

Deauville

AVAP

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

Urbanisme Aménagement Architecture

2 rue Ernest Furgon - 10160 AIX EN OTHÉ

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



DIAGNOSTIC

Février 2015

Sources mobilisées



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

Ouvrages et sources

- Deauville et la côte fleurie - *Daniel REYT*.
- Deauville - Une cité de villégiature de la Côte Fleurie. Didier Hébert.
- La côte fleurie à la Belle Epoque - *Recueil de carte postales anciennes*.
- Deauville son histoire. Tomes 1 et 2. *Deliencourt - Chennebenoist*.
- Promenade, sur le Mont Canisy. *Gérard - Gailly*.
- Deauville, chronique d'une ville. *Jacques Pessis*.
- Trouville Deauville, société et architectures balnéaires. *Institut Français d'architecture*.
- Et Morny créa Deauville 1861-1961.
- Base Mérimée - Ministère de la Culture.

Photos

- Crédit photos U2a, Ville de Deauville, Internet.

Cartes et vues aériennes

- *Site internet des Archives départementales du Calvados*.
- *Site internet de Géoportail*.



SOMMAIRE



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

1. La ZPPAUP Aujourd'hui...	Page 5	
1.1 La ZPPAUP et les périmètres MH		Page 6
1.2 Le règlement de la ZPPAUP		page 7
2. Histoire(s)	Page 8	
2.1 Le village sur le coteau		Page 9
2.2 La station balnéaire		Page 9
2.3 La cité de Deauville		Page 9
3. Evolution urbaine	Page 14	
3.1 Introduction		Page 15
3.2 Le village originel		Page 16
3.3 La programmation urbaine de Deauville		Page 17
3.4 L'évolution urbaine de Deauville		Page 20
3.5 Le paysage urbain		Page 24
4. Architecture	Page 32	
4.1 Les courants architecturaux		Page 33
4.2 Le village originel		Page 36
4.3 Le centre-ville		Page 39
4.4 Pavillons Verdun		Page 41
4.5 Le front de mer		Page 43
4.6 Les villas		Page 45
4.7 Les activités balnéaires		Page 47
4.8 Les activités hippiques		Page 51
4.9 Les infrastructures portuaires		Page 52
4.10 L'architecture contemporaine		Page 53



SOMMAIRE



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

5. Dysfonctionnements urbains et architecturaux

- 5.1 Dysfonctionnements urbains et architecturaux
- 5.2 Les baies
- 5.3 Les clôtures
- 5.4 Les extensions
- 5.5 Les éléments perturbateurs
- 5.6 Les façades commerciales
- 5.7 Les lais de mer

page 56 _____

- Page 57
- Page 58
- Page 59
- Page 60
- Page 62
- Page 64
- Page 66

6. Le paysage naturel et anthropique de Deauville

- 6.1 Le grand paysage
- 6.2 Les typologies végétales

page 67 _____

- Page 68
- Page 73

7. Analyse environnementale

- 7.1 L'analyse environnementale de l'AVAP
- 7.2 Le patrimoine source d'exemplarité en matière de développement durable
- 7.3 Développement durable et patrimoine bâti : les enjeux
- 7.4 Connaissance du patrimoine ancien
- 7.5 Comportement hygrométrique du bâti ancien
- 7.6 Amélioration du confort thermique
- 7.7 Les axes d'intervention dans le bâti ancien
- 7.8 Fiches synthétiques

Page 83 _____

- Page 83
- Page 85
- Page 85
- Page 86
- Page 87
- Page 88
- Page 91
- Page 92

8. Enjeux et principes pour l'AVAP

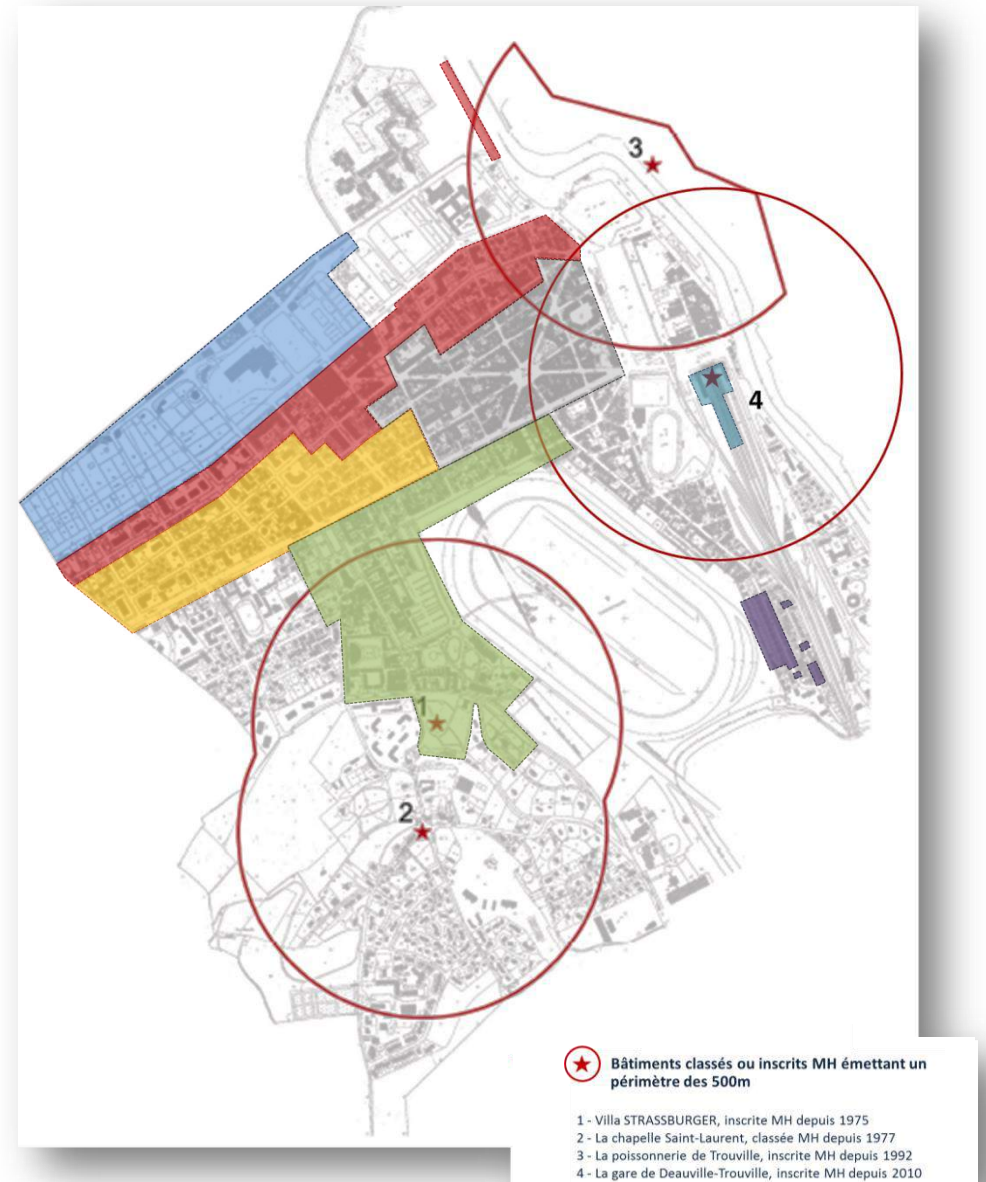
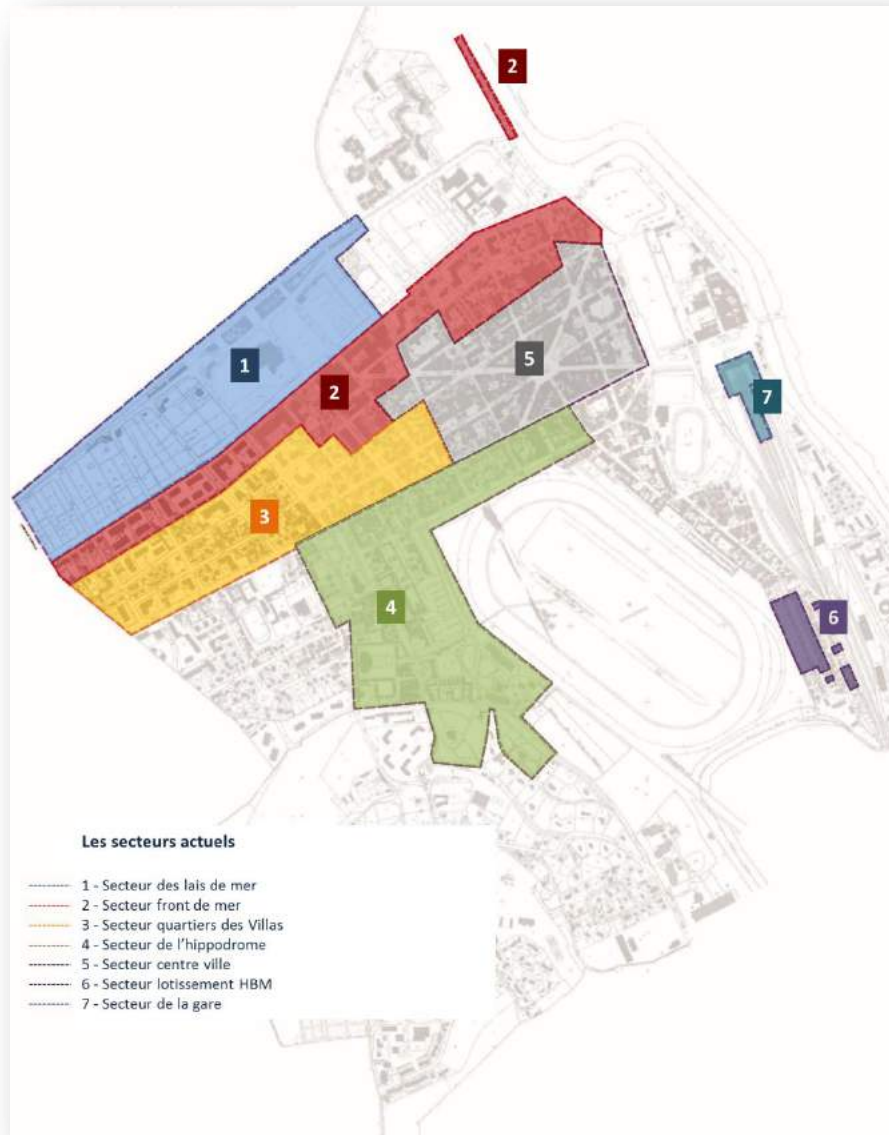
Page 102 _____





1. La ZPPAUP aujourd'hui...

1.1 - La zppaup et les périmètres MH



1.2 - Le règlement de la ZPPAUP



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

LE PERIMETRE DE LA ZPPAUP

Le périmètre de la ZPPAUP de Deauville se compose de 7 secteurs :

Le secteur 1 est celui des lais de mer,

Le secteur 2 correspond au front de mer,

Le secteur 3 englobe le quartier des villas,

Le secteur 4 est celui de l'hippodrome,

Le secteur 5 correspond au centre-ville,

Le secteur 6 reprend les limites des lotissements sociaux HBM,

Et le secteur 7 est celui de la gare.

Dans sa globalité, le périmètre de la ZPPAUP a été défini selon l'homogénéité et la cohérence de l'urbanisme de Deauville afin de restituer les orientations du parti urbain balnéaire voulu par les initiateurs.

Le coteau, où le village originel s'est développé, est absent du périmètre de protection tout comme le quartier situé aux abords de la gare.

LE REGLEMENT DE LA ZPPAUP

Le cahier de recommandations

Il se compose d'un corps de règles et d'un cahier de recommandations. Cette double lecture entre réglementation et préconisation peut être compliquée et parfois incompréhensible pour les pétitionnaires. Le fait de se reporter à deux documents peut également porter à confusion. Ainsi le futur règlement de l'AVAP pourrait être construit avec deux colonnes : une colonne avec la réglementation et une autre avec les illustrations. Cela permet aux pétitionnaires de disposer de l'ensemble des informations en même temps.

La composition du règlement

Le règlement énonce des prescriptions proposées en dix chapitres :

1 : immeubles et villas de 1^{ère} catégorie,

2 : immeubles de 2^{ème} catégorie,

3 : immeubles de 3^{ème} catégorie,

4 : immeubles de 4^{ème} catégorie,

5 : aspect des constructions anciennes,

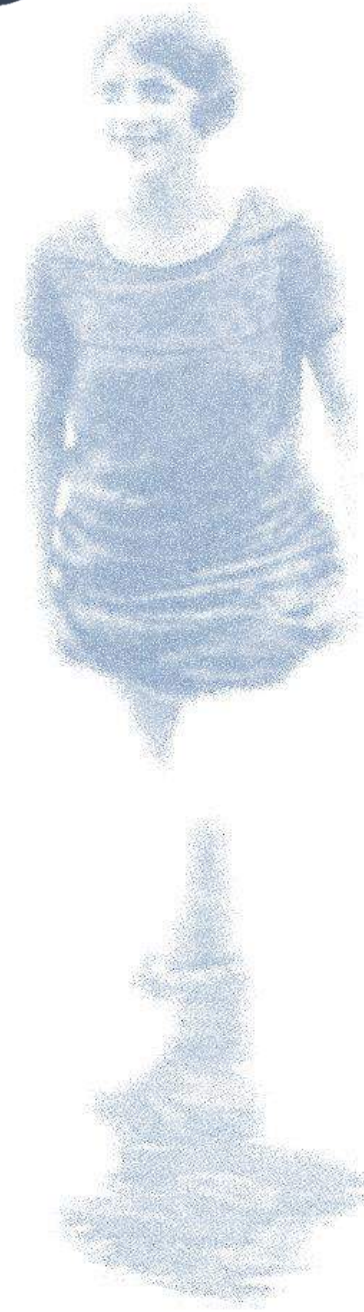
6 : les clôtures,

7 : aspect des constructions neuves,

8 : façades commerciales,

9 : espaces libres,

10 : réseaux et antennes.



2. 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 villages 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.



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

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 morcellement 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.



Vue ancienne des coteaux depuis la station balnéaire.

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 rivages... A partir de là...

Sources : In Situ, revue des patrimoines (article de Didier Hébert); Deauville, une cité de villégiature de la côte fleurie (Didier Hébert); Deauville, son histoire, tomes 1 et 2 (Deliencourt et Chennebenoist).

Frise chronologique

Les années fondatrices

Le Second Empire

Avant 1860

1860

1861

1862

1863



Les coteaux et la chapelle Saint-Laurent

■ Viabilisation des terrains

■ **Projet d'aménagement portuaire**

■ Inauguration de l'usine à gaz permettant l'éclairage public

■ Construction des Villas Sergewna, Elisabeth et Victoria Lodge

■ Pavillon des Dunes

■ Villa des Flots

■ Etablissement hydrothérapique



Villa Sergewna



Maisons Sergewna, Elisabeth et Victoria Lodge



Les anciens thermes

■ Equipements ferroviaires et gare

■ **Construction de l'hippodrome**

■ Construction de l'Hôtel de l'Europe



Pavillon des Dunes



Villas Elisabeth et Victoria Lodge



Les premières tribunes de l'hippodrome de la Touques



La gare



Villa des Flots



L'hippodrome de la Touques

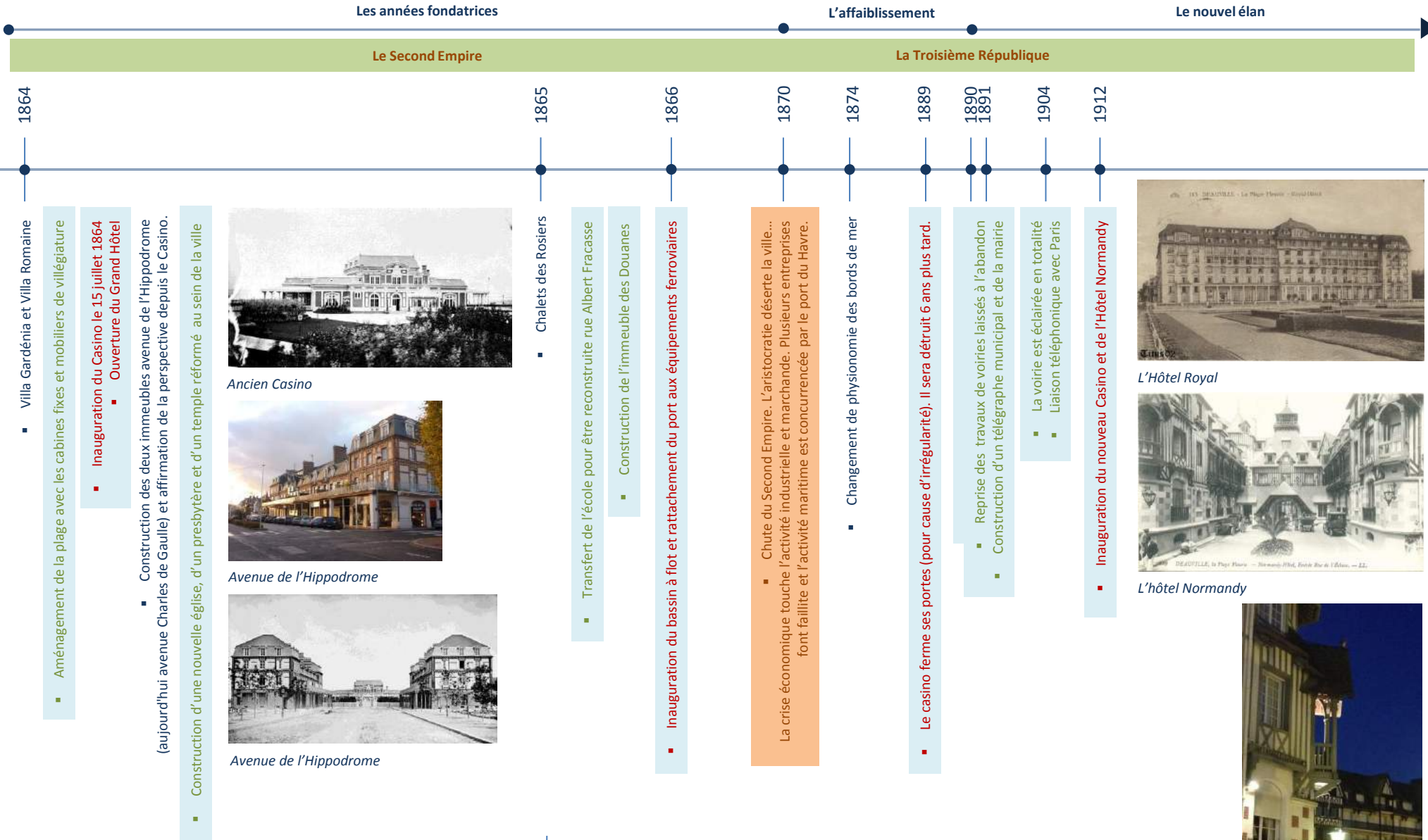
Vente de 80 lots en 5 ans

Histoire de Deauville



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

Frise chronologique



Construction de 267 maisons

Source : Base Mérimée, Ville de Deauville et U2a.

Frise chronologique

Le nouvel élan

La Troisième République

1913

- Inauguration d'un deuxième hôtel (l'Hôtel Royal) en lieu et place de la villa du Duc de Morny détruite pour la circonstance

1924

- Construction de nouveaux équipements destinés aux bains de mer



Les nouveaux thermes et les cabines



Les bains



Les bains



A partir de 1900, développement industriel de la ville de Deauville

De 1919 à 1933, Deauville se dote de nouveaux équipements sportifs et de loisirs

1928

- Inauguration de l'hippodrome de Clairefontaine

1929

- Construction de l'Hôtel du Golf sur le Mont Canisy (Commune de Saint-Arnoult)



Hôtel du Golf sur le Mont Canisy



1931

- Inauguration de l'aérodrome

De la Seconde Guerre Mondiale à aujourd'hui...

L'Etat Français : 1940 – 1944 / Quatrième (1946 – 1958) et Cinquième République (1958 à nos jours)

1935

1962

1966

1972

1975

1992

2009

■ Développement de la ville après la Seconde Guerre Mondiale

■ Construction de la piscine de Deauville



■ Construction de Port Deauville



Port Deauville



Les marinas

Port Deauville

A partir des années 1960, la flotte de plaisance connaît un essor remarquable et tend à se démocratiser. C'est dans ce contexte qu'est conçu Port Deauville, un programme associant villégiature et navigation.

■ Construction du Centre International de Deauville



■ Construction du POM'S (Palais Omnisport)



DEAUVILLE

Section A 1^{re} Feuille

Section A 2^{me} Feuille

Maison Blanche

DEAUVILLE

Bénouville F^{me}

La Guère

TOUQUES

ST ARNOULT

DE

COMMUNE

TOURGEVILLE

DE
COMMUNE

Section A
de
L'ÉGLISE

3^{me} Feuille

Par M. Peschet Géomètre

Echelle d'un à 2500 mètres

3. EVOLUTION URBAINE

Évolution urbaine



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

3.1 - Introduction

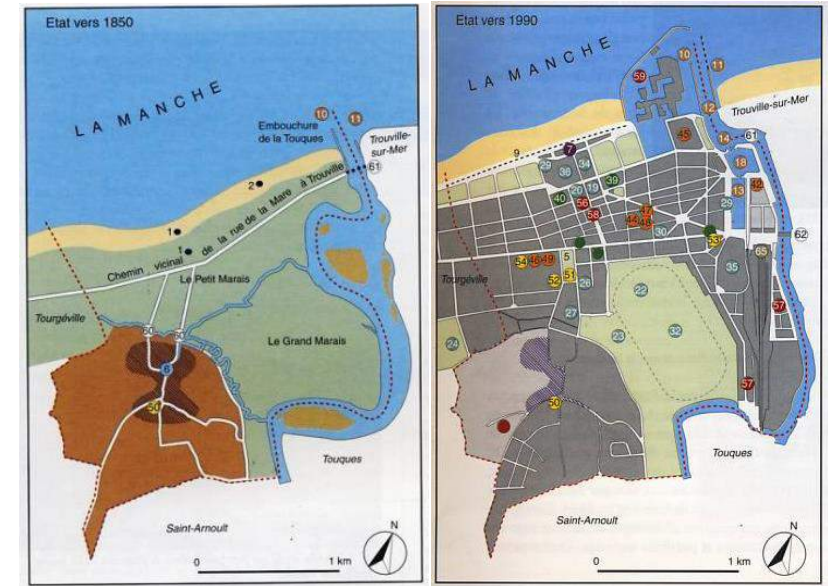
Paroisse normande, le Dioville originel est un petit village situé sur le mont Canisy. L'activité principale est la culture.

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 celle 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.



Évolution urbaine de Deauville entre 1890 et 1990.

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



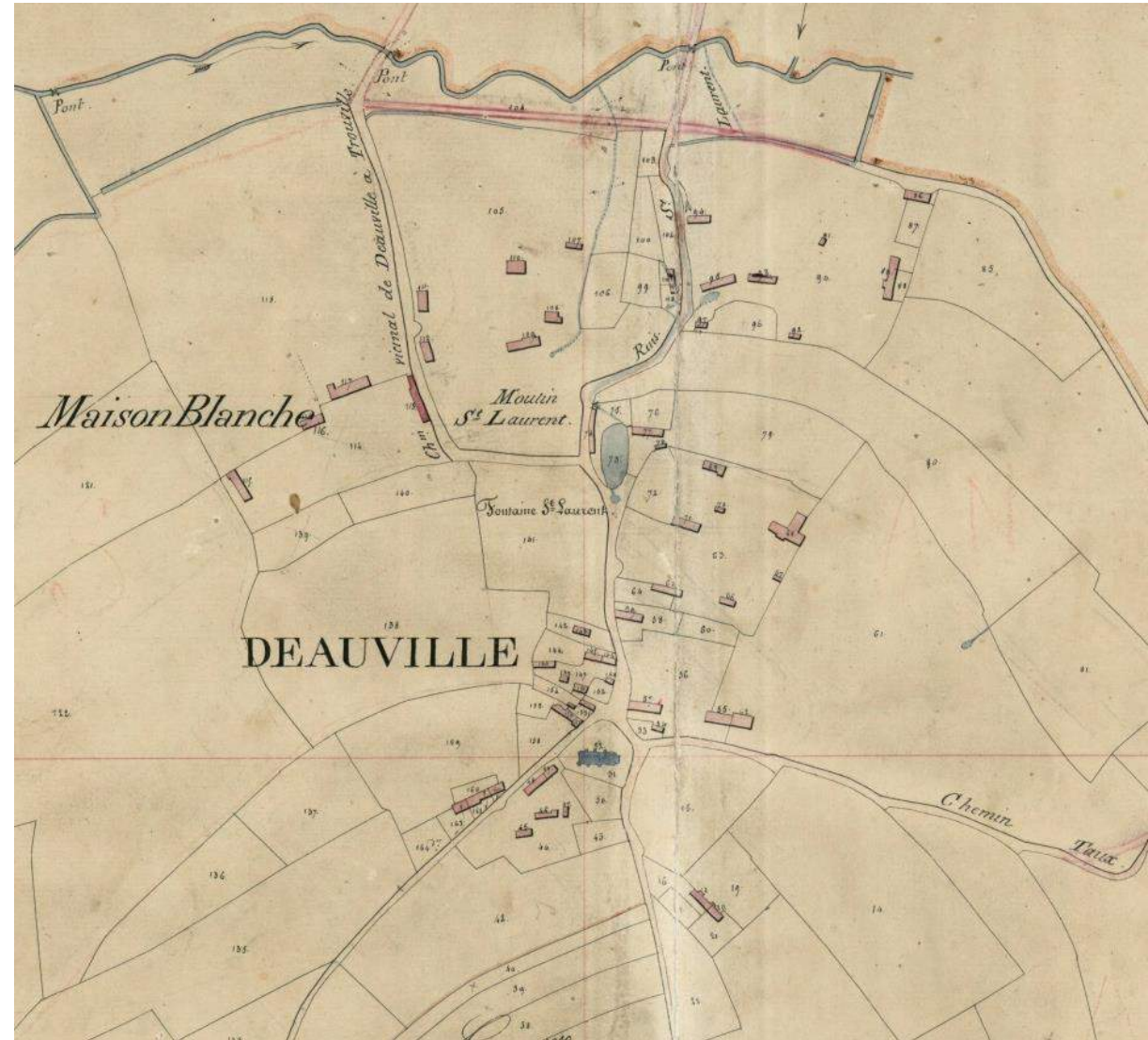
3.2 - Le village originel

Deauville et ses marais ont peu laissé de traces dans l'histoire avant la création de la station balnéaire.

Le village est construit sur la hauteur du mont Canisy, prébende de l'évêché de Lisieux durant l'Ancien Régime. L'activité était agricole, faite d'élevage et de culture.

Le cadastre Napoléonien témoigne de cette organisation de l'espace à cette époque. La planche de droite permet de différencier les habitations des prés, herbages, vergers, labours et jardins.

Le parcellaire n'est pas organisé. Il semble également difficile de trouver une forme de centralité au village de Deauville si ce n'est à l'intersection des chemins. Cet habitat dispersé résulte de la fonction agraire du site.



Planches cadastrales de DEAUVILLE de 1829

Source : Cadastre Napoléonien de Deauville – mairie de DEAUVILLE

3.3 - La Programmation urbaine de Deauville



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

Erigée sur des terrains désertiques à l'écart d'un petit bourg rural niché sur le flanc nord-ouest du mont Canisy, Deauville fut considérée, dès sa fondation, comme l'opération de promotion foncière la plus importante jamais réalisée sur la côte normande.

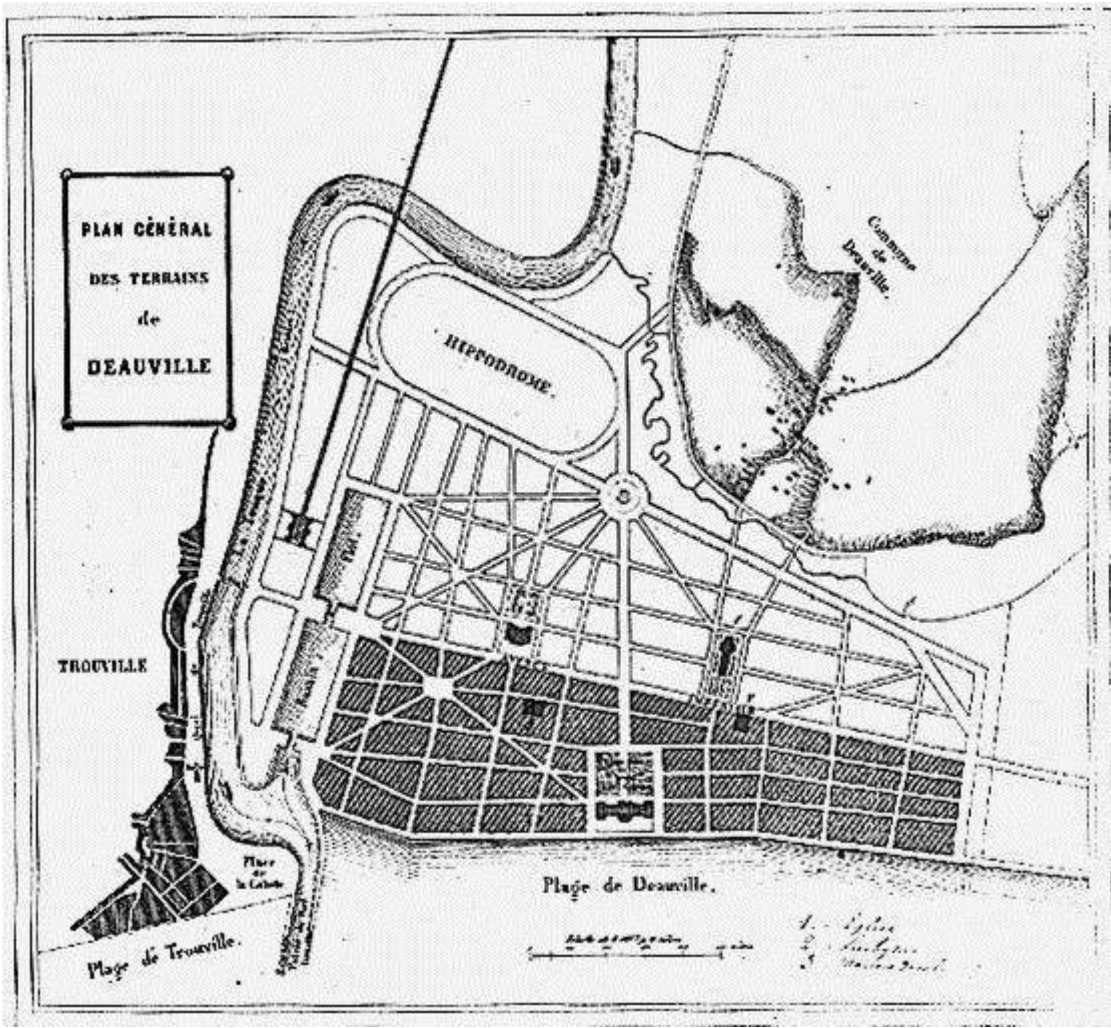
Née de l'engouement de l'aristocratie du début du XIXe siècle pour les bains de mer venus d'Angleterre et de la découverte de son site par des artistes à partir de 1825, la station de Trouville projeta sous le Second Empire de s'étendre sur les terrains inexploités de Deauville, sur la rive opposée de la Touques. Ces derniers furent acquis en 1859 par le docteur Olliffe qui y fonda sa propre station, mettant un terme aux rêves d'extension de Trouville.

Associant à son entreprise le duc de Morny, chef de file d'un puissant groupe de banquiers parisiens, il donna naissance à un projet séparatiste ayant pour but la spéculation foncière et la recherche du profit. Pour assurer le succès de leur opération, les promoteurs fondèrent la station sur un programme double : création d'un lieu de villégiature qui soit également un carrefour commercial doté d'infrastructures portuaires et ferroviaires.

Ils confièrent l'élaboration spatiale de la future cité à l'architecte parisien Desle-François Breney. Adeptes des principes haussmanniens, celui-ci s'efforça de concevoir une organisation territoriale distincte, par son ordonnancement, de la cité de Trouville.

Breney dressa un plan, probablement vers 1859, au moment de l'acquisition des marais, participant ainsi à la démarche « d'invention » du territoire de bord de mer, dont les principes avaient été définis par l'architecte Paul Leroux lors de la conception du plan de Cabourg.

Breney dut s'adapter à un espace clos, bordé au nord par la mer, à l'est par la Touques, au sud par le coteau et à l'ouest par la commune de Tourgéville. Il délimita l'espace urbanisé par de larges boulevards, inscrivant la ville dans un trapèze. La composition d'ensemble reposait sur une structure géométrique en damier, avec des rues perpendiculaires et parallèles au rivage.



Projet du plan d'urbanisme de Deauville. Plan anonyme, vers 1859.

Source : Archives départementales du Calvados, cote : Fi 0989. Phot. Inv. P. Corbierre © Inventaire général, ADAGP, 1994.

Reprenant le tracé de la rue de la Mare (ouverte en 1790 afin de relier toutes les communes côtières depuis Dives-sur-Mer à l'ouest jusqu'à Honfleur à l'est), l'avenue Impériale délimitait deux grandes zones d'urbanisation que signifiaient des édifices majeurs :

- ouverte sur la mer, dont elle était séparée par une digue-promenade, une première zone se dégageait au nord. Formant le quartier résidentiel de la station, elle se déployait de part et d'autre d'un vaste jardin central, réservé au casino et aux grands hôtels de voyageurs. Ce dispositif était directement inspiré du plan de Cabourg.
- une seconde zone s'étendait depuis l'avenue Impériale jusqu'au coteau. Formant le quartier populaire de la cité, elle était structurée par deux places - l'une réservée à l'église, l'autre à la mairie -, aménagées de part et d'autre d'une artère allant du casino à l'hippodrome.

En bordure de la Touques, à l'est, une troisième zone dotée d'infrastructures portuaires (un avant-port et deux bassins éclusés) et d'une ligne de chemin de fer accueillait les activités industrielles et marchandes de la ville. Un pont, situé au débouché de la rue Impériale, et un bac, établi à l'embouchure de la rivière, assuraient la liaison avec Trouville.

Des axes fonctionnels, reliant les principaux édifices, assuraient l'articulation de ces trois secteurs. A la croisée des rues menant du bac à la mairie et de la gare au casino, était aménagée une place en étoile, l'actuelle place de Morny. Au sud-est, d'une place circulaire dont la composition en patte d'oie était héritée des parcs et jardins classiques, rayonnaient des artères distribuant l'église, le casino, la mairie et la gare.

Le plan était complété par un ensemble de voies secondaires délimitant des îlots de surfaces inégales. Exclu du plan d'urbanisme, le bourg ancien était cependant relié à la ville nouvelle grâce au prolongement des chemins vicinaux dits de « Saint-Laurent » et de « Tourgéville à Deauville », qui encadraient la place de l'église.

Breney proposa donc le plan d'une véritable ville, associant au quartier de bord de mer destiné à la villégiature, les espaces traditionnellement dévolus aux édifices publics et religieux et des équipements portuaires et ferroviaires devant permettre de développer le trafic marchand.



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

L'architecte s'attacha également à intégrer les éléments urbains dans un cadre paysager. Cette mise en scène, compensant le manque de relief du site, prenait tout son sens depuis la plage, point de vue privilégié de la station.

Désireux de reproduire, à une échelle plus modeste, les principes d'organisation d'une ville moderne, Breney s'inspira des principes d'hygiène, d'esthétique et de circulation qui avaient régi les travaux parisiens d'Hausmann. Il recréa ainsi l'environnement connu par la clientèle visée afin que, selon l'expression de Pierre de Régner, « la haute société se retrouve pour ainsi dire chez elle ».



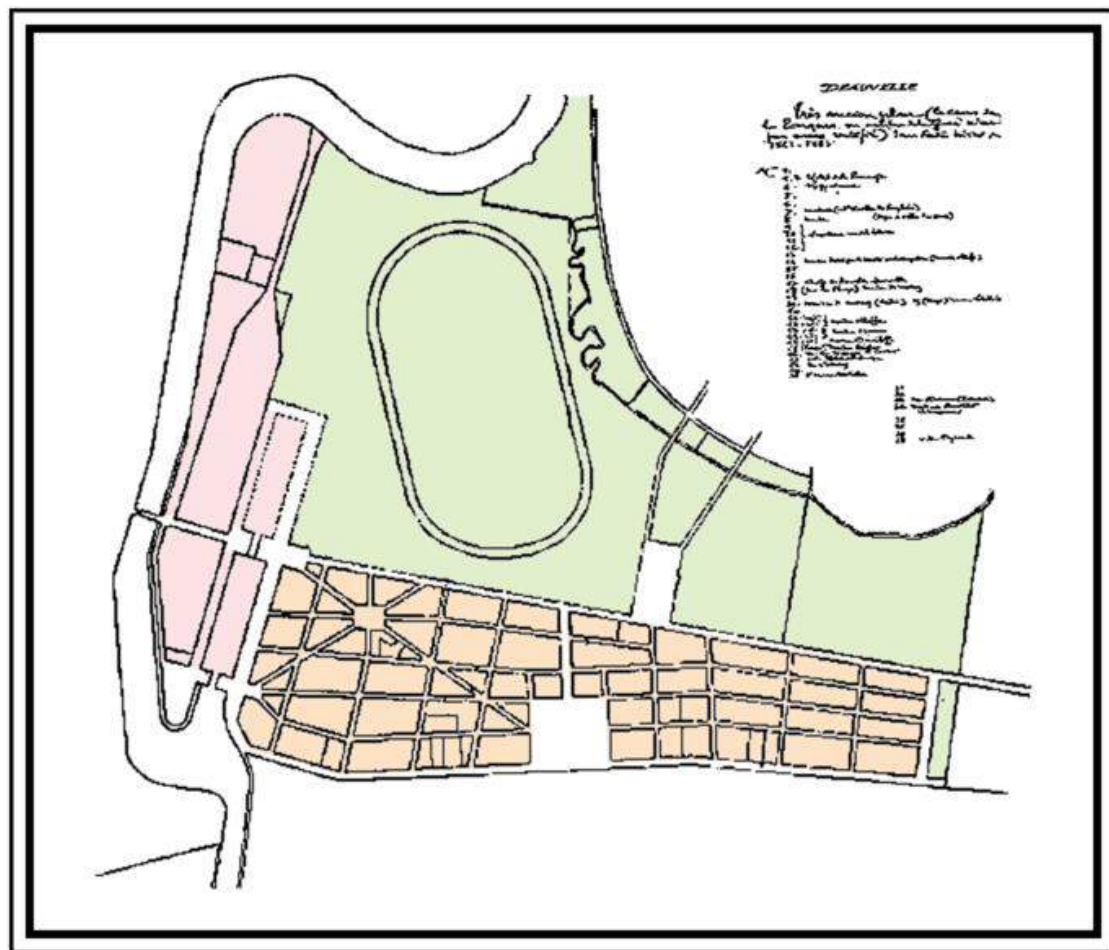
Source : Archives départementales du Calvados, cote : Fi 0989. Phot. Inv. P. Corbierre © Inventaire général, ADAGP, 1994.

Comme Haussmann à Paris, Breney favorise la mixité sociale. Autour de l'actuelle place de Morny et le long de la rue du Casino, se crée, à partir de 1863, un quartier marchand abritant commerçants, personnel hôtelier, gens de maison et ouvriers du bâtiment. Des maisons avec jardin, mais aussi des immeubles bas accolés, abritent en rez-de-chaussée des boutiques et en étages toute cette société laborieuse.

Par cette rationalisation des espaces, le plan de Deauville s'affranchissait du plan empirique de Trouville. Sa composition en damier, courante en milieu urbain et reconnue pour sa facilité de mise en œuvre, permettait par ailleurs à la station de se démarquer de celle de Cabourg, célèbre pour son plan radioconcentrique.

Le plan de Breney ne fut toutefois que partiellement réalisé. Hormis la place de l'église et le prolongement des chemins vicinaux depuis le ancien jusqu'à la ville nouvelle, l'aménagement de la seconde zone fut en effet abandonné.

Le duc de Morny, grand promoteur des réunions hippiques, sut cependant tirer profit des terrains demeurés vierges, sur lesquels il fit aménager un hippodrome beaucoup plus vaste que celui initialement prévu. Les courses qui s'y disputèrent s'imposèrent dès lors comme l'événement sportif et mondain de la saison estivale.



Plan de la nouvelle station balnéaire de Deauville daté entre 1860 et 1870, dessiné par Henry Lecourt, d'après un plan dressé par le maire et architecte Breney.

Source : Archives départementales du Calvados, cote : Fi 0989. Phot. Inv. P. Corbierre © Inventaire général, ADAGP, 1994.



Le décès du duc de Morny en 1865 et la chute du régime cinq ans plus tard affectèrent le développement de la station. L'aristocratie abandonna la plage de Deauville qui « devint déserte ; son magnifique promenoir, ses avenues, ses grandes rues, furent dépeuplées, inhabitées ».

La crise économique de 1870 entraîna la faillite d'un certain nombre de scieries établies sur la presqu'île de la Touques. Le trafic marchand, concurrencé par le port du Havre, en sortit affaibli.

A ces déconvenues politiques et économiques, vint s'ajouter une modification du bord de mer. La construction des jetées et les aménagements portuaires avaient en effet dévié les courants marins et favorisé les dépôts de sable sur la plage. Ce phénomène s'accéléra au cours de l'hiver 1874-75, suite à une violente tempête qui entraîna la formation d'un banc de galets à 300 mètres de la Terrasse, puis celle d'une noue. Pour atteindre le rivage, on dressa une estacade en bois, à l'extrémité de laquelle furent transférées les cabines de bains . La société des bains de mer tenta de convertir la noue en lac et mit en place un système de sas pour permettre le renouvellement des eaux au moment du flux. Ces mesures se révélant insuffisantes, la noue fut progressivement comblée, créant ainsi une zone de lais de mer de 15 hectares.

En 1883, le domaine en céda une partie aux propriétaires riverains, qui disposèrent ainsi de parcelles au droit de leur villa, avec interdiction d'y élever des constructions fixes ou d'y effectuer des plantations. La libre circulation du public y étant autorisée, les acquéreurs furent contraints de procéder au prolongement des rues perpendiculaires au rivage et, parallèlement à celui-ci, de faire aménager une terrasse empierrée de 10 mètres de large.

En 1913, 17 nouveaux hectares furent cédés à la ville, à charge pour elle d'en rétrocéder une partie aux propriétaires riverains. Effective seulement en 1917, cette seconde cession ne comportait pas de clause de *non aedificandi*. Les parties privatives furent alors aménagées en jardin, tandis que la partie communale reçut des équipements sportifs et balnéaires (lawn-tennis en 1912, bains pompéiens et promenade des planches en 1924, Yacht-club en 1929). Les lais de mer devinrent ainsi le lieu privilégié des animations estivales de la station.

Après la chute du Second Empire, l'agglomération se densifia au rythme des périodes de dynamisme qui ponctuèrent l'histoire de la cité. Le cadre urbain tel qu'il avait été fixé par les fondateurs connut peu de modifications. Les bouleversements les plus importants s'opérèrent aux abords du casino, l'un des pôles majeurs de la cité.

En 1889, suite à des irrégularités constatées par le ministère de l'Intérieur, l'établissement de jeux ferma ses portes, privant la station de son lieu de sociabilité. Edmond Blanc, homme d'affaires et grand propriétaire d'écuries de courses, l'acquiesça quatre ans plus tard, avec le *Grand Hôtel du Casino*. Projetant d'aménager à cet endroit un lotissement de six villas, il fit détruire le casino en 1895 et percer la rue des Sports dans le prolongement de l'avenue de l'Hippodrome, ouvrant ainsi une perspective sur la mer.

Au début du XXe siècle, Désiré Le Hoc, maire de Deauville, s'associa à l'homme d'affaires Eugène Cornuché pour relancer la station, en sommeil depuis 1870. Après avoir fondé la Société des casinos et hôtels de Deauville, ce dernier se porta acquéreur en 1910 du Grand Hôtel du Casino et fit construire à son emplacement un nouvel établissement de jeux.

Réalisé selon les plans de l'architecte Georges Wybo, l'édifice fut inauguré le 10 juillet 1912. La même année, sur l'îlot attenant, prit place l'Hôtel Normandy, puis, l'année suivante, l'Hôtel Royal, à l'emplacement de la villa du duc de Morny détruite pour la circonstance. Face à ces édifices, sur les lais de mer, furent aménagés de vastes jardins d'agrément dessinés par l'architecte parisien Jean-Claude Nicolas Forestier, qui valurent dès lors à la station le nom de « plage fleurie ». Flattée par tant de luxe, auquel s'ajoutait la diversité des activités proposées (meetings aériens, courses automobiles, régate, golf et tennis), la riche clientèle cosmopolite se pressa à Deauville, qui connut alors un nouveau souffle.

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. Bien que ces constructions aient introduit une rupture d'échelle architecturale, les contours de la ville tels qu'ils avaient été définis par les fondateurs de la cité sont toujours lisibles.

Les lais 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. Sur les parties privatives, les propriétaires font aménager de vastes jardins paysagers. Ces derniers sont progressivement laissés à l'abandon après la seconde guerre mondiale offrant ainsi une image peu flatteuse du bord de mer. Pour remédier à cette situation, la Ville de Deauville décide au début des années 1970 d'en recouvrer la maîtrise. Les terrains depuis 1978 sont aménagés en jardin public ou en aire de stationnement.

En 1972, le programme de la Marina de Port Deauville se distingue par son originalité et réinvente l'architecture de villégiature. Port Deauville est aménagé au large de la côte vers Trouville, en eau profonde. Dans la conception, la programmation architecturale associe de l'habitat individuel organisé en duplex et en triplex sous forme de petites marinas, et de l'habitat collectif avec de grands immeubles.

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. Après avoir acquis des terrains sur le versant nord du mont Canisy, la municipalité céda à la société des HLM du Pays d'Auge et du littoral, l'espace nécessaire à la construction de 54 logements collectifs. La même année un lot de 123 parcelles, réservées pour du logement individuel, fut mis en vente.

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.



Port Deauville

Source : www.google.fr/imgres?imgurl=http%3A%2F%2Fwww.survoldefrance.fr

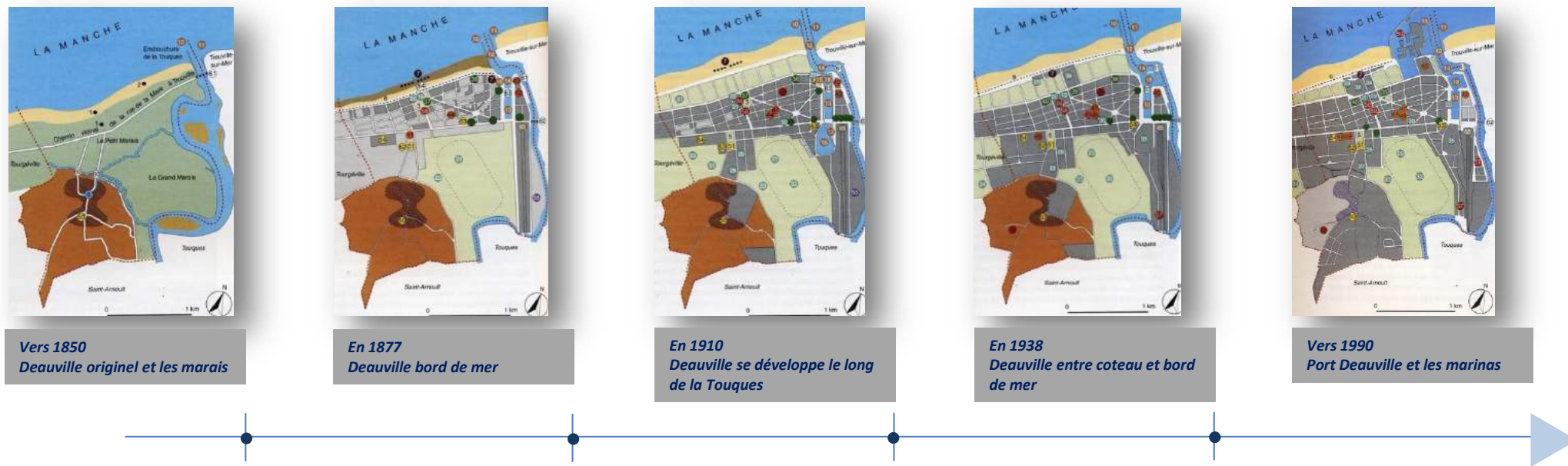


Exemple d'aménagement au pied du coteau

Source : <http://www.sefricime.fr/>

L'évolution urbaine de Deauville en image

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.



- Zone de marais
- Iles
- Plage
- Terres agricoles
- Terrains bâtis
- Terrains vacants
- Espaces verts
- Zone de formation des laies de mer
- Bourg ancien
- Réseau hydraulique
- Voirie
- Limite communale
- Équipements balnéaires
- Promenades de bord de mer

3.5 - LE PAYSAGE urbain de Deauville



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.



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



Les rues verticales du plan en damier offrent le même paysage urbain. L'effet de perspective est moins impressionnant car les rues sont plus étroites et moins longues. La continuité du bâti, des masses et de la densité perdure.



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

DEAUVILLE



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.



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



Au niveau de la rue de Verdun, on retrouve de nouveau une perspective urbaine, arrêtée par un front bâti. Dans cette rue, la continuité urbaine est assurée par l'alignement des constructions bien qu'elles soient de hauteurs et de volumes différents.

Les clôtures s'effacent elles aussi au profit des alignements des bâtiments.



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

DEAUVILLE





Dans le bourg original 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.



Le paysage urbain de Deauville se définit également par la forme mais aussi la très grande qualité des espaces publics.





Tout en ayant une organisation urbaine résultant d'un plan en damier, Deauville ne souffre pas de cette rigidité géométrique car les croisements des voies de circulations sont aérés et les rues sont larges. Le tracé des rues relève effectivement d'un damier mais la forme urbaine a su s'adapter et se mettre en scène afin de créer des vides et des pleins, des espaces de transition et de respiration. Lorsque les bâtiments ont été construits en retraits de la voie, les places et espaces libres plantés sont donnés à voir. La rigidité du plan urbain s'oublie alors.





4. architecture

4.1 - LES courants architecturaux



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

Constituer une typologie de l'architecture de Deauville, c'est regrouper différentes séries de caractères dominants sur une structure (type) qui reste une création théorique mais dont l'utilité est pédagogique. L'objectif d'une telle analyse est surtout de pouvoir distinguer les édifices qui peuvent faire l'objet d'une classification regroupant, par genre constitué, des modes de faire, d'entretien ou d'intervention comparables.

Un type regroupe donc plusieurs caractères architecturaux identifiés et répertoriés par des analyses qualitatives et quantitatives. Les facteurs de répétition, d'imitation ou de création architecturales rendent nécessaires la recherche et la définition de modèles ou modèles-types qui, sur une base de caractères stables, peuvent varier plus ou moins. Ce n'est qu'après une phase d'identification des formes que l'on peut faire entrer dans la typologie la notion de dominante ou de référence stylistique.

Mais, l'étude historique des modèles doit éviter l'écueil d'une classification chronologique des styles.

Deux autres écueils sont à éviter :

1 - Considérer l'architecture balnéaire (ou de bord de mer) monumentale (les quelques édifices ostentatoires et bien connus) comme type abouti et constituant une référence autant qu'un modèle. C'est l'excès du critère de qualité qui tendrait à faire croire que toute l'architecture Deauvillaise peut se résumer à quelques édifices. Dans le cadre d'une analyse du patrimoine architectural et urbain, ce critère serait réducteur, surtout pour le petit patrimoine et conduirait à l'élimination du style " petite maison urbaine " il est vrai sur-représenté quantitativement mais possédant des caractères de simplicité qui lui sont propres.

2 - L'autre risque est, à l'inverse, de se perdre dans une qualité d'exemples architecturaux que l'on rencontre dans l'hyper centre et dans les lotissements balnéaires et dont seule une définition de critères adaptés permettrait une hiérarchisation dans l'évolution de l'intérêt patrimonial.

L'architecture de Deauville présente au moins 4 niveaux d'échelles et de volumes :

- les grands hôtels,
- les villas châteaux,
- les villas et pavillons,
- les immeubles et maisons urbaines.

Elle présente deux caractères majeurs au plan de l'implantation :

- en front urbain continu à l'alignement ou non,
- isolé sur la parcelle avec un retrait d'alignement.

La multiplicité des références aux styles fait de Deauville un kaléidoscope architectural ; on peut dégager des grands courants sans aller toutefois jusqu'à une typologie :

4.1.1 - Le courant historiciste

Le XX^{ème} siècle est un siècle qui a la passion de l'histoire. En architecture, l'historicisme est cette attitude qui consiste à concevoir les bâtiments d'une période en fonction d'un subtil système de références aux différentes architectures du passé.

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.

D'autre part, l'engouement fort de ce siècle, pour la période médiévale, sous l'influence de théoriciens comme VIOLLET-LEDUC, a créé cette dominante médiévale dans l'architecture balnéaire.

Dans la villa balnéaire, les emprunts de la période médiévale, classique, italienne, flamande sont très courants.

4.1 - LES courants architecturaux



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

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.



4.1.2 - 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.



4.1 - LES courants architecturaux

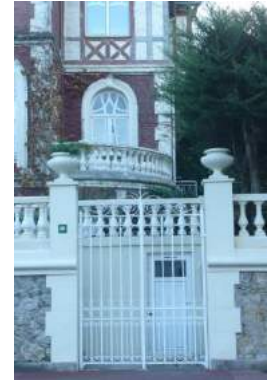


Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine

4.1.3 - 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.



4.1.4 - Le Second Empire

La nature des matériaux et la coloration sont aussi des éléments de différenciation architecturale qui doivent être pris en compte dans la définition d'une typologie, notamment par :

- la nature des pierres (calcaire,...),
- l'association brique et pierre (et faïences colorées),
- les matériaux de couverture (ardoise, terre-cuite,...),
- l'usage de l'enduit associé aux autres matériaux (brique et pierre),
- les pans de bois et leur imitation en béton :
 - . le néo-normand, dominante verticale des éléments,
 - . croix de St André,
- l'usage décoratif des moellons en parement :
 - . moellons hexagonaux,
 - . surface rustique, smillée, imitation de béton,
 - . joints en pointe, gras,
- les enduits peints ou teintés.

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).



4.2 - Le village originel



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

4.2.1 - Le coteau : à l'origine...

Le coteau reste le premier site d'implantation humaine. Avec la création de la station balnéaire, il n'a pas bénéficié d'un développement significatif durant le XIX^{ème} siècle. 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.



1

1 - Vue sur le coteau depuis la ville balnéaire, rue du Moulin Saint-Laurent.
Les maisons d'origine sont des maisons rurales, fermes ou petites maisons.
Les constructions qui témoignent de l'activité agricole du coteau restent exceptionnelles. Une ferme implantée sur le versant nord du coteau domine la ville. La simplicité de la composition de la façade témoigne de l'identité du bâtiment qui reste néanmoins remarquable de par son échelle et le nombre de ses ouvertures en façade. Très exposée aux regards, cette construction est un des rares témoins visibles de cette typologie architecturale.



2



2



3

2 - D'autres petites constructions datant vraisemblablement du XIX^{ème} siècle se sont implantées sur le coteau. Elles sont les témoins d'une activité ouvrière ou agricole. La présence de la briques crée un effet de modénature jusque là moins présent. Les jeux des couleurs et le rythme de percements animent les façades qui se trouvent désormais en bordure de voie. L'implantation urbaine de ces constructions crée un nouveau rythme, la rue est structurée par la présence des alignements de façade.



3

3 - La chapelle Saint-Laurent.
L'église Saint Laurent, érigée en Chapelle en 1863, a été classée au titre des monuments historiques en septembre 1977. Elle fut bâtie au XI^{ème} ou XII^{ème} siècle, selon les sources historiques.

4.2 - Le village originel



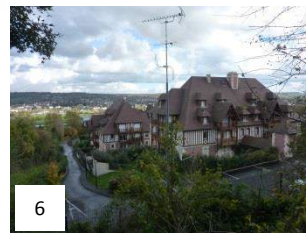
Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine

4.2.2 - Le coteau au XX^{ème} et XXI^{ème} siècle...



4 - Acquis par son père en 1837, Gustave Flaubert possédait à Deauville une ferme familiale à l'emplacement de l'actuelle Villa Strassburger. Cette propriété étalée sur plus de deux hectares comprenait deux bâtiments, l'un réservé aux habitations, le second abritait granges, celliers et étables. Contraint de vendre pour régler des dettes contractées par le mari de sa nièce, Flaubert cède en 1875 l'ensemble à Gustave Delahante, directeur de la Compagnie des chemins de fer d'Orléans et actionnaire de la société qui possède les terrains de la ville. Le Baron Henri de Rothschild rachète la ferme en 1907 en vue d'y faire construire une villa de style normand d'une superficie de 1365 m² avec une terrasse de 84 m². La villa est composée d'un rez-de-chaussée et de trois étages successivement réservés à la famille, aux invités et au personnel. La villa possède plusieurs dépendances (régisseur, jardinier, garages) et une serre. James, le fils du Baron Rothschild vend la villa en 1924 à Ralph Strassburger. Propriétaire aux Etats-Unis de plusieurs journaux, c'est un homme d'influence dans le monde politique, éleveur de pur-sang et bon vivant. Marié à May Bourne, fille d'un président d'une marque de machine à coudre, il a un unique fils, Peter. Ce dernier légua à la Ville de Deauville par donation en 1980, le patrimoine que son père lui laisse en héritage.

La Villa Strassburger est inscrite au titre des monuments historiques depuis 1975.



5 - 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.

6 - Concernant les propriétés les plus importantes, qu'elles soient collectives ou individuelles, elles se caractérisent par le mimétisme commun. Elles s'inspirent du style des « villas » ou du style normand. Beaucoup de constructions sont réalisées en pans de bois (ou imitent le pan de bois) et briques, ce qui rappelle fortement le Pays d'Auge. Les volumes, les lucarnes, le découpage des menuiseries rappellent en tout point cette volonté de « normandiser » les constructions. Depuis les rues ou les espaces publics, on ne perçoit aucune construction de style plus « contemporain ».

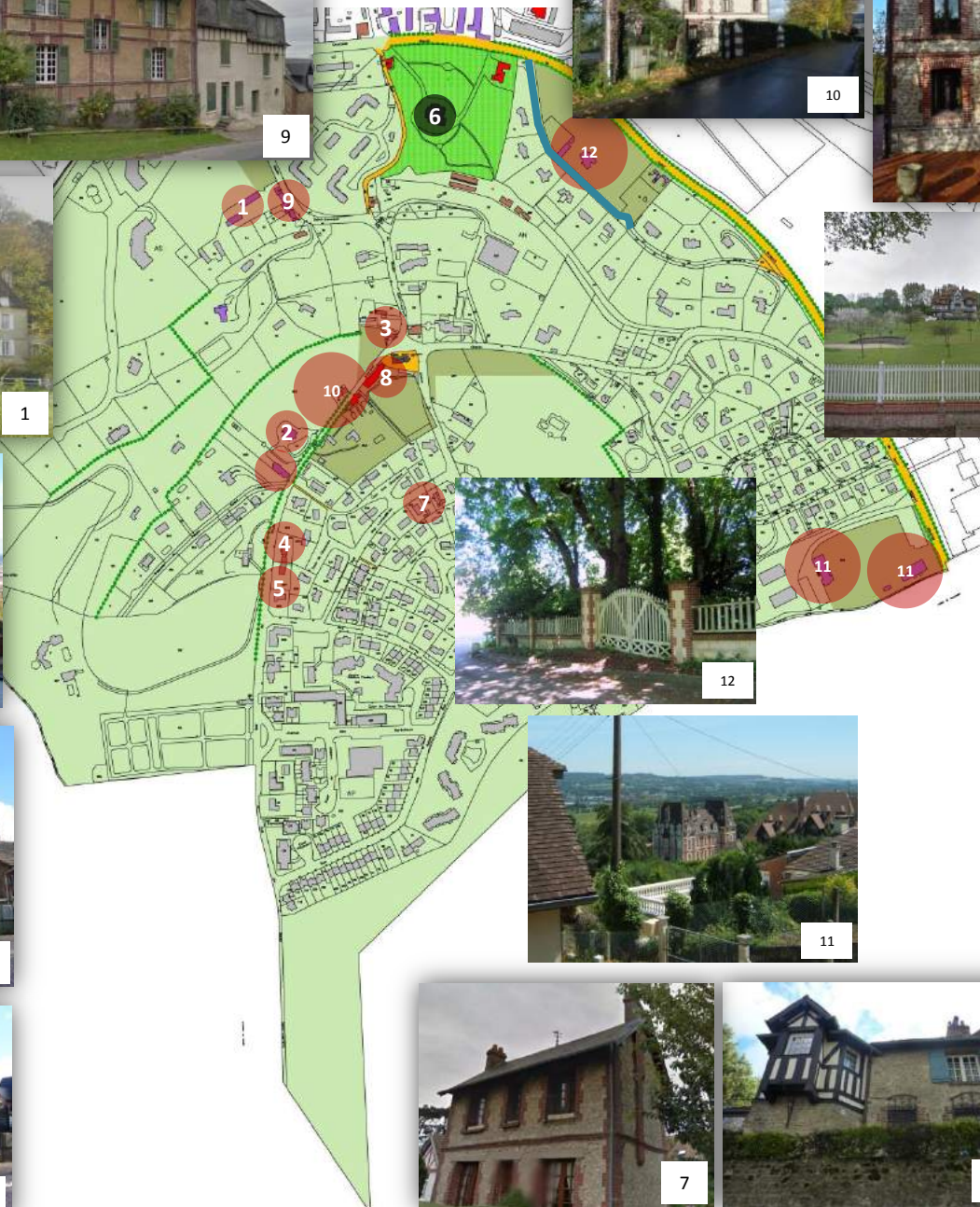
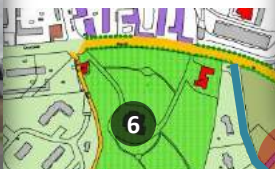
4.2 - Le village originel

4.2.3 - Le bâti exceptionnel et remarquable sur le coteau

Seuls les dépendances de la Villa Strassburger, Monument Historique, et le presbytère ont été repérés comme bâti exceptionnel.

Toutes les constructions repérées comme remarquables sont des constructions originelles ou rares sur le coteau.

On trouve ainsi classées comme remarquables de petites constructions modestes ainsi que des bâtiments témoignant des activités agricoles ou ouvrières.



4.3 - 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.

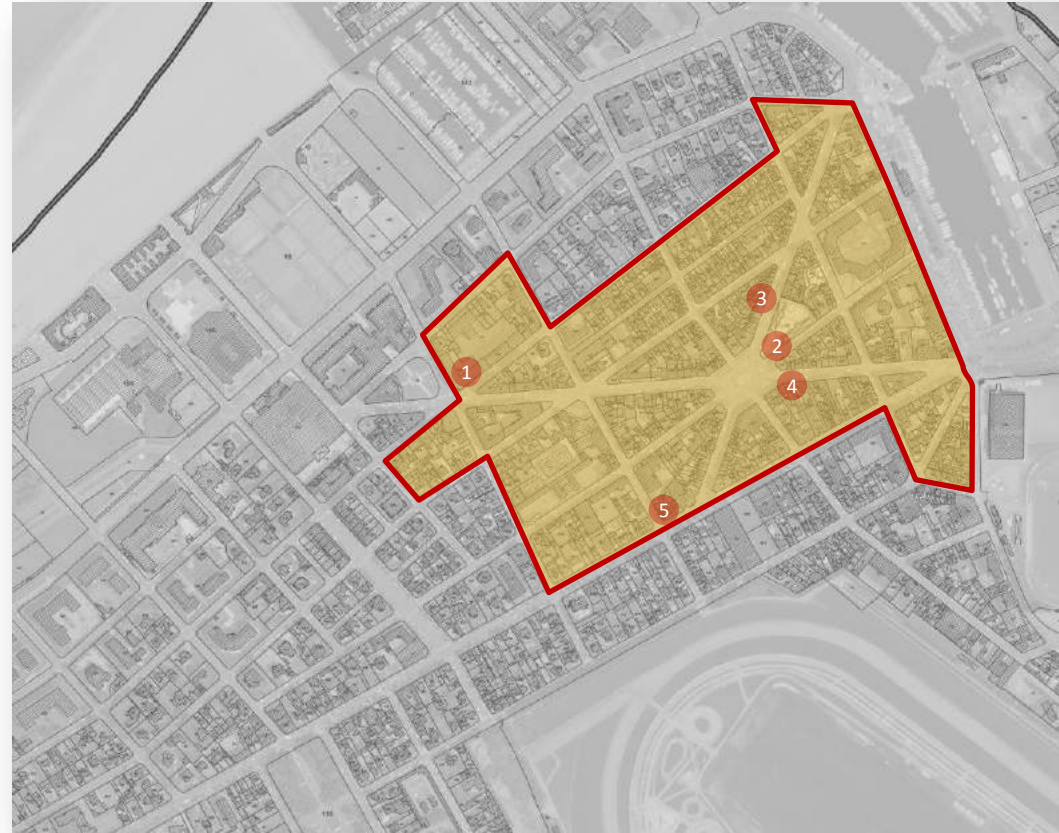
Les villas ne représentent alors qu'un tiers des constructions. Les autres sont destinées à une population sédentaire, travaillant sur place (3668 habitants).

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.

Les habitations font l'objet d'une programmation individuelle ou collective par le biais de lotissements de 4 à 5 logements ou d'immeubles, reprenant les dispositions architecturales traditionnelles de la maison urbaine, mitoyenne et alignée à la rue.

Chaque unité est implantée sur une parcelle d'une moyenne de 100 m² avec jardin et remise au fond du terrain. De plan carré, elle s'organisait sur 3 niveaux avec une toiture à la Mansart. 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. Les baies sont marquées par des encadrements. Les chainages d'angle ainsi que les soubassements sont mis en évidence. La ligne du toit est parfois ornée d'une frise en céramique à motif floral ou géométrique.



4.3 - Le centre-ville



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

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.



1 - Situé Place de Morny, cet immeuble date de 1875. Il est un des rares exemples datant de cette époque. Sa façade en briques polychromes s'inscrit dans le mode constructif du Second Empire. Les croisillons formant un dessin géométrique sur la façade ornent l'immeuble de façon spectaculaire. Les façades sont ordonnancées. La toiture à la Mansart est recouverte d'ardoises grisées dont la tonalité tranche avec la façade. Des lucarnes à frontons s'alignent aux fenêtres. D'imposantes souches de cheminées ponctuent la toiture. Des vasques viennent compléter le décor des façades. Les éléments de ferronnerie sont aussi très travaillés et trouvent un point d'orgue avec la création d'un imposant balcon situé au niveau du pan coupé de l'immeuble.

2 - Situé rue Eugène Colas, cet immeuble date de 1910. Son style résolument moderne est une rareté à Deauville. D'inspiration Art Déco, cette construction propose une façade de briques et de ciment, animée par des bow-windows et une galerie en surplomb au dernier étage. Ce style architectural est en totale rupture avec le courant en vogue à cette époque, courant emprunt de régionalisme Normand qui caractérise la très grande majorité des constructions de la station.



3 et 4 - Les halles de la place du Marché ainsi que la mairie illustrent parfaitement le style Néo-Normand au XIX^{ème} et XX^{ème} siècle. Les halles tout comme la mairie sont situées au cœur de perspectives très importantes et sont placées en retrait sur les parcelles formant ainsi des espaces publics dégagés et mettant en scène les bâtiments. La mairie sera « normandisée » bien après sa construction en 1891. Afin d'être conforme « à l'esprit des lieux » et au style local, l'édifice changera de physionomie en 1950.

Le corps central de l'édifice est alors recouvert de briques de parement et d'un faux pan de bois vertical en partie haute. En 1961, une tourelle est ajoutée au bâtiment dans laquelle on aménage un escalier ainsi que d'une galerie couverte. Ces éléments rappellent les manoirs de l'arrière pays et permettent d'éviter la symétrie de la façade.

4.4 - Le quartier Pavillons verdun



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

4.4.1 - 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 rudimentaire accueille essentiellement des ouvriers employés par les industries implantées sur la presqu'île de la Touques. Il 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. C'est l'architecte Léopold Mias qui dessine les plans du quartier de l'Avenir. Ce dernier s'inspire des cités jardins.

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.

Ce parc est confié à HBM Calvados qui construit par la suite un ensemble de dix maisons jumelles, sur le côté sud-ouest de la rue de Verdun, selon les plans de l'architecte Louis Charf. Afin d'éviter la monotonie, ce dernier prévoit deux types de constructions implantées en alternance.

Entourée par un petit jardin, chaque maison abrite deux logements. Les façades sont symétriques et sont ornées de faux pans de bois en ciment peint sur les parties hautes.

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. Les constructions sont soumises à un règlement municipal qui fixe les modalités d'exécution.

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. Toutes sont organisées suivant le même modèle : plan carré, deux étages, toiture en tuiles mécaniques et façades avec un appareillage régulier (*opus incertum*), chainage d'angle et bandeau en briques rouges.



Sources : Ville de Deauville, : In Situ, revue des patrimoines (article de Didier Hébert), Deauville, une cité de villégiature de la côte fleurie (Didier Hébert). Photos : U2a.

4.4 - Le quartier Pavillons verdun



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

4.4.2 - 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.

La gare de Deauville-Trouville est inscrite au titre des Monuments Historiques depuis 2010.



4.5 - 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 l'hôtel Royal.

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).



Villa Clover Cottage



Villa Roxelane



Villa Suzaleine



Villa Camélia



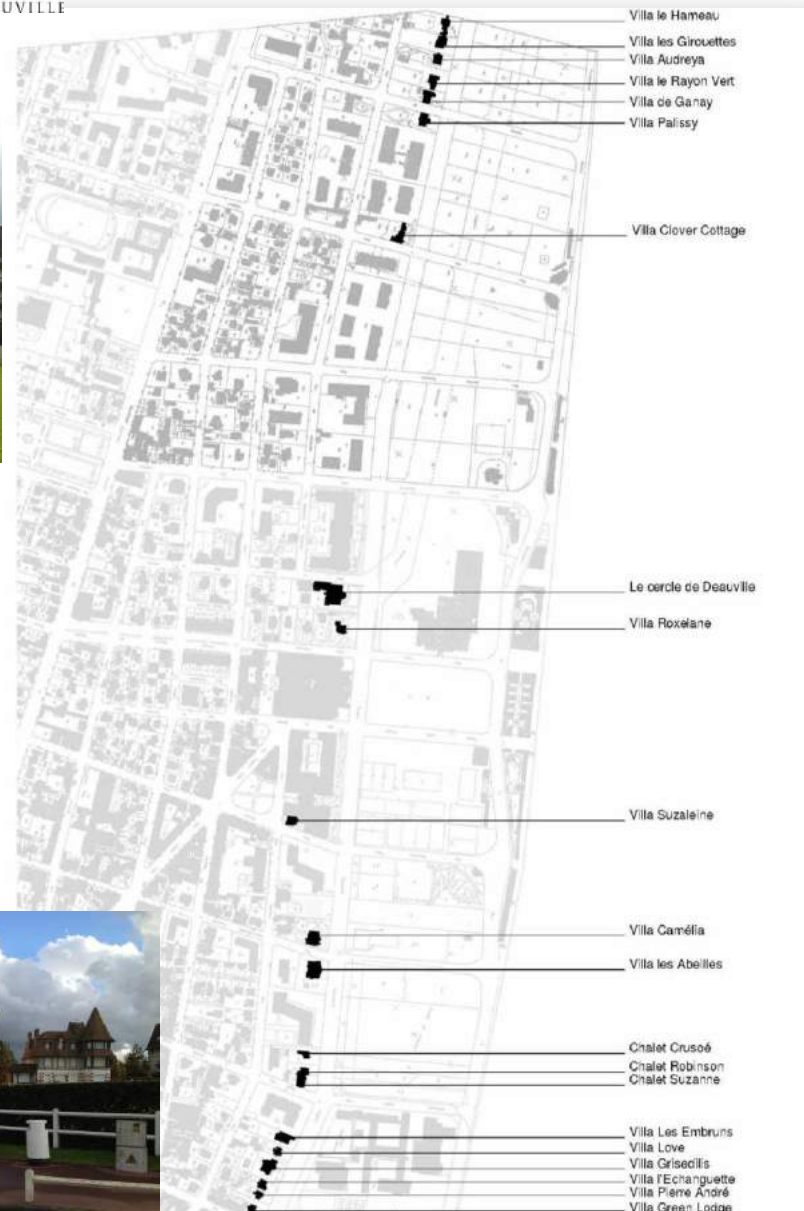
Le casino de Deauville



Villa Grisedilis



Villas Palissy et Ganay



- Villa le Hameau
- Villa les Girouettes
- Villa Audreya
- Villa le Rayon Vert
- Villa de Ganay
- Villa Palissy
- Villa Clover Cottage
- Le cercle de Deauville
- Villa Roxelane
- Villa Suzaleine
- Villa Camélia
- Villa les Abeilles
- Chalet Crusoe
- Chalet Robinson
- Chalet Suzanne
- Villa Les Embruns
- Villa Love
- Villa Grisedilis
- Villa l'Eclaircie
- Villa Pierre André
- Villa Green Lodge

Les façades côté jardin étaient plus « simples », simplement percées d'un porche axial. Pour la résistance à la corrosion marine, la brique s'imposa comme matériau de construction. Le moellon calcaire était réservé aux chaînages d'angle ou aux encadrements de baies. Les toitures à longs pans étaient très souvent recouvertes d'ardoises. Elevées sur 4 niveaux avec une surface moyenne de 240 m² par étage, les villas présentent une répartition verticale des fonctionnalités. Les soubassements étaient réservés aux domestiques, à la chaufferie et aux chambres destinées à loger une partie des gens de maison.

Au rez-de-chaussée se répartissaient les espaces destinés à la vie commune de la famille : salon, salle à manger, ainsi que les pièces de réception : boudoirs, bibliothèque...

Les villas se devaient de répondre aux mêmes exigences que celles présentent dans les châteaux car elles étaient destinées aux manifestations de la vie élégante.

Disposées en enfilades, les pièces étaient desservies par un hall d'entrée en partie occupé par un escalier monumental. Aux étages se répartissaient les pièces de nuit : chambres, salles de bains, dressings...



Villa les Abeilles

Les grandes villas du front de mer repérées dans le cadre de la ZPPAUP

- Villa Green Lodge (1908)
- Villa Pierre André (1910)
- Villa l'Échanguette (1910)
- Villa Grisédilis (1871) : villa construite dans un style éclectique mélange les influences hollandaises dans ces pignons à redents et les influences anglaises (bow-windows).
- Villa Love (1910) : villa de style normand.
- Villa Les Embruns (1910), Villa Suzanne (1860) : villas d'influence historiciste classique avec un traitement des façades en brique polychrome.
- Chalet Robinson et chalet Crusoé (1873 et 1875) : villas dont la référence stylistique emprunte le vocabulaire à celui du « chalet balnéaire ».
- Villa les Abeilles (1910) – architecte : BLUYSEN
- Villa Camélia (1865). Imposante villa du front de mer qui développe cette nouvelle architecture du « chalet » dans l'esprit des chalets balnéaires de la côte atlantique (chalet Pereire à Arcachon - 1850)
- Villa Suzaleine (1873) : villa enchâssée dans les extensions de l'hôtel Normandy. Une des rares villas qui a conservé sa façade originelle avec l'utilisation polychromique de la brique.
- Villa Roxelane
- Le cercle de Deauville (1876) - architecte : F. BRENEY Architecture d'influence classique.
- Villa Clover Cottage (1880) " normandisée " dans les années 1900.
- Villa Palissy (1864) - architecte : DORY. Villa d'influence italianisante, sa « normandisation » a profondément modifié ses façades.
- Villa de Ganay (1875) – architecte : LE MAITRE
- Villa le Rayon vert (1880) : les décors polychromes en briques ont été masqués par une normandisation.
- Villa Audeya (1900) – architecte MORICE
- Villa les Girouettes (1902) – architecte Madeline GEORGES : villa dont les références historicistes sont néo médiévales
- Villa le Hameau (1900) – architecte Madeline MORCEL

4.6 - Les villas



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

4.6.1 - 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 avec notamment la ferme du Coteau (villa Strassburger). 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 : baies cintrées au rez-de-chaussée, à arc segmentaire au 1^{er} étage, lucarnes à fronton triangulaire ou cintré au niveau des combles. 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.

4.6.2 - Les lotissements

Trois zones ont été étudiées dans le cadre de la ZPPAUP. Elles sont représentées ci-après.



4.6 - Les villas

4.6.2.1 - Le lotissement de l'hippodrome (1860)

Premier lotissement de la nouvelle station dans une conception originale.

En effet, il est constitué de maisons mitoyennes de deux étages, le rez-de-chaussée étant occupé par des boutiques.

La structure métallique des arcades du rez-de-chaussée confirme à cet ensemble une qualité architecturale indéniable.



4.6.2.2 - Le lotissement de la rue Hedin Bourg

La particularité de ce petit lotissement vient de l'implantation des villas. En effet, elles sont implantées en limite de fond de parcelles, ce qui les met en scène vis à vis de la rue. Un soin très particulier a été apporté au traitement végétal de la clôture le long de la voie (tilleuls en alignement). Cette organisation urbaine confère à l'ensemble une qualité se rapprochant des villes jardins anglaises.



4.6.2.3 - Le lotissement Edmond Blanc

Sur le site de l'ancien casino. Ce lotissement, à l'initiative de M. Edmond Blanc, permet d'édifier un ensemble de 6 villas le long du nouveau casino.



4.7 - LES ACTIVITES BALNEAIRES



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

DEAUVILLE

4.7.1 Les bains pompéiens de Charles Adda

Désireuse de satisfaire une clientèle exigeante, la municipalité organise en 1920 un concours pour remplacer l'ouvrage de Georges Wybo jugé démodé.

C'est le projet de Georges Adda qui séduira la ville et 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.

L'édifice affiche clairement une architecture moderne s'inspirant du mouvement Art Déco et vient en totale rupture avec le mouvement régionaliste en vogue à cette époque. La pureté des volumes, l'utilisation du béton sont atténués par le décor de mosaïque qui trouve son inspiration dans les Arts Décoratifs.



Sources : Ville de Deauville, : In Situ, revue des patrimoines (article de Didier Hébert), Deauville, une cité de villégiature de la côte fleurie (Didier Hébert). Photos : U2a.

4.7 - LES ACTIVITES BALNEAIRES



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

4.7.2 - Les palaces

L'hôtel Normandy

Démarrée en 1910, la construction de l'hôtel Normandy s'achève en 1912, sous la direction de Théo Petit, architecte. En 1925, l'acquisition de terrains attenants permet une extension au nord. L'hôtel est établi selon un plan en H permettant l'aménagement de cours intérieures dont les décrochements allègent la façade. De style résolument régionaliste, les façades sont rythmées par les pignons à fermes débordantes qui affichent un style normand faisant référence à l'arrière pays (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.

Une cour normande composée de gazon et plantée de pommiers accentue le caractère « normand » des lieux.



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. Eugène Cornuché acquière donc la Villa appartenant au Duc de Morny et la fait détruire pour permettre la construction de l'Hôtel Royal. Il sera inauguré en 1913. Son aspect massif lui vaut de nombreux reproches. 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 (plein cintre, rectangulaires, arc segmentaire).



4.7 - LES ACTIVITES BALNEAIRES



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

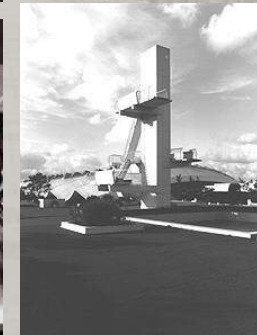
4.7.3 - La piscine olympique

Œuvre de Roger TALLIBERT, 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.

A l'occasion de l'inventaire que la Ville de Deauville a réalisé avec la Direction Régionale des Affaires Culturelles, dans le cadre de la ZPPAUP, la piscine a été repérée comme « bâtiment remarquable ».



4.7 - LES ACTIVITES BALNEAIRES



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

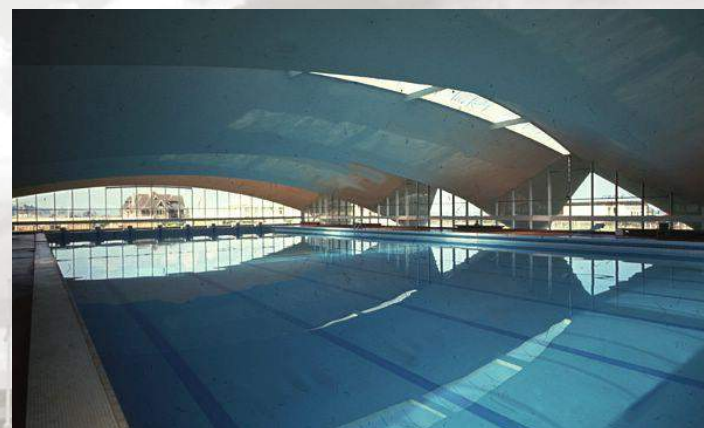
La piscine olympique Agence Roger TAILLIBERT

« Le programme de cet ensemble comprenait plusieurs bassins couverts dont un bassin olympique, un centre de thalassothérapie et leurs équipements complémentaires, un total de 3.800 mètres carrés à couvrir. Sur ce programme complexe, Roger TAILLIBERT a dessiné une structure vivante composée, pour des raisons de servitude en hauteur (huit mètres maximum), de voûtes en béton surbaissées. Cette servitude de hauteur n'a pas été pour l'architecte une contrainte, mais au contraire, une possibilité de développer une architecture vivante, inscrite dans le paysage.

Ces voûtes sont constituées de sept éléments coques juxtaposés, prenant appui au sol sur deux culées distantes de 45,60 mètres et reliées entre elles par des tirants en béton précontraint passant sous les bassins. Les coques se terminent au sol en réceptacles des eaux pluviales traités comme des sculptures. La forme de ces coques se compose de deux portions de cylindre elliptique inclinées de 25° par rapport à l'horizon. Elles sont sélectionnées à leur sommet, par un autre cylindre elliptique d'axe horizontal découpant de longues fentes d'éclairage zénital de 38 mètres de longueur et de 3 mètres de section.

La réalisation des coques nécessita des travaux de coffrage extrêmement complexes permettant de varier leur épaisseur dans le sens longitudinal et transversal. 32 km de tubes furent nécessaires pour les réaliser, tandis que les calculs de résistance firent appel à un ordinateur qui digéra une matrice de 114 équations linéaires de 114 inconnues chacune. 2.300 fils d'acier de 12 mm de diamètre répartis dans les coffrages de la voûte furent mis en tension avant le coulage du béton pour réaliser sa précontrainte.

Le programme de cet ensemble comprenait, outre les deux bassins couverts et chauffés (50 m x 20 m et 20 m x 12,50 m) et leurs services, un centre de thalassothérapie ainsi qu'un bassin de plongeon situé à l'extérieur, le tout étant alimenté à l'eau de mer pompée à marée haute à 200 m au large. Le total de la surface à couvrir était de 3.800 mètres carrés, comprenant le bassin et leurs plages, les services d'entrée et de contrôle, puis le bar avec au sous-sol autour des bassins, les vestiaires, les sanitaires, et les galeries techniques. En dehors de ce bâtiment, la chaufferie souterraine alimentée au gaz méthane fournit l'air pulsé à la piscine ainsi qu'au centre de balnéothérapie dont les services d'hydrothérapie, de thermothérapie et de kinésithérapie forment la couronne semi enterrée du bassin de plongeon extérieur. »



4.8 - LES ACTIVITES hippiques



DEAUVILLE

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

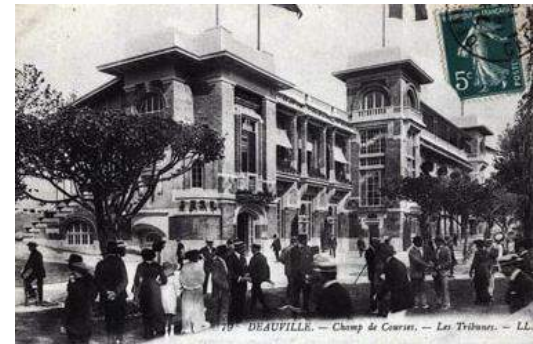
L'hippodrome de la Touques - 1864 - Callenges, Saint-Germain, Delarue, Thuret, Adda, Navarre, Pigny, Lefranc, Le Goslès, Architectes.

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. De telles réunions étaient organisées depuis longtemps déjà dans d'autres stations, comme Dieppe, mais c'est véritablement à Deauville, qu'elles font l'objet d'aménagements spécifiques et que l'hippodrome s'inscrit au nombre des équipements d'une station de bord de mer.

Prévu dès 1860 sur le plan d'urbanisme, les premières courses s'y déroulent dès le lendemain de son inauguration, le 13 août 1864, et s'imposent comme l'événement sportif et mondain de la saison estivale. Détenue par la Société Civile de Deauville, dont Morny, Donon et Olliffe étaient les principaux actionnaires, l'hippodrome de la Touques devient en 1865, à la mort de Morny, la propriété de Castor et Mauger. Dès sa création, il bénéficie de l'appui de la Société d'encouragement du cheval français, fondée à Caen en 1864. En 1865, est créée la Société des courses de Deauville, présidée par le vicomte Paul Daru. Réorganisée en 1888, elle prend la forme d'une société anonyme en 1908. Les premières tribunes sont construites en 1864 par l'architecte Saint-Germain, auteur de l'hippodrome de Vincennes, assisté de l'architecte Callenge. En 1870, l'établissement est doté d'une piste circulaire supplémentaire de 2000 mètres et d'une piste droite de 1400 mètres. A partir des années 1880, un terrain de polo est aménagé au centre du champ de courses. Le pavillon des balances, construit en 1890 d'après les plans de l'architecte troyillais Delarue, est agrandi en 1913. Cette même année, le paddock est redessiné par l'architecte-paysagiste Thouret, la piste droite de 1400 mètres est rallongée de 200 mètres, l'entrée principale boulevard Mauger est déplacée rue Hocquart de Turtot, où est aménagé un "vestiaire à voiture", et les architectes Alfred Pigny et Louis Lefranc sont chargés de concevoir les plans des nouvelles tribunes. Celles-ci sont construites en 1919, à l'emplacement des anciennes. En 1921, de nouvelles écuries et quatre maisons, Le Thym, Botton of the Hill, Les Polos et Punta Gorda, destinées à loger les propriétaires d'écuries au moment des courses, sont édifiées par Charles Adda, assisté de son fils Raymond et Navarre. En 1932, ces mêmes architectes réalisent des garages et un abri pour le polo. L'année suivante, les tribunes sont remaniées par l'architecte Patrick Le Goslès, qui réorganise également les espaces intérieurs et aménage un restaurant panoramique sur le toit.

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 (Le Thym, Botton of the Hill, Les Polos et Punta-Gorda). 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. A l'origine, le corps central abritait un buffet, un restaurant et des pièces de service, les deux tours latérales en avant-corps logeaient les escaliers desservant les gradins, l'aile nord-ouest contenait la cuisine, la salle à manger, le salon des dames et le secrétariat, l'aile sud-est divers salons réservés au public, à la presse, aux propriétaires et aux membres du Cercle. Actuellement, ces espaces sont occupés par les bureaux du Pari Mutuel. Le pavillon des balances, construit en 1890 par l'architecte Delarue, est de style normand : pan de bois, toit à longs pans et demi-croupe, couverture en tuile plate. Les quatre maisons, de plan massé, sont en brique avec pierre en remplissage, sous enduit. Deux d'entre elles, Le Thym et Botton-of-the-Hill, comprennent un rez-de-chaussée surélevé sur sous-sol, un étage carré et un étage de combles. Les deux autres, Les Polos et Punta-Gorda, comptent un rez-de-chaussée abritant des écuries et un étage carré à usage de logement. Une partie des écuries est en brique, l'autre en pan de bois.

Sources : Ville de Deauville, : In Situ, revue des patrimoines (article de Didier Hébert), Deauville, une cité de villégiature de la côte fleurie (Didier Hébert), Base Mérimée. Photos : cartes postales anciennes internet..



4.9 - les infrastructures portuaires



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

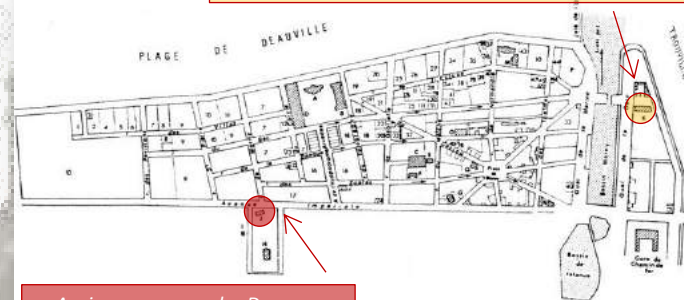
La Caserne des Douanes

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.

Sa date de construction est déterminée grâce aux plans anciens (il n'apparaît pas sur le plan intitulé "Villas et Port de Trouville et Deauville, dressé en 1865 par les Ponts et Chaussées, mais il figure sur le plan de "Trouville-Deauville", dressé en 1866 par Jean-Louis Celinski de Zarembo).

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. L'arc des baies adopte, selon les niveaux, des formes différentes : segmentaires au rez-de-chaussée, rectangulaires au premier étage, cintrées au deuxième étage, surbaissées à l'étage de comble. 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. Celle-ci ouvre sur le hall transversal qui abrite l'escalier principal en maçonnerie, tournant à retours avec jour. Chaque pavillon latéral est également desservi par un escalier tournant, éclairé en second jour par un système de dalles de verres.

Caserne des Douanes à son emplacement actuel



Ancienne caserne des Douanes

Plan de Deauville 1868-1869



4.10 - L'architecture contemporaine



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

4.10.1 - 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.

Quant au traitement extérieur des bâtiments, il est confié à Jacques Labro et Jean-Jacques Orzoni qui disent s'inspirer du style normand pour concevoir les projets : alignements sur le bassin du port de Honfleur dont ils reprennent la silhouette accidentée des toitures et la monochromie des façades en ardoise.

Ces dernières sont ici recouvertes de cèdre rouge, traité et teinté, apposé dans les parties hautes, sur des murs de briques. Cette interprétation du style normand joue sur l'aspect géométrique des volumes ainsi que sur la couleur et la texture des matériaux.

En 1992, le quartier de Port Deauville est complété par la construction de la résidence New-Port dont la physionomie et la polychromie contrastent avec les premières marinas. La résidence Blue Bay complète cet ensemble. Sa construction s'achève en 2010.



4.10 - L'architecture contemporaine



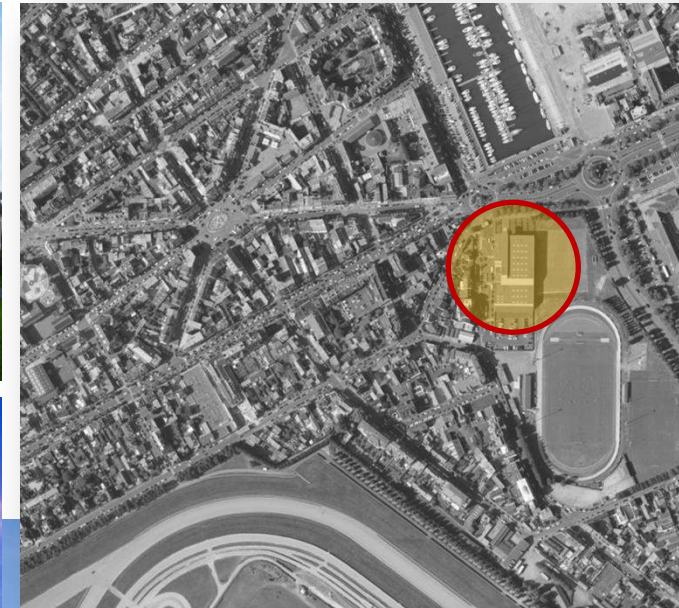
Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine

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

Le palais omnisports de Deauville se situe en partie nord 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.



4.10 - L'architecture contemporaine



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

4.10.3 - 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.



5. Dysfonctionnements urbains et architecturaux

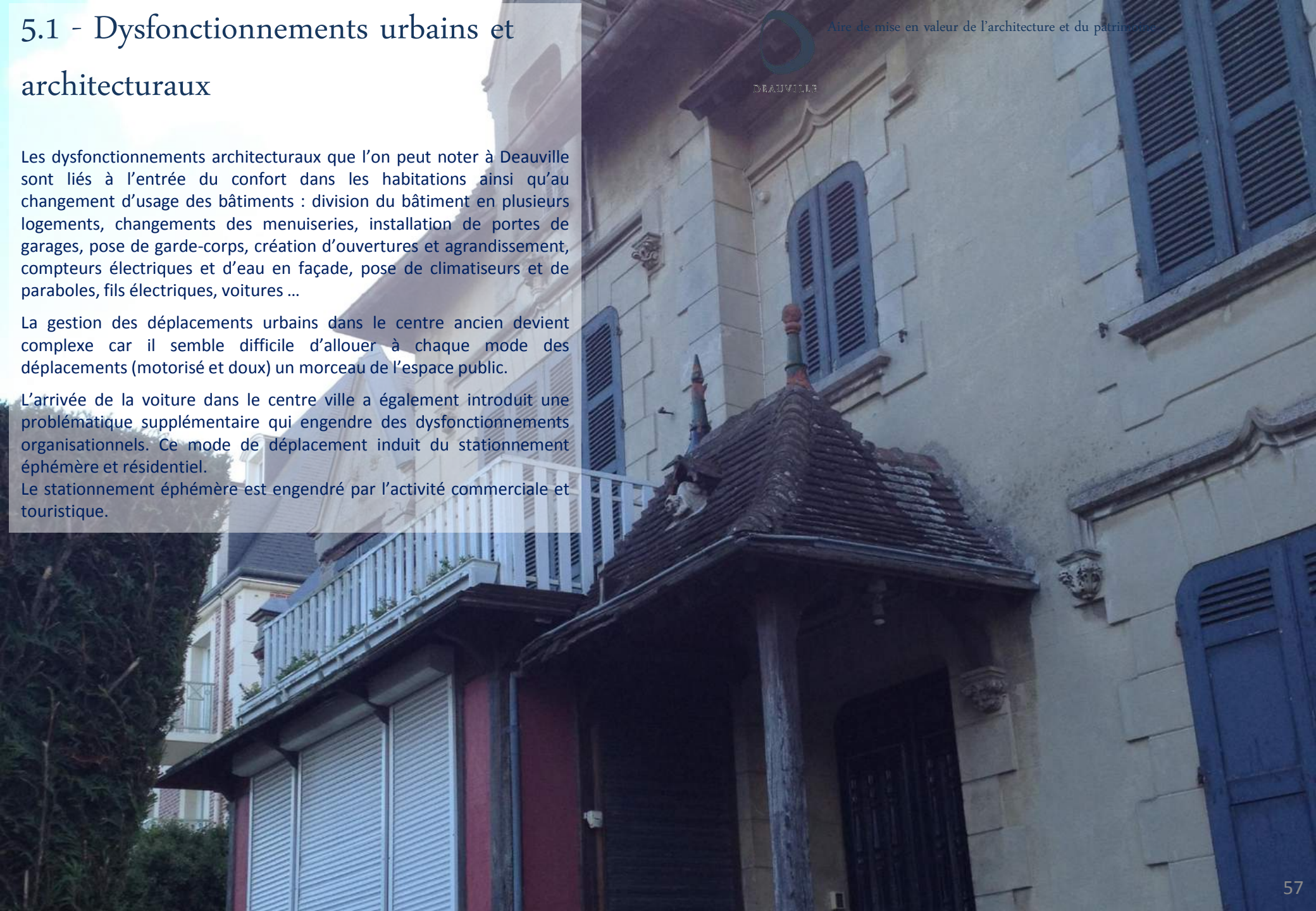
5.1 - Dysfonctionnements urbains et architecturaux

Les dysfonctionnements architecturaux que l'on peut noter à Deauville sont liés à l'entrée du confort dans les habitations ainsi qu'au changement d'usage des bâtiments : division du bâtiment en plusieurs logements, changements des menuiseries, installation de portes de garages, pose de garde-corps, création d'ouvertures et agrandissement, compteurs électriques et d'eau en façade, pose de climatiseurs et de paraboles, fils électriques, voitures ...

La gestion des déplacements urbains dans le centre ancien devient complexe car il semble difficile d'allouer à chaque mode des déplacements (motorisé et doux) un morceau de l'espace public.

L'arrivée de la voiture dans le centre ville a également introduit une problématique supplémentaire qui engendre des dysfonctionnements organisationnels. Ce mode de déplacement induit du stationnement éphémère et résidentiel.

Le stationnement éphémère est engendré par l'activité commerciale et touristique.



5.2 - Les baies

Les baies correspondent aux ouvertures dans un mur pour réaliser une porte ou une fenêtre.

Selon l'occupation des bâtiments, les baies ont été transformées et parfois redessinées dans leur nombre et leur proportion sans prendre en compte l'ordonnancement de la façade originelle.

L'arrivée du confort (double vitrage, volet roulant,...) et de nouveaux matériaux type PVC a engendré également des dégradations des façades.

Les menuiseries en PVC sont souvent des modèles « standard ». Ainsi, le plus souvent c'est la baie que l'on adapte à l'huissier et non pas l'inverse. La façade est alors déstructurée.

Les huisseries en PVC disposent également de coloris brillant contrairement au bois dont le rendu est mat. Enfin, le découpage des huisseries est rarement le même qu'à l'identique ce qui nuit également à la lecture de la façade.

Les volets en bois d'origine ont parfois été déposés laissant ainsi la façade à nue. Les coffrets de volets roulants sont généralement posés à l'extérieur engendrant alors visuellement un désordre.



Les coffrets des volets roulants posés à l'extérieur génèrent une lourdeur au niveau de la façade. On a l'impression que l'imposte a été doublé. L'ajout du coffret de volet roulant sur la partie vitrée de la fenêtre réduit l'entrée de la lumière dans les habitations obligeant ainsi les occupants à s'éclairer électriquement plus souvent. La pose extérieure des coffrets des volets roulants nuit ainsi à la préservation du patrimoine et va également à l'encontre du développement durable.



L'ensemble des menuiseries a été changé sans prendre en considération ni le découpage du vitrage d'origine, ni la dimension, ni le matériaux d'origine des fenêtres.



5.3 - Les Clôtures

La clôture est un élément essentiel car elle assure la continuité urbaine du lieu lorsque l'habitation est construite en retrait. Ainsi, c'est le premier élément bâti qui est donné à voir. Elle peut être plantée ou construite avec ou non des ferronneries.



La clôture ne semble pas correspondre avec la date de la construction de la maison. Les ferronneries ont été changées pour un modèle plus récent qui dans sa forme n'est pas en adéquation avec les ferronneries des balcons. L'ajout de canisses vertes en plastique dégrade visuellement la clôture. L'emploi de ce type de matériaux n'est pas conseillé. Le plastique est fragile, résiste peu au vent et sa couleur souffre de la lune et du soleil.

Lors de la réfection de la clôture, un modèle de ferronnerie se rapprochant de la clôture d'origine aurait du être privilégié.



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

La clôture en bois a été remplacée par une clôture en PVC. Le matériau utilisé est brillant alors que le rendu du bois peint est mat..

Vernir le bois n'est pas sein pour le matériau car il l'empêche de respirer. Le vernis donne au bois un aspect brillant et une couleur inadaptée. La forme du portail et du portillon respecte les modèles d'origine présents sur la commune de Deauville. .



5.4 - Les extensions

Les extensions, créations de garage, ou surélévations sont rarement réussies et sont pratiquement toujours en rupture avec le bâti originel. Ils participent à la continuité urbaine du bâti existant. À ce titre, ils nécessitent une attention particulière.



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

DEAUVILLE

La surélévation de l'immeuble n'est pas harmonieuse. Elle est disproportionnée par rapport aux ouvertures de l'étage précédent. Elle alourdit ainsi l'ensemble du bâtiment et même la place de Morny semble déséquilibrée car à l'origine, les bâtiments avaient tous la même hauteur.



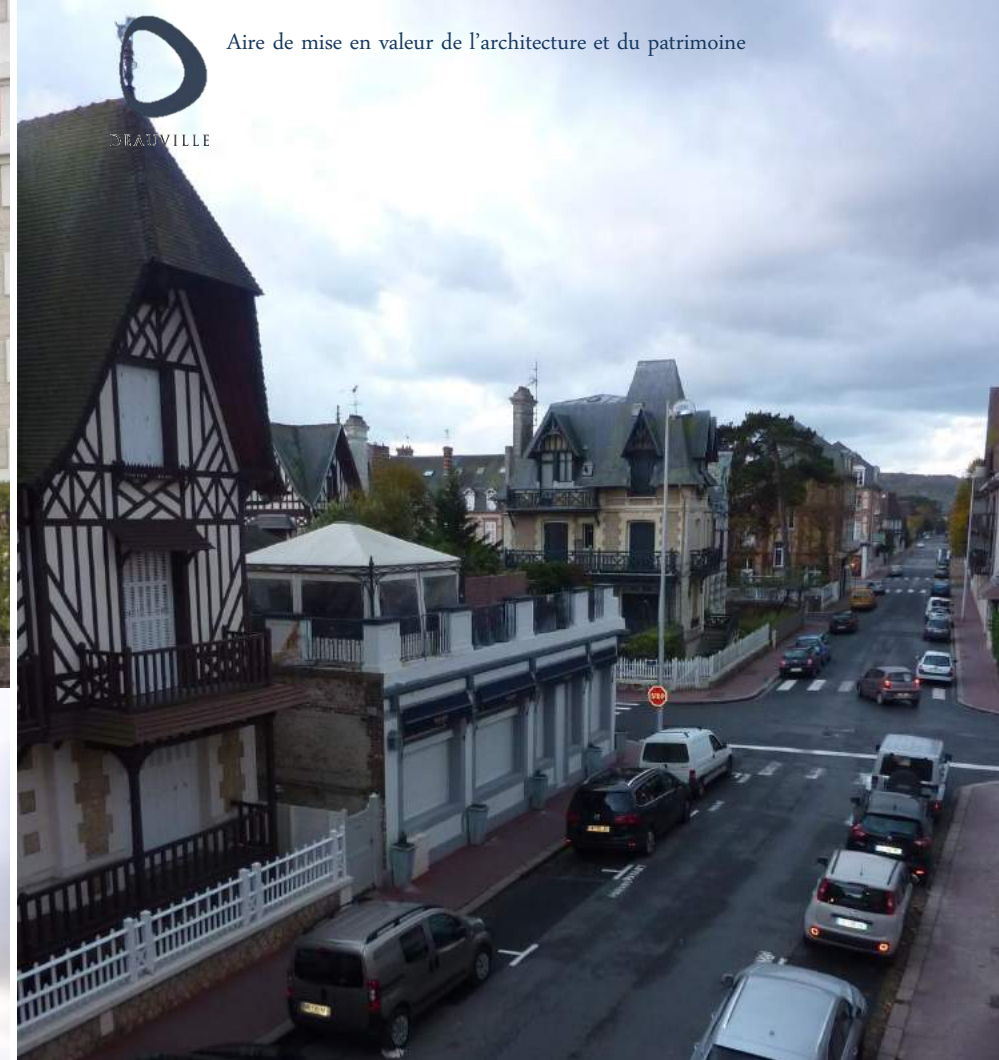
La voiture a pris une telle place dans les modes de vies que de nombreux garages sont construits sur des propriétés qui en étaient dépourvues.

Cet exemple illustre le fait que la forme du bâtiment, la pente du toit et son matériau ainsi que la finition des enduits sont également à prendre en considération au même titre que le dessin et le matériau de la porte de garage.

Dans ses proportions et sa forme, cette extension semble réussie. Les ouvertures de l'étage sont bien placées et hiérarchisées. Cependant, la grande baie du rez-de-chaussée est beaucoup trop importante par rapport à la façade. Les baies du premier étage et du second ne dialoguent pas.



Il semblerait que la marquise d'origine ait été changée et remplacée par un vestibule en aluminium de couleur marron. Les ferronneries d'origine subsistent.



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

DEAUVILLE

Le toit terrasse de ce commerce a été complètement investi en jardin privatif. Une pergola bâchée semble ne plus quitter la terrasse (photo prise en novembre) et des palplanches en bois ont été posées afin de se protéger des regards.

Cette construction nouvelle propose une réécriture du style architectural de la maison d'origine. De part sa forme et ses proportions ce nouveau bâtiment ne dialogue absolument pas avec la maison.

5.5 - Les éléments perturbateurs

Les éléments perturbateurs sont essentiellement visuels. Ils englobent les fils électriques et téléphoniques, les poubelles, le mobilier urbain, l'éclairage public, les voitures, les antennes paraboliques, les climatiseurs, etc.

Un mobilier urbain hétérogène, non adapté et mal dimensionné est également source de nuisance. Le mobilier urbain de Deauville est disparate. Suivant les aménagements urbains réalisés et les époques auxquelles ils ont été faits, un type de mobilier urbain différent (banc, poubelles, lampadaires, pots de fleurs, etc ...) à été utilisé pour qualifier les espaces. Une homogénéité du mobilier urbain permettrait de qualifier les espaces .

Ces éléments perturbateurs sont identiques à tous les centres anciens qui doivent s'adapter à l'arrivée de nouveaux mode d'habiter et de vie dans des organisation urbaines anciennes.



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



Le boulevard Eugène Cornuché est complètement investi par les voitures. La perspective urbaine de ce grand boulevard est très largement rétrécie par les deux bandes de stationnement de chaque côté de la voie.



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



5.6 - Les façades commerciales

Longtemps l'exclusivité des exploitants, des « designers » ou autres créateurs d'enseignes commerciales, la mise en scène des façades commerciales s'est très souvent articulée, au même titre d'ailleurs que la publicité urbaine, autour des seuls critères de la lisibilité et de la signalétique.

Ainsi l'aménagement des commerces entraîne souvent des modifications de la structure et de la modénature de la façade initiale, voire une rupture dans l'harmonie générale de l'immeuble.

Du fait de son attractivité tant hivernale qu'estivale, les terrasses de Deauville sont toute l'année occupées et investies par les commerçants. En hiver les commerçants proposent à leur clientèle des terrasses fermées et chauffées. Ces structures mises les unes au bout des autres dénaturent le paysage urbain de Deauville. Les grandes artères semblent rétrécies et les façades remarquables des immeubles ont disparu.



Ces deux photos illustrent le fait que les aménagements de devantures sont faits sans prendre en considération l'ordonnancement de la façade originelle. Les alignements des ouvertures n'ont pas été respectés. Le dialogue architectural est rompu entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs.



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



5.7 - Les lais de mer

Les lais de mer ont été investis par de nouveaux équipements comme le centre international de Deauville ou bien des parkings.

Ces aménagements ont été construits sur d'anciens marais or ces nouveaux équipements sont très minéraux. On perd la transition progressive et naturelle des jardins d'avant entre l'espace bâti et la mer.





6. Le paysage naturel et anthropique

6.1 - 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. Le grand paysage de Deauville se compose alors de la mer et du coteau. Le paysage de marais a disparu avec l'urbanisation de la cité balnéaire.

6.1.1 - La mer

La mer engendre un paysage immense au relief très plat. Du fait du type d'occupation du front d'eau par l'homme, les paysages divergent. Ainsi 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. On a une impression pas moins naturelle de la mer mais peut être plus dangereuse.





6.1.2 - Le coteau

Le coteau boisé de Deauville apparaît comme une montagne étant donnée la vaste étendue extrêmement plate que propose la côte marine.

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 sentes piétonnes irriguent le site et favorisent les déplacements doux.



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





6.1.3 - Les lais de mer

À l'origine, les lais de mer constituaient une vaste zone de lande entre le mont Canisy et la mer. Ce territoire était fréquemment inondé par les crues et les marées montantes.

Le recul de la mer après la tempête de 1874 modifia considérablement la structure urbaine de la ville de Deauville. En effet, la promenade et la terrasse de Deauville ne bordèrent plus la plage mais une zone boueuse et insalubre.

Pour poursuivre et développer sa vocation balnéaire, une estrade en bois fût réalisée pour accéder aux bancs de sable découverts à marée haute. Ces bancs de sable ont été aménagés et confortés pour en faire la nouvelle plage de Deauville.

L'espace entre la terrasse et le nouveau front de mer a été comblé et planté. Monsieur Cornuché inventa pour ces nouveaux terrains le terme de plage fleurie.

Ce secteur appelé communément « les lais de mer » fait la particularité du front de mer de Deauville.

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.



Un paysage d'exception



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

Les réminiscences d'un paysage que l'on pourrait qualifier de « naturel » se traduisent par la présence des ourlets boisés situés majoritairement sur le haut du coteau, aux endroits où les pentes apparaissent trop abruptes pour envisager toute autre occupation.

C'est ce type de boisement qui marque les vallées de Basse Normandie, et rappelle donc l'inscription de Deauville dans les logiques des paysages régionaux.

Cela constitue en quelque sorte un trait d'union entre les plateaux agricoles et le paysage emblématique de la station balnéaire. D'autant que le tissu urbain du coteau et les venelles semblent frôler et se mêler à ces groupements végétaux forestiers. Le végétal apparaît donc comme un élément de liaison.

Cependant, dans la station balnéaire, cette influence champêtre et forestière apparaît moins présente. La diversité des ambiances végétales est bien plus marquée par le souci ornemental. Les gammes végétales semblent plutôt marquées par un esprit horticole, voire exotique.

Les limites et les trames végétales participent alors à la structure et à la construction de l'espace urbain. Là, le végétal assurera des continuités, soulignera des fronts bâtis, reliera des volumes architecturaux, limitera l'espace.

Le végétal marque le tissu urbain par une forme, un volume ou une disposition exceptionnelle.

Il est l'élément qui signale un lieu, ponctue ou rythme un parcours, participe à la lisibilité de la ville. Assemblé, il dessine un seuil, souligne un monument, crée un effet de porte. Très souvent il accompagne le réseau viaire ; là, il vient amplifier la rectitude des façades, la logique des rues... L'alignement souligne alors le tracé et le parcours ; il renforce la clôture.



6.2 - Typologies végétales



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

La variété des ambiances paysagères de la commune de Deauville tient à la présence d'un patrimoine végétal diversifié et notamment aux nombreux pins maritimes remarquables, repérés dans le présent chapitre.

A l'échelle de chaque habitation, le végétal contribue, globalement, à atténuer les effets des trames parcellaires rigides. Les jeunes plants se transforment en arbres, les haies séparatives deviennent massifs fleuris, les plantes grimpantes envahissent pignons et murs de clôture. L'ensemble peut être, à terme, perçu comme une masse végétale complexe, hétéroclite, dont les bases se sont fondues dans un paysage général. Cette diversité est en partie liée aux formes végétales structurelles anciennes mises en œuvre par les habitants aux débuts des aménagements.

6.2.1 - 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.

L'arbre est abri ou refuge, voûte ou galerie, ombrelle ou protection. Sa fraîcheur, ses couleurs, ses feuillages sont autant d'attraits, d'éclats, pour le riverain comme pour le promeneur.

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



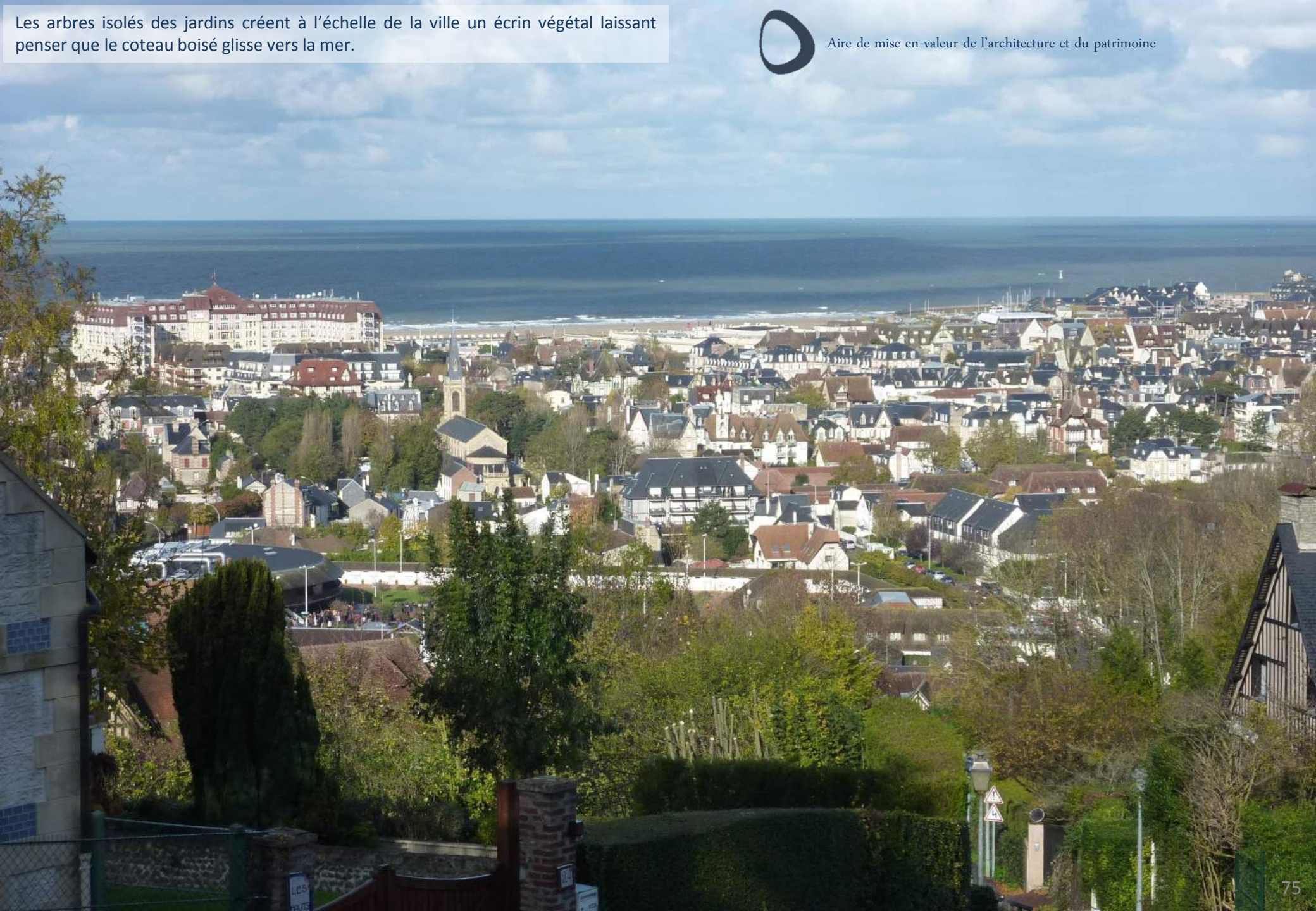


Quelque soit la taille de la parcelle où l'importance de l'habitation, l'arbre est toujours présent dans les jardins. Plantés assez proches de la clôture, les arbres servent d'écran végétal. Ils créent une intimité des lieux permettant ainsi que la maison soit vue mais pas ses occupants. Les branches et les feuilles forment une dentelle à travers laquelle on devine les villas. Leur alignement à la rue permet aussi de qualifier l'espace public et d'appuyer les perspectives urbaines. Lorsqu'ils sont plus en retrait, ils rayonnent sur le jardin et le structurent.

Les arbres isolés des jardins créent à l'échelle de la ville un écrin végétal laissant penser que le coteau boisé glisse vers la mer.



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



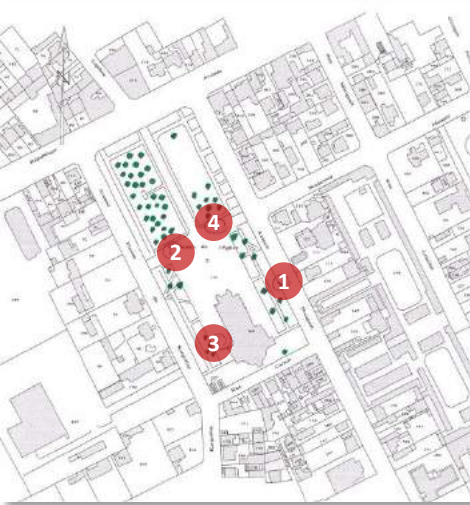
6.2.2 - Les arbres en alignement

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.

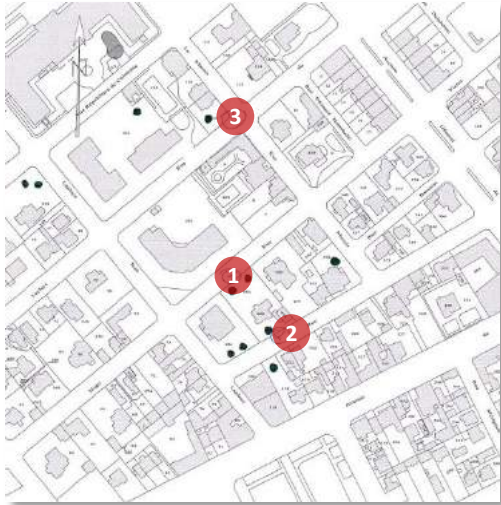
Les modes de plantation et de gestion traduisent un esprit et un art des jardins hérité des traditions classiques du XVIIème siècle, en vogue à la fin du XIXème et au début du XXème siècle, un vocabulaire végétal néo-classique, ces alignements étant taillés en marquise ou en rideau, formant aujourd'hui des têtes de chat.



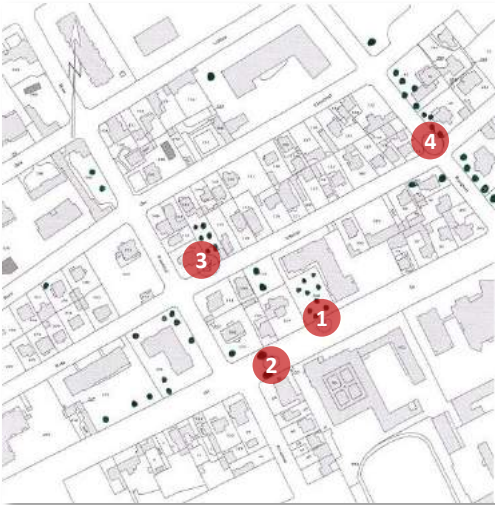
6.2.3 - Les arbres remarquables



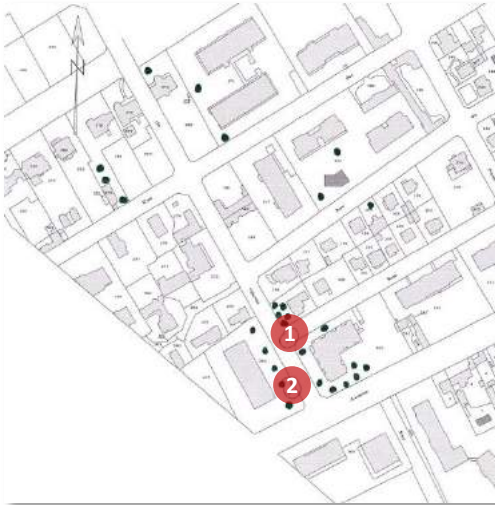
Quartier de l'Eglise



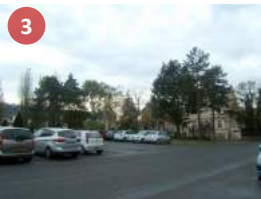
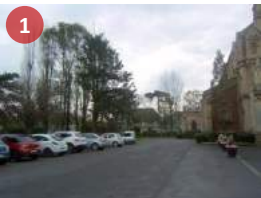
Quartiers Laplace - Le Marois



Quartiers Pasteur - Raspail



Quartier de Gheest

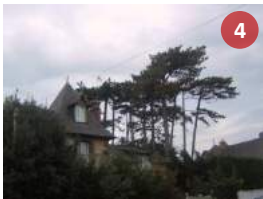


Quartier de l'Eglise

Quartiers Laplace - Le Marois



Quartiers Pasteur - Raspail



Quartier de Gheest





6.2.4 - Les boisements

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 boisements s'accrochant aux coteaux et aux pentes les plus fortes sont denses. Erables sycomores, marronniers et frênes se mêlent aux hêtres, aux noisetiers et aux lierres.

Cependant ces espaces apparaissent vulnérables.

Parce qu'ils sont soumis à des pressions diverses, la composition de ces boisements peut être qualifiée de fragile. Ainsi les cheminements aléatoires formés sous certains bois contribuent à faire disparaître la strate herbacée, à tasser les sols et à créer, à terme, par le maillage très serré des sentiers, des conditions défavorables pour la croissance et le développement durable de ces boisements.

6.2.5 - Les haies

Si les haies peuvent structurer l'intérieur d'un jardin, leur impact est essentiellement lié à leur situation de mitoyenneté entre parcelles privées, voire avec l'espace public.

Les typologies des haies présentes à Deauville apparaissent assez variées et s'inspirent des origines rurales du bourg (présence de charmes, hêtres taillés, ormes, viornes, aubépines et fusains).

Cependant, des effets décoratifs sont souvent recherchés. Les feuillages et floraisons ornementales agrémentent alors ces haies.

L'influence maritime marque aussi son empreinte sur la gamme des buissons : escallonias, troènes, eleagnus...

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



6.2.6 - 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.

De l'intimité stricte à l'intimité suggérée voire à l'espace de représentation et d'expression, le panel des jardins favorise des situations différentes.

Ainsi, une haie qui souligne une clôture, un arbre qui déborde sur la chaussée, une grimpante qui retombe du haut d'un mur, le jardin marquant la personnalité de son propriétaire, sont autant d'éléments empruntés à l'espace privé au bénéfice de l'espace public.

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). Parfois, ils servent de soutènement à une terrasse. L'accès à un garage peut alors être inclus dans la masse des terres retenues en amont de l'ouvrage de soutènement.

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 de fer... Une haie peut également épauler cet ouvrage.

Le mur est parfois en matériaux locaux mais beaucoup présentent un aspect peint, recouvert d'un enduit ciment aux couleurs claires, en contradiction avec la chaleur des matériaux naturels ou traditionnels.

Les haies qui soulignent ces murs sont souvent plus basses, plus libres et plus ornementales. Parfois, elles sont taillées, reprennent simplement le gabarit du mur bahut ou bien soulignent, par une hauteur plus importante, la grille.

La variété des plantes décoratives est déclinée dans une gamme plus horticole. Le regard file souvent, même partiellement, au-dessus de cette limite, et laisse découvrir la richesse d'un jardin ou la beauté d'une villa. Il y a ainsi une part de choses données à voir et donc un enrichissement visuel du paysage communal.

Ce qui est perceptible depuis l'espace public, ce qui est balayé par le regard devient espace public, paysage public.

Parfois la clôture est traitée en végétation. Les haies sont alors souvent taillées, de formes assez rigides. Le thuya ou le laurier palme composent majoritairement ces haies ; le choix de ces végétaux souligne cette volonté de créer des murs certes verts et vivants, mais hermétiques aux vues extérieures, et assurant une permanence des décors saisonniers.





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.

La composition, le choix des plantes est souvent le révélateur de la personnalité du foyer qui y habite. Aussi les formes les plus variées et les plus riches semblent pouvoir être déclinées ici.

De la sobriété d'un parvis aux compositions les plus complexes, du fleurissement exubérant aux décorations extérieures, de l'art naïf au pied d'une maison aux parterres taillés, toute l'ingéniosité et la créativité des habitants s'expriment.

Les jardins donnés à voir depuis la rue contribuent grandement à la diversité des ambiances paysagères de la commune, à la variété des découvertes lors des promenades.





7. Analyse environnementale

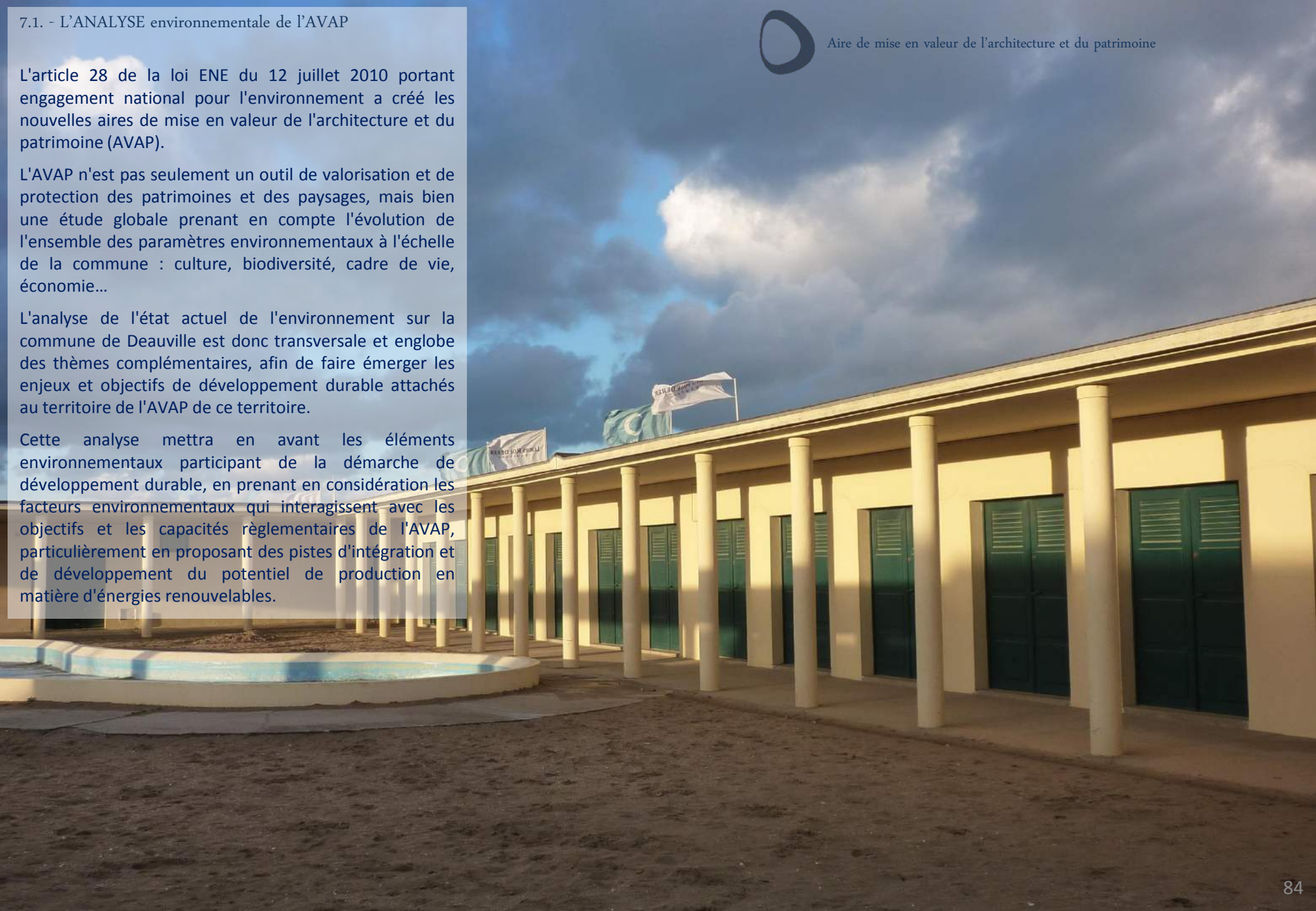


L'article 28 de la loi ENE du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement a créé les nouvelles aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP).

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.





7.2. - 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.

7.3 - Développement durable et patrimoine bâti : les enjeux

Le patrimoine bâti constitue la trame et le support matériel de notre espace géographique, historique, social et culturel ; à ce titre il est irremplaçable. Il est d'autant plus irremplaçable que notre mode de vie et de production ne permet plus de construire ainsi. C'est une raison supplémentaire pour le préserver.

Or, paradoxalement, le nouvel engouement généralisé pour le « développement durable » est justement ce qui risque d'aller à l'encontre des bonnes pratiques pour sa préservation.

De façon générale, le patrimoine est menacé par les nouvelles règles et la normalisation. Aujourd'hui tout doit faire l'objet de normes, or les constructions anciennes sont par essence non normalisables.

Il se révèle donc indispensable de bien les connaître.



7.4. - Connaissance du patrimoine bâti ancien

7.4.1 - Caractère bioclimatique du bâti ancien

Le bâti rural ancien est issu de son environnement immédiat ; il bénéficie d'une conception bioclimatique. Il vit avec et par son environnement. Il se caractérise par son implantation en fonction du site, de son relief, de sa géologie, en fonction des éléments naturels, son orientation par rapport au soleil, aux vents, à la pluie. Ce bâti ancien est, par nécessité, basé sur l'économie des moyens, alors très modestes ; il est fruit de la solidarité sociale, d'un développement local autosuffisant.

Il est construit avec les matériaux, disponibles à proximité et peu transformés, qui sont issus du sous-sol ou des végétaux.

Il est également basé sur une économie de gestion de l'espace qui se manifeste clairement par le mode de groupement d'habitat, ensemble isolé, groupé ou urbain, qui joue un rôle important dans le confort thermique (mitoyenneté, écran solaire, protection au vent ...).

Le développement urbain s'affranchit progressivement de certaines contraintes de l'environnement, mais perfectionne les qualités constructives.

7.4.2 - Caractéristiques constructives du bâti ancien

Il est très diversifié : le bâti ancien, totalement dépendant des conditions géologiques locales particulièrement en milieu rural, diffère d'une région à l'autre, d'un affleurement à l'autre ; bien que le constructeur ait partout la même démarche, la diversité du bâti ancien, bien que non recherchée, est donc générale.

Il est "hydrophile" et gère l'humidité: les matériaux traditionnels ont pour principale caractéristique d'être perméables à l'eau et à la vapeur d'eau ; ils sont mis en œuvre comme tels et en respectent la logique par nécessité.

La construction traditionnelle est réalisée sur le principe de l'empilement (tas de charge, voûte...) **et de l'assemblage** (murs, charpente). Elle ne doit sa stabilité que par l'effet du poids d'un matériau ou ouvrage sur ceux qui le supportent ; on ne constate aucun phénomène de colle, aucun effet monolithe. La maçonnerie traditionnelle est souple, capable de s'adapter à des déformations importantes, sans cassure.

Le bâti ancien est durable : les constructions anciennes ont franchi les siècles, parfois sans véritable entretien. Leur durabilité doit être appréciée à cette échelle de temps.

7.4.3 - La maçonnerie : des murs épais et lourds

Le mur épais en terre crue est très homogène et présente d'excellentes qualités thermiques. Outre ce cas, la constitution d'un mur en maçonnerie peut être résumée ainsi : deux parements, l'un extérieur, l'autre intérieur sont reliés par des éléments traversants et un blocage intérieur ; l'épaisseur totale est importante (de 45 cm à un mètre ; moyenne : 55 cm).



Malgré les difficultés de modélisation du comportement des bâtiments anciens, les observations approfondies permettent d'en comprendre le fonctionnement, ses caractéristiques majeures et ce que l'on peut raisonnablement en attendre. Elles révèlent des qualités importantes et méconnues : comportement bioclimatique, forte inertie, ventilation naturelle, confort d'été ...

7.5.1 - Les murs et les sols lourds: inertie thermique et « respiration »

L'ensemble des parois verticales et horizontales, murs extérieurs mais aussi murs de refend intérieurs ainsi que les sols et planchers lourds, de par leur poids et leur inertie, jouent un rôle de stockage et de régulation thermique en saison froide, mais offrent aussi un excellent confort d'été.

La porosité à l'air et à la vapeur d'eau sont une des caractéristiques fondamentales de la maçonnerie ancienne. Le mur traditionnel laisse passer la vapeur d'eau ; il est dit "perméant"; il constitue un volant thermique et hygrométrique (la condensation se fait à l'intérieur du mur), il échange par rayonnement.

Les anciens réduisaient le rayonnement froid de la paroi du mur en installant des matériaux à faible effusivité (qui prennent vite la température de l'air): tentures, boiseries, enduit de chaux..., mais dans tous ces cas le mur garde ses qualités de paroi respirante.

La maçonnerie en pierre offre un bon dosage entre inertie thermique et isolation. Elle ne présente pas de pont thermique.

7.5.2 - Les espaces tampons : combles, mitoyens, caves

Ces espaces protègent les lieux de vie du contact direct avec l'extérieur, en atténuant considérablement les variations de température et d'humidité. Les combles constitués par le vide de la charpente étaient rarement habités ou pour des occupations secondaires. Ils jouaient thermiquement le rôle majeur d'espace tampon. Aujourd'hui, ils sont souvent habités.

7.5.3 - Le second œuvre : apport de lumière, voire de chaleur, protection, ventilation...

Le système constructif ancien n'offrait pas, notamment pour des raisons de protection et de confort, de très grandes surfaces de baies. Mais les fenêtres, presque toujours en hauteur, permettaient à la lumière de pénétrer profondément.

Les volets et contrevents contribuent fortement au dosage du confort thermique d'hiver et d'été.

Les menuiseries, non parfaitement jointives, assuraient, de fait, une ventilation permanente nécessaire au maintien des bois, à l'assainissement des maçonneries et au renouvellement de l'air ambiant.

7.5.4 - Un comportement thermique d'été très favorable

En été, dans le bâti ancien, les températures intérieures sont en moyenne inférieures aux températures extérieures. Une inertie très forte, jusqu'à 8h de déphasage, permet de restituer pendant la journée la fraîcheur nocturne à l'intérieur des logements. Enfin, rappelons que l'évaporation diurne de l'eau contenue dans les murs crée du froid.

7.5.5 - L'humidité à maîtriser

Un excès d'eau a pour effet de diminuer considérablement les performances thermiques des matériaux et un bâti est réputé sain lorsqu'il n'en est pas victime.

Diverses dispositions gèrent ce problème :

- au bas du mur, le drainage extérieur mais aussi intérieur, l'installation au-dessus d'une cave permettent de réduire les remontées capillaires ;
- sur la hauteur du mur, l'enduit assure traditionnellement une protection thermique et à l'eau, tout en laissant passer l'eau sous forme gazeuse ;
- enfin, en haut du mur, un bon système de couverture est fondamental.



7.6.1 - Limites du bâti ancien au regard de nos modes de vie et besoins de confort actuels

Les changements de mode de vie et les exigences de confort auxquelles nous sommes désormais habitués (répartition de la chaleur, facilité d'approvisionnement, satisfaction immédiate d'une chaleur uniformément répartie...) contribuent à vouloir utiliser le bâti dans des conditions pour lesquelles il n'est pas toujours conçu.

Une recherche d'isolation thermique et de chauffage sont des préoccupations incontournables, mais certaines sont très difficilement conciliables avec le respect de l'aspect du bâti ancien. Doubler un mur, isoler une toiture, installer des doubles vitrages ou des canalisations dans le sol... impliquent des transformations en chaîne qui peuvent conduire à une dénaturation profonde de ce qui fait le caractère des espaces, des mises en œuvre et des matériaux traditionnels.

7.6.2 - Logiques contemporaines de confort et cohérence avec le bâti ancien

Certains procédés contemporains (pour améliorer les performances thermiques de ces murs anciens) peuvent conduire à des aberrations. En effet, si les échanges gazeux sont perturbés ils peuvent être la cause de graves désordres hygrométriques.

L'inefficacité des isolants intérieurs avec pare-vapeur, les risques de l'humidité dans les murs : L'air chauffé dans une habitation en hiver est en surpression par rapport à l'extérieur et cherche donc à en sortir ; au fur et à mesure qu'il se rapproche de l'extérieur, en traversant la paroi il se refroidit et la vapeur d'eau qu'il contient se condense. Si l'on isole le mur par l'intérieur, la condensation se fait dans l'isolant ; avec les isolants fibreux amorphes comme les laines minérales, l'eau s'accumule entre les fibres, ruine les capacités isolantes de ceux-ci et les détériore rapidement.

Si, pour empêcher l'air intérieur chargé d'humidité de pénétrer dans la paroi, on pose un film étanche à l'air et à la vapeur d'eau (un « pare-vapeur »), il y a alors, condensation car ces points n'offrent pas assez de surface d'évaporation. Le « pare vapeur » emprisonne donc l'eau dans le mur et conduit à sa détérioration.

La ventilation mécanique habituelle est inadaptée : Les procédés conventionnels contemporains (convecteurs...) conduisent à chauffer l'air dans des espaces hermétiques et imperméables, à en évacuer la vapeur d'eau (qui est d'autant plus importante que l'air est chaud) et donc à évacuer l'air chauffé; avec un renouvellement conseillé d'un volume par heure (par VMC), on arrive, dans une journée, à chauffer vingt-quatre fois le volume d'air nécessaire!

C'est ainsi l'air extérieur qui est chauffé en pure perte énergétique; la pollution en est augmentée d'autant inutilement; le bilan est catastrophique et totalement inadapté au bâti ancien (perméable, à forte inertie thermique...).

L'isolation thermique par l'extérieur est fortement déconseillée : L'isolation thermique par l'extérieur (source du froid) est, de façon générale, la meilleure solution, à la condition qu'elle ne soit pas une barrière au passage de la vapeur d'eau, mais ne peut être envisagée qu'exceptionnellement sur le bâti ancien pour des raisons historiques et architecturales (il existe cependant des solutions d'amélioration thermique traditionnelles du type bardages...).



7.6.3 - Techniques, solutions constructives et matériaux adaptés au bâti ancien

Les principes à respecter : chauffage, ventilation, absence d'humidité :

Les sources d'inconfort dans le bâti ancien sont la température de l'air, la température des parois, les mouvements de l'air, l'humidité.

Ne pas empêcher une construction ancienne de respirer : Cette règle s'impose non seulement pour des questions de durabilité mais également de confort thermique.

Privilégier la chaleur des parois à celle de l'air et la perfectionner : La sensation de confort thermique tient autant à la température des parois par échange de rayonnement avec notre corps qu'à celle de l'air : avec une paroi froide, il faut augmenter de plusieurs degrés la température de l'air pour ne pas frissonner. Or ces calories dépensées pour réchauffer l'air sont rejetées à l'extérieur par la ventilation (caricature : un système de ventilation aux normes actuelles extrait au minimum douze fois le volume d'air par jour !). Voilà pourquoi, sans parler encore d'isolation, il est possible d'économiser environ 50% de la facture de chauffage en adaptant la température des parois au lieu de chauffer l'air.

On sait aujourd'hui que les matériaux perçus comme chauds au contact, utilisés par les anciens, sont à faible « effusivité » (leur température s'adapte instantanément, au contraire des matériaux comme la pierre dure qui mettent beaucoup de temps à se réchauffer).

Privilégier les modes de chauffage par rayonnement : Les modes de transmission thermique sont : la convection (par l'air...), par conduction (par le métal...) et le rayonnement (par exemple, le soleil).

En acceptant un fonctionnement "rustique" (l'air restant relativement plus frais), la meilleure solution est le "chauffage par les murs et les sols », c'est-à-dire que ce sont les murs et les sols qui maintiennent la chaleur par leur inertie thermique et qui rayonnent.

Les modes de chauffage par accumulation et rayonnement, notamment par le sol apparaissent les plus performants (géothermie...).

Renforcer le revêtement interne : La réalisation d'un tel mode de chauffage doit être réalisé en respectant la "perspiration" des parois, c'est-à-dire en réalisant un complément isolant "perspirant" (enduit ou dalle, de chanvre et chaux, fibres de bois, composés cellulosiques, torchis allégé,...), issus d'une transformation simple des matériaux naturels de proximité.

Rappelons que les gains d'une isolation ne sont pas proportionnels à son épaisseur : sur une isolation théorique de 10 cm d'épaisseur, les 2 premiers cm apportent 70% de résistance thermique.

Le meilleur rendement thermique est donc obtenu en renforçant les qualités d'isolation thermique du revêtement interne, tout en privilégiant une faible épaisseur pour ne pas nuire aux qualités d'inertie du mur.

Renforcer les performances thermiques des fenêtres : L'installation de vitrages thermiques n'est pas facilement compatible avec des menuiseries anciennes trop légères pour supporter les poids et les nouvelles épaisseurs de vitrages.

Les occultations tels que volets et contrevents doivent être préservés voire réinstallés en compatibilité avec l'architecture du bâti.

Renforcer les performances thermiques des combles : La contrainte principale est de maintenir l'aération des bois de charpente et des supports de la couverture (lattis, voligeage).

Dans le cas désormais le plus fréquent du comble devenu habitable, l'isolant est placé en « rampant », en sous face de la couverture.

Maintenir une ventilation adaptée : En matière de ventilation, l'extraction ponctuelle dans chaque pièce humide par une commande indépendante, dénommée « ventilation mécanique répartie », constitue la solution la plus adaptée.



Supprimer les sources d'humidité : La suppression de l'humidité doit être considérée comme une condition fondamentale. Elle implique la suppression de tous les enduits étanches et la restitution d'enduits respirants.

Un drainage extérieur périphérique, voire intérieur, s'impose et constitue souvent une solution très performante ; en milieu urbain cependant, l'imperméabilisation de sols extérieurs (trottoirs...) est très défavorable et ne le permet pas. La ventilation des caves et sous-sols n'en est que plus nécessaire.

Enfin un bon système de couverture s'impose pour éviter les infiltrations et implique notamment un bon entretien des gouttières lorsqu'il y en a.

7.7 - 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.

7.8 - Les fiches synthétiques

Des fiches synthétiques ont été élaborées 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.



Le bâti ancien en tissu urbain continu

Localisation

Le bâti ancien se retrouve le long des axes de communication.

Forme urbaine

Le tissu urbain est dense avec un réseau de voiries qui ne dépassent que très rarement 10 mètres de large. Les îlots sont de petite dimension. L'implantation des bâtiments à l'alignement sur rue est la règle générale.

L'implantation à l'alignement et en mitoyenneté limite les déperditions énergétiques, en multipliant les adossements.

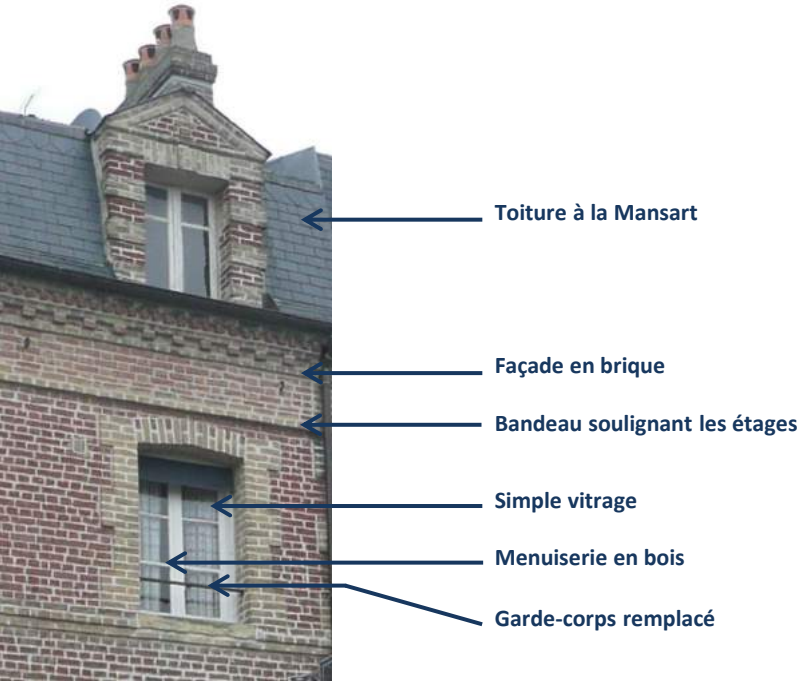
Les apports solaires pour les façades sur cour sont faibles.



Techniques de construction

Chaque unité est implantée sur une parcelle d'une moyenne de 100 m² avec jardin et remise au fond du terrain. De plan carré, elle s'organisait sur 3 niveaux avec une toiture à la Mansart. 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 entraîne une extension du quartier 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. Les baies sont marquées par des encadrements. Les chainages d'angle ainsi que les soubassements sont mis en évidence. La ligne du toit est parfois ornée d'une frise en céramique à motif floral ou géométrique.



HAUTEUR	R+1+C à R+3+C
FACADE	Bandeau soulignant les étages Garde-corps en ferronnerie
STRUCTURE	Façade porteuse Façade sur cour souvent plus fine Façade plus fine vers les étages supérieurs
ENVELOPPE	Murs en briques Pan de bois avec remplissage en maçonnerie et enduit de mortier de plâtre ou de chaux
OUVERTURES	Menuiseries en bois Simple vitrage et double vitrage si rénovation
VENTILATION	Ventilation naturelle et conduit de cheminée dans les pièces principales
TOITURES	Double pente ou combles à la Mansart
DISPOSITION INTERIEURE	Appartement traversant et Rez-de-chaussée très souvent commercial



Analyse thermique du bâti

Ces bâtiments ont été conçus pour fournir un environnement le plus confortable possible à leurs occupants. À l'époque le seul système de chauffage se résume à la cheminée dont les rendements sont dérisoires. La conception des bâtiments répond ainsi à un cahier des charges simple à savoir garder au mieux la chaleur des logements avec pour seule marge de manœuvre l'enveloppe et la taille des ouvertures.

Ces bâtiments correspondent ainsi à une optimisation des constructions pour que le confort des habitants soit assuré au mieux en l'absence de système de chauffage performant. Ces bâtiments possèdent donc certaines qualités thermiques à ne pas négliger et qu'il conviendra de respecter voire même de mettre en valeur lors des différentes opérations de réhabilitation.

1. Façade porteuse

Les murs de façade, les murs de refend et les murs mitoyens portent l'intégralité du bâtiment. Les planchers contribuent peu à la stabilité de l'édifice, et pénètrent à minima dans les façades pour ne pas contraindre la portance des façades. La conséquence de ce principe constructif est que les planchers n'occasionnent pas de pont thermique.

2. Des murs relativement performants

Les fortes épaisseurs d'enduits ajoutées pour préserver la structure des agressions extérieures et intérieures (pluies battantes, insectes, etc) ajoutent à la performance thermique de l'édifice même si on est loin des performances que l'on peut espérer avec des matériaux isolants modernes.

3. Des menuiseries parfois inchangées

Les seuls composants de l'enveloppe des bâtiments qui ont fait l'objet de changements sont les vitrages. Souvent des travaux de remplacement ont été conduits pour des raisons de gêne sonore des façades sur rue. Ainsi la proportion de double vitrage est plus importante sur rue que sur cour. Les simples vitrages qui subsistent entraînent en général des pertes thermiques importantes et participent à l'effet de paroi froide.

4. L'inertie thermique, l'atout des bâtiments anciens

Les bâtiments anciens ont été construits avec des matériaux denses capables d'emmagasiner de grandes quantités de chaleur, cette propriété s'appelle l'inertie thermique. Lorsque la température varie de façon importante entre le jour et la nuit, l'inertie permet de garantir un confort intérieur. Il en est de même pour les fortes chaleurs : ces bâtiments mettent plus longtemps à se réchauffer et restent donc agréables à vivre sans nécessité de climatiser.

5. Ventilation

Les bâtiments anciens sont ventilés naturellement, l'air se renouvelle grâce à la perméabilité des menuiseries. Les appartements traversant permettent également à la ventilation naturelle de fonctionner correctement. Ce point est un avantage très important pour le confort d'été puisque, toutes fenêtres ouvertes, l'appartement se ventile efficacement la nuit.

6. Équipement de chauffage

Ce bâti ancien est conçu avec des cheminées et des conduits pour y brancher des poêles. Les énergies de chauffage étaient alors le bois et le charbon de bois. Aujourd'hui c'est le chauffage individuel électrique ou gaz qui prédomine dans ces logements.

POINTS FORTS DU BÂTI ANCIEN	POINTS FAIBLES DU BÂTI ANCIEN
Inertie thermique forte	Phénomène de paroi froide
Chauffage individuel	Menuiseries et vitrages anciens
Morphologie urbaine favorable (mitoyenneté, taille des ouvertures)	
Pas de ponts thermiques au niveau des planchers	
Appartements traversants	

Recommandations

Il est difficile de donner un chiffre permettant d'évaluer les consommations d'énergie de ces bâtiments anciens car chaque immeuble est un cas particulier : la mitoyenneté, les apports solaires, la taille des ouvertures vont influencer notablement la consommation d'énergie dans un bâtiment qui n'est pas isolé.

Pour diminuer la consommation d'énergie, il faudra mettre en œuvre des mesures simples de réhabilitation et des mesures plus délicates concernant l'enveloppe du bâtiment.

Les mesures simples sont les suivantes :

- **Isolation des combles** (choisir un isolant assez dense pour éviter la surchauffe estivale),
- S'assurer que **les équipements de chauffage** ne sont pas désuets,
- Se poser la question du **changement des vitrages**.

Les mesures plus délicates à mettre en œuvre concernant l'enveloppe du bâtiment c'est-à-dire le choix de l'isolation : isolation thermique par l'extérieure (ITE) ou isolation thermique intérieure (ITI).

7. Choix de l'isolation

Les murs anciens sont perméables à l'eau. Dans un mur ancien transite en permanence de l'eau sous forme liquide ou gazeuse. Si le passage de l'eau dans le mur est interrompu alors de multiples dégâts peuvent être constatés comme le pourrissement de la structure pouvant alors compromettre la stabilité du bâtiment. Lors du choix de l'isolant, il faut impérativement choisir **un isolant perméable à la vapeur d'eau**.

La pose d'une isolation thermique intérieure peut créer une chute de température brutale dans le mur. Proche de l'ambiance intérieure cette chute de température pourra occasionner des phénomènes de condensation dans l'isolant ou dans le mur. A l'inverse, placé à l'extérieur, l'isolant provoque une chute de température qui n'est généralement pas problématique du point de vue de la condensation. L'isolation thermique intérieure nécessite donc la pose d'un pare-vapeur à l'intérieur du logement. L'occupant devra également mettre en œuvre un système de ventilation performant car dans un logement devenu étanche, il faut impérativement évacuer la vapeur d'eau.

L'isolation thermique intérieure (ITI) pose un second problème qui est celui de la **perte d'inertie**.

Le choix d'une ITI condamne en grande partie l'inertie des façades ce qui est un inconvénient majeur pour le confort d'été.

À l'inverse l'isolation thermique par l'extérieure (ITE) ne compromet pas l'inertie du bâtiment car le tampon thermique que constituent les murs reste en contact avec l'ambiance intérieure.

Le troisième problème que pose l'ITI est la création de ponts thermiques. L'interruption de l'isolant au niveau du plancher crée des ponts thermiques et donc une hétérogénéité de la température de façade, ce qui est source de phénomène de condensation. Dans le cas d'une ITE, ce problème ne se pose pas.

Le problème posé par l'isolation extérieure est la question de la place du dispositif. Concernant l'ITE, il faut autoriser un débord de 20 cm sur l'espace public. Dans le cas des ITI, les occupants doivent se résoudre à perdre quelques mètres carrés de la surface habitable.

L'ITE semble être la solution technique la plus simple à mettre en œuvre. Cependant elle est inappropriée lorsque la valeur patrimoniale du bâtiment est compromise.

Lorsque les contraintes patrimoniales ne permettent pas la mise en œuvre d'une ITE

Un des points faibles du bâti ancien est le phénomène de parois froides. Il est envisageable de baisser les consommations d'énergie en travaillant sur l'enduit intérieur, en posant quelques centimètres d'enduit aux propriétés isolantes comme l'enduit chaux-chanvre.

On peut également poser un enduit isolant extérieur si la préservation du patrimoine le permet, c'est-à-dire si la façade de l'immeuble est enduite dans sa conception originelle.

Dans ce cas, un ravalement avec restauration d'un enduit à la chaux est préférable, et, la pose d'une ITE est susceptible d'améliorer l'état général du bâti, ainsi que ses consommations d'énergie.

Techniques de construction

Pour la résistance à la corrosion marine, la brique s'imposa comme matériau de construction. Le moellon calcaire était réservé aux chaînages d'angle ou aux encadrements de baies. Les toitures à longs pans étaient très souvent recouvertes d'ardoises.

Les façades étaient découpées en travées régulières et les ouvertures étaient hiérarchisées en fonction des étages : baies cintrées au rez-de-chaussée, à arc segmentaire au 1^{er} étage, lucarnes à fronton triangulaire ou cintré au niveau des combles. 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.

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



Localisation

Les villas anciennes se retrouvent sur le front de mer et dans le quartier des villas.

Forme urbaine

Elles sont implantées au cœur d'une trame parcellaire relativement importante formant un îlot traversant.



HAUTEUR

R+2+C à R+4+C

FACADE

Bandeau soulignant les étages
Balcons filants à divers étages
Ornements riches,
Oriels, loggias
Garde-corps en ferronnerie ou en bois

STRUCTURE

Façade porteuse
Façade plus fine vers les étages supérieurs

ENVELOPPE

Murs en pierre de taille de 40 cm à 50 cm environ
Pan de bois avec remplissage en maçonnerie de 25 à 30 cm d'épaisseur
Métal ou béton armé pour les éléments structurels

OUVERTURES

Menuiseries en bois si rénovation
Simple vitrage et double vitrage si rénovation

VENTILATION

Ventilation naturelle et conduit de cheminée dans toutes les pièces

TOITURES

Plusieurs pentes (zinc ou tuiles)
combles à la Mansart (zinc et/ou ardoise)

DISPOSITION INTERIEURE

Pièces en enfilades traversantes
Pièces humides à tous les étages

Analyse thermique du bâti

Les villas de Deauville sont des bâtiments qui, par leurs épaisseurs de mur, assurent à leurs occupants un confort décent en l'absence de système de chauffage performant. Cependant avec l'arrivée des premiers systèmes de chauffage dans les années 1870, la taille des ouvertures augmente, ce qui est de nature à rendre le bâtiment plus énergivore.

Ces bâtiments possèdent encore de réelles qualités thermiques à ne pas négliger et qu'il conviendra de respecter, voire même de mettre en valeur lors des différentes opérations de réhabilitation.

Le niveau d'ornement est assez élevé sur les façades ainsi que sur les saillies, ce qui crée des zones de moindre résistance thermique qui occasionnent des fuites thermiques, notamment au niveau des oriels et des balcons.

1. Façade porteuse

Les murs de façade, les murs de refend et les murs mitoyens portent l'intégralité du bâtiment. Les planchers contribuent peu à la stabilité de l'édifice, et pénètrent à minima dans les façades pour ne pas contraindre la portance des façades. La conséquence de ce principe constructif est que les planchers n'occasionnent pas de pont thermique.

2. Des murs relativement performants

Les fortes épaisseurs d'enduits ajoutées pour préserver la structure des agressions extérieures et intérieures (pluies battantes, insectes, etc) ajoutent à la performance thermique de l'édifice même si on est loin des performances que l'on peut espérer avec des matériaux isolants modernes.

3. Des menuiseries changées

Les seuls composants de l'enveloppe des bâtiments qui ont fait l'objet de changements sont les vitrages. Le plus souvent, toutes les fenêtres d'une même villa ont été changées. Ainsi le gain de déperdition de chaleur est de 30% si l'ensemble des menuiseries d'une même maison est changé ou réhabilité en même temps.

4. L'inertie thermique, l'atout des bâtiments anciens

Les villas de Deauville ont été construites avec des matériaux denses capables d'emmagasiner de grandes quantités de chaleur, cette propriété s'appelle l'inertie thermique. Lorsque la température varie de façon importante entre le jour et la nuit, l'inertie permet de garantir un confort intérieur. Il en est de même pour les fortes chaleurs : les villas mettent plus longtemps à se réchauffer et restent donc agréables à vivre sans nécessité de climatiser.

5. Ventilation

Les bâtiments anciens sont ventilés naturellement, l'air se renouvelle grâce à la perméabilité des menuiseries.

Les maisons individuelles permettent également à la ventilation naturelle de fonctionner correctement. Ce point est un avantage très important pour le confort d'été puisque, toutes fenêtres ouvertes, l'appartement se ventile efficacement la nuit.

6. Équipement de chauffage

Ce bâti ancien est conçu avec des cheminées et des conduits pour y brancher des poêles. Les énergies de chauffage étaient alors le bois et le charbon de bois.

POINTS FORTS DU BÂTI ANCIEN	POINTS FAIBLES DU BÂTI ANCIEN
Inertie thermique forte	Phénomène de paroi froide
Chauffage individuel	Menuiseries et vitrages anciens
Pas de ponts thermiques au niveau des planchers	Morphologie urbaine défavorable (habitat isolé, taille des ouvertures)
logement traversants	

Recommandations

Il est difficile de donner un chiffre permettant d'évaluer les consommations d'énergie de ces bâtiments anciens car chaque immeuble est un cas particulier : la mitoyenneté, les apports solaires, la taille des ouvertures vont influencer notablement la consommation d'énergie dans un bâtiment qui n'est pas isolé.

Pour diminuer la consommation d'énergie, il faudra mettre en œuvre des mesures simples de réhabilitation et des mesures plus délicates concernant l'enveloppe du bâtiment.

Les mesures simples sont les suivantes :

- **Isolation des combles** (choisir un isolant assez dense pour éviter la surchauffe estivale),
- S'assurer que **les équipements de chauffage** ne sont pas désuets,
- Se poser la question du **changement des vitrages**.

Les mesures plus délicates à mettre en œuvre concernant l'enveloppe du bâtiment c'est-à-dire le choix de l'isolation : isolation thermique par l'extérieure (ITE) ou isolation thermique intérieure (ITI).

7. Choix de l'isolation

Les murs anciens sont perméables à l'eau. Dans un mur ancien transite en permanence de l'eau sous forme liquide ou gazeuse. Si le passage de l'eau dans le mur est interrompu alors de multiples dégâts peuvent être constatés comme le pourrissement de la structure pouvant alors compromettre la stabilité du bâtiment. Lors du choix de l'isolant, il faut impérativement choisir **un isolant perméable à la vapeur d'eau**.

La pose d'une isolation thermique intérieure peut créer une chute de température brutale dans le mur. Proche de l'ambiance intérieure cette chute de température pourra occasionner des phénomènes de condensation dans l'isolant ou dans le mur. A l'inverse, placé à l'extérieur, l'isolant provoque une chute de température qui n'est généralement pas problématique du point de vue de la condensation. L'isolation thermique intérieure nécessite donc la pose d'un pare-vapeur à l'intérieur du logement. L'occupant devra également mettre en œuvre un système de ventilation performant car dans un logement devenu étanche, il faut impérativement évacuer la vapeur d'eau.

L'isolation thermique intérieure (ITI) pose un second problème qui est celui de la **perte d'inertie**.

Le choix d'une ITI condamne en grande partie l'inertie des façades ce qui est un inconvénient majeur pour le confort d'été.

À l'inverse l'isolation thermique par l'extérieure (ITE) ne compromet pas l'inertie du bâtiment car le tampon thermique que constituent les murs reste en contact reste en contact avec l'ambiance intérieure.

Le troisième problème que pose l'ITI est la création de ponts thermiques. L'interruption de l'isolant au niveau du plancher crée des ponts thermiques et donc une hétérogénéité et un phénomène de condensation. Dans le cas d'une ITE ce problème ne se pose pas.

Le problème posé par l'isolation extérieure est la question de la place du dispositif. Concernant l'ITE, il faut autoriser un débord de 20 cm sur l'espace public. Dans le cas des ITI, les occupants doivent se résoudre à perdre quelques mètres carrés de la surface habitable. Pour les villas de Deauville, ce principe n'est pas envisageable car elles disposent toutes de moulures à l'intérieur.

L'ITE semble être la solution technique la plus simple à mettre en œuvre. Cependant elle est inappropriée lorsque la valeur patrimoniale du bâtiment est compromise.

Lorsque les contraintes patrimoniales ne permettent pas la mise en œuvre d'une ITE

Un des points faibles du bâti ancien est le phénomène de parois froides. Il est envisageable de baisser les consommations d'énergie en travaillant sur l'enduit intérieur en posant quelques centimètres d'enduit aux propriétés isolantes comme l'enduit chaux-chanvre.

On peut également poser un enduit isolant extérieur si la préservation du patrimoine le permet c'est-à-dire si la façade de la villa est enduite dans sa conception originelle.

Dans ce cas un ravalement avec restauration d'un enduit à la chaux est préférable et la pose d'une ITE est susceptible d'améliorer l'état général du bâti ainsi que ses consommations d'énergie.

Le Bâti récent



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

Localisation

Le bâti récent se retrouve sur l'ensemble du territoire communal.

Forme urbaine

Le bâti récent a favorisé la rupture de la forme urbaine traditionnelle. Le bâtiment n'est plus tributaire de son rapport à la rue mais à d'autres éléments plus fonctionnels (orientation, prospect...). Dans les petites parcelles, les maisons sont systématiquement implantées en retrait de l'alignement. Dans les grandes parcelles, elles sont implantées selon des plan-masse libres. Les petits collectifs sociaux sont ouverts avec de petites barres R+2. Les collectifs privés sont plus imposants, plus hauts et clos. Ils disposent d'espaces libres plantés très qualitatifs.

L'autonomie du bâtiment par rapport à son contexte urbain permet d'augmenter le nombre de façades exposées et, en conséquences, les apports solaires. Inversement, elle crée des contrastes entre les différentes façades en terme de comportement thermique en fonction de leur orientation par rapport au soleil et les bâtiments eux-mêmes ont parfois un effet de masque sur le tissu urbain environnant.

L'absence de végétation haute accroît les risques d'îlot de chaleur urbain (confort d'été non efficace).



Techniques de construction

Les techniques de construction sont différentes selon la destination des logements. Les réalisations sociales favorisent la standardisation des éléments de gros œuvre conformes aux normes constructives européennes.

Les programmations individuelles recherchent davantage une plus grande singularité architecturale tout en conservant la volonté d'insérer le futur bâtiment dans son contexte urbain.



Une volumétrie complexe

Loggia avec de grandes baies vitrées.
Utilisation systématique du double vitrage et de volets roulants

Le Bâti récent



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



HAUTEUR

R+1 à R+6+C

FACADE

Brique, pierre, ardoise et bois en parement,
Panneaux de béton armé
Balcons filant, loggias

STRUCTURE

Façade porteuse
Ossature porteuse

ENVELOPPE

Béton armé pour l'ossature

OUVERTURES

Taux de vitrage très élevé
Disposition horizontale
Menuiserie en bois, pvc et aluminium

VENTILATION

Ventilation naturelle ou mécanique contrôlée

TOITURES

Plusieurs pentes (tuiles ou ardoises)

DISPOSITION INTERIEURE

Appartement généralement traversant
Maison individuelle avec ouvertures sur
toutes les façades.



Analyse thermique du bâti

L'augmentation de 175% du prix du pétrole entre 1973 et 1975 a contraint les pouvoirs publics à légiférer sur la performance énergétique des bâtiments. Ce fût alors l'occasion de renforcer les exigences sur la performance globale du bâtiment de 25%. La réglementation thermique n'a pas encouragé l'innovation dans le bâtiment, elle a simplement contraint les maîtres d'œuvre à adopter les bonnes pratiques du moment : isolation des parois, double vitrage, ventilation mécanique, etc.

Avec les années et le renforcement de la réglementation thermique, les équipements les plus performants ont commencé à se répandre : double vitrage performant, VMC hygroréglable, chaudière à condensation, etc.

La réglementation française est une réglementation performancielle qui impose un objectif de consommation propre à chaque projet. La réglementation oblige l'isolation des bâtiments mais ne précise pas comment. Ainsi, pour les maîtres d'œuvre la solution la plus simple est d'isoler par l'intérieur. Cette pratique est la cause de la plupart des dysfonctionnements des bâtiments construits entre 1975 et 2000. Ce n'est qu'en 2000 que l'isolation extérieure a pris le pas sur l'isolation intérieure.

1. Performance des murs

Les murs sont thermiquement assez performants puisqu'ils sont isolés.

2. Ponts thermiques

Les bâtiments sont isolés par l'intérieur, les liaisons des planchers interrompent donc la couche isolante. On retrouve alors systématiquement sur ces bâtiments d'importantes fuites thermiques au niveau des planchers.

Plus la volumétrie est complexe, plus les ponts thermiques sont importants. Tous les décrochements de façades, les saillies, les balcons, les loggias sont en général non pris en compte par l'isolation thermique intérieure, les fuites sont alors importantes.

3. Effet de paroi froide

La sensation de confort thermique dépend de deux choses : la température du logement et la température des parois du logement. Dans les logements correctement isolés la température des murs reste du même ordre de grandeur que celle de la pièce. En revanche, la température de surface des murs a tendance à chuter au niveau des liaisons planchers car la couche isolante y est interrompue. Cette chute de température peut engendrer des phénomènes de condensation ponctuels, sources de moisissures et pourrissement.

4. Ventilation

L'enveloppe du bâtiment est très étanche (béton, double vitrage, etc), l'humidité conduite par les occupants doit alors être évacuée impérativement par des systèmes de ventilation performants. Entre 1975 et 2000, la règle est de prélever par des ouvertures situées en haut des vitrages l'air extérieur dans les pièces à vivre et de le rejeter vers l'extérieur via des conduits situés dans les pièces humides. Le dispositif de ventilation mécanique est un échec en pratique car les occupants jouent rarement le jeu et bouchent les aérations.

5. Confort d'été

La question du confort d'été n'est pas étudiée par la réglementation thermique avant 2 000.

Les bâtiments construits avant 2 000 sont isolés par l'intérieur ce qui a pour effet de priver les habitants de l'inertie apportée par la structure béton ou parpaing. La surchauffe estivale est donc une question majeure pour ces logements, notamment pour les pièces à vivre orientées à l'ouest avec peu d'effet de masque.

6. Équipement de chauffage

Les logements récents sont équipés d'un système de chauffage central généralement au gaz ou électrique. Certains disposent encore d'un chauffage au fioul.

POINTS FORTS DU BÂTI RECENT	POINTS FAIBLES DU BÂTI RECENT
Sensation de confort thermique lié à l'isolation	Dégâts liés à l'humidité (ventilation peu performante)
	Ponts thermiques
	Confort d'été

Quelle consommation d'énergie ?

Il est difficile de donner un chiffre permettant d'évaluer les consommations d'énergie des bâtiments construits entre 1945 et 1975 car chaque bâtiment est un cas particulier : la mitoyenneté (qui sera totalement différente en plan libre ou en tissu constitué), les apports solaires, la taille des ouvertures influenceront notamment la consommation d'énergie dans un bâtiment qui n'est pas isolé.

Avec l'avènement de la réglementation thermique, les bâtiments construits après 1975 retrouvent des niveaux de consommation d'énergie raisonnables.

7. Baisser les consommations avec des mesures simples

Pour faire baisser la consommation du bâti récent, des mesures simples de réhabilitation pourront être mises en œuvre ainsi que des mesures plus complexes concernant l'enveloppe du bâtiment.

Les mesures simples sont les suivantes :

- Isolation de la toiture,
- Isolation des planchers bas,
- S'assurer que le système de chauffage soit performant,
- Changer les menuiseries,
- Changer ou mettre un système de ventilation,
- Traiter le confort d'été en créant des occultations (stores, volets, etc),
- Si la pente et l'occupation du toit permettent de dégager des surfaces suffisantes, des panneaux solaires pourront être posés.

Les mesures plus complexes sont le traitement des façades et la façon de réfléchir à l'évolution du système de chauffage.

8. Amélioration de la performance thermique de l'enveloppe

Pour diminuer la consommation, on aura vraisemblablement besoin de poser la question de l'amélioration de la performance de l'enveloppe du bâtiment.

Les bâtiments récents ont une valeur patrimoniale moins problématique que les bâtiments anciens.

La solution la plus simple pour traiter les façades est de se tourner vers un système d'isolation extérieur (ITE).

Le procédé d'isolation intérieure aura le double inconvénient de faire perdre de la surface et de créer des ponts thermiques, ainsi il ne sera pas conseillé.

Dans le cas d'une ITE, les loggias et les balcons demandent un soin particulier. Les loggias constituent des déperditions très importantes (baies en simple vitrage, ponts thermiques des nez de plancher non isolés).

Lors d'une ITE on pourra envisager de fermer les loggias par des fenêtres doubles vitrées coulissantes. On applique ici le principe de la double peau à moindre frais : en hiver elles restent fermées et proposent un espace supplémentaire aux occupants, en été on les ouvre pour ventiler le logement.

Les balcons peuvent être recouverts d'une couche fine d'isolant en sous-face et en surface. Ce procédé a l'inconvénient de légèrement surélever le balcon.

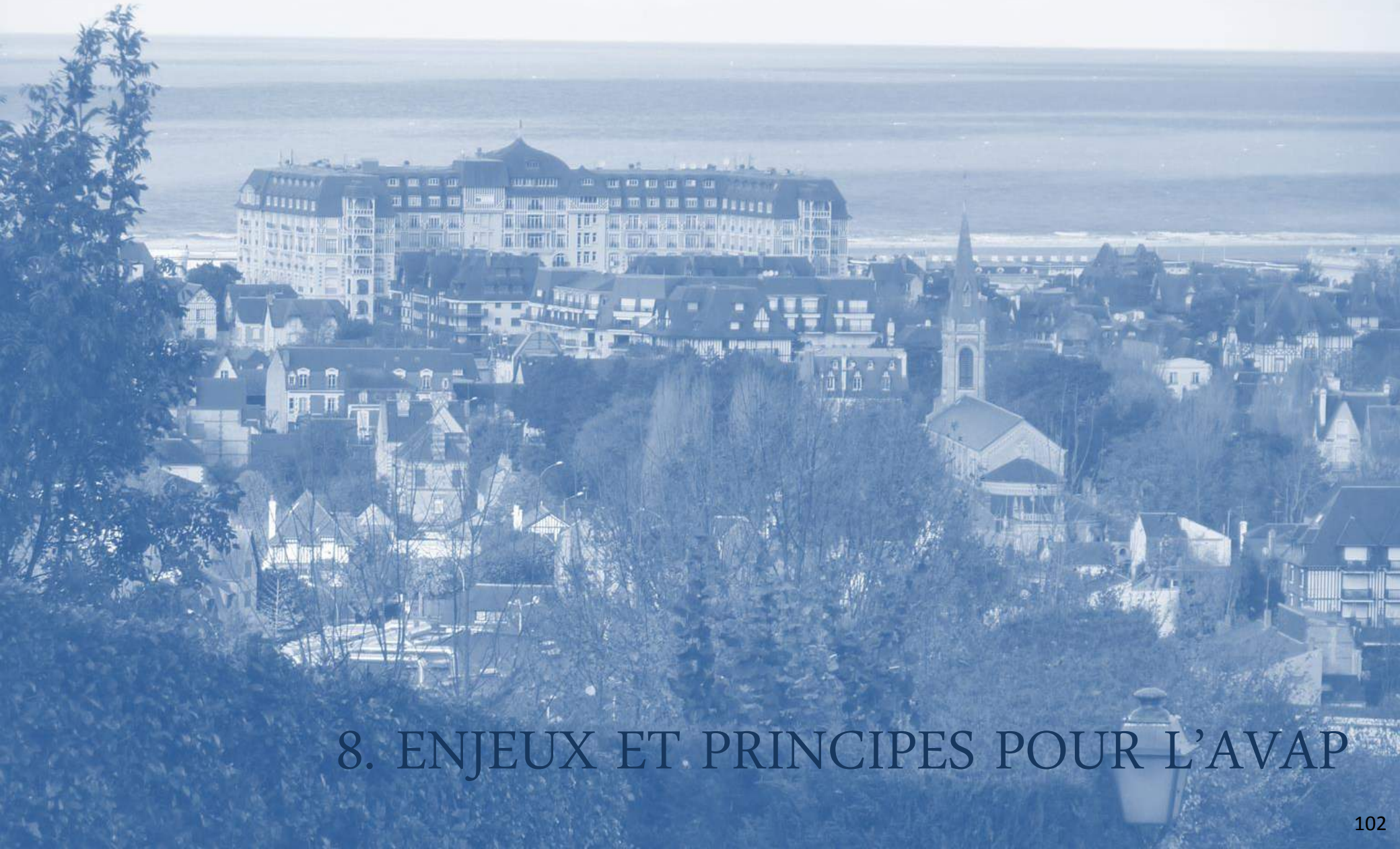
Des procédés plus ambitieux et plus coûteux peuvent être appliqués comme la double peau ou le double mur.

Dans le cas de la préfabrication légère, on peut même démonter les modules de remplissage et envisager une réécriture architecturale complète du bâti avec agrandissement des pièces donnant sur l'extérieur.



Exemple d'isolation extérieure réalisée avec un bardage bois.

Source : isolation extérieure sur immeuble ossature bois – chantier ECOLLOGIA Brabois-Nancy (54)



8. ENJEUX ET PRINCIPES POUR L'AVAP



Enjeux pour l'AVAP

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.



1. IDENTIFIER ET PROTEGER LES EDIFICES REMARQUABLES, PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET CULTUREL

- Assurer leur conservation,
- Permettre leur mise en valeur par la restauration du bâti et le traitement des abords.

2. ENCADRER LES INTERVENTIONS SUR LE BATI AU REGARD DE LA VALEUR ARCHITECTURALE ET DES QUALITES D'ENSEMBLE DES EDIFICES

Encadrer leur restauration dans l'esprit des dispositions d'origine :

- en respectant la composition et la modénature de façade,
- en respectant les matériaux traditionnels.

Garantir la cohérence des interventions :

- en respectant l'unité de la façade

Encadrer les interventions en matière de développement durable :

- en permettant l'amélioration du bâti en termes d'économie d'énergie,
- en permettant l'exploitation d'énergie renouvelable sous conditions.

3. ASSURER L'INTEGRATION ET LA VISIBILITE DES DEVANTURES COMMERCIALES DANS LE RESPECT DE L'ECRITURE ARCHITECTURALE

Encadrer l'expression des devantures commerciales

- en respectant la composition et la modénature de façade,
- en adaptant la position des menuiseries, stores et dispositifs de fermeture,
- en intégrant les éléments techniques.

4. RESPECTER LE TISSU ET LE PARCELLAIRE

Le tissu urbain comme héritage

- Préserver le tissu ancien conservé jusqu'à nos jours pour sa valeur historique et patrimoniale,
- Reconnaître l'hétérogénéité du tissu urbain en tant qu'héritage et témoignage de la croissance urbaine de la ville, ainsi que de sa vocation balnéaire ,
- Pérenniser la trame viaire du village originel.



5. RESPECTER LA MORPHOLOGIE URBAINE ET LES LIMITES PUBLIC/PRIVE

Une morphologie variée

- Préserver la diversité des formes urbaines et architecturales qui caractérise Deauville, et de laquelle se détachent l'homogénéité et la cohérence de la ville.

L'affirmation des limites public /privé

- Faire émerger la morphologie du bâti, structurer l'espace pour redéfinir le linéaire de la rue et assurer une différenciation entre domaine public et domaine privé.
- Affirmer les limites (bâties ou non) entre espaces public et privé le long de l'espace public (construction neuve, clôture), pour appuyer la participation de la continuité du bâti au paysage urbain, et compenser la perte de lisibilité de l'espace public lorsque le bâti est en retrait, par un travail sur les clôtures.

La continuité des fronts bâtis

- Assurer la continuité de la composition et l'homogénéité du tissu le long de l'espace public et maintenir la continuité des fronts bâtis dans leur alignement et leur gabarit.

6. FAVORISER UN FONCTIONNEMENT URBAIN OPTIMAL

Circulations et liaisons

- Définir un aménagement des espaces publics en accord avec la hiérarchie des voiries, qui s'adapte à la largeur disponible entre les alignements et est conçu de manière à privilégier l'agrément résidentiel de la voirie, en accordant la priorité aux usages piéton et vélo.
- Garantir les perméabilités visuelles et physiques, essentielles pour assurer les liaisons, mais qui doivent préserver la qualité des usages (publics et privés).
- Inscrire Deauville dans un double réseau de trames : la trame-rue et la trame-sente, selon le principe de liaisons est-ouest et nord-sud qui permettent de relier les anciennes maisons d'habitations entre elles et d'irriguer l'ensemble de la population jusqu'à la mer.

7. PROMOUVOIR LA QUALITE DE L'ESPACE PUBLIC

La composition urbaine de l'espace public

- Assurer la continuité de la composition et l'homogénéité du tissu le long de l'espace public.
- Recomposer les espaces publics au niveau des articulations et des entrées de ville.
- Requalifier les espaces publics qui forment des seuils aux différents espaces.



La mise en scène urbaine

- Assurer la mise en valeur de la perspective le long de la mer et préserver la mise en scène de l'architecture.
- Protéger les cônes de vue majeurs, afin que tout projet situé dans un cône de vue repéré soit compatible avec le maintien et la mise en valeur de ces vues spécifiques.
- Souligner certaines perspectives par l'accompagnement d'ordonnances végétales.

L'émergence de repères dans l'espace public

Conserver dans l'espace public les repères identitaires et culturels qui participent à la composition du paysage urbain.

Les règles d'occupation des espaces publics par les commerces

Assurer la mise en valeur des espaces publics en évitant leur occupation et « colonisation ».

La présence végétale

- Souligner certaines perspectives par l'accompagnement d'ordonnances végétales.
- Valoriser et compléter l'offre d'essences végétales existantes, en accompagnement du paysage urbain et de l'architecture.

8. TRAITER LES ESPACES PARTICULIERS: SEUILS ET ESPACES STRATEGIQUES

- Requalifier les espaces publics stratégiques à travers un projet d'ensemble, afin d'assurer la cohérence de leur aménagement.

9. RENFORCER LES QUALITES DE CENTRALITE AFIN D'ENDIGUER L'ETALEMENT URBAIN

- Pérenniser le tissu et la morphologie des bâtis anciens.
- Optimiser l'aménagement des nœuds de circulations qui doivent concilier les différents modes de transports actuels (bus, vélos, piétons, voitures).
- Orienter les nouveaux bâtiments et espaces ouverts en fonction des angles d'ensoleillement et des vents dominants, afin de répondre aux enjeux de l'adaptation du milieu urbain aux évolutions climatiques.

10. LUTTER CONTRE L'IMPERMEABILISATION DES SOLS

- Favoriser l'infiltration des eaux pluviales, afin de participer à la réalimentation de la nappe et de soulager les réseaux d'évacuation,
- Permettre l'infiltration d'une partie des eaux de ruissellement dans l'espace public, par le revêtement des voies et des places par des éléments discontinus, en privilégiant l'utilisation de revêtements en pierre, sous formes de pavés ou de dalles, posés sur sable.



11. FAVORISER LE RENFORCEMENT DE LA PRESENCE VEGETALE

Renforcer la trame verte urbaine, par :

- la reconstitution d'une trame verte plus importante le long des lacs de mer afin de poser l'armature d'une trame verte de plus grande envergure,
- la protection des alignements d'arbres et squares existants.

Renforcer la végétation aux abords des voies

- Favoriser des cœurs d'îlots végétalisés et perméables.
- Permettre le développement de toitures végétales, bénéfiques tant en termes de biodiversité urbaine que d'isolation des bâtiments.

12. FAVORISER LES CHEMINEMENTS PIETONNIERS, LES TRANSPORTS EN COMMUN ET LES MODES DE DEPLACEMENTS ACTIFS

- Favoriser les mobilités "actives" et les transports en commun, afin de réduire la part modale des véhicules automobiles individuels.
- Permettre la mise en place d'un meilleur maillage piéton, afin de limiter l'utilisation de la voiture individuelle pour des trajets locaux et d'amoindrir la pollution sonore liée au trafic automobile.
- Améliorer et développer des cheminements piétons et cyclistes sécurisés, lisibles et agréables.

13. PERMETTRE L'INTEGRATION DES DISPOSITIFS d'ECONOMIE D'ENERGIE ET DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLES

Améliorer l'efficacité énergétique de l'habitat en termes de chauffage, de ventilation et de production d'électricité :

- Favoriser la compacité du bâti urbain en ordre continu (façades mitoyennes protégées).
- Permettre l'isolation en toiture (direction de déperdition maximale), la pose de double vitrage, l'étanchéité des châssis et portes.
- Promouvoir des systèmes de cogénération d'énergie et de chauffage commun.
- Privilégier les volets et menuiseries en bois, énergie renouvelable.

Orienter les bâtiments futurs ainsi que les espaces ouverts en fonction des angles d'ensoleillement et des vents dominants.

Pour les bâtiments dont les façades latérales sont déjà "isolées" par les constructions voisines, préconiser pour les autres plans de façade :

- La mise en place de double vitrage, la réfection ou le remplacement de châssis pour améliorer l'isolation des baies.
- La remise en place de dispositifs d'occultation devant les baies (amélioration de l'isolation, limitation de l'impact solaire en été).
- L'isolation renforcée de la toiture, qui constitue le principal plan de déperdition calorifique des bâtiments.
- La possibilité d'isolation intérieure et extérieure, sous conditions d'intégration architecturale.



Permettre l'intégration de solutions techniques dans l'architecture, en termes d'isolation, de choix des matériaux, de modes constructifs, d'orientation, d'économies d'énergie..., qui soient adaptées au contexte local et ne dénaturent pas les éléments caractéristiques du patrimoine de Deauville.

Favoriser l'emploi de matériaux proches des matériaux constitutifs de la ville, afin de limiter les importations lointaines et les transports générateurs de gaz à effet de serre.

Favoriser les matériaux locaux et naturels dans les interventions tant sur l'espace public que le bâti ancien, afin de permettre la récupération et la réutilisation des matériaux et la réparation ou le complément au niveau de la mise en œuvre de ces matériaux, plutôt que le principe de la démolition –reconstruction.

Imposer une palette limitée de matériaux dans le traitement des espaces publics