



2. TYPOLOGIES

composition :

Le site se décompose en 4 grandes typologies :

- façade "entrée de ville"
- interface de l'urbanisme avoisinant
- frange centrale
- façade "marais"



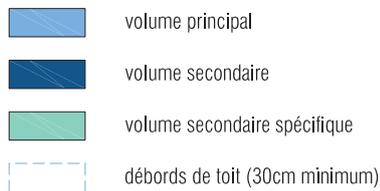
Les typologies se distinguent naturellement par rapport à la topographie du site et de son contexte environnant. Le haut du terrain prévoit un front bâti sur rue qui d'une part protège le reste du site et donne une image au quartier depuis l'**entrée de ville**.

Au sud du terrain, un arc de cercle appelé **façade marais** privilégie des volumes bas et de diverses orientations pour capter les nombreuses luminosités et vues qu'offre le paysage des marais, avec en premier plan la Divette.

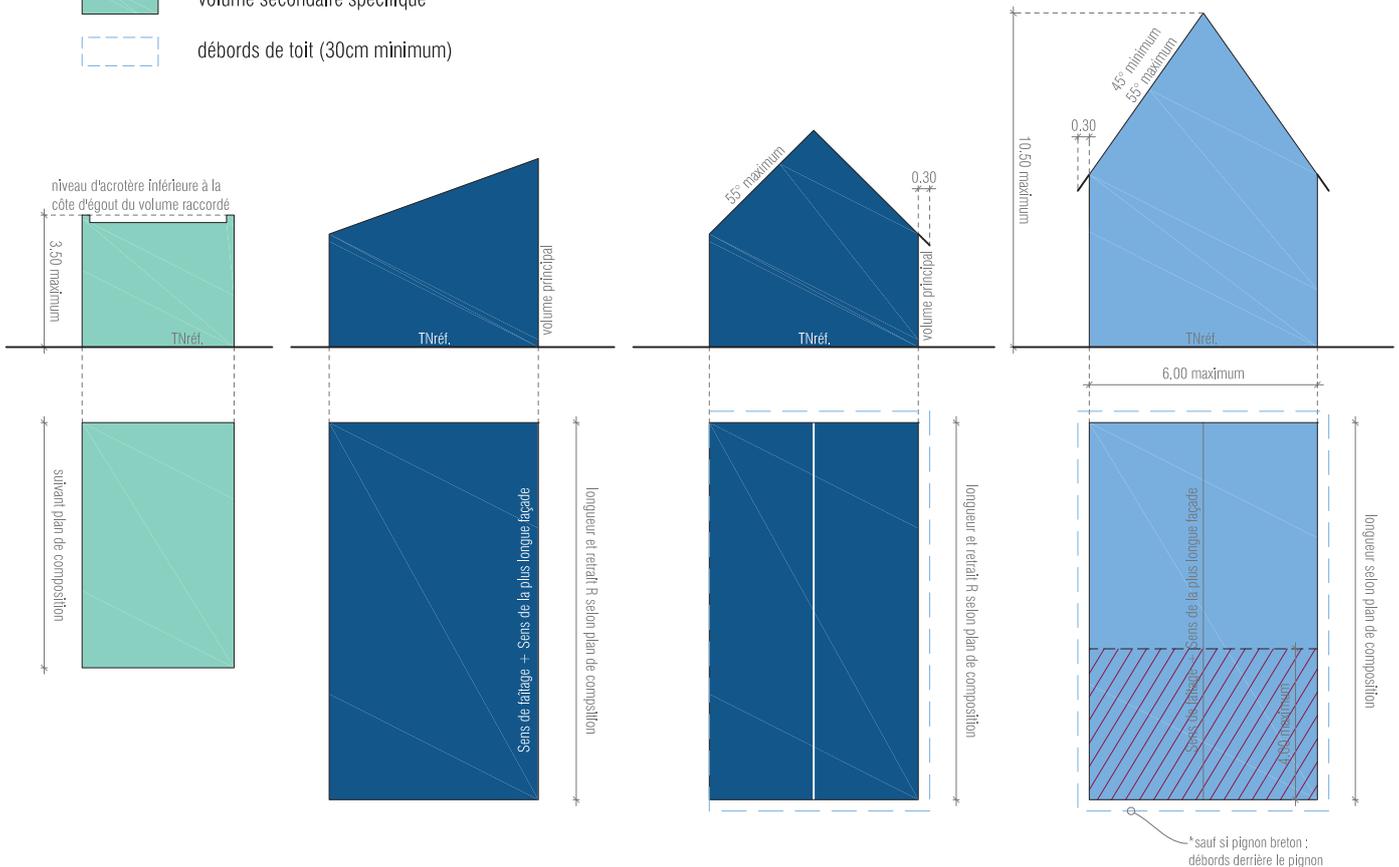
Entre ces deux zones, une **frange centrale** fait le lien entre un profil R+1+C sur rue et un profil R+C dans la partie basse du terrain. Les parcelles s'installent de manière longitudinale dans la faible pente du site.

Au nord-est du site, une poche de parcelle se détache pour créer une **interface avec l'urbanisme avoisinant** et créer une progression du bâti dans l'ancienne route de Caen.

A. façade "entrée de ville"



possibilité de construire dans cette emprise :
 - Toiture-terrasse avec acrotère à 3.50m maximum.
 - Pente de toiture $\leq 10^\circ$ (monopan ou double-pan) avec hauteur d'égoût à 3.00m maximum. Pas de sens de faîtage.



Caractéristique du gabarit :

- Implantation obligatoire sur un angle ou ligne d'attache.
- VOL.1 et VOL.2 seront respectivement de proportion rectangulaire.
- VOL.2 sont des constructions facultatives.
- Ligne de faîtage et ligne d'égoût continue. Elles peuvent être interrompues par des lucarnes et des chiens assis.
- Faîtage VOL.2 perpendiculaire au VOL.1 est autorisé.
- Les bow-window, marquise et brise-soleil sont autorisés en dehors des emprises du plan de composition, sous réserve qu'ils soient conformes au PLU.

Parcelles concernées : de 1 à 6, 9, de 25 à 28

Volume principal [VOL.1]

- Implantation en retrait de l'alignement sur voirie, selon plan de composition.
- Respect du gabarit de pignon, sur la longueur souhaitée sans dépasser la zone d'implantation.
- Double-pan symétrique avec une pente comprise entre 45° et 55°.
- Débords de toit :
 - réalisation obligatoire de 30 cm minimum.
 - en pignon : largeur vue de la rive de 15cm maximum (chevron + liteaux + couverture).
 - exception faite en pignon pour les pignons bretons.
 - exception faite pour les façades traitées en bardage.
- Croupe autorisée (y compris croupe normande).

L'implantation du volume principal et secondaire en limite nord-est est à privilégier par rapport à un projet de longère (volume principal unique).

Volume secondaire [VOL.2]

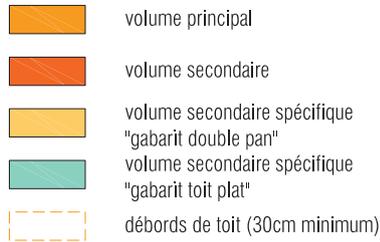
- Implantation des VOL.2 en retrait par rapport au VOL.1, selon plan de composition.
- VOL.2 suivant gabarit au choix entre mono-pan et double pan, sur la longueur souhaitée sans dépasser la zone d'implantation.
- Zone soumise à gabarit PLU dans la bande de 0 à 3m (hauteur maximum de 3.00m en limite parcellaire).
- Détail de jonction à respecter entre le VOL.1 et VOL.2, suivant schéma du règlement écrit.
- Faîtage VOL.2 perpendiculaire au VOL.1 est autorisé.
- Débords de toit :
 - réalisation obligatoire de 30 cm minimum, sur double pan.
 - en pignon : largeur vue de la rive de 15cm maximum (chevron + liteaux + couverture).
 - exception faite pour les façades traitées en bardage.
 - débords non-obligatoire sur mono-pente.
- Croupes autorisées.

Toute toiture à mono-pente dont la hauteur du faîtage est supérieure à l'égout du VOL.1 sera obligatoirement raccordée au rampant du VOL.1.

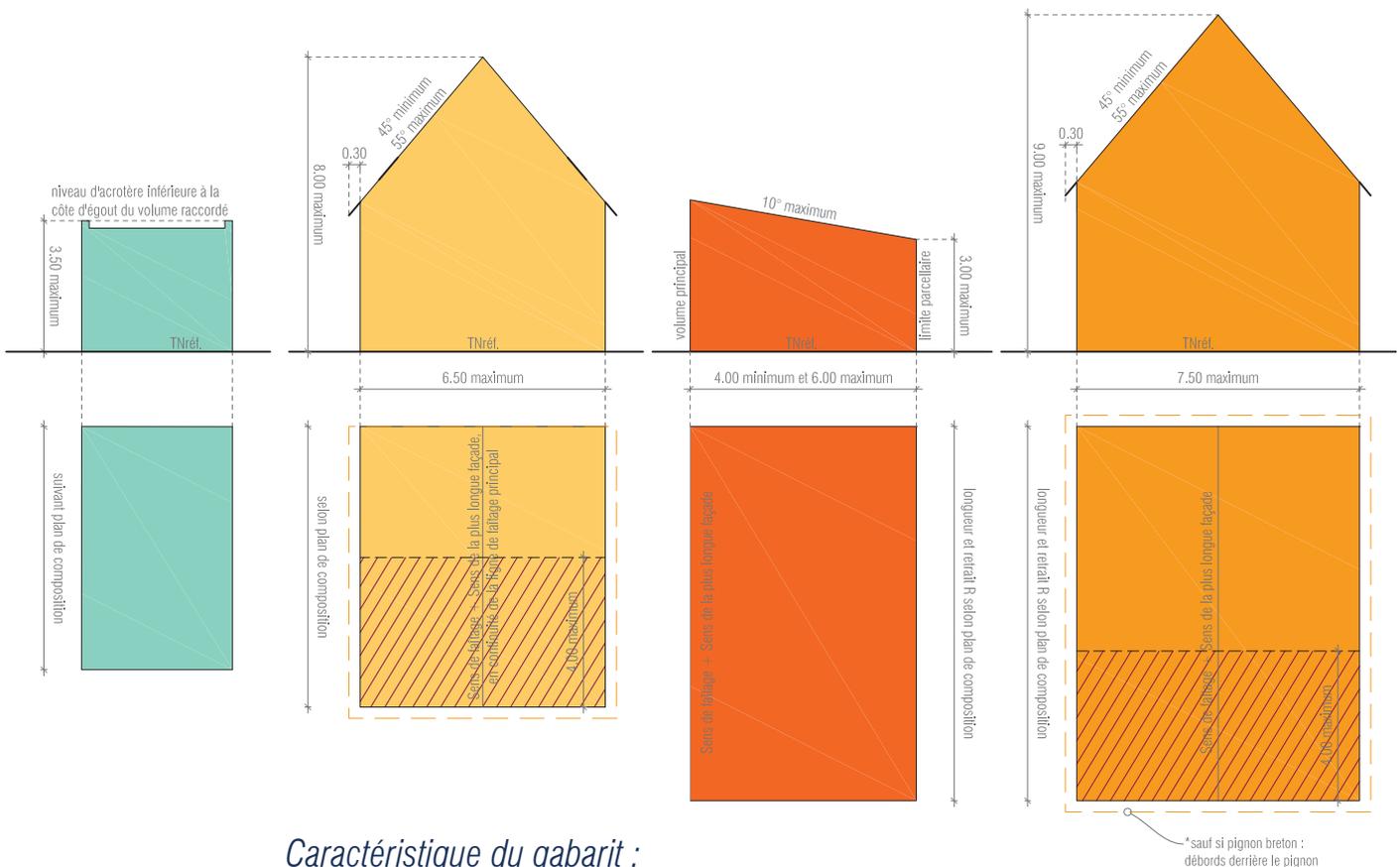
Ouvertures - Agencement

- Pas de porte d'entrée sur pignon principal
- Fonction pièce de vie et emplacement du conduit de cheminée obligatoirement dans le VOL.1
- Fonction garage (ou abri voiture) obligatoire dans le VOL. 2, en prolongement de l'accès automobile.
- Ouvertures plus hautes que larges sur le pignon principal (sauf baie du RDC).
- Composition géométrique des ouvertures du pignon principal.
- Alignement des percements et des espaces plein/vide.

B. interface avec l'urbanisme avoisinant



possibilité de construire dans cette emprise :
 - Toiture-terrasse avec acrotère à 3.50m maximum.
 - Pente de toiture $\leq 10^\circ$ (monopan ou double-pan) avec hauteur d'égoût à 3.00m maximum. Pas de sens de faîtage.



Caractéristique du gabarit :

- Implantation obligatoire sur la ligne d'attache.
- VOL.1, VOL.2 et VOL.2 spécifique «gabarit double pan» seront respectivement de proportion rectangulaire.
- Profil RDC pour le VOL.2 et VOL.2 spécifique "gabarit toit plat".
- VOL.2 sont des constructions facultatives.
- Ligne de faîtage et ligne d'égoût continue. Elles peuvent être interrompues par des lucarnes et des chiens assis.
- Faîtage VOL.2 spécifique perpendiculaire au VOL.1 est autorisé.
- Les bow-window, marquise et brise-soleil sont autorisés en dehors des emprises du plan de composition, sous réserve qu'ils soient conformes au PLU.

Parcelles concernées : 11, 19, 24

Volume principal [VOL.1]

Volume secondaire spécifique "gabarit double pan" [VOL.2 SPÉ]

- Implantation en retrait de l'alignement sur voirie, selon plan de composition.
- Respect du gabarit de pignon, sur la longueur souhaitée sans dépasser la zone d'implantation.
- Double pan symétrique avec pente comprise entre 45° et 55°.
- Débords de toit :
 - réalisation obligatoire de 30 cm minimum.
 - en pignon : largeur vue de la rive de 15cm maximum (chevron + liteaux + couverture).
 - exception faite en pignon pour les pignons bretons.
 - exception faite pour les façades traitées en bardage.
- Croupe autorisée (y compris croupe normande).

L'implantation des volumes principaux et secondaires démultiplient les façades d'orientation sud.

Volume secondaire [VOL.2]

- Implantation des VOL.2 en retrait par rapport au VOL.1, selon plan de composition.
- VOL.2 de faible mono-pente (10°), sur la longueur souhaitée sans dépasser la zone d'implantation.
- Si réalisation d'un VOL.2, construction obligatoirement en adossement du VOL.1 jusqu'à la limite parcellaire.
- Zone soumise à gabarit PLU dans la bande de 0 à 3m (hauteur maximum de 3.00m en limite parcellaire).
- Débords de toit non-obligatoire sur mono-pente.

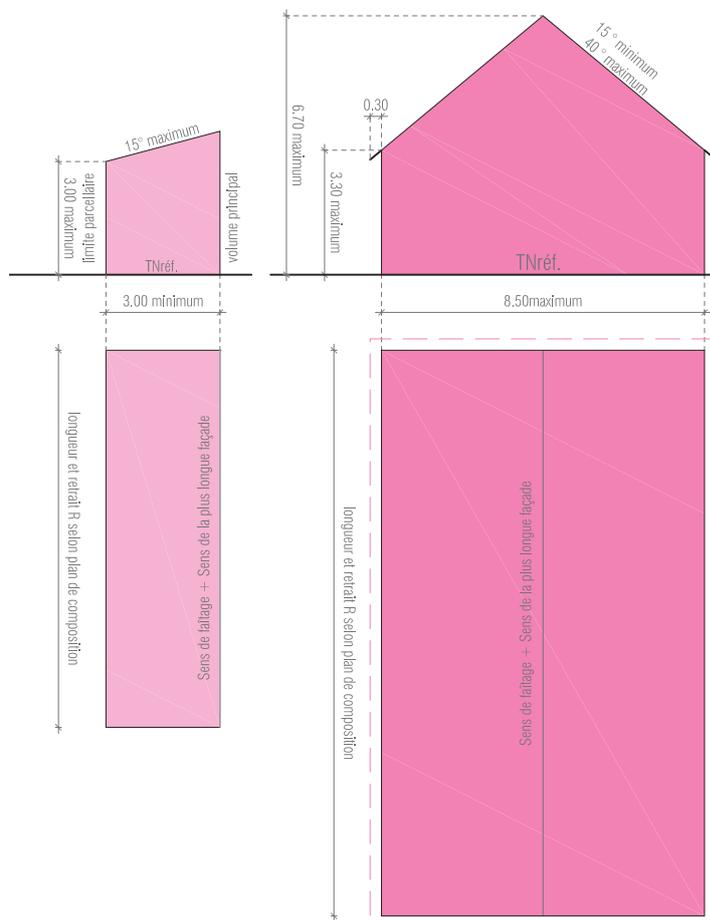
L'orientation du volume secondaire permet de générer un espace nuit derrière le garage.

Ouvertures - Agencement

- Fonction pièce de vie et emplacement du conduit de cheminée obligatoirement dans le VOL.1 ou VOL.2 SPÉ "gabarit double pan".
- Fonction garage (ou abri voiture) obligatoire dans le VOL. 2, en prolongement de l'accès automobile.
- Composition géométrique des ouvertures en pignon.
- Alignement des percements et des espaces plein/vide.

C. frange centrale

-  volume principal
-  volume secondaire
-  débords de toit (30cm minimum)



Caractéristique du gabarit :

- Implantation libre dans la zone d'aimantation.
- Profil de proportion rectangulaire.
- Ligne de faîtage et ligne d'égout continue sur un même ensemble. Elles peuvent être interrompues par des lucarnes et des chiens assis.
- Plusieurs volumes sont autorisés dès lors qu'ils sont conformes aux gabarits (par exemple, le garage peut être dissocié de la maison).
- Les bow-window, marquise et brise-soleil sont autorisés en dehors des emprises du plan de composition, sous réserve qu'ils soient conformes au PLU.

Parcelles concernées : 7, 8, de 20 à 22

Volume principal [VOL.1]

- Implantation en retrait du fond de parcelle, selon plan de composition.
- Respect du gabarit de pignon, sur la longueur souhaitée sans dépasser la zone d'implantation.
- Double pan symétrique avec pente comprise entre 15° et 40°.
- Débords de toit :
 - réalisation obligatoire de 30 cm minimum.
 - en pignon : largeur vue de la rive de 15cm maximum (chevron + liteaux + couverture).
 - exception faite en pignon pour les pignons bretons.
 - exception faite pour les façades traitées en bardage.
- Croupe autorisée (y compris croupe normande).

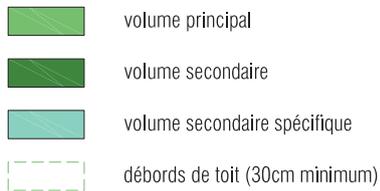
Volume secondaire [VOL.2]

- Implantation des VOL.2 en retrait par rapport au VOL.1, selon plan de composition.
- VOL.2 en mono-pan, sur la longueur souhaitée sans dépasser la zone d'implantation.
- Zone soumise à gabarit PLU dans la bande de 0 à 3m (hauteur maximum de 3.00m en limite parcellaire).
- Détail de jonction à respecter entre le VOL.1 et VOL.2, suivant schéma du règlement écrit.
- Débords de toit non-obligatoire sur mono-pente.

Ouvertures - Agencement

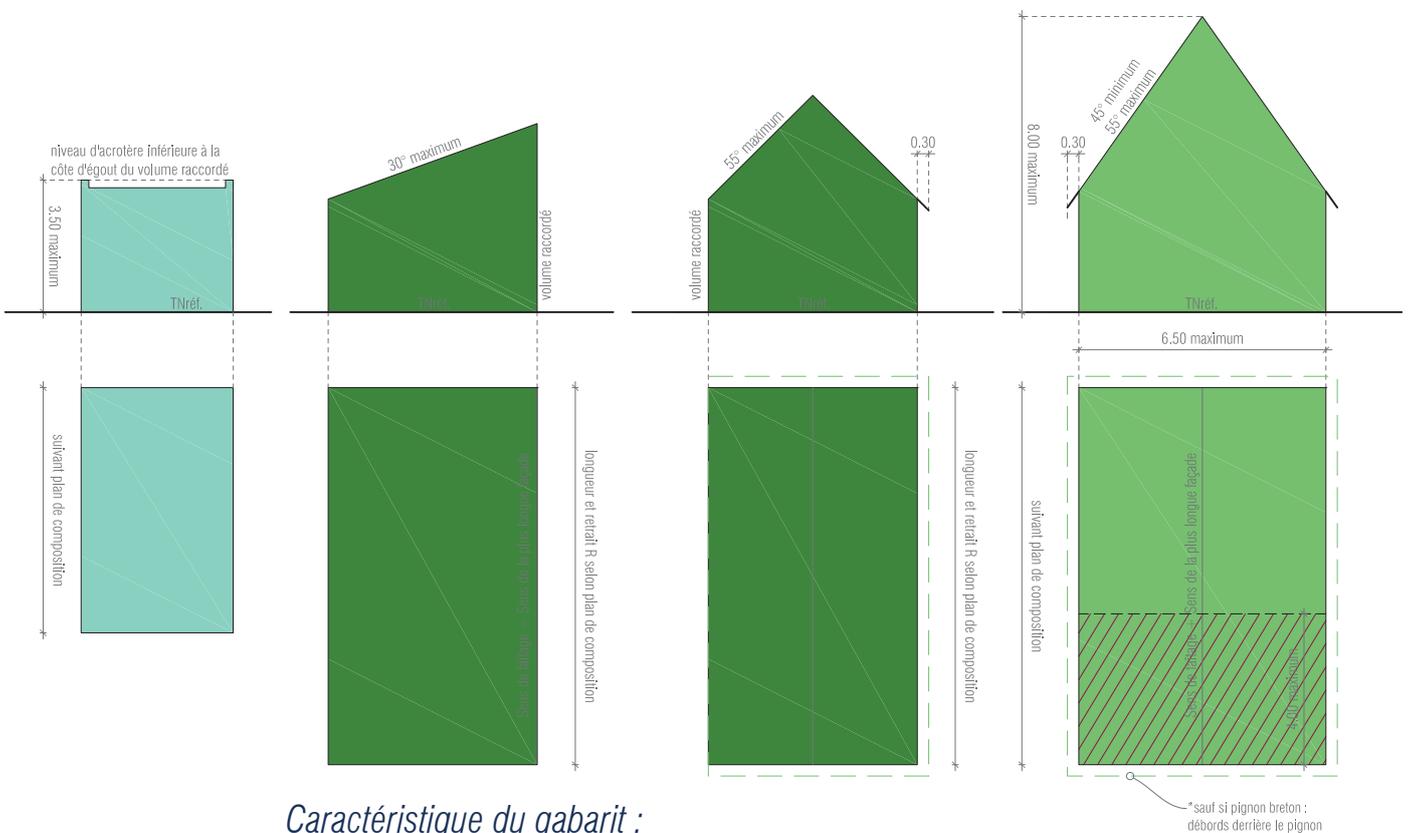
- Fonction pièce de vie et emplacement du conduit de cheminée obligatoirement dans le VOL.1.
- Composition géométrique des ouvertures du pignon principal.
- Alignement des percements et des espaces plein/vide.

D. façade "marais"



possibilité de construire dans cette emprise :

- Toiture-terrasse avec acrotère à 3.50m maximum.
- Pente de toiture $\leq 10^\circ$ (monopan ou double-pan) avec hauteur d'égoût à 3.00m maximum. Pas de sens de faitage.



Caractéristique du gabarit :

- Implantation obligatoire sur un angle d'attache.
- VOL.1 et VOL.2 seront respectivement de proportion rectangulaire.
- Ligne de faitage et ligne d'égoût continue. Elles peuvent être interrompues par des lucarnes et des chiens assis.
- Les bow-window, marquise et brise-soleil sont autorisés en dehors des emprises du plan de composition, sous réserve qu'ils soient conformes au PLU.
- Faitage VOL.2 perpendiculaire au VOL.1 est autorisé.

L'implantation des volumes principal, secondaire et secondaire spécifique favorise les multi-orientations.

Parcelles concernées : 10, de 12 à 18, 23

Volume principal [VOL.1]

- Implantation en retrait de l'alignement sur voirie, selon plan de composition.
- Respect du gabarit de pignon, sur la longueur souhaitée sans dépasser la zone d'implantation.
- Double pan symétrique avec pente comprise entre 45° et 55°.
- Débords de toit :
 - réalisation obligatoire de 30 cm minimum.
 - en pignon : largeur vue de la rive de 15cm maximum (chevron + liteaux + couverture).
 - exception faite en pignon pour les pignons bretons.
 - exception faite pour les façades traitées en bardage.
- Croupe autorisée (y compris croupe normande).

Volume secondaire [VOL.2]

- Implantation des VOL.2 en retrait par rapport au VOL.1, suivant plan de composition.
- VOL.2 suivant gabarit au choix entre mono-pan et double pan, sur la longueur souhaitée sans dépasser la zone d'implantation.
- Zone soumise à gabarit PLU dans la bande de 0 à 3m (hauteur maximum de 3.00m en limite parcellaire).
- Faîtage VOL.2 perpendiculaire au VOL.1 est autorisé.
- Détail de jonction à respecter entre le VOL.1 et VOL.2, suivant schéma du règlement écrit.
- Débords de toit :
 - réalisation obligatoire de 30 cm minimum, sur double pan.
 - en pignon : largeur vue de la rive de 15cm maximum (chevron + liteaux + couverture).
 - exception faite pour les façades traitées en bardage.
 - débords non-obligatoire sur mono-pente.
- Croupes autorisées.

Ouvertures - Agencement

- Fonction pièce de vie et emplacement du conduit de cheminée obligatoirement dans le VOL.1
- Fonction garage (ou abri de voiture) obligatoire dans le VOL. 2, en prolongement de l'accès automobile.
- Composition géométrique des ouvertures du pignon principal.



3. MATÉRIALITÉ

composition :

- palette de matériaux autorisés
- harmonie des façades

fonctionnement de l'outil :

Les harmonies et palettes proposées sont en cohérence avec une étude colorimétrique menée en 2018 par Martine Homburger, résumée dans le guide de coloration de la ville de Cabourg.

Le nuancier des *Villas enduites du XIX^{ème} - début XX^{ème}* a été retenu pour la cohérence avec les constructions envisagées dans le site.

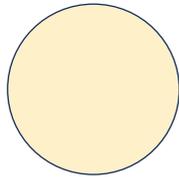
Dans un premier temps, les palettes précisent les couleurs et matériaux autorisés suivant le support. Ensuite les harmonies mettent en cohérence les teintes prédéfinies.

Pour une construction, une seule harmonie est à sélectionner ainsi qu'un matériau de toiture.

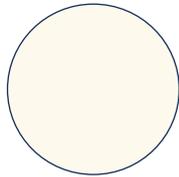
Des différences peuvent être constatées entre les teintes imprimées et le nuancier de teintes réelles. Les couleurs sont référencées par rapport au nuancier CHROMATIC de chez SEIGNEURIE.

Choix des teintes et matériaux obligatoirement dans la palette suivante :

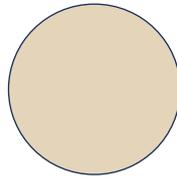
Nuancier pour enduit ciment peint :



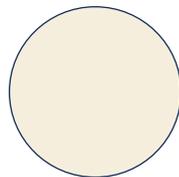
blanc contamaine
CH1-0034



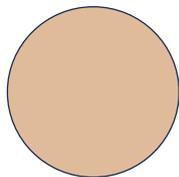
blanc isola
CH1-0008



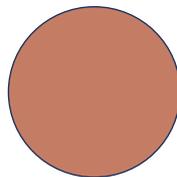
beige plage
CH1-0991



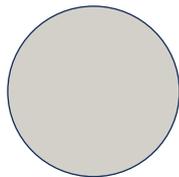
blanc praloup
CH1-0015



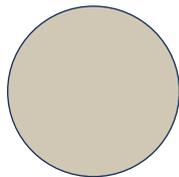
beige fangs
CH1-0254



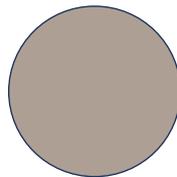
rose benoite
CH1-0671



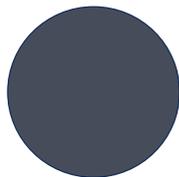
gris coupe
CH1-1158



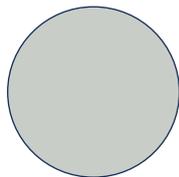
beige wes
CH1-0328



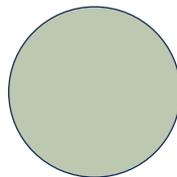
brun lozère
CH1-1008



gris riga
CH1-1094



gris australe
CH1-1136



vert scarole
CH1-0517

Autres matériaux autorisés :

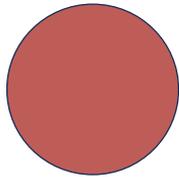


zinc pré-patiné

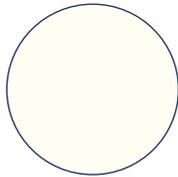


bardage bois teinte naturelle
(plein ou à clair-voie)
essence Mélèze, Douglas, Red Cédar

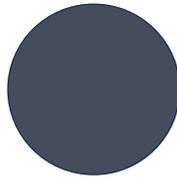




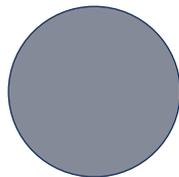
rouge chateaufleur
CH1-0658



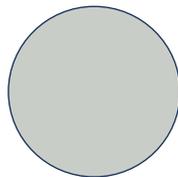
blanc verbier
CH1-0021



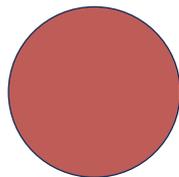
gris riga
CH1-1094



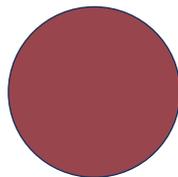
gris varsovie
CH1-1092



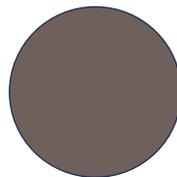
gris australe
CH1-1136



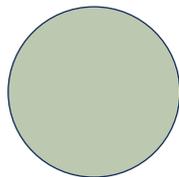
rouge chateaufleur
CH1-0658



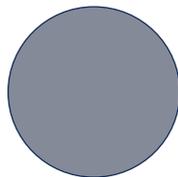
rouge grenage
CH1-0705



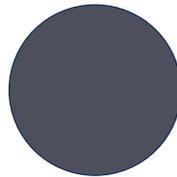
brun dalmate
CH1-1051



vert scarole
CH1-0517



gris varsovie
CH1-1092



gris riga
CH1-1094



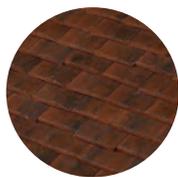
zinc pré-patiné



chaume



ardoise naturelle
(dimension maximale
40x24cm)

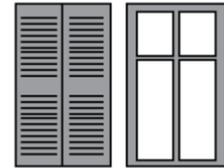


tuile petit moule de
type Tuile de Bavent

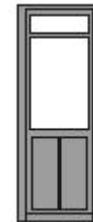


végétalisation
pour toute
toiture-terrasse

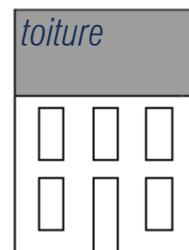
volets, menuiseries



portes d'accès
(entrée, garage, service)



toiture



Conformément au PLU (Zone UC - article 11) :

« Les nouvelles constructions reprendront à leur compte le caractère dominant des constructions du Pays d'Auge : l'association en façade de plusieurs matériaux et couleurs, ceci dans un souci d'équilibre. Les façades uniformément enduites d'une couleur claire sont interdites ; à l'opposé les matériaux devront être employés sans effet d'échantillonnage ».

Règle :

Le choix des teintes est obligatoirement effectué parmi les teintes et matériaux de la palette autorisée.

1) Choix des teintes de façades à répartir entre les volumes principal, secondaire et secondaire spécifique, avec au minimum :

- 2 teintes au choix

OU

- 1 teinte + 1 matériau

OU

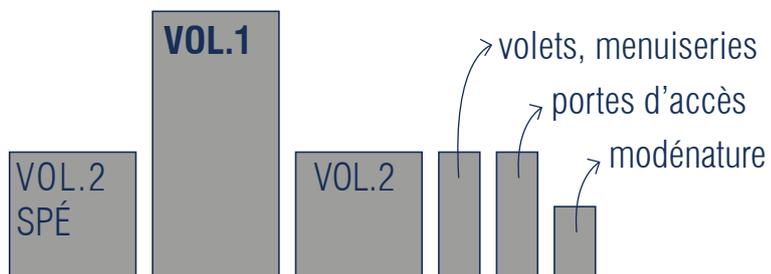
- 1 matériau

2) Choix des teintes des modénatures, volets, menuiseries, porte d'entrée, porte de garage, serrurerie, avec au minimum :

- 1 teinte

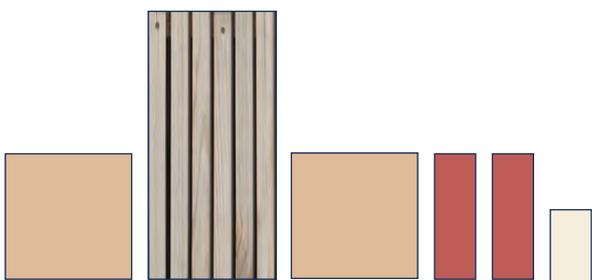
Principe des harmonies :

**Composition
d'une harmonie :**

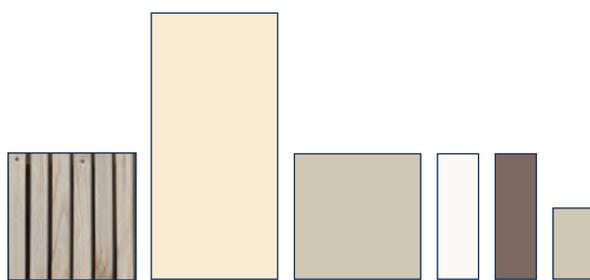


Exemple d'harmonies :

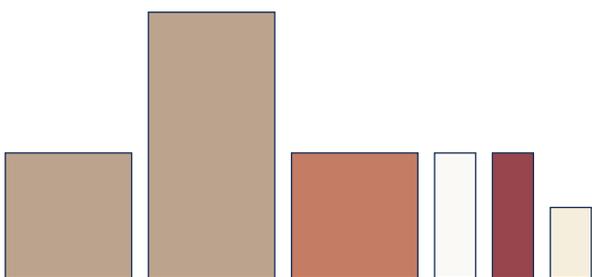
Harmonie #1



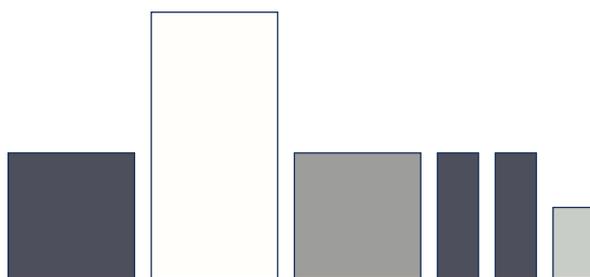
Harmonie #2



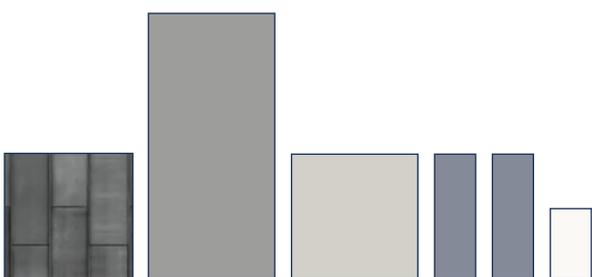
Harmonie #3



Harmonie #4



Harmonie #5



Harmonie #6

