

**DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES**

**REGION NORMANDIE**

Département du Calvados

**COMMUNE DE CABOURG**

**SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE REGI PAR  
UNE AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU  
PATRIMOINE**

**DOCUMENT DE SYNTHESE**

Prescrit en date du 30 mars 2012

Arrêté lors du conseil municipal en date du 6 février 2017

Approuvé en date du 27 juillet 2018

## SOMMAIRE

### **Avant Propos :**

ENJEUX ET OBJECTIFS DE L'AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE p.4

ARTICULATION DE L'AVAP AVEC LES AUTRES DOCUMENTS DE PLANIFICATION P.6

**DIAGNOSTIC** p.10

I – PRESENTATION GENERALE P.09

A - LE CONTEXTE TERRITORIAL p.09

B - EVOLUTION ET ETAT DE L'OCCUPATION BÂTIE DES ESPACES p.10

C - LES PROTECTIONS ACTUELLES SUR LE TERRITOIRE p.26

II – DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER : GEOMORPHOLOGIE ET STRUCTURE PAYSAGERE P.32

A- LES COMPOSANTES DU SITE P.32

B - LES ESPACES NATURELS p.40

III – HISTOIRE ET LOGIQUE D'INSERTION DANS LE SITE P.48

A - MORPHOLOGIE URBAINE p.48

B - LES DIFFERENTES ARCHITECTURES QUI COMPOSENT L'IDENTITE CABOURGEAISE p.51

<b>RAPPORT DE PRESENTATION</b>	p.65
<b><u>I – LES ENJEUX PATRIMONIAUX DU TERRITOIRE COMMUNAL</u></b>	p.66
A – SYNTHESE DES ENJEUX PATRIMONIAUX COUVERTS PAR L’AVAP	P.66
B - LES CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES ET URBAINES	P.67
C – FONCTIONNEMENT ENERGETIQUE DU BÂTIS ANCIEN ET POTENTIALITE DES TISSUS	p.72
<b><u>II – LE PERIMETRE ET LA JUSTIFICATION DES SECTEURS</u></b>	p.79
<b><u>III – LE REGLEMENT GRAPHIQUE : LA CARTE DES QUALITES ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES</u></b>	P.83
<b><u>IV - LE REGLEMENT ECRIT - PRINCIPES</u></b>	P.93
Conclusion	P.99

## **Avant Propos :**

### **ENJEUX ET OBJECTIFS DE L'AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE**

La sortie du décret d'application n° 2011-1903 le 19 décembre 2011 relatif aux aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine fixe le cadre de la servitude, dont les détails sont précisés dans la circulaire du 2 mars 2012.

Par délibération en date du 30 mars 2012, la Ville a engagé l'élaboration d'une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine afin de préserver son cadre de vie en intégrant les réflexions complémentaires issues du Grenelle II sur l'environnement et le développement durable, tout en définissant les règles qui s'y appliqueront et qui seront négociées entre les élus et les services de l'Etat.

La sortie du décret d'application n° 2011-1903 le 19 décembre 2011 relatif aux aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine fixe le cadre de la servitude, dont les détails sont précisés dans la circulaire du 2 mars 2012.

La Loi relative à la Liberté Création, à l'Architecture et au Patrimoine (dite Loi CAP) du 7 juillet 2016 définit une nouvelle appellation « Site patrimonial Remarquable ». Les documents élaborés s'appliquent selon les modalités définies par la loi Grenelle II et le décret d'application ci-dessus.

Le dossier a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas auprès de l'autorité environnementale qui a conclu à une dispense d'évaluation environnementale par arrêté du 15 décembre 2016.

L'AVAP doit résulter d'un partenariat entre collectivité territoriale et Etat. Le document de CABOURG comprend :

- Le document de synthèse est composé comme suit, du :
  - o diagnostic qui définit les enjeux patrimoniaux du territoire communal, qu'il s'agisse de patrimoine urbain, architectural, paysager, environnemental ou archéologique.
  - o rapport de présentation qui présente les objectifs de préservation, et la compatibilité avec le document d'urbanisme. Il doit justifier de la prise en compte des spécificités identitaires et des enjeux patrimoniaux définis dans le diagnostic, des objectifs de développement urbain et économiques et de la réalité du potentiel qu'offre le territoire.
- **Le document graphique** faisant apparaître le périmètre de l'aire
- **Le règlement écrit** comprenant des prescriptions relatives à la qualité architecturale des constructions nouvelles ou des aménagements de constructions existantes ainsi qu'à la conservation ou à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains ; à l'intégration

architecturale et à l'insertion paysagère des constructions, ouvrages, installations ou travaux visant tant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie qu'à la prise en compte d'objectifs environnementaux.

Le règlement est présenté sous formes de fiches permettant de cibler de manière claire les documents à remettre au pétitionnaire en fonction de son projet. Il est organisé comme suit :

a) Une première partie contient des fiches concernant les règles urbaines :

- Les implantations et hauteurs des bâtiments
- Les prescriptions propres aux espaces publics majeurs
- L'encadrement réglementaire des clôtures et portails
- Les prescriptions propres aux zones de vue

b) Seconde partie expose les règles architecturales :

- Les règles générales
- L'encadrement réglementaire des interventions sur le bâti repéré ou non
- L'encadrement spécifique des devantures commerciales
- Précision réglementaire sur les ensembles d'identité balnéaire
- Accompagnement réglementaire du patrimoine militaire

c) Une troisième partie concerne les règles paysagères :

- L'encadrement des jardins ou parcs privés de qualités
- L'encadrement des espaces publics d'identité paysagère et des bandes enherbées
- La préservation des arbres isolés au sein d'un jardin présentant un signe important dans le paysage
- La préservation des arbres en alignement ou en groupement
- La préservation des espaces de dune

- **Le règlement graphique** : carte de repérage des éléments à protéger et de la gradation de protection des différentes constructions en fonction de leur intérêt patrimonial et de leur éventuelle dénaturation.

La concertation lors de l'élaboration du dossier d'AVAP est obligatoire et le passage en Commission Régionale du Patrimoine et des Sites (CRPS) intervient avant la mise à l'enquête publique du document pour que soient précisées les éventuelles modifications qui seraient demandées par la CRPS et les avis des services de l'Etat dans le document mis à l'enquête publique.

La conception de cette servitude s'accompagne de la création d'une commission consultative locale chargée d'assurer le suivi de la conception et de la mise en œuvre des règles applicables à l'AVAP (chargée de donner un avis sur les demandes d'adaptations mineures)

La création de la Commission locale de l'AVAP, ainsi que la définition des modalités de la concertation ont fait l'objet d'une délibération conjointe à la mise en révision de la servitude

Le règlement intérieur a été approuvé lors de la seconde Commission locale de l'AVAP

Le projet d'AVAP a été arrêté par la Commune lors de son conseil municipal en date du 6 février 2017

## **ARTICULATION DE L'AVAP ET DES AUTRES DOCUMENTS DE PLANIFICATION**

Cabourg est une commune littorale de la Côte Fleurie qui compte 3800 habitants sur un territoire de 5,52 km<sup>2</sup>.

La commune est couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 22 février 2008.

La commune fait partie de la Communauté de Communes de l'Estuaire de la Dives. Elle est intégrée dans le SCOT Nord Pays d'Auge approuvé le 15.12.2007 et actuellement en révision

L'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine est une servitude, elle s'impose donc au PLU. Elle doit toutefois être en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de développement durable du PLU de 2008. La traduction de certains enjeux du PADD dans le dossier d'AVAP permet d'assurer la compatibilité des deux.

Les Orientations du PADD qui se traduisent dans le document d'AVAP (seules les orientations dans lesquelles l'AVAP trouve une traduction sont présentées) :

Porté en bleu les points qui se traduisent dans le dossier d'AVAP :

## **Renforcer l'attractivité résidentielle et touristique de Cabourg**

**Affirmer la place de Cabourg sur la Côte Fleurie** (maintenir le rang de la station balnéaire par la création de nouveaux équipements **et la mise en valeur du littoral et des espaces publics de la ville** : centre de thalassothérapie, équipement culturel communautaire...)/Poursuivre la création d'hébergements touristiques

Favoriser la construction de programmes de logements diversifiés qui privilégient les résidences principales

Diversifier et étoffer une activité économique reposant essentiellement sur le tourisme (**poursuivre la réorganisation et l'aménagement des espaces publics** et équipements du centre-ville pour favoriser la dynamique commerciale : amélioration de l'accessibilité et de la visibilité avenue de la Mer (plan de circulation, aires de stationnement...), reconstruction du marché couvert ;)

**Préserver la qualité environnementale et paysagère des espaces naturels présentant un intérêt patrimonial** (les marais, les berges de la Dives, les dunes et la pointe de Cabourg) **les mettre en valeur et prendre en compte les risques d'inondation.**

Profiter du développement de l'urbanisation pour étendre et structurer le réseau de rues et **développer le maillage des voies vertes et pistes cyclables (poursuivre la mise en valeur** et l'ouverture au public **des espaces naturels remarquables qui bordent les zones urbanisées ou urbanisables** : redonner à la bande inconstructible présente dans la bande des 100 m, un paysage littoral naturel par la remise en état des dunes et leur plantation / aménager les bords de la Dives et de la Divette / préserver et développer le réseau de canaux qui assurent le drainage des terrains et contribuent à la biodiversité).

## DIAGNOSTIC



Documents - Base mémoire – Ministère de la Culture

# I - PRESENTATION GENERALE

## A- LE CONTEXTE TERRITORIAL

### Localisation

**Cabourg** est située dans le département du Calvados, région Normandie. La commune est une importante station balnéaire au bord de la Manche. D'une surface de 5,5km<sup>2</sup>, elle compte 3 709 habitants, principalement regroupés dans le centre.

Elle appartient à la communauté de Communes de l'Estuaire de la Dives. La communauté de communes de Dives, celle de Merville et celle de Dozulé vont prochainement fusionner.

Située entre Caen et Deauville, elle fait partie de la Côte Fleurie et se situe aux portes du Pays d'Auge.



a) Les logiques d'implantations : Point de franchissement et village de pêcheurs

« La fondation de Cabourg, dont l'origine du nom, germanique ou scandinave, reste encore discutée, découle de sa situation géographique, sur la rive gauche de l'estuaire de la Dives, calme et poissonneuse, navigable sur ses derniers méandres. La population, durant des siècles, se résume à quelques familles de pêcheurs, courageux et rudes, gagnant la mer au rythme des marées et du flot oscillant de la rivière. Fuyant le rivage trop venté, ils construisent, dès le milieu du Moyen Age, de bien modestes cabanes puis des maisons basses aux toits de chaume aux environs de l'actuelle rue du Commerce. »<sup>1</sup>



Carte de Cassini – XVIII<sup>e</sup> - source géoportail

**Les éléments marquants du territoire :**

Sur la carte du XVIII, on aperçoit un cordon de plage très large avec un cordon dunaire qui rejoint pratiquement le chemin vicinal de Caen à Dives. Une armature viaire simplifiée à un seul axe principal menant à Dives par le pont. Un espace de marais qui couvre le reste du territoire.



Écusson : poisson, bateau, Dives et Mer

<sup>1</sup> Dr Jean-Paul Henriët

« Le marais constituant avec ses multiples canaux un obstacle naturel aux déplacements vers l'ouest, leur souci constant est de pouvoir gagner la rive droite de la rivière en toute sécurité et, en particulier, la ville déjà opulente de Dives-au-Sauveur, port de pêche dégagé, à une lieue de là, entré dans l'Histoire depuis l'épopée de Guillaume-le-Bâtard et le départ laborieux, en 1066, de ses vaisseaux pour la conquête de l'Angleterre, attendant longtemps un vent favorable.

En 1583, on traverse la Dives sur un simple bac ; moyennant une rente perpétuelle de 60 francs par an, le seigneur concède aux Cabourgeois le droit de passage sur la rivière. »<sup>2</sup>



**Tapiserie dite «de la reine Mathilde»**, du nom de l'épouse de Guillaume.  
Elle raconte l'histoire de la Conquête sur 70 mètres de long

---

<sup>2</sup> Dr Jean-Paul Henriët

b) Le territoire au XIX°



Carte de 1826 – AD 44 cote 3P1977\_078\_079

**Les éléments marquants du territoire :**

- Un village de pêcheurs, de laboureurs et d'herbagers.
- Des bâtis regroupés le long de la Dives et le long de la route menant de Caen à Dives par le Pont.

**OCCUPATION DU SOL :**

- Mares à gibiers.
- Potagers à proximité des habitations du village.
- Herbages sur une grande partie du territoire, notamment sur les secteurs de marais.
- Salines attestées autour de la ferme d'Osseville  
Toponymie «rue des salines ».
- Terres labourables très rares, à proximité du village.



Carte d'Etat-Major – XIX° (1820 – 1866)- source géoportail

#### GESTION DU TERRITOIRE:

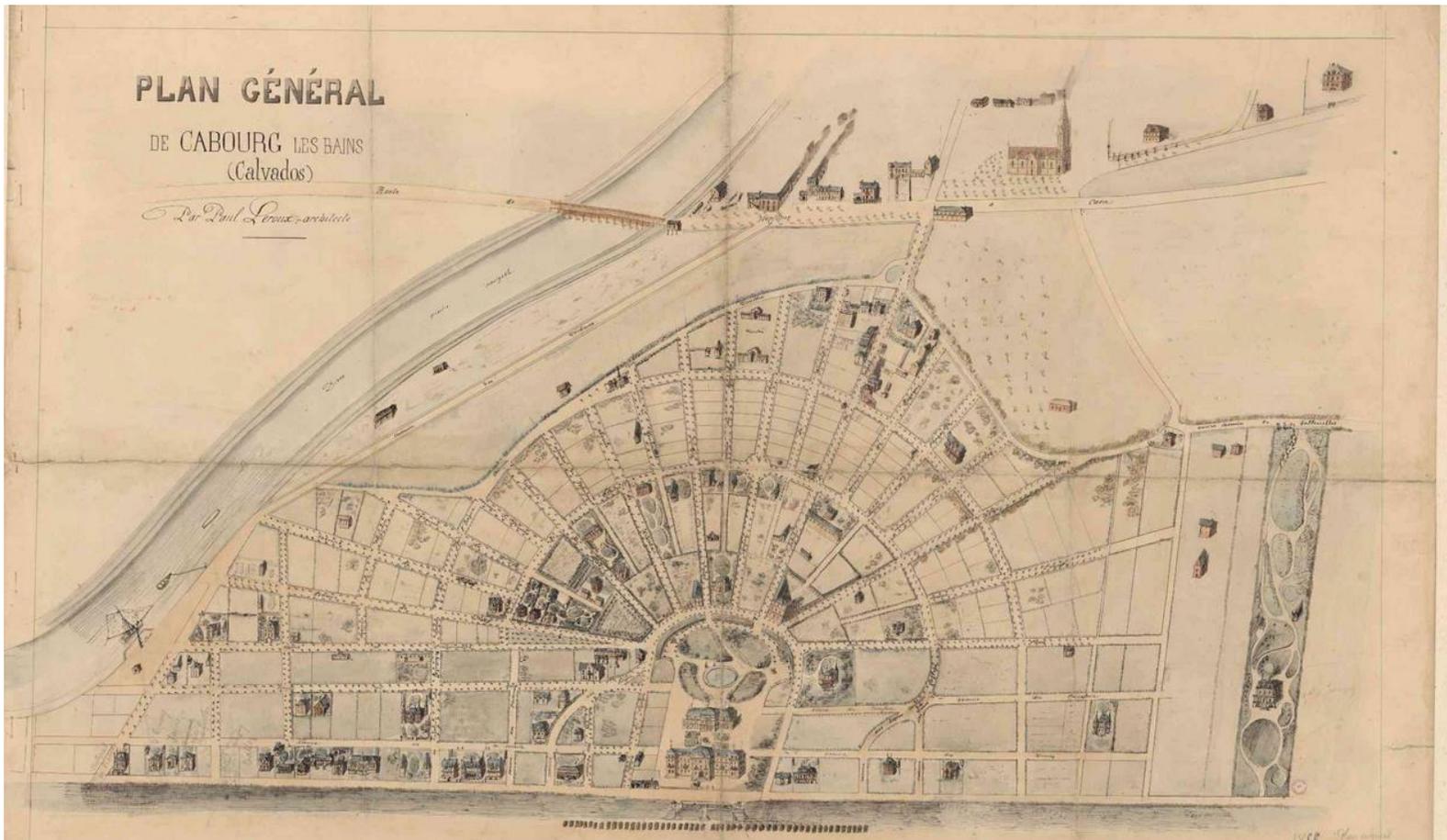
##### **Le franchissement de la Dives :**

- Faisant suite à un passage à gué en période de basses eaux et à un bac lorsque la profondeur était nécessaire, le premier pont est construit en 1677, puis réparé et reconstruit à différentes reprises

Sur la carte d'Etat-Major, le pont s'est structuré avec arches et éperons.

- Le drainage des marais : Important pour préserver des inondations de la Divette, des travaux d'entretiens sont entrepris.
- Ces travaux permettent également d'accroître les surfaces labourables.
- Le sujet est particulièrement important puisque la division des prés communaux va attiser de nombreuses convoitises. De nouvelles cultures apparaissent : les vergers de pommes et de poires.

c) Le territoire dans la seconde moitié du XIX° - Cabourg-les-Bains



Plan général de Cabourg-les-Bains, Paul Leroux architecte, postérieur à 1858, AD44 – cote CPL\_176

En 1853, Henri Dunant-Morimbaud, avocat et agent d'affaire parisien, et Achille Collin, directeur de théâtre à Paris, découvrent la baie de Cabourg. Ce n'est alors qu'un territoire réparti entre dunes et marais (cf. cadastre de 1826).

Les deux hommes décident de tenter la création d'un établissement de bains. La création de la Société Thermale est ainsi constituée en février 1854, grâce à la souscription de plus de 800 actions. La toute nouvelle société achète les marais situés entre la plage et le bourg ancien, plus précisément entre le chemin des Pêcheurs, celui de la Brèche et le chemin des Dunettes.

Paul Leroux, architecte de Caen, dessine le plan, en forme d'éventail, rappelant le principe « d'anse » ou de théâtre gréco-romain, de " Cabourg-les-Bains " : des chemins destinés à devenir des avenues (sont tracés, convergeant vers un point central, le Casino. Ce qui explique l'appellation de « Jardin du Casino » pour un espace bâti qui se tourne vers l'espace vert aujourd'hui donnant certes sur le casino, mais aussi sur le Grand Hôtel qui se trouve aujourd'hui dans la perspective depuis l'arrivée de l'Avenue de la Mer. Cette organisation fit des émules puisque le plan sera repris pour la station de Stella Plage en 1925.



Stella-Plage (Pas-de-Calais). Plan du lotissement, 1925. Repro., doc. IFA. Extrait : **Villes d'eaux**. Paris, Dexia/Imprimerie Nationale, 2002, p. 32.

Une partie des voies préexistantes est utilisée ce qui explique les ajustements que l'on rencontre aujourd'hui avenue des Bains, Boulevard des Belges ou avenue Guillaume le Conquérant par exemple.

« Aussitôt le nivellement des dunes réalisé, la Société construit un vaste Casino en bois, dont la " première pierre " est posée solennellement le 9 mai 1854 par Achille Collin, Chef d'Exploitation de la Société Thermale, représentant Henri Durand-Morimbau, Directeur Gérant, et plante des centaines d'arbres le long des avenues encore " virtuelles" .

Mais les ressources financières s'épuisent vite et les travaux n'en sont qu'à leur début. C'est alors qu'en 1855, deux nouvelles Sociétés sont créées : la Société des Bains de Mer de Cabourg et la Société Civile et Immobilière.

Restent deux handicaps pour le développement de cette nouvelle station de Bains de Mer : l'absence d'hôtel et un voyage encore bien long de Paris à Cabourg : plus de 4 heures, en 1860, pour atteindre Lisieux au départ de Saint-Lazare puis 3 heures en " omnibus ", tiré par deux chevaux, via Manerbe et Annebault où l'on " relaie " avant d'atteindre enfin Cabourg. Au total, plus de sept heures de voyage ...

En 1861, M. Deschange fait construire un Grand Hôtel, en bordure même du rivage près duquel jure singulièrement le Casino en bois. En 1867, M. Isouard, nouveau propriétaire du Grand Hôtel, décide de faire construire un nouveau Casino, en pierre cette fois, bien distribué, composé notamment d'une vaste salle entourée de galeries et de balcons, longue de 30 mètres, large de 12, haute de 12 également, pouvant contenir 2.500 personnes pour des spectacles, concerts, bals, réunions...



Base Mémoire Cote : IVN00\_2007001491

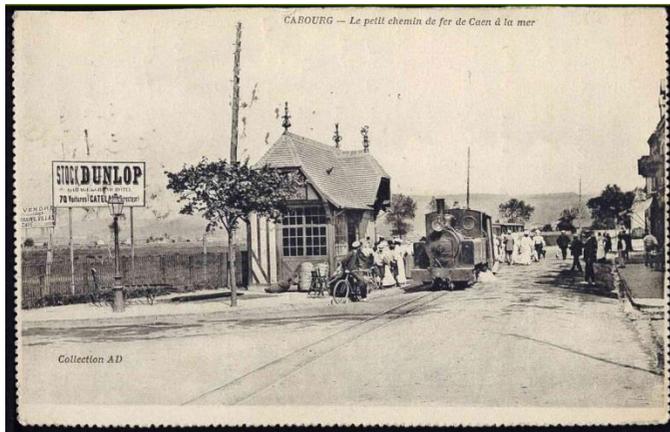


Base Mémoire Cote : IVN00\_2007001499

Dans les années 1860 à 1890, les moyens de communication par fer vont fortement s'améliorer avec la construction :

- De la ligne Paris - Lisieux en 1855, prolongée jusqu'à Trouville en 1863 puis jusqu'à Dives - Cabourg en 1884 »
- En 1879, une ligne de chemin de fer est ouverte entre la gare de Dives-Cabourg et celle de Mézidon, permettant ainsi des liaisons depuis Paris ; elle est prolongée jusqu'à Trouville-Deauville en 1882-1884. En 1881, une ligne entre Caen et Dozulé-Putot s'embranché sur la ligne Mézidon - Dives, améliorant ainsi la liaison entre la station balnéaire et la préfecture. En 1891 - 1892, la première ligne des chemins de fer du Calvados est ouverte entre Caen et Dives ; trois haltes sont prévues sur le territoire communal : Bas-Cabourg, Cabourg Pépinière, Cabourg (au bout de l'avenue de la Mer).

En complément, le tramway Decauville (train à voie étroite de 0,60 mètre), fonctionnel en 1893, relie entre elles, vers l'ouest, les plages du Home, de Franceville-Plage, de Sallenelles et permet, en changeant à Bénouville, de gagner Caen (Courtonne - Saint Pierre) par un trajet pittoresque sur la berge ouest du canal.



Base Mémoire Cote : le petit chemin de fer de Caen à la mer 18Fi 114

D'autres hôtels viennent s'ajouter au premier Grand Hôtel de 1861.



Base Mémoire Cote : hôtel Beauséjour 18Fi 114 176



Base Mémoire Cote : hôtel et café de Paris 18Fi 114 178



Base Mémoire Cote : la cour normande pension de famille 18Fi 114 180

### « 1883 : CONSTRUCTION DE L'HÔTEL DE VILLE

En 1883 est construit, à l'emplacement de l'insalubre Mare Saint-Michel, un imposant mais élégant édifice qui regroupe la Mairie, l'École des garçons en entrant à droite et le bien modeste et inconfortable bureau des Postes et Télégraphes à gauche, remplacé après la première Guerre par un vaste Bureau, situé juste en face.

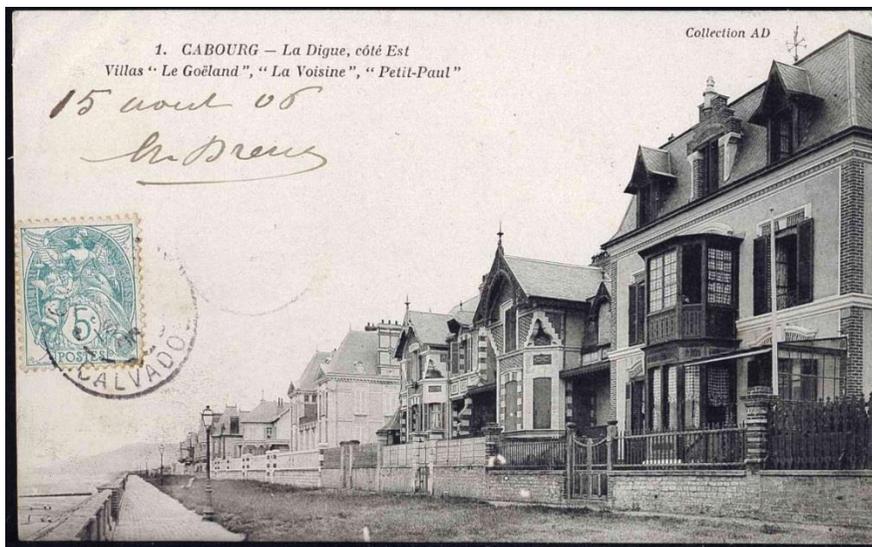
### 1887 : CONSTRUCTION DE LA DIGUE

En 1887, une digue-promenade est construite par un Syndicat de propriétaires, inquiets de l'érosion incessante et menaçante de la mer, digue longue bientôt de 1.800 mètres. En 1912, la Ville acceptera d'en reprendre les charges d'entretien.

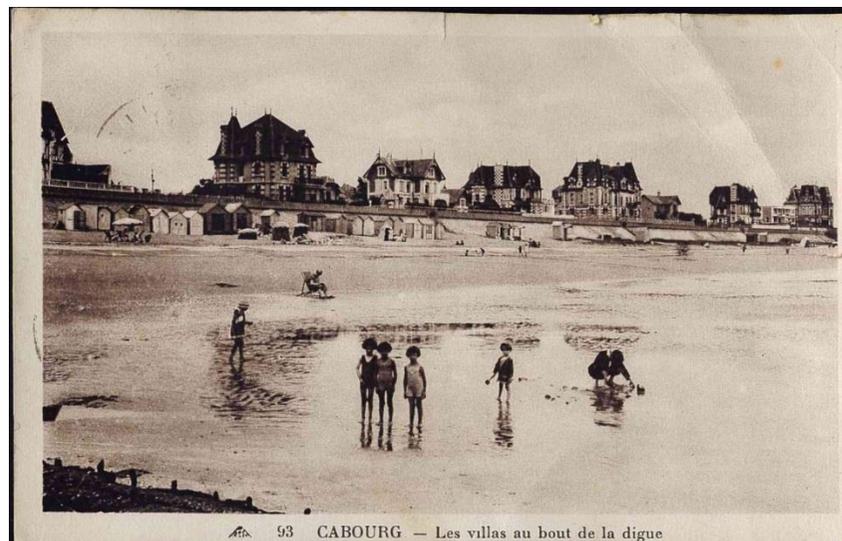
En 1892, Charles Bertrand devient propriétaire des Grands Etablissements de Cabourg, membre du Conseil Municipal en 1894 puis Maire en 1896.

Il complète ces équipements par la création du Garden-Tennis, près de l'Eglise, puis du Golf, près de l'Hippodrome de Cabourg (ce dernier alors situé au Home). La ville se structure. »<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Dr Jean-Paul Henriët



Base Mémoire Cote la digue côté est villas le Goëland, La voisine et Petit-Paul 18Fi 114 77



Base Mémoire Cote les villas au bout de la digue 18Fi 114 93

d) Cabourg au XX<sup>e</sup> siècle – de la « Station climatique » à la « station touristique »

« LES VILLAS FLEURISSENT AUTOUR DES JARDINS DU CASINO ET DANS CABOURG

Charles Bertrand reconstruit le Grand Hôtel actuel inauguré le 7 juillet 1907, puis le Casino, en 1909, dont les architectes sont E. Mauclerc et Viraut, architectes qui contribueront, surtout le premier, à la réalisation de nombreuses villas superbes et cossues, notamment autour des Jardins du Casino, entre 1880 et 1914.



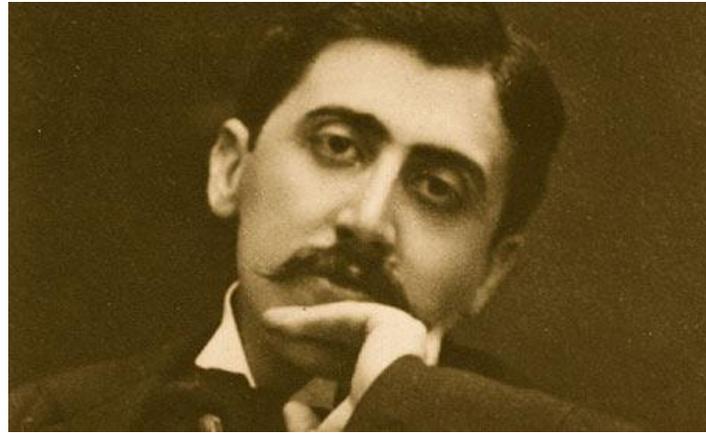
CABOURG "STATION CLIMATIQUE"

Ces villas sont principalement achetées par de riches propriétaires trouvant en la "Reine des Plages" l'air iodé, sain et vivifiant dont les pouvoirs bienfaisants sont déjà forts recherchés et qui permettront le classement de Cabourg en " Station climatique ".

C'est d'ailleurs pour soigner son asthme chronique que l'un des plus illustres visiteurs de Cabourg, Marcel Proust, séjournera chaque été, de 1907 à 1914, au Grand Hôtel " où il se sent bien ".



Base Mémoire Cote le grand hôtel 18Fi 114 119



Observateur attentif, il guette dans ce palace la vie tourmentée de la haute bourgeoisie et de l'aristocratie qu'il décrira dans des pages inoubliables et fascinantes de A la recherche du temps perdu, notamment dans son second tome, A l'ombre des jeunes filles en fleurs, où Cabourg se retrouve pour l'essentiel sous le nom de Balbec.

#### LA PREMIERE GUERRE MONDIALE

La Grande Guerre éclate au cœur de l'été 1914, moment où la Reine des Plages vit, insouciante, au rythme des fêtes et des spectacles. Mais, même éloignée du front, la transformation du Grand Hôtel en " Hôpital dépôt de convalescents " va bien vite, et cruellement, rappeler aux habitants la dure réalité du conflit.

Puis vient l'entre-deux guerres, période étirée entre le souvenir (inauguration du Monument aux Morts pour la Patrie le 17 juillet 1921, noms de rues ou d'avenues données en souvenir des héros) et les années folles.

Les spectacles se multiplient, la mode se transforme, le sport se développe. Le Normandy Hôtel, l'Office de Tourisme, petit édifice romantique et son banc (sur son flanc nord) remarquable, sont construits ; la salle du restaurant du Grand Hôtel, l' "Aquarium " de Proust, s'élargit sur la terrasse nord...

Cabourg retrouve son attrait touristique et connaît de grands rendez-vous, par exemple au Golf ou au Tennis. Ainsi, en 1926, le Court Central du Garden, l'un des premiers construit en béton en France, accueille la finale de la Zone Européenne de la Coupe Davis (24 au 26 juillet).

Les célèbres et sympathiques Quatre Mousquetaires viennent fouler la terre battue du Garden dans un hémicycle de gradins du meilleur goût : Henri Cochet, Jacques Brugnon, René Lacoste et Jean Borotra l'emportent facilement sur les anglais C. Crole Rees, J.C Gregory, C.H. Kingsley et le géant O.G. Turnbull.

En 1929 le nouvel Hippodrome du " Vieux Cabourg " est inauguré.

Cabourg abrite des hôtes illustres : Raymond Poincaré, ancien Président de la République (villa Green Cottage) ; Fernand Renault, le célèbre constructeur d'automobiles (Sweet Home) ; Jacques de Lacretelle, de l'Académie Française ; Charles Levadé, compositeur... Les hôtels se multiplient.

#### LA SECONDE GUERRE MONDIALE

Survient la Seconde Guerre Mondiale. La " drôle de guerre " entraîne un arrêt brutal de toute activité touristique. Les préoccupations sont ailleurs. Le Havre est bombardé, notamment ses " docks " et les réfugiés sont logés dans les grandes villas d'estivants réquisitionnées. Le pont de Cabourg échappe de peu aux nombreuses bombes allemandes.

La défaite consommée, les vainqueurs arrivent : les premiers " occupants " seront deux officiers allemands aperçus à la terrasse du Central ; la Mairie est contrainte de réquisitionner des voitures de cabourgeois, en particulier les fameuses tractions avant... Le Grand Hôtel et le Casino sont occupés à leur tour ainsi que d'autres grandes villas en bord de mer ; la Kommandantur s'installe d'abord avenue de la Mer puis avenue de Bavent.

Cabourg est considérée comme une ville de repos et de détente pour les allemands des environs, avec " 3 maisons de joie " dont l'une, des Officiers, avenue Bertaux Levillain, deviendra, à la Libération, l'école libre de filles !!!

Un but de football est aménagé devant le Normandy Home. L'accès à la plage reste libre et les déplacements autorisés.

Mais à partir de 1943, l'ambiance change, les méthodes de l'occupant aussi : l'entreprise Todt construit des blockhaus (sur la Digue, sur le château est du Grand Hôtel) et aménage un dense réseau " d'asperges de Rommel " et de croisillons anti-chars sur la plage ; la digue reste accessible en certains endroits mais tous les hôtels sont occupés.

La résistance s'organise peu à peu : les actions de sabotage se multiplient. Des cabourgeois adultes sont réquisitionnés pour surveiller les lignes téléphoniques.

La défense passive, organisme civil, s'installe avenue de la Mer : sa mission est d'intervenir en cas de bombardements et de s'assurer de l'absence de lumières le soir ou la nuit. Les raids aériens se font plus nombreux, plus bruyants, plus proches.

Le 5 juin 1944 au soir, vers 23 heures, la sirène d'alerte mugit pour la dernière fois : elle ne sonnera jamais la fin de l'alerte... La population restante (beaucoup avaient déjà fui vers l'intérieur) entend des ronflements quasi continus. Mais les Jardins du Casino sont minés, la Promenade des Anglais aussi.

Il est strictement interdit d'atteindre la digue ainsi que toutes les rues situées au nord de l'axe formé par les avenues Clémenceau à l'ouest et Albert 1er à l'est.

Des habitants montent dans le haut de la Villa Chanteraine pour apercevoir l'armada. Des obus passent au-dessus de Cabourg, tirés des bunkers de Sarlabot et des Vaches Noires. La population est évacuée jusqu'en Mayenne et Orne. Mais la garnison de Cabourg reste peu combative.

Le 21 août, les Belges de la Brigade Piron libèrent un Cabourg déserté. Les réfugiés reviennent courant septembre. Cabourg ne présente que quelques destructions : surtout l'intérieur des grandes villas transformées en bunkers mais dont l'aspect extérieur n'a pas été modifié ; des canons installés dans la Salle de restaurant du Grand Hôtel sont pointés vers le large... Après la victoire, les prisonniers allemands reviennent aussi, mais pour déminer la plage et la digue.

La Ville achète le Grand-Hôtel actuel d'une part (l'aile est, ou "ancienne partie du Grand - Hôtel" étant déjà, depuis mai 1951, vendue en copropriété - première transformation de ce type à Cabourg, mais pas la dernière... ; le Normandy-Home suivra juste après), le Casino et le Golf du Home d'autre part aux héritiers Bertrand.

La vie reprend doucement à Cabourg. C'est alors qu'André Thiers appelle, en 1956, Bruno Coquatrix, Directeur de l'Olympia, le célèbre music-hall parisien, à la direction du Casino ; le succès est immédiat ; les vedettes défilent (Edith Piaf, Les Frères Jacques, Jean Richard, Gilbert Bécaud...).

Arrive en 1965 la Société Merlin qui rachète les hôtels en difficulté et les transforme en copropriétés, en commençant par l'Hôtel du Casino.

Marie-Paul Manalt, Président des Hôteliers, propriétaire de l'Hôtel du Chat Botté, est élu Maire en 1965. Il consacre ses efforts au logement social : les H.L.M. de l'avenue Pasteur sont construits, permettant de reloger les habitants de la " Cité des pêcheurs ". Réseaux d'adduction d'eau et d'eaux usées et éclairage public sont des priorités.

En mars 1971, Bruno Coquatrix remporte aisément les élections municipales et devient Maire. Son premier objectif est la rénovation complète et l'ouverture à l'année du Grand Hôtel (qui ouvrait seulement du 14 juillet au 30 août !!!). Il fait élaborer l'un des premiers Plans d'Occupation des Sols (P.O.S.) de Normandie, dégagant des zones à urbanisation collective aux coefficients d'occupation des sols (C.O.S.) attractifs.

La France connaît alors la prospérité économique ; les loisirs se développent ; les résidences secondaires aussi dont le besoin est conforté par la fermeture récente d'hôtels anciens (Coq Hardi, Deux Mondes, Casino, Cabourg-Hôtel, Grand-Balcon, Cour Normande, Ducs de Normandie...) et l'envie de neuf des clients.

Divers programmes immobiliers se concrétisent, réalisés par des promoteurs comme Mrs Bourlout, Ribourel, Merlin, Le Sidaner... Les Clochetons, Miramar, Le Galion, Le Port, La Bizontine, Bel Cabourg, Cap Cabourg, Cabourg 2000, Plein Sud, Le Sporting, Saint-Michel, Prince Albert, Les Caravelles... sortent des sables ou des marais en quelques années.

Le Maire obtient des Pouvoirs Publics la réalisation d'une rocade autour de Cabourg avec bretelle d'accès direct à l'autoroute A 13, passant en pont au-dessus de la Dives, améliorant ainsi l'accès à la station. Un Collège neuf est ouvert avenue de la Divette près duquel un Gymnase est construit.

Parmi d'autres réalisations, citons la création de la Maison des Cités Unies servant aux réunions des Villes Jumelées, du prix littéraire Marcel Proust...

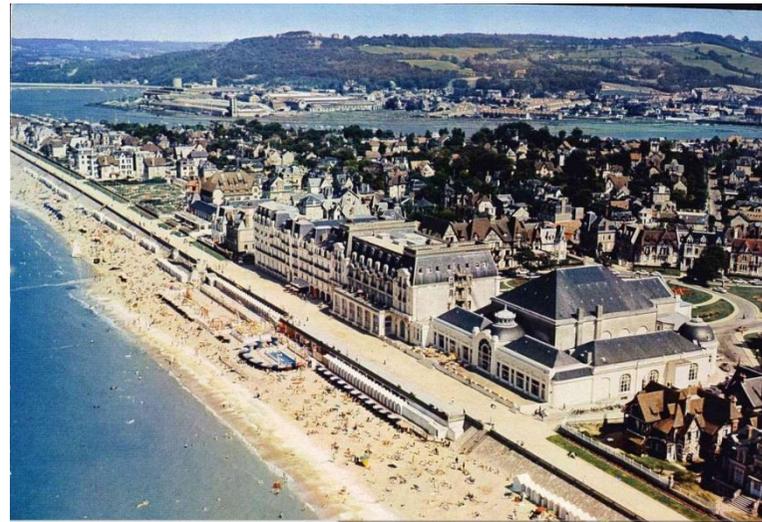
De plus la Ville achète nombre de terrains, certains d'intérêt général mais privés comme le Garden Tennis, d'autres destinés à des réserves foncières (avenue de la Divette, avenue de l'Hippodrome...).

La digue, devenue Promenade Marcel Proust, est prolongée à l'ouest et à l'est. Bruno Coquatrix est réélu en mars 1977 et poursuit sa politique dynamique de développement mais décède le 1er avril 1979.

A partir de 1981, la Piscine, l'Ecole Primaire Jean Guillou sont construites, l'avenue de la Mer est restructurée, le Gymnase agrandi ; des lotissements se réalisent : les Sylvestres, les Cabourgeaises, Front de Mer, Z.A.C. de l'Aquilon... ; la Pointe de Cabourg est aménagée... »<sup>4</sup>

Tous les ans, a lieu, sur la plage et la promenade Marcel Proust, le Festival du film romantique.

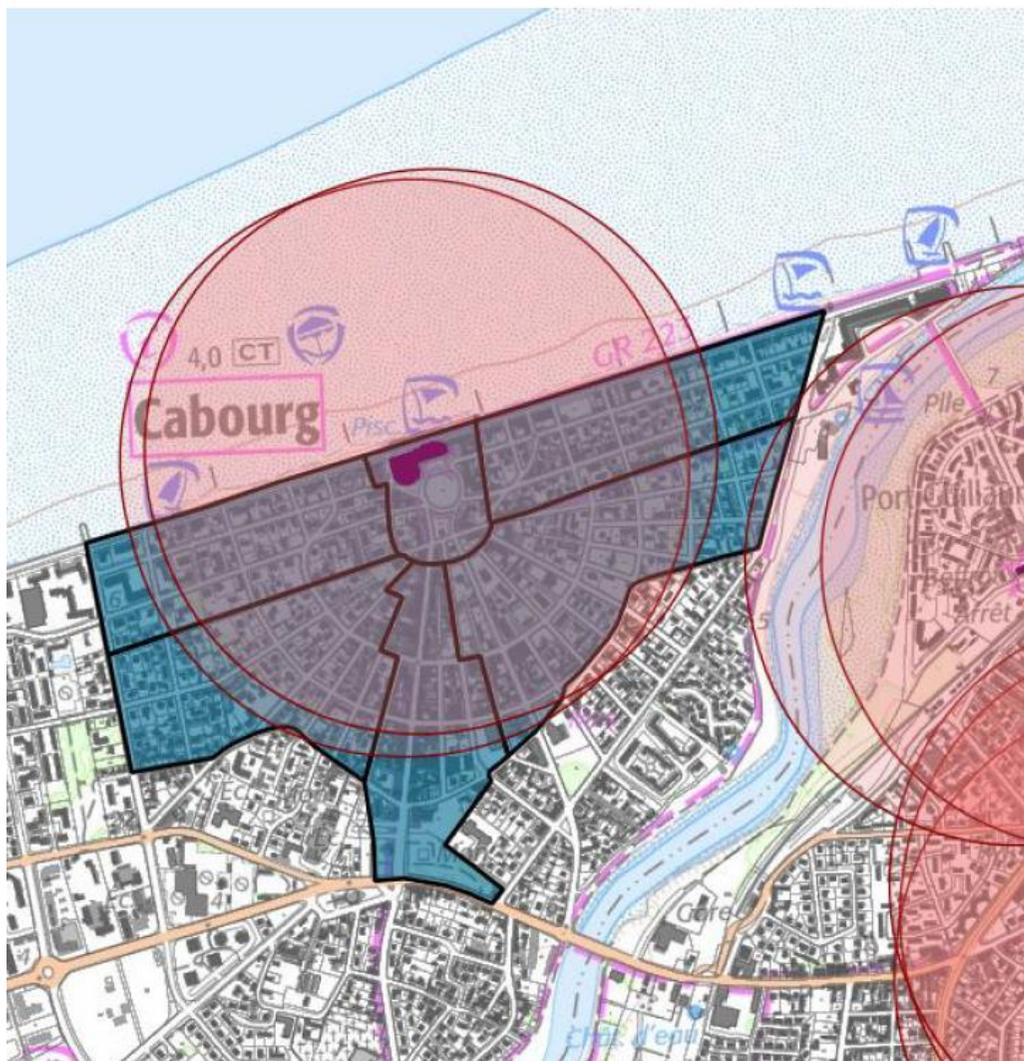
La commune est classée « quatre fleurs » au Concours des villes et villages fleuris et grand prix national du fleurissement. Elle fait partie des sept villes à avoir eu la « fleur d'or » au millésime 2013.



---

<sup>4</sup> Dr Jean-Paul Henriët

## C - LES PROTECTIONS ACTUELLES SUR LE TERRITOIRE



Débords de deux PDA des MH de la commune de Dives-sur-Mer :

- **ABORDS BEFFROI USINE TREFIMETAUX**
- **ABORDS DE LA MAISON BLEUE**

### **Le Grand Hôtel :**

*Les façades et les toitures (cad. AE 3) : inscription par arrêté du 10 juin 2014.*

Cet hôtel, bâti en 1862, fut reconstruit, en 1907, afin de lui conférer une nouvelle dimension architecturale. Les façades, monumentales, sont rehaussées de motifs stucqués affichant l'architecture « Beaux-Arts » du tournant du siècle.

Le Grand Hôtel doit sa célébrité à la fréquentation répétée de Marcel Proust au sein de l'établissement, entre 1907 et 1914.

### **Le Casino :**

*Façades et toitures ; vestibule de la rotonde sud-est, avec l'ensemble de son décor ; salle de spectacle avec l'ensemble de son décor, y compris l'installation électrique incorporée (cad. A 102) : inscription par arrêté du 6 octobre 1993*

Ce casino a été dessiné, ainsi que le Grand-Hôtel avoisinant, par les architectes Viraut et E. Mauclerc, en 1908. Cet ensemble hôtel-casino a été construit par l'entreprise Chouard de Rouen. Il constitue l'un des ensembles balnéaires les plus cohérents et les mieux conservés de la Belle Époque.

## LA ZPPAUP de 2004

Au regard des difficultés d'application et de la nécessaire remise à jour de la servitude pour intégrer notamment les questions environnementales et de développement durable le document de ZPPAUP a fait l'objet d'une évaluation préalable.

- **Secteur 1 : « Jardins du Casino »**  
comprenant le Grand Hôtel et la première série de villas remarquables entourant la place des jardins du Casino.
- **Secteurs 2 et 3 : « De bord de mer »**  
compris entre la Promenade Marcel Proust, les avenues Clémenceau et Albert Ier (ancien terrain de la Société des Baines de Mer) à l'Est et à l'Ouest des jardins du Casino. Zone résidentielle où domine l'élément marin, avec un paysage minéral de grandes villas.
- **Secteur 4** qui se développe de part et d'autre de **l'Avenue de la Mer** plus dense et plus commercial. Les constructions anciennes ont été victimes d'un urbanisme improvisé dû aux extensions des commerces.
- **Secteurs 5 et 6 Terrain de la Société Civile immobilière** composés de lots plus aérés et plus pavillonnaires. Secteur restant en retrait du bord de mer et de part et d'autre de l'Avenue de la Mer.

(extrait Rapport de Présentation de la ZPPAUP)



### Modifications à envisager

#### Règlement

- Beaucoup de référence à un « état d'origine », « caractéristiques et valeurs d'origine », « état préexistant » qu'il faut définir : soit il existe le projet originel complet avec les façades et les matériaux et il faut faire référence à ce document, soit il s'agit de l'état avant travaux, ce qui pose question si des transformations peu valorisantes ont déjà eue lieu...
- Il est évoqué les bâtiments remarquables (même règlement pour les bâtiments intéressants et les bâtiments d'accompagnement) dont la démolition est interdite, cette interdiction s'étendant à tout élément « de qualité » (remarquable ? intéressante ?) faisant partie d'une même unité foncière : est-ce pertinent ? Soit ils sont remarquables et pochés comme tels et la question ne se pose pas, soit ils sont d'une autre couleur ou non repérés et cela pose des problèmes à l'instruction et en cas de recours. (p1/1)
- Pourquoi autoriser l'ouverture ou la réouverture de fausses fenêtres qui font généralement partie d'une composition de façade voulue ?
- La servitude n'est pas un document d'urbanisme, il ne faut pas réglementer l'emprise et parler de % de plancher (p 2/8, p3/7 et 4/1), ni définir un plan masse pour les constructions neuves p6/1.
- Pas de réelle possibilité de construction contemporaine, ou d'extension contemporaine.
- Nombre d'arbres protégés considérable et sans prise en compte de la qualité réelle des individus : les contraintes sont lourdes et la référence à l'avis des espaces verts systématique : existe t'il des conventions entre la ville et les propriétaires d'arbres remarquables, avec des aides ?
- Imprécision de certaines formulations trop évasives et sujettes à interprétations et à recours : « il est important de favoriser », « ne sera pas recommandé », « permettre idéalement à l'œil de porter le regard », confusion entre les légendes de photos et les éléments réglementaires.

- On ne peut pas faire référence dans le règlement à un élément non opposable ne faisant pas partie du dossier réglementaire de l'AVAP, ici le cahier de recommandations.
- Il est difficile d'interdire de clôturer entre parcelles lors de divisions.
- (Manque p. 2/3 et 2/4 : réglementation des couvertures pour les éléments intéressants.)

Documents graphiques – cartographie réglementaire :

Incohérence entre la page 35a du rapport de présentation présentant un plan des clôtures remarquables, et la cartographie réglementaire finale : oublis, ajouts..., sans qu'il n'y ait d'explication. Cela peut poser des problèmes puisque le rapport de présentation expose les éléments de diagnostic et leur prise en compte.

Le rapport de présentation :

Il ne doit pas comporter de prescriptions ou fiches prescriptives, c'est l'objet du règlement. Or, on ne retrouve pas ces fiches de prescriptions dans le règlement.

Le cahier de recommandations :

Il ne doit pas comporter d'interdictions ou de prescriptions : exemple « seront impérativement préservés de toute construction », « seront protégées, reconstitués ou complétés dans certains cas... », etc. Celles-ci doivent être dans le règlement.

**Compléments à  
apporter au dossier  
pour sa  
transformation en**

Règlement

- Encadrer les portes de garages, ou l'aspect des portes d'entrées.
- Encadrer les piscines et annexes de jardins

## AVAP

- Encadrer les revêtements de sols.
- Encadrer les perspectives urbaines.
- Prévoir un cahier de recommandations et des fiches thématiques (pan de bois, enduit pierre vue, pierre de taille, etc.)
- La mise en place d'un nuancier évoqué p14 comme porté en annexe, et non trouvé.

### Diagnostic

- Fonctionnement écologique et biodiversité de l'ensemble urbain
- Trame verte et bleue (y compris corridor écologique du parcours de la Dives))
- Plan paysager général (espaces privés et publics) / Carte des enjeux paysagers + hiérarchisation cohérente avec la réalité des éléments sur le terrain.
- Perceptions paysagères - perspectives

## Nouvelles thématiques

### Règlement

- L'isolation par l'extérieur.
- Réflexion sur les matériaux envisageables sur les huisseries du bord de mer.
- La possibilité de double vitrage sur menuiserie ancienne ou de vitrage en intérieur. Permettant de maintenir les menuiseries anciennes en améliorant l'isolation.

- Les revêtements de sols y compris sur espace privé : problématique de l'imperméabilisation des sols et les dégradations qui en découlent.
- L'intégration adaptée des systèmes d'énergies renouvelables, préciser la question de l'implantation des capteurs solaires (à croiser avec les vues, les orientations et l'intégrité des couvertures, la possibilité de tuiles ou ardoises solaires, etc.), la géothermie et sa mise en œuvre, etc.

#### Diagnostic

- Potentiel de développement des énergies renouvelables
- Analyse environnementale

#### Rapport de présentation

- Compatibilité avec le PADD du PLU
- Présentation des éléments proposés pour la maîtrise énergétique tout en préservant les éléments de patrimoine et l'identité urbaine de Cabourg

#### Les documents graphiques :

Question sur l'extension du périmètre : intégration de l'église et d'une partie de la Dives et Divette avec l'entrée des marais

Archéologie : Aucune donnée n'a été transmise malgré une demande effectuée auprès des services en début de dossier. Aucune autre donnée n'a pu être trouvée dans les sites de recherches Persée et Gallica.

## II - GEOMORPHOLOGIE ET STRUCTURE PAYSAGERE

Nous avons vus précédemment le lien étroit entre l'organisation « humaine » du territoire et les caractéristiques géographiques.

Afin de comprendre plus finement le fonctionnement du territoire dans son ensemble, nous allons étudier les composantes du site à des échelles de plus en plus fines et avec des thématiques croisées : les entités de paysage, la richesse écologique, le repérage détaillé des différents éléments...

### A - LES COMPOSANTES DU SITE

#### 1 – Topographie, géomorphologie et paysage

Le territoire communal s'inscrit dans un paysage rural très ouvert avec lequel la ville implantée entre littoral et Dives contraste par sa densité. Celle-ci est toutefois largement plantée et compose ainsi une entité paysagère à part entière.

L'urbanisation sépare les vastes plages du bord de mer des prairies et marais de l'arrière-pays et les transitions entre les paysages naturels à haute valeur environnementale sont parfois réduites.



Au nord-est, le passage de la Pointe de Cabourg, aménagée sans atteinte à son caractère naturel, se fait immédiatement après le massif immobilier de Cap Cabourg.

L'aménagement paysager des bords de Dives redonne une lisière verte entre le Fleuve et la ville, telle qu'elle existe également en bordure de Divette.

Au sud, le Golf offre une transition douce entre la ville et les marais, comme au nord-ouest.

Le territoire ne présente aucun boisement, et le maillage bocager est réduit à quelques haies en bordures de voies ou chemins.

Dans le secteur urbanisé la végétation ornementale et importante. La ville comprend de nombreux parcs (privés ou publics), les quartiers pavillonnaires sont largement plantés et l'emprise au sol des constructions réduite (du fait de la nature des sols, de la présence d'eau à faible profondeur ou de la présence de zones d'épanchement des crues).



## **Les mesures de protection actuelles et inventaires:**

### Echelle régionale

Le schéma régional de cohérence écologique de Basse-Normandie a été adopté par arrêté du préfet de région le 29 juillet 2014 , après son approbation par le Conseil régional par délibération en séance des 26 et 27 juin 2014.

Le SRCE présente les grandes orientations stratégiques du territoire régional en matière de continuités écologiques, également appelées trame verte et bleue.

### Echelle départementale :

#### **Le Plan climat énergie-territorial (PCET)**

Les PCET sont des outils réglementaires permettant à la collectivité de mettre en place une politique de d'atténuation et d'adaptation au changement climatique. Un PCET a été engagé par le département du Calvados en 2011, véritable volet de l'Agenda 21.

#### **Zone humide des marais de la Dives :**

Les marais de la Dives couvrent le sud du territoire communal. Ils font partie de la basse vallée de la Dives en amont de son estuaire. C'est un vaste ensemble de prairies plus ou moins humides, de peupleraies et de cultures, le tout drainé par de nombreux canaux et mares.

Les secteurs présentant un intérêt écologique sont répertoriés à travers deux ZNIEFFs :

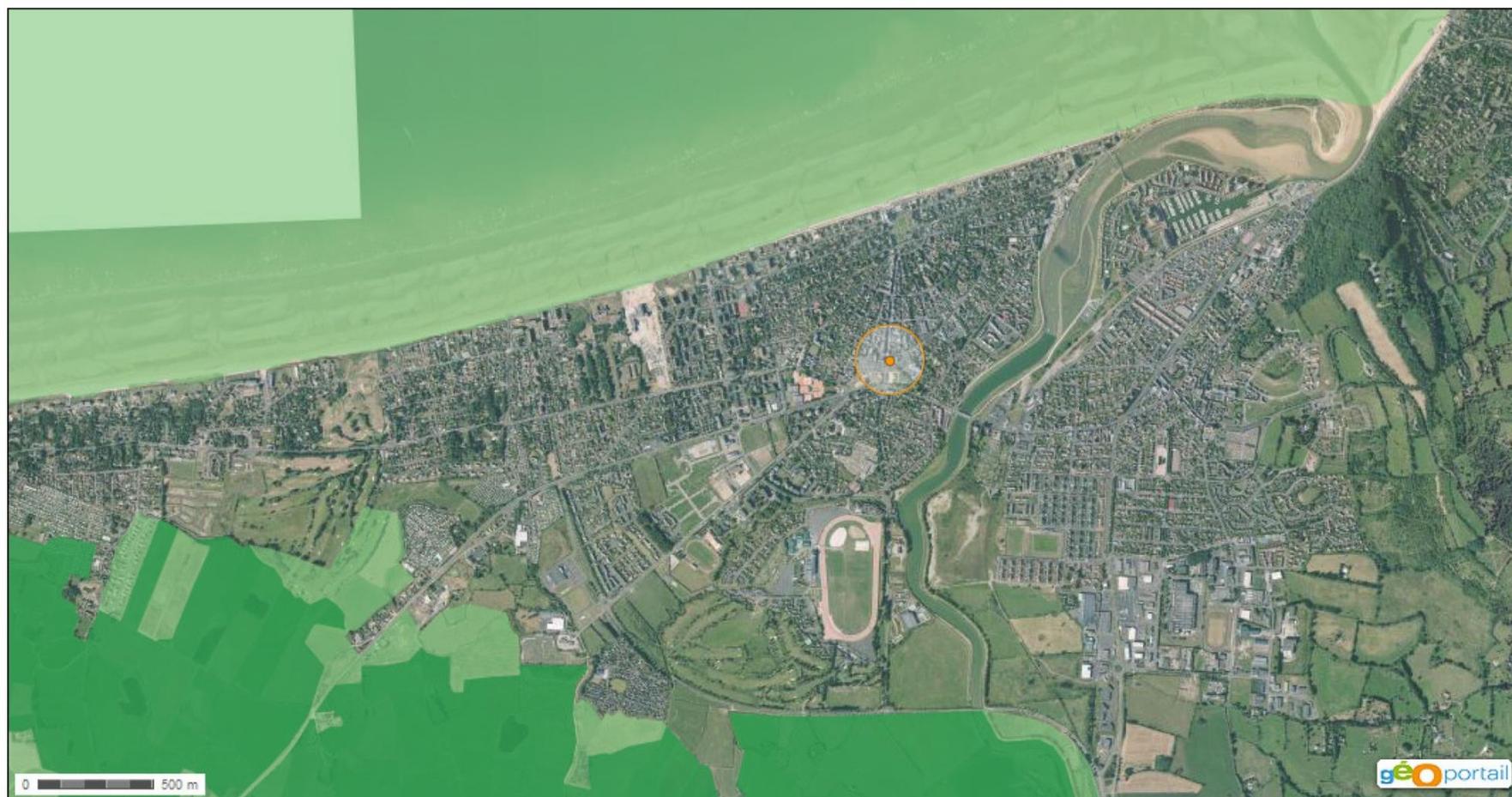
- Une ZNIEFF de type 2 – « Marais de la Dives et de ses affluents » pour leur intérêt essentiellement piscicole.
- Une ZNIEFF de Type 1 – « Marais de Varaville » : pour leur intérêt faunistique et floristique ; ce repérage présente donc une délimitation précise. Son périmètre a été récemment étendu sur une parcelle non bâtie à l'Ouest du PPRL.

#### **Zones d'intérêts ornithologiques**

L'intérêt ornithologique du littoral est souligné par **deux classements réglementaires Natura 2000**:

- Une zone importante pour la conservation des oiseaux (ZICO) en application de la Directive européenne dite « Oiseaux » pour la présence de la zone d'hivernage.
- Une zone de protection spéciale (ZPS) dans le prolongement du chenal de l'Estuaire de la Seine.

Auxquels s'ajoutent une ZNIEFF de type 2 dite « Littoral Augeron » qui présente un grand intérêt écologique, en particulier pour la présence d'oiseaux.



© IGN 2015 - [www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales](http://www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales)

Longitude : 0° 07' 25.4" W

Latitude : 49° 17' 10.2" N

Zonage réglementaire - 2 sites Natura 2000 en limite communale  
ZPS Littoral Augeron FR 2512001 / SIC Baie de Seine Orientale FR 2502021  
Zonage informatif - 2 ZNIEFF de type 1 et 2  
Marais de Varaville : 250020004 (type 1) (basse vallée de la Dives)  
Littoral Augeron : 250020116 (type 2) (domaine public maritime)

## 2 - Hydrogéologie

L'eau est fortement présente par le littoral et par le linéaire la Dive et son affluent la Divette.



## Carte de repérage de la trame bleue sur le territoire communal



La Dives



La Divette



La Manche



La Trame Bleue de la ville de Cabourg est principalement constituée par la Manche et la Dives, entre lesquelles s'inscrit le projet d'A.V.A.P.

Il y a également la Divette et les nombreux marais de Cabourg au Sud-ouest.

Il n'y a pas de réseau d'eau à ciel ouvert à l'intérieur du périmètre d'étude.

## **Patrimoine et risque**

Le territoire de CABOURG, est concerné par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie. La Directive cadre sur l'eau (DCE) prévoit une mise à jour de l'état des lieux du bassin, qui doit servir de base à la préparation du SDAGE et du programme de mesure 2016-2021. Le Comité de bassin Seine-Normandie réuni le 5 novembre 2015 sous la présidence de François SAUVADET, a adopté le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) 2016-2021 et émis un avis favorable sur le programme de mesure.

### **Un plan aux priorités ambitieuses, mais réalistes**

Avec ce nouveau plan de gestion, sont tracées, pour les six prochaines années, les priorités politiques de gestion durable de la ressource en eau sur le bassin ; priorités ambitieuses mais qui restent réalistes.

Le SDAGE vise l'atteinte du bon état écologique pour 62% des rivières (contre 39% actuellement) et 28% de bon état chimique pour les eaux souterraines.

Le SDAGE 2016-2021 compte 44 orientations et 191 dispositions qui sont organisées autour de grands défis comme :

- la diminution des pollutions ponctuelles ;
- la diminution des pollutions diffuses ;
- la protection de la mer et du littoral ;
- la restauration des milieux aquatiques ;
- la protection des captages pour l'alimentation en eau potable ;
- la prévention du risque d'inondation

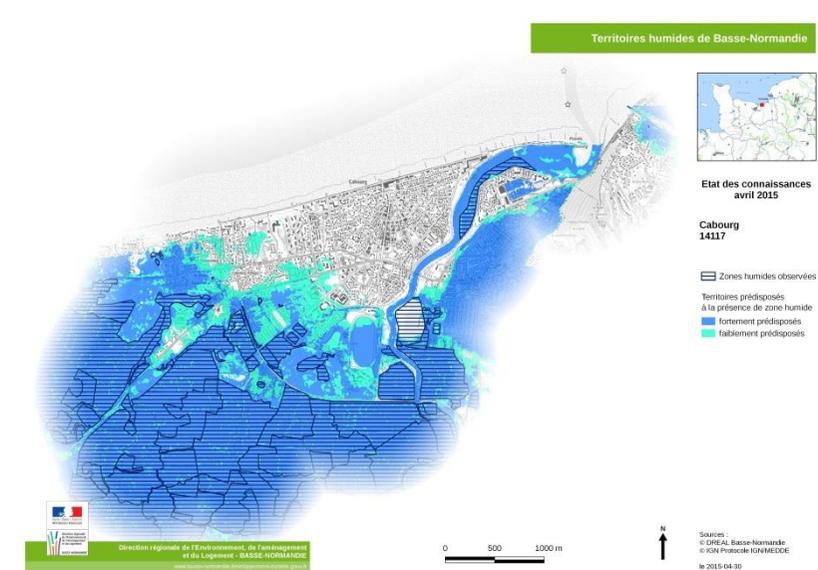
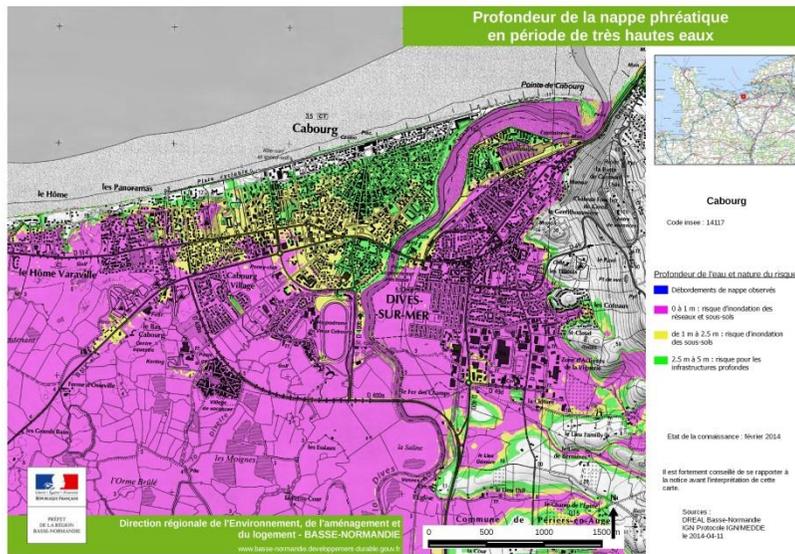
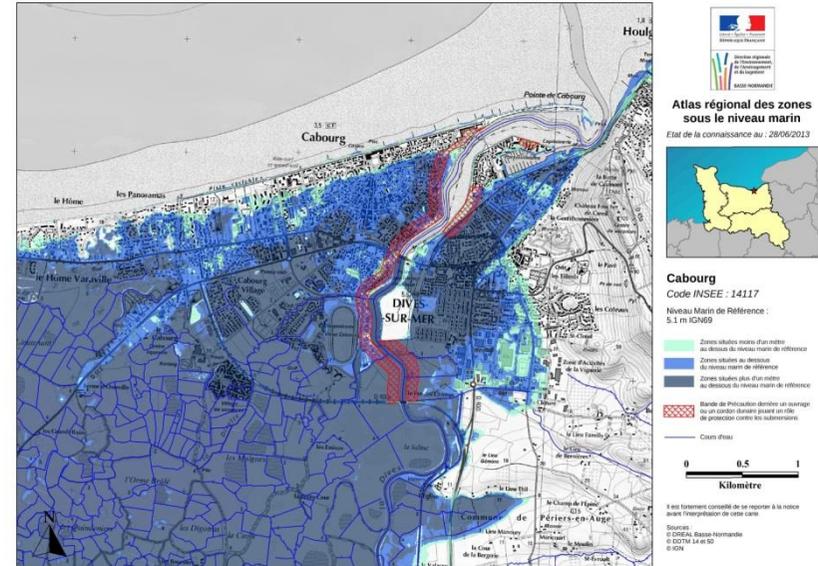
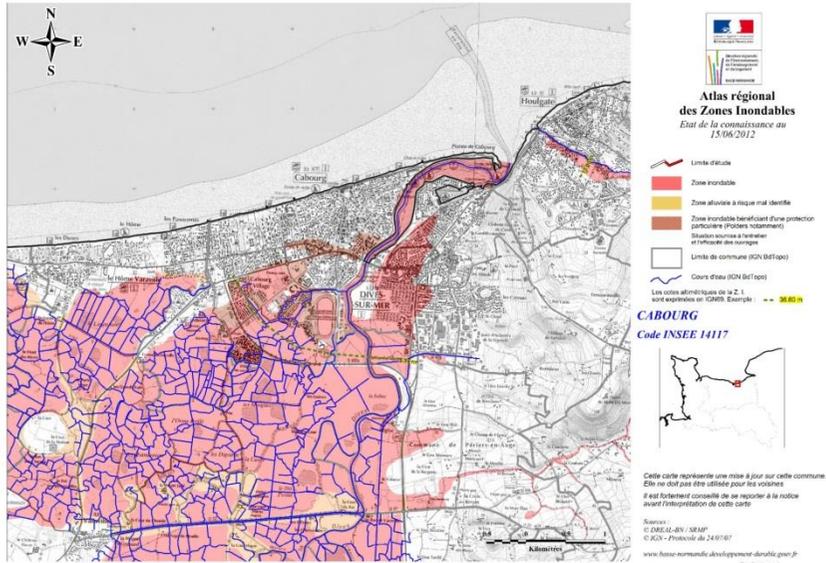
Les dispositions législatives confèrent au SDAGE sa portée juridique dans la mesure où les décisions administratives dans le domaine de l'eau et les documents d'urbanisme doivent être compatibles ou rendu compatibles dans un délai de trois ans avec ses orientations et dispositions.

### **Applicable au 1er janvier 2016**

Suite à cette adoption, le préfet coordonnateur de bassin, Jean-François CARENCO a arrêté le SDAGE et son programme de mesure. Cet arrêté, publié au JO du 20 décembre 2015, rend effective la mise en œuvre du SDAGE à compter du 1er janvier 2016.

# PPRL Dives-Orne en cours

## Submersion marine/Erosion marine Migration dunaire/Inondation concomitante



Imperméabilisation des sols : Dans les ensembles urbains, mis à part, les bandes enherbées, la majorité des espaces de circulation, y compris les trottoirs, et de stationnement sont traités en matériaux imperméables. Cette imperméabilité est compensée par un nombre important d'espace de jardins et d'espaces verts qui permet de préserver le patrimoine bâti qui s'y trouve.



## **B – LES ESPACES NATURELS**

### **Le littoral – paysage entre terre et mer – la côte Fleurie**

Le cordon littoral, coiffé de dunes avachies, très basses, s'enrichit vers l'est sous l'effet d'un courant littoral qui repousse dans cette direction les estuaires qui aboutissent à la mer. La Dives contourne ainsi l'étroite langue de la pointe de Cabourg qui déroule une large plage sableuse.

La plage est limitée par un cordon ou un champ de dunes, qui ménage une graduelle transition entre l'estran et la terre. Les aménagements construits (défenses contre la mer avec la digue, accueil balnéaire) se fondent dans les teintes de la plage. Les dunes cabourgeaises sont des dunes vives, blanc-jaunâtre, parsemées de touffes d'oyats.

Sur 340 hectares de dunes vendues en 1841, Cabourg sera créé sur un plan urbain rigoureux. A cette fonction touristique ancienne s'est ajouté depuis 1950 le rôle d'une grande banlieue résidentielle de Caen

Cabourg, avec son organisation radioconcentrique clairement lisible est un tissu urbain structuré à la limite de la côte de nacre et de la côte fleurie. Edifiée sur une partie remblayée des marais de la Dives, la station est contournée par le méandre de la rivière qui s'étire le long de la côte pour buter sur l'escarpement augeron. Ce dernier limite fortement le paysage de la Fleurie, souligné ici par les bois qui dominent Cabourg, au-delà desquels s'étend le bocage augeron. Les collines de Beuzeval à proximité permettent de prendre un peu d'altitude pour apprécier l'ensemble du territoire et sa variété.

### **Les marais de la Dives**

Paysage d'intérêt à l'arrière de la frange littorale, les marais de la Dives sillonnés de canaux qui entourent Varaville forment un milieu naturel abritant une faune et une flore caractéristiques des zones humides.



<http://www.tracegps.com/fr/parcours/circuit17268.htm#>

## **Préservation des trames verte et bleue sur le territoire de l'AVAP – enjeux de biodiversité**

Afin de permettre la préservation et la gestion de ces éléments dans leur déclinaison précise sur le territoire, un repérage exhaustif de la trame verte et de la trame bleue à l'échelle du territoire communal a été effectué, permettant une sélection et une hiérarchisation dans les traductions réglementaires qui ont été mises en place.

Le repérage précis sur le territoire est porté sur la carte des qualités architecturales et paysagères, et les modalités de préservations et d'encadrement portées au règlement. (Voir cartes de repérage ci-après). Une liste d'essence figurera en annexe du rapport de présentation en fonction des destinations : haie, plantations d'alignements et les éléments existants et indigènes à préserver.

Cabourg s'est constitué comme un grand parc de loisirs. Trois espaces verts significatifs se trouvent au sein de l'AVAP : le parc de la Place de la Mairie, l'ancien parc de l'Aquilon et les jardins du Casino.

Les propriétés privées quant à elles sont plantées d'espaces verts, de bosquets et d'arbres de haute tige.

Les rues et avenues ont été traitées comme des lieux de villégiature, de promenade bordées d'allées plantés et parfois de contre-allées séparées de la voie par des plates bandes de pelouses. On rencontre également sur certaines portions, des banquettes enherbées qui contribuent fortement à l'aspect paysager et plus champêtre de ces secteurs.

Le retrait et le système rayonnant a permis d'implanter des espèces qui n'auraient pas pu se maintenir en première ligne sur le littoral (tilleul, platane et érable sycomore). Il faut ainsi noter que les deux voies parallèles à la promenade Marcel Proust ne sont pas plantées.

L'expérience de tenues de dunes par les pinèdes avait largement réussi à résorber les marais le long des côtes françaises et ce n'est donc pas étonnant que les pins aient été choisis comme essence pionnière pour fixer les jardins de bord de mer. Pins laricio et pins maritimes ont été à la base des plantations du cordon dunaire et présentent aujourd'hui des développements qui marquent fortement l'espace urbain.



## Carte de repérage de la trame verte sur le territoire communal

La Trame Verte de Cabourg est constituée des nombreux parcs et jardins publics et privés, des alignements qui bordent les artères rayonnantes, et à proximité les dunes enherbées.





Le repérage des éléments de paysage montre la diversité des milieux et espaces rencontrés ; ils contribuent au maintien de la biodiversité, leur protection est assurée dans la servitude A.V.A.P., notamment par leur intégration dans un secteur réglementaire spécifique les bords de rivières et les dunes et le repérage des éléments sur la « carte des qualités architecturales et paysagères ».



Extrait de la carte des qualités architecturales et paysagères reportant les différents éléments protégés issus de l'étude du paysage urbain

Au regard des problématiques d'inondabilité et de submersion marine, il convient de protéger tout élément susceptible de favoriser le maintien des sols et d'éviter les ruissellements : jardins, noues, boisements. Ces éléments repérés sur les cartes des enjeux sont protégés dans le cadre de l'AVAP par l'intermédiaire du règlement et de la carte des qualités architecturales et paysagères.

## Synthèse des enjeux paysagers



Les enjeux paysagers sont la conservation et la protection des arbres d'alignement et également leur développement par des replantations adaptées.



La préservation des Parcs et Jardins privés d'intérêts horticoles et paysagés en lien avec l'architecture qualitative des villas. Le mini-golf fait partie de cet ensemble.

La protection des arbres isolés / remarquables qui marquent le paysage de Cabourg.



La protection des espaces verts publics, constitués de squares, jardins et places mais également des bas côtés enherbés plantés d'alignements.

### III – HISTOIRE ET LOGIQUES D'INSERTION DANS LE SITE

#### **A - MORPHOLOGIE URBAINE**

Comme nous l'avons vu lors de l'analyse de développement historique, plusieurs types de tissus se juxtaposent :

##### **1 - Les tissus présentant une densité sur rue :**

4 ensembles différents déclinent ce type d'implantation :

- Les éléments de vieux Cabourg dont le tissu était relativement dense en raison du regroupement des bâtis et dont l'implantation se fait à l'alignement sur rue en mitoyenneté par soucis d'économie des terrains cultivés et pour une protection réciproque des bâtiments contre les intempéries. Les espaces libres sont quasi inexistants.



- Le linéaire bâti implanté le long de l'ancienne route de Dives à Caen (Avenue du Général Leclerc) et le haut de l'Avenue de l'Hippodrome qui présentent un ensemble de maison de bourg dont l'arrière est traité en jardins ou accueille des annexes.



- L'Avenue de la Mer, composée comme un « ensemble urbain », c'est le lieu économique du centre de Cabourg. La plupart des bâtiments ont été prévus à l'alignement avec rez-de-chaussée commerçant, mais il existe toutefois quelques villas en retrait qui ont accueillies dans l'espace de recul, des surfaces de ventes plus ou moins précaires, qui viennent ainsi marquer la continuité de l'alignement.



- Les lotissements de la fin XIX<sup>e</sup> ou du début XX<sup>e</sup> qui présentent des programmes généralement modestes et qui ne concernent qu'une dizaine d'unités en groupement mitoyens. Ces ensembles sont implantés en léger retrait par rapport à la rue, laissant la place pour un jardin.



**2 - Les tissus de la cité jardins avec implantation sans mitoyenneté et généralement une faible densité sur la parcelle :**

Il s'agit des implantations de villas et demeures qui ont investies progressivement l'éventail avec des implantations en retraits et des bâtiments très majoritairement isolés au sein de leur parcelle. Mis à part les parcelles autour des jardins du casino qui sont généralement fortement bâties et dont l'implantation se rapproche de la mitoyenneté (il s'agit d'un lotissement luxueux), la plupart des autres implantations de l'éventail se sont faites sur

de vastes parcelles traitées en jardins. On a donc un tissu très lâche sur la majorité des parcelles investies au début du XX°. Au cours du second quart du XX° siècle, des lotissements de petites villas plus modestes se sont développées présentant ainsi sur certains secteurs un peu éloignés dans l'éventail, une densité légèrement supérieure. Ces tissus traduisent le programme de cité jardins que fut celui de Cabourg-les-bains.



### 3 – Les grandes emprises

Il s'agit des programmes de collectifs qui ont commencé à investir le territoire dans les années 70. Pour les ensembles implantés dans l'éventail, généralement en lieu et place d'anciennes villas, les implantations respectent globalement celles du secteur avec un retrait par rapport à la voie et des jardinets sur le devant. L'ensemble restant très dense et présentant généralement des parkings souterrains dont l'accès perturbe fortement la lecture urbaine. Pour les ensembles implantés à la limite extérieure de l'éventail, les implantations et les volumétries sont radicalement différentes. Les espaces libres laissés par les décrochements des volumes ou les « plots » sont généralement traités en parkings ou en espace de circulation.



## B- LES DIFFERENTES ARCHITECTURES QUI COMPOSENT L'IDENTITE CABOURGEOISE

« Comme le signalent les nombreux guides destinés à la promotion des stations et les recueils d'architecture à l'usage des professionnels, ce sont les villas qui constituent les véritables « monuments » des cités du bord de mer.

A l'image des pavillons des expositions universelles, dont certains ont d'ailleurs été transplantés sur la côte normande, la demeure de villégiature représente, dans la seconde moitié du XIXe siècle et les premières décennies du XXe siècle, un champ exceptionnel d'expérimentation architecturale.

Volume cubique, élévations symétriques et toit à quatre versants, ou parfois comble brisé les plus anciennes maisons sont, pour la plupart, sobres et de dimensions moyennes.

Mais parallèlement à ce type très répandu jusqu'à la fin du second Empire, des constructions plus imposantes apparaissent. En recomposant les formes architecturales européennes des siècles précédents et en jouant avec les effets polychromes des matériaux employés, les architectes prônaient une esthétique nouvelle en rupture avec l'architecture néo-classique, et leurs œuvres annoncent plusieurs décennies de création. Une architecture de fantaisie forme alors à l'arrière des plages un décor qui sert de cadre aux plaisirs et aux fêtes. L'inspiration historiciste voit fleurir hôtels gothiques, palais à l'italienne ou maisons flamandes. La tendance pittoresque multiplie les chalets.

La recherche presque systématique du pittoresque caractérise l'évolution de l'architecture dans le dernier tiers du XIXe siècle. Les plans se diversifient, les volumes s'emboîtent avec science, les matériaux employés sont plus variés et le décor architectural plus abondant. Les toitures deviennent complexes et ornées. Si, par sa monumentalité et son originalité, la maison de villégiature affirme désormais l'importance sociale de son propriétaire, elle est aussi la marque de l'ingéniosité des architectes. Ainsi, à Cabourg, les villas qui bordent les jardins du casino semblent différentes. En réalité, toutes possèdent un plan analogue et combinent des volumes semblables. Mauclerc, leur maître d'œuvre, a dissimulé l'emploi répété d'une formule type en jouant avec les matériaux utilisés, l'agencement des volumes entre eux et l'orientation des façades par rapport à la place.

Les constructions augeronnes en pan de bois, rurales ou urbaines, ont été une source d'inspiration précoce pour les architectes du littoral. L'architecture néo-normande semble donc être la première architecture régionaliste française. D'abord très proche des modèles locaux, notamment des demeures anciennes de Lisieux, elle s'en libère peu à peu pour donner naissance à un style autonome, qualifié d'anglo-normand et largement diffusé en dehors de la Normandie.

Après un siècle de prospérité, la Côte fleurie a été peu à peu délaissée, à la fin de la première moitié du XXe siècle, au bénéfice des plages méridionales, plus ensoleillées. Ce déclin relatif a sauvé de la destruction un patrimoine bâti qui compte parmi les plus complets et les mieux conservés des côtes européennes. Témoignage exceptionnel de l'architecture d'un siècle qui fut, en ce domaine, particulièrement entreprenant, il constitue aujourd'hui le principal atout d'un littoral en plein renouveau. »<sup>5</sup>

### Evolutions des styles des villas cabourgeaises

« Les premières villas font leur apparition dès 1856 et en 5 ans, la nouvelle colonie est riche d'une quarantaine de maisons.



Villa Double-Six (vers 1870)  
6 avenue du Maréchal Foch et donnant sur la Promenade  
Marcel Proust



Villa Salve (vers 1860)  
13, avenue Jean Mermoz et donnant sur la Promenade Marcel  
Proust

<sup>5</sup> **LES CHARMES DE LA VILLÉGIATURE**, HERVÉ PELVILLAIN  
*Conservateur régional de l'inventaire général de Basse-Normandie*

### Un éclectisme tempéré :

Dès le départ, des règlements encadrent de manière stricte le développement de la ville. On insiste sur la qualité esthétique des nouvelles constructions et sur leur disposition : celles-ci sont tenues de s'harmoniser avec l'ensemble bâti et de ne pas gêner la vue des maisons voisines. Afin de renforcer l'image de ville-jardin, les villas doivent être édifiées en retrait de 4m par rapport à la clôture alignée sur la rue, dont la hauteur ne doit pas dépasser 1,25m, ni être en mur plein.

Réservée aux « maisons d'habitations et de plaisance » et proscrivant toute autre destination des nouvelles constructions (industrie, fonction médicale...), la ville permet néanmoins l'installation de commerces sur certaines avenues comme celle du Roi-Albert 1er, du Maréchal Joffre, Georges Clémenceau et Aristide Briand. Le commerce élégant s'octroie les avenues de la Mer et du Casino. »

(On peut constater aujourd'hui que peu de ces axes ont été investis, même partiellement, et que la majorité des commerces reste recentré sur l'Avenue de la Mer, l'Avenue du Général Castelnau, L'Avenue Jean Mermoz et la Promenade Marcel Proust).

« Environ 200 villas ont été érigées durant le premier quart de siècle de vie de la nouvelle colonie. Reflet de cette prospérité, deux architectes, Victor Robinet et Paul Leroux, installent leur agence Avenue de la Mer.

Les villas arborent essentiellement deux types d'architectures :

- L'un plus cossu adopte le plan carré et une esthétique Beaux-Arts simplifiée avec un penchant pour le néo-Louis XIII.
- L'autre plus frivole, se pare d'une architecture issue de chalets à double versants, ornée de quelques détails en bois, voire de décorations de céramiques.



La ressemblance de plusieurs de ces villas atteste l'existence de modèles mis à la disposition des clients.



Av Alfred Piat



Avenue du roi Albert Ier

A côté de ces villas élégantes apparaissent les premiers lotissements composés de maisons en série, parfois assez modestes.



Avenue du roi Albert Ier



### Les années de gloire – un gout pour le pittoresque

Après un essoufflement causé par la chute du Second Empire, la station connaît une envolée sans pareil. Environ 400 nouveaux édifices sont recensés de 1881 à 1899. »<sup>6</sup>

Les matériaux se diversifient : silex, bois, brique, céramique, tout comme les compositions qui multiplient les éléments signaux (tours, toitures pointues) et les ouvertures (loggias, balcons, terrasses).



« Les types antérieurs perdurent mais sont supplantés par des architectures plus inventives, plus au « goût du jour » et surtout plus « appropriées » au balnéaire. La typologie de la station balnéaire commence à se préciser : elle rassemble dans son imaginaire des fragments épars de ville et de campagne, influencée par le *revivalism* anglais et par les banlieues parisiennes, avec une pointe d'exotisme.

On élève des villas aux allures de châteaux médiévaux et on commence à goûter aux joies de l'architecture locale. En effet, la « découverte » de la tradition normande est l'évènement qui marque le plus l'esthétique balnéaire à partir des années 1890. Quand on n'a pas les moyens de bâtir « à la normande » une villa nouvelles, on « *normandise* » l'ancienne.

---

<sup>6</sup> *Villas de Cabourg*, Eric THIEBAUD, Itinéraires du Patrimoine, 2003



Sur le plan urbain, l'opération la plus importante est la transformation des jardins du Casino en square loti à l'anglaise : un parc au milieu entouré de luxueuses villas pittoresques.



## Le triomphe du régionalisme

A Cabourg, c'est le grand triomphe du style normand qui pose partout sa marque, le golf du Home, le nouvel hippodrome, des villas... On *normandise* la poste et même le clocher de l'église. Malgré l'attrait pour le pittoresque, ce n'est plus la charge historiciste du début du siècle mais une vision plus épurée, une interprétation plus stylisée de la tradition.



Toutefois, si l'esthétique du pan de bois domine la station, elle laisse aussi la place à quelques essais de veines Art-Déco.

Le temps des grandes villas semble révolu. En revanche, la municipalité multiplie les lotissements et les projets d'architecture sociale, tout en étendant les limites de la station.

## De l'après-guerre à nos jours

La Seconde guerre mondiale est éprouvante pour la station : De nombreuses villas sont transformées en bunker et perdent leurs décorations intérieures ainsi que le mobilier d'origine. La reconstruction durera plus de dix ans.

Pendant les années 1950, on ne bâtit que quelques villas. La décennie suivante, les efforts de la municipalité sont consacrés aux programmes sociaux. C'est d'ailleurs, l'époque des grands programmes. Bruno Coquatrix devient maire en 1971 et encourage fortement les promoteurs. On construit des résidences

qui remplacent souvent les villas anciennes. Respectant plus ou moins la parcelle à l'intérieur du premier éventail d'origine, les nouveaux immeubles érigés en dehors de celui-ci imposent un autre type d'urbanisation de la station. »<sup>7</sup>

Les planches ci-après proposent un récapitulatifs des vocabulaires architecturaux.

---

<sup>7</sup> *Villas de Cabourg*, Eric THIEBAUD, Itinéraires du Patrimoine, 2003

## Les Villas (vocabulaire de références multiples : néo-normande, néo-classique, petit château)



Rue Jean Mermoz



6 jardin du Casino – Les Varennes



Avenue des sapins



Promenade Marcel Proust



Promenade Marcel Proust



Promenade Marcel Proust



Promenade Marcel Proust

## La déclinaison du type de la villa à une échelle plus modeste.



# La richesse des décors – la dénomination des villas et la richesse des épis de faîtages locaux



1 avenue de la mer



avenue de la mer



Avenue du Maréchal Foch



Avenue Aristide Briand



Avenue Georges Clémenceau



Allée Didier



Allée Didier



Allée Didier



Avenue Georges Clémenceau

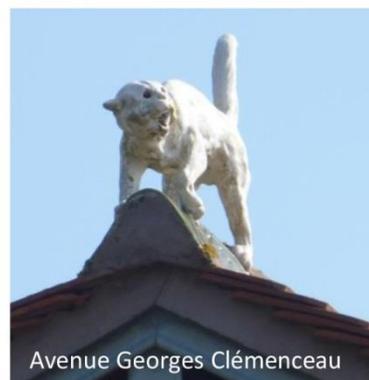
## Les épis de faîtage : la poterie du Mesnil-de-Bavent



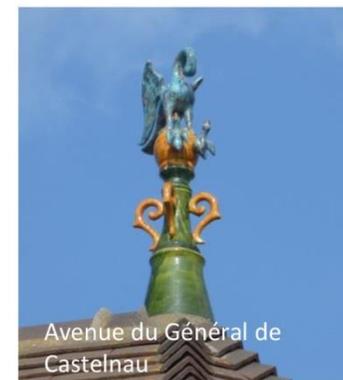
Villa Belle-Rive



Villa Belle-Rive  
Avenue du Maréchal Foch



Avenue Georges Clémenceau



Avenue du Général de  
Castelnau

## Les hôtels reprenant les typologies de Villa néo-classique ou néo-normande

Malgré l'échelle, un soin particulier est apporté au marquage du style et à l'équilibre des volumes



3 Jardin du Casino



3 Jardin du Casino



Avenue du Commandant Touchard



2 Jardin du Casino

## Les grands collectifs qui s'implantent en bord de mer,

Marqué fortement par l'horizontalité à l'inverse de l'identité cabourgeaise, ces ensembles ne présentent généralement pas un travail des décors et une réflexion d'équilibre des volumes. Ils sont généralement massifs, et ont pour certains été l'objet d'une mise en œuvre peu soignée qui entraîne des désordres malgré le peu d'ancienneté des bâtiments. Leur échelle et leur masse ont un impact négatif fort dans les tissus de villas dans lesquels ils s'insèrent,



Promenade Marcel Proust



Promenade Marcel Proust



Promenade Marcel Proust



Avenue Jean Mermoz - les terrasses du Casino

# L'évolution du bord de Mer – les enjeux de préservations :

## La Promenade Marcel Proust – une perte de l'identité de la façade « ornementale » sur la mer

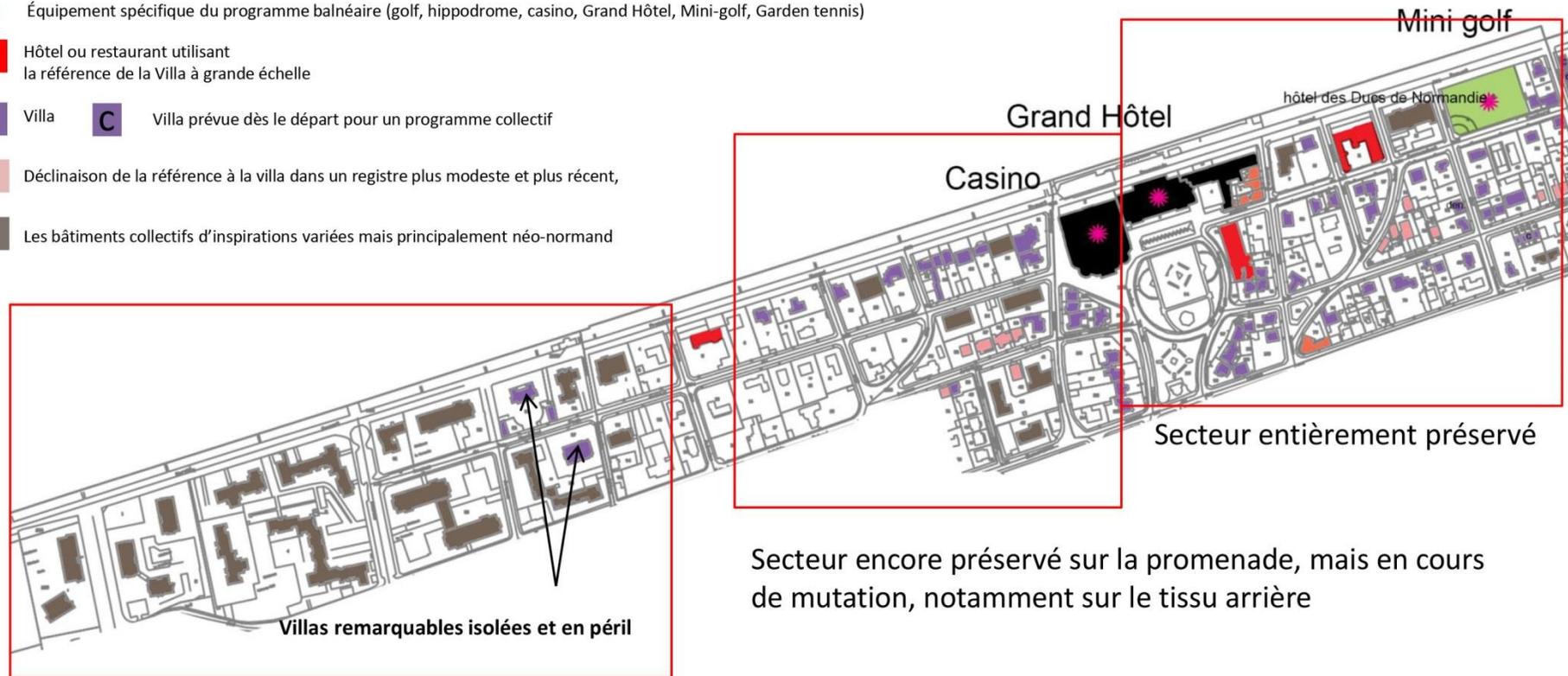
\* Équipement spécifique du programme balnéaire (golf, hippodrome, casino, Grand Hôtel, Mini-golf, Garden tennis)

■ Hôtel ou restaurant utilisant la référence de la Villa à grande échelle

■ Villa **C** Villa prévue dès le départ pour un programme collectif

■ Déclinaison de la référence à la villa dans un registre plus modeste et plus récent,

■ Les bâtiments collectifs d'inspirations variées mais principalement néo-normand



Secteur ayant entièrement muté vers du collectif

# La Promenade Marcel Proust – une perte de l'identité de la façade « ornementale » sur la mer

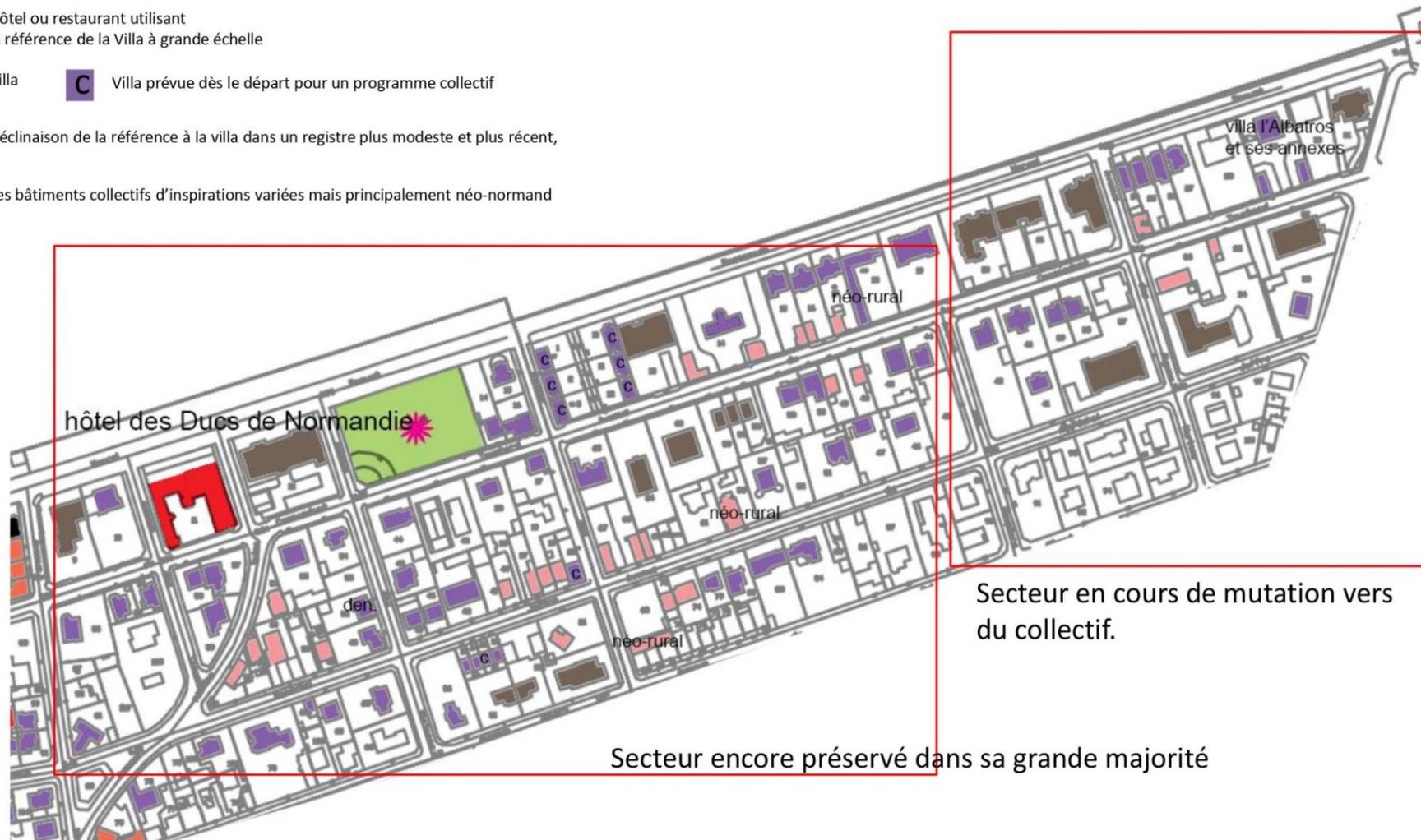
\* Équipement spécifique du programme balnéaire (golf, hippodrome, casino, Grand Hôtel, Mini-golf, Garden tennis)

■ Hôtel ou restaurant utilisant la référence de la Villa à grande échelle

■ Villa    C Villa prévue dès le départ pour un programme collectif

■ Déclinaison de la référence à la villa dans un registre plus modeste et plus récent,

■ Les bâtiments collectifs d'inspirations variées mais principalement néo-normand

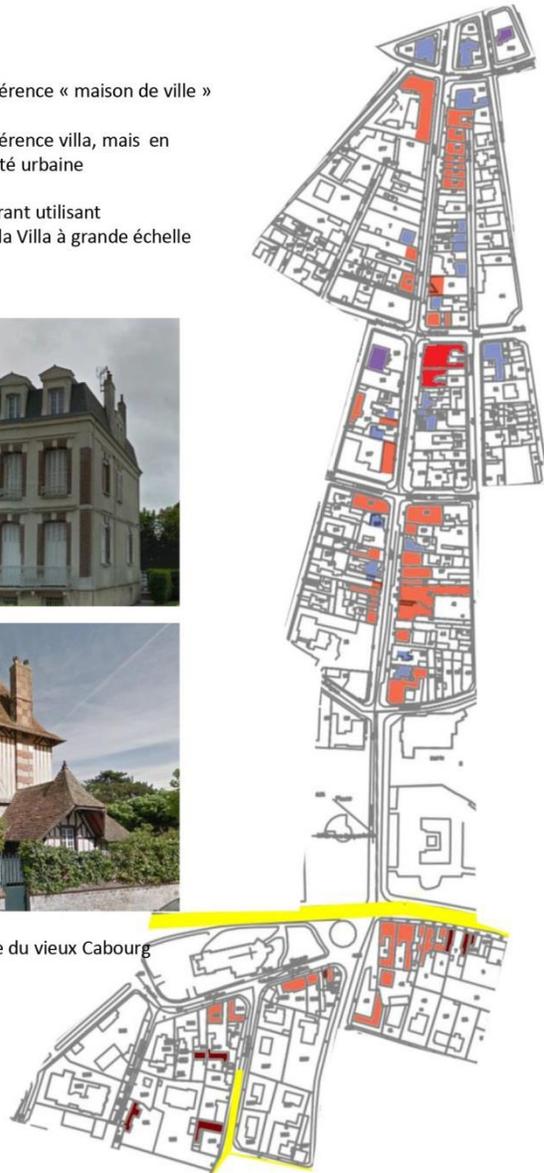


# La spécificité de l'axe commerçant majeur :

- Bâtiment de référence « maison de ville »
- Bâtiment de référence villa, mais en Secteur d'identité urbaine
- Hôtel ou restaurant utilisant la référence de la Villa à grande échelle
- Villa



■ Le bâti mémoire du vieux Cabourg



## La complexité de l'avenue de la Mer

Bâtiment de référence « maison de ville » - à l'alignement



Bâtiment de référence villa, mais en Secteur d'identité urbaine, souvent en retrait, mais dont le rez-de-chaussée est occulté par des commerces qui souvent rattrapent l'alignement de manière peu qualitative



Hôtel ou restaurant utilisant la référence de la Villa à grande échelle



# RAPPORT DE PRESENTATION

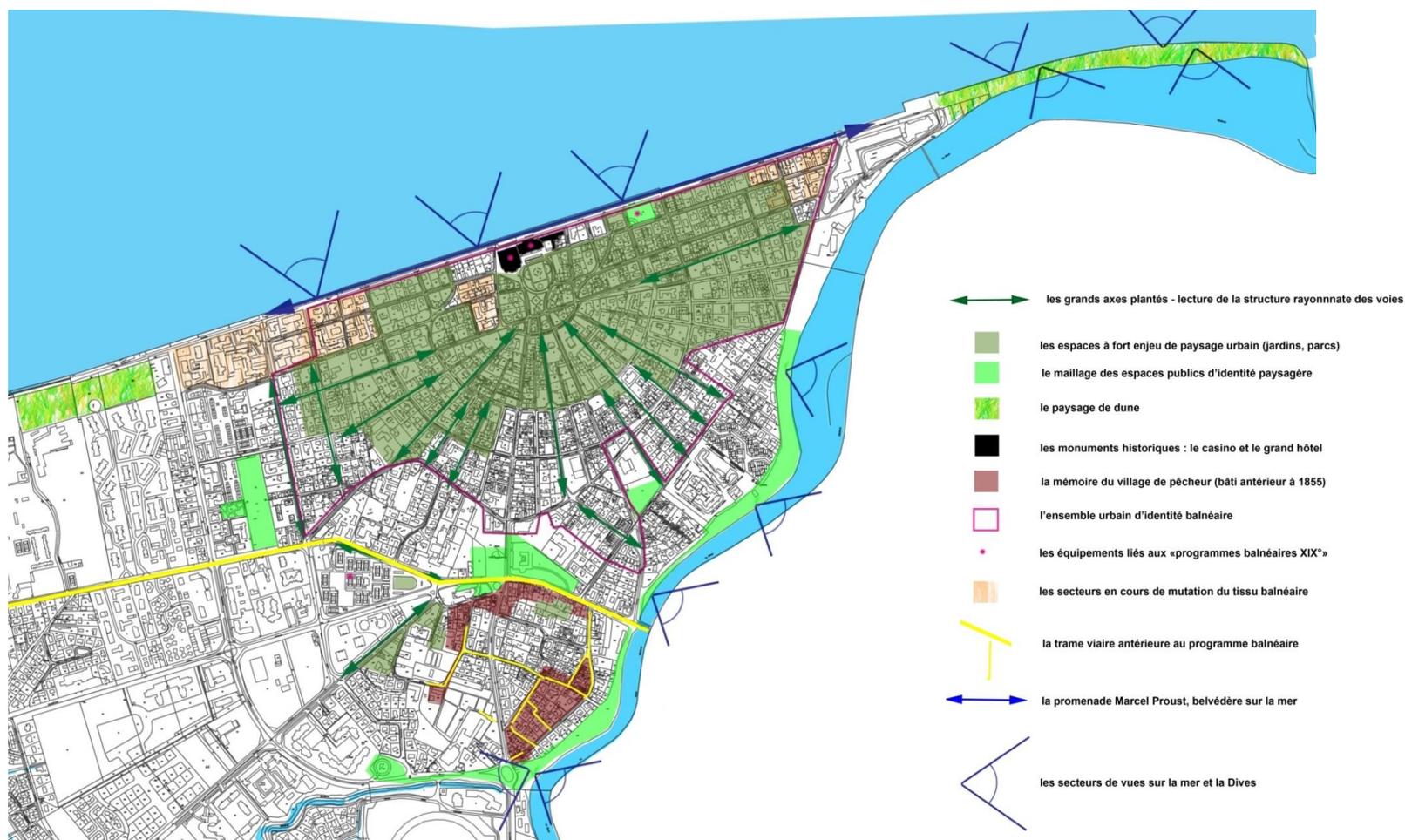


## I – LES ENJEUX PATRIMONIAUX DU TERRITOIRE COMMUNAL – SYNTHÈSE

### A - Les enjeux patrimoniaux

Une carte de synthèse a été élaborée afin de visualiser la portée territoriale des différents enjeux patrimoniaux mis en lumière dans le diagnostic.

Cette cartographie a servi de support à l'élaboration du périmètre de l'AVAP, et notamment de l'intégration de secteurs ou spécificités complémentaires.



Une carte de synthèse a été élaborée afin de visualiser la portée territoriale des différents enjeux patrimoniaux mis en lumière dans le diagnostic.

La cartographie ci-dessus a servi de support à l'élaboration du périmètre de l'AVAP, et notamment de l'intégration de secteurs ou spécificités complémentaires.

On y visualise d'une part le secteur du vieux Cabourg dans la partie comportant encore quelques éléments identitaires bâtis, mais aussi le secteur de croisement d'enjeux multiples que représente l'éventail, avec d'une part l'identité balnéaire bâti, mais également le paysage de la cité jardin et la composition rayonnante des allées plantées.

Les secteurs présentant une mutation du tissu lié aux collectifs sont positionnés comme point d'alerte pour éviter la continuation de programmes de ce genre dans l'éventail et sur le bord de mer.

La promenade Marcel Proust, support de points de vue et élément fortement identitaire, est encadré par les deux secteurs dunaires qui constituent un enjeu paysager et écologique fort.

La Dives, support de vue et de promenade, ainsi que la confluence de la Divette et son accompagnement planté constituent un enjeu de paysage et de points de vue majeurs sur l'autre identité, plus « hydraulique » du territoire.

Les différents enjeux mis en lumière par le croisement des recherches historiques, des enquêtes et de l'analyse de terrain, et des objectifs communaux ont permis de définir les grands enjeux patrimoniaux du territoire communal.

## **B - Les caractéristiques architecturales et urbaines – IMPLANTATIONS ET SYSTEMES CONSTRUCTIFS**

### 1 – Les systèmes d'implantations hérités

Le centre historique de Cabourg se situe en bord de Dives au niveau du Pont. C'est un ensemble de maisons modestes, excepté en bordure de l'Avenue du Général Leclerc. L'implantation est relativement dense sur rue mais les arrières sont traités en jardins.



La mise en place de la cité balnéaire a créé un urbanisme spécifique qui, mise à part l'Avenue de la Mer, support commerçant du centre et le long de laquelle les bâtiments sont en implantation continue, Les implantations se font généralement en retrait par rapport à la voie avec un jardin ou même parfois un parc qui les accompagnent. Les retraits sont plus ou moins importants en fonction du type de programme et des tailles de parcelles. Si le développement des constructions s'est fait à partir des jardins du Casino, qui portent des programmes prestigieux, les bras de l'éventail se sont développés au fur et à mesure, en comblement des espaces laissés par l'implantation de grandes villas, déjà présentes sur certaines parties, et qui avaient choisies de s'écarter afin de pouvoir bénéficier de parcelles plus grandes que dans la partie centrale.



Certaines parcelles ont été regroupées, ou investies directement, par des programmes de collectifs hors d'échelle par rapport au tissu voisin, et qui composent un nouveau rapport à l'espace public, sans espace de paysage dense, ni clôture travaillée. Les espaces libres sont majoritairement destinés au stationnement des véhicules.



C'est l'ensemble de ces éléments qui déterminent le territoire de Cabourg aujourd'hui, et sur lequel les thématiques et objectifs du développement durable vont devoir apporter une nouvelle évolution sur la perception et la constitution de l'environnement bâti.

## 2 - Des systèmes constructifs économiques et performants d'un point de vue énergétique :

**L'épaisseur** des murs des éléments antérieure à 1855 peut aller jusqu'à 50cm/60cmce qui permet une forte inertie et un fonctionnement efficace de régulation de la température intérieure.

Les villas les plus anciennes comportent également des maçonneries relativement épaisses, sans atteindre toutefois les épaisseurs des bâtis les plus anciens du territoire, comme les éléments ruraux et les vestiges du vieux Cabourg.

Les écarts agricoles seront protégés au titre de l'article L 151-19 du PLU en révision tandis que les éléments les mieux préservés du vieux Cabourg ont été intégrés et repérés dans l'AVAP.



Ferme d'Osseville



Maison rurales avenue Guillaume le Conquérant



Le vieux Cabourg – rue du commerce  
AD44 cote 18Fi 114 225



rue du commerce



Venelle Marion



Ne pas prendre en compte cette donnée lors d'une recherche de maîtrise énergétique sur un bâtiment XIX<sup>e</sup> est une erreur souvent répandue, qui entraîne des surcoûts et à terme parfois une dégradation irréversible des maçonneries.

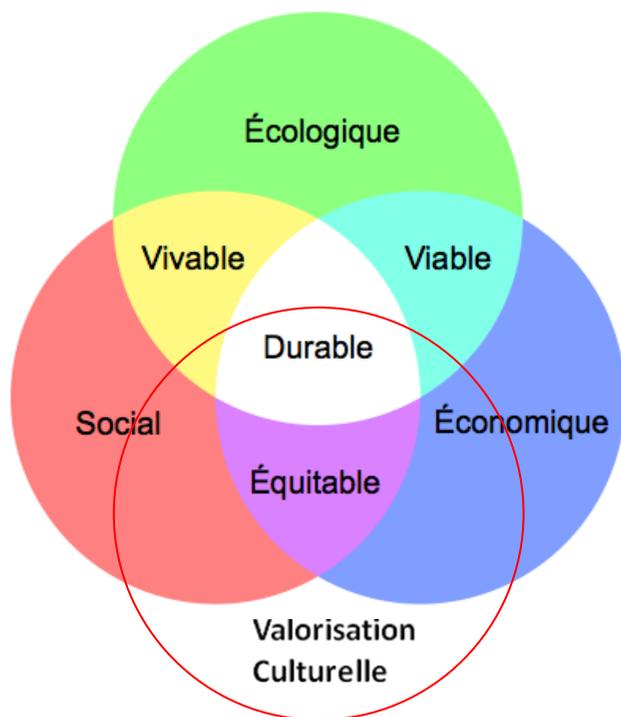
**Les bâtiments anciens et les premières villas étaient souvent isolés par le plancher et le comble** (les combles sont généralement habités aujourd'hui).

**Les déperditions énergétiques les plus importantes se font par la toiture et le sol** : en moyenne, 30% des déperditions se font par les planchers hauts et les combles, 13% par les murs, 15% par le sol, et seulement 12% par les fenêtres.

En conséquence, si les toitures et les sols ne sont pas isolés au préalable, il n'est, par exemple, pas judicieux de vouloir isoler les fenêtres en premier lieu : sur le bâti ancien, les fenêtres (en bois la plupart du temps) sont souvent de meilleure qualité que les fenêtres en alu ou en plastique vendues aujourd'hui, et ont une durée de vie supérieure si on les entretient, surtout en façade marine.

## C - LA PRISE EN COMPTE DES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLE

### Représentation traditionnelle des 4 piliers du développement durable



Les enjeux et objectifs du développement durable rattachés au territoire de l'AVAP sont, d'après la circulaire relative aux AVAP, du 2 mars 2012 :

- Préserver et mettre en valeur le bâti ancien
- Préserver la morphologie bâtie et la densité des constructions,
- Favoriser les économies d'énergie, sous réserve de minimiser les impacts pour le bâti,
- Exploiter les énergies renouvelables sous réserve de minimiser les impacts pour le bâti, les espaces libres, le paysage,
- Utiliser et mettre en œuvre les matériaux locaux et les savoir-faire traditionnels,
  - Préserver la faune et la flore (la préservation n'est pas une problématique de l'AVAP, il convient d'avoir connaissance de la consistance et des protections attachées à ces milieux, pour s'assurer que les dispositions de l'AVAP ne leur portent pas atteinte).

L'approche consacrée à l'environnement s'attache essentiellement à relever les éléments qui participent de la démarche de développement durable qu'il convient de prendre en compte, tant en termes d'atouts que d'inconvénients, dans le cadre d'un traitement du tissu bâti et des espaces assurant la qualité du tissu urbain, sa cohésion, ses compositions,

## Evaluation des potentiels sur le territoire communal

Le tableau ci-dessous répertorie les différentes filières et accompagnements proposés.

<b>Economie d'énergie</b>		
	<p>L'ADEME apporte des aides pour certaines études énergétiques</p> <p>Le SDEC énergie propose aux collectivités un service d'aide à la gestion énergétique du patrimoine communal</p>	Programme Habiter Mieux
<b>Solaire</b>	panneaux solaire photovoltaïques : gisement intéressant bon compromis entre luminosité, chaleur modérée et inclinaison des toitures.	
<b>Méthanisation</b>	un potentiel important lié à l'agriculture (effluents agricoles) mais également à l'industrie (effluents industriels) et aux déchets urbains	
<b>Géothermie</b>	recherche en cours	
<b>Bois énergie</b>	<p>Le Conseil départemental apporte des aides</p> <p>La filière connaît un développement important tant auprès des particuliers, que des collectivités et industriels. Potentialités liées aux haies bocagères, Toutefois risques de tensions sur le marché.</p>	Cf. fiche du département Calvados
<b>Matériaux</b>	<p>Choisir des matériaux produits localement</p> <p>Choisir des matériaux écologiques issus de matières recyclées ou de</p>	Cf. fiche du département Calvados

	matières naturelles Choisir des matériaux éco-labellisés	
<b>Paysage et biodiversité</b>	Aide du conseil départemental pour les aménagements paysagers sous certaines conditions Choix des techniques et matériaux locaux Choisir des essences locales au adaptées au climat Listes d'essences conseillées ou interdites	Cf. fiche du département Calvados
<b>Biodiversité Gestion des habitats (faune/flore)</b>	ORGFH : Orientations Régionales de Gestion de la Faune sauvage et d'amélioration de la qualité de ses Habitats Favoriser une gestion des baies, estuaires et havres (zones humides rétro-littorales de marais (marais de la Dives)) favorable à l'avifaune Gérer le haut des plages et préserver/restaurer le cordon dunaire	Cf. Fiche ORGFH Basse Normandie 2004

**Des précautions à prendre et des questions à se poser : Les points pris en compte dans le règlement et les supports pédagogiques à destination de la population.**

Les objectifs du Grenelle II en matière de protection de l'environnement et de développement des énergies renouvelables sont au cœur des objectifs des documents d'urbanisme et de la servitude AVAP. Toutefois, si les mises en œuvre innovantes sont encouragées dans le règlement de l'AVAP, certaines doivent être adaptées, voire proscrites sur certains éléments traditionnels afin de préserver certaines particularités architecturales et historiques.

## Isolation et confort thermique

### **1 – Isolation par l'extérieur : deux objectifs – lutte contre le froid et l'humidité.**

L'isolation par l'extérieur du bâti ancien et l'architecture des villas est souvent très néfaste pour les qualités architecturale et esthétique : modification de la profondeur des ouvertures de la façade et disparition des décors.

Il est important de ne pas sur-isoler le bâti : d'une part, une bonne hygiène impose **une bonne ventilation** des habitations, surtout dans le cas de résidences secondaires qui restent fermées une partie de l'année et où la ventilation est nécessaire pour éviter la stagnation de l'humidité; d'autre part, il faut respecter les caractéristiques des matériaux utilisés dans le bâti (bois, pierres diverses), qui ont en principe perméables à l'eau et doivent respirer, **sous peine de s'humidifier et de pourrir**.

Isoler une maçonnerie de moellon calcaire ou de brique par l'extérieur est préjudiciable à l'intégrité de la maçonnerie : de la condensation se forme à l'intérieur, qui conduit destruction définitive de la maçonnerie.

### **2 – Les espaces tampon – les espaces de comble, les caves, les vérandas**

**Les espaces de combles** étaient pour la plupart non aménagés au départ et réservés aux stockages, ils permettaient de maintenir, au-dessus des espaces de vie, une zone tampon permettant de les isoler du froid provenant des combles (qui étaient des espaces ventilés). Les ouvertures qui étaient pratiquées comme les lucarnes ou les châssis étaient traités en bois et donc perméables et permettait une ventilation légère mais continue du comble.

Même remarque sur les espaces tampons que constituent **les caves** : il faut conserver les ouvertures de caves ventilées comme cela était prévu à l'origine (certaines ferronneries étaient particulièrement travaillées), et ne pas combler ces espaces. La plupart des éléments présents sur Cabourg sont des caves semis enterrées qui possèdent des fenêtres ouvrantes et qui sont protégées par des éléments de ferronnerie plus ou moins travaillés. Une cave dont la fermeture est condamnée devient un espace humide, dont l'effet risque de remonter le long du bâtiment.



Les multiples décrochements des villas permettaient également, outre un objectif esthétique, de protéger certains espaces sensibles, avec souvent des **systèmes de véranda** sur les façades sur mer ou les entrées agissant comme des espaces tampons intérieurs vers les espaces de vie. Ces éléments s'accrochant à la façade sont particulièrement sensibles et peuvent avoir un impact fort qui nécessite un encadrement spécifique.



Vérandas correspondant à la typologie de la villa et rappelant parfois le bow-window

Systèmes rajoutés peu adaptés à la qualité de la Villa

### 3 – Isolation des huisseries d'origine

Les menuiseries d'origine en bois présentent une certaine perméabilité à l'air qui permet de préserver la salubrité et l'hygiène des logements. Cette perméabilité disparaît lorsque l'on «hermétise» les huisseries. Le relais de cette ventilation naturelle est pris par des VMC qui augmentent la consommation énergétique.

Pour conserver les qualités esthétiques des fenêtres d'origine, certains constructeurs proposent l'installation de **double-vitrage** sur les menuiseries anciennes.

Cependant, cette méthode n'est pas non plus recommandée : hors des cas d'utilisation de nouveaux vitrages avec polymères intégrés (onéreux), les fenêtres anciennes sont trop légères pour pouvoir supporter le poids et les nouvelles épaisseurs des vitrages. Les menuiseries des fenêtres des villas sont en effet de profilés fins et moulurés, avec parfois une partition importante de vitrages.

Des solutions existent pour éviter d'installer du double vitrage et pouvoir conserver les menuiseries d'origine : il est tout d'abord possible d'installer une **deuxième fenêtre** à l'intérieur du bâtiment, dans le cas de la présence de grandes embrasures : ceci crée une lame d'air entre les deux vitrages, qui apporte un confort thermique et phonique. Toutefois, certains espaces intérieurs avec des vitrages hauts et de tailles importantes, comme cela peut être le cas des vérandas et jardins d'hivers anciens, se prêtent mal à cette solution.

Il est également possible d'installer des volets intérieurs, ou simplement des rideaux épais, qui auront un pouvoir isolant intéressant.

Le maintien des contrevents et persiennes : En plus d'une animation esthétique de la façade, ils permettent de réduire les déperditions de chaleurs en particulier la nuit, et sont également efficace pour lutter contre la hausse des températures en été.



Persiennes et demi-persiennes



Volets pleins ajourés



Demi-persiennes repliables et volets intérieurs

#### Réflexion sur les implantations des énergies renouvelables :

Le potentiel solaire est qualifié de moyen sur le territoire, une réflexion a toutefois été engagée sur les mises en œuvre possibles et leur encadrement. Cette réflexion a été menée de manière précise sur le terrain en tenant compte de l'orientation des couvertures, mais aussi différents points de vue. Cette réflexion est en cours de traduction dans le règlement avec des possibilités de mises en œuvre différenciées notamment pour le thermique à usage privé.

L'AVAP encadre également les améliorations thermiques sur le bâti ancien en fonction de ses caractéristiques (enduits respirants à base de chaux, interdictions des enduits ciments qui nuisent à la pérennité de certaines maçonneries...). Interdiction sur le bâti repéré de produits PVC pour leur toxicité et les problématiques de recyclages.

Elle encadre également les équipements d'exploitation d'énergie renouvelable en fonction de leur impact sur l'environnement bâti et paysager. Proposition de différents systèmes pour l'implantation de capteurs solaires (implantation sur des éléments de liaison ou des édicules secondaires, implantation en bardage vertical, etc.).

L'énergie éolienne a fait l'objet d'une intégration dans le règlement afin de permettre l'implantation de petites éoliennes dans les espaces privés. Les modalités sont encore à définir. Il faut noter que la commune va installer un arbre à vent près de l'office de tourisme.

Une prise en compte de la possibilité de mise en place de géothermie a fait l'objet de réflexion, notamment en raison de la zone d'inondabilité de la Dives. Sur partie où cette mise en œuvre est possible, il sera proposé un encadrement de l'installation des éléments techniques nécessaires.

La possibilité d'implantation de chaudière à bois, avec notamment la problématique des évacuations tubulaires, fait l'objet d'accompagnement d'aspect afin de pouvoir les autoriser sans surcoût.

## II – PROPOSITION DE PERIMETRE ET LA JUSTIFICATION DES SECTEURS DE L'AVAP

### PERIMETRE DE L'AVAP



L'Aire de Mise en Valeur est divisée en 2 secteurs distincts qui découlent du diagnostic territorial intégrant les secteurs d'identités bâties et paysagères avec leurs spécificités et leurs enjeux. Chaque secteur sera traité dans un chapitre spécifique du règlement, toutefois, pour les constructions comprises dans le secteur d'identité paysagères, il sera fait référence aux règles architecturales du secteur d'identité bâtie, afin de leur permettre d'évoluer.

Le périmètre de l'AVAP couvre ainsi un territoire plus important que la ZPPAUP qui se limitait à la partie centrale de l'éventail. L'AVAP prend en compte le rayonnement total, en raison d'éléments de patrimoine bâti intéressants (mémoire du Vieux Cabourg, ensembles de lotissements début XX<sup>e</sup>, Eglise...) de la continuité des allées plantées et des banquettes enherbées, et intègre également, le bord de Dives et le début de la Divette, la dune en limite communale à l'Est, ainsi que la dune à l'Ouest jusqu'à l'ancien domaine Renault (aujourd'hui Sweet Home). Le domaine de l'Aquilon constitue également un élément de mémoire majeur.

Afin de préserver les abords immédiats de ces éléments à fort enjeu, l'espace bâti en bord de Dives a été intégré afin d'encadrer les vues depuis la promenade de bord de Dives et le contact avec cet espace paysager. De même les collectifs en bord de mer entre l'éventail et la dune Ouest ont été intégrés afin de pouvoir encadrer l'intégration et l'évolution de ces ensembles depuis la Promenade Marcel Proust.



Carte montrant la superposition entre l'AVAP et la ZPPAUP

Le territoire de l'AVAP comprend donc :

- Un secteur d'identité bâtie :

Ce secteur regroupe le site du premier village dans lequel restent encore quelques éléments, l'ensemble de l'éventail correspondant au projet de ville balnéaire créé dans la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle et qui porte un patrimoine balnéaire composé de l'axe commerçant de l'avenue de la Mer, et de villas et chalets de programmes et de décors variés. En bordure de littoral s'étend la Promenade Marcel Proust que bordent le casino et le grand Hôtel



- Un secteur d'identité paysagère

Ce secteur comprend d'une part le bord de la Dives et la Divette, supports de promenade et d'ouverture de vues. A ces espaces sensibles au niveau paysagers ont été ajoutées les deux dunes, ainsi que l'espace de caractère paysager constitué du Sweet Home et du camping qui le borde qui est aujourd'hui massivement planté.



[plages.tv](http://plages.tv)



Un relais permettant la prise en compte patrimoniale des éléments hors AVAP sera mis en place dans lors de la révision du PLU avec l'application de l'article L 151-19° du Code de l'Urbanisme qui s'appuie sur le diagnostic de l'AVAP.

### III- LA CARTE DES QUALITES ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES – REGLEMENT GRAPHIQUE

En complément du périmètre avec ses différents secteurs a été élaborée une carte sur les ensembles urbains et bâtis historiques et les éléments de paysages sensibles.

Les éléments de cette carte seront repris dans le règlement de l'A.V.A.P. qui y fera référence et encadrera les interventions en fonction par exemple de la gradation des protections bâties.

*Principes appliqués pour la détermination des différentes qualités architecturales : Travail d'ajustement réglementaire encourus*

- **Les bâtiments exceptionnels**, portés en violets sur la carte des qualités architecturales et paysagères.

Sont inclus dans cette catégorie les bâtiments emblématiques possédant des qualités architecturales exceptionnelles ou représentatives d'un courant architectural, n'ayant subi aucune modification ou transformation irréversible et représentatifs d'une époque.

Exemples : les villas « jardins du Casino » et les villas comportant une richesse et une grande qualité de décors, ainsi que les bâtiments signaux comme l'hôtel de ville ou l'église.

Principes qui s'appliquent sur ces bâtiments :

- Conservation et Restauration
- Démolition interdite.
- Aucune extension
- Hauteur : La modification de hauteur et de gabarit de couverture est interdite sauf retour à un état d'origine avéré



- **Les bâtiments remarquables**, portés en rouge sur la carte des qualités architecturales et paysagères.

Sont inclus dans cette catégorie, les bâtiments présentant une déclinaison des caractéristiques des bâtiments remarquables, mais restant qualitatifs dans leur traitement.

- Appartenant à un ensemble urbain comme les ensembles du vieux bourg ou la rue de la Plage,
- Isolés au sein de jardins, comme certaines demeures bourgeoises et villas, ces bâtiments ne doivent avoir subi que peu de modifications de structure irréversibles.
- Certaines annexes particulièrement qualitatives ont également été identifiées dans cette catégorie

#### Principes qui s'appliquent sur ces bâtiments :

##### Conservation et Restauration

- Démolition interdite.
- Extension :
  - o Autorisée dans les secteurs de tissu continu, à l'arrière des façades principales
  - o Interdite dans les secteurs de tissu discontinu
- Hauteur : La modification de hauteur et de gabarit de couverture est interdite sauf retour à un état d'origine avéré



- **Les bâtiments intéressants**, portés en orange sur la carte des qualités architecturales et paysagères.

Sont inclus dans cette catégorie,

- les bâtiments reprenant les codes des immeubles d'intérêt patrimonial, avec des modesties de moyens et des interprétations, qui participent à la continuité des systèmes d'implantation sans représenter un intérêt à l'unité. C'est notamment le cas des dérivés de types balnéaires qui ne présentent toutefois pas une richesse de décors.
- Les annexes sur rues qui font partie d'une organisation historique (villa et annexe sur rue arrière), afin de pouvoir les encadrer.

Principes qui s'appliquent sur ces bâtiments :

- Conservation et Restauration
- Démolition totale possible dans des cas exceptionnels
  - dans le cas de la recomposition d'un îlot.
  - dans le cas d'une déshérence avérée entraînant dégradation et arrêté de péril.
- Extension possible dans le respect de la composition du bâtiment et du rapport à la rue.
- La modification de hauteur et de gabarit de couverture du bâtiment pourra être autorisée en fonction du volume d'origine et de la composition du bâti.



- **Les bâtiments sans caractères** portés en gris sur la carte des qualités architecturales et paysagères.

Sont inclus dans cette catégorie les bâtiments ayant été repérés mais dont le caractère architectural et le gabarit ne présente pas d'intérêts patrimoniaux.

Principes qui s'appliquent sur ces bâtiments :

- La conservation n'est pas demandée
  - Les extensions de ces bâtiments sont encadrées dans les fiches des règles architecturales
  - Une modification de hauteur ne sera autorisée que dans la mesure où cela maintient une qualité urbaine et ne vient pas accentuer un bâtiment hors d'échelle par rapport au tissu proche dans lequel il s'insère.
- **Les bâtiments en rupture** portés en rose sur la carte des qualités architecturales et paysagères.

Sont inclus dans cette catégorie les bâtiments et extension qui portent atteinte par leur traitement architectural ou/et leur volumétrie au tissu qualitatif dans lequel ils s'insèrent et aux bâtiments qu'ils jouxtent.

Principes qui s'appliquent sur ces bâtiments :

- La conservation en l'état n'est pas souhaitable

- Aucune extension qui viendrait conforter l'existence de ces bâtiments ou extensions en rupture n'est autorisée
- Une modification de hauteur ou de façade ne sera autorisée que si cela vise à améliorer l'intégration de ces éléments dans le contexte urbain et bâti.



- **Les bâtiments non repérés** correspondant à la trame des éléments bâtis du plan de cadastre sans détermination quelconque sur la carte des qualités architecturales et paysagères.

Sont inclus dans les éléments qui n'ont pas été perçus lors des repérages, souvent non visibles de l'espace public.

Principes qui s'appliquent sur ces bâtiments :

Dans le cas de demande de travaux, une gradation de protection pourra être définie afin de permettre la préservation de l'intégrité sanitaire, ainsi que l'éventuel caractère architectural qualitatif et d'intérêt patrimonial de celui-ci.

- **Les ensembles d'identité balnéaire** repérés sur la carte des qualités par une étoile rose sont des bâtiments ou espaces qui appartiennent aux différents programmes « phares » que l'on retrouve dans toutes les grandes villes balnéaires au moment de leur création, notamment à Deauville, Trouville, Houlgate, etc.

Principes qui s'appliquent sur ces bâtiments :

Le maintien de leurs spécificités, déclinées dans une fiche spécifiques des règles architecturales.



- **Le patrimoine militaire** est repéré par une trame orange clair sur la carte des qualités architecturales et paysagères. Il s'agit des blockhaus et de la casemate. Leur préservation participe à la valorisation actuelle des protections militaires des côtes françaises issues de la seconde Guerre Mondiale.

Principes qui s'appliquent sur ces bâtiments :

Le maintien de leurs spécificités, déclinées dans une fiche spécifiques des règles architecturales.



Les deux Blockhaus



La casemate

*Les éléments de paysage végétal et urbain :*

Ces éléments reprennent les différents repérages effectués lors de la trame verte et bleue du diagnostic, après une étude des différents enjeux, une sélection et une hiérarchisation ont permis de mieux cibler la protection.

Ces éléments reprennent à la fois les jardins ou parcs privés, mais aussi les espaces et parcs publics de qualité et les bandes enherbées qui composent la trame paysagère de l'ensemble patrimonial.



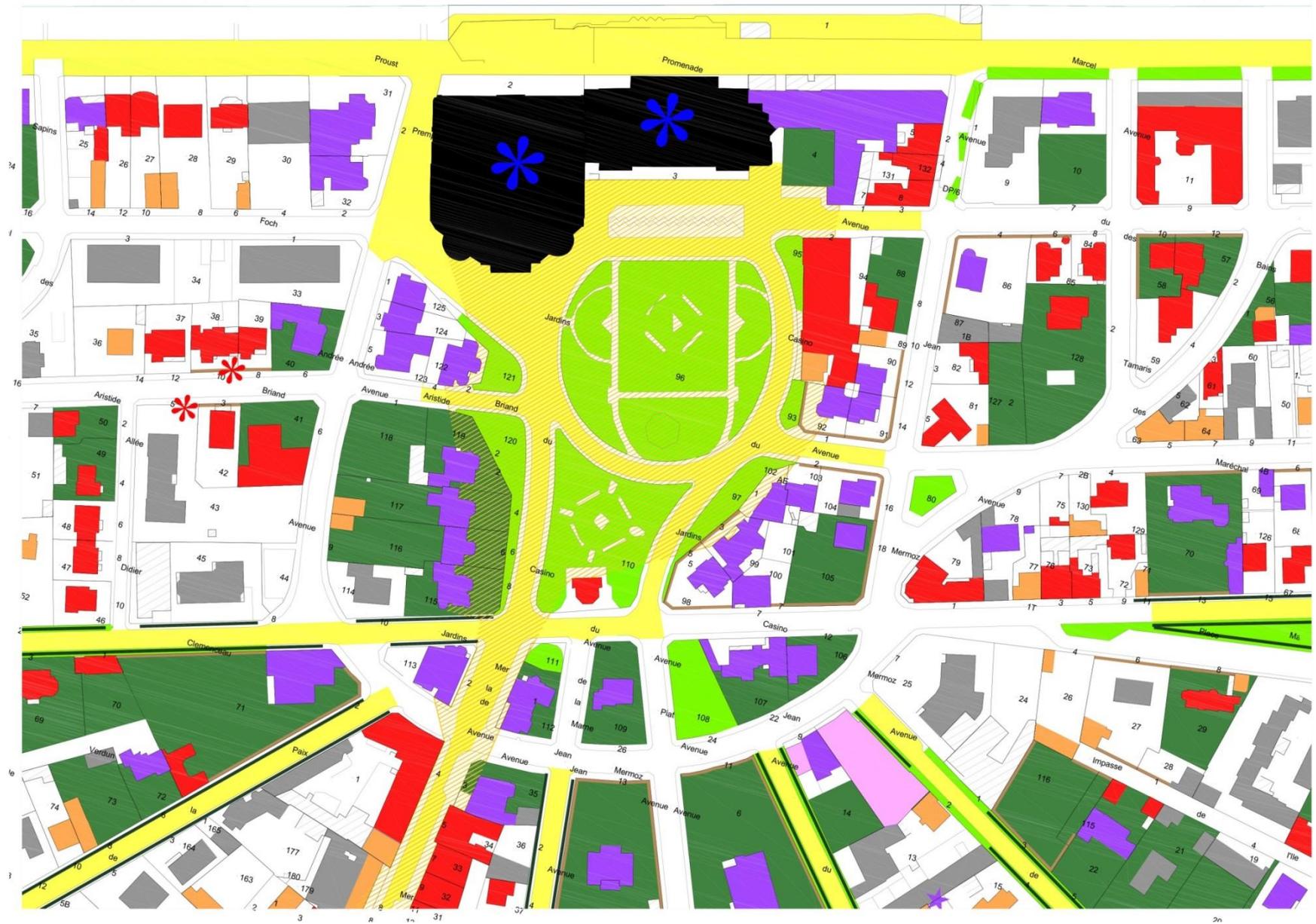
Ont également été repérés dans le cadre du paysage urbain : les murs de clôtures et portail, qui par leur traitement et leur qualité, accompagnent qualitativement d'une part le bâtiment, mais aussi le jardin.



## La légende de la carte des qualités architecturales et paysagères

	PERIMETRE SPR - LIMITE DE SECTEUR		BATIMENT SANS CARACTERE PATRIMONIAL
	MONUMENT HISTORIQUE (MH)		BATIMENT EN RUPTURE
	BATIMENT EXCEPTIONNEL		BATIMENT NON REPERE
	BATIMENT REMARQUABLE		FACADE COMMERCIALE DE QUALITE
	BATIMENT INTERESSANT		ENSEMBLE D'IDENTITE BALNEAIRE
	PATRIMOINE MILITAIRE		PORTAIL EXCEPTIONNEL
	ESPACE PUBLIC MAJEUR		PORTAIL D'INTERET
	CLOTURE REMARQUABLE A CONSERVER		
	ARBRES EN ALIGNEMENT OU EN REGROUPEMENT		
	ARBRE ISOLE DANS UN JARDIN REPRESENTANT UN SIGNE IMPORTANT DANS LE PAYSAGE		
	JARDIN OU ESPACE PUBLIC D'IDENTITE PAYSAGERE, BANDE ENHERBEE		
	JARDIN OU PARC PRIVE DE QUALITE		
	DUNE		
	POINT DE VUE REMARQUABLE		
	POINT DE VUE DEPUIS LA PROMENADE DES BORDS DE DIVES		





## IV - LE REGLEMENT ECRIT – PRINCIPES

### **A- LA PRISE DES SPECIFICITES URBAINES ET AJUSTEMENT DES ENJEUX**

Le règlement comporte une partie « règles urbaines » dans laquelle sont gérées les implantations (fiche U1), ainsi que les hauteurs des bâtiments (fiche U2), qui permettent ainsi le maintien de la spécificité urbaine ou plus paysagère du tissu ainsi que l'homogénéité des gabarits spécifiques.

Sont ainsi précisées les règles d'implantation pour les bâtiments existants, repérés ou non, et les nouvelles constructions (habitation principale, extension et annexe, bâtiment public) en fonction du type de tissu bâti dans laquelle le bâtiment s'insère : tissu majoritairement continu ou dans les autres cas.

- La fiche spécifique « Espaces publics majeurs » fiche U3 encadre :
  - Les emprises de ces espaces afin de maintenir leur tracé et leur gabarit.
  - Les traitements de sols et notamment le maintien des espaces enherbés ou des éléments de mobiliers comme les bornes de pieds de murs, ainsi qu'un encadrement des marquages au sol.
  - Le mobilier urbains, ses matériaux, son style et la préservation des points de vue remarquables lors de l'implantation de nouveaux éléments.
  - Les signalétiques et supports lors des évènementiels.
  
- La fiche « clôture et portails », fiche U4 encadre :
  - Les règles générales, concernant tout type de clôtures
  - Les règles de conservation et de restauration des éléments repérés en fonction du type de clôture : murs pleins en pierre ou en brique, mur bahuts, garde-corps bois, en fer forgé, en béton ou en brique, ainsi que des précisions sur les portails et portillons.
  - L'évolution des clôtures repérées en terme de modification ou de percement afin d'éviter la dénaturation des éléments protégés, tout en permettant une densification des parcelles.
  - Les règles pour les nouvelles clôtures et les clôtures existantes non repérées.
  
- La fiche « Points de vue remarquables », fiche U5 encadre :
  - La préservation des points de vue dans toute implantation bâtie ou végétale tout en maintenant les perspectives sur les espaces publics majeurs ou les bâtiments repérés qui composent la vue.
  
- La fiche « Les vues depuis la promenade de bord de Dives », fiche U6 encadre :
  - L'aspect des bâtiments ou parties de bâtiments perçus depuis ces vues
  - La préservation d'un caractère paysager dans les espaces de jardins en bordure de promenade

- Le maintien d'une frange paysagère avec l'espace de bord de Dives dans le cas de nouvelles constructions au sein des jardins.

## **B - LA PRISE EN COMPTE DES SPECIFICITES ARCHITECTURALES ET AJUSTEMENT DES ENJEUX**

Le chapitre sur les règles architecturales se compose de fiches en fonctions des différents thèmes. Sur chaque fiche sont précisées les règles générales, les règles d'interventions sur les bâtiments repérés, notamment en fonction de leur gradation : exceptionnel, remarquable, intéressant ainsi que les règles sur les autres bâtiments et les nouvelles constructions dont extensions et annexes.

Envisagée au départ, la fiche sur les nouvelles constructions a été ventilée dans les autres thématiques, afin d'éviter des confusions et de prendre en compte le rapport entre la nouvelle construction et la catégorie du bâti existant.

- La fiche « règles générales » fiche A1, définit les grands principes d'intervention sur bâti existant et les nouvelles constructions dans leur rapport au site.

- La fiche « Toiture et couverture » fiche A2 encadre :

- Les évolutions possibles ou non des volumes de combles en fonction de la gradation des bâtiments pour les éléments existant ; ainsi que les volumes des toitures préconisés pour les nouveaux bâtiments.
- les matériaux de couvertures autorisés dans le cas de remplacement sur bâti existant avec la préservation notamment des décors existants, et précise les matériaux autorisés sur les nouvelles constructions, avec une précision sur le cas des vérandas. Les règles pour les nouvelles constructions permettent la mise en œuvre d'architecture contemporaine
- Les ouvertures de toit avec règles spécifiques dans le cas de lucarnes, dans le cas de châssis (maintenant notamment les tabatières existantes) et dans le cas de verrières, précisant chaque fois le cas de la restauration, et le cas de la nouvelle ouverture de toit. Cela permet de pouvoir s'assurer de l'équilibre de la couverture et d'un rapport cohérent avec la façade lors de la création de nouveau percement.
- Les décors de toiture avec des règles sur la restauration et la préservation des éléments en places, notamment toutes les menuiseries que l'on trouve en débord de toit sur les programmes balnéaires. La nécessité de remplacement fait l'objet de prescription, ainsi que la création de nouveaux décors éventuels, selon qu'il y est ou non déjà des décors en place.

- Les ouvrages accompagnant la couverture comme les cheminées, la gestion des eaux pluviales ou le placement des éléments techniques. Le cas des cheminées tubulaires, nécessaires notamment dans le cas de poêle à bois ou autre éléments de maîtrise énergétique, a été pris en compte et encadré au niveau insertion et aspect.
- La fiche « Matériaux de façade » fiche A3, encadre :
  - Les règles générales concernant la restauration de façade existante et la création de nouvelle construction dont extension.
  - Les règles spécifiques définies en fonction du matériau de façade et de décor : Pierre, brique, façade enduite avec la question des façades peintes, et le bois. Ces prescriptions concernent les bâtiments existants, mais encadrent aussi les nouvelles constructions.
  - Les décors, et notamment le maintien de la polychromie sur les bâtiments repérés, ainsi que le maintien des faux pans-de bois, collés ou peints, lorsqu'ils font référence à un style néo-normand ou néo-basque.
  - Les vérandas
- La fiche « Percement en façade et menuiseries » fiche A4, encadre :
  - Les règles générales sur les modifications et créations de nouveaux percements, qui sont interdites sur les bâtiments exceptionnels, et les façades visibles depuis l'espace public des bâtiments remarquables.
  - Les règles spécifiques relatives aux modifications de percements et aux créations de nouveaux percements sur bâti existant.
  - Les règles spécifiques en fonction du type de menuiserie concernée : Fenêtre (restauration ou remplacement, ajusté à la gradation bâti et à la position urbaine, notamment sur le front de mer), les volets et persiennes (restauration, remplacement et création pour les nouvelles constructions, encadrement stricte notamment des volets roulants, et des coffres de ces volets roulants), les portes d'entrée et les portes de garage avec PVC interdit sur ces éléments et l'interdiction de nouveau percement de porte de garage sur bâtiment repéré.
- La fiche « développement durable, économie d'énergie et intégration des énergies renouvelables » fiche A5 encadre :
  - Les règles générales précisant que la recherche d'économie d'énergie devra être compatible et ne pas nuire aux qualités patrimoniales des bâtiments repérés : décors, maçonneries, gabarit, ordonnancement des façades, etc.
  - Les règles pour le maintien du fonctionnement énergétique du bâti ancien repéré avec l'encadrement des proportions des châssis en couverture et le maintien des soupiraux de caves ajourés.
  - Les règles sur l'isolation par l'extérieure, interdite sur les bâtiments repérés.

- Les règles sur les supports d'énergie renouvelable comme les capteurs solaires avec des interdictions liées à la gradation des bâtiments et aux implantations en secteurs sensibles : bord de mer, espace public et points de vue remarquables. Les éoliennes sur façade sont interdites dans le périmètre de l'AVAP, les arbres à vents étant autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement paysager et bâti.
  - Les pompes à chaleur avec l'encadrement des sorties de chaudière à ventouse et le placement de la pompe à chaleur.
  - L'utilisation de la Biomasse, avec l'encadrement de l'aspect des cheminées tubulaires.
- La fiche « Commerce et devanture » fiche A6 encadre :
- La préservation et la restauration des devantures commerciales anciennes existantes et de qualité qui sont signalées sur le règlement graphique.
  - Les modalités d'insertion des nouvelles devantures en fonction de la façade existante et de ses percements.
  - L'implantation des enseignes et leur nombre.
  - Les matériaux de façade et la coloration.
  - L'encadrement des matériaux de séparation vitrés.
- La fiche « Ensemble d'identité balnéaire» fiche A7 encadre
- La préservation des éléments listés en tête de fiche (Le mini-golf, le Garden Tennis et le Parc de l'Aquilon) avec pour chaque cas l'encadrement des éléments qui les composent, qu'il s'agisse d'éléments bâtis (repérés sur le règlement graphique, d'éléments de décors, comme le cas du Mini-golf, ou d'éléments de paysage comme les haies, alignements d'arbres, buissons, ou des arbres mémoires d'un ancien parc comme pour l'Aquilon.
- La fiche « Patrimoine militaire» fiche A8 encadre
- La préservation des éléments listés en tête de fiche (la casemate rue Charles de Gaulle, les deux blockhaus donnant sur la promenade Marcel Proust) avec le maintien de la lisibilité des édifice depuis l'espace public, tout en permettant un accompagnement paysager pour la casemate pour ne pas porter atteinte à la villa contre laquelle elle est collée.

## - LA PRISE EN COMPTE DES SPECIFICITES PAYSAGERES ET AJUSTEMENT AUX ENJEUX ET ECHELLES DE CES ELEMENTS

Le chapitre sur les règles paysagères a été élaboré dans l'objectif de maintenir la qualité urbaine de Cabourg liée à la fois au programme balnéaire de 1855, mais aussi et la spécificité des différents espaces de bord de Dives et de Divette et de dunes.

- La fiche « parcs ou jardins privés», fiche P1, encadre :
  - Le principe de conservation en règles générales avec la précision des différents éléments à maintenir, notamment dans les parcs avec un complément pour ceux compris en secteur 2.
  - Les évolutions possibles dans le cas d'aménagement, notamment en ce qui concerne les traitements de sols.
  - Une constructibilité limitée à des annexes de type piscine et abris de jardins sous réserve du maintien ou de la création d'une densité paysagère visuelle par rapport à la rue.
  
- La fiche « jardins ou parcs publics d'identité paysagère », fiche P2, encadre :
  - Le principe de conservation en règles générales, avec des évolutions possibles dans le cadre d'un projet d'aménagement d'intérêt général, ainsi que le confortement des aménagements paysagers des bords de Dives et la protection des bords de la Divette et de la ripisylve.
  
- La fiche « Bande enherbée », fiche P3, encadre :
  - Le principe de conservation en règles générales et confortement dans les nouveaux aménagements (c'est un projet communal).
  
- La fiche « Alignements et arbres isolés », fiche P4, encadre :
  - Le principe de conservation en règles générales avec les cas d'abattage possibles listés pour éviter tout abus.
  
- La fiche « Espaces de Dunes», fiche P5, encadre :
  - Le principe de conservation des espaces, du maintien des vues et des chemins légers avec ganivelles existants.
  - L'interdiction de toute construction ou aménagement hors des éléments légers destiné à délimiter les espaces de passage du public et interdiction de toute plantation d'espèces inadaptées ou invasives.

## A USAGE DE CONCLUSION :

Le rapport de présentation reprend la synthèse des enjeux et justifie de la prise en compte et de la traduction qui en est faite dans les différents documents qui composent le dossier d'AVAP.

Au regard de l'ensemble des éléments traduits à la fois dans le plan des périmètres et dans les règlements graphiques et écrits, le dossier d'AVAP propose une préservation de l'ensemble des patrimoines du territoire de Cabourg pouvant être pris en compte dans le cadre de cette servitude de protection.

Dans un souci de clarté des contraintes et d'explication des dispositions réglementaires, Des fiches pédagogiques comportant des éléments graphiques et iconographiques venant illustrer les différentes thématiques accompagneront le dossier et seront disponibles en mairie.