

DEAUVILLE

Accusé de réception en préfecture
014-211402201-20210927-16-DE
Date de télétransmission : 04/10/2021
Date de réception préfecture : 04/10/2021

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - DÉPARTEMENT DU CALVADOS - ARRONDISSEMENT DE LISIEUX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 27 SEPTEMBRE 2021

Date de la convocation du Conseil Municipal : 17 septembre 2021.

Présents : Philippe AUGIER, Maire ; Guillaume CAPARD, Véronique BOURNÉ, Philippe BEHUET, Catherine PERCHEY, Françoise HOM, Pascal LEBLANC, Christèle CERISIER-PHILIPPE, Adjoint au Maire ; Philippe VALENSI, Florence GALERANT, Marie-Christine COURBET, Rosette FABRY, Céline MALLET, Jean-Guillaume d'ORNANO, Lydie BERTHELOT, Anne MARGERIE, David EZVAN, Eric COUDERT, Arnaud HADIDA, Léa MABIRE-AMER, Johan ABOUT, Pierre BRETON, Josiane MAXEL, Mickaël FLAHAUT, Johanna LEBAILLY, Conseillers Municipaux.

Absents excusés : Jean-Edouard MAZERY ; ayant donné pouvoir à Monsieur le Maire ; Patricia DESVAUX.

Secrétaire élu : Pierre BRETON.

N° 16

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DE DEAUVILLE APPROBATION DE LA MODIFICATION N° 1

L'article 112 de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine, dite « LCAP », modifié par la Loi n° 2019-1461 du 27 décembre 2019, prévoit que : « (...) III. Le règlement de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) ou de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager applicable avant la date de publication de la présente loi continue de produire ses effets de droit dans le périmètre du site patrimonial remarquable jusqu'à ce que s'y substitue un plan de sauvegarde et de mise en valeur ou un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine. »

Sur le fondement de cette disposition, l'AVAP portant sur le territoire de Deauville, approuvée par délibération municipale n° 15 du 2 novembre 2015, exécutoire depuis le 19 novembre 2015, est devenue automatiquement un Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Le règlement de l'AVAP est applicable dans les conditions prévues au III de l'article 112 de la loi LCAP précité.

En vertu de ce même article, le règlement de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine peut être modifié lorsqu'il n'est pas porté atteinte à ses dispositions relatives à la protection du patrimoine bâti et des espaces.

Lors de sa séance du 19 novembre 2019, la Commission Locale du Site Patrimonial de Deauville a ainsi donné un accord de principe pour le lancement d'une procédure de modification.

Sur le fondement de l'article L 631-4 du Code du Patrimoine, la modification du règlement A.V.A.P. peut être déléguée par l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme aux communes qui en font la demande par délibération de leur organe délibérant. Cette délégation s'accompagne de la mise à disposition de moyens techniques et financiers.

Par délibération n° 10 du 5 décembre 2019, le Conseil Municipal a sollicité auprès de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie, compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, la délégation de la compétence, à son profit, pour mener une procédure de modification du règlement AVAP applicable dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Deauville.

Par délibération n° 9 du 24 janvier 2020 le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie a autorisé cette délégation de compétence.

Lors de sa séance du 8 avril 2021, la Commission Locale du Site Patrimonial de Deauville a validé le projet de règlement modifié et les cartographies associées.

Pour rappel, cette procédure de modification a pour objet de :

- renforcer la protection des espaces et jardins accompagnant les constructions protégées ou non puisque tant la préservation des cônes de vue que les aménagements paysagers participent à l'harmonie et à la qualité de l'espace urbain,
- compléter le repérage des alignements d'arbres et arbres isolés,
- compléter le repérage des clôtures remarquables.
- faire évoluer certaines règles du règlement afin d'apporter des compléments ou clarifications sans en modifier la philosophie.

Conformément à la réglementation applicable, il n'y a pas eu lieu de prévoir des mesures de concertation préalable.

Le projet a fait d'une procédure d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une évaluation environnementale, conformément à l'article R. 122-17-VI du Code de l'Environnement. Par décision du 27 mai 2021, la Mission Régionale d'Autorité environnementale de Normandie a décidé que ladite procédure de modification n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Par décision n°E21000022/14 en date du 15 avril 2021, le Tribunal Administratif de Caen a désigné Monsieur Jean COULON en qualité de commissaire enquêteur.

Conformément à l'arrêté municipal n°419-21 du 31 mai 2021, l'enquête publique s'est déroulée du mardi 22 juin 2021 (9h00) au mercredi 7 juillet 2021 (17h00) inclus soit pendant 16 jours consécutifs. Le 12 juillet 2021, le commissaire enquêteur a rendu son rapport d'enquête, ses conclusions et un avis motivé favorable au projet de modification n°1 du règlement de l'AVAP et de ses cartes, notant en outre qu'aucune observation n'a été formulée sur le projet durant l'enquête publique et notamment au cours des deux permanences qui se sont tenues en mairie le mardi 22 juin 2021 de 9h00 à 12h00, et le mercredi 7 juillet 2021 de 14h00 à 17h00.

Par courrier en date du 19 juillet 2021, l'architecte des bâtiments de France a rendu un avis favorable sans observation audit projet de modification qui ne remet pas en cause l'économie de l'AVAP et vise à davantage de protection notamment concernant les jardins.

Par courrier en date du 9 août 2021, le Préfet de Région représenté par la Directrice Régionale des Affaires Culturelles a émis un accord à cette modification.

Eu égard à ce qui précède et si vous en êtes d'accord, il vous est demandé de bien vouloir approuver la modification n°1 du règlement de l'AVAP applicable dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Deauville et des cartographies associées, annexés à la présente délibération.

Nous vous demandons de bien vouloir en délibérer.

Le Conseil Municipal,
ENTENDU l'exposé du Rapporteur, Madame Véronique BOURNÉ,
VU l'avis favorable de sa commission plénière réunie ce jour,
Après en avoir délibéré et à l'unanimité des membres présents ou représentés,

ADOpte les conclusions du rapport.

APPROUVE la modification n°1 du règlement de l'AVAP applicable dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Deauville et des cartographies associées, annexés à la présente délibération.

POUR EXTRAIT CONFORME
LE MAIRE,



Philippe AUGIER



DEAUVILLE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - DÉPARTEMENT DU CALVADOS - ARRONDISSEMENT DE LISIEUX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 2 NOVEMBRE 2015

Date de la convocation du Conseil Municipal : 25 octobre 2015.

Présents : Philippe AUGIER, Maire ; Dominique MERLIN, Guillaume CAPARD, Pierre-Alain DUPLAIS, Isabelle PATRY-SANTOS, Thérèse FARBOS, Véronique BOURNÉ et Pascal LEBLANC, Adjoints ; Denise DAHURON, François MOREL, Christiane WAGNER, Gérard POULAIN, Claude BRETON, Catherine MABIRE, Christine COTTÉ, Didier PETIT, Olivier ANFRY, Patricia DESVAUX, Philippe BEHUET, Sandrine AMETLLER, Eric COUDERT, Conseillers Municipaux.

Absents excusés : Jean-Marie HEURTAUX, ayant donné à pouvoir à Pascal LEBLANC ; Isabelle LAMBERT, ayant donné à pouvoir à Isabelle PATRY-SANTOS ; Sophie NOIREAUX, ayant donné à pouvoir à Guillaume CAPARD ; David EZVAN, Caroline DELLOYE, Mathilde GAUMÉ.

Secrétaire élu : Eric COUDERT.

N° 15

CREATION D'UNE AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE DEAUVILLAIS APPROBATION DU PROJET DEFINITIF

Le dispositif des « Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine » (AVAP) issu de la loi grenelle II du 12 juillet 2010 a pour ambition de développer une nouvelle approche de la gestion qualitative des territoires en intégrant à l'approche patrimoniale et urbaine des Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP), visant la protection et la mise en valeur du patrimoine, des objectifs de développement durable (morphologie et densité urbaine, économies d'énergie, exploitation d'énergies renouvelables, matériaux, faune et flore...).

La Ville de Deauville a donc engagé, par délibération du 28 juin 2013, une étude opérationnelle conduite, en mode projet, par une équipe intégrant, outre les services municipaux et l'Architecte des Bâtiments de France, le cabinet d'architectes U2a.

La « Commission Permanente Locale de l'AVAP » (ou CLAVAP), créée par délibération du 28 juin 2013, installée le 9 janvier 2014, a été réunie en séance le 9 mars 2015 et le 7 septembre 2015.

La CLAVAP a émis un avis favorable au projet d'AVAP de Deauville le 9 mars 2015, comprenant un rapport de présentation incluant le diagnostic, les enjeux et objectifs justifiant les dispositions réglementaires proposées, un règlement accompagné de recommandations et des documents graphiques portant sur le périmètre, les secteurs et le repérage des biens selon le degré de protection souhaité. La CLAVAP a été informée du bilan de la concertation menée.

Le Conseil Municipal a adopté le projet dans sa séance du 23 mars 2015, à la suite duquel la Commission Régionale du Patrimoine et des sites, réunie le 29 avril, a émis un avis favorable. Les personnes publiques consultées mentionnées à l'article L123-16 du Code de l'Urbanisme ont émis des avis favorables à très favorables. Le Préfet du Calvados a confirmé le 25 juin 2015 que le projet n'était pas soumis à une évaluation environnementale.

L'enquête publique pour la création de l'AVAP a été organisée par la Ville de Deauville du 30 juin au 31 juillet 2015, concomitamment à celle organisée par les services de l'Etat pour la modification des périmètres de protection des monuments historiques, en application de l'article L621-30 du Code du Patrimoine, à l'issue de laquelle le commissaire enquêteur, a émis un rapport, des conclusions et un avis motivé favorable le 24 août 2015, en ces termes :

« Le projet d'AVAP présenté par la commune de Deauville, qui se situe dans le prolongement de la ZPPAUP en place depuis l'année 2005, est un projet de qualité, qui, de façon indiscutable, fait l'unanimité. »

« Considérant que les objectifs de l'AVAP ont été clairement exposés et ont fait l'objet d'une concertation volontariste, que la ville a apporté réponse aux questions soulevées en cours d'enquête rassemblées dans le procès-verbal de synthèse, (...),

Considérant que ce projet contribuera au développement culturel et touristique exceptionnel de la Commune, j'émetts un avis favorable au projet (....) en recommandant, comme la Commune s'y est déjà engagée, à veiller à une amélioration de la cohérence et de la lisibilité de la cartographie. »

Afin de répondre à l'observation du commissaire enquêteur sur la cartographie, et notamment sur le risque de confusion entre les couleurs qui différencient les secteurs de façon globale (aplat coloré) et certaines couleurs de la légende des objets de protection (espaces, bâtiments, arbres), la CLAVAP, réunie le 7 septembre, a accueilli favorablement la proposition de disposer pour le public, outre le format numérique sous .pdf, des cartes de chaque secteur sans aplat en fonds, avec légende et choix d'une échelle lisible aisément (au minimum 1/40000), ainsi que des cartes portant uniquement sur les clôtures protégées.

Le commissaire enquêteur a également émis un avis favorable à la modification des périmètres de protection des monuments historiques que sont la Chapelle Saint Laurent, la Villa Strassburger, la Gare de Trouville-Deauville, les Poissonnerie de Trouville et accessoirement La Poste de Trouville, dont les abords sur Deauville sont recouverts par ceux de la Poissonnerie.

En date du 21 octobre 2015, le projet d'AVAP a reçu l'accord de Monsieur le Préfet du Calvados.

C'est la raison pour laquelle je sollicite aujourd'hui votre approbation définitive de la création de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de Deauville.

Les prochaines étapes de la procédure sont les suivantes :

- transmission à la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie pour annexe au PLU en remplacement de la ZPPAUP,
- mesures de publicité.

Eu égard à ce qui précède et si vous en êtes d'accord, nous vous demandons de bien vouloir :

- prendre acte du bon déroulement de l'enquête publique et des ajustements proposés en termes de présentation des éléments cartographiques de l'AVAP,
- émettre un avis favorable à la modification des périmètres de protection des monuments historiques suivant l'étude de co-visibilité menée par les services de l'Etat,
- approuver le projet définitif d'AVAP comprenant un rapport de présentation, un projet de règlement et des documents graphiques,
- créer l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de Deauville,

- autoriser le Maire ou son représentant à transmettre le projet définitif à la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie.

Nous vous demandons de bien en vouloir délibérer.

Le Conseil Municipal,
ENTENDU l'exposé de Monsieur le Maire,
VU l'avis favorable de sa commission plénière réunie ce jour,
Après en avoir délibéré et à l'unanimité des membres présents ou représentés :

ADOpte les conclusions du rapport.

PREND ACTE du bon déroulement de l'enquête publique et des ajustements des éléments cartographiques de l'AVAP.

EMET un avis favorable à la modification des périmètres de protection des monuments historiques suivant l'étude de co-visibilité menée par les services de l'Etat.

APPROUVE le projet d'AVAP définitif comprenant un rapport de présentation, un projet de règlement et des documents graphiques.

CREE l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de Deauville.

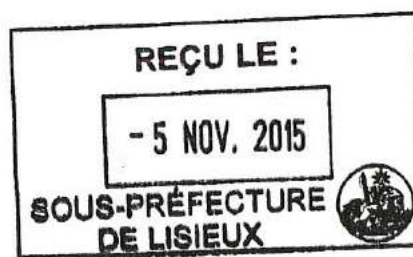
AUTORISE Monsieur le Maire ou, en son absence, l'Adjoint le Représentant, à transmettre le projet définitif approuvé à la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie.

POUR EXTRAIT CONFORME

LE MAIRE,



Philippe AUGIER



Deauville

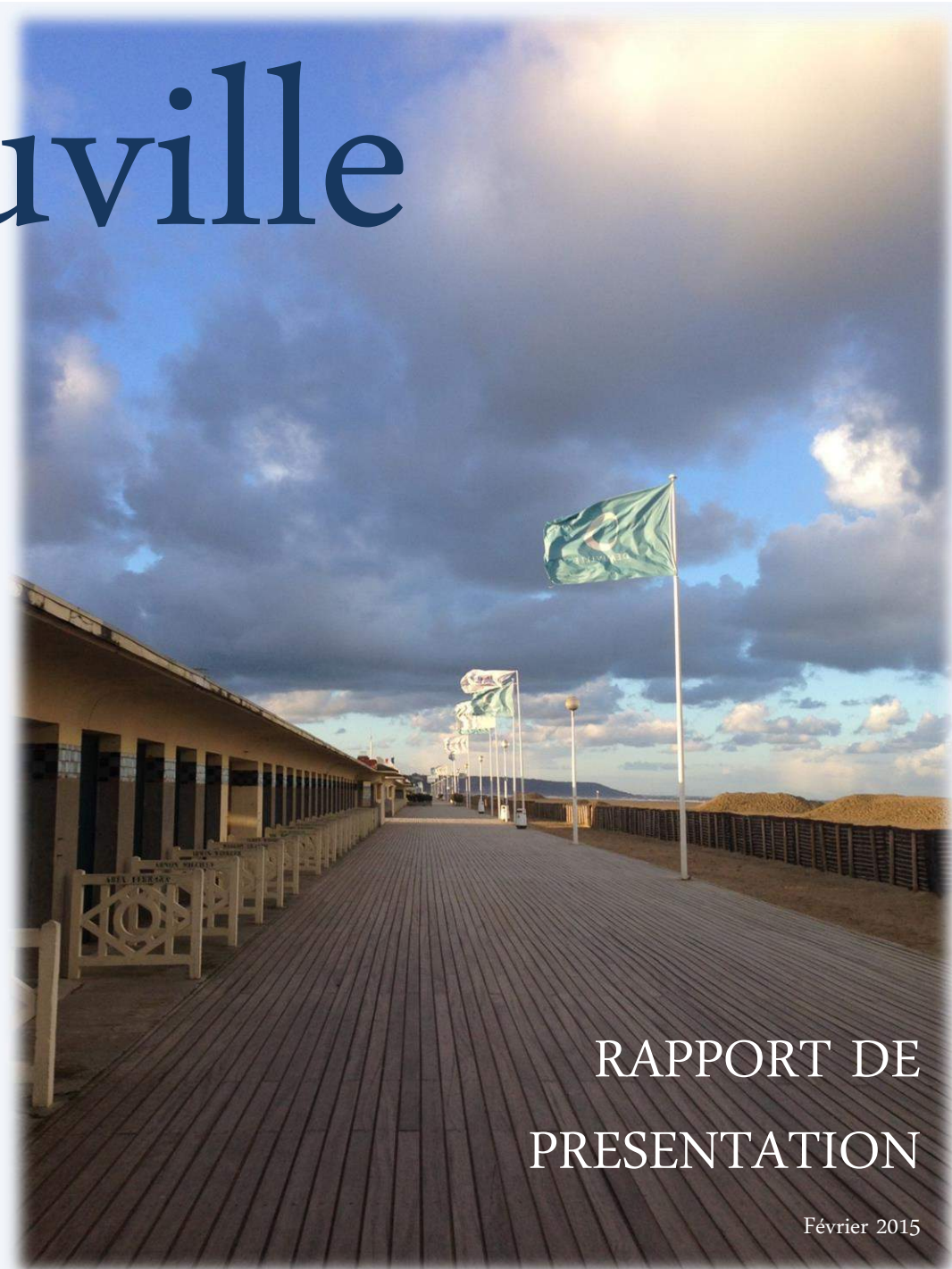
AVAP

Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine

Urbanisme Aménagement Architecture

2 rue Ernest Furgon - 10160 AIX EN OTHE

Tél. : 03.25.46.28.96 - Email : uta10@orange.fr



RAPPORT DE PRESENTATION

Février 2015

SOMMAIRE

1. Objectifs et outils de l'AVAP
2. Motifs de création de l'AVAP
3. Objectifs de l'Aire
4. Compatibilité de l'AVAP avec le PADD
5. Synthèse du diagnostic de l'AVAP
6. Le périmètre AVAP et ses secteurs

3

8

10

12

15

37



Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine





1. Les objectifs et outils de l'avap

1. Les objectifs et outils de l'avap



Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine

1. Les objectifs de l'AVAP

L'élaboration d'une **Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)** est un acte significatif dans l'histoire d'une ville : c'est la reconnaissance d'un patrimoine à sauvegarder et à mettre en valeur.

Forte de l'héritage urbain, social et culturel présent sur le territoire communal, la ville de Deauville a depuis longtemps souhaité mettre en valeur ce patrimoine et définir un cadre pour sa préservation.

Cette démarche s'inscrit dans une politique globale de projet urbain à l'échelle de la ville, visant à préserver l'image de la ville par la qualité urbaine ; **l'AVAP sera l'un des éléments de la mise en œuvre du projet de la ville.**

Les enjeux d'une étude du patrimoine urbain sont multiples : valorisation de l'image de son centre historique, mise en évidence de l'histoire de la commune et de son identité, et besoin de comprendre l'évolution de cet ensemble pour en dessiner l'avenir.

En effet, les formes de la ville constituent le cadre spatial de la vie et en transmettent le témoignage.

Elles influent aussi sur le devenir de la ville : édifices et ensembles urbains modèlent par endroit des quartiers où les fonctions qui les ont engendrées ont aujourd'hui disparu. C'est pourquoi la connaissance du passé de la ville est indispensable pour asseoir les actions de préservation et de valorisation des centres historiques. Mais elle est également indispensable pour envisager l'avenir de la ville dans son ensemble.

C'est la connaissance du passé de Deauville, du dynamisme caché de son évolution, qui doit aujourd'hui guider son projet urbain

La mise en valeur du patrimoine de Deauville doit ainsi s'appuyer sur le socle "objectif" que constitue l'analyse du tissu urbain, permettant la compréhension de la ville et de son territoire, révélant la logique interne de cet ensemble, mettant en évidence le faisceau des lignes de force composant la cité, témoin des étapes de transformation de la cité dans son histoire.

Sans ce travail identitaire, le "patrimoine" risque d'être perçu de façon anecdotique et muséifiée, et la mise en forme des projets d'aménagement altérera souvent et dégradera quelquefois les qualités du tissu urbain que l'on souhaite préserver.

La mise en évidence de ces enjeux patrimoniaux pourra être concrètement réalisée à travers la mise en place de "l'outil" AVAP, cadre réglementaire permettant la prise en compte des traces du passé dans le développement urbain ; car un développement réellement "durable" se doit de prendre en compte les acquis de l'histoire du territoire.

1. Les objectifs et outils de l'avap



Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine

Le patrimoine participe au cadre de vie quotidien de la plupart de nos contemporains. Il concerne tant les **ouvrages d'architecture** (les bâtiments avec leur volume, leur façade, leurs détails) que les **espaces urbains** (rues, places, jardins) et les **abords paysagers** de la cité : voies d'accès, site d'implantation, aire culturelle...

Ce **patrimoine est vivant**. Le protéger, c'est lui donner du sens, une valeur dans notre organisation sociale actuelle. Ainsi, la notion de "**protection du patrimoine**" s'apparente plus à celle de "**gestion du patrimoine**", qui comprend plusieurs étapes :

- **la connaissance** de la valeur ou de l'intérêt de certains éléments, le critère étant la rareté et surtout les qualités (esthétiques, spatiales, d'usage) de réalisations propres aux productions d'époques passées ;
- **le choix de : conservation / réutilisation / élimination**, compte tenu du fonctionnement actuel de la cité, suivant le principe que tout élément conservé ou réutilisé joue un rôle actif grâce à sa mise en valeur ;
- **l'utilisation de techniques** adaptées aux types d'ouvrage concernés.

L'**objectif général** de l'étude de l'AVAP est de montrer au public, propriétaire de ce patrimoine, qu'il est l'acteur et le producteur du patrimoine de demain, et de lui proposer des « règles de bonne conduite » vis-à-vis de l'héritage de la ville d'aujourd'hui.

1.2 Les outils de l'AVAP

La sensibilisation : Le rapport de présentation sert de base à la sensibilisation du public, en donnant des informations sur l'évolution du tissu urbain au cours des siècles et sur les éléments qui aujourd'hui constituent un patrimoine digne d'être protégé et mis en valeur.

Le diagnostic : il permet, face à un projet d'aménagement situé à l'intérieur du périmètre défini, de connaître les richesses et les problèmes propres au lieu concerné et contient des indications sur le type d'intervention à envisager.

L'aspect réglementaire : Le règlement rassemble les éléments obligatoires portant sur :

- l'ensemble des interventions sur le bâti, l'espace public, le territoire paysager ;
- les éléments particuliers repérés sur les plans de l'AVAP et dans le diagnostic.

Ce document constitue **une base de travail commune** à tous les intervenants (particuliers, commune, services de l'Etat), permet **un meilleur dialogue** sur les projets en amont de leur conception et constitue une annexe réglementaire au document d'urbanisme en vigueur.

1. Les objectifs et outils de l'avap



Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine

Suite au grenelle II de l'environnement : de la ZPPAUP à l'AVAP

Suite au Grenelle II de l'environnement, les ZPPAUP (Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager) doivent être remplacées par des AVAP (Aires de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine). L'article 28 de la loi ENE du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement crée les nouvelles aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP).

Cet article modifie les articles L. 642-1 à L. 642-7 du Code du patrimoine sur les ZPPAUP et crée trois nouveaux articles (art. L. 642-8 à 10).

Le dispositif des AVAP, sans en remettre en cause les principes fondateurs, se substitue désormais à celui des ZPPAUP. Il a pour ambition de développer une nouvelle approche de la gestion qualitative des territoires, en intégrant à l'approche patrimoniale et urbaine des ZPPAUP les objectifs de développement durable.

La ZPPAUP de Deauville entre dans ce cadre.

Une AVAP

L'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable.

Elle est fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, et prend en compte les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme, afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir, ainsi que l'aménagement des espaces.

L'AVAP est une servitude d'utilité publique.

Les évolutions de l'AVAP par rapport à la ZPPAUP

Ces nouveaux documents intègrent notamment une étude environnementale et s'harmonisent avec le PADD du PLU. Le "développement durable" n'est dorénavant pas seulement cantonné aux panneaux solaires et aux éoliennes, mais bien à une réflexion sur la ville et le territoire (renouvellement urbain, prise en compte des aménagements antérieurs, etc.).

Le champ d'application des AVAP est aussi plus large que celui des ZPPAUP. En effet, l'AVAP :

- intègre l'intérêt archéologique d'un territoire (et pas seulement historique) ;
- concernant le contenu de l'AVAP, il est imposé une forme plus précise que pour les ZPPAUP :
 - un rapport de présentation comprenant les objectifs, et auquel est annexé le diagnostic ;
 - les documents graphiques ;
 - le règlement.

Enfin, la concertation des habitants est renforcée.

1. Les objectifs et outils de l'avap



Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine

Le contenu du dossier

Le dossier relatif à la création de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine comporte:

- **un diagnostic** patrimonial et environnemental,
- **un rapport de présentation** des objectifs de l'aire. Ces objectifs sont fondés sur le diagnostic et déterminés en fonction du projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme,
- **un règlement** comprenant des prescriptions, des règles relatives :
 - ✓ aux dimensions des constructions,
 - ✓ à la qualité architecturale des constructions nouvelles ou des aménagements de constructions existantes,
 - ✓ à la conservation et à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains,
 - ✓ à l'intégration architecturale et à l'insertion paysagère des constructions, ouvrages, installations ou travaux visant tant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie qu'à la prise en compte d'objectifs environnementaux.
- **un document graphique** faisant apparaître:
 - ✓ le périmètre de l'aire,
 - ✓ une typologie des constructions,
 - ✓ les immeubles protégés, bâtis ou non, dont la conservation est imposée,
 - ✓ et, le cas échéant, les conditions spéciales relatives à l'implantation, à la morphologie.



2. Motifs de création de l'avap

2. Motifs de création de l'avap



Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine

La présente étude d'AVAP s'inscrit dans la continuité des dispositifs de protection patrimoniale mis en place depuis des années par la Ville de Deauville.

La révision de l'étude ZPPAUP et sa mutation en AVAP a pour objet de **prévoir les lignes directrices des projets d'aménagement dans le respect des enjeux de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine.**

1. L'actualisation réglementaire : la révision de la ZPPAUP implique la création de l'AVAP

Le dispositif des "aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine" est introduit aux articles L.642-1 à L.642-10 du Code du patrimoine par l'article 28 de la *loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement* (loi ENE dite "Grenelle II") et aux articles D.642-1 à R.642-29 par le *décret n°2011-1903 du 19 décembre 2011 relatif aux aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine*.

Ainsi, la révision de la ZPPAUP implique la création de l'AVAP et :

- la restructuration des documents et l'actualisation des données,
- l'intégration de l'aspect environnemental,
- la mise en compatibilité avec le PADD du PLU.

2. L'actualisation du dossier au regard du bilan de la ZPPAUP et des évolutions constatées sur le territoire

Au regard des précédentes études, le premier bilan se doit d'insister sur **la cohérence du projet urbain depuis 2005**. La ZPPAUP a accompagné le projet sur une durée de dix années. Force est de constater que les orientations données sont pour la majeure partie d'entre-elles toujours d'actualité. Aucune difficulté majeure n'a été identifiée par les services instructeurs interrogés.

A l'aune des nouvelles exigences relatives à l'outil AVAP, quelques points de la ZPPAUP de 2005 peuvent ou doivent être améliorés :

- **Une étude complémentaire des caractéristiques architecturales et paysagères permet d'envisager d'élargir le périmètre au coteau et aux Bassins ;**
- **Les délimitations des secteurs continus et discontinus sont assez floues et** ne permettent pas vraiment une gestion équitable des espaces continus et discontinus ;
- **L'étude urbaine** s'étant limitée au centre ancien, le périmètre pourrait occulter certains espaces nécessitant une protection particulière,
- **Le repérage sur le document graphique** est à mettre à jour et à préciser ;
- **La délimitation des secteurs** est à actualiser. Ils engendrent une gestion des immeubles pas toujours équitable ;
- **Le règlement** laisse place à des interprétations possibles en matière de prescriptions ;
- Dans le règlement, **certaines thèmes ne sont pas traités** : les nouvelles clôtures, les espaces publics (nature des sols, mobilier urbain...) , le volet paysager, le développement durable (mise en œuvre des matériaux...)
- **Les prescriptions en matière de dispositifs de développement durable** doivent être ajoutées, en fonction de la typologie du bâti, de sa valeur patrimoniale.



3. Enjeux de l'avap

3. Enjeux de l'avap



Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine

La description des intérêts architecturaux, urbains et paysagers, ainsi que de leurs éléments régulateurs permet d'établir lieu par lieu et sur l'ensemble du territoire les enjeux de protection et de mise en valeur.

Les objectifs patrimoniaux de l'AVAP seront de :

- Identifier et protéger les édifices remarquables, patrimoine architectural, urbain et culturel,
- Encadrer les interventions sur le bâti au regard de la valeur architecturale et des qualités d'ensemble des édifices,
- Assurer l'intégration et la visibilité des devantures commerciales dans le respect de l'écriture architecturale,
- Respecter le tissu et le parcellaire,
- Respecter la morphologie urbaine et les limites public/privé,
- Favoriser un fonctionnement urbain optimal,
- Promouvoir la qualité de l'espace public,
- Traiter les espaces particuliers : seuils et espaces stratégiques,

Les objectifs environnementaux de l'AVAP seront de :

- Renforcer les qualités de centralité afin d'endiguer l'étalement urbain,
- Lutter contre l'imperméabilisation des sols,
- Favoriser le renforcement de la présence végétale,
- Favoriser les cheminements piétons,
- Permettre l'intégration des dispositifs d'économie d'énergie et de production d'énergie renouvelable.



4. Compatibilité de l'AVAP avec le PADD

4. Compatibilité de l'avap avec le PADD



Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine

Une nouvelle obligation de cohérence a été introduite entre AVAP et PLU (Plan Local d'Urbanisme). L'AVAP doit désormais prendre en compte les orientations du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable).

Le PADD de PLUI de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie dont fait partie Deauville énonce comme objectifs :

▪ **UN AMÉNAGEMENT COHÉRENT ET DURABLE PERMETTANT DE POURSUIVRE LA DYNAMIQUE TERRITORIALE ;**

- ✓ Le PLU de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie prévoit tout d'abord la mise en œuvre de projets dans le tissu urbain existant, qui seront réalisés dans le cadre d'une évolution réglementaire permettant d'optimiser ledit tissu (urbanisation de dents creuses, renouvellement...), sous conditions :
 - de qualité morphologique afin de ne pas créer une rupture identitaire des espaces urbains existants ;
 - de préservation des objectifs des ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager).

▪ **UN AMENAGEMENT ENCADRE PAR LA VALORISATION AGRICOLE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE ;**

- ✓ La prise en compte de la trame verte et bleue pour optimiser le fonctionnement environnemental et support à la mise en scène paysagère du territoire :
 - identification des cônes de vues,
 - Prise en compte des grandes masses végétales,
 - La gestion des crêtes.

▪ **UN AMENAGEMENT QUI DIMINUE L'EXPOSITION AUX RISQUES NATURELS ;**

- ✓ Dans un territoire exposé à de multiples phénomènes potentiellement dangereux, il s'agit de travailler sur la diminution de la vulnérabilité c'est-à-dire :
 - connaître les risques en amont ;
 - évaluer le besoin de protection pour les personnes et les biens ;
 - déterminer les conditions pour la faisabilité des projets ;
 - ne pas aggraver les risques pour les espaces voisins, voire autoriser une amélioration de la situation ;
 - assurer la protection contre le risque dans le cadre même du projet.
 - Adapter (en la modulant) cette protection à la situation, à la qualité et aux autres vocations éventuelles de ces espaces et de ces milieux : activités récréatives, exploitation agricole ou forestière, etc.

4. Compatibilité de l'avap avec le PADD



Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine

L'AVAP de Deauville,

- par son objectif de :

- **Préserver la structure urbaine et historique de la commune et favoriser un aménagement durable et dense ;**
- **Encadrer les interventions sur le bâti au regard de la valeur architecturale et des qualités d'ensemble des édifices ;**
- **Préserver le découpage parcellaire ;**
- **Encourager les rénovations respectueuses du bâti existant mais aussi de l'environnement et du paysage ;**
- **Encourager les constructions durables en terme de mise en œuvre de matériaux ;**
- **Favoriser le renforcement végétal,**

- par sa **prise en compte du projet urbain,**

- par **la mise en valeur des qualités des ensembles patrimoniaux** en terme de développement durable,

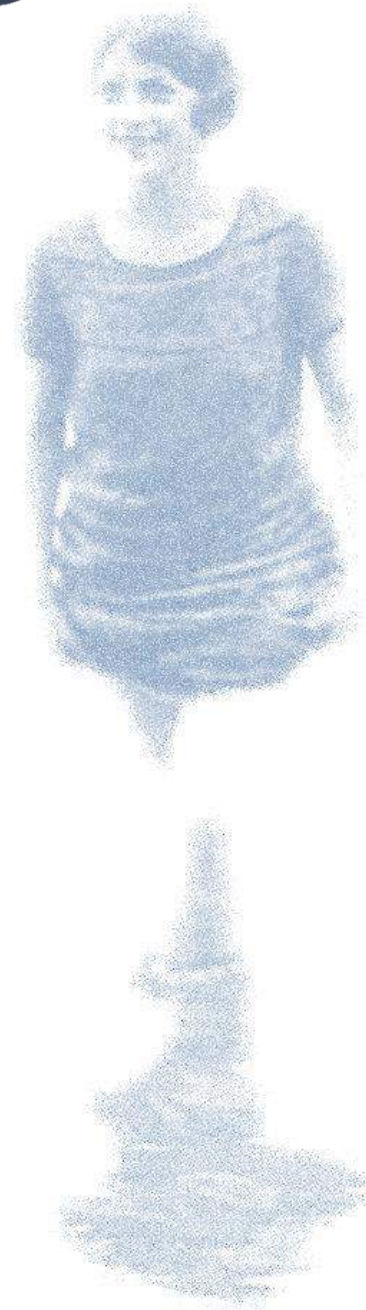
répond clairement et précisément aux orientations du PADD du PLUI.



5. Synthèse du diagnostic de l'AVAP



1. Histoire(s)



2.1 - Le village sur les coteaux...

Avant 1859, date des premiers projets liés à la station balnéaire de Deauville, les grands marais de la Touques servaient de pâturages au village des coteaux.

Le village originel de Deauville trouve ses fondements sur le versant nord-ouest du Mont Canisy, à l'écart du bord de mer et à l'abri des éléments marins. Il n'existe pratiquement pas de sources historiques retraçant l'histoire de « Dioville », fief historique de Deauville.

Avant la création de la station balnéaire, l'activité était agricole, faite d'élevage et de culture. Lors de la division administrative du territoire français, la commune de Deauville est intégrée à l'arrondissement de Pont-l'Évêque en 1801, puis à celui de Lisieux en 1926.

En 1856, Deauville ne compte que 104 habitants, dont plus d'un tiers sont des agriculteurs, et 28 maisons réparties autour de l'église romane Saint-Laurent et le long des chemins vicinaux de Saint-Laurent et de Tourgeville à Deauville. Les plaines étaient très souvent inondées par les nombreuses marées montantes et les crues de la Touques. La maison des Douanes édifée en 1840 et celle du gardien des feux construite en 1847 étaient les seules constructions isolées présentes sur ces landes.

Le domaine de Deauville passe entre plusieurs mains entre le XVI^{ème} siècle et le XIX^{ème} siècle pour finalement être reconnu en 1831 comme propriété communale.

2.2 - La station balnéaire...

Alors que Deauville reste un village, de l'autre côté de la Touques, la station de Trouville jouit depuis plusieurs années d'une réputation incontestée en matière de bains de mer aux effets curatifs. Trouville était parvenue à rivaliser avec Dieppe, première grande station balnéaire, grâce notamment, à sa plage de sable (celle de Dieppe étant recouverte de galets). Une clientèle aisée, issue de l'aristocratie s'y retrouvait chaque été.

Les moyens de communication en place à Trouville (route départementale en 1840 et chemin de fer en 1853) offre à Deauville l'occasion de se développer en matière touristique.

Le docteur Joseph Olliffe décide alors de réaliser une opération immobilière en acquérant les marais de Deauville pour y fonder une nouvelle station, avec le soutien financier du banquier Armand Donon. Les deux hommes acquièrent les marais en 1859 et fondent la Société des Terrains de Deauville, chargée du morcèlement et de la commercialisation des terrains et sous l'autorité de laquelle seront réalisés les travaux de la station.

Afin de s'assurer du succès de l'opération immobilière, Joseph Olliffe et Armand Donon s'associèrent au Duc de Morny, Président du corps législatif et demi-frère de Napoléon III.

Bien plus qu'une station balnéaire, l'idée fut d'édifier une ville accueillant la villégiature de luxe mais aussi un carrefour d'échange commerciaux en profitant des infrastructures portuaires et ferroviaires.

2.3 - La cité de Deauville...

Les initiateurs confièrent à l'architecte Desle-François Breney la réalisation de la cité balnéaire. Le premier plan doit probablement dater de 1859, au moment de l'acquisition des marais. Il propose une forme en damier avec des rues perpendiculaires et parallèles au rivage.



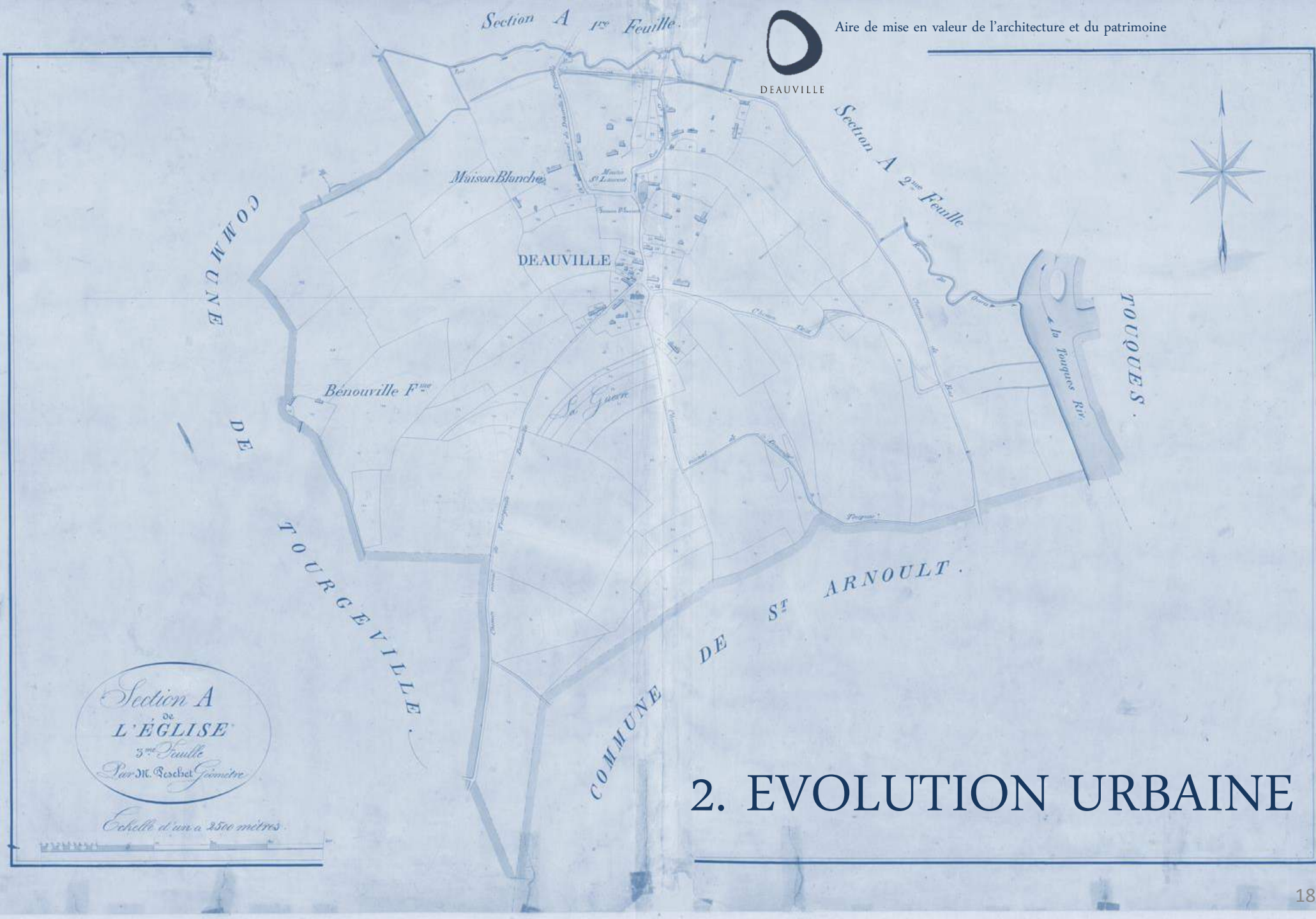
La carte de Cassini montre l'importance des marais situés autour de la Touques.



Vue ancienne des coteaux depuis la station balnéaire.

DEAUVILLE

2. EVOLUTION URBAINE



1. Évolution urbaine

Cette cartographie retrace l'évolution urbaine de Deauville. Elle illustre et synthétise comment, où et à quelle époque la ville la ville s'est étendue.

Évolution urbaine de Deauville entre 1890 et 1990.

Source : Deauville - Une cité de villégiature de la Côte Fleurie - Didier Hébert



Vers 1850
Deauville originel et les marais



En 1877
Deauville bord de mer



En 1910
Deauville se développe le long de la Touques



En 1938
Deauville entre coteau et bord de mer



Vers 1990
Port Deauville et les marinas



Paroisse normande, le Dioville originel est un petit village situé sur le mont Canisy.

L'activité principale est la culture. Grâce à l'appui politique du comte de Morny, aux terrains acquis par le docteur Olliffe et au soutien financier du banquier Donon, une nouvelle ville attire l'attention de la société impériale.

Le terme de « ville nouvelle » pourrait alors caractériser Deauville car ce n'est pas le village originel qui s'étend mais bien un nouveau quartier dont l'échelle est celui d'une ville. On a ainsi deux entités urbaines que tout oppose : leur localisation, leur population, et leur fonction. L'évolution de la cité balnéaire est liée à une programmation urbaine planifiée qui va se réaliser de 1860 jusqu'à la fin du XXe siècle. Les différents programmes architecturaux vont se succéder et s'insérer dans le maillage urbain défini dans le plan de la station en 1860.

Après la Seconde Guerre mondiale, la station connut des démolitions massives, notamment sur le front de mer où les promoteurs remplacèrent de nombreuses villas du Second Empire par des immeubles résidentiels dont les gabarits modifièrent l'échelle de la station.

Les laies de mer sont devenus le lieu d'animation privilégié de la station grâce à l'installation d'équipements sportifs et balnéaires tels que la piscine en 1966. En 1972, le programme de la Marina de Port Deauville se distingue par son originalité et réinvente l'architecture de villégiature. Face à une forte augmentation démographique en 1964, la municipalité entreprend d'investir le territoire du coteau sur une centaine d'hectares. L'étude de plusieurs projets conduit à la création en 1971 de deux zones d'aménagement concerté. Des opérations immobilières avec de nombreux logements ont également été conduites au pied du coteau. La programmation architecturale a su mêler des maisons individuelles et des immeubles collectifs.

2. PAYSAGE URBAIN



Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine

Le paysage urbain est un produit culturel formé sous l'influence de l'environnement. En d'autres termes, le paysage urbain se définit comme étant la compréhension de notre environnement qui se forme par les traces de l'homme et de sa vie dans la nature. Le paysage urbain de Deauville se caractérise par sa programmation urbaine : Son maillage urbain en damier, sa place principale en étoile, les grandes avenues, les perspectives urbaines, les places, la continuité du bâti assurée par les clôtures.

Deauville se caractérise également par son évolution urbaine spontanée et originelle du coteau : les constructions s'effacent au profit du paysage naturel.

Ces caractéristiques urbaines permettent de définir ce qui fait patrimoine « urbain » à Deauville.



Les grandes parallèles horizontales du plan en damier de Deauville engendrent des perspectives urbaines très profondes qui ne semblent être arrêtées que par le relief de Trouville.

Le paysage urbain est alors façonné par des alignements bâtis relativement homogènes et denses.



Au fur et à mesure que l'on s'éloigne du centre-ville et que l'on pénètre dans le quartier des villas, la perspective urbaine est alors assurée par les murs de clôture et les arbres à hautes tiges permettent de conserver une certaine densité du bâti que l'on trouve en centre ancien.



Dans le bourg originel de Deauville situé sur le coteau, ce sont actuellement les plantations qui créent la perspective urbaine.

Les clôtures sont elles aussi plantées afin de ne pas rompre l'écrin végétal qui semble juste percé pour permettre la circulation.



3. architecture

3.1 - LES courants architecturaux



Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine

3.1.1 - Le courant historiciste

A partir du milieu du XIX^{ème}, cette attitude se mue en un éclectisme qui “ pioche ” un peu au hasard parmi les styles passés.

Les architectes des villes nouvelles balnéaires ont pris des références souvent avec une certaine désinvolture par rapport à un emploi correct de ces références.

C'est bien dans ce mouvement historiciste qu'il faut situer cet engouement pour l'architecture rurale du Pays d'Auge avec ses pans de bois, ses appareillages de briques en damier, ses jeux subtils de toitures, car le style normand intègre lui aussi plusieurs siècles de constructions rurales dans le Pays d'Auge.



3.1.2 - Les chalets

L'utilisation du terme “ chalet ” apparaît dès la création de la station. Ces références architecturales découlent de “ l'habitation hygiéniste ” du milieu du XIX^{ème} siècle fondé sur un autre rapport à la nature qui devient cadre de vie, où l'air pur de la mer et de la forêt sont les nouvelles données.



3.1.3 - Le courant moderne

La référence historiciste et la mode des chalets va fortement marquer les architectures de la ville.

Les “ courants ” Art Nouveau et, plus tard, Art Déco, vont se confronter avec le registre anglo-normand et la “ normandisation ” de la ville.



3.1.4 - Le Second Empire

Des effets de silhouettes, de volumes sont créés par les modes de couverture et les matériaux employés (combles à surcroît, croupes, pénétrations, pignons, ardoise, terre cuite naturelle ou vernissée, zinc, plomb).



3.2 - Le village originel



Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine

Le coteau reste le premier site d'implantation humaine. Des petites constructions datant vraisemblablement du XIX^{ème} siècle se sont implantées sur le coteau. Elles sont les témoins d'une activité ouvrière ou agricole.

Les 28 maisons réparties autour de l'église Saint-Laurent restent des maisons de village tandis que la ville se développe de manière spectaculaire en bordure de mer.

Il faudra attendre 1964 pour que le coteau soit de nouveau réinvesti et fasse l'objet de deux ZAC en 1971.



Le coteau reste très représentatif de la place de l'architecture contemporaine dans la ville. Elle prend la forme de petits immeubles collectifs ou d'habitat pavillonnaire accolé ou non. Les formes sont très sobres, presque neutres. Les volumes se caractérisent par la sobriété ce qui est un atout dans un paysage aussi riche et varié. De ce fait l'insertion est qualitative et discrète.



3.3 - Le centre- ville



Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine

Sous le Second Empire, pas moins de 267 maisons sont construites en 9 ans. Néanmoins durant la période qui suivie, seulement 7 nouvelles maisons voient le jour en 4 ans.

A partir du XX^{ème} siècle, les constructions reprirent un nouvel élan. Durant la période d'entre-deux guerres, plus de 900 habitations sont édifiées. En 1921, la commune compte plus de 1400 maisons.

Les villas ne représentent alors qu'un tiers des constructions. Les autres sont destinées à une population sédentaire, travaillant sur place (3668 habitants).

Le premier développement se fait aux abords de l'actuelle place de Morny et sur les îlots attenants et le long de la rue du Casino, puis, à partir de 1880, à proximité du bassin à flot. Il n'y avait pas ou peu de décorum sur ces maisons. Seule l'utilisation de la brique permettait un jeu de couleur en façade ou le marquage de la corniche et des étages.

L'accroissement de la population entraine une extension du centre ville le long de l'avenue de la République. La pierre calcaire remplace la brique et les façades sont enduites, avec parfois un dessin imitant un appareillage régulier.



Au cours de la seconde moitié du XIX^{ème} siècle, la villa et la maison de ville associées à une activité commerciale sont les typologies les plus fréquentes.

L'immeuble quant à lui, reste très exceptionnel à Deauville. Ce n'est qu'à partir du XX^{ème} siècle que se développe l'habitat collectif, et ce, lorsque les terrains deviennent très rares en ville.



3.4 - Le quartier Pavillons verdun



Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine

3.4.1 - La rue de Verdun

Au début du XX^{ème} siècle, le quartier populaire de Deauville se développe spontanément aux abords du bassin de retenue pour s'étendre au sud-est sur des terrains situés entre l'hippodrome et les lignes de chemins de fer. Ce quartier est composé essentiellement des baraquements de fortune, quasi-insalubres. Dans les années 1920, le logement social fait l'objet d'une réflexion globale et c'est dans ce contexte que la ville conçoit un quartier populaire composé de lotissements situés en périphérie de la ville.

Déclaré d'utilité publique en 1922, le projet s'articule autour de deux axes : l'accès à la propriété pour les plus démunis et le développement d'un parc locatif.

En 1924, le programme se poursuit avec la construction de dix maisons jumelées, sur le côté nord-est de la rue de Verdun, intégrant deux types de maisons qui se caractérisent par la sobriété des volumes et des façades. La ville réserve une partie des terrains restant à des acquéreurs privés qui ont pour obligation d'y faire construire leur maison dans un délai de un an à partir de la date d'acquisition. Une autre partie est réservée à l'édification d'un lavoir construit en 1925 et d'un ensemble locatif de quatorze maisons jumelles complété par trois autres l'année suivante.



3.4.2 - La gare

Afin de développer la nouvelle station balnéaire de Deauville, le duc de Morny obtint en 1860 le prolongement de la ligne Paris-Saint-Lazare - Lisieux - Pont-l'Évêque. La première gare fut inaugurée le 1er juillet 1863. En 1913, on dresse un avant-projet visant à reconstruire la gare dans le style régional normand. Mais la Première Guerre mondiale empêche la réalisation du projet. En 1929, un quai de débarquement est établi pour le transport des chevaux de course.

Les plans sont validés en janvier 1930 et les travaux débutent en novembre de la même année. Le bâtiment voyageurs d'origine est détruit et les nouveaux bâtiments conçus par Jean Philippot, auteur de la gare de Vanves - Malakoff, sont bâtis en retrait par rapport à la grande route afin de dégager une place aménagée permettant aux voitures de stationner et de manœuvrer. La nouvelle gare est inaugurée, le 26 juillet 1931, par Raoul Dautry alors directeur général de l'Administration des chemins de fer de l'État. En 1932, l'architecte Léopold Mias aménage la place Louis-Armand.

3.5 - LE FRONT DE MER



Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine

Les villas du front de mer sont issues des premières vagues d'urbanisation de la ville de Deauville, et ce, dès 1863. Elles sont implantées au cœur d'une trame parcellaire relativement importante (près de 4000 m²) formant un îlot traversant. Les façades principales sont toutes orientées vers « la terrasse », longue promenade longeant la plage (créée par le recul de 15 mètres des villas). Cette voie met en scène les constructions qui défilent face à la plage, le long des jardins fleuris.

Au cœur de cette enfilade architecturale remarquable se positionnent des bâtiments exceptionnels tels que le casino, l'hôtel Normandy et le Royal Hôtel.

Les façades donnant sur le front de mer concentrent l'essentiel du travail ornemental et déploient une multitude d'éléments destinés à profiter de la mer (balcons, loggias, terrasses).



Villa Clover Cottage



Villa Grisédilis

3.6 - Les villas

Le quartier des villas : La demeure aristocratique qui dominait le programme de villégiature de Deauville depuis la fondation de la station s'éteignit à la fin des années 1900. A cette même époque, les lotissements firent leur apparition à l'initiative d'Edmond Blanc, homme d'affaires et propriétaire d'une importante écurie de courses. Le programme architectural des villas construites sur les îlots intérieurs échappaient à toute contrainte d'implantation, contrairement aux villas du front mer. Disposant de terrains plus petits, elles étaient situées au centre de la parcelle. Elles s'élevaient sur 2 niveaux avec une toiture à pans brisés. Les façades étaient découpées en travées régulières et les ouvertures étaient hiérarchisées en fonction des étages. Les éléments saillants, balcons, bow-windows, étaient souvent recouverts de petites toitures en ardoises. La mise en valeur des édifices résidait principalement dans la diversité des matériaux utilisés : moellons de calcaire, pierre meulière, appareil en damier de briques et de pierres, faux pans de bois... Les toitures sont aussi essentielles car elles animent les constructions de par leurs jeux complexes mêlant longs pans, toit en pavillon, croupes, demi-croupes... Les épis qui sont comme des bijoux viennent achever le travail de composition.

A la fin des années 1900, le goût pour l'historicisme tomba en désuétude et le style normand s'imposa au détriment du style Art Nouveau qui connaissait pourtant un vif retentissement dans tout le pays.

Le style normand apparut à Deauville vers 1890 sous l'impulsion d'Emile Mauclerc. Il consiste à « plaquer » des éléments sur les façades imitant pans de bois et autres systèmes constructifs s'inspirant des constructions vernaculaires de l'arrière-pays... A partir des années 1920, le pans de bois sera même réalisé en ciment peint.



3.7 - LES ACTIVITES BALNEAIRES



Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine

DEAUVILLE

3.7.1 Les bains pompéiens de Charles Adda

Les bains seront construits en 1924. L'originalité du programme réside dans l'association au sein d'un même édifice de cabines dévolues aux bains thérapeutiques et de cabines ouvertes sur la plage. Les premières s'organisent autour de 9 cours intérieurs entourées de passages couverts à portiques. Les secondes, bordées par la promenade des Planches se substituent aux traditionnelles cabines. L'édifice est traversé par une allée centrale ponctuée d'abris, séparant les hommes des femmes. Un hammam, des salles de douches, de massage, de sudation et de repos complètent l'installation. L'ensemble est agrémenté par des commerces et des cafés.



3.7.2 - Les palaces

L'hôtel Normandy

Démarrée en 1910, la construction de l'hôtel Normandy s'achève en 1912. En 1925, l'acquisition de terrains attenants permet une extension au nord. De style résolument régionaliste, les façades sont rythmées par les pignons à fermes débordantes qui affichent un style normand (appareil en damier, pans de bois). En revanche, les toitures s'inspirent davantage de la silhouette des maisons strasbourgeoises. Les façades nord-ouest, orientées vers la mer multiplient les éléments en saillie (balcons, loggias et terrasses) afin que chaque client puisse profiter de la mer.



L'Hôtel Royal

Le succès de la saison, estivale de 1912 incite la Société des hôtels et casino de Deauville à doter la station d'un second palace dont la capacité d'accueil compléterait celle du Normandy. L'Hôtel Royal sera inauguré en 1913. Etabli selon un plan en U, l'édifice comprend sept niveaux. Construit en béton armé, il se dresse face à la mer. La rigueur de l'élévation est atténuée par la variété des parements (damiers, pans de bois), des éléments saillants (balcons, loggias) et des ouvertures.



3.7.3 - La piscine olympique

Œuvre de Roger TAILLIBERT, architecte, la piscine olympique de Deauville est un édifice datant de 1966. Grâce à son originalité architecturale, sa situation en front de mer avec la thalassothérapie, ses dimensions olympiques et son bassin d'eau de mer, la piscine olympique de Deauville est un fleuron du patrimoine Deauvillais. C'est dans l'esprit de préservation du patrimoine propre à Deauville que la Ville a choisi de rénover cet équipement en 2006.



3.8 - LES ACTIVITES hippiques



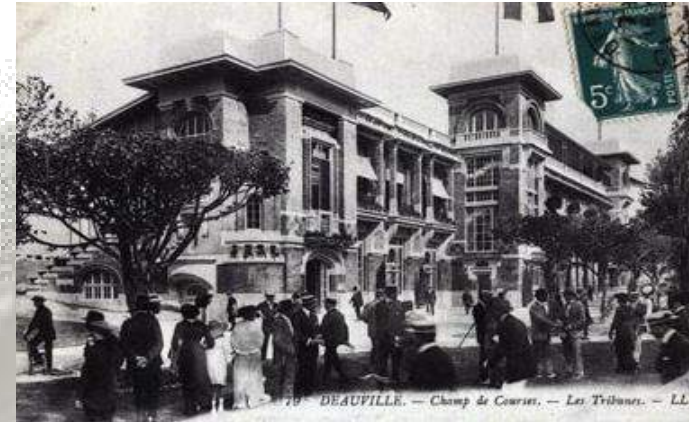
DEAUVILLE

Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine

L'hippodrome de la Touques - 1864 - Callenges, Saint-Germain, Delarue, Thuret, Adda, Navarre, Pigny, Lefranc, Le Goslès, Architectes.

Située dans une région spécialisée depuis le début du 19^e siècle dans l'élevage du cheval de demi-sang et de pur-sang, Deauville a offert au duc de Morny, grand promoteur de réunions hippiques, l'opportunité de créer un hippodrome.

Bordé à l'ouest par la rue Hocquart de Turtot et au sud par la route de Saint-Arnoult, l'hippodrome de la Touques comprend des tribunes, un pavillon des balances, des écuries et quatre maisons. Les premières tribunes étaient composées de gradins en bois protégés par un large auvent orné de lambrequins, soutenu par des poteaux en fonte. Inspirées de celles de Longchamp, les tribunes actuelles sont en béton armé partiellement recouvert d'un parement en brique.



3.9 - les infrastructures portuaires

La Caserne des Douanes

Une maison des douanes existait avant la création de la station de Deauville. Elle avait été érigée vers 1848 par l'administration des douanes sur un terrain cédé en 1841-1842 par la municipalité. L'édifice, en moellons de calcaire et aux encadrements des ouvertures en brique, était situé le long du chemin vicinal reliant Dives-sur-Mer à Trouville (actuellement avenue de la République), à l'emplacement actuel du square de l'église Saint-Augustin. En 1865, alors que les infrastructures portuaires sont en voie d'achèvement, un nouveau bâtiment est érigé à l'extrémité nord de la presqu'île de la Touques. Situé à l'extrémité nord de la presqu'île de la Touques, cet immeuble, organisé selon un plan régulier en H, comprend un rez-de-chaussée surélevé sur sous-sol, deux étages carrés et un étage de comble.

Le corps central, couvert par un toit à deux pans, est cantonné de deux pavillons en avant-corps coiffés par un toit en pavillon. La couverture est en tuile plate. Le gros-œuvre, en pierre calcaire, est masqué sous un enduit en ciment. Les chaînes droites des angles, les encadrements harpés des baies sont en brique ainsi que les bandeaux séparant les différents niveaux d'élévation et la corniche de toit à denticules. Les souches de cheminée sont en briques polychromes appareillées en assises régulières alternées disposées en bandeaux. Toutes les élévations sont ordonnancées et découpées en travées. La façade principale au nord, dont la travée centrale présente un léger décrochement, est ornée dans les parties hautes de tables en brique et pourvue au rez-de-chaussée d'une porte d'entrée cintrée.

Caserne des Douanes à son emplacement actuel



Ancienne caserne des Douanes

Plan de Deauville 1868-1869



3.10 - L'architecture contemporaine



Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine

3.10.1 - Port Deauville - Georges Candilis, Jacques Labro et Jean-Jacques Orzoni

Ce programme associant immeubles collectifs et habitat individuel n'est pas perçu de la même manière que l'on se situe d'un côté ou de l'autre de la Touques. Quoiqu'il en soit, cet ensemble est représentatif de l'urbanisme et de l'architecture des années 1970. L'architecte Georges Candilis dessina le plan masse. Pour éviter la monotonie des grands ensembles, ce dernier associe dans son programme habitat individuel organisé en duplex et triplex et habitat collectif. Les immeubles communiquent entre eux par un réseau de passerelles suspendues, en béton.

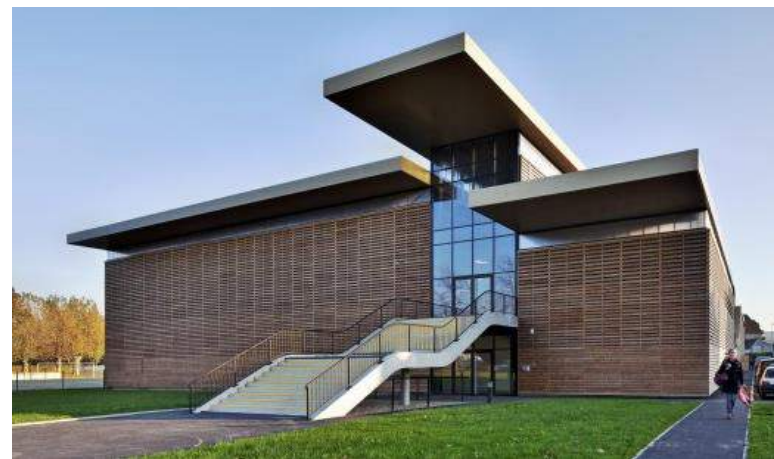


3.10.2 - Le POM'S : Palais Omnisport de Deauville – B+C Architectes

Le palais omnisports de Deauville se situe en partie nord-est de la ville, au carrefour d'importants événements urbains : la gare ferroviaire, le port touristique et l'avenue de la République.

A l'ouest, au contraire, l'insertion d'un équipement de cette taille (hauteur de la grande salle supérieure à 10 mètres) risquait de se montrer agressif et de poser des problèmes d'échelle et de vis-à-vis au tissu résidentiel existant le long du boulevard des Sports.

A partir de ce contexte, le projet, structuré autour d'un système paysager nord-sud, s'inscrit, coté parc des sports, comme un volume unitaire en prolongement du sol naturel et, côté mer, se fragmente en trois parties. A l'ouest, le long du boulevard des Sports, une partie accueille les fonctions les plus urbaines et les moins introverties (le club-house, les bureaux et la terrasse) tournées vers la ville alors que la partie centrale, orientée sur l'avenue de la République, accueille l'entrée et la promenade intérieure desservant les tribunes et les salles sportives.



3.10.3 - Le Centre International de Deauville : CID - Patrick Le Goslès

En 1988, le projet de construire un centre de congrès pour Deauville voit le jour sous l'impulsion d'Anne d'Ornano alors Maire de Deauville. Plusieurs architectes travaillent sur ce projet à partir de 1988. C'est Patrick Le Goslès qui l'emporte et le coup d'envoi des travaux est donné en 1990.

Le CID s'installe entre les Planches et le Casino en 1992, après 18 mois de travaux. Semi enterré, il plonge de 7 à 14 mètres en dessous du niveau de la mer et s'étale sur 20 000 m². Il permettra à Deauville de poursuivre son développement dans le secteur du tourisme d'affaires et de prolonger l'activité économique à Deauville hors saison.

Le CID ouvre ses portes le 4 septembre 1992 à l'occasion du 18^{ème} Festival du cinéma américain.

C'est désormais le lieu où se déroulent chaque année le Festival du cinéma américain et le Festival du film asiatique et près de 160 autres manifestations.





4. Le paysage naturel et anthropique

4.1 - Le grand paysage



Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine

Le grand paysage se définit par les éléments naturels qui façonnent l'espace.

4.1.1 - La mer

Deauville propose deux visages marins :

- La plage qui illustre bien la cité balnéaire et qui invite à la détente.
- L'entrée du port dont le relief est un peu plus marqué et amplifié par l'armature en bois de la jetée.



4.1.2 - Le coteau

Du fait de la programmation urbaine de la cité balnéaire, le coteau a su conserver son caractère naturel.

Les constructions semblent s'insérer dans la végétation : les rues semblent pénétrer dans la végétation boisée du coteau comme un chemin de forêt. Des venelles irriguent le site et favorisent les déplacements doux.



4.1.3 - Les lais de mer

Les lais de mer apparaissent ainsi comme une zone tampon entre la cité balnéaire et la mer. Ils sont plantés ou organisés en parking, disposent d'équipements ou bien peuvent être laissés à l'état naturel.

Les paysages qu'ils engendrent sont ainsi différents.



4.2 - Typologies végétales



Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine

4.2.1 - Les arbres isolés

L'arbre planté isolé peut jouer le rôle d'un signal ou d'un repère. Il caractérise alors fortement l'espace public, contribuant à renforcer l'identité et les qualités d'un lieu. Il devient l'âme et l'esprit d'un espace. Dans l'espace public, comme dans le jardin, l'arbre devient souvent remarquable avec le temps.

Il devient alors un véritable monument, s'il se déploie sans contrainte, étalant ses branchages largement.

Que l'on se situe sur le coteau ou bien en plein centre ville, l'arbre isolé est utilisé pour structurer les espaces publics.



4.2.2 - Les arbres en alignement

Les alignements semblent se trouver essentiellement sur l'espace public. Certains sont le témoignage de plantations anciennes. Ces arbres apparaissent comme un élément paysager majeur du paysage de Deauville, traduisant, par leurs formes, les influences climatiques locales, les vents marins qui y sont liés et les formes spécifiques induites dans la croissance de chacun de ces sujets.

Ailleurs, ce sont de simples alignements, formant des rideaux aux limites d'un parc et des parcelles loties.



4.2.3 - Les boisements ET LES HAIES

Différents types de boisements apparaissent dans le paysage de Deauville. Des boisements épars, reliques d'anciennes formations forestières, se situent sur et autour du coteau. Ces arbres contribuent à donner une ambiance verdoyante et champêtre à la ville.

Les haies marquent l'espace public, jouant des effets de filtres, d'écrans, se mêlant et se conjuguant avec les murs qu'ils accompagnent.



4.3 - Les jardins privés



Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine

C'est une déclinaison de situations différentes des jardins vis-à-vis de la rue et des passants qui fait en partie la richesse paysagère de Deauville.

Les interfaces entre l'espace public et les différents espaces privés ainsi que le traitement végétal de ceux-ci conduisent à une diversité du vocabulaire paysager. C'est un paysage collectif qui se crée, entre l'espace public et les domaines privés contigus à celui-ci.

4.3.1 Le jardin clos

Pour préserver l'intimité du jardin et la vie intime des habitants, certaines villas se sont isolées visuellement de l'espace public. Deux systèmes peuvent apparaître.

Les murs de clôture : ils viennent souvent en prolongement du bâti par l'utilisation des mêmes matériaux et des mêmes appareillages (murs en galets, silex, grès ou briques).

Le mur peut aussi être **mur bahut**. Ce mur bas, rythmé par des piles à intervalles réguliers, est souvent rehaussé d'une grille, de lattes en bois, d'un simple grillage, de plaques pleines... Une haie peut également épauler cet ouvrage.



4.3.2 Le jardin VITRINE, LE JARDIN D'APPARAT

C'est un jardin pleinement ouvert sur l'espace public. Il en constitue un prolongement, au moins visuellement, enrichissant le paysage de la rue et donc celui de la ville.

C'est un espace de représentation dont l'ordonnancement ou le fouillis végétal apparaît comme la vitrine des habitants de la maison.





5. Volet environnemental



1 - L'ANALYSE environnementale de l'AVAP

L'article 28 de la loi ENE du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement a créé les nouvelles aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP).

L'AVAP n'est pas seulement un outil de valorisation et de protection des patrimoines et des paysages, mais bien une étude globale prenant en compte l'évolution de l'ensemble des paramètres environnementaux à l'échelle de la commune : culture, biodiversité, cadre de vie, économie...

L'analyse de l'état actuel de l'environnement sur la commune de Deauville est donc transversale et englobe des thèmes complémentaires, afin de faire émerger les enjeux et objectifs de développement durable attachés au territoire de l'AVAP de ce territoire.

Cette analyse mettra en avant les éléments environnementaux participant de la démarche de développement durable, en prenant en considération les facteurs environnementaux qui interagissent avec les objectifs et les capacités règlementaires de l'AVAP, particulièrement en proposant des pistes d'intégration et de développement du potentiel de production en matière d'énergies renouvelables.

2. - Le patrimoine source d'exemplarité en matière de développement urbain durable

La valorisation et la protection du patrimoine imposent la reconstruction de la ville sur elle-même, c'est-à-dire la réhabilitation et l'adaptation plutôt que la reconstruction systématique. La notion de patrimoine est donc littéralement ce qui se transmet d'une génération à l'autre, et est réutilisé.

La prise en compte, la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti ancien, constituent en elles-mêmes des réponses aux objectifs de développement durable. En effet, ce patrimoine présente de nombreuses qualités d'économie, notamment par une morphologie urbaine dense et le plus souvent en ordre continu.

Ainsi, à l'heure de la mode des "éco-quartiers", force est de constater que la ville de Deauville présente des caractéristiques qui en feraient aujourd'hui un modèle de "développement durable":

- une densité et un renouvellement urbain permettant de maintenir l'étalement urbain et la déperdition énergétique qui y est liée ;
- une économie d'énergie de l'habitat via l'isolation par les murs mitoyens ;
- une réelle mixité sociale et des fonctions, une vie sociale riche, une concentration des activités accessibles et diversifiées ;
- des déplacements automobiles limités et des modes de déplacement "actifs" (piétons, vélos) favorisés .

La protection et la mise en valeur de ce site dans sa structure, sa forme et son organisation, constituent donc une démarche environnementale en soit, d'autant qu'elle admet une ouverture raisonnée à des programmes nouveaux et des adaptations nécessaires à la vie moderne. Il s'agit bien de pérenniser les acquis de la forme héritée, avec les usages qui s'y inscrivent, en accompagnant son intégration au sein de la vie contemporaine.

3 - Les axes d'intervention dans le bâti ancien

Dans ce contexte en pleine évolution, actuellement foisonnant et mouvant, voire confus pour les non-initiés, il importe de dégager des axes d'intervention qui, sans compromettre le patrimoine bâti, permettront de participer à cette démarche d'intérêt planétaire.

Ce bâti a résisté aux siècles souvent sans grand entretien. Il a abrité bien des générations, certes sans le confort contemporain, et pourra en accueillir bien d'autres. Il n'a jamais été dispendieux en énergie et constitue pour beaucoup un modèle.

Un consensus raisonnable, issu tant des recherches du mouvement écologique que des objectifs officiels, permet de dégager quelques axes d'intervention :

- Utiliser des matériaux locaux et naturels, compatibles avec le bâtiment initial,
- Agir préférentiellement sur les ouvertures et les équipements,
- Remplacer des équipements de chauffage peu performants,
- Favoriser l'emploi d'énergies renouvelables,
- Adopter un comportement responsable et économe.

4 - Les fiches synthétiques

Des fiches synthétiques ont été élaborées dans le diagnostic de l'AVAP pour le bâti ancien en tissu urbain continu, pour les villas et pour l'habitat récent. Ces fiches permettent d'expliquer la localisation et la forme urbaine du bâti concerné. Une analyse thermique du bâti est réalisée afin de définir des recommandations adaptées en vue d'une baisse de consommation d'énergie.

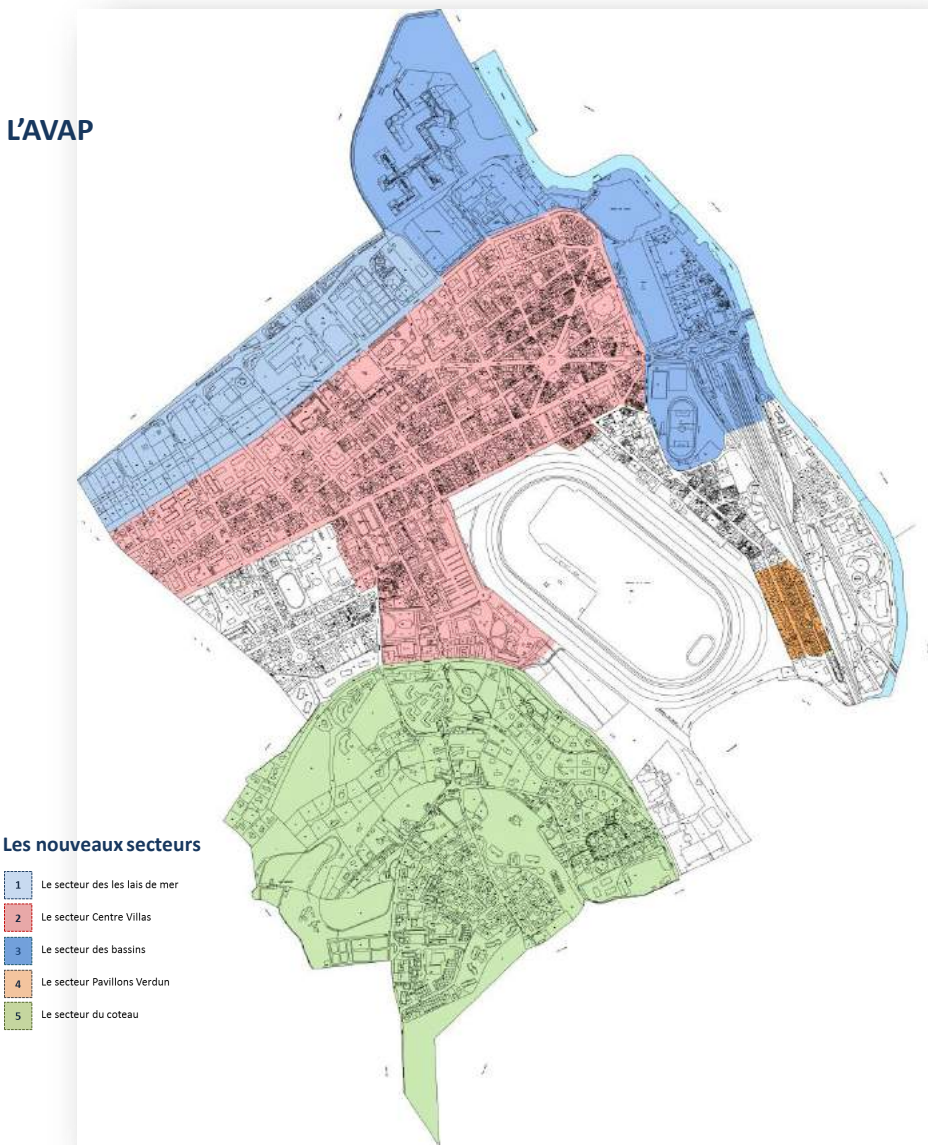
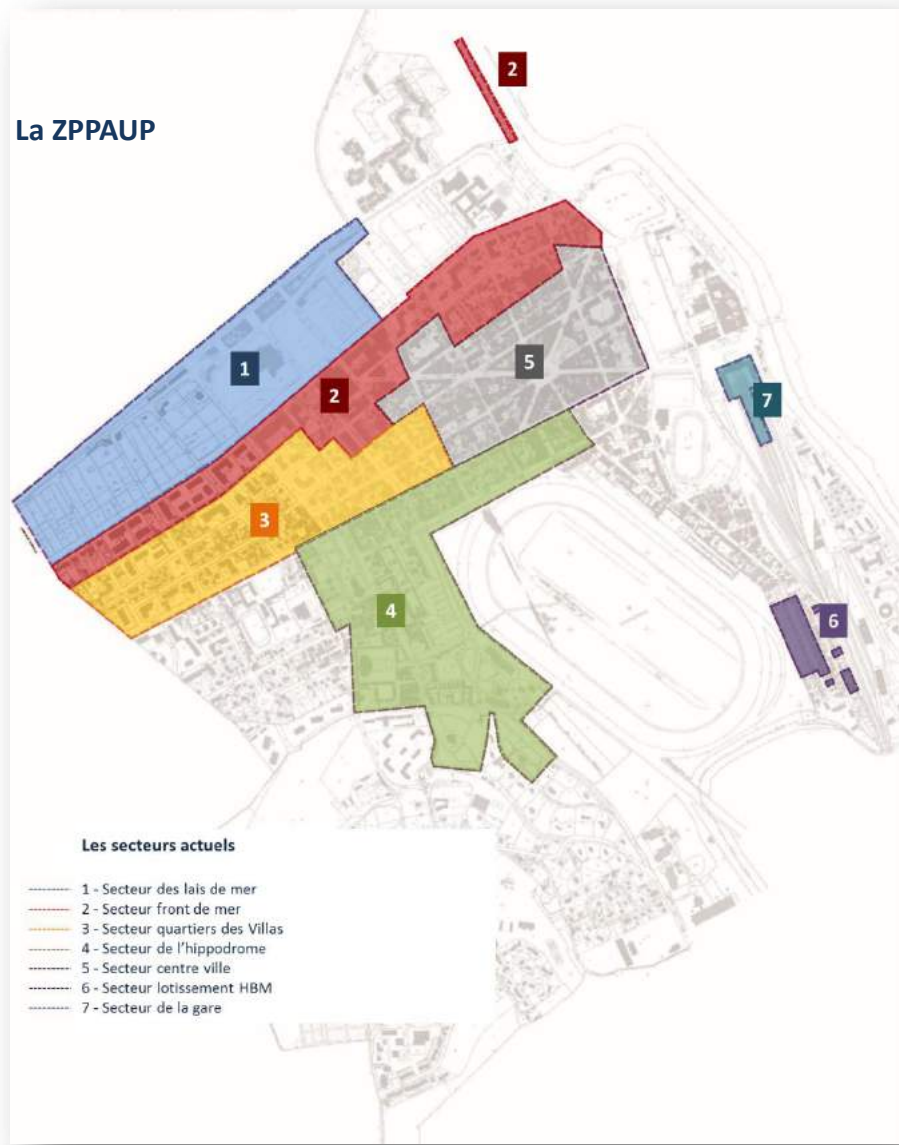




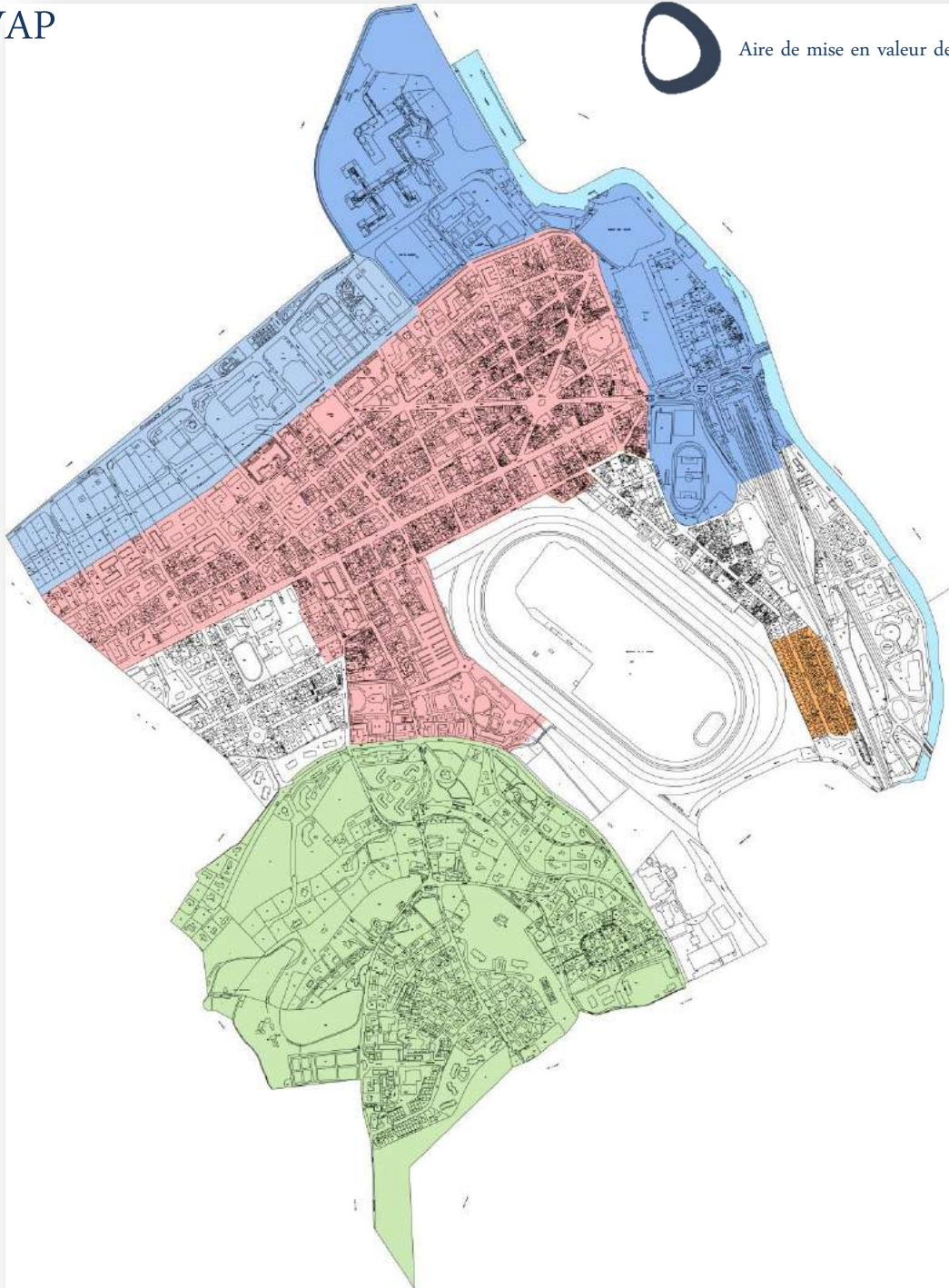
6. Le périmètre avap et ses secteurs

6.1 – de la zppaup à l'AVAP

Le périmètre de l'AVAP a été modifié par rapport à celui de la ZPPAUP. Le diagnostic a mis en évidence des espaces paysagers sensibles qui ont été pris en compte dans la définition du nouveau périmètre de protection



6.2 - Les secteurs de l'AVAP



- 1 Le secteur des les lais de mer
- 2 Le secteur Centre Villas
- 3 Le secteur des bassins
- 4 Le secteur Pavillons Verdun
- 5 Le secteur du coteau



Le secteur 1 : les lais de mer

Le secteur 1 correspond au secteur du front de mer. Ce secteur englobe les lais de mer. Il préserve l'ensemble de la façade maritime de Deauville. Cet espace paysager remarquable et sensible disposera de règles spécifiques au sein du règlement de l'AVAP afin de conserver le côté naturel du site tout en permettant son évolution.

Le secteur 2 : le secteur Centre Villas

Le secteur 2 correspond à l'ensemble de la programmation urbaine de la cité balnéaire. Ce secteur est essentiellement urbanisé. Le règlement énoncera des règles spécifiques selon le repérage des bâtiments. Les espaces naturels sensibles formés des jardins privatifs et d'arbres remarquables disposeront également de règles spécifiques permettant ainsi de les préserver et de les mettre en valeur.

Le secteur 3 : le secteur des bassins

Ce secteur correspond au secteur de Port Deauville et s'étend jusqu'à la gare.

Ce secteur, tourné vers la mer, est en pleine évolution urbaine, avec la réalisation de la ZAC de la Presqu'île de la Touques ; l'aménagement des espaces publics forme une continuité paysagère et apporte une certaine cohérence, le patrimoine architectural, lui, étant moins présent.

Ce secteur est au croisement d'événements urbains liés au tourisme et comporte des équipements portuaires et ferroviaires : la gare, les deux bassins de plaisance, l'esplanade du bassin des yachts, la jetée en bois, les marinas, l'estacade.

La gare, née historiquement avec le port, est inscrite au titre des monuments historiques.

Afin de traiter cet espace de manière homogène et harmonieuse, des règles simples seront énoncées notamment sur les aspects paysagers ; seules les maisons repérées en première et deuxième catégories et situées dans ce secteur, disposeront de la même réglementation que celles situées dans les secteurs 1, 2 et 4.

Le secteur 4 : le secteur Pavillons Verdun

Ce secteur correspond aux lotissements d'habitat ouvrier. Il est représentatif du développement de Deauville et de son histoire. Sa position un peu excentrée en fait un ensemble fragile qu'il convient de prendre en compte dans l'AVAP.

Le secteur 5 : le secteur du coteau

Ce secteur se caractérise par sa très grande qualité paysagère. Cet espace sensible pourrait être fragilisé par les constructions nouvelles. Il semble essentiel de préserver cet écrin végétal, sans interdire les constructions. Ainsi le règlement énoncera des règles spécifiques en termes d'insertion paysagère (traitement des clôtures, insertion du bâti dans le site, etc.). Des règles d'insertion architecturale et urbaine simples seront également proposées afin de conserver les spécificités du coteau.

Seules les maisons repérées en première et deuxième catégories et situées dans ce secteur, disposeront de la même réglementation que celles situées dans les secteurs 1, 2 et 4.