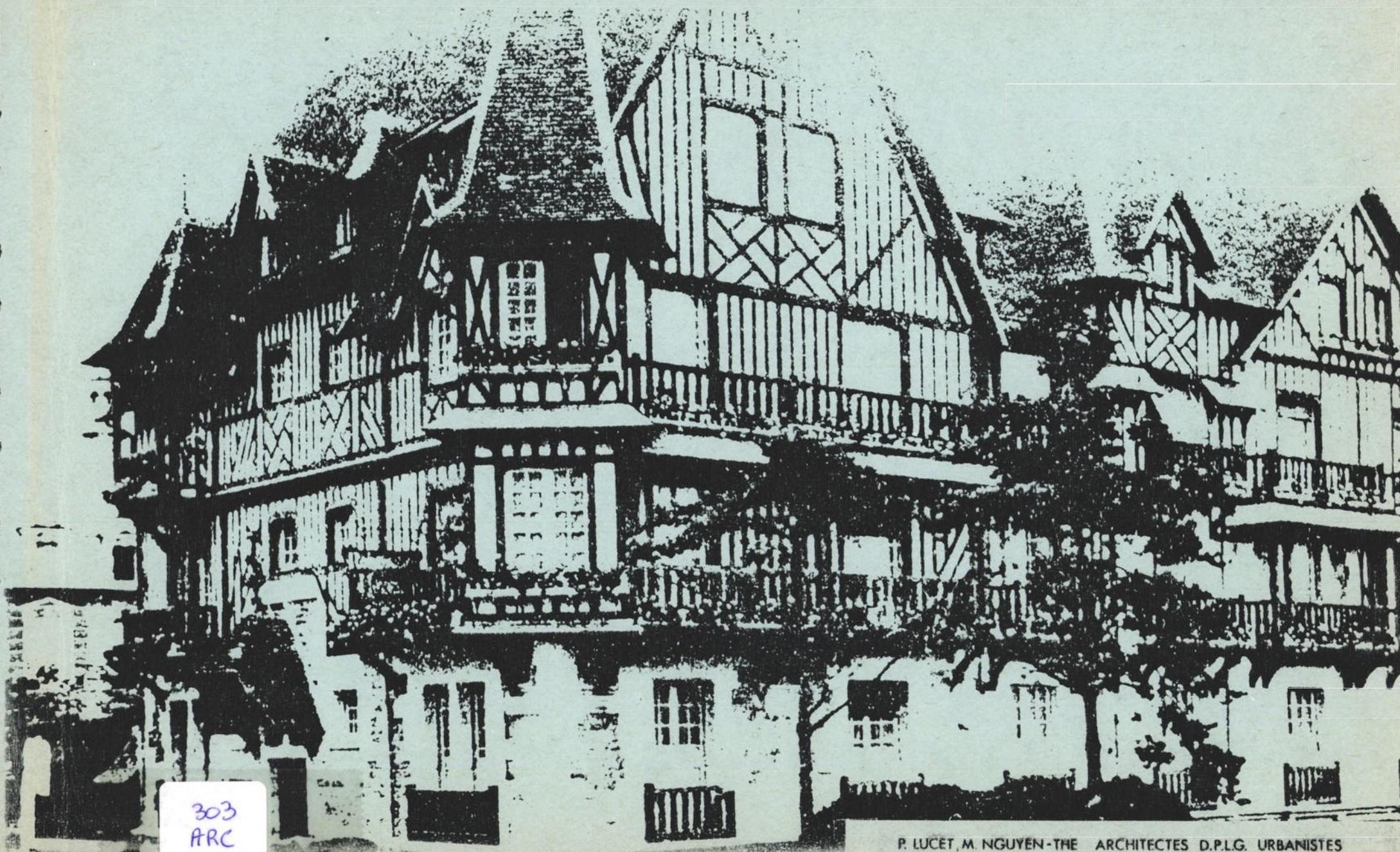


Etude du site balnéaire de CABOURG



303
ARC

P. LUCÉ, M. NGUYEN-THE ARCHITECTES D.P.L.G. URBANISTES
Le Trifide, Rue Claude Bloch 14039 CAEN CEDEX Tél. (31) 93 66 56

DREAL NORMANDIE

SMCAP/BARDO

N° d'inventaire : 7480

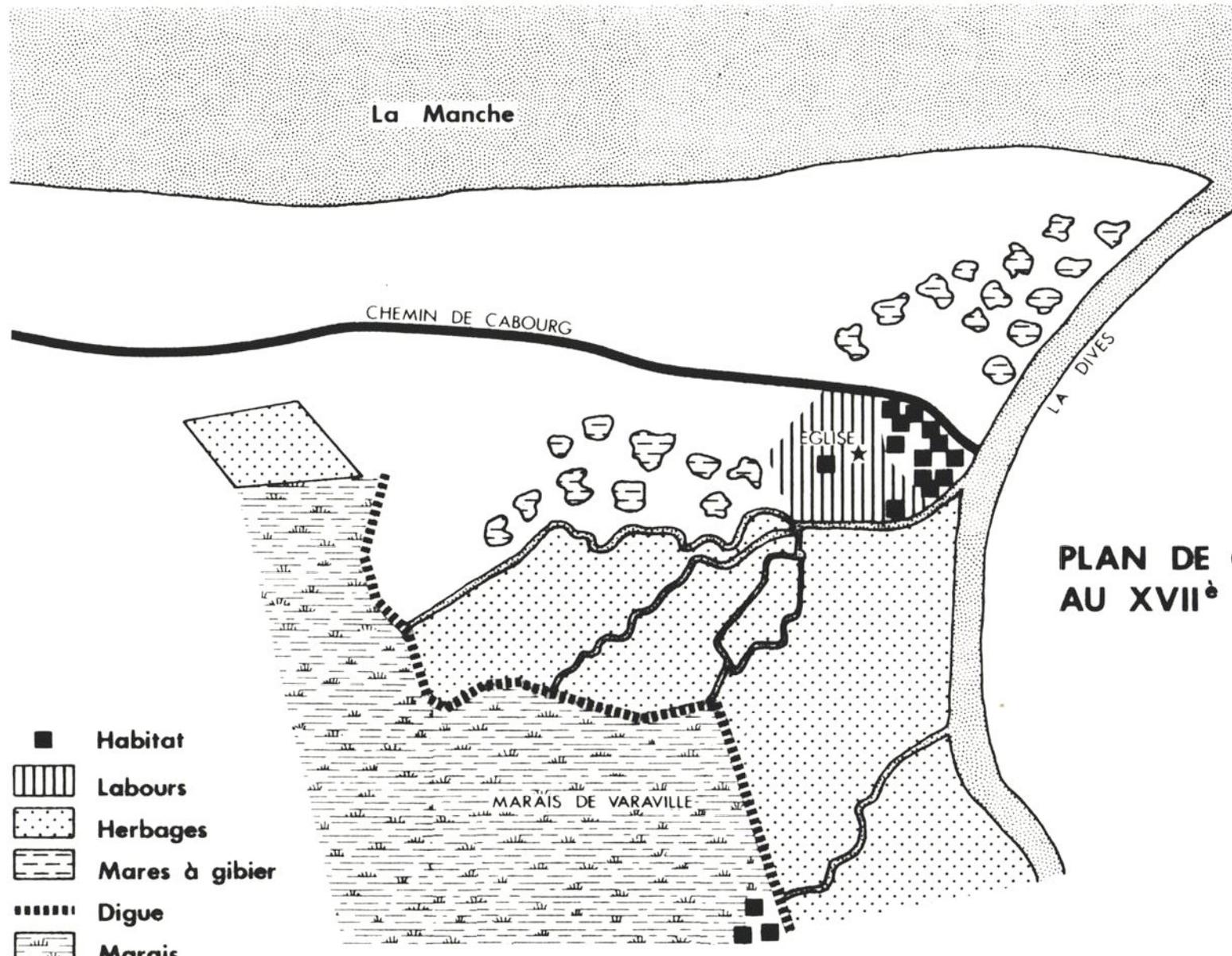
Etude du site balnéaire de CABOURG

I - SON HISTOIRE : UNE VILLE NOUVELLE DU XIX^{ème} SIECLE

De HOULGATE à FRANCEVILLE, d'importants bancs de sable abritaient une vaste lagune peu à peu comblée par les alluvions de la DIVES et par des matériaux apportés par les courants marins. L'étymologie du nom de CABOURG demeure incertaine (scandinave ou saxonne). La seule certitude est le lieu d'implantation du village : CABOURG fut fondé à proximité de l'estuaire de la DIVES, sur un terrain marécageux protégé de la mer par l'épi littoral.

En dehors du départ de la flotte normande, conduite par Guillaume Le Conquérant, vers l'ANGLETERRE en 1066, CABOURG ne connaît aucun fait historique marquant et subit les mêmes vicissitudes que le reste de la province. Dans son livre "La Merveilleuse Histoire de CABOURG" Monsieur J. GUERIN cite une description de la cité au XVIII^{ème} siècle : "CABOURG est dans les dunes, un plat pays à un demi-quart de lieue de la mer ... Le village est borné au levant par la rivière de DIVES qui, près de son embouchure porte un pont de bois de 19 arches pour passer au bourg de DIVES. Les maisons situées sur le bord de la route de CAEN à DIVES et près de la grande rivière, forment une espèce d'équerre ; l'Eglise est à 4 ou 6 portées de fusil loin d'elles " ... " Le territoire de CABOURG consiste presque tout en herbage, n'ayant que 25 ou 30 acres de terre à labour. La plus grande partie des habitants sont des pêcheurs ".

"Le coeur du village était l'actuelle rue du Commerce qui s'ouvrait sur la route de DIVES par une porte que les habitants fermaient chaque soir. Bordée de maisons basses en pierre ou en colombages, et couvertes de chaume, elle s'étirait le long de la DIVES, à une certaine distance cependant, à cause des inondations".



**PLAN DE CABOURG
AU XVII^e SIECLE**

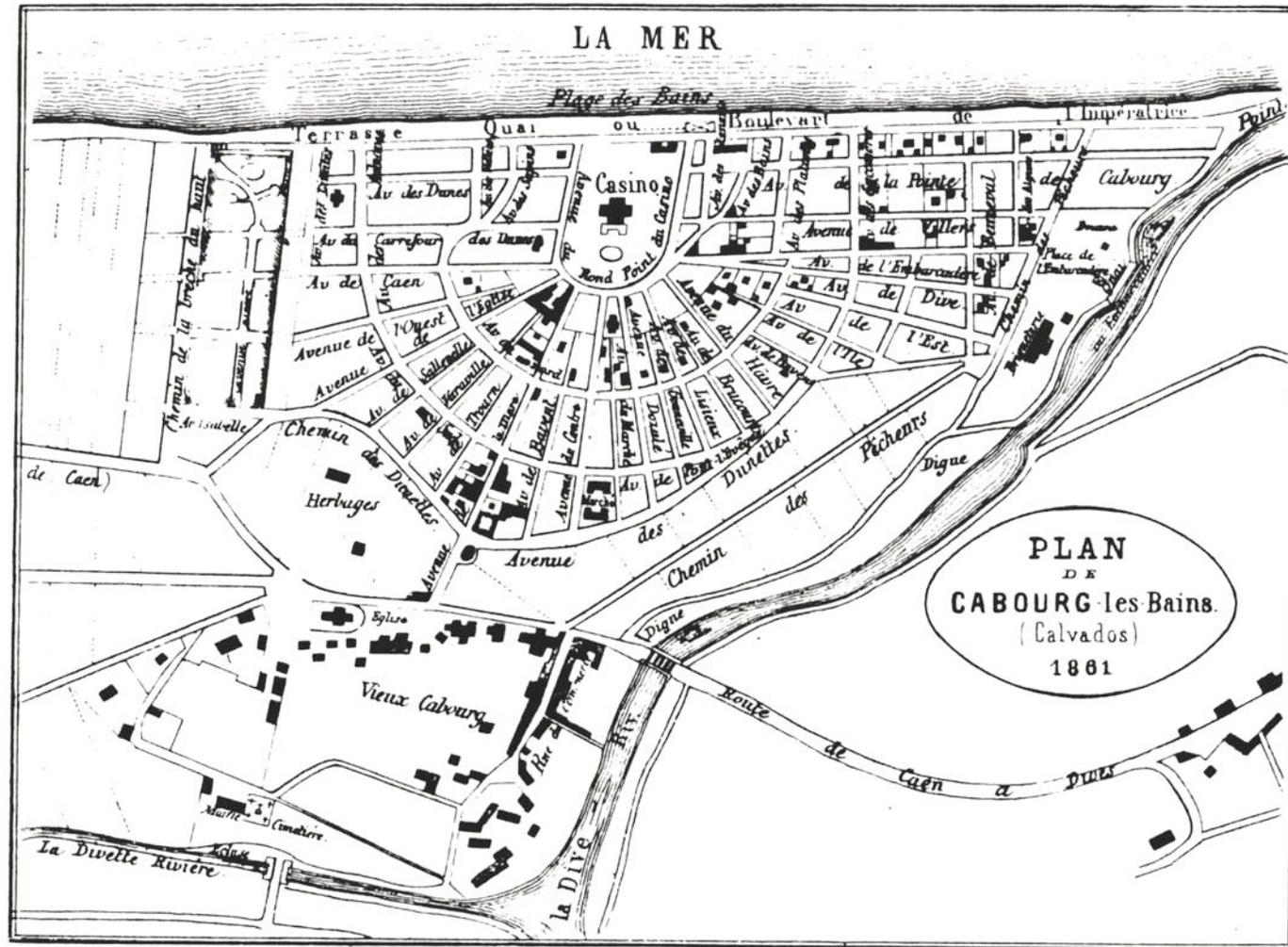
- Habitat
- ▤ Labours
- ▨ Herbages
- ▧ Mares à gibier
- ▩ Digue
- ▦ Marais

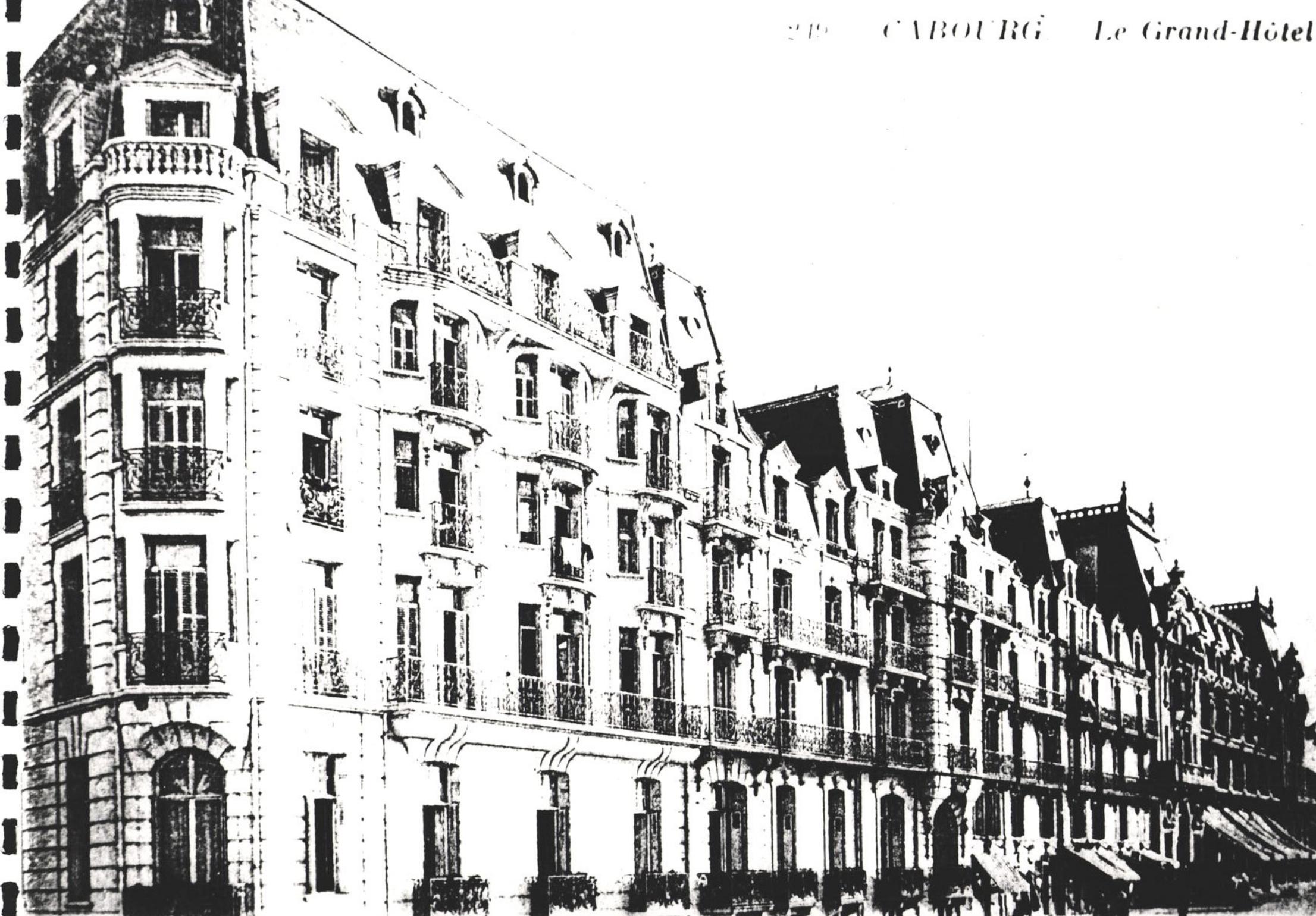
Au début du XIX^{ème} siècle, CABOURG comptait à peine 300 habitants, demeurant un humble village de pêcheurs. Il était abrité des vents de mer par une chaîne accidentée de dunes, grossies sans cesse par le vent, et où " ne poussaient que de longues herbes marines dures et sèches ". (Oyats)

C'est en septembre 1853 que naquit dans l'esprit de Durand-Morimbeau, avocat parisien, l'idée de créer à CABOURG " une ville nouvelle ". Emervillé par le site qu'il avait sous les yeux, (cette vaste étendue de sable fin, dominée par des dunes qui formaient une terrasse naturelle, le frappa aussitôt), il se serait écrié : " je vais créer ici la Reine des Plages ". En effet, une mode nouvelle faisait rage à l'époque : " les Bains de Mer ". Déjà de nombreuses stations à la mode (TROUVILLE, ETRETAT, DIEPPE) attiraient les touristes, et les promoteurs étaient en quête de nouveaux sites.

La Société Thermale est alors créée, société en nom collectif à l'égard de Monsieur Durand-Morimbeau, directeur, et en commandite à l'égard des actionnaires présents et à venir. (Son capital social était de 12 millions de francs répartis en 12 séries de 1 million chaque. Les actions étaient de 500 francs au porteur). De nombreuses célébrités parisiennes du journalisme et des lettres s'associent à cette grande conception. La Société se rend acquéreur de 93 ha (prix de revient : 17 centimes le m²) qui correspondent à toutes les dunes riveraines de la mer comprises entre le Chemin des Pêcheurs et celui de la Brèche Buhot vers le Homme et s'étendant jusqu'au chemin des Dunettes au Sud. Il s'agit d'anciens biens communaux dont le partage entre tous les habitants de la commune avait été autorisé par une ordonnance royale en 1841.

En 1855, la Société Thermale se scinde en deux nouvelles Sociétés : La Société des Bains de Mer qui construit un Casino en bois sur la plage et quelques cabines, et la Société Immobilière chargée de créer la station. Les dunes sont rasées et le Grand-Hôtel est édifié en 1861. C'est en fonction de cet établissement et du Casino voisin qu'est dessiné le plan de la station : radioconcentrique, "forme artificielle qui rompt avec les dispositions orthogonales et diagonales habituelles et qui a permis d'exalter un nouveau caractère pour les programmes destinés au tourisme naissant ". L'aspect de CABOURG est riant et agréable. Le nombre des maisons augmente chaque année et l'imagination des constructeurs se donne libre cours.





En 1882, J. Sevrette, dans son livre "CABOURG et ses environs" décrit la station en ces termes :

" Pour arriver au centre de la colonie, on laisse à gauche le Vieux Cabourg ; on traverse une belle avenue plantée d'arbres : l'Avenue de la Mare (aujourd'hui Avenue de la Mer) qui est occupée par des magasins et des hôtels : c'est le quartier du commerce. Dès l'entrée on aperçoit la porte du Grand-Hôtel. De chaque côté s'élèvent d'élégantes villas, bâties sur le même alignement, à 4 m de la voie, comme l'exigent les statuts de la Société, avec des murs de façade hauts d'un mètre seulement, sage mesure qui rend la vue des maisons plus agréable ".

En 1887, à l'instigation des propriétaires, la digue est construite afin de protéger les villas du front de mer des assauts des marées. Au début du XXeme siècle, Ch. Bertrand, Maire de l'époque, assure la reconstruction du Grand-Hôtel et du Casino que l'on peut voir actuellement.

On assiste à l'embellissement de la cité afin de la rendre plus attractive, entre autre, aménagement des jardins de la Place du Casino, qui " d'un aspect très réjouissant, forment un magnifique tapis de verdure et de fleurs devant l'hôtel ". Echo de CABOURG juillet 1892 - Toutefois, la station balnéaire s'adresse à un certain type de clientèle, qui si elle est plus familiale qu'à DEAUVILLE, se veut pourtant à la mode et intellectuelle. Marcel Proust, qui est sûrement l'un des plus célèbres estivants de cette station, n'a pas peu contribué à la promouvoir au travers du " Balbec " des "Jeunes Filles en Fleurs ".

En 1910 on dénombre 340 résidences secondaires dont 250 environ appartiennent à des Parisiens.

Jusqu'à la crise de 1929, CABOURG devient une station très animée où les activités à la mode se multiplient et où la clientèle afflue, et connaît le succès des " Années Folles ".



II - SON ARCHITECTURE : LE TEMOIGNAGE D'UNE EPOQUE REVOLUE

CABOURG, située à la limite de deux régions naturelles : Le Pays d'Auge et la Plaine de CAEN, présente au travers de son architecture les principaux aspects caractéristiques de ces deux régions : d'une part l'utilisation de la Pierre de Caen, d'autre part l'utilisation du pan de bois et de la brique. Mais, si pour certaines constructions, le style est bien individualisé, pour la majeure partie d'entre elles, les deux techniques sont mélangées. L'utilisation de styles et de matériaux de toutes sortes, la recherche d'une décoration originale ont contribué au charme de la station balnéaire dont la protection mérite d'être envisagée.

De la maison en pierre, au plan carré, aux percements symétriques et à la toiture à la Mansart en ardoises, jusqu'au Chalet Normand, au plan morcelé, aux percements dissymétriques, aux multiples jeux de toitures en tuiles, l'architecture cabourgeoise présente toutes les nuances et tous les styles, même totalement étrangers à la région, tant l'utilisation des formes et des matériaux ont été variés, et l'imagination des constructeurs féconde.

Le tableau ci-après résume cette complexité.

FREQUENCE	FORME DE L'HABITAT		PANS DE BOIS		TOITURE					PERCEMENTS					DETAILS D'ORNEMENTATION		ETAT D'ENTRETIEN		INTERET ARCHITECTURAL	
	symétrique	dissymétrique	vrais	faux	FORME			MATERIAUX		LUCARNES		FENETRES		Bow-window	tuiles vernissées	murs décorés	bon	mauvais	oui	non
					pentue	classique	mansart	ardoises	tuiles	symétrique	dissymétrique	symétrique	dissymétrique							
MAISONS EN PANS DE BOIS	peu fréquent		forte	faible	forte			faible	forte		forte		forte			faible	forte	faible	faible	faible
MAISONS EN PIERRE	peu fréquent	forte				faible	forte	forte		forte		forte					forte	forte	faible	forte
MAISONS EN MURS COMPOSITES	fréquent	forte	forte			forte	faible	forte		forte	forte	forte	forte	faible		faible	forte	forte	forte	faible
MAISONS EN PIERRE OU EN MURS COMPOSITES + PANS DE BOIS	très fréquent		forte	faible	forte			forte	faible		forte		forte	faible	faible	faible	faible	forte	forte	faible
IMMEUBLES RECENTS	fréquent	forte				forte		forte	forte			forte					forte			forte
IMMEUBLES RECENTS + PANS DE BOIS	peu fréquent	forte			forte			faible	forte			forte					forte			forte

FREQUENCE DES CARACTERES :



forte



faible







Du fait de la diversité des styles et des nombreux pastiches qui n'ont pas forcément nui au résultat, plus que d'assurer une protection architecturale ponctuelle, bien que certaines villas, par le témoignage qu'elles apportent, méritent d'être protégées pour leur caractère propre, il s'agit de préserver des ambiances spécifiques qui se distinguent en fonction de leur géographie :

La Digue - Promenade Marcel Proust :

Elle est rythmée par les villas du front de mer, toutes différentes par leur style mais qui confèrent pourtant à cet endroit une unité certaine qu'est venue rompre la construction d'immeubles récents, massifs, dont l'échelle, les tonalités et le gabarit ne s'accordent pas à l'architecture préexistante.

La Place du Casino :

Point de convergence de la vie cabourgeaise estivale, elle apparaît bordée de villas caractéristiques de la naissance de la station, qui sont un résumé de la diversité des matériaux et des styles utilisés les jardins et l'aménagement des abords soulignant le caractère grandiose de cet espace très ouvert et accueillant. Son maintien en l'état a été imposé, la volonté municipale en faisant une obligation.

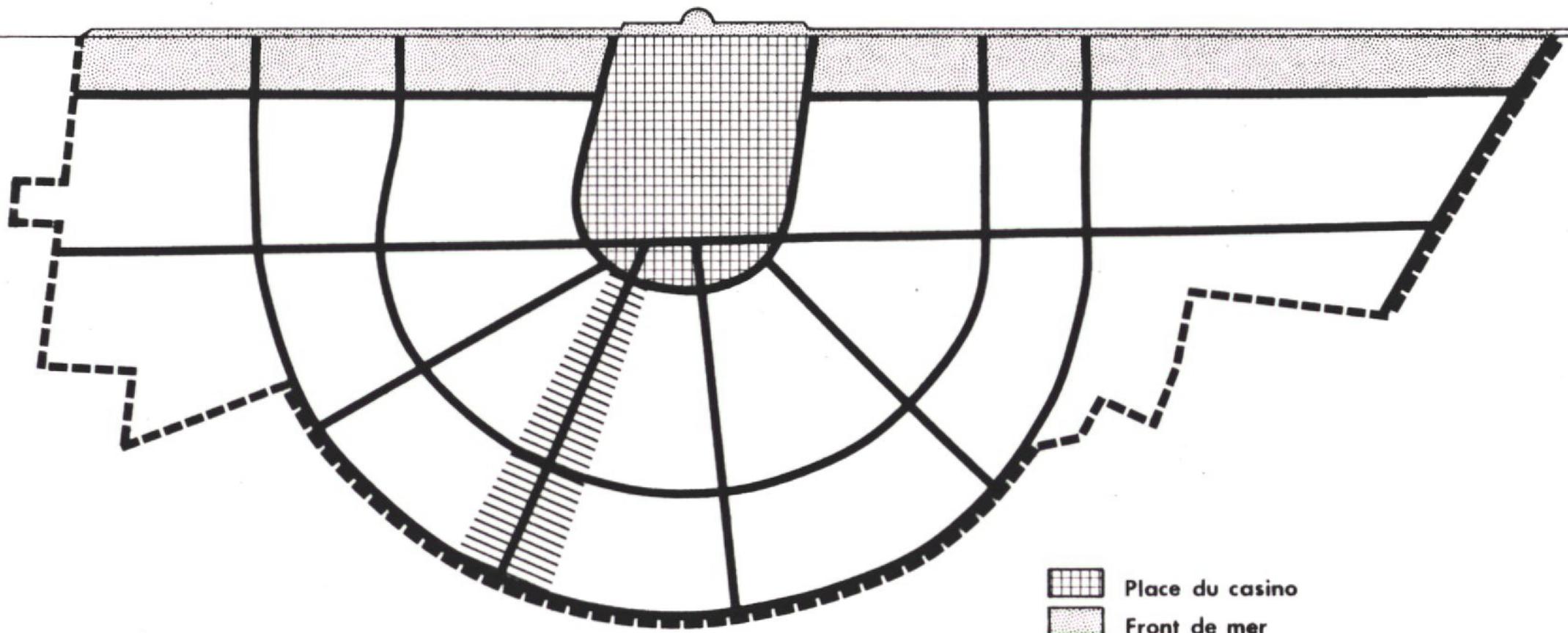
Les rues : (intérieur de l'agglomération traditionnelle)

Elles apparaissent, soit plantées, les villas sont alors dissimulées derrière des écrans de verdure et ne laissent voir que des détails, un pignon, une toiture très pentue, un motif décoratif, un pan de bois, ... soit au contraire très minérales, et l'architecture devient alors la valeur dominante, dans une juxtaposition de tous les styles, de toutes les formes et de tous les matériaux qui peut créer aussi bien des ensembles laids et massifs que des ensembles baroques très agréables à l'oeil.

La rue de la Mer :

Plus qu'à son architecture, bien qu'y soient édifiés des villas caractéristiques ou des immeubles à l'ordonnancement classique, son importance est liée à son caractère très urbain (alignement des constructions en tissu urbain continu) et à sa grande animation (artère vitale de l'agglomération) due à la présence de nombreux commerces en rez-de-chaussée.

LA MANCHE



-  Place du casino
-  Front de mer
-  Rue de la mer
-  Périmètre du site balnéaire à protéger



Echelle: 1/10 000





Cabourg. — La Terrasse L'Alcyon. Les Limites-Millet.

une œuvre de style normand



III - SON DEVENIR : UN RISQUE DE DEGRADATION ET DE BANALISATION

Le risque de voir disparaître à jamais le charme de la station et les témoignages de ce début de siècle proche et pourtant si lointain des conceptions architecturales contemporaines, où, dans le cas présent, priment des soucis de rentabilité économique bien opposés aux fastes " des Années Folles ", est très grand.

En effet, la seconde guerre mondiale a ouvert les premières brèches, par la destruction ou l'endommagement d'un grand nombre de villas. Si les premiers plans d'urbanisme établis à la fin des hostilités ont incité à une reconstruction à l'identique, par le biais de l'évolution des contraintes économiques et des modes de vie, on a vu peu à peu s'édifier sur les parcelles restées vacantes de petits ensembles collectifs, qui par leur architecture massive et hors d'échelle, leurs tonalités inadaptées contrastent fortement avec le caractère morcelé et élancé des constructions avoisinantes.

Acutellement, ce sont les difficultés d'entretien de ces grandes villas qui aboutissent pour certaines d'entre elles à leur abandon, à leur démolition et à leur remplacement par des constructions neuves. D'autre part, la pratique consistant à les louer ou à les diviser en appartement, qui apparaît comme une mesure de préservation, connaît de plus en plus de difficultés et un déclin régulier du fait de l'offre avantageuse de petits appartements récents : depuis 1970, 2649 résidences ont été construites dont 2603 secondaires, et en 1981, 1010 résidences sont en cours d'achèvement dont 990 secondaires.

De plus, jusqu'en 1981, date de modification du P.O.S, était en place une politique visant à la densification du tissu urbain, et de ce fait à la disparition du CABOURG traditionnel. Il pouvait alors être écrit : " le trait essentiel du P.O.S. est la volonté de transformer toute la bande du front de mer en immeubles collectifs, de façon à densifier le tissu bâti et changer ainsi le style de la fréquentation "....

Des mesures de sauvegarde s'avéraient donc nécessaires. Certaines existent, et sont de nature réglementaire :

- la loi du 31 décembre 1976 qui a institué le permis de démolir.

Son application devrait permettre de préserver certaines villas de caractère qui pourraient être appelées à disparaître et à être remplacées par des constructions économiquement plus rentables.





CAROURC
109

CAROURC
109

- la mise en révision du plan d'occupation des sols, des règles architecturales particulières ayant été énoncées pour l'ensemble des zones comprises dans la proposition d'étude du site balnéaire traditionnel de CABOURG .

<u>LOCALISATION</u>	<u>ZONE</u>	<u>DEFINITION</u>	<u>CARACTERE</u>	<u>MODIFICATION POS 1981</u>
front de mer avec Casino	UAa	continuité - densité	tradition	aspect architectural à entretenir
front de mer central	UAb	continuité acceptée	tradition	allègement des densités aspect architectural à entretenir
rue de la Mer	UAc	continuité	tradition + commerces	réduction d'emprise aspect architectural à entretenir
agglomération nord	UBc	discontinuité	tradition	aspect architectural à entretenir
intérieur agglomération	UCa	discontinuité	tradition	agrandissement d'emprise

Règles particulières particulières aux zones UAa - UAb - UAc - UBc :

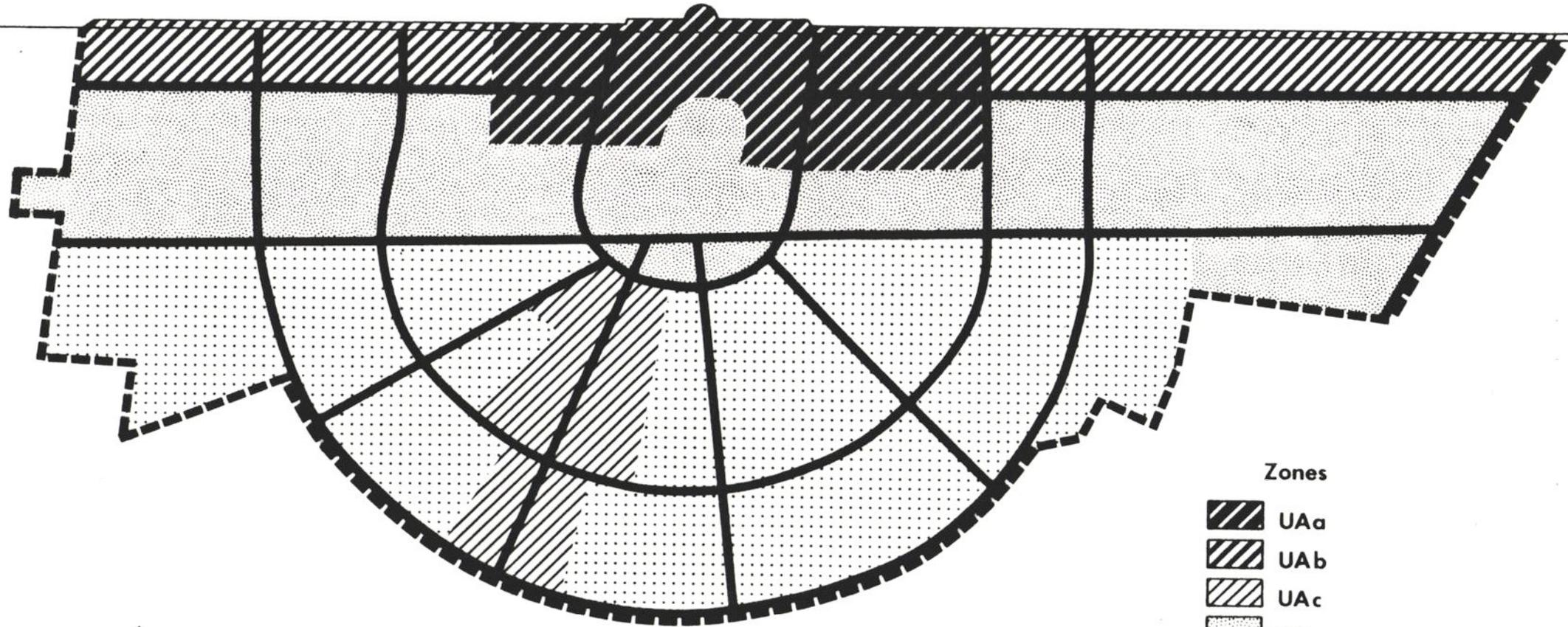
a) le caractère architectural, évolutif ou non, de nouvelles constructions ou d'extensions doit se rapprocher le plus possible de l'aspect existant de ces parties de la Ville, ou à défaut, s'inspirer de l'aspect architectural de la région de la Vallée d'Auge.

b) les matériaux de construction de gros-oeuvre restant apparents en façades des immeubles, sont obligatoirement choisis parmi les matériaux traditionnels tels que pierre, brique et bois, etc ...

L'utilisation de parements de béton peints ou non, de matériaux de synthèse, du métal en parements apparents, est interdite.

Le matériau de couverture à utiliser est obligatoirement la tuile plate de BAVENT ou similaire et les toitures sont traitées à deux pans symétriques d'une pente de 40° à 55°.

LA MANCHE



Zones

-  UAa
-  UAb
-  UA c
-  UBc
-  UC a

--- Périimètre du site balnéaire à protéger

Echelle: 1/10 000

c) en UA a et b, et UBc, les enseignes publicitaires autres que celles exprimant la raison sociale de l'exploitation locale, et l'affichage, sont interdites, à l'exception des dispositions nécessaires à l'exploitation du Casino et du Syndicat d'Initiative et à l'affichage municipal.

D'autres mesures pourraient être instituées :

. des mesures réglementaires :

- utilisation de la procédure de classement ou d'inscription au titre des Monuments Historiques, de façon ponctuelle : classement ou inscription de certaines villas dont l'intérêt architectural apparait particulièrement intéressant.

- utilisation de la procédure de classement ou d'inscription au titre des Sites : la Place du Casino et les jardins, la Promenade Marcel Proust pourraient ainsi être strictement protégées et garder tout leur caractère.

. des mesures incitatives :

- Pour les constructions neuves

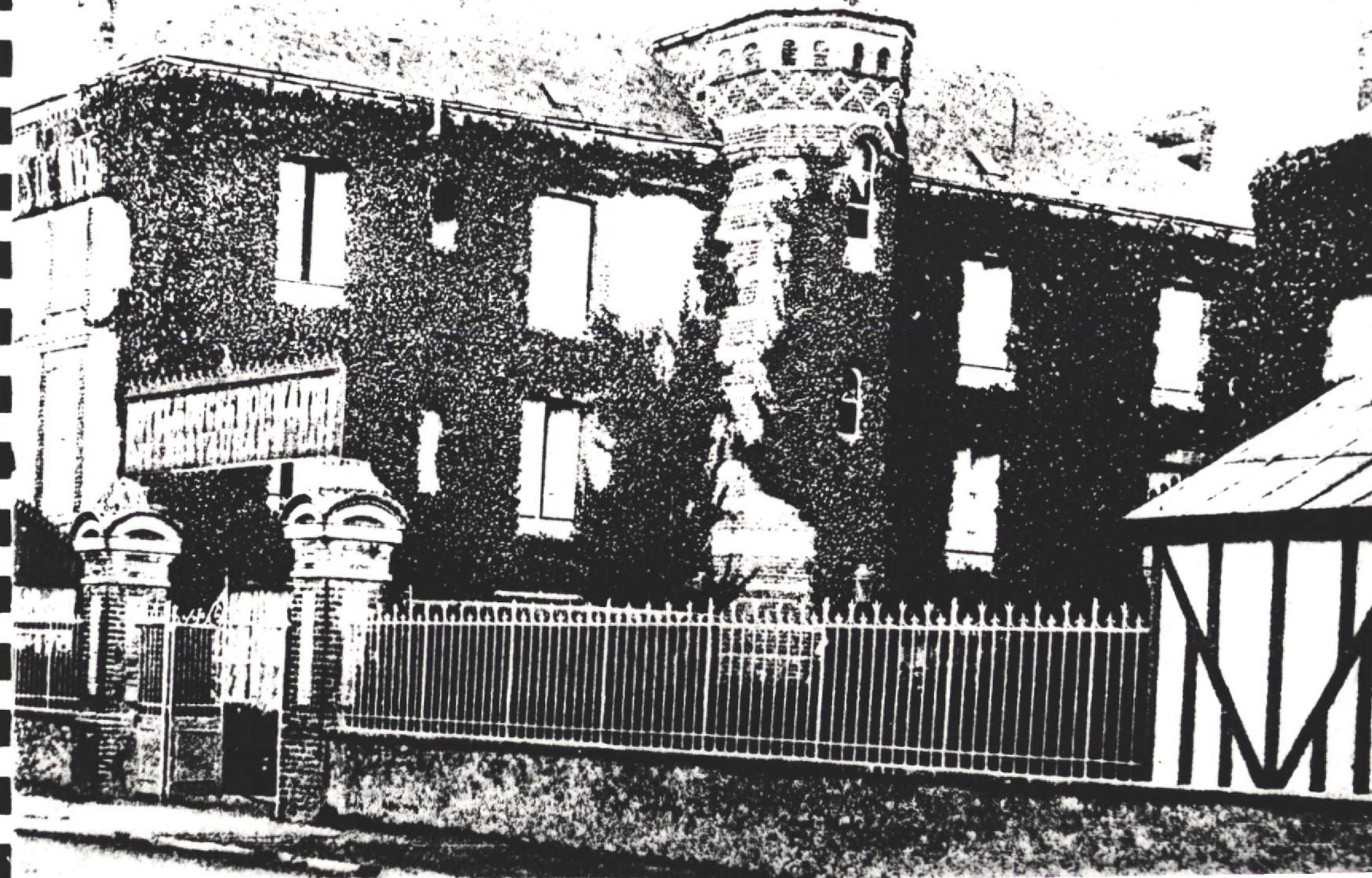
- organisation d'une campagne de sensibilisation pour les candidats à la construction.
- assurer le respect des emprises, des hauteurs, des pentes de toiture, des tonalités existant dans l'environnement immédiat des constructions à édifier.
- consultation de l'Architecte des Bâtiments de France ou du Délégué Régional à l'Environnement.

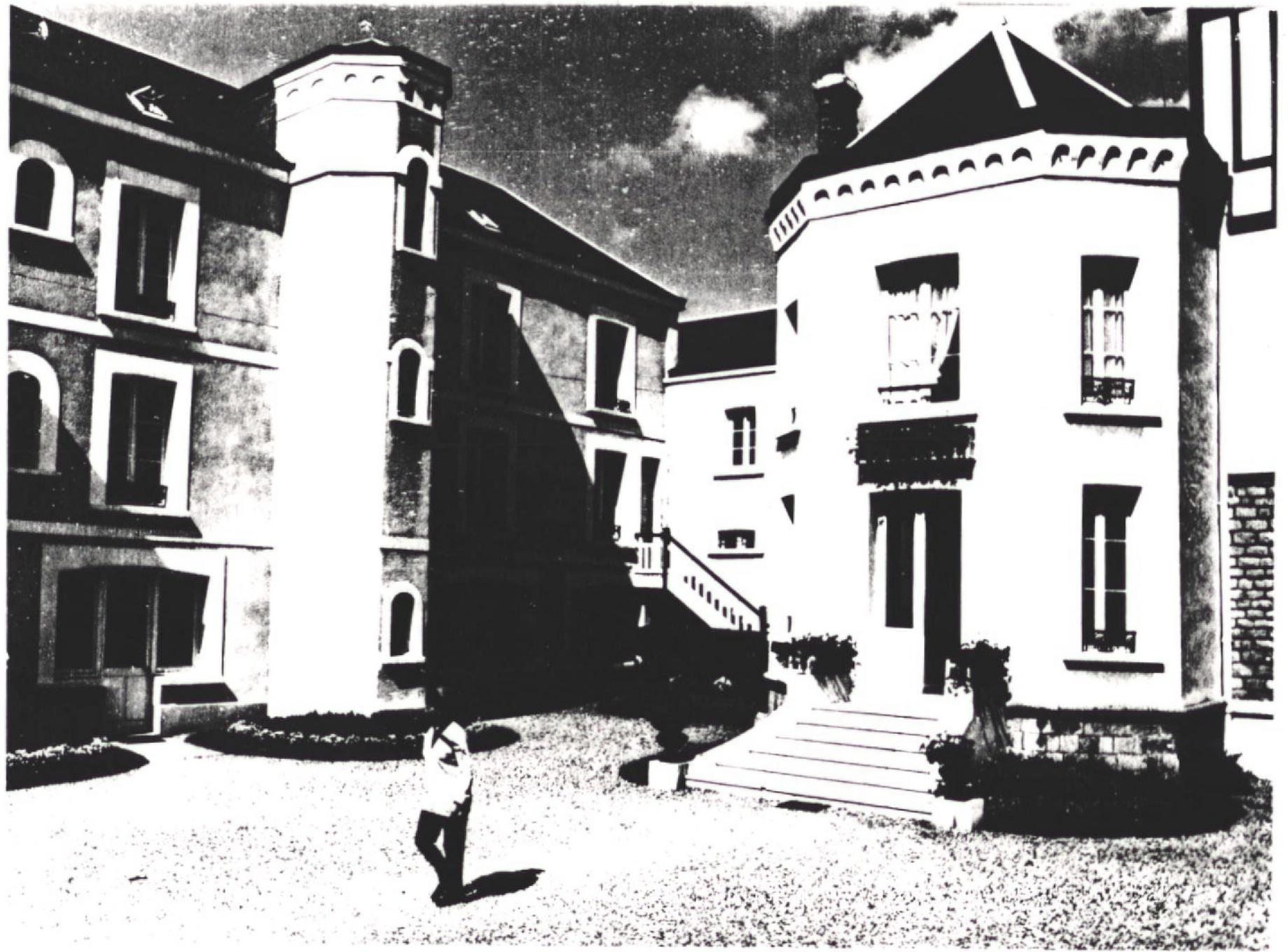
- Pour les constructions existantes

- Entretien des villas existantes - Information des propriétaires : il existe des aides pour les travaux de restauration d'édifices ou l'amélioration des logements anciens.

Caen

Hôtel des Ducs de Normandie





- possibilité de mise en place d'une opération de restauration volontaire
- respect des matériaux d'origine : entretien de la pierre, des pans de bois, éviter d'enduire les murs composites.
- Maintien et entretien des rues plantées, des espaces verts, des jardins et des parcs privés.
- recherche dans le choix du mobilier urbain.
- dissimulation des réseaux aériens électriques et téléphoniques qui forment un lacin d'une particulière laideur.

CONCLUSION

Un tissu urbain est un tissu vivant, évolutif, CABOURG ne doit pas devenir un musée.

Il ne s'agit donc pas d'inciter les constructeurs à imiter, ce qui dans l'économie actuelle des constructions apparaît impossible, et sans intérêt pour la recherche architecturale, mais d'inciter à l'intégration des programmes contemporains au site traditionnel et surtout à veiller à la conservation et à l'entretien de ce qui existe, de ce qui subsiste d'une époque aujourd'hui révolue.

ETUDE DU SITE BALNEAIRE DE CABOURG

LEGENDE DES PHOTOS - PAPIER

- | | |
|---------|---|
| 1 | Les jardins du Casino. |
| 2 | Le Grand-Hôtel |
| 3 | Villas Place du Casino. |
| 4 | Entrée de la Place du Casino. |
| 5 | Le Front de Mer. |
| 6 | Juxtaposition d'une villa et d'une opération contemporaine. |
| 7 | Vieille villa sans entretien - pans de bois. |
| 8 | Chalet Alsacien - pierre et pans de bois. |
| 9 | Villa en pierre - percements symétriques. |
| 10 | Villa Flamande - pierre. |
| 11 | Villa en pierre - murs composites - plan dissymétrique. |
| 12 | Chalet Normand restauré - pierre et pans de bois. |
| 13 | Chalet Norvégien - bois. |
| 14 | Détail de pans de bois. |
| 15 | Détail de percements dissymétriques. |
| 16 | Détail de toiture classique - percements symétriques. |
| 17 | Détail d'une cheminée. |
| 18 | Détail d'un mur composite avec décor. |
| 19 - 20 | Opérations contemporaines. |



CABOURG. n° 1



CABOURG. n° 2



CABOURG - n° 3



CABOURG - n° 4



CABOURG - n° 5



CABOURG - n° 6



CABOURG. n° 7



CABOURG n° 8



CABOURG n° 9



CABOURG n° 10



CABOURG - n° 11



CABOURG, n^o 12



CABOURG, n^o 13



CABOURG - n° 14



CABOURG - n° 15



CABOURG - n° 16



CABOURG n° 17



CABOURG n° 19



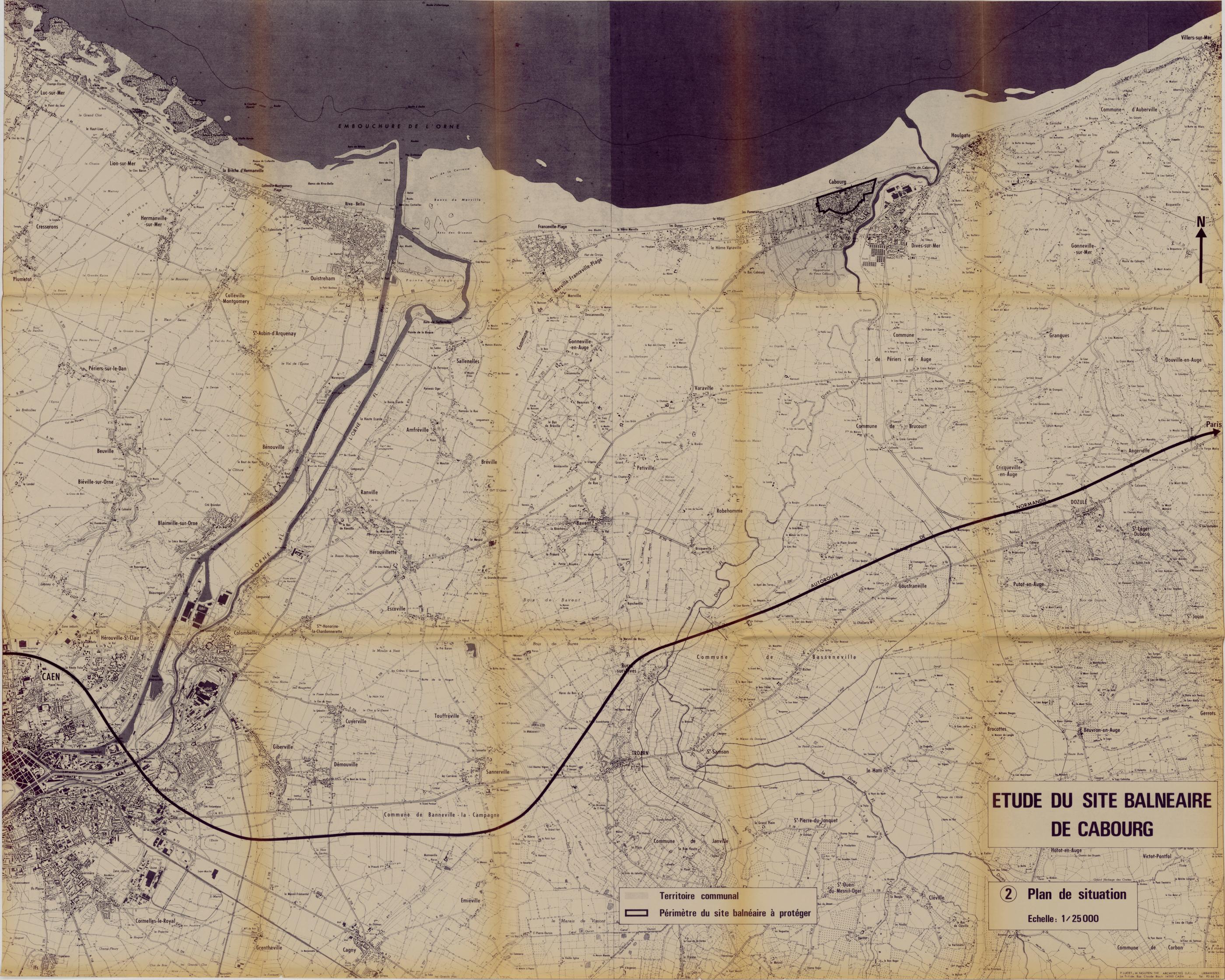
CABOURG - n° 19



CABOURG, n° 20

BIBLIOGRAPHIE

- ITINERAIRE DE PARIS A CABOURG 1864
- CABOURG ET SES ENVIRONS - J. SEVRETTE 1882
- LA MERVEILLEUSE HISTOIRE DE CABOURG - J. GUERIN 1974
- ESSAIS SUR CABOURG - INITIATION AUX ETUDES D'AMENAGEMENT REGIONAL - D. CLARY 1980
- PLAN D'OCCUPATION DES SOLS - 1981



EMBOUCHURE DE L'ORNE



ETUDE DU SITE BALNEAIRE DE CABOURG

Territoire communal
Périmètre du site balneaire à protéger

2 Plan de situation
Echelle: 1/25000



- Périimètre du site balnéaire à protéger
- Tissu urbain balnéaire
- Tissu urbain hybride

ETUDE DU SITE BALNEAIRE DE CABOURG

① Proposition de périmètre

Echelle: 1/1250