale et de démantellement de la porte d'artillerie de la vieille ville,

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

Le XIXe siècle est le plus grand moment de l'urbanisme d'Avranches.
à part pour le noyau de la vieille ville, Avranches n'a jamais eu d'enceinte fortifi
des grandes villes qui rasent leur bastions et comblent leurs fossés, Avranches se dote d'un circuit de nouvelles voies intentionnellement appelées boulevards et qui circonscrivent un nouveau système urbain positionnant la route de Tru daine en axe médian,en avenue centrale.

Ces voies sont pour la plupart préexistantes et très anciennes, il s'agit de les élargir et de transformer ces chemins vicinaux, circulant entre murs de vergers et potagers, en boulevards plantés sur chaque côté d'alignements de tilleuls, dans un style urbain et bourgeois.

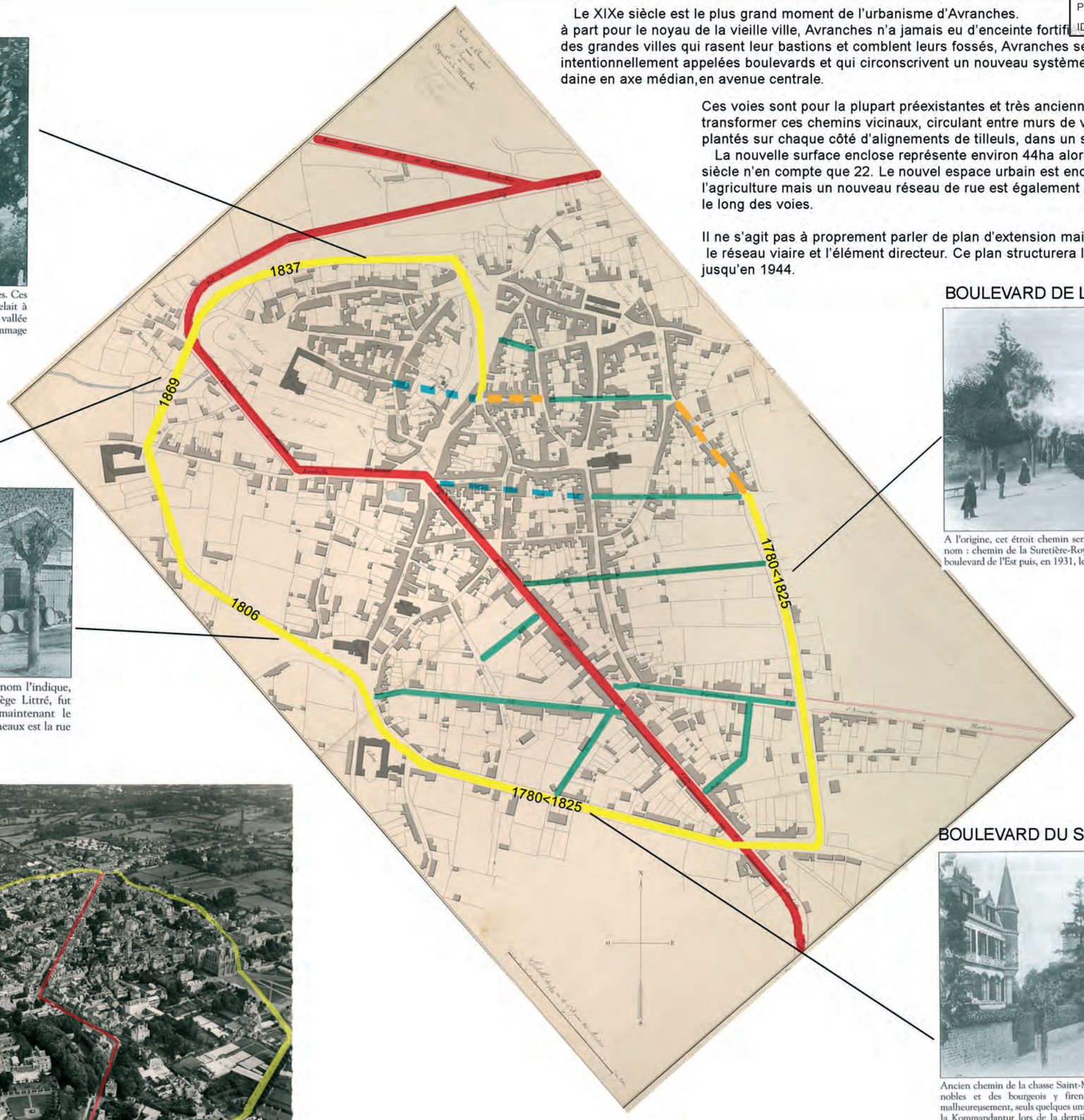
La nouvelle surface enclose représente environ 44ha alors que la ville du de la fin du XVIIIe siècle n'en compte que 22. Le nouvel espace urbain est encore essentiellement vide et dédié à l'agriculture mais un nouveau réseau de rue est également prévu, avec lotissement de parcelle le long des voies.

Il ne s'agit pas à proprement parler de plan d'extension mais d'un plan d'urbanisme général dont le réseau viaire et l'élément directeur. Ce plan structurera le développement urbain d'Avranches jusqu'en 1944.

BOULEVARD DU NORD



La création des boulevards date de 1837 ; les allées furent élargies, puis plantées d'arbres. Ces endroits devinrent des lieux privilégiés de promenades. Le boulevard du Nord s'appelait à l'origine le Chemin de La Ronde. Il a peu changé, c'est un point de vue magnifique sur la vallée de la Sée qui n'est toujours pas bordé d'habitation. Seuls les arbres ont disparu et, en hommage aux premiers Avranchinais, il se nomme maintenant boulevard des Abrincates.



BOULEVARD DE L'OUEST



Le boulevard de l'Ouest. Cette ancienne ruelle des Capucins qui, comme son nom l'indique, longeait le couvent des Capucins, devenu le collège des filles, puis le collège Littré, fut aménagée vers 1806. Longtemps appelé la corniche Saint-Michel, c'est maintenant le boulevard Léon Jozeau-Marigné. La première route, à droite, juste avant les tonneaux est la rue Louis Millet et au fond, c'est le boulevard des Abrincates.

BOULEVARD DE L'EST



A l'origine, cet étroit chemin serpentait à travers une pépinière de pommiers dont il prit le nom : chemin de la Suretière-Royale. Après élargissement et embellissement, il deviendra le boulevard de l'Est puis, en 1931, le boulevard de l'Amiral Gauchet.



VUE AERIENNE1950

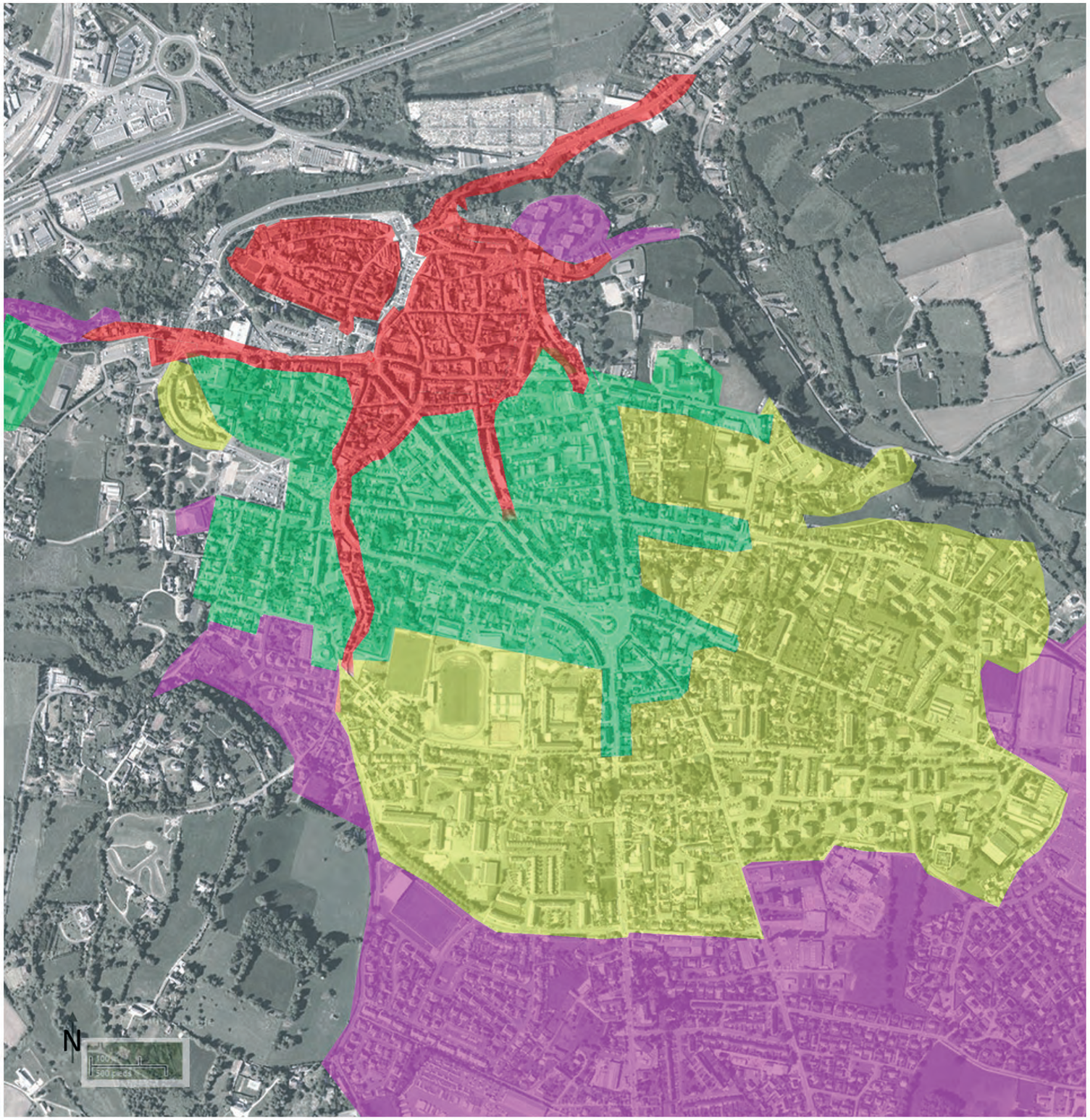
BOULEVARD DU SUD

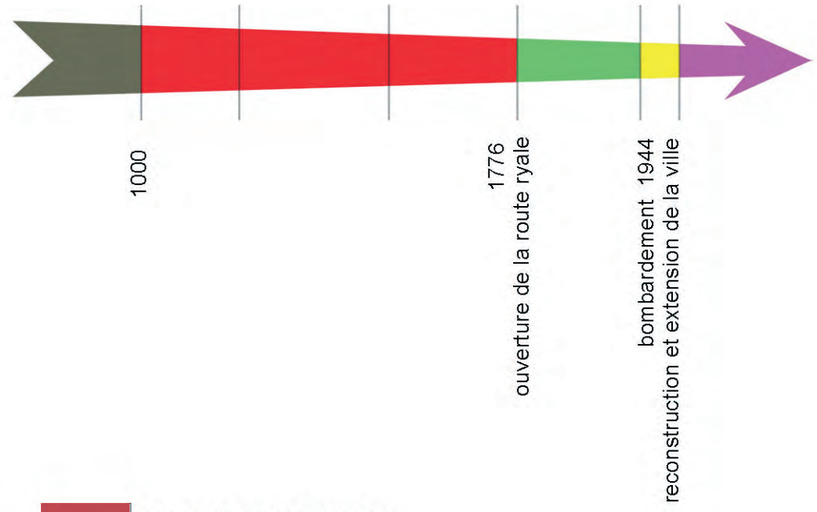


Ancien chemin de la chasse Saint-Martin, il devint l'endroit le plus huppé d'Avranches. Des nobles et des bourgeois y firent construire de magnifiques hôtels particuliers dont malheureusement, seuls quelques uns subsistent. Le château des Tourelles, à gauche, investi par la Kommandantur lors de la dernière guerre, sera plus tard détruit par un promoteur pour construire des immeubles. En 1929, le boulevard du Sud deviendra le boulevard du Maréchal Foch.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

ÉVOLUTION DE LA SURFACE URBAINE DE LA LA VILLE JUSQU'A NOS JOURS





Noyau de la ville ancienne, stable jusqu'à la fin du XVIII[e] siècle

Extension de la ville au XIX[e] siècle

Extension de la ville de 1950 à 1970

Extension de la ville après 1970

cette carte et cette flêche chronologique nous montrent que la ville évolue peu pendant près de mille ans et se développe essentiellement au XIXe siècle.

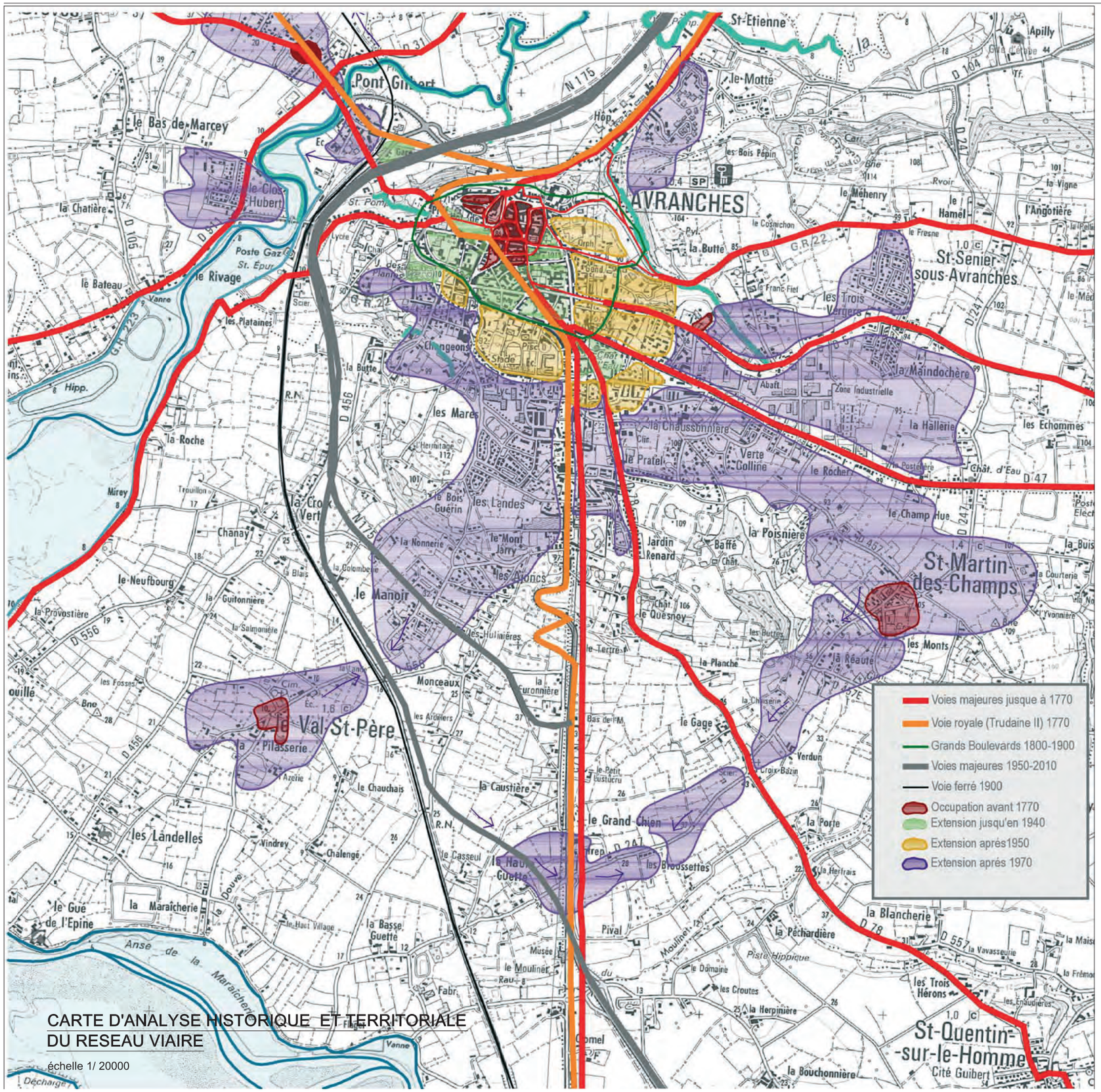
Au XXe siècle une seconde extension commence après guerre et se poursuit à l'époque contemporaine vers les communes voisines.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

1- Etude du réseau viaire à l'échelle territoriale

2- Hiérarchisation des voies dans la ville

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE



CARTE D'ANALYSE HISTORIQUE ET TERRITORIALE
DU RESEAU VIAIRE

échelle 1/ 20000

EVOLUTION DE LA VILLE EN FONCTION DE SES PASS DE CIRCULATION

Avranches est une ville reliée à un territoire et sa position topographique la rend incontournable. L'histoire de son lien avec le territoire du point de vue du réseau viaire est en relation directe avec son évolution urbaine.

- **L'âge du cardo et decumanus**

  Avranches (Legedia) est reliée aux voies romaines de la seconde Lyonnaise, ce qui la rend stratégique et prospère

- Le cardo est relié à Rennes (Condate) au Sud et à Valognes (Alauna) au Nord
- Le decumanus relie les territoires situé à l'est et les grèves avec les ports d'échouage situés à l'ouest. Les pentes d'accès sont raides.
- Les rues sont quadrillées et la ville construite sur un remblai.

- **L'anarchie des voies**

- La ville est repliée dans la cité qui ne se compose que de propriétés juxtaposée les unes aux autres et ceinturées de venelles.
- Les voies d'accès sont des tertres et chemins en place depuis la période Antique, mais sans hiérarchie
- La ville se développe en faubourgs le long des voies qui traversent les 2 ponts sur la Sée au Nord.

- **L'âge de la traverse royale, restauration d'une hiérarchie des voies : renaissance de l'urbanisme.**

  Avranches est irriguée de nouvelles routes qui convergent vers elle et la rend stratégique :

- porte de la Bretagne et des Pays de Loire.
- Déplacement du centre gravité urbain et développement du Bâti en miroir de la ville ancienne, vers le sud et sud ouest
- L'est et les anciens chemins ruraux sont rectifiés et eux aussi colonisés par la ville.
- l'ouest évolue peu : terre encore réservée aux couvent et aux jardins botaniques.

Avranches est également reliée à la fin du XIXes. Au reste du territoire par le réseau ferré. Ce dernier contourne l'éperon rocheux par le nord ouest en fon de vallée de la Sée grâce à un remblai de génie civil. La ville est pour la première fois contournée par une grande voie de communication. Le chemin de fer grimpe aussi dans le centre ville, sous la forme d'un tramway qui dessert la gare.

Le secteur sud Ouest est dévolu aux institutions publiques (piscine école, lycée, terrain sportif) accompagnée d'habitat au Val Saint Père

- Secteur sud-est pour les activités commerciales et industrielles avec construction d'habitat collectif et individuel.
- En centre ville on organise des parkings en prenant sur les parcs (par Valhubert en contre bas de la mairie) et la place Carnot, autrefois véritable extension verte du Jardin des plantes

- **L'âge de la N175, déstructuration urbaine**

Pour la première fois dans son histoire, Avranches est contournée par une voie automobile majeure. Elle est construite sur un remblai est jouxte au nord ouest du relief Avranchinais la ligne du chemin de fer.

Le centre de gravité de la ville se déplace encore : vers Saint Martin des champs et vers le Val Saint Père, et toutes les communes situées en bas d'Avranches commencent à grossir.

En ville la rue de la constitution est mise en sens unique et l'axe du boulevard Foch devient l'axe principal, aménagé comme une route plutôt qu'un voie urbaine.

Le déplacement de la voirie principale en bas d'Avranches, occasion de la création de zones d'activités et commerciales type grande surfaces, qui vident la ville historique de sa substance économique et démographique. Les communes limitrophes Saint Martin des Champs et le Val Saint Père accueillent les nouveaux équipements et se livrent à une urbanisation de type pavillonnaire.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE



CARTE HISTORIQUE ET HIERARCHIQUE DU RESEAU VIAIRE

Cette carte fait apparaitre que le réseau viaire actuel est issu de 2 héritage distincts :

1- le réseaux des axes principaux est issu des grands aménagements routiers de la fin du XVIIIe siècle avec la rue de la Constitution. Sur cette route royale viennent se greffe au XIXe siècle des boulevards, qui entourent la ville, et des rues traversières importante ouvertes entre la route formant avenue et les nouveaux boulevards

2- Les tracés du moyen âge, issus d'une persistance plus ou moins fidèle des tracés antiques sont toujours Très présents. Mais ils constituent un ensemble de rues devenues secondaires. Les tracés du XIXe siècle les réintègrent dans leur quasi totalité dans le plan global, tout en les rectifiant et les élargissant ponctuellement.

Les rues et boulevards créés pendant la **Reconstruction** sont en filiation avec le plan général établi au XIXIe siècle et pratique à travers les ruines les élargissement et percées que le siècle précédent n'avait pas pu faire. **La fidèlité à l'esprit des plans anciens est manifeste.**

Les élements de réseau viaire de l'**époque contemporaine** sont carcatérisés essentiellement par des parkings publics et de axes de dessertes en coeur d'îlots pour ces parkings. Il s'agit de créations opportunistes et tactiques, **sans réelle stratégie urbaine**.

LEGENDE

- axes des anciens Cardo et Decumanus de la ville romaine
- tracés antiques et du moyen âge
- tracés du moyen âge abandonné
- route royale de 1770 devenue rue principale : rue de la Constitution
- boulevards et rues ouverts au XIXe siècle
- boulevard de l'ouest du XIXe siècle abandonné après son doublement par le boulevard Saint Michel ouvert à travers le jardin des plantes en 1960
- voies créées après guerre suite aux bombardements
- élargissement de la rue de la Constitution le long de ilots reconstruits suite aux bombardements
- voies ouvertes entre ilôt à l'époque contemporaine
- aire de parkings
- rond point de création contemporaine

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

1 - Typologie urbaine à l'échelle de la ville

2 - Structure du parcellaire du centre ancien

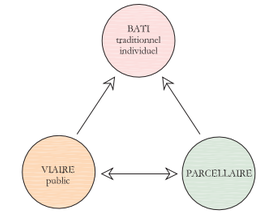
3 - Logique d'implantation du bâti sur le parcellaire et évolution des cœurs d'îlots en centre ancien

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

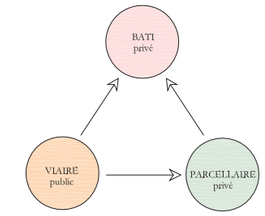


LEGENDE

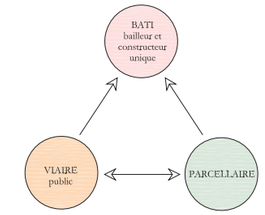
ville traditionnelle de centre ancien



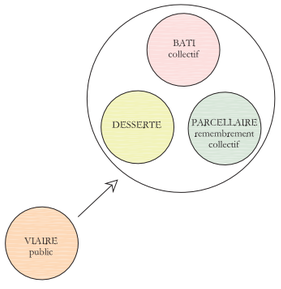
ville d'extension de type faubourg



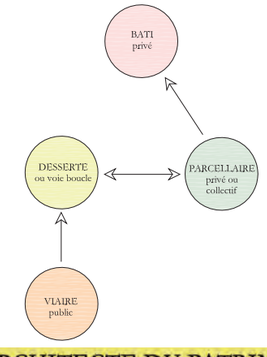
extension urbaine de type lotissement programmé



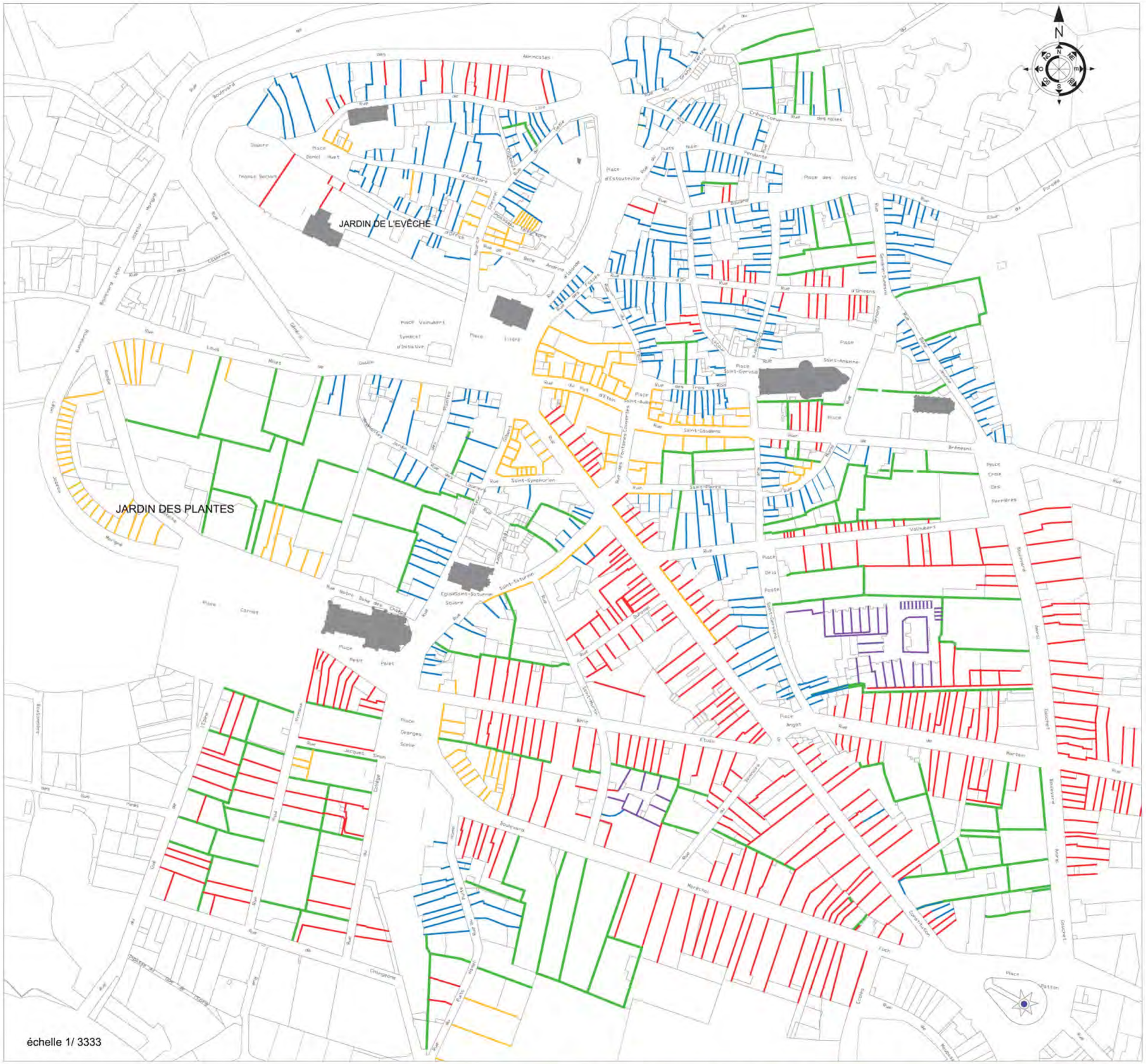
extension urbaine de type grand ensemble



lotissement de type accession libre



Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE



PLAN GENERAL DES DIVISIONS PARCELLAIRES PAR EPOQUES

La division parcellaire d'origine est issue du réseau viaire quadrillé gallo romain. ce parcellaire a subsisté au cours de l'histoire à l'emplacement de la ville antique et autour d'elle sous la forme d'un grand parcellaire agraire encore clairement orthonormé. Ce parcellaire a été par la suite divisé et loti. **L'ensemble parcellaire actuel, fait quasi exclusivement de rectangles, est pour cette raison relativement homogène et harmonieux.** Nous avons toutefois distingué 4 époques de production des lotissements parcellaires jusqu'à aujourd'hui.

1- A la haute époque et pendant toute l'époque médiévale jusqu'à la création de la rue de la Constitution qui marque le début de l'époque moderne, les ilots sont lotis en leur pourtour, le long de voies. Les coeurs d'îlots sont divisés selon le grand parcellaire agricole, qui a aujourd'hui quasi disparu. Les lotissements sont constitués de petites parcelles en lanières plus ou moins profondes et de l'ordre de 6 m de large et 100 à 120m², parfois moins. Les petits côtés des terrains ainsi découpés sont tournés vers les rues.

2- A l'époque qui commence à la fin du XVIIIe et court pendant le XIXe siècle les divisions parcellaires sont pratiquées le long de la rue de la Constitution, des boulevards et des nouvelles voies sont créées.

Il s'agit de lotissements de parcelles régulières, de largeur de 8 à 10m, pour 250m² environ, quoique plus serrées le long des rues (ex rue Belletoile et rue de la Constitution, mais toujours de belle profondeur, pour accueillir des jardins. Leur taille est vraiment importante (15m voire 18m de large et jusqu'à 900m²) le long des boulevards, plus destinées à accueillir de grosses maisons bourgeoises de rapport. Ponctuellement, le long des boulevards et sur la rue de la Constitution, de grandes parcelles agraires (plus de 1500 m²) n'ont même pas été divisées pour pouvoir y implanter de grands hôtels particuliers et ainsi conserver un vaste terrain pour leur parc.

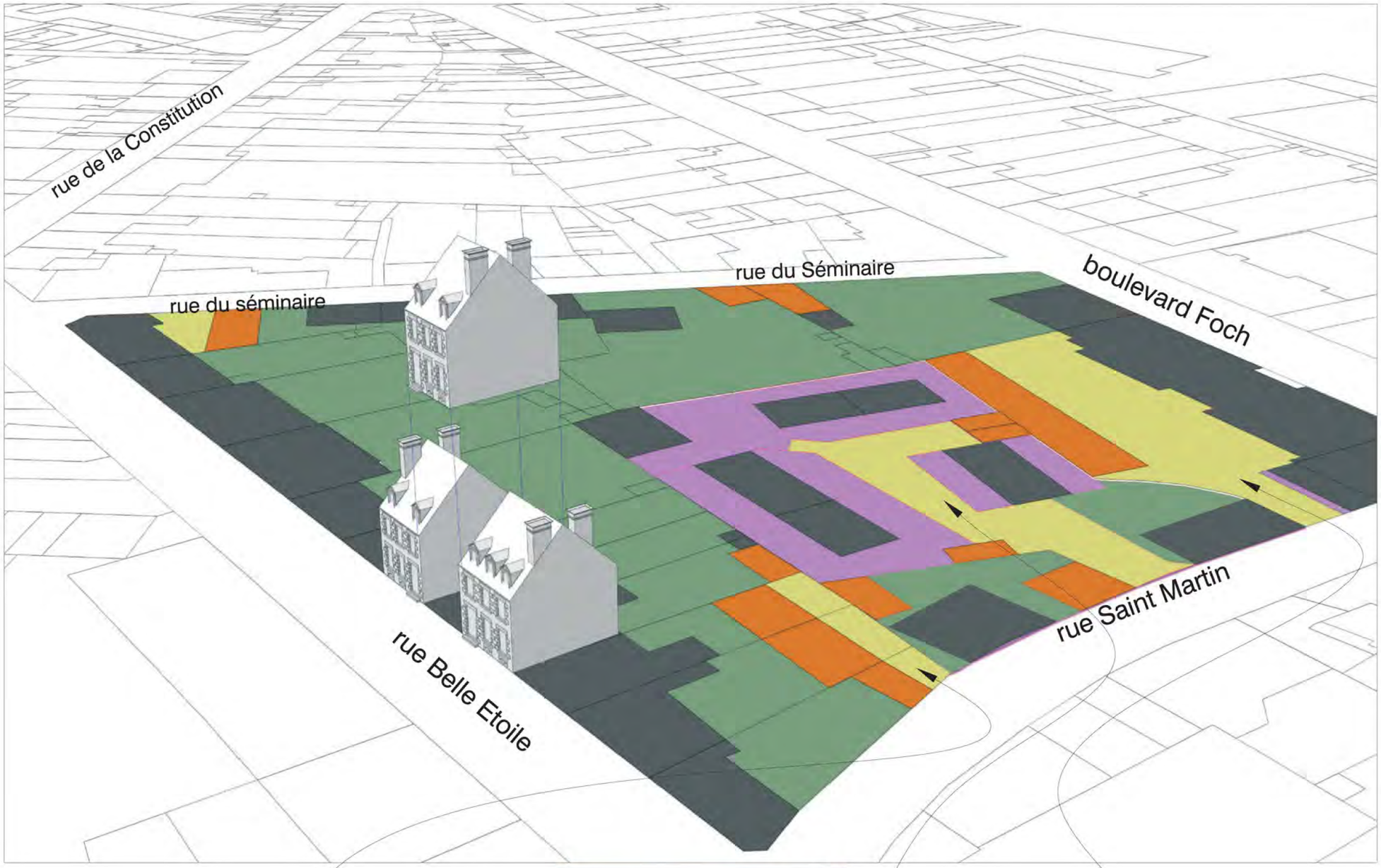
3- L'époque de la reconstruction est caractérisée par une conservation fidèle du parcellaire préexistant, tout en pratiquant une réduction sur rue pour élargir les voies au détriment des parcelles et pratiquer certaines rectifications.
Cette époque est aussi marquée par de nouveaux lotissements parcellaires, rue du Pot d'Etain, Place Patton et Rampe Saint Michel. Le gabarit des parcelles alloties est conforme à l'échelle des parcelles traditionnelles en ce qui concerne les largeurs, mais pas pour les profondeurs. Ces dernières ne laissent plus de place pour les jardins.

4- l'époque contemporaine enfin est très peu représentée en termes de politique de division parcellaire. Elle est illustrée par des implantations de lotissements en coeur d'îlot dans le grand parcellaire qui restait indivisé : entre la rue Saint Gervais et le Bd de l'Amiral Gauchet et entre la rue Belletoile et le Bd Foch. Mais ces lotissements se sont créés sans relation avec une rue et s'organisent à l'envi autour d'aires de parking et sans espaces de jardins. **Ils contribuent à la déstructuration du bel ordonnancement parcellaire d'Avranches.**

LEGENDE

- grand parcellaire agraire
- lotissements et divisions parcellaires pratiquées pendant le moyen âge et jusqu'à la fin du XVIIIe s.
- lotissements parcellaires créés fin XVIIIe. et au XIXe. siècle
- lotissements parcellaires créés pendant la reconstruction jusqu'à 1960.
- lotissements parcellaires pratiqués à l'époque contemporaine

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE



ETUDE DE CA — **Ilot Saint Martin**

Nous avons pris l'exemple de l'îlot situé entre les rues Belle Etoile (ouverte en 1824), le boulevard Foch ouvert vers 1820 et la rue Saint Martin (voie ancienne menant au couvent Saint Martin aujourd'hui disparu) et la rue du Séminaire, voie neuve, ancienne chasse reliant la rue Belle Etoile au Boulevard Foch.

Cet îlot nous montre plusieurs caractéristiques en termes d'organisation parcellaire et bâtie, et en termes d'évolution et de dynamique d'occupation des coeurs d'îlot, qui sont tout à fait représentatives de l'état des lieux du tissu urbain avranchinais.

1- le parcellaire laniéré a été développé tout autour de l'îlot, de manière homogène, en privilégiant tout naturellement les parcelles implantées le long des axes principaux que sont la rue Belle Etoile et le Boulevard Foch.

2- Rue Belle Etoile, les maisons traditionnelles, conçues comme des immeubles types à l'époque 3 et 4 se sont implantées en bordures de voies laissant le fond des parcelles libre pour les jardins. Elles s'enchaînent plus profondes que larges, avec leurs cheminées élevées sur chaque versant et se rattachent les unes aux autres par leurs murs pignons mitoyens.
Seuls quelques petits édifices en dur avaient été construits en fond de parcelle pour un usage fonctionnel lié au jardin.

3- Boulevard Foch, à l'exception de la maison qui fait l'angle avec la rue du Séminaire, les parcelles ont été remembrées pour construire un immeuble collectif. Cet immeuble s'est construit sans sous-sol par souci d'économie et a sacrifié ses espaces de fond de parcelle pour y construire une batterie de garages(orange) desservie par une aire de manoeuvre et un espace de parkings (jaune) réservé à l'immeuble. Ces parkings et garages sont accessibles par la rue Saint Martin.

4- rue Saint Martin, on a non seulement créé l'accès à ces parkings pour l'immeuble boulevard Foch, visibles donc depuis l'espace public, mais aussi créé une voie de desserte, mal commode, pour 4 garages créés en fond de parcelle pour 4 maisons sur parcelles laniérées sises rue Belle Etoile; l'accès à ces garages s'est fait sur 3 des ces parcelles, celles qui sont les plus proches de l'angle avec la rue Saint Martin. les jardins de ces 3 maisons se sont donc réduits de l'emprise de ces garages et de cette voie de desserte et celui de la quatrième, de l'emprise du garage.

5- Enfin, rue Saint Martin,a été réalisée très récemment une opération de promotion par lotissement de pavillons bâtis prenant le nom de village Saint Martin. Un village neuf dans la ville!...
Ce lotissement ne prend aucun compte de la production parcellaire historique et logique de la ville et articule gauchement une voie de desserte intersticielle entre un semis de maisons et de garages, isolés ou attenants, implantés en profondeur de l'îlot urbain.

LEGENDE

- emprise au sol du bâti
- jardins
- emprise des garages
- voies et aires de desserte des garages et parkings
- parcelles de coeur d'îlot, sans rapport logique avec la rue





Vue intérieure de la desserte du dit "village Saint Martin"



Vues des dessertes de garages et aires de parkings implantées en coeur d'îlot et donnant sur la rue Saint Martin

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

1 - Analyse de la morphologie urbaine

2 - Etude typologique

3- Physionomie des rues en centre ancien

4- Typologies dominantes en centre ancien

5 - Les monuments et édifices remarquables

6- Le patrimoine bâti des extensions urbaines depuis 1950

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

PLAN DE REPE[illegible] EN FONCTION DE LA HAUTEUR



LEGENDE

- R+6 (7)
- R+5 (6)
- R+4 (5)
- R+3 (4)
- R+2 (3)
- R+1 (2)
- RDC (1)

Cette carte morphologique d'Avranches par hauteur de bâtiment fait apparaître assez clairement que :

- les bâtiments de 2 niveaux + combles sont majoritaires

- les bâtiments de 3 niveaux + combles sont implantés le long des rues anciennes du quartier des 3 rois (quelquefois sur un seul côté face à des immeubles d'un niveau de moins) et le long de la rue principale de la Constitution

- les immeubles de plus de 4 niveaux avec combles sont peu nombreux et correspondent à des implantations ponctuelles et contemporaines.

- les constructions basses à RDC sont essentiellement réparties en coeur d'ilots; il s'agit de bâtiments annexes, surtout de garages domestiques.

- la répartition des immeubles par hauteur est équilibrée et répartie harmonieusement dans toute la zone étudiée.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

TYPOLOGIE DU [illegible]



LEGENDE

- période 1 : avant 1570
- autre bâti





maisons à pans de bois





détail de porte
montant formant linteau en accolade



édifice classé
doyenné du XIIe.s



archère à ébrasements
extérieurs et intérieurs



porte romane
avec linteau surbaissé
et arc de décharge

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

TYPOLOGIE DU BÂTI PAR EPOQUE



LEGENDE

- période 2 : 1570 - 1770
- autre bâti



maisons mitoyennes à R+1 + combles



encadrements de baies en granite de surface (rouillé) assez irrégulier.

baies non organisées en façade.



linteaux calés sous la sablière



édifice retransformé : pignons jumelés devenus mur gouttereaux

anciennes gargouilles en granite



façade granite en pierre de taille

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

TYPOLOGIE DU BÂTI PATRIMONIAL



LEGENDE

- période 3 : 1770 - 1820
- autre bâti



façade organisée
et hiérarchisée par niveaux

bandeaux granite
continus sous fenêtres

linteaux cintrés à arc
segmentaire
modules de granite gris
(de profondeur)
parfaitement réguliers et
assisés

(extraction dans les
carrières de Sainte Pience
et des *"M."*
Taille directe en carrière)





apparition de balcons
d'ornement
et de portes-fenêtres
garde corps calligraphié

continuité des pierres
d'appareil et de jambages
entre les étages



corniches et
lucarnes
moulurées



Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

TYPOLOGIE DU BÂTI PAR EPOQUE



LEGENDE

période 4 : 1820 - 1880

autre bâti

type très homogène et majoritaire : typiquement avranchinais





maison à pignon épais , cheminée sur chaque versant

maison mitoyenne à R+1 + combles avec lucarnes



maisons mitoyennes à R+2 + combles. organisation et hiérarchisation stricte des élévations, parfaitement "verticalisées".

lucarnes à frontons triangulaires, posées sur sablières





volets bois à persiennes fixes



volets bois à persiennes mobiles et réglables en partie basse

linteaux droits modules de granite gris) parfaitement réguliers et assisés



(extraction dans les carrières de Sainte Pience et des M. Taille directe en carrière)



portes bois à panneaux

pleines ou à grilles ornées avec impostes vitrées

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

TYPOLOGIE DU [illegible]



LEGENDE

- période 5 : 1880 - 1944
- autre bâti

production très éclectique mais de qualité





maisons de style autonomes
la brique s'impose dans les modénatures



pavillon urbain 1900 en brique, et enduit façon brique





- lucarne ornée

- toiture en pavillon -
- appareillage et modénatures en brique
- souches de cheminée en brique également



appareillage en granite gris posé saillant d'1,5 cm pour ressortir après enduisage complet de la façade.



maison haute de style néo classique ayant conservée d'anciens encorbellements en granite, témoins des maisons à étages médiévales en pans de bois



lambrequins en bois peint sur rives de pignons débordantes



maison géminée avec avant corps d'entrée polygonal

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

TYPOLOGIE DU BÂTI



LEGENDE

- période 6 : 1944 - 1970
- autre bâti

immeubles de la reconstruction

type cohérent en quête de l'identité locale



- immeuble R+2 emploi de pierre en parement et traitement des angles pilastres et coniches en béton

- apparition d'un nouveau type de chiens assis carrés en béton armé.



imeuble R+3 (en pierre pour la plupart)
- immeuble de rapport style louis XV au premier plan.
- bandeau béton sur commerces au RDC
- conservation d'un petit parcellaire et des proportions façade toiture en élévation
- reproduction du rythme hétérogène des rues traditionnelles.



emploi de la pierre
corniche en béton
lucarne à frontons triangulaire en pierre posés sur sablières.
recherche d'invariants architecturaux.



immeubles néo classiques façades ordonnancés avec pilastres en béton, entablements sur baies et alternance de lucarnes rondes et triangulaires



série de maison sur nouveau boulevard circulaire,
- porte fenêtre et balcons à l'étage
- permanence des volets bois



pavillon d'angle à frontons en pierre très dressés

porte d'entrée
sous baie cintrée
à arcs en ressauts



Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

TYPOLOGIE DU BÂTI



LEGENDE

- période 7 : 1960-1980
- autre bâti



- exemple de pavillons des années 1970 en schiste et béton, couvert en ardoises







cette époque contempraine est particulièrement marquée par la construction d'équipement dédiée à l'automobile : boxes, garage parkings, etc. construction médiocre et de faible densité infestant les coeurs d'îlots au détriment des jardins.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

TYPOLOGIE DU BÂTI



LEGENDE

- période 8 : après 1980
- autre bâti

époque contemporaine,

production très inégale (hors champ d'études typologiques)



imeuble R+3 (en pierre pour la plupart)
- apparition de balcons corbeilles en béton
- soubassement en parement de pierre et façade en enduit





Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

PLAN DE REPARTITION DU BÂTI SELON SON EPOQUE DE CONSTRUCTION



LEGENDE

- période 1 : avant 1570
- période 2 : 1570 - 1770
- période 3 : 1770 - 1820
- période 4 : 1820 - 1880
- période 5 : 1880 - 1944
- période 6 : 1944 - 1970
- période 7 : 1970 - 1980
- période 8 : après 1980

Le repérage du bâti a fait ressortir 8 groupes de productions architecturales définis typologiquement et inscrits chacun dans une période jugée assez homogène.

Ces 8 types sont représentés dans les zones urbaines les plus anciennes, c'est à dire la vieille ville, le quartier de Saint Gervais et de Saint Saturnin.

Pour les quartiers des boulevards plus récents, on relève néanmoins 4 ou 5 types. La ville témoigne donc d'une production architecturale riche et variée.

Il n' y a donc pas de quartier clairement typé dans l'espace urbain d'Avranches d'avant 1970. Ce dernier s'apparente en effet à un « patchwork » d'édifices datant des 7 périodes repérées avant l'époque contemporaine et cohabitant en permanence à l'échelle de la ville.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE



les typologies de type 3, 4, 5 et 5 et 6 s'enchaînent sans rupture ni constraste.

rue de la Constitution (vue vers le sud ouest, vers les nouveaux quartiers construits à partie de la fin du XVIIIe s.)



les typologies de type 3, 4, 5 et 5 et 6 s'enchaînent avec une grande régularité à peine encore perturbée par l'incursion de bâtiments médiocre de type 6 et 7

rue Belle Etoile (vue vers le boulevard Foch)



les typologie de type 2 et 3 subsistent, vers Patton, celle de type 4 et 5 dominent encore mais perdent l'avantage face au profit de grands immeubles contemporains de type 7, construits sur des parcelles remembrées, et sans prise en compte des invariants du type3 et 4 ; ce qui rend leur architecture incipide et pauvre.

boulevard Foch (vue vers la rue Belle Etoile)

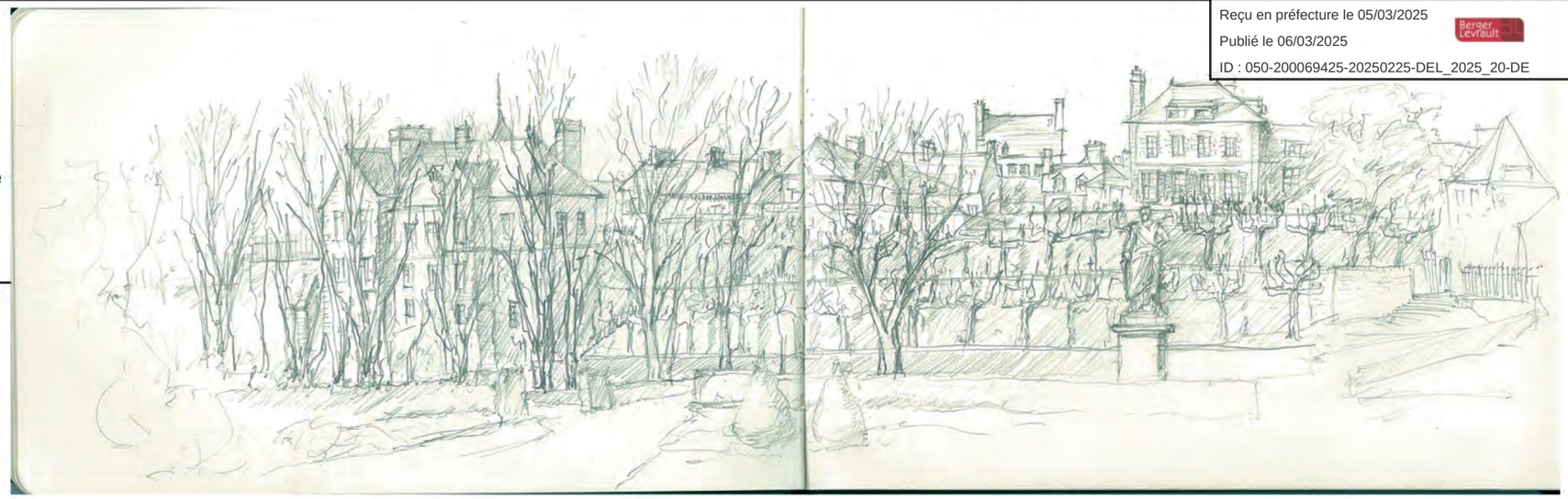
LEGENDE

- période 2 : 1570 - 1770
- période 3 : 1770 - 1820
- période 4 : 1820 - 1880
- période 5 : 1880 - 1944
- période 6 : 1944 - 1960
- période 7 : après 1960

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

Recherches et analyses typologiques effectuées sur le terrain

Cette vue générale sur les soubassements des remparts met en évidence la forte présence du végétal et le rôle subtil des alignements de tilleuls, qui scandent les plate formes horizontales, lesquelles assoient la crête chaotique des toits de la vieille ville et lui apportent une régularité qui contribue à sa noblesse





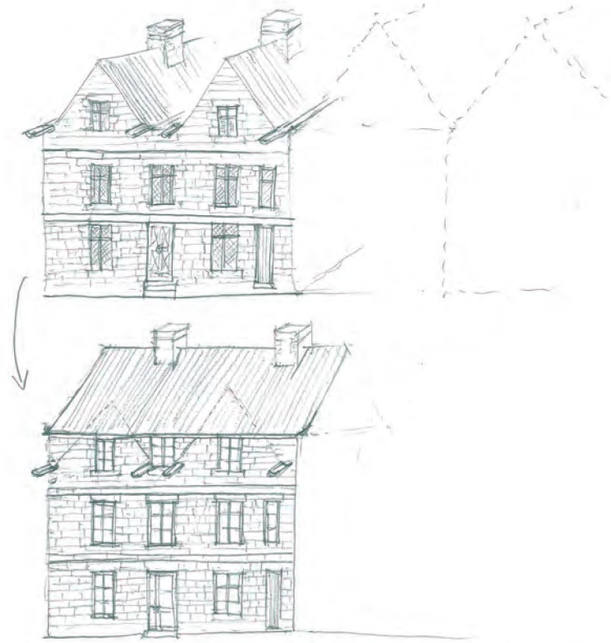
- régularité des alignements verticaux des baies en façades amortis par des lucarnes à frontons en toiture

- encadrement de baies en pierre appareillées

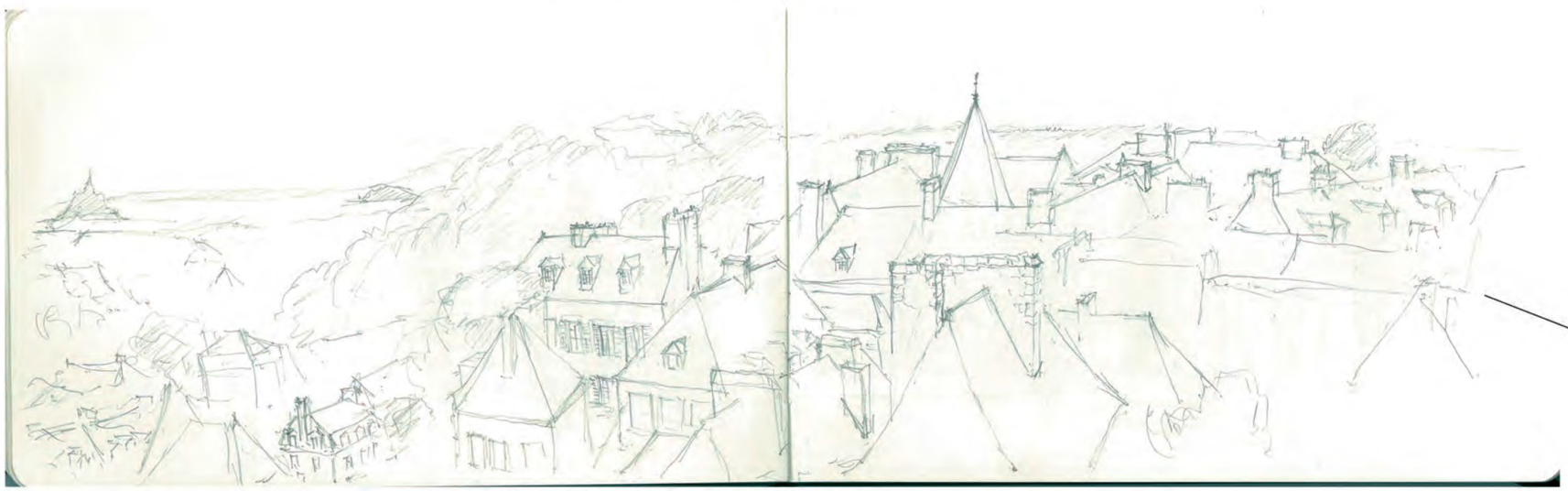
- volets à persiennes structurant les élévations

- souches de cheminées dressées créant une séries d'érgences rythmées au-dessus des toitures aux alignements de sablières stricts.

perspective des façades nord de la rue Belletoile,

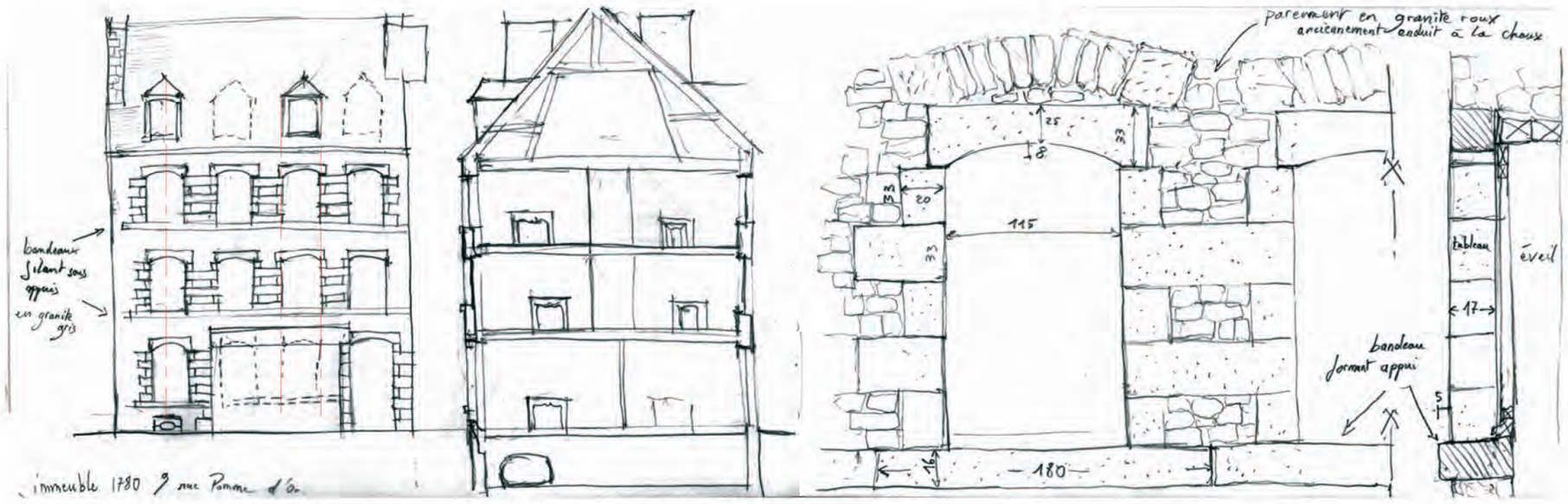


principe de transformation et essai de restitution de la maison aux gargouilles rue Challemel Lacour.



recherche des invariants : les toits de la vieille ville
typologie d'époque 1à 6
- présence de toits à 2 pans sur pignons mais aussi de croupes, de toiture en pavillon, de tourelles et de toiture en poivrière.
- la préconisation stricte de toitures à 2 pans de 40 à 45° exclusivement est injustifiable en tant que telle.
- En revanche la présence exclusive de l'ardoise est un fait avéré et à péreniser impérativement.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-20006942S-20250225-DEL_2025_20-DE



Quoiqu'ayant perdu la moitié de ses lucarnes et malgré le percement moderne d'une vitrine non respectueuse des largeurs de travées, cet immeuble du 9 rue pomme d'or est un bon exemple de la production bâtie de la fin du XVIIIe siècle à Avranches et correspond à la mise en place d'un type architectural urbain bien spécifique qui se développera et stabilisera pendant tout le XIXe siècle.

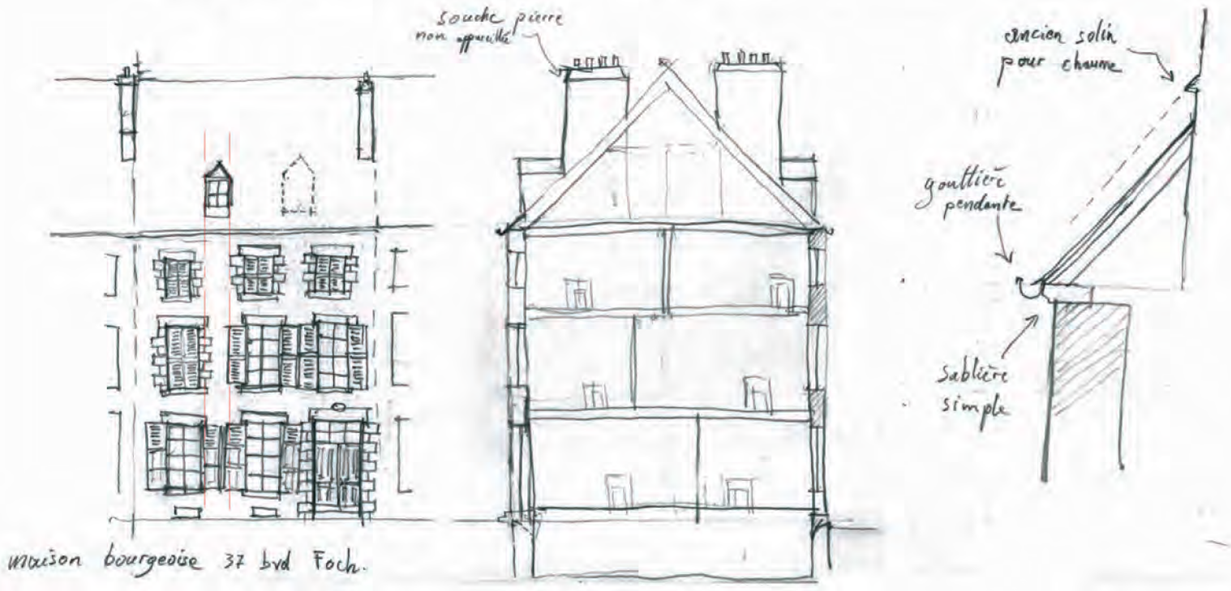
Les trumeaux étant assez resserrés, les pierres de chaînage de baies font la liaison entre les travées de baies, ce qui accentue la rigueur constructive recherchée.

Les **linteaux cintrés** à arc segmentaire surbaissé sont un marqueur de la fin de l'ancien régime.Signe de richesse, ils ne sont mis en place qu'en façade sur rue, de même que les **bandeaux** en granite filant sous appuis. Tout comme les linteaux cintrés, les bandeaux sont encore présents à l'époque Directoire, Empire et début restauration puis disparaissent sous la monarchie de Juillet. Il ne réapparaîtront qu'en période 5 (après 1880) , mais sous forme de citation.

Cet immeuble a été équipé de volets mais en période XIXe siècle. En effet les gonds ont été fixés dans la pierre et non dans les joints entre 2 assises, comme les sont les volets prévus dès l'origine de la construction.

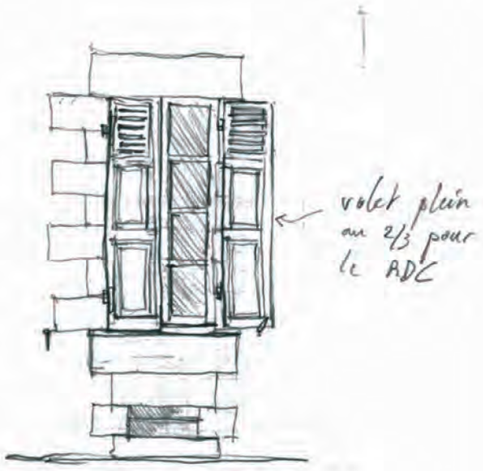
immeuble de type 3 à R+2+Combles

(3 rue Pomme d'or dans la ville ancienne)_



Cet immeuble type du Boulevard Foch date vraisemblablement de la période 1830-1850
Il est issu du type précédent dans sa forme générale mais présente des hauteurs sous plafond plus importantes au RDC et R+1 avec par conséquent des **baies plus hautes,** très élancées (7 assises de pierres). En outre le R+2 est traité comme un **étage attique** avec des baies quasi carrées et à 4 assises de pierre. Immeuble à 3 travées, il a perdu une de ses lucarnes axées sur les trumeaux.

L'apport principal de cette période, visible sur cet immeuble, ce sont les **volets battants, pour toutes les fenêtres.**



immeuble R+2+Combles de type 4

37 Boulevard Foch dans la ville étendue au XIXe s.

les typologies dominantes

Les typologies dominantes à Avranches sont les types 3 et 4 soit la production bâtie de 1770 à 1870 environ.

Elles sont l'aboutissement d'une mise au point d'immeuble et maison type correspondant parfaitement au parcellaire laniéré étudié ci-avant. Il s'agit d'immeuble ou maison double en profondeur avec mur de refend souvent parallèle à la façade. Les façades selon les largeurs de parcelles possèdent 3 voir 4 travées et les niveaux sous combles peuvent être de 1 voire 2 au dessus du rez-de-chaussée jamais plus. Les combles sont toujours pourvus de lucarnes et semblent avoir toujours eu la vocation d'habitat, plus précaire certes mais habitat tout de même.

En outre, les immeubles et maisons possèdent une cave en sous-sol, lesquelles sont accessibles par l'intérieur.

notification des invariants propres à ces typologies dominantes

L'immeuble du 9 rue Pomme d'or est un exemple caractéristique de l'immeuble de type 3. Il présente les **invariants caractéristiques** qui se stabiliseront à cette époque et à la suivante. il s'agit de :

- **la verticalisation des baies** et leur organisation en travées régulières et de dimensions identiques.

- le rejet de la porte d'entrée sur le côté pour les immeubles jusqu'à 4 travées.

- la mise en place d'**appareillages de baies** bien calibrés en granite gris (de profondeur), les hauteurs des baies étant réglées par le nombre d'assises. Les linteaux cintrés à arc segmentaire surbaissé sont une spécificité de la fin du XVIIIe siècle qui ne perdure pas après la révolution. Les pierres d'appareillage présentent invariablement une hauteur de 33cm (un pied) pour les périodes 3 et 4, les largeurs varient selon la période 3 et 4. 50 cm voire plus pour la période 3 et environ 40 à 45 voire moins pour la période 4.

- l'amortissement des travées en toiture par des **lucarnes** ouvertes en toiture la plupart du temps avec un retrait correspondant à l'épaisseur du mur.
La position des lucarnes axées soit avec les ouvertures de façade, soit avec les trumeaux, et ne dépassant jamais en largeur totale, celle de la largeur intérieure des baies de façades.

- les **soupiraux** des caves sont également axés avec les travées.

- **les cheminées rejetées sur chaque versant de toiture**, de part et d'autre du faîtage et émergeant à peu près à la hauteur de ce dernier.

L'immeuble du 37 boulevard Foch apporte un nouvel invariant prépondérant :
- **les volets battants, à persiennes**, fixes ou à clayettes, avec ou sans panneaux pleins.

Cet apport est si prépondérant que la quasi intégralité des immeubles construits pendant les périodes précédentes, surtout la période 3, ont été équipés de ces volets, droits ou cintrés au point de recouvrir tous les murs de la villes et de parachever l'unité et le lien de parenté entre les typologies.
la période 5 continuera d'équiper systématiquement les immeubles construits de ces volets et même la période 6 (après guerre) en recherche d'invariants tout en commençant à employer un nouveau procédé : le volet pliant à persiennes, descendant du volet battant mais n'égayant plus les façades par le jeu dynamique des ouvertures et fermetures.

Aujourd'hui les volets battants et même les volets pliants sont mis à mal par le rideau à lamelles de plastique dit volet roulant PVC qui dépouillent les façades de leur écriture de fenêtre et de leur caractère.

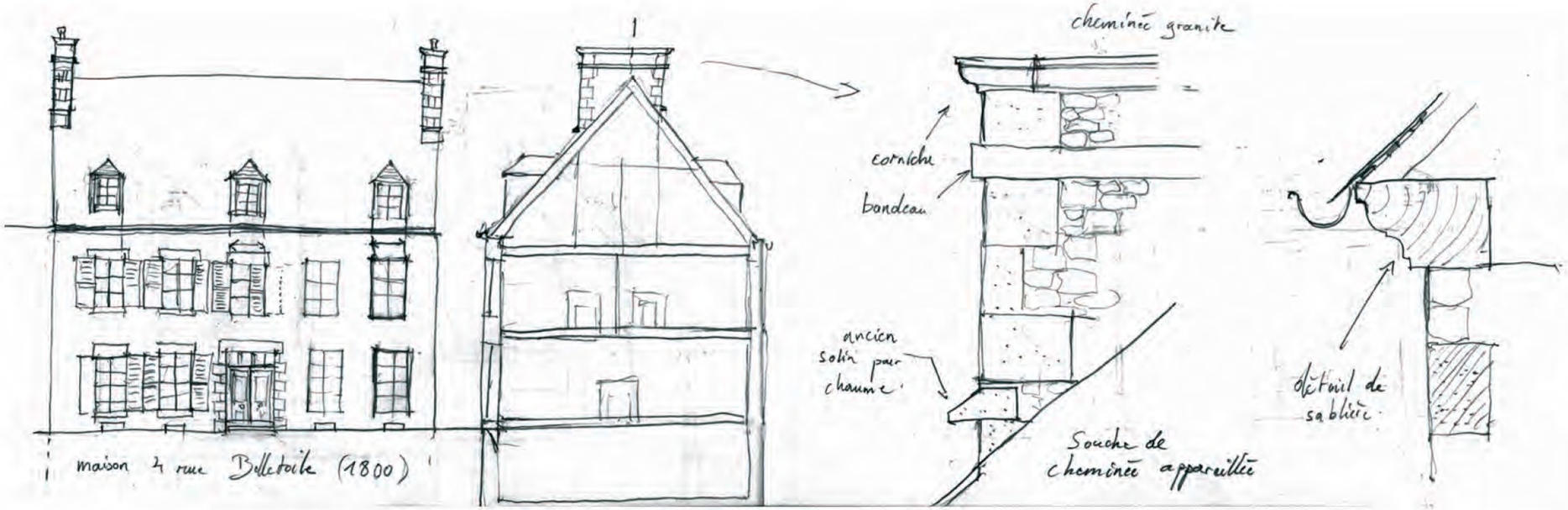
Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

les maisons minces, une variation au sein du même thème architectural

Les parcelles plus larges souvent issues du regroupement de plusieurs parcelles lanières reçoivent des maisons plus minces. Mais elles ne sont pas majoritaires.

Les cheminées sont alors axées sur le faîtage à chaque extrémité et les façades présentent une porte d'entrée axée au milieu des travées, qui peuvent atteindre le nombre de 5 .
Ces maisons sont souvent calées sur 2 niveaux sous sablières et 1 sous combles.

Pour le reste ces maisons présentent les mêmes invariants :
- organisation verticale des travées
- volets battants à persiennes et appareillage de granite régulier
- caves et soupiraux sur les fenêtres
- toiture à 2 pentes de 40 à 45° avec gouttière sur la rue, sans débord de toit.
- lucarnes axées avec les fenêtres ou les trumeaux
- cheminées sur les refends mitoyens transversaux.

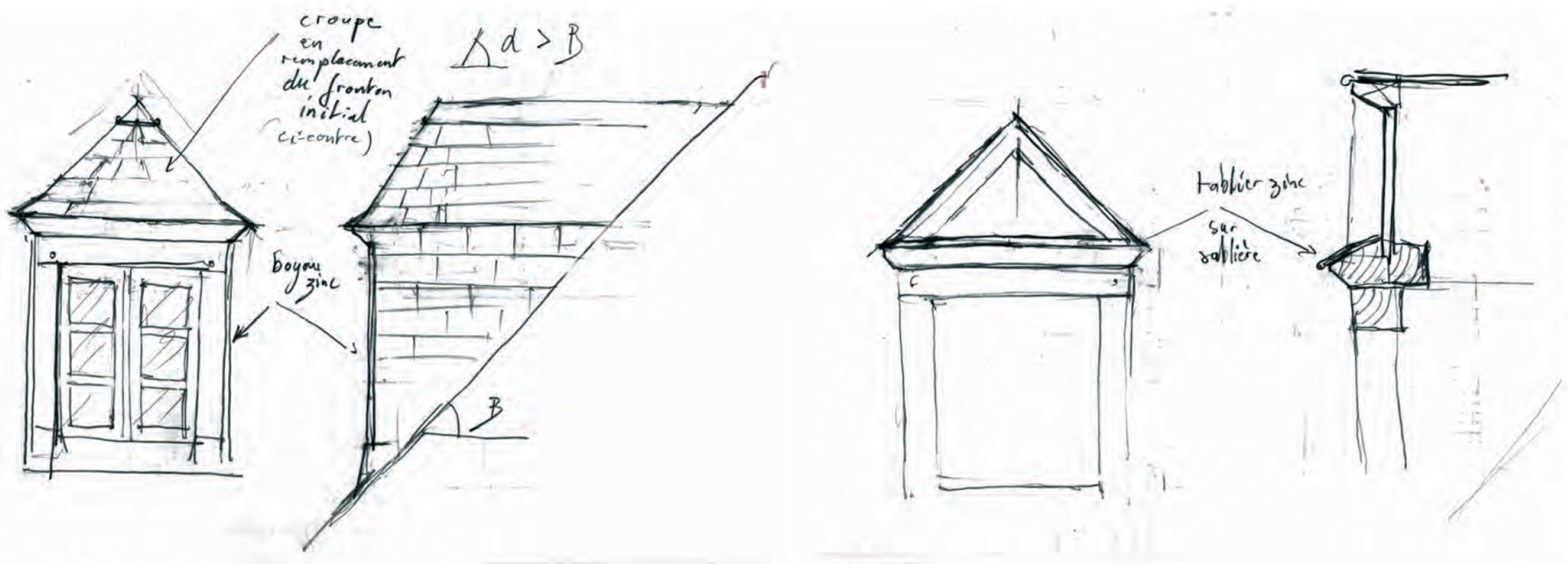


maison de maître rue Belle Etoile

- Les maisons les plus nobles sont pourvues de souches de cheminées appareillées avec un bandeau, positionné un rang de pierre sous le couronnement, et une corniche à larmier.

- *Les proportions des baies*, même pour les lucarnes,sont toujours verticales, plus hautes que larges et réglées en façade par modules de pierre de 33cm de hauteur.

- **Les menuiseries** sont composées en 2 vantaux égaux découpés en carreaux proche du carré, mais toujours plus haut que large.



analyse de la lucarne avranchinaise type

Les lucarnes sont charpentées.
Elles sont majoritairement conçues avec **fronton triangulaire** pour le type 4 et à linteau cintré avec croupe pour le type 3. les lucarnes de type 4 à croupe correspondent à des lucarnes qui ont perdu leur fronton d'origine, souvent à cause de défaut d'entretien.
Les croupes sont à arêtiers d'ardoises, taillées en 3 biaises d'approche et contre approche. Ces croupes triangulaires, qui sont en fait une adaptation,ont été retenues comme invariant à la période 6 (après guerre).

- Les versants et frontons sont traités sans débords de toits, et les sablières comme les rives de frontons sont taillées en chanfrein.
- Le remplissage du fronton triangulaire est réalisé par un panneau en bois peint.
- La largeur hors tout des lucarnes doit toujours s'inscrire dans la largeur intérieure des baies qui règnent en façade.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE



simple barre d'aluminium ou d'acier en remplacement du garde-corps en fonte ornée ou en fer forgé d'origine

remplacement du fronton droit d'origine par une croupe en ardoise pour éviter l'entretien de peinture sur le fronton (moindre mal et solution ancienne)

menuiserie pleine glace en remplacement de la fenêtre à 2 vantaux composée en 4 ou 6 carreaux. (à proscrire)

installation de coffres de volets roulants saillants à l'extérieur de la structure charpentée de la lucarne. (à proscrire).

mise en place d'allège basse vitrée pour éviter le remplacement ou la mise aux normes d'un garde corps : perte de cohérence et de lisibilité de la fenêtre (à proscrire)

tablier de volet roulant PVC qui casse la verticalité de la fenêtre

châssis PVC vitré en pleine glace: disparition de l'idée même de fenêtre et perte d'écriture architecturale

coffre de volet roulant retombant sous linteau qui altère les proportions de la baie en la diminuant en hauteur.





marquise et fronton d'entrée et tuiles plates : altération de la cohérence architecturale.

menuiseries dépareillées : 6 carreaux et petits carreaux

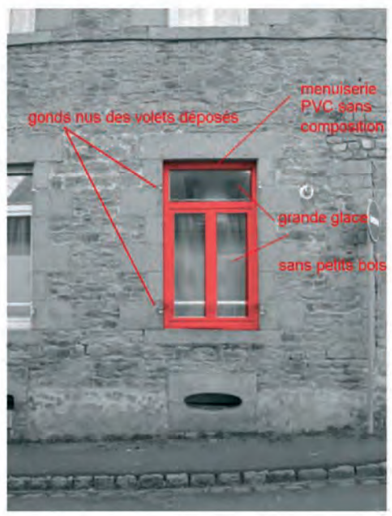
mobilier urbain impropre au style architectural dominant dans la ville

fenêtre PVC à 2 vantaux : profils épais et grossiers, absence de petits bois pour recoupe des vantaux en 3 carreaux, proportions générales des fenêtres et donc de la façade nettement altérées.



transformation d'une toiture en comble mansardé et remplacement des lucarnes par des fenêtres droites et carrées encastrées dans le brisis

porte enfoncée derrière les tableaux pour constituer un pseudo-porche (à proscrire)

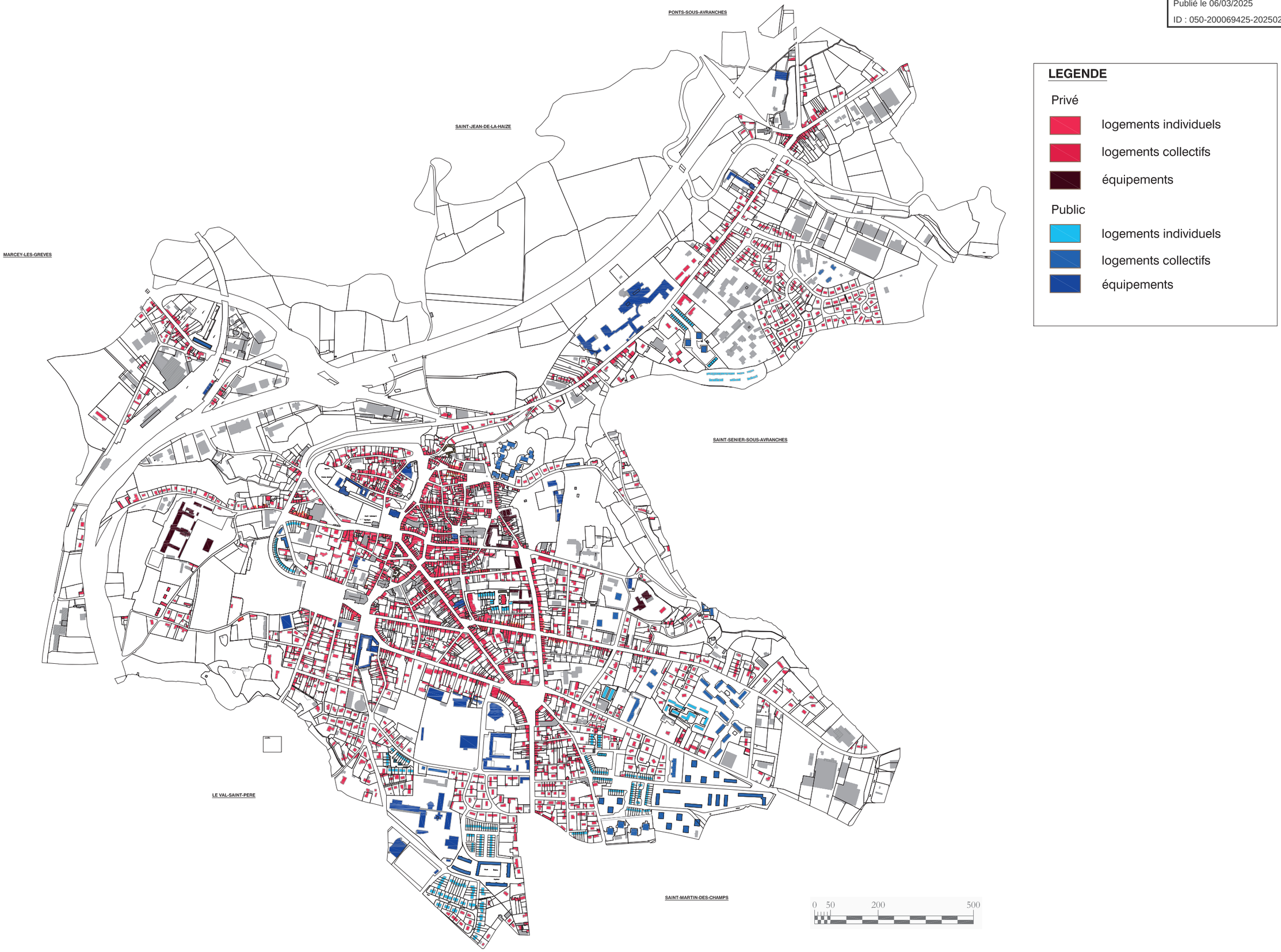




Exemple de double langage du point de vue des volets et perte de lisibilité du fonctionnement de la fenêtre. De plus ces volets battants devenus inutiles ne seront plus entretenus, veilliront sur une seule face et finiront par être déposés définitivement.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

DOCUMENT PUBLIC



Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE





Portail





Carré Religieux



Carré Militaire

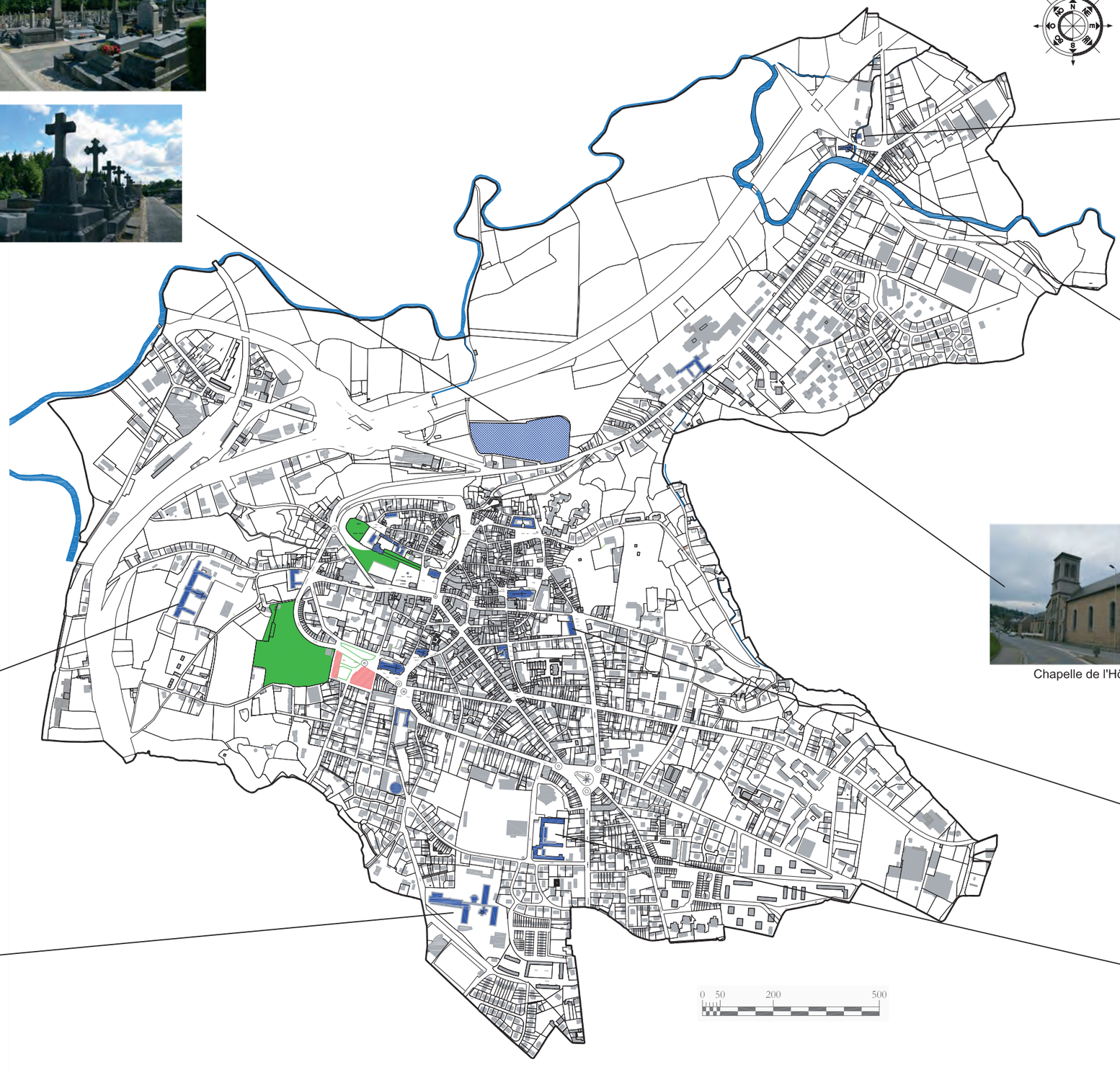
Cimetière



Institut de la Providence



Lycée Littré







Moulin - Bourg Saint Etienne



Eglise Saint Etienne





Chapelle de l'Hôpital





Cours Saint Michel



Groupe Scolaire

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

Les édifices sont répartis dans la zone dans la ville. Il s'agit pour la plupart de bâtiments du XIXe siècle, à part dans la vielle ville où il remonte au moyen âge. La grande absente reste néanmoins la cathédrale Saint André, qui dominait Avranches et l'Avranchin du haut de la cité fortifiée.
L'église gigantesque de Notre Dame des champs, citation de Notre Dame de Paris terminée en 1927, tente aujourd'hui de la remplacer en face du jardin des plantes.


Doyenné


Palais de la Sous Prefecture


Palais episcopal

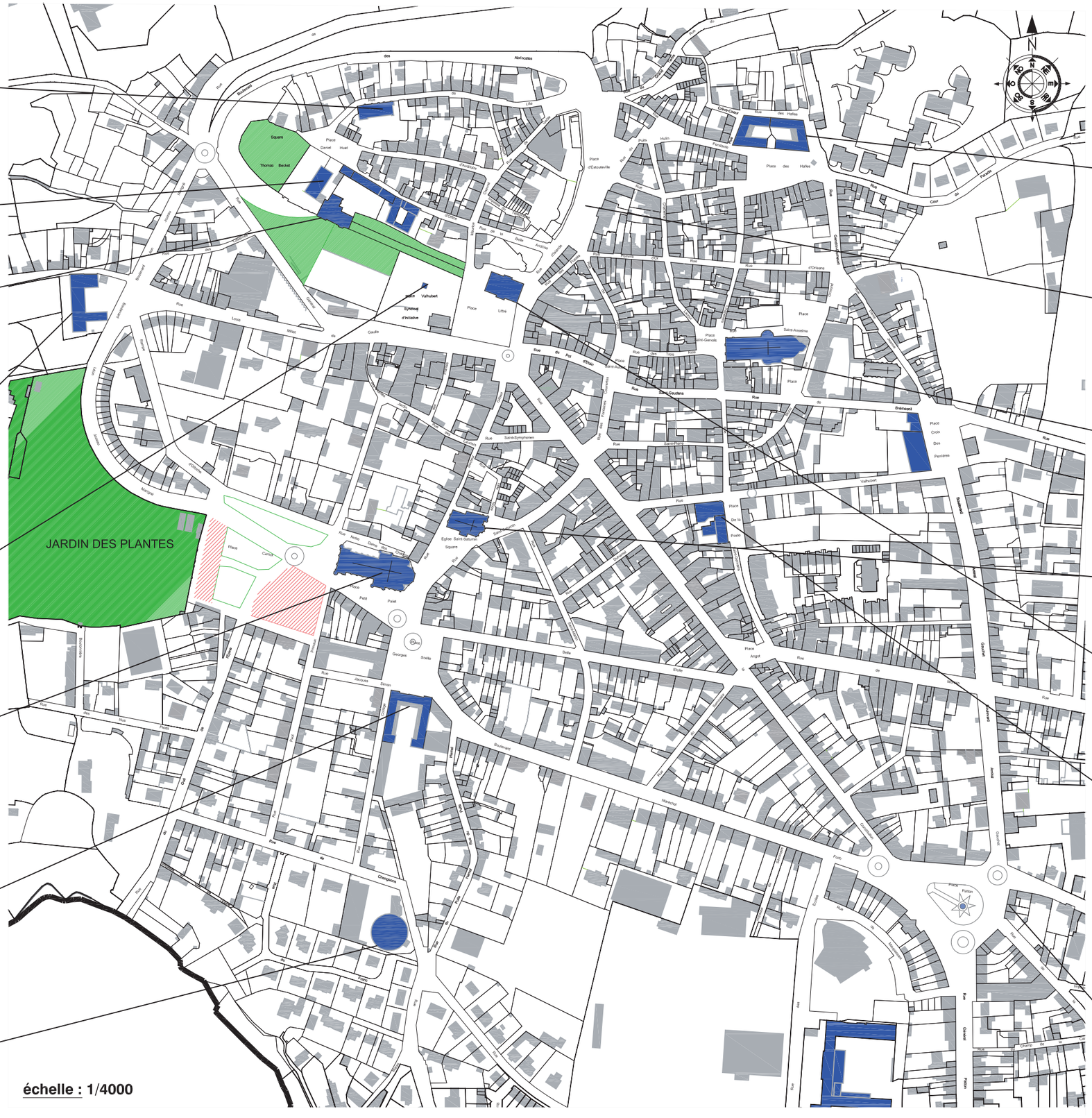

L'Abbaye aux moutons


Statue de Valhubert


Eglise Notre Dame des Champs


Collège Challemel Lacour


Manège équestre du XIXe


JARDIN DES PLANTES
Square Thomas Becket
Place Daniel Huet
Place Valhubert
Syndicat d'Initiative
Place Littré
Eglise Saint-Saturnin
Square
Place Carnot
Place Patton
Rue Saint-Gervais
Rue Saint-Saturnin
Boulevard Marechal Foch
Rue du Docteur Georges Scelle
Rue Jacques Simon
Rue Saint-Symphorien
Rue Saint-Gendes
Rue Saint-Gaudens
Rue Saint-Jean
Rue Saint-Aubin
Rue Saint-Aregonde
Rue Saint-Anastase
Rue Saint-Vincent
Rue Saint-Nicolas
Rue Saint-Jacques
Rue Saint-Pierre
Rue Saint-Paul
Rue Saint-Joseph
Rue Saint-Michel
Rue Saint-Etienne
Rue Saint-Gabriel
Rue Saint-Patton
Rue Saint-Antoine
Rue Saint-Augustin
Rue Saint-Ambroise
Rue Saint-Thomas
Rue Saint-Louis
Rue Saint-Martin
Rue Saint-Germain
Rue Saint-Georges
Rue Saint-Jacques
Rue Saint-Simon

PLAN DE REPERAGE DES MONUMENTS HISTORIQUES & SITES PROTEGES AU TITRE DE L'ENVIRONNEMENT

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

périmètre de protection
surface couverte par le périmètre de protection : 191,2 ha

ELEMENTS PROTEGES

1 Ancienne abbaye de Moutons
Inscrit MH : le 24 / 10 / 1935
- protection portant sur cloître ; cour ; puits (déplacé dans jardin des plantes)
- propriété de la commune

2 Fortification d'agglomération
Inscrit MH : le 14 / 05 / 1937
- tour derrière l'Hôtel de ville
- propriété privée

3 Portail Roman
Inscrit MH : le 14 / 05 / 1937
- provenant de la chapelle Saint-Georges de Bouillé
- propriété de la commune

4 Maison à pan de bois
Inscrit MH : le 07 / 12 / 1970
- protection façades et toitures sur rues
- propriété privée

5 Eglise Notre-Dame des Champs
Inscrit MH : le 16 / 02 / 2006
- protection de l'église en totalité (cad. AR 322)
- propriété de la commune

6 Eglise Notre-Dame des Champs
Inscrit MH : le 16 / 02 / 2006
- protection de l'église en totalité (cad. AP 625)
- propriété de la commune

7 Statue du général Valhubert
Inscrit MH : le 18 / 08 / 2006
- protection de la statue avec son socle
- propriété de la commune

8 Le doyenné
Classé MH : le 19 / 10 / 2007
- protection du doyenné en totalité, avec le sol de la parcelle d'assiette (cad. AR 87)
- propriété privée

9 Jardin des Plantes
Site classé par article L341-1du code de l'environnement
- protection par arrêté du 22 / 05 /1944
- propriété de la commune

10 Jardin de l'Evêché
Site inscrit par article L341-1du code de l'environnement
- protection par arrêté du 22 / 05 /1944
- propriété de la commune

0 50 200 500

APPROCHE TYPOLOGIQUE - LES HÔTELS PARTICULIERS EN CENTRE ANCIEN

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

Les hôtels particuliers sont encore nombreux à Avranches.
Ils sont essentiellement implantés dans la cité de la vieille ville, le long de l'avenue centrale (rue de la Constitution) et le long des boulevards de l'est (Bvd Amiral Gauchet) et du sud (Bvd Foch)
Pour la majorité d'entre eux les hôtels particuliers ont conservé leur jardin.











échelle : 1/4000

LEGENDE

- Hôtel particulier privé
- hôtel particulier divisé en logement
- Hôtel particulier transformé en équipement public
- jardin d'ornement





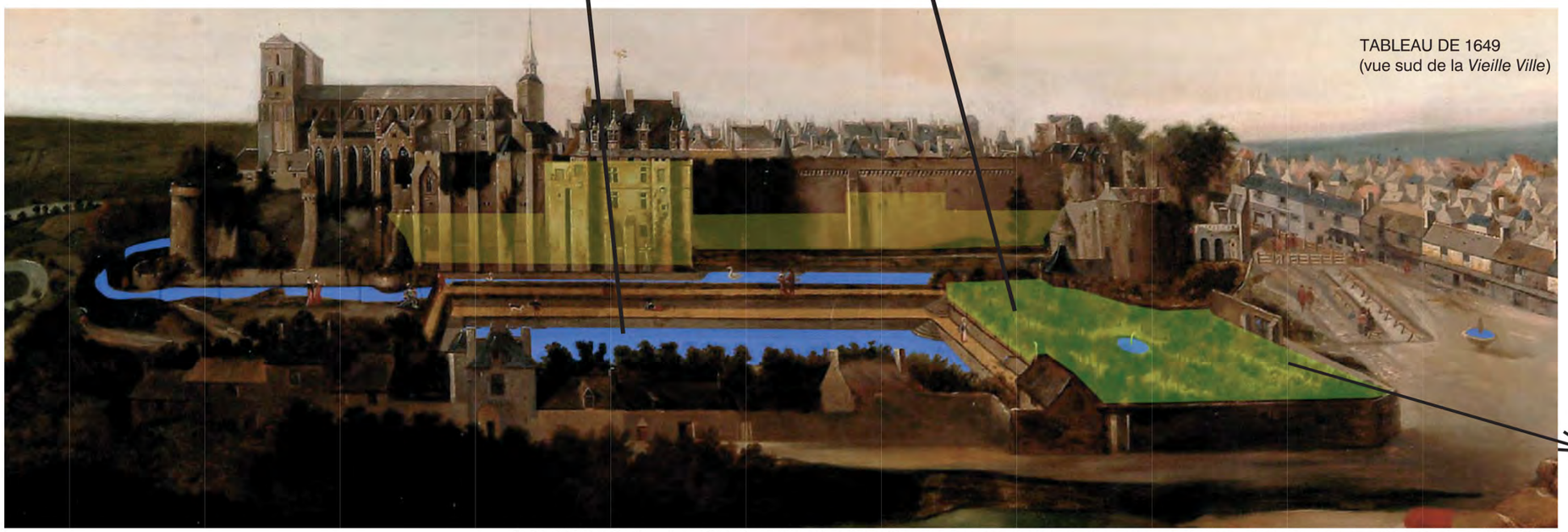



Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

échelle 1/ 1500



platane de 250 ans : sujet remarquable à préserver



ETAT XVIIe siècle : une pièce d'eau (bassin piscicole et un enclos de mur abritant un verger). il s'agit des enclos des chanoines de l'évêché.

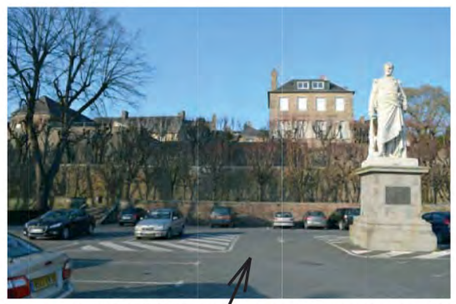
EVOLUTION D'UN ESPACE MULTIFONCTIONNEL

LEGENDE

- ancien enclôs verger
- tilleuls bicentenaires
- platane et tilleul de 250 ans
- ancienne pièce d'eau (vue 1649)
- anciennes douves (vue 1649)
- anciennes fontaines
- tracé de l'ancienne enceinte médiévale
- subsistance de l'enceinte médiévale

L'espace sud du secteur sauvegardé, situé au sud des remparts est actuellement occupé de parkings. Il était pourtant bien différencié et partagé entre une vaste pièce d'eau de 115 x 45 m avec les accotements en deux repos d'espaliers concentriques, un enclos de verger et la place de la mairie ancienne place Beaudange, agrémentée d'une fontaine aujourd'hui déplacée jardin de l'évêché et servant de jardinère.

Un alignement de tilleuls bi-centenaires marque le reliquat des berges de la pièce d'eau. On distingue 2 campagnes de plantations : début XIXe et une du XVIIIe. Ce sont tous des sujets remarquables.



ETAT ACTUEL : un parking sans les tilleuls



ETAT 1920 : un parc enherbé avec double latéral de grands tilleuls centenaires et enclos et grilles monumentales

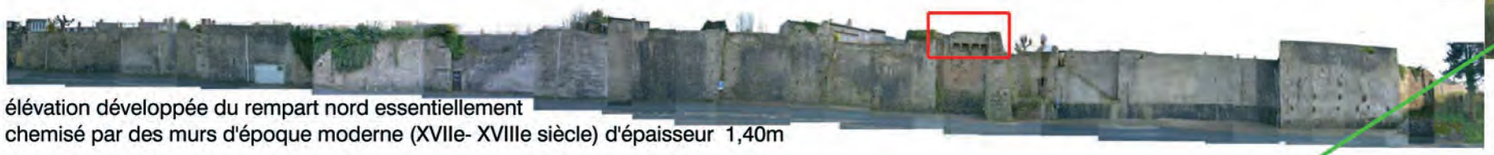
Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE



vue lointaine 1 depuis les remparts vers le nord-ouest



vue lointaine 2 depuis les remparts vers le nord-est



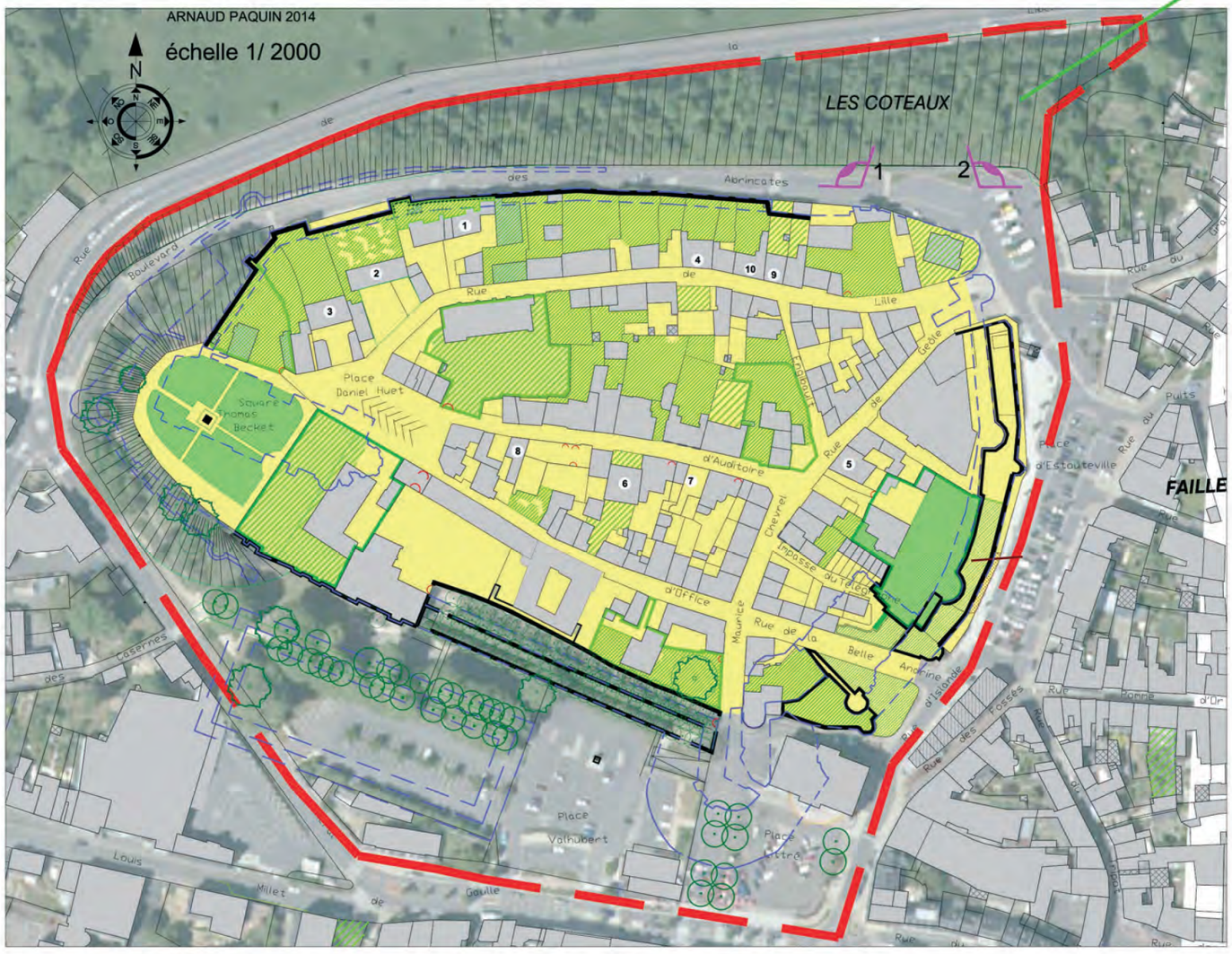
élévation développée du rempart nord essentiellement
chemisé par des murs d'époque moderne (XVIIe- XVIIIe siècle) d'épaisseur 1,40m



vue du rempart nord (en rouge) depuis le bas d'Avranches

Cette vue met en évidence l'importance des coteaux boisés, à préserver mais à maîtriser en hauteur car les arbres en poussant ont tendance à "manger" la vue des remparts

NB : Des travaux de stabilisation ont été menés récemment par la commune sur ces coteaux dont l'érosion est problématique.





vue développée du rempart est (place d'Estouteville)

ETAT DES LIEUX DE L'ENCEINTE MEDIEVALE

Longue de 880 m au XIIIe siècle, elle était pourvue de 2 portes fortifiées, l'une au nord l'autre au Sud, sur le côté est de la Vieille Ville, où siégeait aussi le donjon. La porte sud avait été perfectionnée au XVIe siècle pour recevoir un imposant cours d'artillerie avancé sur la place Baudange (aujourd'hui place Littré) et contrôlant tout le côté sud et est.

Le donjon a été ruiné pour percer la rue Belle Andrine au début du XIXe siècle et les portes démantelées à la même époque, mais il subsiste environ 600 mètres linéaires de l'enceinte élevée par Philippe Auguste et Saint Louis, soit près de 80%. Ce qui subsiste à été porté à la côte de 6 à 8 m en moyenne, par chemisage et rehaussement plus que par arasement. La courtine ancienne est essentiellement englobée, avec ponctuellement apparition de machicoulis à une hauteur de l'ordre de 9 m au-dessus du boulevard.



L'état sanitaire est convenable en général.

En revanche, des confortements d'arases s'imposent sur certains fragments : par exemple sur cette cotérisation du XVIIIe siècle (ci-contre) faite sur le rempart du XIIIe pour ouvrir la rue de Geôle)



TABLEAU DE 1649 (vue sud de la *Vieille Ville*)
en surbrillance jaune : les parties de remparts encore visibles



élévation développée du talus ouest, lesquel a recouvert la fausse braie

NB : les murs de soutènnements visibles ici sont des ouvrages de génie civil du début du XXe siècle



élévation développée du rempart sud (Jardin de l'évêché et place Valhubert)

LEGENDE

- ancienne pièce d'eau (vue 1649)
- tracé de l'ancienne enceinte médiévale
- subsistance de l'enceinte médiévale

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

LA PLACE DE L'HÔTEL DE VILLE

UN DISPOSITIF D'ENTRÉE DE VILLE ET D'EMBELLISSEMENT DANS L'ESPRIT MODERNE

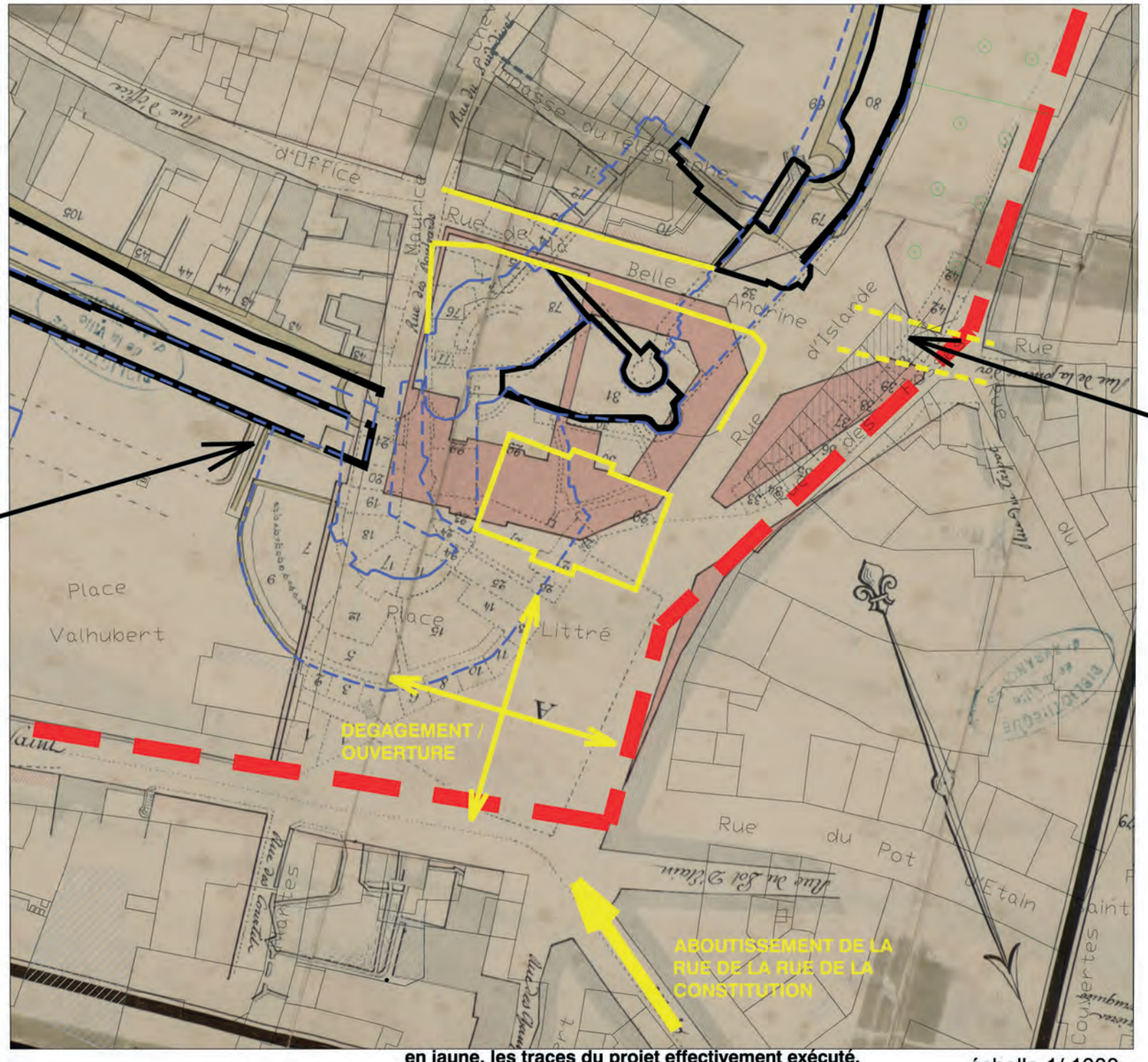
La place de l'Hôtel de ville est un projet hérité de l'ingénieur du Roi Louis XVI, Lefebvre. Ce projet date de 1775 et prévoit le démantèlement de l'ancienne porte fortifiée du XVIe siècle puis son remplacement par un Hôtel de ville et une grande place de dégagement devant le nouveau monument. l'emplacement est à la rencontre des quartiers de la ville et en constitue à l'époque l'entrée.

Cette place articule la Vieille ville avec la nouvelle avenue créée qui n'est autre que la route royale tracée par Trudaine (fils) en 1770.
Il s'agit clairement d'un projet d'embellissement répondant au nouvel essor économique de la ville en cette fin de XVIIIe siècle.

Le projet fut mis en oeuvre par le siècle suivant qui en respecta les grandes lignes.

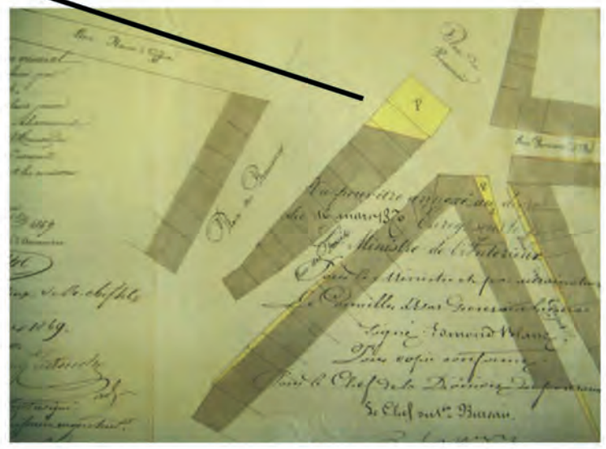


accès aux promenades aménagées sur les substructions des fortifications et donnant accès à la place Valhubert (ci dessous) pensée comme une place royale



en jaune, les traces du projet effectivement exécuté.

échelle 1/ 1000



Percement programmé (source archives municipales) pour raccorder la rue Pomme d'Or, frappée d'alignement et la rue d'Office afin de créer une nouvelle pénétrante directement raccordée au réseau viaire de la ville (les Trois Quartiers)



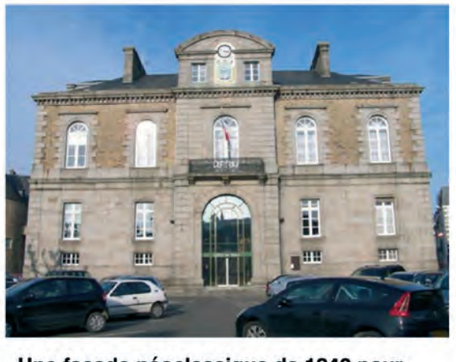
ancienne tour du donjon



la place Valhubert, en contrebas était pensée comme un salon de verdure en retrait (d'où les grilles) .
Cette vue met en évidence le positionnement de l'hôtel de ville "au devant" de l'ancien Donjon et de l'ancienne porte médiévale (aujourd'hui dans un style Reconstruction)



La place de l'hôtel de ville est aménagée avec des quinconces de platanes taillés en rideaux



Une façade néoclassique de 1840 pour remplacer l'ancien donjon médiéval

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

LES EXTENSIONS URBAINES APRES 1950 :

- Les opérations programmées des années 1950-1960.

Afin de résoudre la crise du logement d'après guerre, l'Office Public d'HLM du département de la Manche ouvrait en 1954 le cycle de nombreuses réalisations de logements en étroite collaboration avec la Ville. Les nouveaux logements sont construits sur des terrains acquis et viabilisés par la Ville et mis gratuitement à disposition de l'Office en charge de leur mise en chantier. Ces nouveaux logements, au nombre de 1000 environ ont été construits en 25 ans et dans le but d'être loués à la population avranchinaise moyennant des loyers modérés.

Tandis que l'on reconstruit de nouveaux immeubles en centre ville dans les secteurs bombardés sans recourir au remembrement et en conservant la structure parcellaire et en pratiquant simplement quelques alignements au profit d'élargissement de la voirie (logique soutenue pendant tout le XIXe et parfois dès la fin du XVIIIe siècle), en périphérie, l'extension de ville se fait d'abord sur le modèle des maisons en bande.

Les offices HLM en sont l'acteur principal de l'extension urbaine qui commence donc dès 1955 dans le quartier de la Turfaudière. C'est aussi dans ce quartier que l'on avait monté les baraques des habitants sinistrés du centre ville. Les nouvelles constructions d'habitat social définitif les remplacent in situ.

- **Les maisons en bandes de type moderne :**

Les maisons individuelles locatives du quartier de la Turfaudière et du quartier de l'Hôpital sont alignées en front de rue avec petit jardin privatif. Elles sont de type R+1 avec un étage carré couvert par une toiture à 2 pans au faitage parallèle à la rue de 40 à 45° de pente et présentent au RDC un garage intégré au corps de la maison, le comble étant non aménagé. Les percements sont à dominante verticale et la porte d'entrée est conçue avec porche en loggia. La maçonnerie est en parpaing de ciment et la toiture ainsi que le bardage qui recouvrent l'intégralité des façades sont réalisés avec le matériau industriel bon marché de l'époque et permettant une mise en œuvre rapide : l'ardoise d'amiante ciment, grise, lisse et losangée pour les toitures et blanc-gris texturé pour les bardages. Les toitures sont interrompues à chaque maison par des surmonts sur mur refends, et des cheminées à boisseaux multiples, également adossées sur les murs de refends. Les pignons sont aveugles la plupart du temps. Ce dispositif permet tout aussi bien de marquer l'unité de chaque maison locative que de gérer les effets de pente de rue en décrochant à l'endroit des refends.



Ces maisons présentent en l'état un très mauvais rapport de performance énergétique, mais peuvent être rénovées assez simplement et avec efficacité : d'une part en remplaçant les huisseries et fenêtres bois industrielles d'époque et pourvues de simple vitrage, par des huisseries contemporaines double vitrage, en bois de préférence, ou en aluminium à rupture de pont thermique, et d'autre part en isolant les bâtiments par l'extérieur et dans l'emprise de la toiture, tout en substituant les ardoises amiantées par de nouvelles ardoises sans amiante. S'il est intéressant et souhaitable de conserver les volets battants en bois, les bardages peuvent également être complètement repensés et recomposés avec d'autres procédés et matériaux plus contemporains, tels que les panneaux de résine ou plaques de bardage en fibre de ciment calepinées.

Les architectes d'aujourd'hui amenés à travailler sur ce patrimoine bâti pourront ainsi exprimer une écriture contemporaine tout en revalorisant ces maisons locatives implantées en bande, constituant de réelles rues et perspectives urbaines, et dont les proportions sont réussies, en filiation avec le bâti traditionnel avranchinais.

- **Les maisons en bande de type régionaliste.**

À la même période, l'Office HLM projette et construit un second type de maison en bande plus haut de gamme que l'on retrouve dans le quartier de la Beuzerie (rue Flaubert, Victor Hugo) etc. et près du Jardin des Plantes, redécoupé après guerre pour créer la rampe Saint Michel, reliant le boulevard de l'ouest à la place Carnot et au Boulevard Foch (ancien Boulevard du Sud).



Ces maisons, signées de l'architecte de la ville Cheftel, présentent une volumétrie identique aux précédentes mais leur architecture est marquée par le traitement en pierre paramenté des façades principales (sur rue) tandis que l'arrière est enduit au mortier bâtard lissé (voir ci-dessous).



Les couvertures sont en ardoise naturelle, les souches de cheminées à boisseaux multiples en granite et les surmonts des murs de refends sont hissés sur consoles de granite à profil quart de rond. Ces éléments saillant sur le plan de la toiture et disposés en encorbellement se découpent tout particulièrement en pignons. Leur prolongement en rampant se fait par une coiffe en béton lavé incorporant des granulats en éclats de granite. L'ensemble confère à ces maisons un aspect néo médiéval, tout à fait ancré dans le style régionaliste de l'après guerre, en recherche de citations et d'invariants architecturaux. Ce style qui préside à la Reconstruction du cœur de ville d'Avranches est donc présent également dans les premières extensions de l'Office HLM

Les proportions des baies sont nettement verticales, équipées de volets battants persiennés dans le tiers haut et les fenêtres en bois peintes en blanc présentent des vantaux à petits carreaux, simples vitrages.

Ces maisons sont néanmoins des maisons modernes, faisant la part belle à la lumière naturelle et au confort de vie moderne. Pourvue d'un parterre engazonné devant chacune d'elle ; la façade principale présente des portes fenêtres coté rue et toutes les baies d'étages de la façade principale ouvrent sur des balcons, en béton armé à barreaudage vertical en acier peint (de couleur blanche).

Les parcelles en bandes de ces maisons réservent un jardin privatif à l'arrière, comme pour les maisons du type précédent mais aussi un parterre de retrait, engazonné ou dédié au stationnement augmentant du même coup le prospect des rues en faisant participer cet espace vert à leur largeur totale. Les garages sont rejetés dans des batteries à RDC et construites à proximité. L'ambiance qui s'en dégage est très agréable et proche des cités jardins.

C'est un bâti de qualité très homogène et en filiation avec la typologie historique d'Avranches. Il convient de la protéger et de la préserver.

- Les opérations urbaines des années 1970

A cette époque, l'office HLM lance la construction d'immeubles locatifs collectifs.

La production bâtie, comme sur le reste du territoire national se distingue en immeubles de type « barre » et « tour ». Néanmoins les immeubles restent de dimensions raisonnables, limités à 4 ou 5 niveaux.

Le premier type d'immeuble « tour » ou « plot » est l'immeuble dit immeuble Lainé (du nom du constructeur)

- **L'immeuble « Lainé » :**

Il s'agit d'abord de tour de plan carré construit sur 5 niveaux : un RDC en soubassement dédié aux parties communes, quatre niveaux de logements de plain pied desservis par un escalier central et un niveau de combles sous toiture à quatre pans en ardoise de l'ordre de 30° de pentes.

Sous l'égout de toiture le comble est ventilé pour aérer son volume dédié au séchage collectif du linge. La toiture en pavillon présente 2 croupes et un court faîtage qui laisse émerger une ou deux cheminées

Entreprise LAINÉ Denis

BATIMENT — TRAVAUX PUBLICS — MATERIAUX DE VIABILITE



Maisons individuelles et toutes Constructions

Confiez-nous votre projet
Nous nous chargerons de l'ensemble
de votre construction
et de toutes les formalités administratives

SANS SOUCIS VOUS SEREZ LIVRES
CLEFS EN MAINS
AU PRIX PREVU
A LA DATE PREVUE

Bureaux et Chantier « La Garenne » à DUCEY — Tél. : 110 et 167
Carrière d'APILLY-AVRANCHES — Tél. : 58.05.91
Carrière de TERMONT à SAINT-HILAIRE-DU-HARCOUET — Tél. : 02.13.97
Domicile : rue Valhubert à AVRANCHES — Tél. : 58.05.58

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

ments et des organes techniques collectifs situés au RDC ou en combles.

Sur la hauteur des 4 niveaux d'appartements, les façades sont en maçonnerie de pierres rejointoyées au mortier bâtard selon le principe du joint ruban (tiré à la fourchette) en usage depuis le milieu du XIXe siècle, tandis que les soubassements et les fentes d'évents sous toiture formant corniche sont traités en ciment lissé.

Les baies, détourées de chambranles en béton lavés,sont composées selon une rythmique rigoureuse et équilibrée plaçant des fenêtres de format carré au centre des façades sur croupe et rejetant des balcons avec larges portes fenêtres sur les extrémités. Les entrées porches du RDC sont également positionnées sur les façades de croupes tandis que les angles sont ajourés pour éclairer en châssis filants les locaux de remises et caves. Des balcons filant en béton armé composent les façades en retour en rassemblant baies de chambres et trumeaux en béton lissé, rassemblés sur la hauteur des quatre niveaux habitables en série les fenêtres secondaires entre deux angles de maçonnerie pierres.

Les immeubles sont accompagnés d'espaces de pelouses collectives présentant souvent de beaux sujets arborés, aujourd'hui presque cinquantenaires : platanes, tilleuls, cèdres bleus, pins, etc.

Les garages sont rassemblés en batteries, adossés en limite parcellaire et précédés d'auvents filants en ardoise (naturelle ou simili ardoise), donnant l'avantage à la linéarité plutôt qu'à la série des portes de boxes, à l'architecture plutôt qu'à l'équipement.



Ces immeubles à l'architecture composée et soignée sont traités de manière qualitative, et leur taille, somme toute modeste, leur confère une identité en lien avec l'architecture avranchinaise traditionnelle.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

Il s'agit en fait de gros pavillons qui, pour répondre à un programme d'habitat collectif moderne, puisent leur inspiration architecturale dans les règles et rapports classiques et prend le soin de transmettre le matériau pierre, granite paramenté et rejointoyé, comme marqueur identitaire.



ci-contre :

immeuble Lainé de seconde génération, présentant un niveau de plus et des balcons en verre fumé.

Ces édifices avec leurs abords font partie intégrante du paysage urbain avranchinais et méritent d'être reconnus comme tel. Leur évolution et mise à niveau énergétique devra se faire en prenant en compte leur caractère architectural.

- **<u>Les « barres » :</u>**

Des barres datant de la même époque ont été également mis en construction au début des années 1970. Leur traitement architectural et plus moderniste dans le style quoique faisant encore appel à la pierre utilisée en flanquement pour les murs d'about, entièrement aveugles. Les façades s'élevant sur 4 niveaux sont elles construites en panneaux de béton lavé préfabriqué dans le ton blond du granite des cirière du sud Manche (comme le Haut Pignon de Saint pierre Langers qui a été abondamment utilisé pendant la Reconstruction).

Les proportions des baies sont passées à l'horizontale et les chambranles ont disparu. Les toitures ont laissé place à des acrotères filants ou découpés comme à l'emporte-pièce pour dissimuler les souches de cheminées et ouvrages techniques posés sur les terrasses sommitales. Aucune hiérarchisation des façades et traitement particulier des abords et boxes de garages. A part l'emploi de la pierre, l'architecture n'a plus aucun lien avec Avranches et l'emploi de ce matériau apparait comme forcé, vocabulaire muet d'un habitat sans récit.



Le reste de la production d'immeubles de grands ensembles est à la fin des années 1970 entièrement conçu en trame de béton préfabriqué, quelquefois peint ou carrelé comme les 48 logements de Pont Gilbert dans le quartier de la Gare, sans soubassement et terminé en arase droite de toiture terrasse, longue barre et logements, sans intérêt architectural et déqualifiant pour tout l'espace urbain.

LES CONSTRUCTIONS D'EQUIPEMENTS PUBLICS DES ANNEES 1950-1970.

- **Les bâtiments scolaires :**

Le groupe scolaire rue des écoles.



Cet ensemble construit par l'architecte de la Ville Cheftel est conçu comme un véritable palais de l'instruction publique, avec avant corps central, ailes pavillons, le tout couvert par une toiture en ardoise à arêtiers de pente à 45°. L'architecture, entièrement en pierre de taille met en œuvre un registre de colonne en béton armé lavé et l'ordonnancement des baies avec chambranles à crossette est amortie en toiture au dessus d'une corniche moulurée en béton lavé d'éclat de granite. Coté cour des préaux en toiture terrasse incorporant des pavés de verre sont développés sur les façades arrières. Le rythme est donné par des poteaux circulaires en béton armé brut de décoffrage.

Les extensions d'écoles primaires :

L'école de centre ville rue du Docteur Gilbert est aménagée dans un hôtel particulier de la fin du XVIIIe siècle, l'hôtel Belle Etoile du Motet construit par l'architecte René Le Berryais. Cette école reçoit une aile d'extension sur 2 niveaux dans les années 1950. Elle est construite dans le même style architectural que le groupe scolaire de la rue des écoles : baies filantes tramées et toiture en ardoise à 4 pans bien dressés.

L'école des grèves, datant du début du XIX e siècle en bas d'Avranches est également étendue selon le même type de bâtiment

L'extension du collège Challemel Lacour

A la fin des années 1950 la ville acquiert une ancienne parcelle privée pour reconstruire à l'endroit d'un ancien hôtel particulier démoli lors du bombardement d'aout 1944, un grand bâtiment annexe pour le collège devenu trop petit. Son type architectural est identique au groupe scolaire et le bâtiment est signé du même architecte. De plan en I, il est construit sur 3 niveaux carrés sous combles aménagés et pourvu de lucarnes maçonnées et s'organise sur la place du collège et la place Carnot en traversant tout l'îlot.

Le collège historique lui-même reçoit à la fin des années 1960, une extension de son aile ouest construit sur 4 niveaux le long de la rue du même nom. L'ensemble est parfaitement raccordé à la typologie avranchinaise historique et dialogue avec la ville ancienne sans fausse note. Il est important de préserver et valoriser ce patrimoine.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

Le lycée Littré :



Il s'agit d'un ensemble fonctionnaliste du début des années 1970. L'établissement est construit sur les prairies situées au sud du haras d'Avranches sur le principe des grands ensembles d'habitat social dont il est contemporain. Il est constitué de 5 barres tramées en pierre de granite blond et béton, couvert par des toitures à quatre pans en ardoise de faible pente. Les barres sont organisées en parallèles et perpendiculaires dans un espace ouvert libre alternant cour et parterres de pelouse et reliées entre elles par des coursives couvertes. Tout en s'inscrivant dans le principe moderniste des années 1970, cette architecture marque encore la volonté de la filiation à une identité constructive locale et le soin de rester dans la « couleur avranchinaise ».

Le collège de la Providence :

Le bâtiment neuf du cours Saint michel de la providence, rue Croix des Perrière est un bâtiment fonctionnaliste de la fin des années 1970. Cette barre de 4 niveaux, présente deux façades identiques,l'une tournée vers la place, transformée en parking, l'autre vers une cour prise sur l'ancien potager des religieuses ; elle est flanquée latéralement de 2 murs aveugles en pierre de schiste, matériau tout à fait absent dans la ville. L'un de ces murs donne sur la rue de Bremesnil sans rapport aucun avec elle.



Le bâtiment met en avant une trame très serrée alternant vide et plein égaux et faisant saillir des poteaux filants sur la hauteur totale des façades. L'ensemble est en béton armé et fenêtre grande glace, sans aucune hiérarchie ; ce qui lui confère une allure très sérielle et austère, dans l'environnement urbain du centre ancien. Les quatre plateaux ainsi empilés sont coiffés d'une simple toiture terrasse dont l'acrotère file au dessus des façades quadrillées. Il s'agit là du bâtiment fonctionnaliste le plus marquant et quasi unique construit dans le centre ancien. Son insertion est brutale.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

1 - La ville et le paysage : vues lointaines de la ville

2 - Repérage des espaces verts et naturels

3 - Les jardins au coeur de l'espace urbain

4- Les murs de jardins et de vergers : un parcellaire du bâti

5 - Thématique de l'eau : exemple de la vieille ville

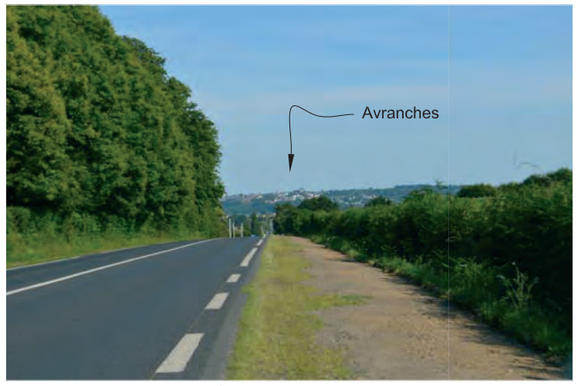
6 - Une histoire botanique, horticole et fruitière propre à Avranches

7 - Les pathologies et altérations des espaces publics et coeur d'îlots

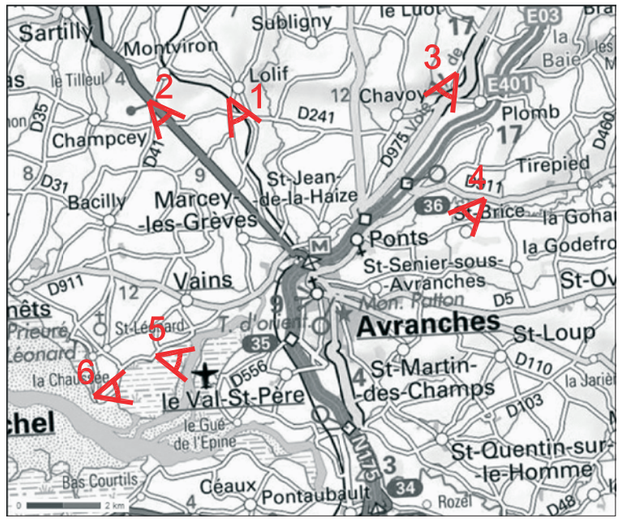
Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

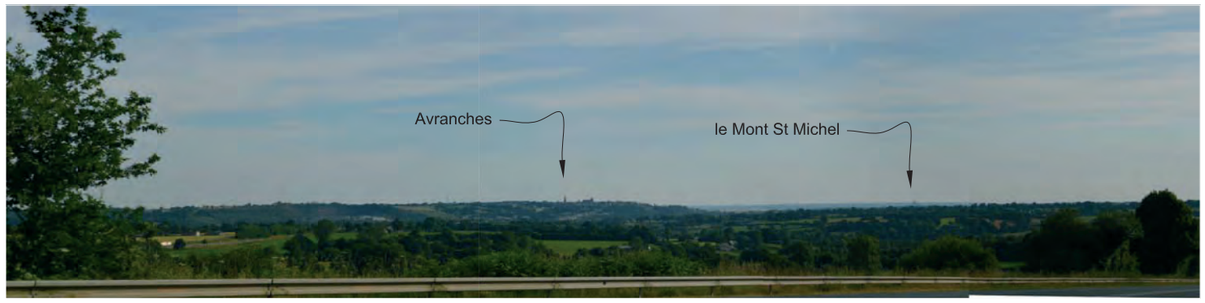


1-vue vers le Sud-Ouest
Avranches : un éperon vers la Baie de Mont St Michel



2-depuis la route de Granville
axe sur l'Eglise St Saturnin





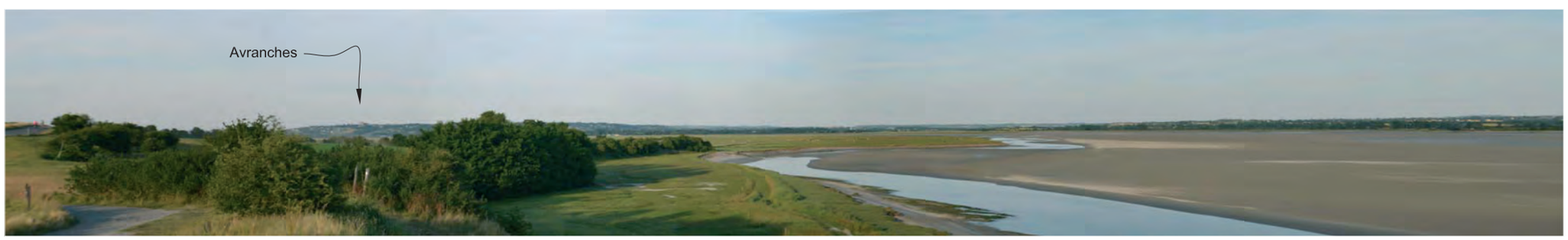
3-vue vers le Sud Ouest
un promontoire chargé de clochers dialoguant avec le Mont St Michel



4-depuis la route de Brécey
aboutissement de la vallér de la Sée, axe sur l'Eglise St Gervais



5-depuis la route de Granville
axe sur l'Eglise St Saturnin



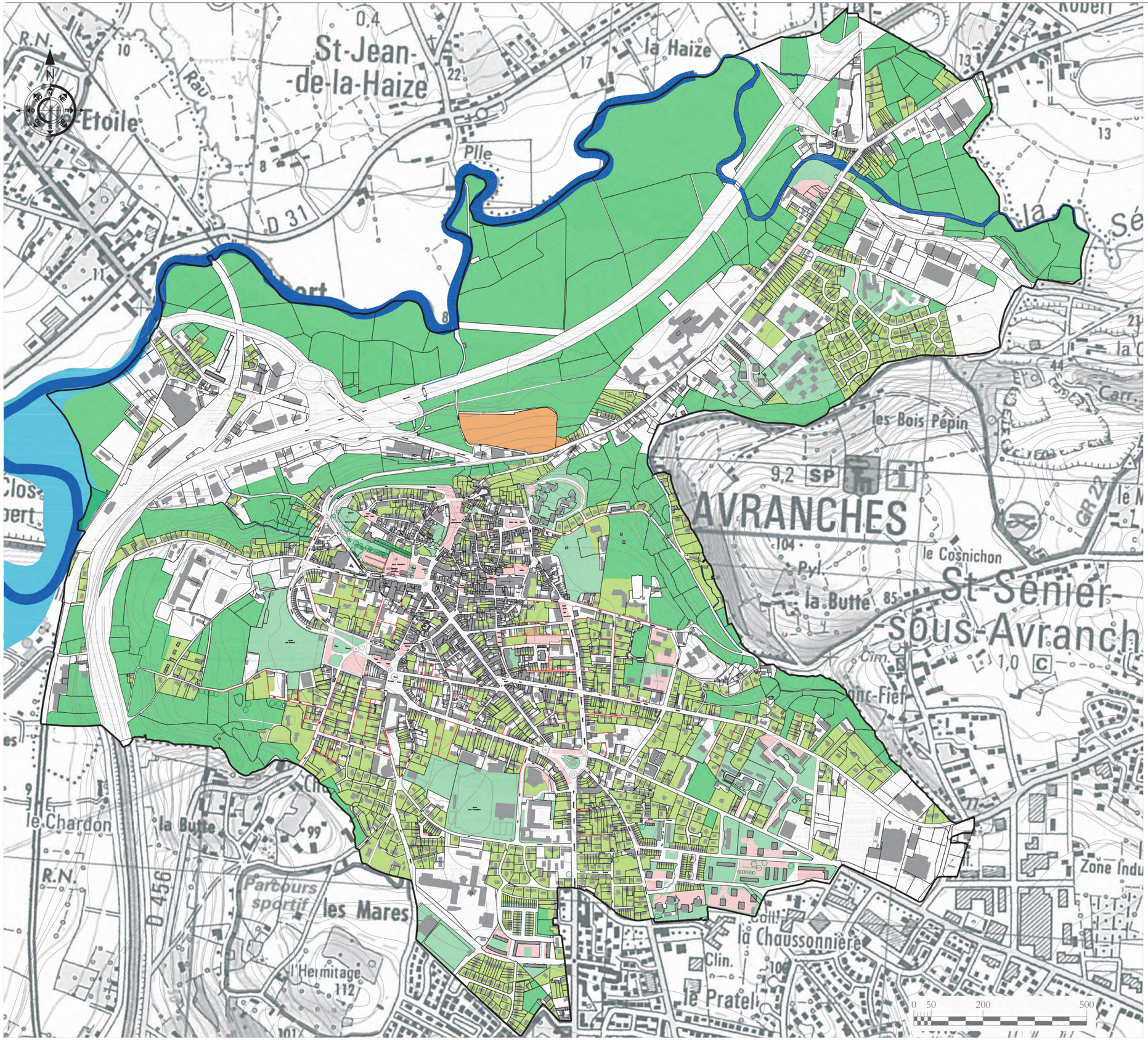
6-depuis la Pointe du Grouin
axe sur l'Eglise Notre-Dame des Champs

La ville apparaît depuis le lointain comme perchée sur un site qui regarde tout le territoire.

Sa ligne de crête hérissée d'églises, et chatoyante de toutes les facettes de ses toitures d'ardoises, se hisse sur les ondulations géologiques qui naissent dans la Baie et remontent le long des vallées qui l'entourent.

Avranches dialogue avec la Baie et son horizon ; de toutes parts elle la surplombe et la domine, déployant et amorçant derrière elle tout le pays du Sud Manche.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE



Avranches est avant tout un espace naturel : un plateau perché sur l'estuaire du fleuve Sée.

En Bas, une vallée remarquable et protégée entre terre et mer, lieu d'une biodiversité à préserver.

En haut, des jardins, une ville de jardins : publics, privés, d'agrément et de production, enclos dans des espaces spécialement aménagés pour faire face aux vents venant de la Baie.

Entre les deux, sur les coteaux, des espaces boisés, enveloppant le relief et tout le site, plaçant définitivement la ville dans un écrin de verdure.

L'eau est aussi au coeur de l'identité d'Avranches. Elle coule à ses pieds, dans le grand lit de la Sée et irrigue ses affluents qui glissent sur ses flancs : le ruisseau des mares et la Pivette.

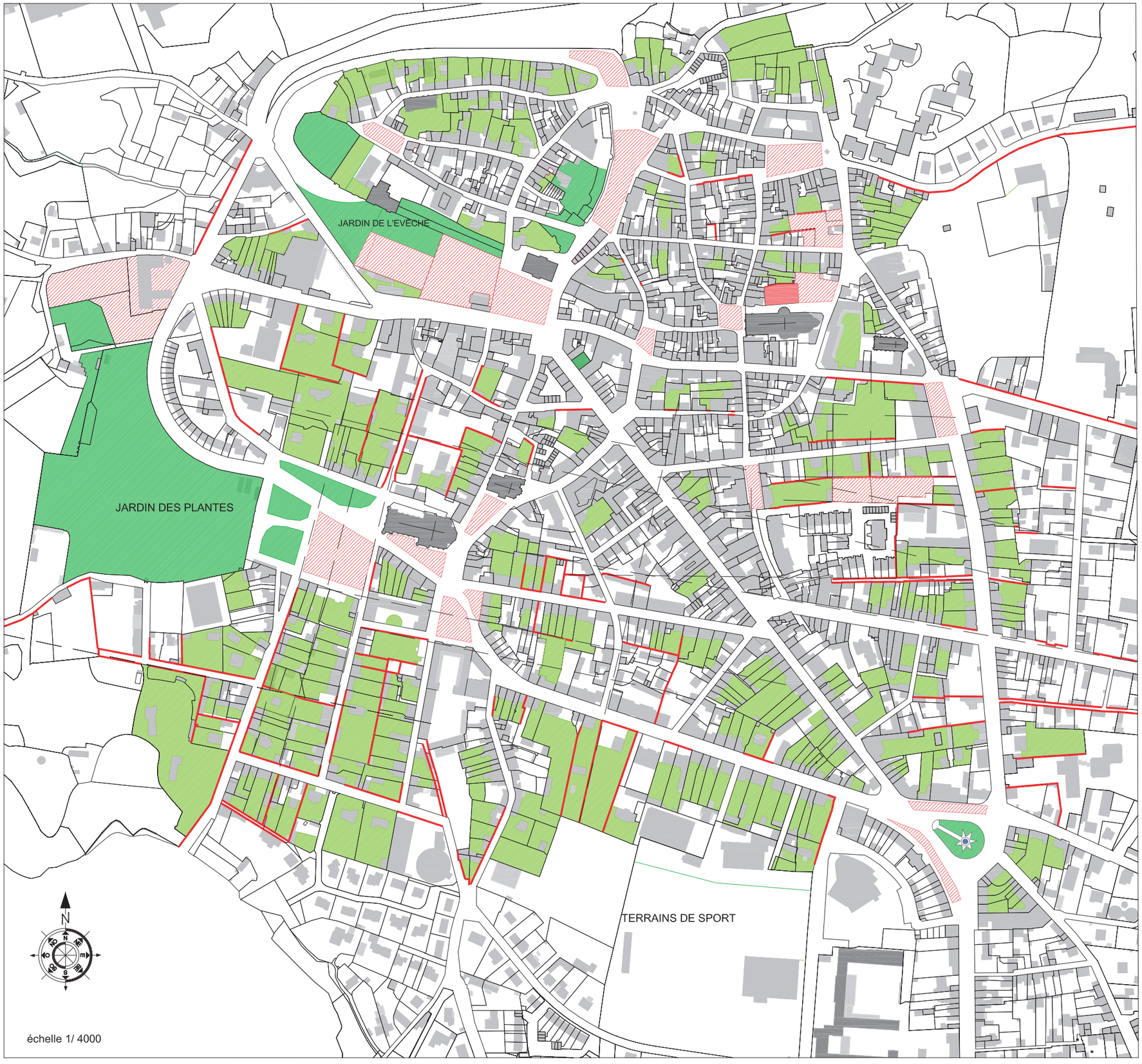
Mais l'eau vient aussi du sol elle sort de la roche, circule dans les failles de schistes et roches cornéennes qui suivent l'éperon granitique depuis le pays de Mortain pour aboutir ici et suinter doucement de toutes les failles ouvertes au bout du promontoire.

Après avoir alimenté une multitude de puits dans la ville et ses jardins, elle ruisselle encore sur le flanc à nu de la roche en bas du Tertre de la Gare jusqu'à jaillir en torrent l'hiver.

LEGENDE

- zones naturelles et agricoles
- jardins publics ou collectifs
- jardins privés
- parkings
- Cimetière
- murs anciens de vergers et de potagers

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE



REPERAGE DES ESPACES VERTS

Les espaces verts sont composés de jardins publics et de jardins privés. Les jardins publics que sont le *jardin de l'évêché* et le *jardin des plantes* sont déjà bien référencés et nous avons plutôt porté notre attention sur les jardins privés.

Les jardins privés sont encore très présents en coeur d'îlots quoiqu'en concurrence avec les espaces fonciers dédiés aux voitures : parkings (privés ou publics) , aire de desserte et de manoeuvre, garages.

Ces jardins privés sont la plupart du temps entourés de murs en pierre. Murs qui marquent le parcellaire et le matérialisent dans la ville comme une véritable architecture.

Une recherche de trame sur ces murs repérés sur le plan font apparaître une disposition d'implantation orthonormée, issue vraisemblablement du tracé en damier gallo romain à l'origine d'Avranches.
Les murs de limites parcellaires semblent montrer que ce tracé peut être étendu sur une aire vaste que celle que l'archéologie a défini jusqu'à aujourd'hui. Sont-ils la preuve de centuriations étendues au dela de la ville ou témoignent-ils que la ville antique *LEGEDIA* ait pu être encore plus importante que ce que l'on pensait? **Ils sont en tous cas un véritable patrimoine de la ville qu'il importe de conserver et mettre en valeur**.



un jardin privé derrière un mur de pierre ancien



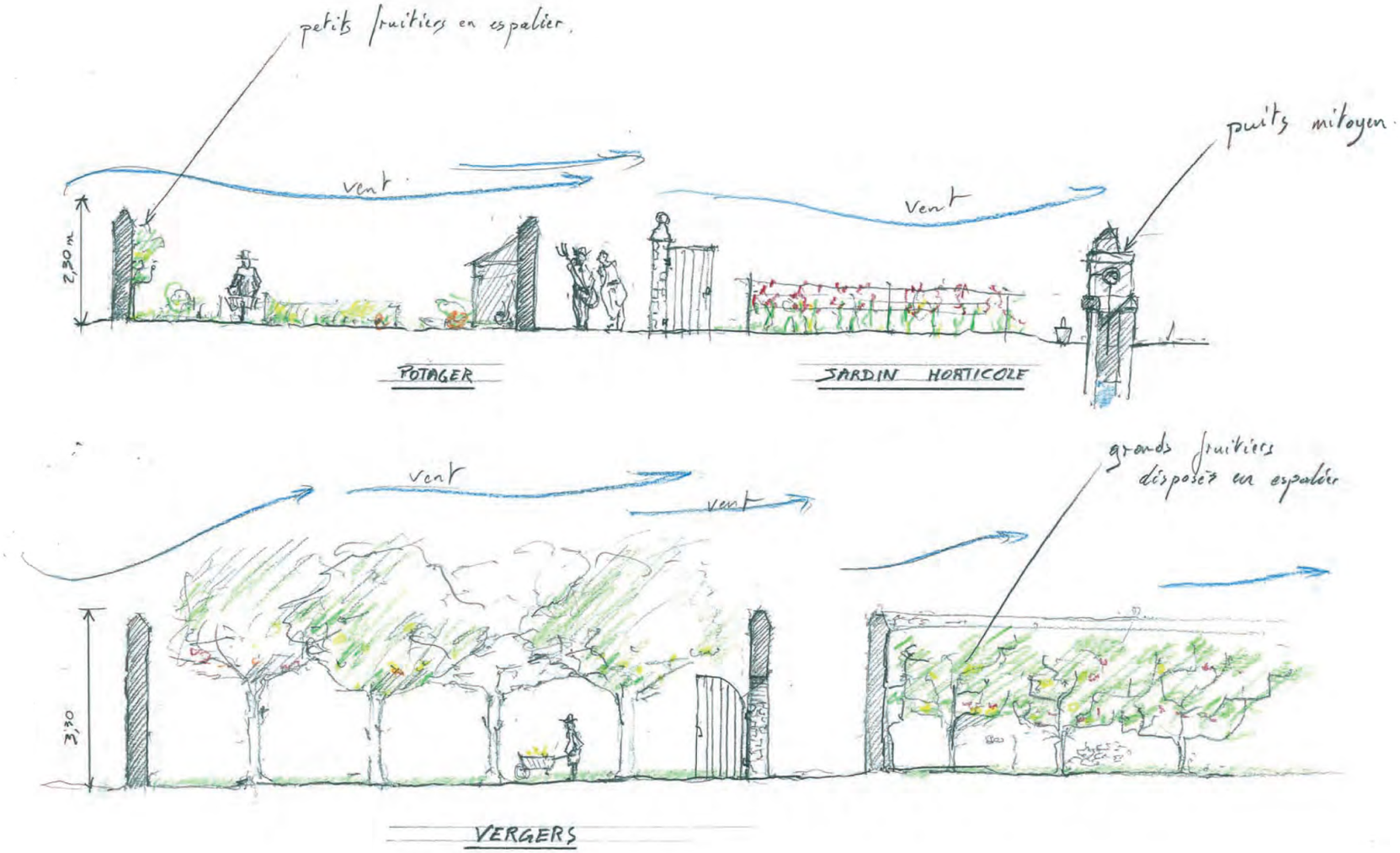


le jardin des Plantes d'Avranches, devant Notre Dame des Champs

LEGENDE

- JARDIN PUBLICS et PARCS
- JARDINS PRIVES
- TERRAINS DE SPORT
- PARKINGS PUBLICS
- murs anciens de vergers et de potagers

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE



LES MURS DE JARDINS, principe de la ville

Les murs repérés peuvent être catégorisés en 2 types : les murs de 2,3 m environ propices pour les potagers et ceux de 3,3 m (voire plus), correspondant à des murs de vergers.

Leur rôle était de définir le foncier, mais la raison première était surtout climatique. Ils permettaient d'enclôre un terrain et de protéger les cultures du vent, très présent à Avranches, qui est un promontoire face à la Baie et donc à la mer.
Par ailleurs ils contribuaient à créer un micro-climat en absorbant les rayons du soleil et en bloquant l'air chaud au sol, ce qui fait gagner plusieurs degrés par rapport au espaces ouverts. Le gel est donc repoussé et les arbres fruitiers, ainsi que les légumes se développent mieux.

Ces murs étaient donc tout un dispositif agraire généralisé qui rappelle qu'Avranches était une zone de productions de primeurs, de fruits et de fleurs de premier ordre jusqu'en 1950.
Ils sont l'âme d'Avranches ; la ville s'est développée par eux et en s'appuyant sur eux. Nous retrouvons des dispositions comparables dans les îles anglo Normandes, à Jersey et Guernesey. D'ailleurs la petite poire d'Avranches est passée à la postérité sous le nom de poire de Jersey.

Même après avoir perdu leur première fonction, ils ont été conservés et équipés de piliers de granite appareillés pour recevoir les portails d'entrée aux demeures installées dans les anciens vergers.









vue d'une "chasse" : venelle inscrite entre deux murs.



vue d'une petite chasse

Les boulevards du Sud (Boulevard Foch), boulevard de l'Est (Bvd Amiral Gauchet) et rue Belletoile par exemple sont des voies issues de l'élargissement de ces chasses. la Chasse Saint Martin a donné naissance vers 1815 au Boulevard Foch.



Ces murs sont faits de moellons en granit sans enduit et souvent non rejointoyés.



Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

échelle 1/ 1500



LEGENDE

- schiste affleurant
- granite affleurant
- bassin souterrain avec puisage en surface
- puits
- eau circulant dans les failles
- ancienne pièce d'eau (vue 1649)
- anciennes douves (cf vue 1649)
- anciennes fontaines
- tracé de l'ancienne enceinte médiévale
- subsistance de l'enceinte médiévale

Les eaux souterraines venant du plateau à l'est arrivent contre le Rocher de la *Vieille Ville* et s'infiltrent à travers les failles présentes le long des zones de contact entre le schiste et le granite.

C'est sur ces lignes que l'on recense le plus grand nombre de puits intra muros. Elles semblent aboutir à un bassin souterrain, de 7m au carré et de 5 à 6m de profondeur, dont le fond taillé dans la roche et présentant un mur antique se situe à une douzaine de mètres sous la plate forme de l'ancienne cathédrale. C'est cette source qui aurait été à l'origine de *LEGEDIA* (la cité antique des Abrincates)

Cette eau a également été drainée en douve et pièce d'eau au pied de la courtine sud des remparts et de leur fausse braie.

Cela expliquerait pourquoi la ville n'est s'est jamais implantée sur cette zone du jardin de l'évêché et la place Valhubert (qui se présentait sous fome de marais car jamais remblayée par les Romains à la différence des *Trois Quartiers*). La présence de l'eau à Avranches dépasserait la seule présence des puits. Aménagée par l'homme elle occupait l'espace devant la *Vieille Ville,* et **les espaces publics ont ensuite pris la place de ses aménagements.**

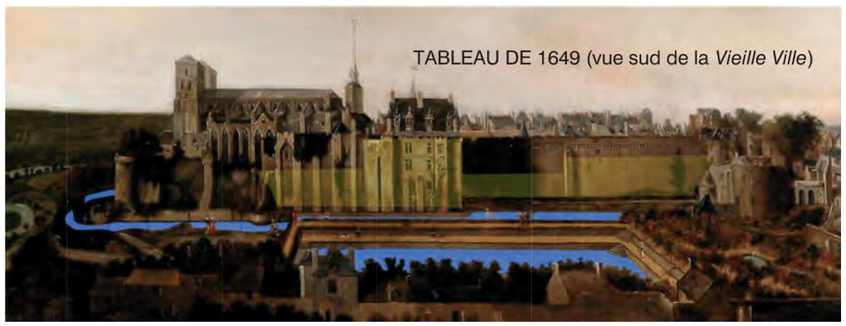


TABLEAU DE 1649 (vue sud de la *Vieille Ville*)

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

Jouissant d'un climat océanique très tempéré Avranches est une cité de jardins. Outre les nombreux jardins potagers domestiques en coeur d'îlot qui contribuaient à son autarcie, elle s'est depuis longtemps spécialisée dans la culture de vergers : pommiers, poiriers, cerisiers au sein de parcelles structurées par de hauts murs, et dans l'horticulture sous serre à partir du XIX[e] siècle.

— 151 —

Les cerisiers étaient particulièrement nombreux dans la vallée de la Sée où la fabrication du kirsch eut une certaine importance durant, au moins, un siècle. L'initiative de la distillation des cerises — après enlèvement des noyaux — était attribuée au passage des soldats alliés (Allemands et Autrichiens) qui séjournèrent dans le Bocage, en 1814, durant de long mois (1)



Le Val St-Père, Dragey, St-Jean-le-Thomas ont un climat particulièrement doux, qui favorise la culture des pruniers. Avant la facilité d'importation des fruits du Midi ou des colonies, cette culture spéciale était immense dans ces communes du littoral. Les années de grande abondance, des propriétaires *serraient* (2) leur *Lillevert*, leur *Madeleine* (variétés de prunes) dans de petits fûts. Le produit de la fermentation était distillé en novembre ou décembre. L'alcool ainsi obtenu avait un arôme très spécial.

Texte de Jean Seguin (ancien secrétaire de la société archéologique d'Avranches et diplomé d'agronomie) dans *Vieux mangers vieux parlers bas-normands*



Poire la Louise-bonne d'Avranches



PLAN DE CADASTRE DE 1834



Les jardins des hotels particuliers de la rue de la Constitution (avant la seconde guerre mondiale)



Avranches par Kunzli.





Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

PLACE DU COLLEGE (place Georges scelle)



enchaînement de 2 ronds points : typologie et logique routières qui caractérisent plus les zones sub-urbaines que les centres villes.

en rouge : l'espace dédié à la circulation automobile : démésurée. les cheminements piétons sont fortement entravés et les arbres ont entièrement disparu de l'espace urbain. Seuls quelques parterres de plantes tapissantes laissent poindre un peu de vert dans ce tapis minéral et bitumé. La place est devenue un espace résiduel, sans réelle géométrie. le collège pourvu d'une belle architecture classique, la plus intéressante d'Avranches pour cette époque, n'est pas mis en valeur.

espaces viaires
espaces publics

le BOULEVARD FOCH: une route à 2 voies pas très urbaine



trottoirs occupés par des stationnements

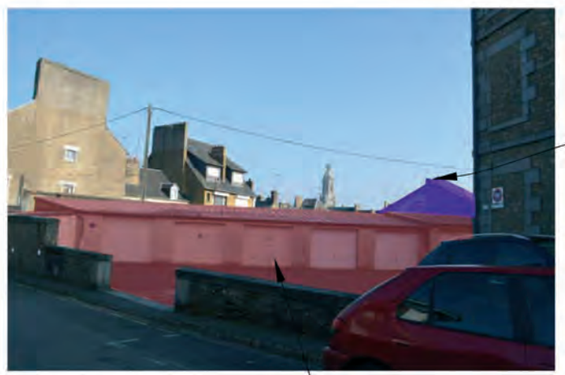
signalétique routière théoriquement inutile en ville

glissière centrale en béton, mettant les voitures et les cyclistes dans des "rails" et privilégiant l'automobiliste plutôt que le piéton urbain (trop peu large pour servir de refuge)

trottoir pas assez large et pas accessible aux personnes à mobilité réduite

batiment R+5 dans une rue R+2 ou 3 maximum. traitement de sa façade arrière en enduit ciment peint alors que la façade sur rue est en pierre...





bâtiment implanté au centré d'un îlot, au milieu des espaces réservés autrefois aux jardins, et dont la typologie architecturale est sans rapport avec les types préexistants référencés.

batterie de garages en coeur d'îlot souvent béants le long des rues : architecture dégradante et matériaux déqualifiants au coeur de l'espace urbain. Minéralisation des espaces autrefois dévolus aux jardins.

coeur d'îlot et non respect des logiques de parcellaire laniéré mettant les espaces verts en profondeur de parcelle

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

SYNTHESE

Les enjeux patrimoniaux à l'échelle de la ville

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

SYNTHESE

Le diagnostic distingue donc 4 types de production urbaine sur le territoire de la ville d'Avranches.

La ville traditionnelle

La ville traditionnelle construite selon la logique équilibrée et réciproque du viaire, du parcellaire et du bâti. La rue, l'espace public préexiste et toute création de nouveau lotissement est soumise à l'ouverture d'une voie débouchant sur d'autres voies. Le parcellaire est divisé le long des voies existantes ou créées et la production du bâti se fait en fonction du réseau viaire (implantation en front de rue le plus souvent), sur les lanières de parcelles, formant une continuité bâtie appelée rue.

Le bâti est pensé à la parcelle, d'initiative privée mais selon des règles (écrites ou non écrites) communes à la rue. L'ensemble constitue la fabrique de la ville traditionnelle qui peut se reconstruire sur elle-même à la parcelle. La permanence du parcellaire étant plus avérée dans ce type de ville que celle du bâti, souvent modifié ou renouvelé.

Cette ville concentre toutes les activités humaines et sa faible hauteur présente un excellent rapport de densité ; elle préserve les fonds de parcelle, les ilots sont fermés et le cœur d'ilot bénéficie d'un micro climat, coupant le vent et maintenant donc la fraicheur en été et la chaleur en hiver.

L'enjeu est de conserver et préserver la cohérence et la qualité architecturale de ce tissu urbain, en valorisant les éléments les plus qualitatifs et en accompagnant le renouvellement et l'évolution de ce bâti. Le réseau viaire y étant plus dense, l'enjeu est également d'y favoriser les circulations douces et de requalifier les espaces publics.

1- Les extensions de type faubourg.

Le mode de production du bâti est le même que dans la ville traditionnelle mais se développe le long d'une seule voie, le plus souvent une route de sortie de ville. L'extension se fait au fil du temps le long des voies, et le renouvellement urbain y est moins courant, laissant les types architecturaux les plus anciens en place à coté des plus récents. Ces morceaux de ville implantés en cordons n'ont de sens que dans le rapport d'approche qu'ils entretiennent avec la ville elle-même. Elles présentent de l'habitat et du petit commerce.

L'enjeu est d'accompagner l'évolution de ce bâti en recherchant la meilleure cohérence possible, tant du point de l'architecture que de la morphologie, en valorisant les perspectives monumentales d'entrée de ville.

2- Les extensions planifiées par lotissement et constructions programmées.

A l'exception du quartier Patton, reconstruit après le bombardement pour et par des propriétaires et bailleurs privés, mais selon un modèle architectural unique, ces secteurs urbains correspondent à des opérations récentes de construction par l'Office HLM départemental. Elles ont été menées pour la plupart dans les années 1950 et 1960, voire pour certaines dans les années 1970. Le bâti est quasi-exclusivement à usage résidentiel (sauf pour le quartier Patton en centre ville). Il est pensé par séquences constructives homogènes et s'implante le plus souvent sous la forme de maisons identiques accolées en pignons sur des parcelles en bandes uniformes ; leur qualité est variable selon les campagnes de construction.

Pour les opérations de qualité, l'enjeu consiste à mettre en valeur et préserver leur cohérence architecturale, et de valoriser ou renforcer les espaces de vie partagés qui les accompagnent.

3- Les extensions de type grands ensembles

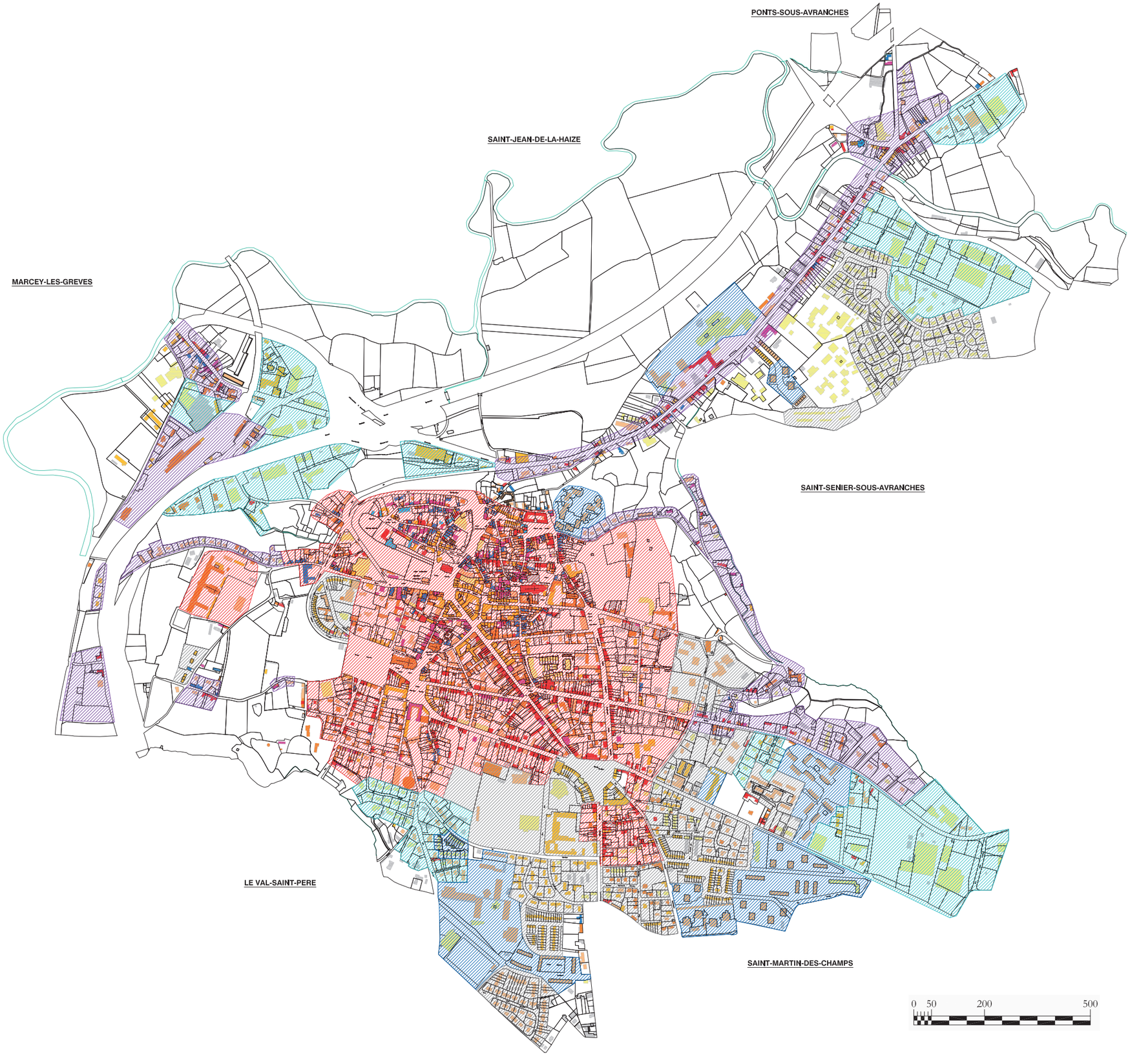
Elles sont issues du prolongement logique des opérations planifiées précédentes mais présentent la construction d'immeubles collectifs sous forme de barres ou tours implantées dans de vastes parcelles parcourues de dessertes intérieures. Les immeubles sont souvent de qualité et les espaces de vie collectifs présentent des sujets arborés intéressants mais sont peu appropriés par les habitants.

L'enjeu et de révéler la qualité du bâti en place et de souligner son identité de filiation avranchinaise pour les plus intéressants (immeuble Lainé) et de remettre à niveau les barres ou de renouveler leur architecture. Quant aux espaces extérieurs, l'enjeu est de leur redonner un sens et une valeur d'usage en développant des cheminements autres que ceux des dessertes automobiles et en divisant géométriquement (mais non foncièrement) le grand parcellaire en récréant des jardins, privatifs ou partagés pour les habitants des immeubles.

4- Les extensions par lotissement d'accession et construction privée

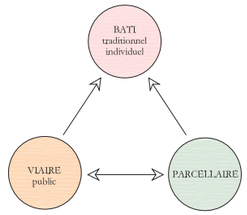
Ce type d'extension urbaine s'est redéveloppée après la parenthèse de politique publique des grands ensembles. Elles consistent à diviser du grand parcellaire rural, à le viabiliser et éventuellement à y construire, pour revendre la parcelle libre ou avec habitation. Ce procédé concerne également les zones d'activité industrielle et tertiaire et se spécialise par zone. Cet urbanisme règlementaire correspond à la période des plans d'occupation des sols établi par les collectivités locales depuis les années 1980. Ces documents qui règlementent le parcellaire et le bâti mais pas la voirie, laissant les nouveaux quartiers pavillonnaires ou zones d'activité souvent en impasse. La densité de l'habitat y est souvent très faible et le dernier foncier encore disponible à l'échelle de la ville a souvent été peu rentabilisé. L'enjeu est de densifier et diversifier ces espaces et de leur donner une identité mais l'encadrement réglementaire en place rend cette tendance quasi impossible.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

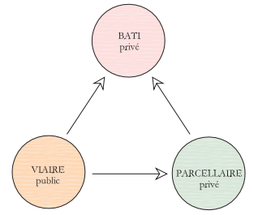


LEGENDE

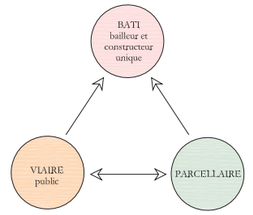
ville traditionnelle de centre ancien



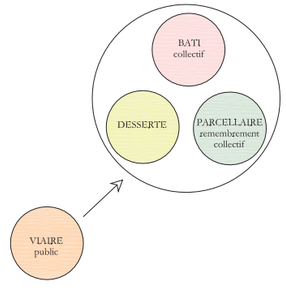
ville d'extension de type faubourg



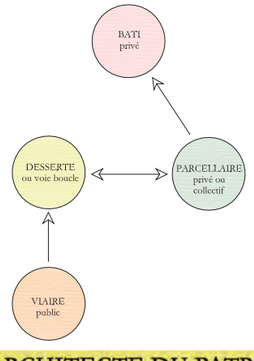
extension urbaine de type lotissement programmé



extension urbaine de type grand ensemble



lotissement de type accession libre



Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

REPUBLIQUE FRANÇAISE

Département de la Manche

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION MONT SAINT-MICHEL NORMANDIE

CONSEIL DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION MONT-SAINT-MICHEL - NORMANDIE

Extrait du registre des délibérations

Séance du mardi 25 février 2025

Membres en exercice : 129

Date de convocation : 18/02/2025

Date de publication : 06/03/2025

L'An Deux Mille Vingt-cinq, le mardi 25 février à 19 heures, les membres du Conseil communautaire, dûment convoqués, se sont réunis à l'espace culturel d'Isigny-le-Buat – 20 rue Saint-Exupéry, sous la présidence de Monsieur David NICOLAS, Président.

Conseillers titulaires présents : 90

Jocelyne ALLAIN (jusqu'à la Q°17), Thierry ARMAND (jusqu'à la Q°19), Philippe AUBRAYS, Loïc BAILLEUL, André-Jean BELLOIR (jusqu'à la Q°24), Jérôme BENOÎT, Mikaël BERHAULT (jusqu'à la Q°21), Jacques BONO, Fernand BOURGET, Jacky BOUVET, Noël BOUVIER, Jean-Paul BRIONNE, Catherine BRUNAUD-RHYN, Valérie BUNEL (jusqu'à la Q°17), Eric CAILLOT, Gilles CHEVAILLIER, Eric COURTEILLE, Gérard DALIGAULT, Lyne DELAUNAY, Myriam DELAUNAY, Véronique DELEPINE (jusqu'à la Q°22), Loïc DESDOITS, Hervé DESSEROUER, Maurice DUHAMEL, Christian DUNAUD, Angélique FERREIRA, Jean-Claude FRANCOIS (jusqu'à la Q°24), Daniel FURCY, Jean-Luc GARNIER, Patrice GARNIER, André GAUTIER, Bertrand GILBERT, David GIROULT, Carine GRASSET, Pascal GRENTE, David GUERLAVAIS, Laurent GUÉROC, Daniel GUESNON, Annie GUILLOTIN, Benoît HAMARD, Jean-Vital HAMARD, Martine HERBERT, Christophe HERNOT, Richard HERPIN, Joël JACQUELINE, Adrien JEHENNE, Christine JULIENNE, David JUQUIN, Véronique KUNKEL, Isabelle LABICHE, Hervé LAINÉ, Bernard LAIR, Gaëtan LAMBERT, Philippe LEBOISNE, Corinne LEBRUN, Jean-Yves LEFORESTIER, Elisabeth LEFRANC, Joël LEFRAS, Jean-Marc LEGRAND, Stéphane LELIEVRE, Thierry LEMOINE, Marc LENEVEU, Mickaël LEQUERTIER (jusqu'à la Q°21), Philippe LESENECHAL, Michel MARY, Paulette MATÉO, David NICOLAS, Didier NOËL (jusqu'à la Q°19), Jessie ORVAIN, Jocelyne OZENNE, Annie PARENT, Michel PERROUAULT, Chantal PIGEON, Rémi PINET, Gilbert POIDEVIN, Chrisitan POULAIN (jusqu'à la Q°23), Michel PRIEUR, Eric QUINTON, Yann RABASTÉ, Benoît RABEL, Jean-Paul RANCHIN, Michel ROBIDEL, Thierry SADIMAN, Claudine SAUVE, Mikaëlle SEGUIN, Kentin TIERCELIN-PASQUER, Guy TROCHON, Francis TURPIN, Jacques VARY, Pierre-Michel VIEL.

Conseillers suppléants présents : 1

Alain BODIN remplacée par Philippe PAINBLANC (jusqu'à la Q°24)

Pouvoirs : 17

Alain BACHELIER à David GUERLAVAIS
Raymond BECHET à Stéphane LELIEVRE
Daniel BINET à Eric CAILLOT
Nadine CALVEZ à Kentin TIERCELIN-PASQUER
Olivier DEVILLE à Gilles CHEVAILLIER (à partri de la Q°24)
Franck ESNOUF à Jessie ORVAIN (jusqu'à la Q°12)
Stéphane GRALL à Gérard DALIGAULT
Marie-Claude HAMEL à Patrice GARNIER
Martine HULIN à Gaëtan LAMBERT
Denis LAPORTE à Mikaëlle SEGUIN
Bruno LÉON à Guy TROCHON
Jacques LUCAS à David NICOLAS
Christian MOREL à Loïc BAILLEUL
Camille PESCHET à Annie PARENT
Brigitte PETITCOLIN à Gilbert POIDEVIN
Olivier PJANIC à Jean-Vital HAMARD
Marie-Claire RIVIERE-DAILLENCOURT à Benoît RABEL

Excusés : 21

Andréa BACHELET
Anne BEUZIT
Vincent BICHON
Lydie BRIONNE
Katia CLEMENT-DEROYAND
Christine DEROYAND
Christelle ERRARD
Philippe FAUCON
Sylvie GUERAULT
Anne-Marie HARDE
Henri LEGEARD
Catherine LEMONNIER
Cheyenne LEPELLETIER
Patrick LEPELTIER
Jocelyne LEPRIEUR
Patrick LEVOYER
Béatrice PORET
Michel RAULT
Elise ROUSSEL
Alexis SANSON
Xavier TASSEL

Secrétaire de séance : M. Jacky BOUVET est désigné comme secrétaire de séance.

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

Délibération n° 2025/02/25 – 20

APPROBATION DE L'AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (AVAP) VALANT SITE PATRIMONIAL REMARQUABLES (SPR) SUR LE TERRITOIRE D'AVRANCHES

Rapporteur : Monsieur Gaëtan LAMBERT

Vu le Code du patrimoine ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu la loi « LCAP » du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine ;

Vu la délibération en date du 27 octobre 2014, conseil municipal de la mairie d'Avranches, prescrivant la création d'une AVAP sur le territoire de la commune d'Avranches, et désignant les membres de la Commission Locale de l'AVAP ainsi que les modalités de la concertation ;

Vu la création de la communauté d'agglomération Mont-Saint-Michel – Normandie et sa compétence en termes de planification ;

Vu la délibération de la communauté d'agglomération Mont-Saint-Michel - Normandie en date du 15 décembre 2020 renouvelant les membres de la Commission Locale de l'AVAP ;

Vu l'avis favorable sur le projet de l'AVAP de la Commission Locale de l'AVAP réunie en date du 02 mars 2023 ;

Vu l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale du 14 septembre 2023 sur le dossier examiné au cas par cas indiquant que le projet n'est pas soumis à évolution environnementale ;

Vu la délibération en date du 24 mai 2023 prenant acte du bilan de la concertation, arrêtant le projet d'AVAP et émettant un avis sur le PDA ;

Vu l'avis favorable de la Commission Régionale du Patrimoine et de l'Architecture (CRPA) du 15 juin 2023 ;

Vu l'arrêté n° AR2023_037 en date du 05 octobre 2023 prescrivant l'enquête publique unique portant sur le projet d'AVAP et le périmètre délimité des abords des monuments historiques sur la commune d'Avranches (PDA) ;

Vu le rapport, les avis favorables et les conclusions motivées du commissaire enquêteur datés du 29 décembre 2023 ;

Vu l'avis favorable de la commission locale de l'AVAP réuni le 13 janvier 2025 ;

Vu l'accord du Préfet de département sur le projet de l'AVAP daté 12 février 2025 ;

Considérant que les remarques apportées par les personnes publiques associées, la population et le commissaire enquêteur nécessitent des évolutions mineures de l'AVAP valant SPR et du dossier du Périmètre délimité des abords des Monuments Historiques ;

Considérant que ces évolutions ne remettent pas en cause l'économie générale de l'AVAP, ni du Périmètre délimité des abords des Monuments Historiques ;

Considérant que le projet d'AVAP a fait l'objet d'un accord de Monsieur le Préfet de département pour sa création.

Après en avoir délibéré, le conseil communautaire, à l'unanimité (Pour : 104) :

- **APPROUVE** le dossier d'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) qui devient par l'effet de la loi LCAP du 16 juillet 2016 Site Patrimonial Remarquables (SPR) d'Avranches, tel qu'il est annexé à la présente délibération,
- **PRECISE** que le dossier d'AVAP valant SPR tel qu'approuvé sera tenu à la disposition du public en mairie d'Avranches ainsi que sur le site internet d'Avranches et de la communauté d'agglomération Mont-Saint-Michel – Normandie,

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

- **EMET un avis favorable** sur la création du périmètre délimité des abords des Monuments Historiques d'Avranches proposé par l'Architecte des Bâtiments de France, tel qu'il est annexé à la présente délibération,
- **INDIQUE** que la présente délibération sera affichée durant un délai d'un mois en mairie d'Avranches et sur le site internet de la communauté d'agglomération Mont-Saint-Michel – Normandie. Mention de ces affichages sera insérée dans un journal local.

Ainsi fait et délibéré,
Pour extrait certifié conforme,

Le Président,

David NICOLAS

MONT-SAINT-MICHEL - NORMANDIE Communauté d'Agglomération

Acte rendu exécutoire après publication par mise en ligne le / 6 MARS 2025
et transmission à la Sous-Préfecture d'Avranches le / 5 MARS 2025

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 06/03/2025
ID : 050-200069425-20250225-DEL_2025_20-DE

PRÉFET
DE LA RÉGION
NORMANDIE

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction régionale des affaires culturelles de Normandie

Accord en vue de la création d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine

Le préfet de la Manche

Vu la loi 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine, et notamment les dispositions transitoires de son article 114-1 ;

Vu le code du patrimoine, et notamment les articles L 631-1 et suivants, puis R 631-1 et suivants ;

Vu la délibération du conseil municipal d'Avranches, en date du 27 octobre 2014, prescrivant l'élaboration d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP);

Vu l'avis favorable de la commission locale de l'AVAP (CLAVAP), en date du 02 mars 2023, et la délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération Mont Saint-Michel Normandie, en date du 24 mai 2023, arrêtant le projet d'AVAP ;

Vu l'avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture (CRPA) en date du 15 juin 2023 ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 30 octobre au 29 novembre 2023 portant sur le projet d'AVAP ;

Vu les conclusions du commissaire enquêteur en date du 29 décembre 2023 ;

Vu l'avis de la CLAVAP, en date du 13 janvier 2025, favorable à la poursuite de la procédure en vue de son approbation ;

Vu le projet d'AVAP transmis par Monsieur le Président de la communauté d'agglomération Mont Saint-Michel Normandie le 13 janvier 2025 ;

Considérant que le projet répond aux objectifs de protection et de mise en valeur tels que définis dans le code du patrimoine ;

Sur proposition du Directeur régional des affaires culturelles de Normandie ;

donne son accord

à la création de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine d'Avranches.

Fait à Saint-Lô, le 12 FEV. 2025

Xavier BRUNETIERE