

Ministère de la culture et de la communication

Concours externe et interne d'ingénieur des services culturels et du patrimoine, spécialité patrimoine

SESSION 2017

Mardi 20 juin 2017

Épreuve écrite d'admissibilité n°2 : programme d'architecture et d'urbanisme

17-DEC4-05162

Rédaction d'une note d'analyse technique et pratique pouvant inclure la réalisation de schémas, dessins ou calculs, à partir d'un dossier composé de documents traitant, au choix du candidat (exprimé lors de l'inscription), d'un programme de restauration ou d'architecture et d'urbanisme. (*durée : quatre heures ; coefficient 5*)

À LIRE ATTENTIVEMENT AVANT DE TRAITER LE SUJET

- L'usage de la calculatrice, d'un dictionnaire ou de tout autre document est interdit.
- Vous ne devez faire apparaître aucun signe distinctif dans votre copie, ni votre nom ou un nom fictif, ni signature ou paraphe.
- Seul l'usage d'un stylo noir ou bleu est autorisé (bille, plume ou feutre). L'utilisation d'une autre couleur, pour écrire ou souligner, sera considérée comme un signe distinctif, de même que l'utilisation d'un surligneur.
- Les feuilles de brouillon ou tout autre document ne sont pas considérés comme faisant partie de la copie et ne feront par conséquent pas l'objet d'une correction.

Le non-respect des règles ci-dessus peut entraîner l'annulation de la copie par le jury.

Ce document comporte 89 pages au total :

- Page de garde (1 page)
- Sujet (1 page)
- Sommaire du dossier (1 page)
- Dossier (86 pages)

Ministère de la culture et de la communication

Concours externe et interne d'ingénieur des services culturels et du patrimoine, spécialité patrimoine

SESSION 2017

Mardi 20 juin 2017

Épreuve écrite d'admissibilité n°2 : programme d'architecture et d'urbanisme

SUJET :

Madame H souhaite acquérir une maison située rue de la Caisse d'Épargne dans une ville balnéaire de la côte Atlantique. Cette maison a subi des dommages structurels suite à la construction d'une résidence voisine en cœur d'îlot. La maison est désaffectée depuis plusieurs années. Sa façade est maintenue par deux tirants.

L'architecte de madame H a proposé à la ville une démolition en vue de reconstruire une résidence secondaire.

La ville est en cours d'élaboration d'un document de protection de son patrimoine se substituant à son ancienne zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP) toujours en vigueur. Cependant, la construction n'est pas dans le périmètre de l'actuelle ZPPAUP mais sera incluse dans le futur document de protection.

Par ailleurs, cette construction est dans le périmètre de prévention des risques inondation qui exige, pour toute nouvelle construction, la surélévation du plancher du rez-de-chaussée de 1 mètre environ.

La ville est en cours de réflexion sur le projet de madame H et sollicite l'avis de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine.

Vous êtes chargé(e) de rédiger une note au chef de service de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP), architecte des bâtiments de France, avant sa rencontre avec le maire de la ville.

Après avoir identifié les enjeux réglementaires, patrimoniaux et urbains, vous ferez, dans un premier temps, une analyse critique de la proposition présentée et de ses variantes.

Dans un second temps, vous ferez des propositions sur les principes d'insertion d'une architecture contemporaine dans le contexte particulier de cette ville balnéaire : règles urbaines, typologies des constructions, vocabulaire architectural, matériaux, etc...

Vous pouvez accompagner votre note de schémas et/ou de croquis.

Ministère de la culture et de la communication

Concours externe et interne d'ingénieur des services culturels et du patrimoine, spécialité patrimoine

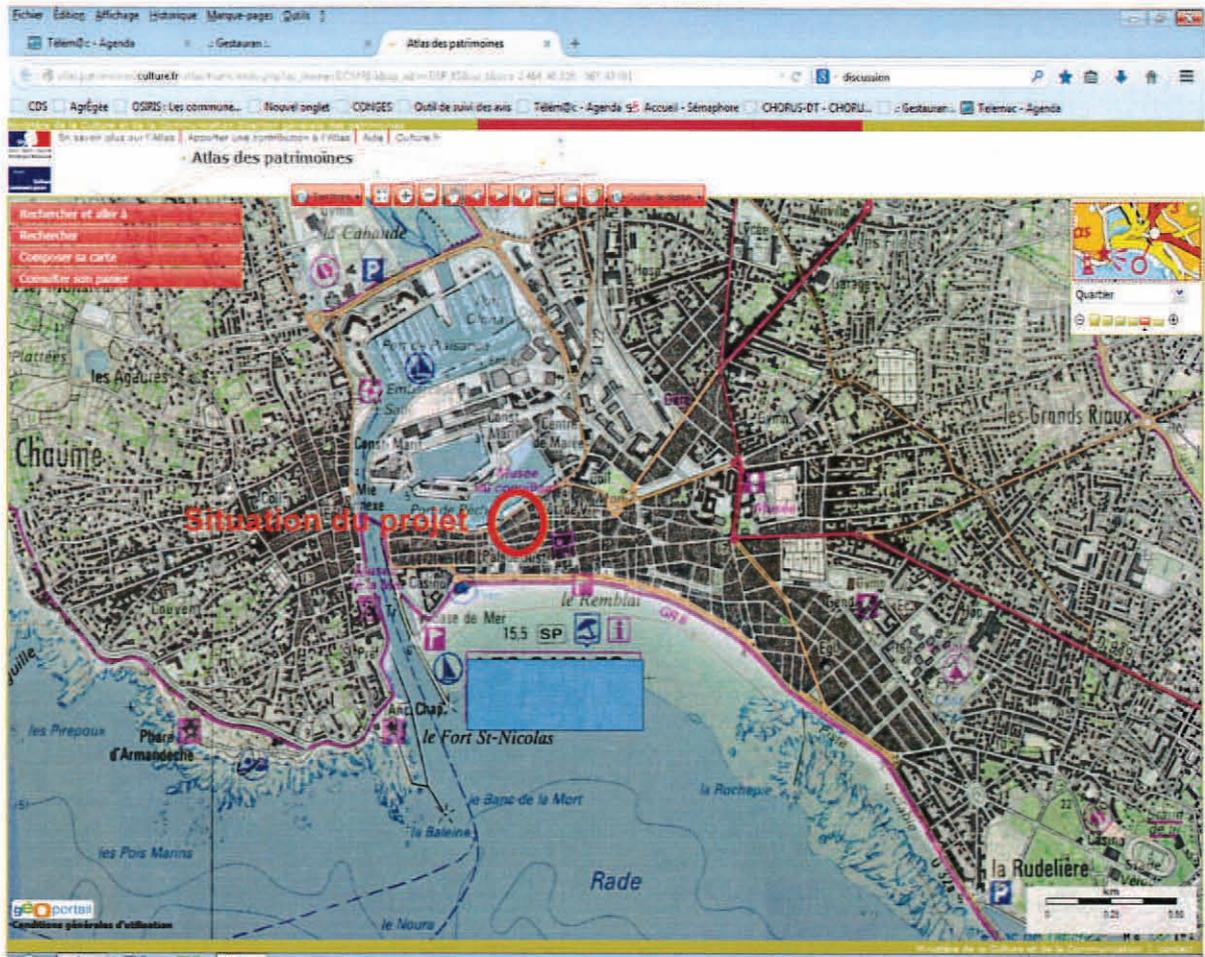
SESSION 2017

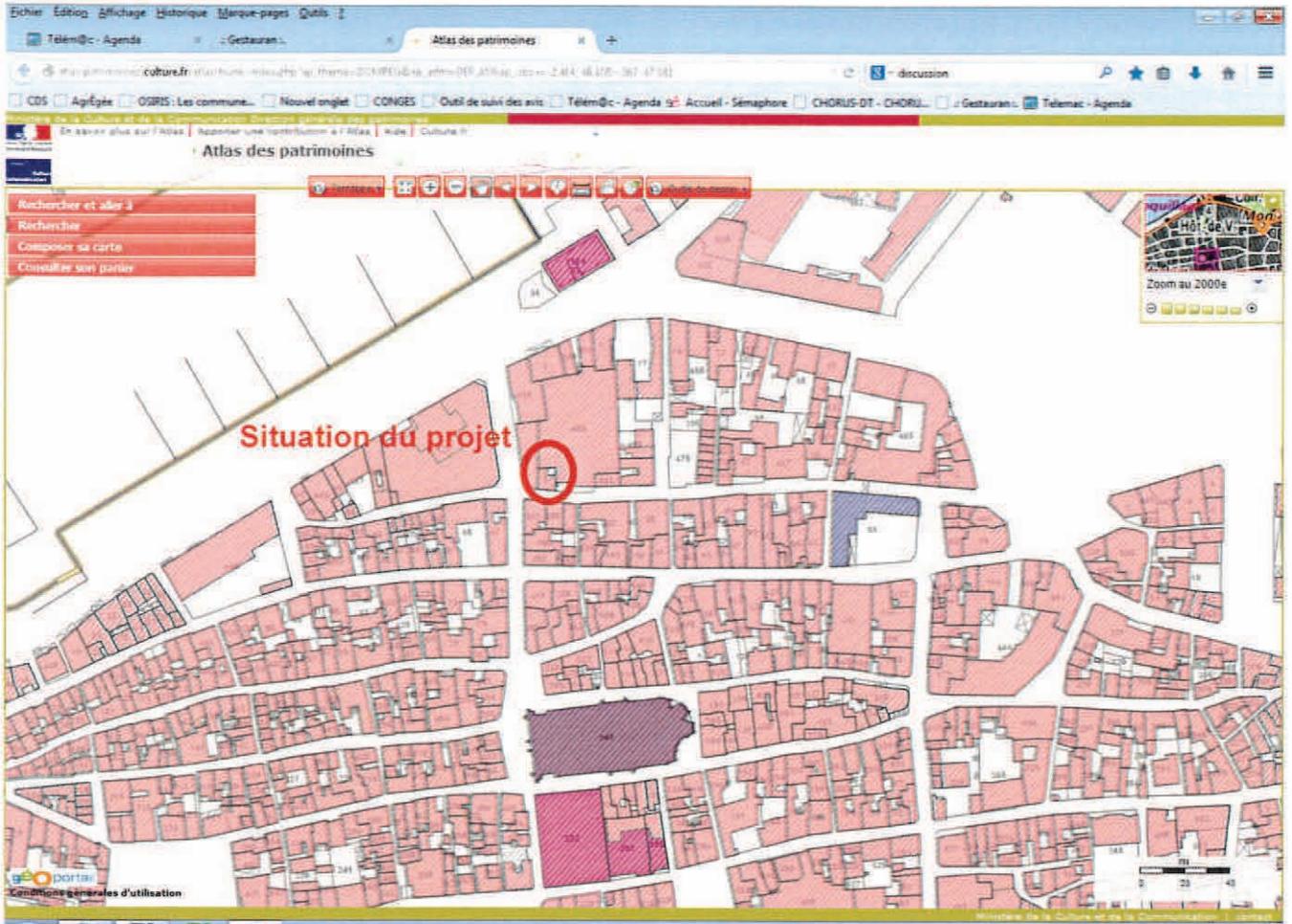
Mardi 20 juin 2017

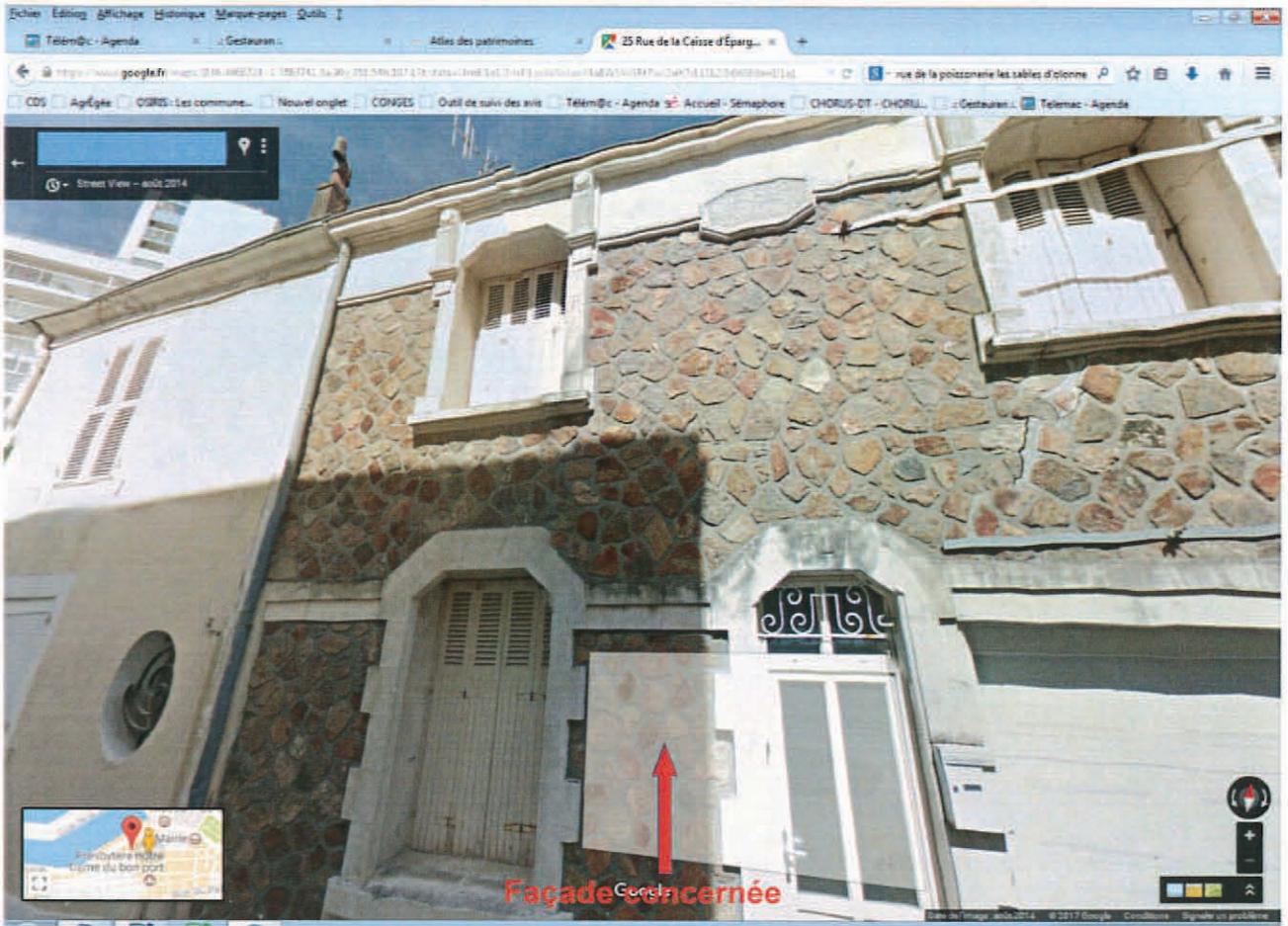
Épreuve écrite d'admissibilité n°2 : programme d'architecture et d'urbanisme

SOMMAIRE DU DOSSIER

Document n° 1	Plan, photo aérienne, cadastre et photos de la façade concernée, extraits de l'Atlas du patrimoine et Google map	Pages 4 à 6
Document n° 2	Dossier du projet de madame H produit par l'architecte et variantes	Pages 7 à 15
Document n° 3	Photos des alentours et de la façade concernée	Page 16 à 20
Document n° 4	Prescriptions réglementaires, Plan et Règlement de la ZPPAUP	Pages 21 à 39
Document n° 5	Extrait du PLU de la commune	Pages 40 à 45
Document n° 6	Extrait de l'analyse architecturale du projet de document de protection en cours d'élaboration	Pages 46 à 67
Document n° 7	Articles et planches de plans et photos extraits d'un ouvrage sur la construction de la ville et l'architecture balnéaire de la commune	Pages 68 à 89





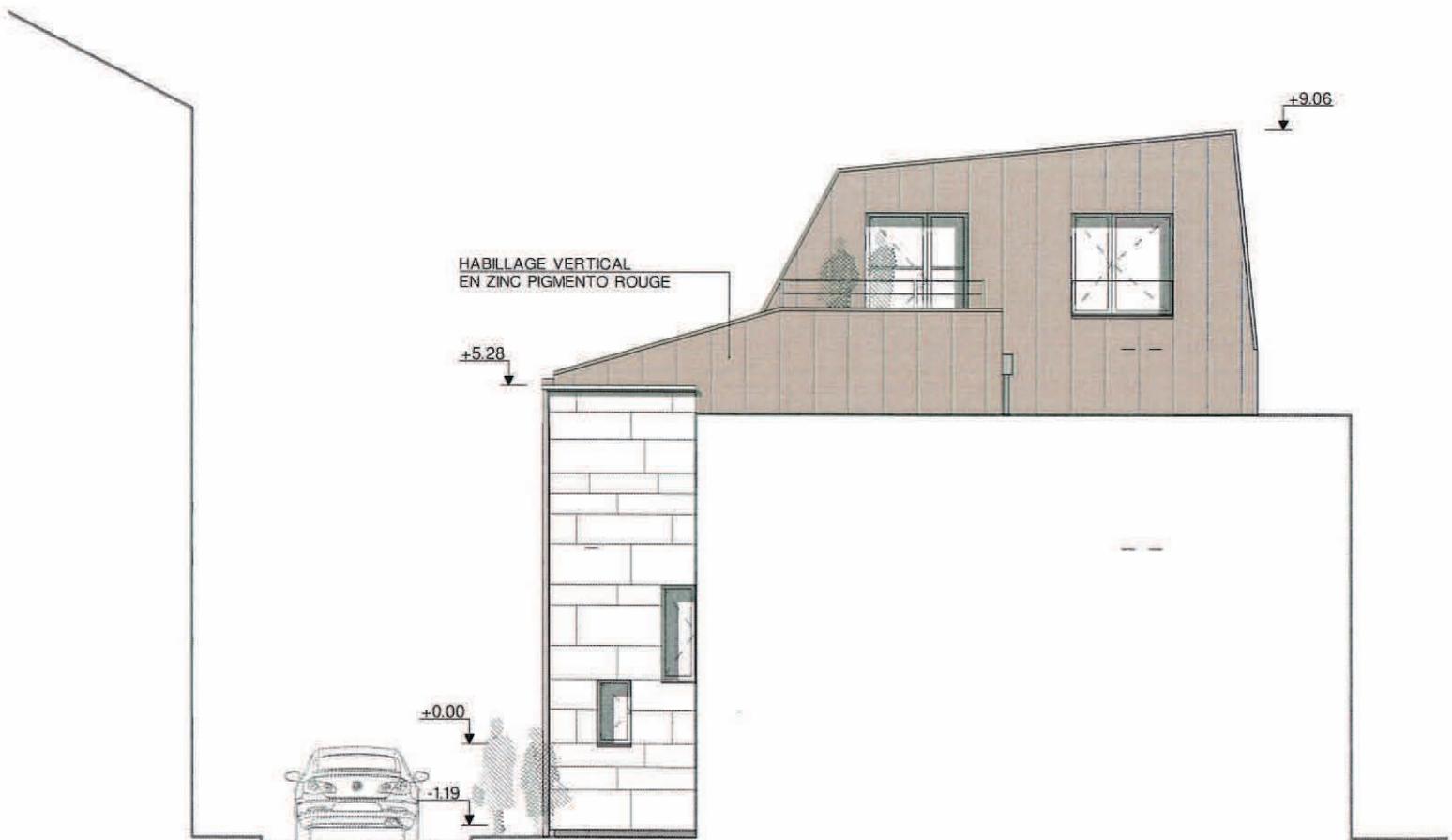


MENUISERIES EN ALUMINIUM LAQUE
TEINTE 9006 (GRIS GALET)

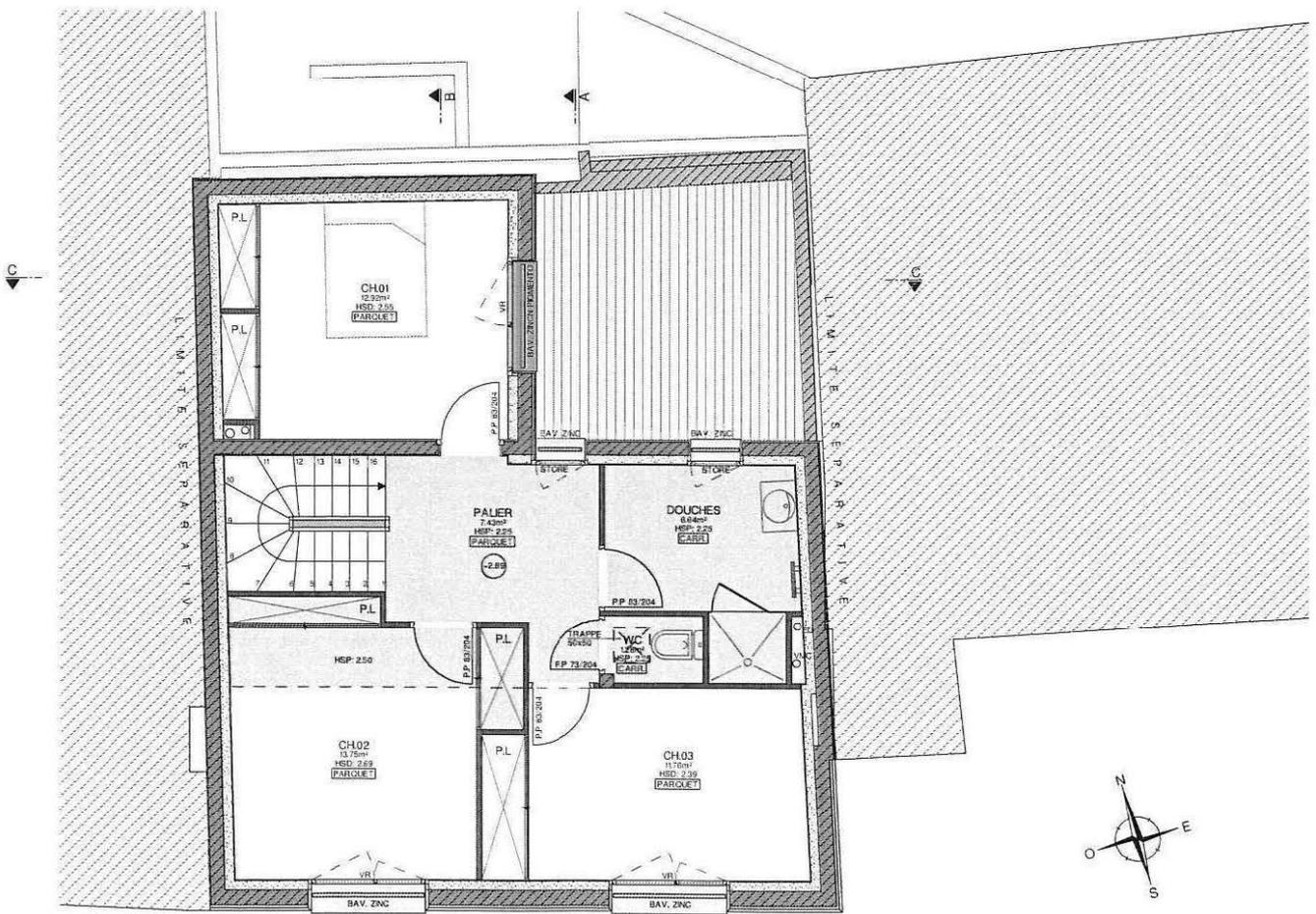
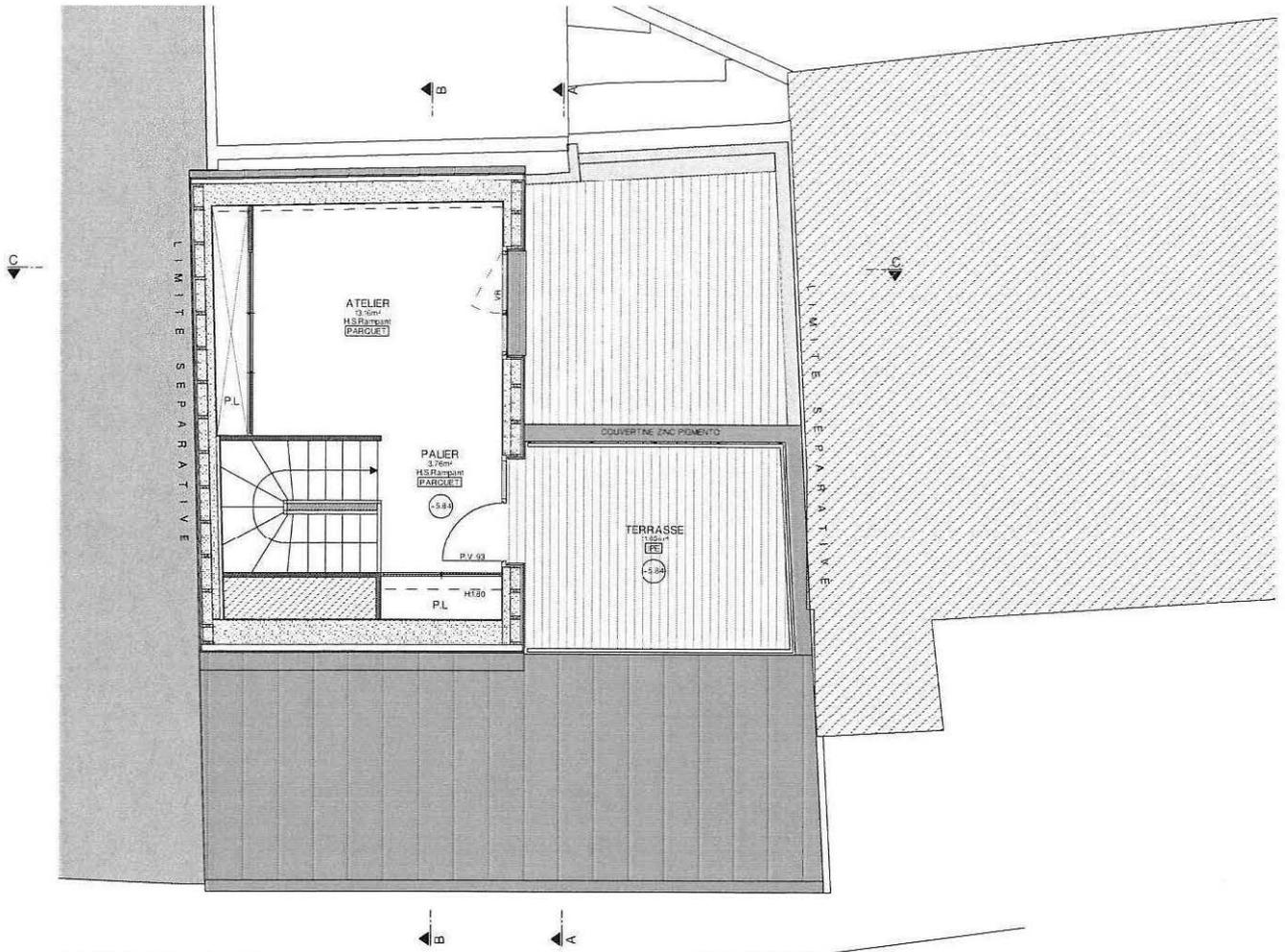
GARDE CORPS ET MAIN COURANTE
TEINTE RAL 9007



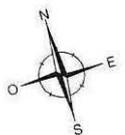
FACADE SUD (RUE DE LA CAISSE D'EPARGNE)

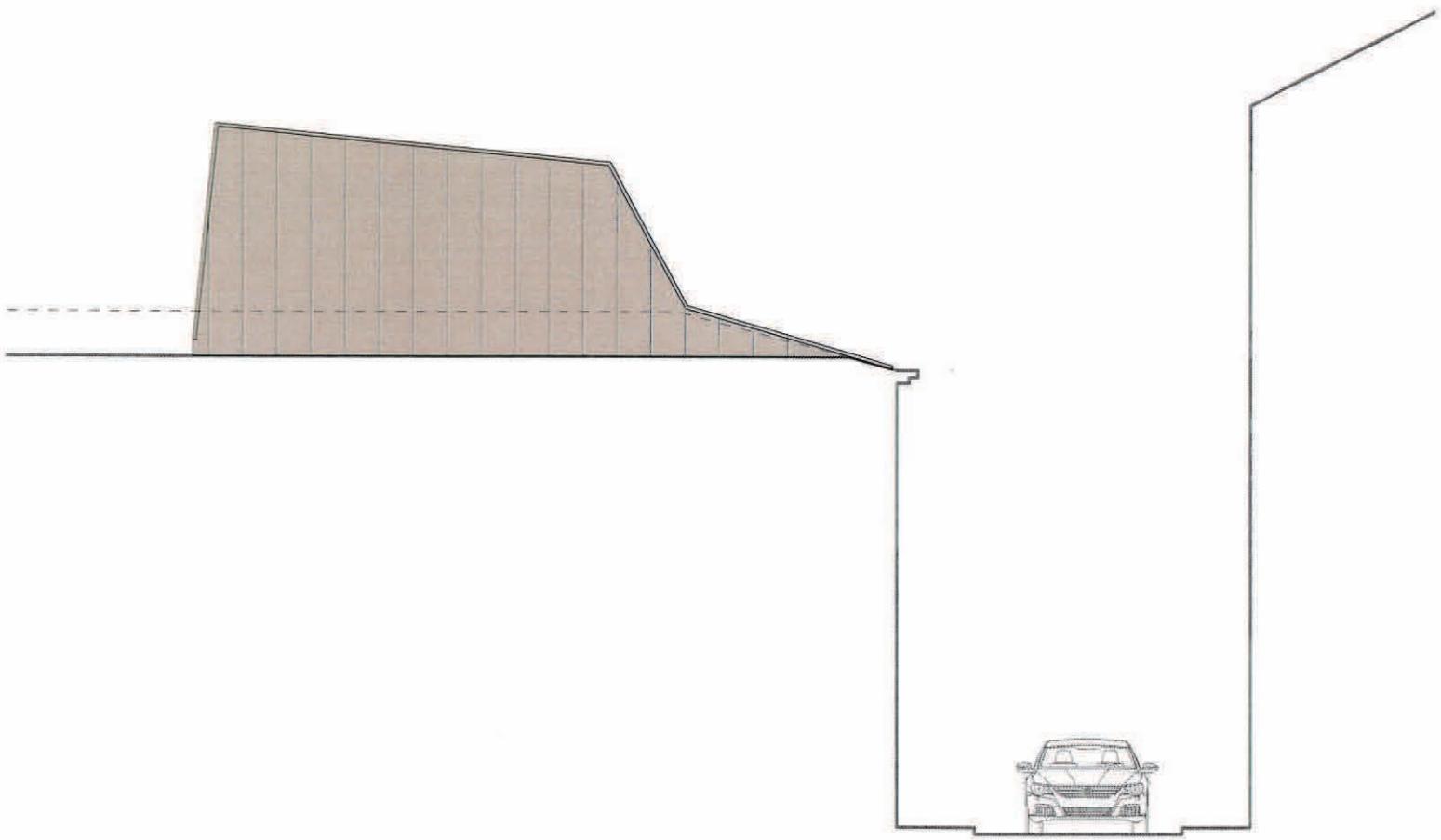


FACADE EST



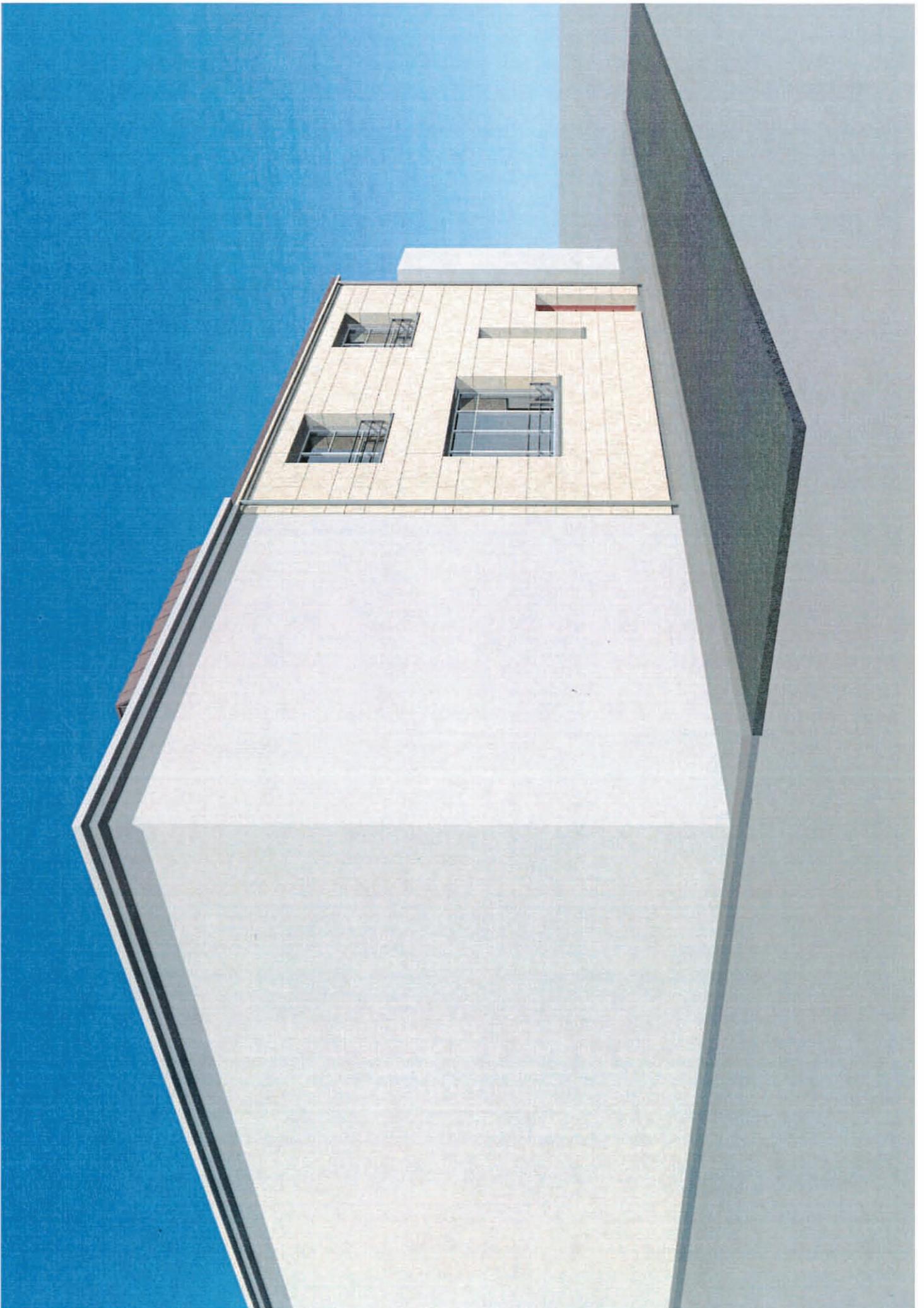
VUES EN PLAN - ETAT FUTUR - ECH: 1/100

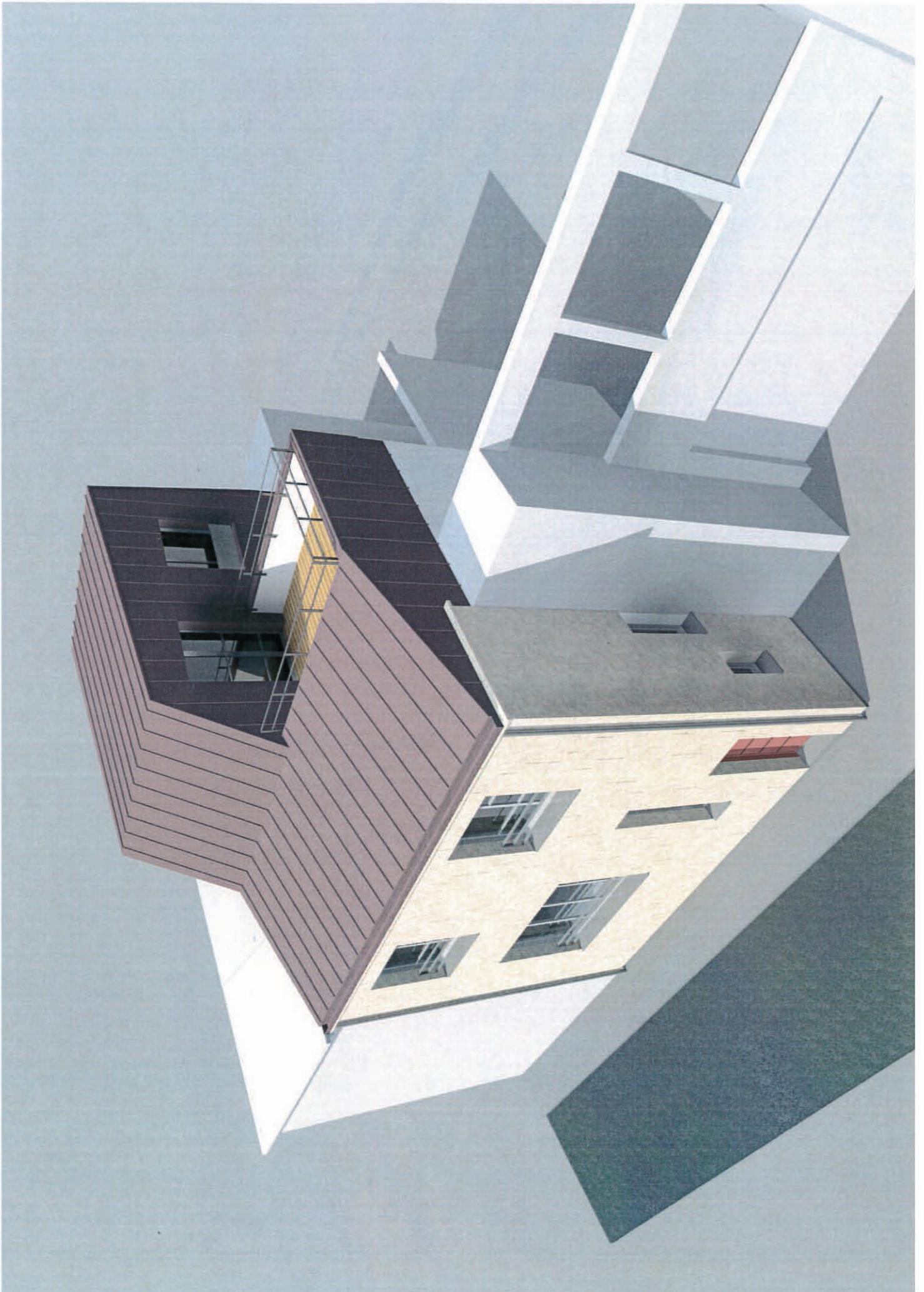


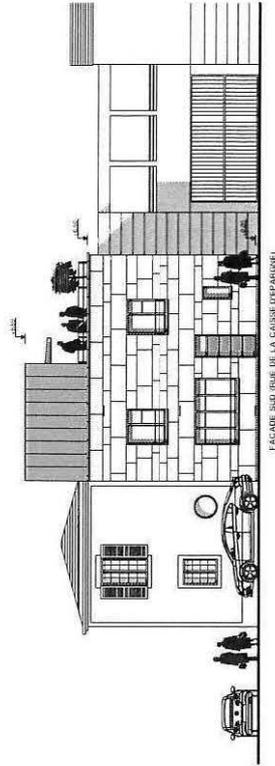
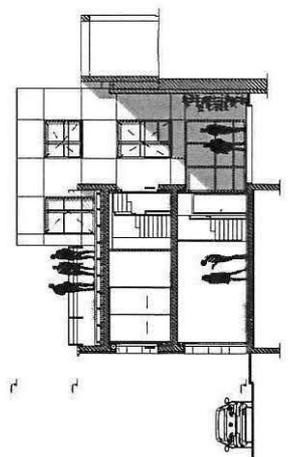
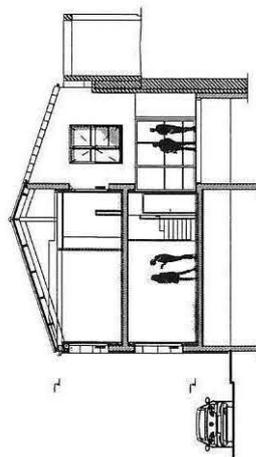
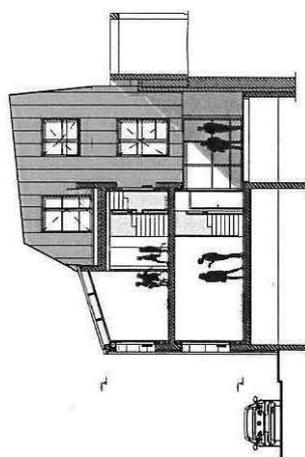
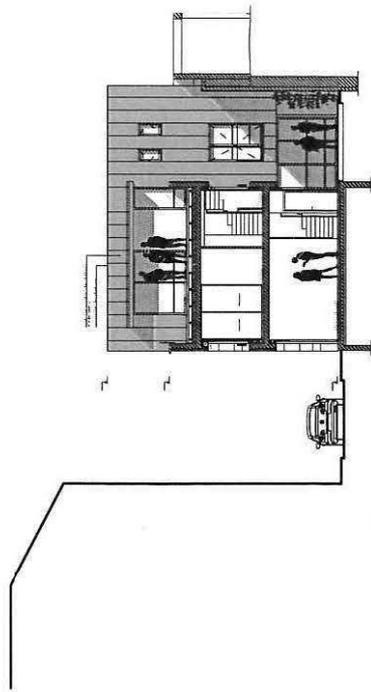


FACADE OUEST

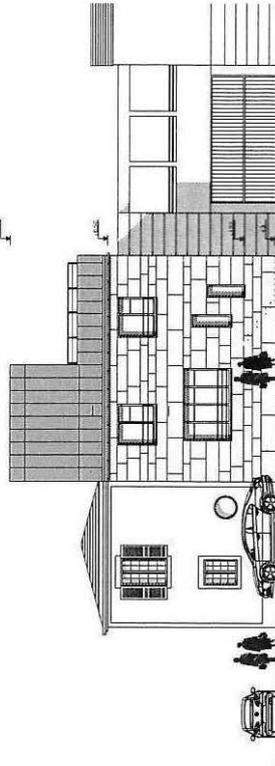




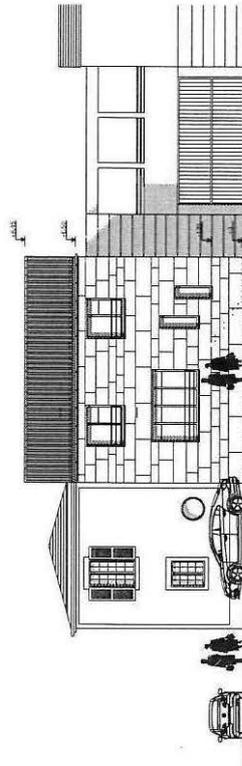




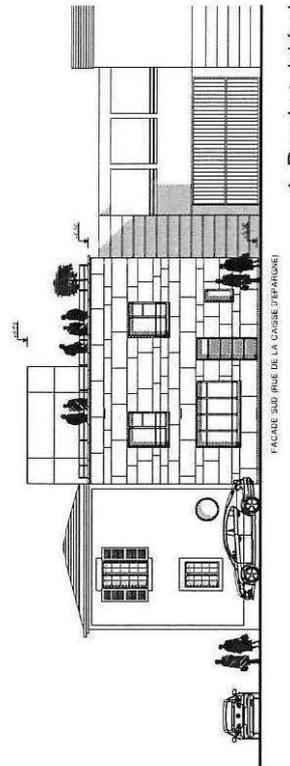
1 Projet initial



2 Projet modifié respect du plan de prévention des risques



3 Projet modifié en supprimant la terrasse



4 Projet idéal



Vues générales des rues et immeubles aux abords du projet



Vues générales des rues et immeubles aux abords du projet



Rez-de-chaussée d'immeubles de la ville balnéaire



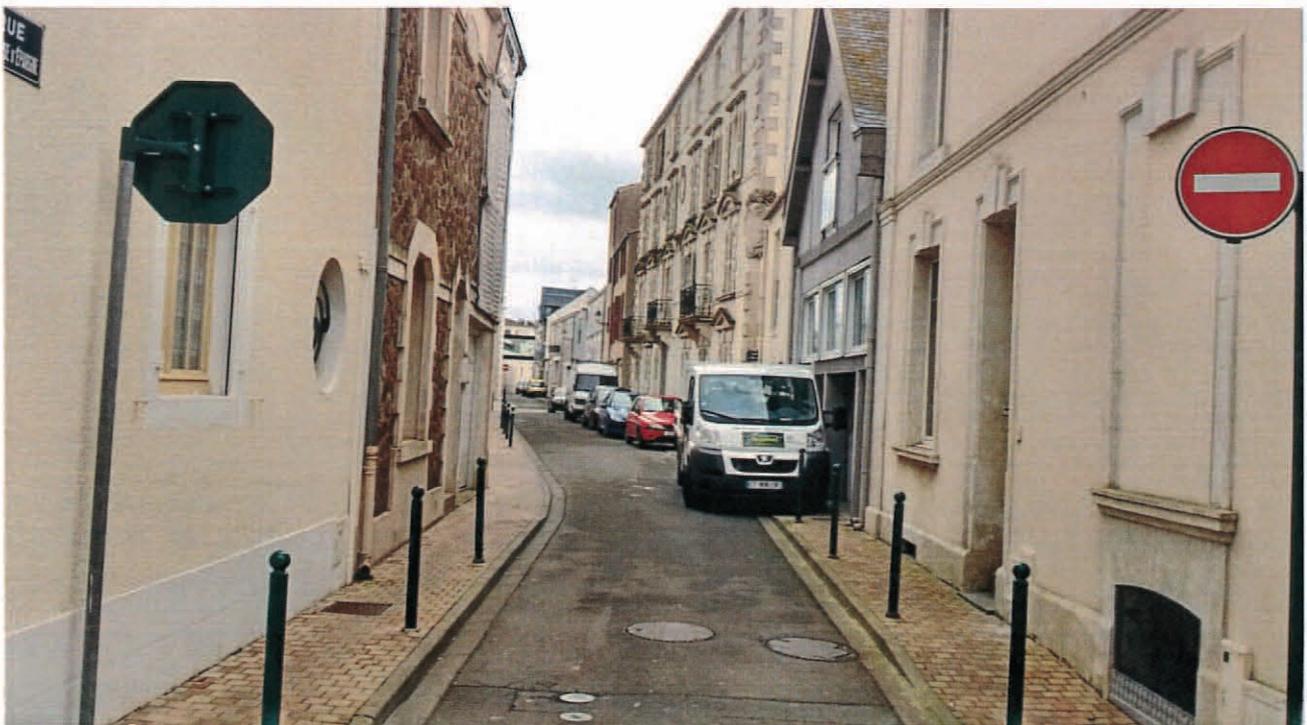
Immeuble à l'angle de la rue où se situe le projet concerné



Le même angle avec la façade de l'immeuble concerné

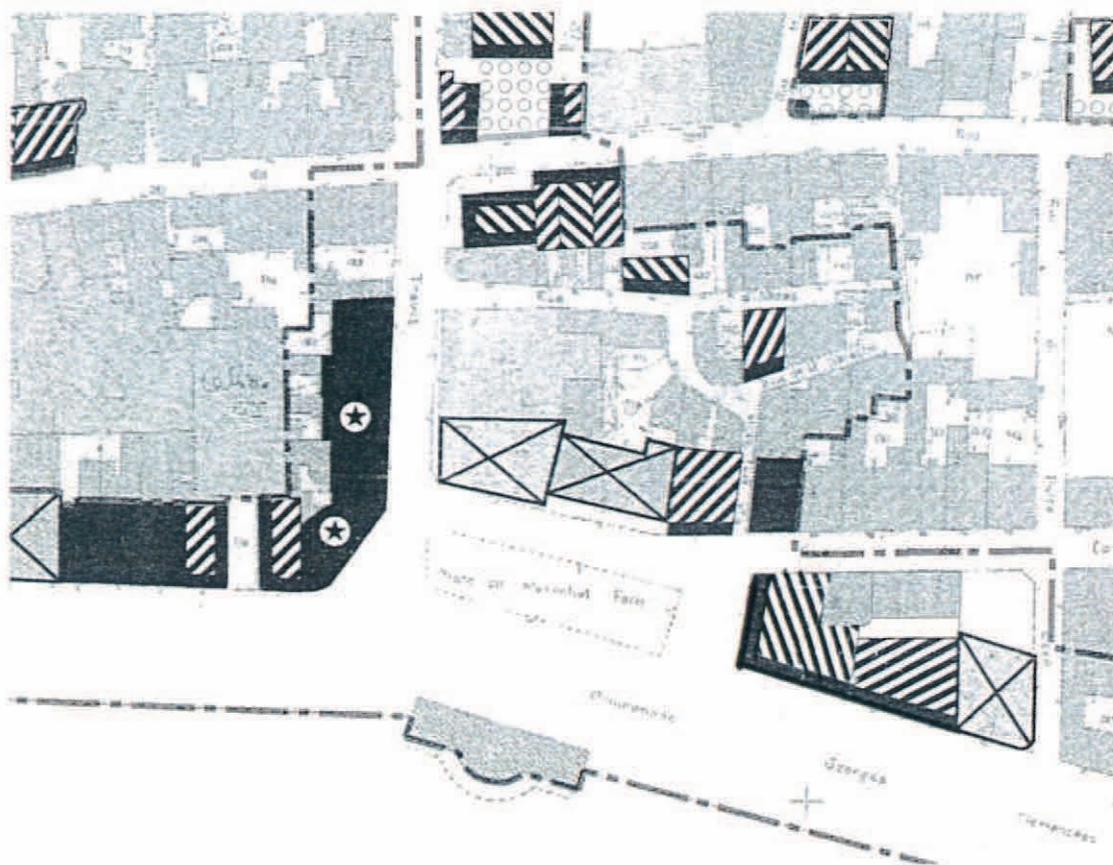


L'immeuble concerné par le projet de démolition reconstruction



La rue avec l'immeuble concerné à gauche

Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager
Commune des Sa



PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

Mai 2004

Article 8 modifié suite à la CRPS de mai 2006

Commune des Sa
Direction Régionale des Affaires Culturelles
Service Départemental de l'Architecture

Chargé d'étude

00000001

Z.P.P.A.U.P.
Zone de Protection du Patrimoine
Architectural, Urbain & Paysager
PASSAGE / RUE GOUVEMER

PLAN RÈGLEMENTAIRE

Légende	
[Symbol]	Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain & Paysager
[Symbol]	Zone de Protection du Patrimoine Architectural
[Symbol]	Zone de Protection du Patrimoine Urbain & Paysager
[Symbol]	Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain & Paysager - Patrimoine
[Symbol]	Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain & Paysager - Urbanisme
[Symbol]	Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain & Paysager - Paysage
[Symbol]	Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain & Paysager - Patrimoine, Urbanisme & Paysage
[Symbol]	Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain & Paysager - Patrimoine & Urbanisme
[Symbol]	Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain & Paysager - Patrimoine & Paysage
[Symbol]	Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain & Paysager - Urbanisme & Paysage
[Symbol]	Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain & Paysager - Patrimoine, Urbanisme & Paysage - Patrimoine
[Symbol]	Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain & Paysager - Patrimoine, Urbanisme & Paysage - Urbanisme
[Symbol]	Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain & Paysager - Patrimoine, Urbanisme & Paysage - Paysage
[Symbol]	Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain & Paysager - Patrimoine, Urbanisme & Paysage - Patrimoine & Urbanisme
[Symbol]	Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain & Paysager - Patrimoine, Urbanisme & Paysage - Patrimoine & Paysage
[Symbol]	Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain & Paysager - Patrimoine, Urbanisme & Paysage - Urbanisme & Paysage
[Symbol]	Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain & Paysager - Patrimoine, Urbanisme & Paysage - Patrimoine, Urbanisme & Paysage



Document de l'Etat

Document de l'Etat

PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

COMPOSITION DU DOSSIER

- Rapport de présentation
- **Prescriptions réglementaires**
- Cahier des détails réglementaires
- 3 plans des prescriptions réglementaires au 1/1000° :
 - . La chaume
 - . Passage – rue Guynemer
 - . Rue Guynemer - Tanchet
- Inventaire photographique des constructions protégées

SOMMAIRE

Pages 1 à 6
Dispositions générales

Pages 7 à 16
Prescriptions réglementaires

DISPOSITIONS GENERALES

1 LEGISLATION

Les prescriptions suivantes s'appliquent dans le cadre de la protection des Monuments Historiques et de leurs abords, conformément à :

- La loi du 31 décembre 1913 (art.13 bis et 13 ter).
- La loi du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat, qui a créé dans ses articles 69 à 72 la procédure des Z.P.P.A.U.P., précisée par les décrets n°84.304 et 84.305 du 25 Avril 1984 et la circulaire n°85.45 du 1er juillet 1985.
- La loi validée du 27 septembre 1941, la loi du 15 juillet 1980 et le décret 86.192 du 5 février 1986 concernant plus particulièrement l'archéologie. L'article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme prévoit que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur situation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Le règlement de voirie et le règlement des saillies sur le domaine public restent applicables sauf pour les dispositions contraires portées au présent règlement.

2 CONTROLE DE L'ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE

Les prescriptions contenues dans la Z.P.P.A.U.P. définissent un cadre général à l'exercice du pouvoir d'appréciation de l'Architecte des Bâtiments de France et après lui de l'Autorité compétente pour délivrer un permis de construire.

Une fois la zone de protection créée, les prescriptions qu'elle contient s'imposent en effet aussi bien à l'Architecte des Bâtiments de France et après lui à l'Autorité compétente pour délivrer les autorisations.

L'Architecte des Bâtiments de France conserve donc un pouvoir d'appréciation, mais celui-ci s'exerce désormais en référence aux règles du jeu connues de tous qui lui permettent de justifier son avis conforme" (circulaire n° 85.45 du 1 Juillet 1985).

3 PERMIS DE DEMOLIR ET PROTECTION DES ELEMENTS CONSTRUITS

Le permis de démolir, comme le permis de construire, s'étend à tous les types d'ouvrages (bâtiments, aménagements d'espaces publics, digues, murs de clôture, etc.).

Un inventaire des bâtiments existants a permis d'identifier les principales constructions ou parties de construction à conserver. Cet inventaire ne concerne que les constructions les plus significatives de l'architecture balnéaire de la fin du XIXème et du début du XXème siècles ainsi que certaines constructions publiques de la même période. De nombreux bâtiments de qualité, témoignant d'autres époques de construction et méritant, eux aussi, d'être conservés restent à l'extérieur de la présente zone de protection ; leur cas sera traité au titre des abords des Monuments Historiques.

La légende des documents graphiques (Plan Réglementaire et Cahier de détails réglementaires) servira de référence pour la délivrance du permis de démolir et du permis de construire :

Bâtiment ou partie de bâtiment protégé :



Bâtiment ou portion de bâtiment remarquable dont la démolition est interdite. Une transformation partielle et limitée ou une extension (en particulier sur les façades arrière) pourront être autorisées, si elles s'effectuent dans le cadre d'une restauration et d'une mise en valeur du patrimoine, après avis de l'Architecte des Bâtiments de France et du Maire.

Si le bâtiment est en très mauvais état, une reconstruction à l'identique des parties endommagées pourra être autorisée par l'Architecte des Bâtiments de France.



Façade protégée :

La façade du bâtiment repérée sur le plan de prescriptions doit être conservée et restaurée ; le reste de la construction pourra être modifié ou reconstruit, à moins de découvertes d'éléments architecturaux intéressants qui justifieraient leur conservation, après complément d'information et avis de l'Architecte des Bâtiments de France et du Maire. Dans le cas où ces façades ont déjà subi des modifications (en particulier au rez-de-chaussée), les percements et détails d'architecture seront autant que possible rétablis dans leur état d'origine, en tout état de cause, ils devront être recomposés en harmonie avec le reste de la façade.

Les nouveaux percements éventuellement nécessaires seront réalisés sur les parties de façades non protégées (en général la façade arrière). Exceptionnellement, si aucune autre possibilité n'existe, des percements pourront être réalisés sur la partie protégée sous réserve d'une parfaite cohérence architecturale avec l'ensemble de la façade.

Le "cahier des détails réglementaires" concernant les secteurs du front de mer et du quai de la Chaume laisse la possibilité de surélever certaines façades protégées pour harmoniser leurs hauteurs avec celles des constructions voisines ; ces surélévations devront être étudiées avec le plus grand soin de façon à préserver la cohérence architecturale de l'ensemble de la construction concernée. Pour la même raison et sous la même réserve, certaines façades protégées situées en dehors de ces secteurs pourront être surélevées (dans la limite des règles générales d'urbanisme).

Dans tous les cas, la qualité et la cohérence architecturales recherchées seront appréciées par le Maire après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France. Les extensions et surélévations devront être compatibles avec les règles générales d'urbanisme.



Autres bâtiments

Pour tous les autres bâtiments, l'autorisation de démolir peut être accordée par l'Architecte des Bâtiments de France et le Maire, après un examen détaillé de la construction concernée ; en fonction de l'intérêt et de la situation de la construction, ceux-ci pourront exiger la conservation de la façade ou de certains volumes ou la remise en situation des éléments architecturaux les plus significatifs.

4 PRESENTATION DES DOSSIERS DE PERMIS DE DEMOLIR, DES PERMIS DE CONSTRUIRE ET DES DECLARATIONS DE TRAVAUX.

En plus des pièces demandées par le formulaire habituel, le pétitionnaire devra fournir :

- En cas de demande de construction nouvelle, les photos ou relevés des bâtiments mitoyens existants qui permettront de préciser les plans et élévations figurant au Cahier des Détails Réglementaires ; il devra aussi indiquer clairement les éventuelles grilles et clôtures.
- En cas de demande de démolition ou de modification de construction, les photos et les relevés de plans et façades des constructions concernées, ainsi que de leur jonction avec les bâtiments mitoyens existants ; ces documents devront permettre de préciser les éléments architecturaux dont la conservation est prévue (ou peut-être exigée) ; ils sont aussi destinés à garder une trace précise des éléments construits appelés à disparaître.

Au cours de l'instruction du permis de démolir ou de construire, le demandeur ne pourra pas s'opposer à une visite du bâtiment concerné de la part de l'Architecte des Bâtiments de France ou du Maire.

5 ESPACES PLANTES ou de DEGAGEMENT VISUEL



Cette légende concerne des espaces de dégagement nécessaires à la mise en valeur des façades et constructions protégées. Les surfaces ainsi désignées doivent rester libres de constructions et recevoir un traitement minéral ou végétal ; les nouveaux bâtiments devront donc s'implanter en dehors de celles-ci, à l'exception de petits volumes d'une surface hors oeuvre brute inférieure à 9 m², à condition que leur architecture et leur implantation soient compatibles avec l'esprit de l'espace environnant.

Un soin tout particulier sera apporté au maintien et à la restauration des grilles et clôtures qui séparent ces espaces de la voie (dans la mesure où elles sont cohérentes avec l'architecture des façades protégées).

6 ESPACE PUBLIC

Toute modification des espaces publics (plantations, nivellement et traitement des sols, installation de mobilier urbain ou d'équipements publics, terrasses commerciales couvertes ou non,) doit s'intégrer dans un projet d'aménagement.

7 PUBLICITES - ENSEIGNES

La loi du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes interdit dans son article 7 toute publicité dans les sites classés ou inscrits, ainsi que dans les abords d'un Monument Historique (selon un périmètre de 100 mètres de rayon) et dans les périmètres de la Z.P.P.A.U.P..

Dans la Z.P.P.A.U.P., les enseignes sont soumises à autorisation du Maire après avis de l'Architecte des Bâtiments de France (décret du 24 février 1982 portant règlement national des enseignes).

8 DECLARATION DES DECOUVERTES DE VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Dans ce domaine la ZPPAUP n'apporte pas de modification ; les textes en vigueur continuent à s'appliquer, notamment :

- le Livre V du code du patrimoine
- le Decret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : mise en place de zones de saisines archéologiques à l'intérieur desquels tous les dossiers d'urbanisme doivent être transmis à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, et saisine systématique de la Direction Régionale des Affaires Culturelles pour les lotissements et les ZAC d'une superficie supérieure à 3 ha.
- L'Article R. 111-3-2 du code de l'urbanisme : le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales quand un aménagement est susceptible de porter atteinte à des vestiges archéologiques.

9 Z.P.P.A.U.P. et P.O.S. (et futur P.L.U.)

Les dispositions de la Z.P.P.A.U.P. sont en vertu de l'article 70 de la loi du 7 janvier 1983, annexées au P.O.S. (ou futur P.L.U.) selon les conditions prévues à l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme.

10 CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la zone de protection délimitée sur les plans réglementaires, cette zone est divisée en plusieurs parties de zone :

- le quai de la Chaume,
- le remblai, les amorces des principales rues,
- l'emprise des constructions protégées, complétée parfois par les espaces de dégagement à protéger.

11 CAS PARTICULIERS DES SITES ET MONUMENTS CLASSES

Les sites classés selon la loi du 2 mai 1930 et les monuments historiques classés ou inscrits à l'Inventaire supplémentaire selon la loi du 31 décembre 1913 demeurent soumis à leur propre législation, de même que les modalités particulières concernant les travaux entrepris. Le régime propre de ces sites et monuments n'est pas affecté par la création de la Z.P.P.A.U.P..

Cette disposition s'applique aux Monuments inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques compris dans la Z.P.P.A.U.P. :

- N°1, 3, 5, 7 rue Travot ; 4 et 4 bis Place Maréchal Foch (façades et toitures sur rue), le 29.10.1975.
- Villa "Sans Souci", située 2 rue de la Plage (galerie d'arcades sur la rue de la Plage et partie de la villa contenant le jardin d'hiver avec son décor de céramique et de toiles peintes), le 29.12.1988.

L'église Notre-Dame ("classée" en totalité le 18/10/93) et l'actuel Musée, ancien couvent des Bénédictines de Sainte-Croix (façades et toiture sur rue inscrites le 5/01/1968), restent situés hors de la Z.P.P.A.U.P. et leurs périmètres de protection continuent à s'appliquer pour les constructions situées hors de la Z.P.P.A.U.P..

PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

ZA – 1 Caractère et localisation des parties de zone

La Z.P.P.A.U.P. des Sa a pour objectif de préserver et mettre en valeur les quartiers et les constructions qui témoignent de l'histoire balnéaire. Le périmètre de la zone recouvre :

- des constructions isolées représentatives de l'architecture balnéaire qui doivent être protégées et restaurées,
- le quai de la Chaume et les constructions qui le bordent dont le caractère pittoresque doit être maintenu,
- l'ensemble du remblai et les amorces de certaines rues qui rassemblent encore de nombreuses constructions d'architecture "balnéaire" de la fin du XIXème et du début du XXème siècles.

Dans ce dernier secteur, les constructions à protéger se trouvent aujourd'hui confrontées à des immeubles de grande hauteur et il s'agit donc, à travers les prescriptions qui suivent, de se donner les moyens d'assurer la continuité de ce tissu urbain et d'intégrer les éléments perturbants.

ZA - 2 Occupations du sol

Le Maire et l'Architecte des Bâtiments de France pourront interdire toute construction ou aménagement (privé ou public) dont la nature ou l'aspect s'avère incompatible avec la mise en valeur du site ou des monuments concernés, afin de garantir le principe de continuité urbaine qui est exprimé ci-dessus.

En cas de changement de destination d'une construction protégée, ils pourront s'opposer à l'installation d'activités incompatibles avec la restauration de l'édifice.

ZA - 3 Accès et voiries

Le tissu urbain compris dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P. est achevé ; pour cette raison, il n'est pas question de créer de nouvelles voies ou d'élargir celles qui existent, seuls quelques reculs d'alignement pourront être autorisés pour améliorer le profil des voies, dans la mesure où ils ne mettent pas en cause des constructions protégées.

ZA - 4 Implantation des constructions par rapport aux voies

Le principe général est celui de l'alignement des façades en bordure de rue, de manière à assurer une continuité avec les constructions existantes sur les parcelles voisines.

Cependant, des dispositions différentes pourront être acceptées (dans la limite des règles du P.O.S. ou futur PLU) pour adapter au mieux les nouvelles constructions aux particularités de l'environnement en particulier dans le cas où l'une des constructions voisines est en retrait et dans le cas où la façade est assez large pour créer un retrait partiel du bâtiment tout en assurant une jonction satisfaisante avec les constructions mitoyennes.

Les saillies de constructions au-dessus du domaine public sont des éléments privilégiés du vocabulaire architectural balnéaire et elles pourront être mises à profit dans la limite du Règlement de voirie et du Règlement de saillies sur l'espace public. En revanche, l'utilisation systématique des balcons filants sur toute la largeur de la façade est à prohiber.

ZA - 5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les volumes construits donnant sur la voie sont implantés en mitoyenneté. Toutefois, un vide entre deux constructions peut être accepté (dans la limite des règles du P.O.S. ou futur P.L.U.) dans le cas d'un terrain large ; la façade en retour doit, alors, être traitée en harmonie avec la façade sur rue et le vide laissé doit être clos par un portail, un mur ou une grille. Les vides existants entre deux constructions pourront être maintenus.

Lorsqu'un nouveau bâtiment vient s'accoler à une construction protégée de moindre épaisseur, un volume de raccord pourra être demandé pour assurer un contact harmonieux des masses bâties.

ZA - 6 Hauteur des constructions et gabarit de toiture

6.1- Partie de zone du remblai

- Sur le front de mer, les hauteurs des égouts de toitures ou des faîtages sont indiquées sur les élévations figurant dans le Cahier des Détails Réglementaires.
- Dans les rues adjacentes, la hauteur de façade pourra être retournée sur la longueur prévue au P.O.S. ou au futur P.L.U., sous réserve que l'architecture du bâtiment permette d'assurer un raccord harmonieux avec les constructions mitoyennes. En cas de grande différence de hauteur entre la nouvelle construction et sa voisine existante, le mur surplombant cette dernière sera traité avec le même soin architectural que la façade sur rue.

Un gabarit de toiture important (au-dessus de la hauteur autorisée à l'égout) pourra être accepté dans la mesure où il permet une animation de la silhouette des constructions ou s'il permet de créer un meilleur raccord avec un immeuble voisin de plus grande hauteur. Des dépassements ponctuels de hauteur à l'égout ou du gabarit pourront également être admis pour les mêmes raisons.

6.2 - Partie de zone du quai de la Chaume

Pour maintenir les variations de hauteur entre les constructions et éviter l'alignement des corniches sur une même hauteur maximale, il faut s'en tenir au principe simple qui a généré cette variété : constructions de deux étages sur rez-de-chaussée (R+2) ; les variations de hauteur des égouts de toiture dépendent principalement de la hauteur du rez-de-chaussée et de la façon dont le dernier niveau est traité. Ce dernier peut être intégré (partiellement ou totalement) dans le volume de toiture (toiture en ardoises par exemple) ou être traité comme le premier étage sous un comble non aménagé (toiture en tuiles par exemple).

Les pentes de toiture retenues pour chaque projet doivent respecter celles correspondantes à l'emploi traditionnel du matériau utilisé (25 à 37% pour la tuile, plus variable pour l'ardoise). Les dépassements de gabarit doivent rester limités à des lucarnes, cheminées ou éléments assimilables.

6.3 - Dans les deux parties de zone, le gabarit de toiture ou les simples pans de couverture devront être retournés aux angles des voies et à chaque fois que cela est précisé sur le Cahier des Détails Réglementaires

ZA - 7 Aspect extérieur

La diversité des types de construction figurant sur le remblai et dans la ville ancienne ne permet pas d'établir des règles d'architecture applicables à l'ensemble, les prescriptions qui suivent sont donc divisées selon les différents cas qui peuvent se présenter :

- 7.1 - restauration de constructions existantes,
- 7.2 - restauration d'immeubles de grande hauteur,
- 7.3 - construction d'immeubles neufs,
- 7.4 - architecture commerciale,
- 7.5 - réseaux divers.

Les prescriptions qui suivent relèvent du domaine de l'esthétique et conduisent donc à des arbitrages, ceux-ci doivent être faits par le Maire et l'Architecte des Bâtiments de France, responsables de leur mise en oeuvre.

7.1 - Restauration des constructions existantes

Ce paragraphe concerne non seulement les constructions protégées repérées sur les plans des prescriptions, mais aussi tous les types de constructions présentant un intérêt par rapport à l'ambiance de la ville telle qu'elles sont décrites dans le rapport de présentation. Leur restauration devra se faire avec le souci de maintenir ou de rétablir les dispositions d'origine. Les surélévations autorisées, les modifications et les extensions éventuelles devront être réalisées en harmonie avec la composition des parties existantes.

Façade

Les maçonneries

Les moulurations, les rejointoiements et les appareillages de pierre seront maintenus ; les pierres seront soigneusement lavées et rejointoyées, les moellons trop dégradés seront remplacés par des pierres de même origine. Lorsque le parement de pierre calcaire tendre est dégradé, le ravalement s'effectue par retaille de surface (limitée à un maximum de 2 cm). Les maçonneries de pierre calcaire tendre seront éventuellement protégées par un lait de chaux (ou une peinture pour les pierres d'encadrement de baie). Elles pourront éventuellement être remplacées par des calcaires plus durs en cas de restauration d'ensemble.

Lorsque la façade d'un d'immeuble d'un moindre intérêt architectural est très abîmée par manque d'entretien et que la restauration de certains éléments décoratifs (cordons, encadrements d'ouvertures, corniches, etc.) s'avère impossible, pour des raisons techniques ou économiques, le Maire et l'Architecte des Bâtiments de France peuvent autoriser leur reconstruction à l'aide de matériaux reconstitués à titre exceptionnel.

Les enduits doivent être réalisés à la chaux naturelle grasse mêlée de sable à granulométrie variable (selon les compositions traditionnelles). La finition des enduits peut être talochée ou micro-sablée ou lavée à l'éponge ou grattée suivant les effets esthétiques recherchés.

Sur les constructions les plus récentes (en particulier l'architecture balnéaire), les enduits sont souvent réalisés à base de ciment. Cette technique peut être réemployée sauf en cas de contradiction technique.

Les enduits pourront être badigeonnés de lait de chaux blanc ou coloré, ou d'une peinture d'aspect équivalent.

Le "badigeon" ou lait de chaux consiste en l'association d'un pigment de couleur avec la base blanche de la chaux : permettant ainsi d'obtenir des couleurs laiteuses qui assurent une harmonie dans la polychromie des façades.

Les menuiseries

Les menuiseries des baies et fermetures seront restaurées ou remplacées par des ouvrages d'aspect identique. Les couleurs des menuiseries sont le plus souvent claires (proches du blanc), mais dans certains quartiers, en particulier la Chaume et le Passage, elles sont peintes de couleurs analogues à celles utilisées sur les anciens bateaux de pêche. Dans ce dernier cas, la couleur ne concerne souvent que les contrevents.

Si les menuiseries doivent être refaites, elles le seront avec le même dessin que celui d'origine ; les matériaux utilisés sur les immeubles protégés ne devront pas dénaturer leur aspect architectural.

Les survitrages ou double fenêtres doivent être situés à l'intérieur des logements. Les doubles fenêtres extérieures sont interdites.

Les débords de charpente, balcon et clôture en bois ouvragé

Tous ces ouvrages de charpente à caractère décoratif font partie intégrante de l'architecture balnéaire du début du XIXème siècle. Ils seront soigneusement entretenus et, si nécessaire, remplacés par des ouvrages identiques.

Les ferronneries

Les ferronneries d'origine seront soigneusement entretenues et restaurées ; dans le cas où elles ont disparu, elles seront reconstituées en accord avec le caractère de la façade. Il en est de même pour les autres types de balustrades.

Les couleurs des ferronneries doivent être plutôt foncées pour accentuer leur caractère graphique, sans être du noir pur.

Les surélévations

Dans le cas où une surélévation est autorisée, elle devra se faire en accord avec l'architecture de la façade existante ; elle devra en particulier respecter les axes de percement des niveaux inférieurs.

Les ajouts

D'une manière générale, à l'occasion des restaurations, les façades et les toitures doivent être débarrassées de tous les éléments inesthétiques qui ont été ajoutés au fil des ans (évacuations diverses, enseignes, constructions parasites, conduits de fumée, etc.).

Toiture

Pour les bâtiments entièrement protégés, la toiture devra être maintenue dans sa forme et son matériau d'origine, les détails de charpente et de zinguerie seront soigneusement conservés.

La zinguerie

Il convient de prévoir une protection pour tous les points de façades dans lesquels l'eau peut s'infiltrer : les pierres saillantes (corniche, cordon, fronton, appui de fenêtre et de balcon, etc.). Cette protection peut être assurée par du plomb ou du zinc. Un soin tout particulier sera pris pour réaliser un grand nombre de joints de dilatation et pour réaliser les solins au contact des maçonneries. Les trous de buée des fenêtres doivent être raccordés à l'extérieur.

Les éléments de zinc décoratifs doivent être restaurés à l'identique.

Le volume de toiture

La modification du volume de toiture devra se faire en accord avec l'architecture de la façade (versants de tuiles simples pour l'architecture régionale - volumes plus complexes et comportant des volumes secondaires d'animation pour l'architecture balnéaire) et en tenant compte des immeubles voisins. La définition du volume de toiture et le choix du matériau se feront donc cas par cas en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France et le Maire dans le cadre des gabarits réglementaires.

Les châssis de toit

Les châssis de toit (type Velux) ne sont autorisés que sur les toitures en ardoise (et dont la pente est suffisante). Ils doivent être de taille modeste (maximum 78 cm par 98 cm de haut), axés sur les verticales des fenêtres des étages inférieurs, et être de proportions plus hautes que larges ; ils doivent être encastrés dans la couverture pour ne former aucune saillie. Un seul niveau de châssis de toit est autorisé par rampant de toiture, et celui-ci doit se situer en partie basse de la pente (les châssis de toit proches du faîtage sont interdits).

L'aménagement des combles

D'une manière générale, la création de logement, de bureaux ou de locaux d'activités dans les combles n'est autorisée que si le pétitionnaire apporte la preuve qu'il peut desservir le local sur des réseaux d'eaux usées intérieurs au bâtiment (il est interdit de réaliser des réseaux d'eaux usées en façade avant et arrière) et s'il peut s'éclairer naturellement.

Les souches de cheminée

Les souches de cheminée doivent être refaites en briques posées à l'aide d'un mortier de chaux grasse ; si la souche est en maçonnerie, elle peut être enduite.

Si les mécanismes d'extraction de fumée ou de ventilation doivent être prévus en couverture, ils doivent être insonorisés et intégrés dans les souches, ou dans les volumes de châssis persiennés de la couleur des tuiles, ou de l'ardoise, suivant les couvertures.

7.2 - Restauration d'immeubles de grande hauteur

Il s'agit essentiellement des immeubles, construits dans la période 1950 - 1990, qui devront être entretenus ou restaurés à plus ou moins long terme ; ce pourra être l'occasion d'en améliorer l'aspect (lorsque cela est nécessaire) en même temps que le confort. Le présent règlement et les notations particulières figurant au cahier des détails réglementaires autorisent certaines évolutions :

- habillage ou percement des pignons appelés à rester dégagés,
- recomposition des façades par l'introduction d'éléments en saillie ou par la fermeture de certaines loggias de façon à créer des rythmes verticaux.

Dans tous les cas, les projets restent soumis à l'accord du Maire et de l'Architecte des Bâtiments de France.

Pour les immeubles en copropriété, toute demande de modification de façade devra faire partie d'un projet concernant l'ensemble de la construction.

7.3 - Construction d'immeubles neufs

Les constructions neuves devront témoigner du savoir-faire des architectes de l'époque, comme les villas aujourd'hui protégées témoignent du travail et du talent des architectes Durand, Charrier, ... dont les oeuvres sont présentées dans l'inventaire. Il est hors de propos de figer l'architecture des futures réalisations dans un cadre réglementaire, leur qualité sera donc appréciée au coup par coup au vu des propositions des architectes.

Cependant, il est possible de définir quelques principes qui ressortent de l'analyse des ensembles urbains existants :

Fragmentation des façades selon le parcellaire

Les façades sont actuellement rythmées par un parcellaire de largeur assez faible (5 à 15 mètres), ce rythme aléatoire doit être maintenu même en cas de regroupement de parcelles de façon à éviter l'effet de "barre" qui est malheureusement observable en plusieurs points du front de mer.

Autonomie de chaque bâtiment

Ce principe est un corollaire du précédent, chaque bâtiment doit présenter une composition équilibrée tant en façade qu'en toiture, ceci n'interdisant pas de réaliser des séquences d'architecture homogène comme cela a été fait avec bonheur dans le passé, en particulier pour l'architecture régionale.

Un choix raisonné entre la tuile et l'ardoise

Le matériau de couverture des constructions les plus anciennes est la tuile tige de botte, cependant l'ardoise, présente depuis longtemps pour la couverture des bâtiments publics, s'est progressivement diffusée sur les maisons bourgeoises et les villas balnéaires. Le choix entre les deux matériaux répondra donc à l'environnement dans lequel le projet s'insère ainsi qu'aux caractéristiques du programme (bâtiment public ou assimilable) ou à sa conception architecturale. Dans cette optique, d'autres matériaux (zinc, cuivre, plomb, ...) pourront être acceptés. Dans tous les cas, l'accent sera mis sur la plus value architecturale introduite par le type de matériau retenu.

Sur le quai de la Chaume, pour garder l'ambiance pittoresque actuelle, il est important de maintenir un mélange entre couvertures en tuiles et couvertures en ardoises ; le matériau actuel des couvertures devra donc être, autant que possible, conservé.

Les toitures terrasses telles qu'elles ont été introduites récemment sur les immeubles de grande hauteur ne doivent pas se développer. Elles ne seront utilisées que pour assurer d'éventuels raccords entre des constructions.

En front de mer (partie de zone du remblai), elles pourront cependant être acceptées dans la limite des dispositions prévues au Cahier des Détails Réglementaires.

Enrichissement des profils de toitures sur le front de mer et dans les quartiers de villas

Il est souhaitable d'enrichir la silhouette des bâtiments par un jeu de volumes à la manière des anciennes villas ; les espaces habitables éventuellement créés constituent des lieux privilégiés pour l'habitat balnéaire.

Richesse des matériaux et des couleurs pour l'architecture balnéaire

L'analyse historique montre que les travaux d'entretien successifs ont souvent appauvri la gamme de couleur et de matériaux utilisée dans les premières villas ; il est certainement possible de l'étendre de nouveau.

Dans la partie de zone du remblai, il est nécessaire d'employer des matériaux nobles (pierres calcaires de schiste et de granite, briques et faïences en éléments décoratifs, menuiseries de bois peintes, enduits à la chaux grasse, etc.) et d'éviter la simple peinture.

Sur le quai de la Chaume, les couleurs peintes peuvent jouer un rôle d'animation important, elles devront cependant respecter la logique des éléments d'architecture (corniches, soubassements, encadrements, tableaux,) et recevoir l'accord du Maire et de l'Architecte des Bâtiments de France.

Traitement des façades en retour

Dans tous les cas où une construction est plus haute que ses voisines, la partie de la façade en retour restant dégagée devra recevoir un traitement architectural cohérent avec celui de la façade sur rue ; le gabarit de toiture devra alors être, lui aussi, retourné.

Recourir à un vocabulaire de percements cohérents avec les percements traditionnels

L'architecture du quai de la Chaume aux façades plates fait dominer les ouvertures plus hautes que larges, permettant à la lumière de pénétrer profondément dans les pièces (donc très peu de balcons ou volumes en saillie) ; l'architecture balnéaire du secteur du remblai recourt à des formes plus variées et à des volumétries en saillie (proportions plus libres des percements, bow-window,). Les nouvelles constructions devront s'inspirer de leur contexte. Dans tous les cas, il conviendra de faire dominer les rythmes de composition verticaux et donc d'éviter strictement les balcons filants sur toute la largeur de la façade.

7.4 - Architecture commerciale

L'architecture commerciale est un élément très important de l'ambiance urbaine ; l'image de la ville dépend en grande partie de sa qualité ; un soin très particulier sera donc apporté à sa mise en œuvre.

Dans le cadre de la Z.P.P.A.U.P., elle se doit plus qu'ailleurs de respecter les qualités des immeubles existants. Pour cela, il est d'abord nécessaire de bien connaître les façades dans lesquelles elle s'insère ; tout projet devra commencer par un relevé soigné de celle-ci.

Les situations sont très diverses et chaque projet devra faire l'objet d'une étude particulière. Les principes qui suivent ne concernent que les situations les plus courantes.

Vitrines et enseignes

En cas de réaménagement d'une construction protégée ou d'une construction intéressante, repérée sur le Plan Réglementaire, les vitrines devront respecter l'architecture de la façade existante (en particulier les baies d'origine) et dans certains cas, permettre de la reconstituer. Pour l'ensemble des constructions, les percements du rez-de-chaussée devront obligatoirement se composer avec les axes de percement de la façade. La plupart des constructions sont du XIX^e siècle, voire plus récentes, les devantures étaient traditionnellement en placage, il convient donc d'en maintenir le principe.

Dans tous les cas, le nu du mur de façade devra rester apparent jusqu'au sol sur une largeur de 50 cm minimum, de part et d'autre des vitrines ; dans le cas de devanture en applique, cette distance pourra être réduite. Si la construction est large, il conviendra de prévoir des séquences de vitrines séparées par des piles de maçonneries.

Terrasses couvertes

Les terrasses couvertes sur le domaine public ne pourront être autorisées que dans le cadre de projets d'ensemble portant sur une place ou une portion délimitée de l'espace public accepté par le Maire après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Lorsqu'elles s'appuient à un bâtiment ou une façade protégée, les terrasses couvertes doivent pouvoir être montées ou démontées sans dommage pour la façade ; elles ne doivent en aucun cas être l'occasion d'éventrer la façade d'origine.

Les enseignes

Les enseignes doivent être situées dans la hauteur des deux premiers niveaux (maximum 7 m) sur le front de mer et seulement entre le rez-de-chaussée et le premier étage partout ailleurs.

Les enseignes appliquées sur la façade auront une hauteur inférieure à un mètre sur le front de mer et à 0,60 m partout ailleurs. Elles seront soit intégrées dans la surface de la vitrine, soit, dans le cas contraire, réalisées en petits éléments se détachant directement sur la maçonnerie de la façade (les caissons posés sur la façade sont limités à une longueur maximale de 1 mètre).

Les enseignes "drapeaux" (perpendiculaires à la façade) seront autorisées si elles sont de dimensions modestes (surface inférieure à 1/2 m² sur le front de mer et à 1/3 m² partout ailleurs) ou constituées d'éléments découpés, éventuellement fixés sur un support transparent, dans la limite des saillies autorisées par le règlement des saillies sur le domaine public.

Les bannes

Les bannes devront être ajustées à la largeur de chaque vitrine. Elles devront être à projection. Les bannes capotes ne sont autorisées que dans les cas exceptionnels où les baies dans lesquelles elles s'insèrent ont des formes courbes.

Publicité et pré-enseignes

La publicité et les pré-enseignes sont interdites dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P..

7.5 - Réseaux divers

Les nouvelles installations doivent être exclusivement réalisées en souterrain. Les lignes aériennes existantes devront être supprimées (sauf impossibilité) à l'occasion des extensions de réseaux. L'aspect et l'emplacement du réseau, des coffrets de branchement ou de coupure et des divers organes techniques doivent être étudiés de manière à les rendre les plus discrets possibles. Si le caractère des immeubles le permet, la pose de câbles torsadés sur façade pourra être autorisée, à titre exceptionnel.

Si des transformateurs EDF-GDF doivent être implantés, ils seront intégrés dans les constructions ou dans des volumes respectant les règles architecturales ci-dessus.

ZA - 8 Stationnement des véhicules

Les stationnements privés devront satisfaire aux règles en vigueur, ils seront obligatoirement séparés de la voie et hors de la vue des passants.

ZA- 9 Espaces libres et plantations

Les espaces désignés par la légende "espaces plantés ou de dégagement visuel" devront être soigneusement préservés ou réaménagés en accord avec le caractère des constructions qui les bordent.

- 7.3. Les édicules d'accès aux terrasses accessibles, Les ressauts de toiture, les lucarnes et autres dispositifs d'éclairage ne sont pas soumis aux dispositions de l'article 7.1.4.
- 7.4. Les travaux d'isolation par l'extérieur sont autorisés pour :
- les constructions existantes ne respectant pas tout ou partie des règles édictées aux paragraphes précédents,
 - les constructions existantes pour lesquelles un projet d'isolation par l'extérieur serait de nature à les rendre non conformes à tout ou partie des règles édictées aux paragraphes précédents.

ARTICLE UB 8 / Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 / Emprise au sol

- 9.1. Pour les terrains de moins de 330 m², l'emprise au sol est limitée à 200 m².
- 9.2. Pour les autres terrains, l'emprise au sol maximum est fixée à 60% de la surface du terrain.
- 9.3. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux constructions à destination d'hébergement hôtelier, ni aux linéaires concernés par une disposition spéciale de hauteur limitée au RDC.

ARTICLE UB 10 / Hauteur maximale des constructions

10.1. Dispositions générales

- Toutes les constructions doivent satisfaire à deux ensembles de règles, les unes se rapportant à la hauteur absolue, les autres à la hauteur relative à l'alignement et aux limites séparatives.
- La hauteur absolue est définie par trois règles se référant à la hauteur à l'égout, la hauteur au faitage et au nombre de niveaux.
- Dans le gabarit du comble peuvent être autorisés en nombre limité les ressauts de toitures, les lucarnes et autres dispositifs d'éclairage ainsi que des percées ponctuelles permettant l'aménagement de terrasses accessibles
- Au-dessus des hauteurs maximales autorisées à l'égout, peut être autorisé dans le cas d'une toiture terrasse accessible, un édicule inférieur à 7 m² permettant l'accès à la terrasse. Une surface supérieure pour l'édicule peut être autorisée si le projet architectural le justifie et sous réserve de son intégration dans son environnement.
- Au-dessus des hauteurs maximales autorisées au faitage, ne peuvent dépasser que les souches de cheminées et les antennes. Pour les immeubles existants couverts en terrasse, afin de permettre la desserte par un ascenseur d'étages non desservis, les cages d'ascenseurs sont autorisées à condition que leur saillie maximale soit de 2,30 m à compter du niveau de la terrasse et qu'elles soient positionnées en retrait minimal de 1,50 m par rapport aux façades.
- La hauteur totale peut être limitée par les servitudes affectant le champ de vue des phares. Dans ce cas, les projets seront soumis à l'avis du Service Maritime des Phares et Balises.
- Pour les équipements d'intérêt collectif à usage scolaire, universitaire, hospitalier, sanitaire, sportif ou d'infrastructure, la hauteur à l'égout maximum autorisée est de 15 mètres (R+4).

- Les établissements de signalisation maritime et les ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.
- Dans les périmètres ZPPAUP inscrits aux documents graphiques, la hauteur des constructions reste subordonnée au règlement de la ZPPAUP.
- Dans le secteur identifié dans les documents graphiques réglementaires pour préserver la perspective sur la mer depuis la rue Montauban, la hauteur pourra être limitée.

10.2. Hauteur absolue

10.2.1. Hauteur à l'égout

La hauteur à l'égout maximale des constructions et le nombre de niveaux sont les suivants :

- UBa et UBas : 9 mètres (R+2+C). Pour le secteur UBas de l'ancien hôpital, l'aménagement d'un attique à la place des combles est autorisé.
- UBas2 : 12 mètres (R+3+C). Pour le secteur UBas2 de l'ancien hôpital, l'aménagement d'un attique à la place des combles est autorisé
- UBb : 6 mètres (R+1+C). Pour le secteur UBb de l'ancien Lycée Tabarly rue du Moulin, l'aménagement d'un attique à la place des combles est autorisé.
- UBf : non réglementé
- UBp : 6 mètres (R+1+C)

En bordure de certaines voies, des dispositions spéciales de hauteur peuvent être autorisées suivant les dispositions figurant sur les documents graphiques. Elles s'appliquent sur une bande de 15 mètres mesurée depuis l'alignement. Pour les dispositions spéciales de hauteur RDC, cette bande peut être réduite, dans la mesure où le projet architectural le justifie et ne porte pas atteinte au caractère de la rue.

Si le parti architectural le justifie, dans le cas d'un pignon aspectant une rue, la hauteur à l'égout est mesurée par prolongation virtuelle sur le pignon, de l'égout de la façade adjacente.

Dans le cas de la création d'un rez-de-chaussée commercial ou si le projet architectural le justifie, la hauteur à l'égout peut être majorée d'un mètre. Dans tous les cas, l'augmentation de la hauteur par rapport à la règle générale ne pourra entraîner la création d'un niveau supplémentaire. La majoration de la hauteur à l'égout doit être justifiée par la réalisation d'un rez-de-chaussée nécessitant une hauteur sous plafond plus importante. Ainsi, la majoration ne peut s'appliquer qu'au niveau situé en rez-de-chaussée.

10.2.2. Hauteur au faîtage

- La hauteur maximale au faîtage des constructions est égale à la hauteur autorisée à l'égout majorée de 4 mètres. Cette différence de hauteur de 4 mètres entre l'égout et le faîtage s'applique, si cela est le cas, aux couvertures des différents niveaux.
- Il n'est autorisé qu'un seul niveau habitable dans les combles ou en attique.

10.3. Hauteur relative

10.3.1. Dans la bande des 15 mètres mesurée depuis l'alignement, augmentée du retrait éventuel :

- La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau de l'axe de la voie à l'égout des toitures
- En bordure des voies de largeur inférieure à 6 mètres, la hauteur à l'égout des constructions est limitée à l'alignement à 6 mètres (R+1).

- Dans les voies de largeur égale ou supérieure à 6 mètres, la hauteur à l'égout des constructions implantées à l'alignement est au plus égale à la largeur de la voie existante, modifiée ou à créer.
- La hauteur à l'égout des autres constructions est au plus égale à la règle : $H = L + Re$ (où H est la hauteur à l'égout de la construction, L est la largeur de la voie au droit de la construction et Re le retrait défini par rapport à l'alignement).
- Lorsqu'une construction est édifiée à la rencontre de deux voies d'inégales largeurs, la hauteur à l'égout, en bordure de la voie la plus large, s'applique également à la façade en bordure de la voie la plus étroite sur une longueur maximale de 15 mètres.
- Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en sections de longueurs égales dont aucune ne peut dépasser 15 m de longueur. La hauteur moyenne d'une section se mesure dans l'axe de la section.
- Lorsque le projet est mitoyen d'une construction présentant d'une part un gabarit supérieur de deux niveaux à celui autorisé et d'autre part un pignon aveugle constituant un point noir paysager, le gabarit autorisé peut être majoré d'un niveau, sous réserve que le projet propose une intégration satisfaisante dans son environnement urbain, notamment par rapport aux autres constructions mitoyennes.

10.3.2. Au-delà de la bande des 15 mètres par rapport à l'alignement, augmentée du retrait éventuel

- La hauteur des constructions est mesurée du niveau du sol naturel (avant tout apport ou déblai)
- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la hauteur de la construction, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres, étant entendu que la hauteur maximum autorisée à l'égout des toitures ne peut être supérieure à la règle $H = L + Re$, applicable aux façades pouvant être édifiées dans la bande des 15 mètres par rapport à l'alignement augmentée éventuellement du retrait (H est la hauteur à l'égout de la construction, L est la largeur de la voie au droit de la construction et Re le retrait défini par rapport à l'alignement). Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives si la hauteur totale mesurée au droit de ces limites n'excède pas 3.50 mètres par rapport au sol naturel le plus bas :
 - soit le sol naturel du terrain emprise du projet
 - soit le sol naturel du terrain mitoyen mesuré au droit de la limite séparative touchant directement le projet de construction

ARTICLE UB 11 / Aspect extérieur des constructions et des clôtures

11.1. Principes généraux

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, tout projet doit de par la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur s'intégrer dans son environnement urbain et paysager, respecter le caractère propre de chaque secteur ainsi que les perspectives monumentales. Dans le périmètre ZPPAUP inscrit aux documents graphiques, l'aspect extérieur des constructions reste subordonné au règlement de la ZPPAUP.

11.2. Dispositions spécifiques

11.2.1. Volumétrie

La volumétrie s'efforcera d'exprimer le parti architectural retenu, dans toutes les composantes du bâtiment et doit concourir au confortement et au développement de l'attractivité urbaine du secteur. Une architecture d'écriture balnéaire sera privilégiée.

Le volume et l'aspect extérieur des constructions doivent concourir au confortement d'un front bâti structuré.

Les opérations de logements devront prévoir au moins un espace extérieur privatif (balcon, loggia, terrasse accessible ou jardin) par logement, sauf impossibilité technique ou architecturale. Cet espace devra être de taille suffisante, afin de permettre un usage familial et convivial.

En outre, **en secteur UBp et dans les rues ou ensembles bâtis repérés au titre de l'article L 123-1-5.III.2°**: Afin de conforter la qualité et le caractère traditionnel du paysage urbain dans lequel la construction nouvelle vient s'insérer, sa transition volumétrique et architecturale nécessite de prendre en considération les caractéristiques marquantes des bâtiments du quartier (hauteur des rez-de-chaussée, traitement des soubassements, toiture...).

11.2.2. Façades

En secteur UBp et dans les rues ou ensembles bâtis repérés au titre de l'article L 123-1-5.III.2° Pour les constructions présentant un intérêt architectural, patrimonial ou urbain, sauf en cas d'impossibilité technique avérée, doivent être préservés et restaurés :

- les ouvrages en pierre de taille ou en brique, prévus pour être apparents
- Les éléments d'ornementation (modénature, ferronneries, corniches, volets, céramiques...)
- les percements marquants de la composition générale des façades, en particulier lorsqu'il s'agit des façades sur espaces publics ou voies. La transformation d'une ouverture en porte de garage ou l'extension de la largeur d'une porte de garage existante ne seront acceptées que dans la mesure où le projet préserve la composition générale de la façade, son caractère patrimonial et l'attractivité urbaine de la rue.

11.2.3. Extensions et surélévations

Les surélévations, les modifications et les extensions éventuelles devront être réalisées en harmonie avec la composition architecturale des parties existantes.

En secteur UBp et dans les rues ou ensembles bâtis repérés au titre de l'article L 123-1-5.III.2° :

Les surélévations peuvent être autorisées dans la mesure où le projet permet de préserver la cohérence architecturale et urbaine du secteur et conserver son caractère traditionnel. Elles devront respecter la composition générale de la façade et ses modénatures. Elles devront notamment, sauf impossibilités techniques ou architecturales, respecter la trame verticale, les axes de percements des niveaux inférieurs et les gabarits des ouvertures

La préservation des inscriptions anciennes de qualité sera encouragée.

11.2.4. Toitures

Les couvertures du (des) volume(s) principal(aux) de la construction seront en tuile de pays. Pour les constructions neuves, les extensions et surélévations, la pente des couvertures en tuile sera comprise entre 25 et 40%.

L'ardoise peut être utilisée afin de respecter des séquences où cette typologie est nettement perceptible.

Des couvertures terrasses non accessibles et des matériaux de couverture de qualité autres que la tuile ou l'ardoise peuvent être acceptés, si le projet architectural le justifie, dans les cas spécifiques suivants :

- raccordement entre plusieurs volumes de toiture sur des surfaces réduites, si le projet le justifie
- volume secondaire de faible importance
- réalisation de véranda
- couvertures de bâtiments importants autres qu'à usage de logement et présentant une surface couverte d'au minimum 500m²

Une toiture terrasse accessible peut être acceptée sur le volume principal aux conditions cumulatives suivantes :

- * la toiture terrasse doit être justifiée par l'écriture balnéaire du projet architectural,
- * le traitement des gardes corps doit participer à l'aspect balnéaire de la façade,
- * aucun équipement technique ne doit être visible
- * l'édicule permettant l'accès à la terrasse doit s'intégrer à la composition architecturale du bâtiment.

Dans tous les secteurs, l'utilisation de tôle est interdite.

Les matériaux composites présentant l'aspect de la tuile et le bac acier peuvent être exceptionnellement acceptés en cas de rénovation lorsque leur utilisation présente un impact visuel limité tant pour le voisinage que pour le public.

L'utilisation d'autres types de tuiles peut être autorisée, dans le cas d'extension ou de rénovation de bâtiments, en cohérence avec la tuile existante et si le projet le justifie.

L'ardoise peut être utilisée afin de respecter des séquences où cette typologie est nettement perceptible.

Dans le cas de toitures à la Mansart, le zinc est autorisé pour les terrassons, à condition et que son utilisation participe à la qualité architecturale du projet.

Les ressauts de toiture, les lucarnes ou les autres dispositifs d'éclairiment des combles peuvent être autorisés en nombre limité dès lors que ces éléments ont pour but d'améliorer l'esthétique générale du projet et qu'ils s'intègrent dans le parti architectural retenu.

Les matériels de ventilation et de climatisation, les cages d'escalier et d'ascenseur ainsi que les locaux techniques seront intégrés dans le volume de toiture. Pour les immeubles existants couverts en terrasse, afin de permettre la desserte par un ascenseur d'étages non desservis, les cages d'ascenseur sont autorisées conformément à l'article 10.

11.2.5. Ouvertures

La verticalité des façades sera exprimée par le rythme des ouvertures. Le nombre de formats pourra être limité.

Les pignons aveugles en front de rue sont interdits.

En outre en secteur UBp et dans les rues ou ensembles bâtis repérés au titre de l'article L 123-1-5.III.2°, les ouvertures seront proportionnées de manière à conserver les caractéristiques de ces quartiers. Sauf impossibilité technique ou architecturale avérée, les percements marquants de la composition générale des façades, en particulier lorsqu'il s'agit des façades sur espaces publics ou voies seront préservés. Le choix des menuiseries (matériaux, découpage, dessin, entourage) devra conserver le caractère traditionnel de la maison et ne pas dénaturer son aspect architectural. Les nouvelles portes de garage doivent s'inscrire dans la composition de la façade initiale. Les coffres de volets roulants ne doivent pas être saillants par rapport au nu de la façade.

11.2.6. Modénatures

Le dessin des baies et des garde-corps doit participer à la mise en valeur de la façade.

Les garde-corps pleins en continu sur toute hauteur sont interdits pour les façades sur voies.

Les joues des balcons en surplomb du domaine public sont interdites.

Pour les immeubles de logements collectifs, la fermeture des balcons et des loggias visible du domaine public est interdite.

11.2.7. Matériaux et coloris

Les couleurs des enduits devront mettre en valeur les façades et s'intégrer dans le paysage urbain. Leur choix devra permettre de contribuer à la diversité des couleurs des façades du secteur et notamment des maisons voisines. Elles seront plutôt choisies dans des tons clairs et pastels. Néanmoins des couleurs soutenues peuvent être acceptées si la composition générale du projet le justifie à condition qu'elles s'intègrent dans son environnement urbain. Les couleurs criardes sont interdites. Une unité de couleur des ouvrants et des fermetures est recherchée.

L'utilisation du bardage bois n'est acceptée que si elle contribue à la mise en valeur de la façade, qu'elle est justifiée par le projet architectural et qu'elle contribue au maintien et au renforcement du caractère patrimonial du secteur.

11.2.8. Clôtures

Les clôtures seront étudiées en fonction d'une harmonie générale de l'environnement bâti ou végétal. Certains types de clôture pourront être interdits si leur aspect ne s'intègre pas dans l'environnement urbain du projet ou dans le cas d'utilisation de matériaux non qualitatifs. Les matériaux non destinés à rester apparents seront enduits sur les deux faces. Les murs en pierre, présentant un intérêt patrimonial devront être conservés, restaurés et mis en valeur.

En limite de voie (publique ou privée) :

Les clôtures auront une hauteur maximum de 1.80 m. La hauteur des clôtures pourra être limitée pour des raisons de sécurité ou afin d'assurer leur insertion dans leur environnement urbain.

En limite séparative :

Leur hauteur ne pourra excéder deux mètres.

Dans les secteurs présentant un risque de submersion marine, les clôtures pleines faisant obstacle à l'écoulement des eaux sont interdites en limite séparative ou en limite de voie.

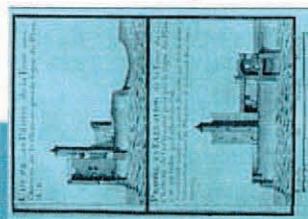
11.2.9. Locaux d'activités

Le projet prendra en compte les constructions existantes afin d'assurer une cohérence au niveau des implantations, des volumes, des matériaux et des coloris.

La conception architecturale des constructions découlera de la prise en considération de l'échelle et de l'image du site. On fera appel à des conceptions et des matériaux modernes tant qu'ils sont utilisés à une échelle en rapport avec le programme et le site.

Les volumes seront simples et bien définis, en essayant d'exprimer les lignes forces du projet, la structure retenue, le fonctionnalisme inhérent à l'activité présente.

ANALYSE ARCHITECTURALE



Sources : H

La ville

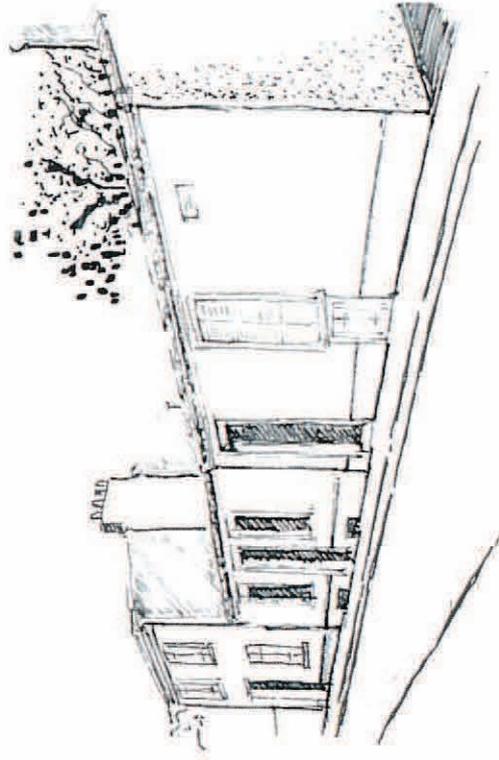
On ne peut dissocier l'analyse architecturale des Sa de son évolution géographique, économique et historique. Ainsi, les infrastructures liées à la protection de la ville contre la mer et les vents perdurent sur la cité : les jetées, les phares et les dunes plantées pour lutter contre l'érosion.

- Jusqu'au 16^{ème} siècle, la ville va connaître une forte transformation de son paysage, ce qui va entraîner une évolution des types d'habitat et de l'urbanisation.
- Avant le 5^{ème} siècle, une rade sépare la terre de l'île de La Chaume. Les premières constructions se font alors près des zones d'échouage, dans les estuaires de l'Auzance, de la Vertonne, à la Bauduère, la Gachère et l'île d'Olonne. Les habitants vivent de la pêche et de la récolte du sel.
- Du 5^{ème} au 10^{ème} siècle, la rade s'envase. L'île de La Chaume est devenue une presqu'île. Les dunes se fixent le long du littoral. Les villages se forment à l'abri des vents autour de la paroisse Saint-Nicolas à La Chaume et à Olonne. Les habitants continuent à vivre de la pêche, de la récolte du sel mais aussi de la vigne et des cultures. Cette réorganisation de l'économie est en partie due à la présence des moines sur l'île.
- A partir du 11^{ème} siècle, jusqu'au 14^{ème} siècle, le port de Talmont s'ensable. On construit celui des Sables. Le bourg se développe sur le versant nord de la dune. Les maisons sont implantées le long des chemins parallèles aux rives du canal. L'activité de la pêche se développe ainsi que la culture et le commerce vers l'Angleterre.
- Au 15^{ème} siècle, on bâtit les fortifications. Le commerce devient prépondérant dans l'activité économique de la ville.

L'architecture

Une construction est toujours liée à un besoin et de fait, à une fonction. Les besoins évoluent avec le temps mais aussi avec l'aspect socio-économique : disparition d'une activité, transformation de locaux secondaires en maison d'habitation, conventions sociales... Quand la ville se transforme, elle s'enrichit de nouveaux modes d'habiter et de nouveaux modes de construction.

- **A l'origine : petites maisons de pêcheurs et d'agriculteurs.**
En dehors du prieuré Saint-Nicolas et de la Tour d'Arundel (reconstruite entre 1886 et 1888 sur les ruines d'un authentique château fort), il n'existe plus de traces de constructions antérieures au 17^{ème} siècle. Etant donné que la ville n'était pas encore très développée à cette époque, on peut se référer à l'activité économique pour définir le type de construction possible. A noter : la persistance de la trame urbaine concernant les rues, les venelles et les places.



Maisons 20 et 22 rue des Cordiers

- Au 16^{ème} siècle, un mur de protection face à la mer est construit au sud des Sables, suite à l'ouragan de 1515.

- A partir du 17^{ème} siècle, la ville des Sables développe considérablement et ce, grâce au commerce. En 1631 est construite l'Abbaye Sainte-Croix et en 1646, on reconstruit la chapelle dans le fort Saint-Nicolas.

Dans le quartier de La Chaume, les habitations se répartissent le long de deux rues principales : la rue Haute et la rue Basse, parallèles à la rive.

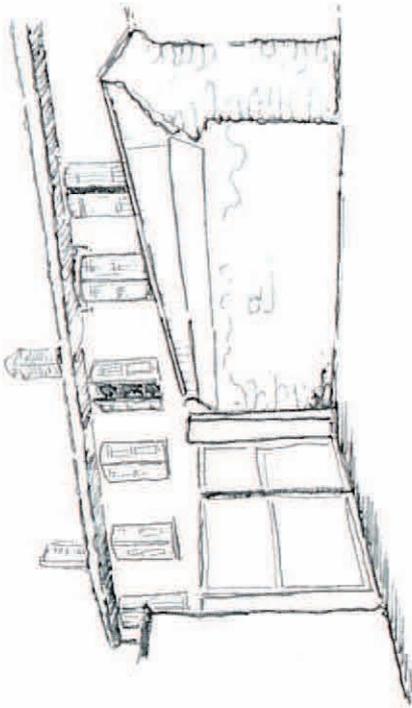
A l'ouest, l'occupation des sols était destinée aux conches cultivées et aux moulins, répartis entre les nombreux chemins est-ouest, menant à la côte sauvage. La rive sur le chenal n'était pas aménagée en quai. On y accédait de la rue Basse par de petits passages escarpés.

La fondation du port des Sables ayant aboutie à l'urbanisation du site, les constructions se répartissent de part et d'autre du chenal. A la fin du 18^{ème} siècle, les habitants de La Chaume parlent « des bourgeois des Sables ». Socialement, on distingue déjà deux catégories, ce qui engendre inévitablement deux façons d'habiter et une nouvelle typologie architecturale. Les maisons sont plus grandes, les voies de circulation plus larges. Les échelles urbaines entre La Chaume et les Sables sont différentes et se font face.

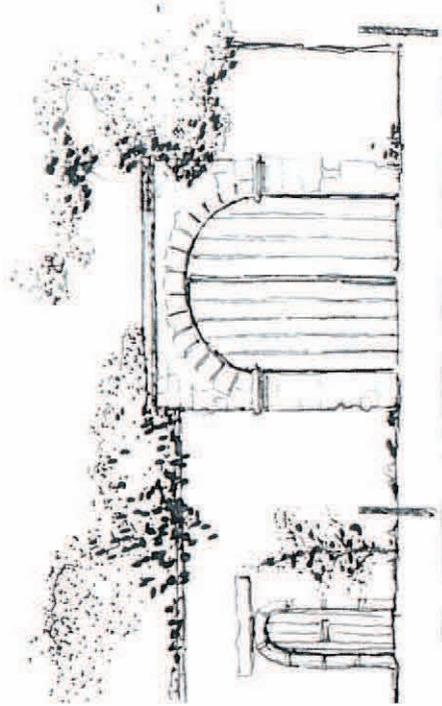
Le bourg des Sables continue son expansion au cours des siècles suivants : l'urbanisation se cantonne d'abord aux zones les plus proches des lieux d'échouages ou d'accostages les plus accessibles et les plus protégées. Puis, c'est sur le versant nord que le bourg poursuit son urbanisation, le long des chemins carrossables parallèles à la rive du chenal.

Les constructions sablesaises sont alors plus resserrées car plus nombreuses. Elles occupent tout le cordon littoral sauf son versant sud. La moitié Est se limite à l'actuelle rue des Corderies, jusqu'à la rue des Remparts (les portes de la ville).

- Essor considérable de la ville : apparition des hôtels particuliers d'armateurs et de négociants.



Maison Avenue du Maréchal Leclerc



Détail de porche et de porte piétonnière rue des Corderies



La partie nord se limite aux actuelles rues Bergères et de la Paix. Au-delà, les terrains de l'abbaye Sainte-Croix. Au sud-est, parmi les dunes sont réparties quelques maisons d'habitations plus ou moins regroupées. Plus à l'est, les moulins à vent sont répartis sur les hauteurs.

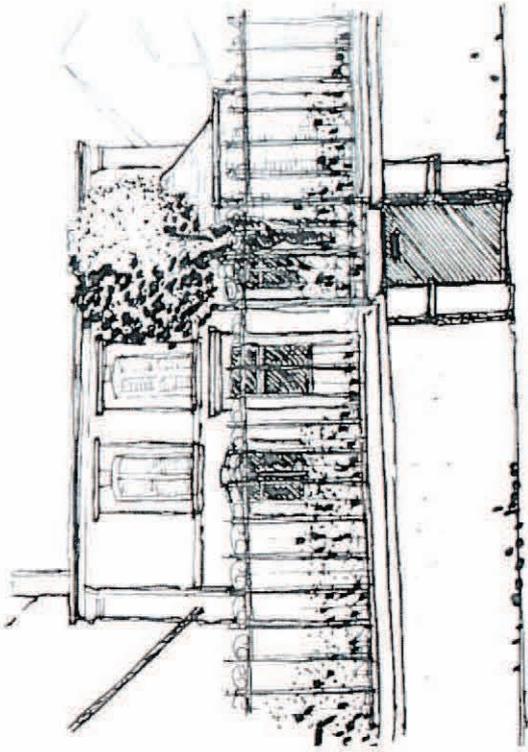
- Au 18^{ème} siècle, on assiste à une baisse vertigineuse de la population passant de 15 000 à 7 000 puis 4 000 habitants. Entre 1751 et 1787, on procède néanmoins à de nombreux travaux tels que le remblai de la rue de la Pie à la place Foch actuelle, la construction du quai de La Chaume... Certaines rues sont pavées, des fontaines aménagées et des hôtels particuliers sont construits. En 1754, La Chaume et les Sa sont réunis en une seule commune, ce qui n'empêche pas une perdurance de l'identité des habitants de La Chaume...

- Au 19^{ème} et 20^{ème} siècles, le nouvel essor de la ville des Sa ... Les habitations ont le caractère traditionnel des villages du littoral vendéens ou des habitations bourgeoises caractéristiques de cette période.

A La Chaume, les constructions se développent le long de deux rues principales, parallèles au quai. Les habitations se regroupent au sein de larges îlots délimités par des ruelles perpendiculaires et en quinconce pour se protéger du vent. La densité d'occupation du bâti est relativement faible (cadastre napoléonien), sauf autour de l'église. Les habitations sont construites avec façades sur rue et l'arrière de la parcelle est occupée par un petit jardin ou une cour. A l'ouest, La Chaume se prolonge par des jardins cultivés et quelques habitations situées le long des chemins.

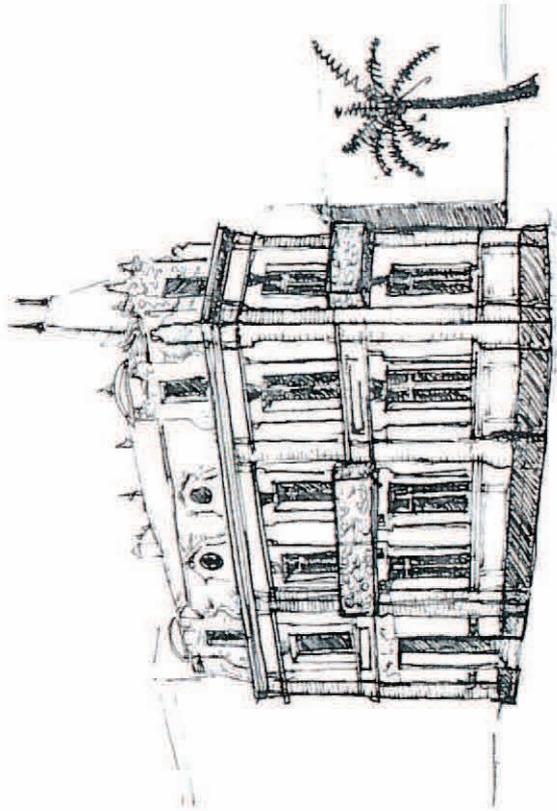
Aux Sa la ville occupe tout le cordon littoral entre la mer au sud et le port au nord, le marais de la ville et le chenal de la Maisonnette au nord-est. A l'est, rues de Verdun et de Guillemer, le mur d'octroi détermine un secteur moins dense avec la présence de culture. Les constructions sont plutôt tournées vers le port.

▪ La maison bourgeoise



Maison rue de la Caisse d'Epargne

▪ Les immeubles du 19^{ème} siècle et les lotissements des



Immeuble Place Collineau

Au début du 19^{ème} siècle, les Sa... e vivent encore essentiellement de l'activité de la pêche. C'est à cette époque que se développe la mode des bains de mer. En 1825, sur l'initiative du maire M. Coppat, les Sa... deviennent une ville balnéaire ce qui va engendrer de nouvelles formes architecturales, les maisons de villégiatures.

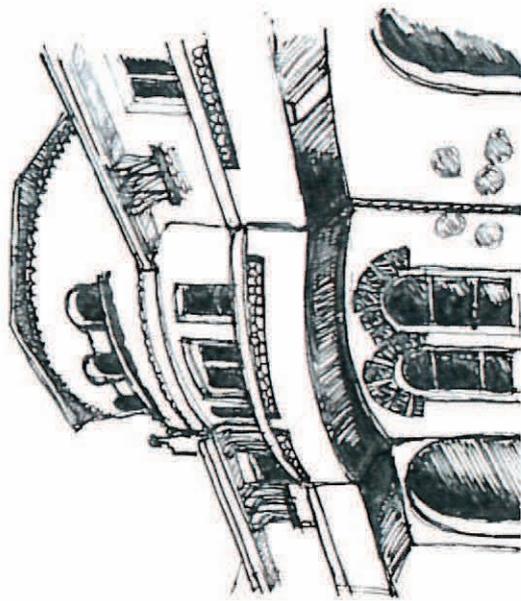
Aux Sa... ces nouvelles constructions prennent place sur le parcellaire existant et doivent s'ajuster en fonction de la mitoyenneté des autres maisons.

Elle se différencie par la composition dissymétriques de leur façades, la complexité des toitures ou l'ajout d'éléments nouveaux tels que les loggias ou les bow-windows... Elles sont orientées face à la mer formant ainsi une importante façade maritime.

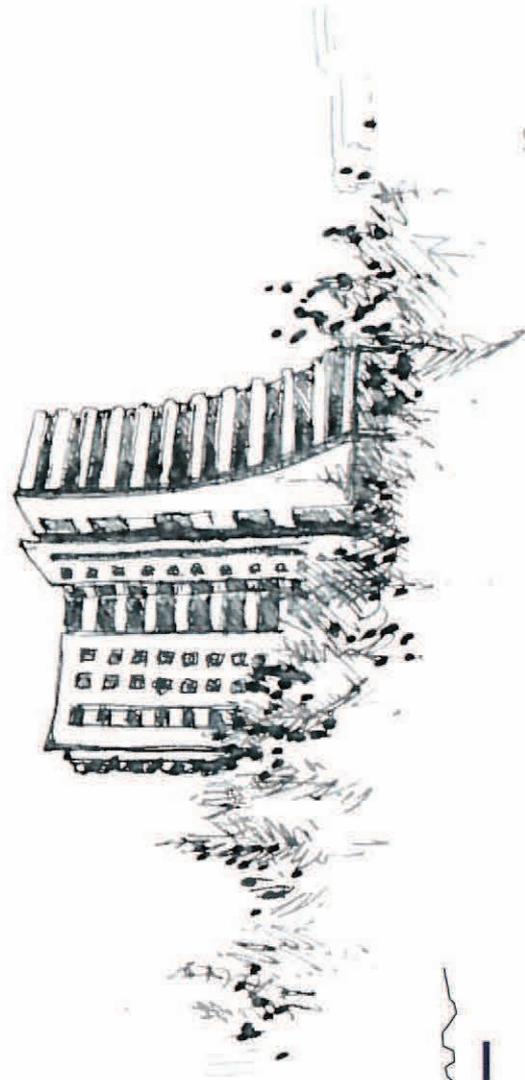
Après la Première Guerre Mondiale, la ville se développe considérablement avec la constructions de nombreuses villas et hôtels particuliers formant de nouveaux quartiers : Saint-Pierre, Arago... A La Chaume, les constructions prennent place notamment le long de la rue de Montauban.

A partir de 1952, on voit apparaître les premiers collectifs. Après 1960, l'urbanisation se poursuit principalement sur les communes limitrophes.

Les constructions balnéaires et leurs « petites sœurs » les villas



Les immeubles collectifs du 20^{ème} siècle et l'architecture contemporaine



Les typologies

Le bâti local traditionnel

C'est la typologie la plus largement représentée sur le territoire communale. Elle est représentative des villages vendéens de la zone côtière et présente la caractéristique d'être parfaitement adaptée au climat : pignon aveugle à l'ouest, volumes bas et allongés afin de se protéger des vents dominants, utilisation de matériaux locaux et de techniques simples de mise en œuvre.

Ce sont de très bons exemples d'architecture bioclimatique et paysagère, totalement ancrée dans une démarche de développement durable. A ce titre, il conviendra de les préserver de toutes interventions inutiles et dommageables.

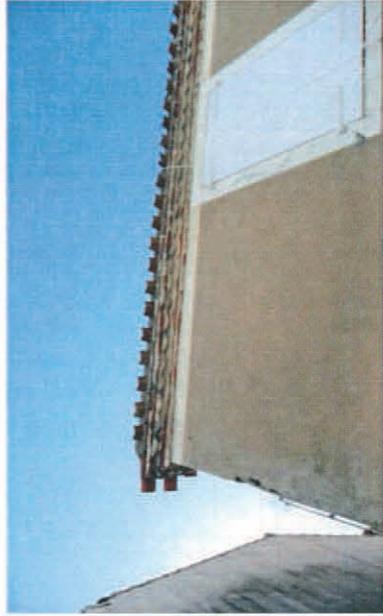
Les volumes annexes se situent à l'arrière des bâtiments, au nord, souvent desservis par des impasses alors que les façades principales s'alignent à la rue.

Caractéristiques

- La maison « vendéenne » est très généralement construite en rez-de-chaussée. C'est souvent le cas à La Chaume. En revanche, il est aussi possible de trouver le même style de construction avec étage, notamment, du côté des Sables. Le vocabulaire architectural et colorimétrique reste néanmoins le même.
- La façade principale est composée en travées verticales, parfois symétriques pour les plus belles maisons. Les murs sont édifiés avec des pierres locales : schiste et galets divers, recouverts d'un enduit à la chaux. La construction est en limite de voie sur 6 à 10 mètres d'épaisseur et un ou deux niveaux de hauteur, avec parfois une aile en retour de plus faible hauteur.
- Les fenêtres sont de proportions nettement verticales (rapport 2/1), découpées en 6 vitrages de proportions approximativement carrées, et fermées par des volets bois rabattus sur le mur. Ces volets sont persiennés ou semi-persiennés, protégeant les habitants du soleil et laissant entrer l'air pour une ventilation naturelle de l'habitat. Les volets sont peints de couleurs vives semblables à celles utilisées sur les bateaux de pêche ; les autres menuiseries sont, soit de la couleur des volets, soit simplement grises. La tradition veut que pour les maisons de pêcheurs la peinture des volets soit faite avec le reste des pots utilisés pour les bateaux. Il faut noter qu'avant la guerre de 14-18 les bateaux étaient passés au coaltar noir, il est donc probable que la coloration des volets comme celle des bateaux date des années 1920.



Le bâti local traditionnel



- Les encadrements de baies, chaînages et soubassements sont en légère saillie ou au nu du mur en fonction de la période de construction ; l'emploi des bandeaux d'étage est probablement lié aux constructions les plus tardives.

Ces éléments sont en briques (pour les plus récents), en pierres de taille de calcaire ou sont peints au lait de chaux. Les tonalités sont douces, allant du bleu au rose, en passant par le vert tendre ou le jaune... Ces évolutions de nuances sont sans doute dues à l'influence des maisons balnéaires.

- La corniche est moulurée à faible débord ; les profils en sont variés, ils comprennent en général un larmier soutenu par une petite doucine, quelquefois l'un ou l'autre sont utilisés séparément ; il faut noter que la génoise couramment employée dans la région à la même époque est ici très présente.

- Les toitures à deux pentes sont couvertes en tuiles tige de botte. Les croupes sont réservées aux constructions formant l'angle de deux rues (l'angle des ruelles est en général marqué par un simple pignon),

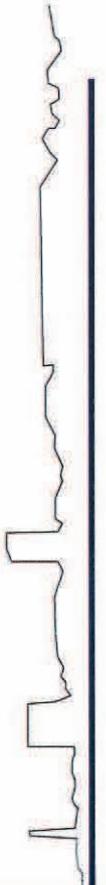


Les maisons d'armateurs et de négociants

Issues directement du commerce et de l'enrichissement considérable de propriétaires, les maisons d'armateurs sont le témoignage remarquable d'une activité prospère et du développement des Sables d'Olonne en tant que cité portuaire.

Caractéristiques

- La maison d'armateur ou de négociant est très proche, dans ces caractéristiques de la maison bourgeoise mais aussi de celle du pêcheur. Elle est le trait d'union qui relie l'habitat « ouvrier » à celui du bourgeois prospère. C'est pour cette raison qu'elle procède d'une typologie à part entière.
- Contrairement aux maisons de pêcheurs, la maison d'armateur possède souvent un étage. Elle n'est pas alignée à la rue et marque clairement sa différence architecturale mais surtout sociale, par un retrait de l'espace public. Ce sont généralement les clôtures qui reprennent cet alignement si constant et caractéristique des quartiers de pêcheurs. Un mur, de grande hauteur reprend l'alignement des constructions voisines. Un porche et une porte piétonne animent la clôture. Le porche ou l'entrée principale sont souvent mis en évidence grâce aux encadrements et aux sculptures présentes sur les piliers ou sur les linteaux.
- L'habitation principale est positionnée entre cour et jardin, selon une disposition classique. La façade principale est orientée vers le sud et donne sur la cour du logis. C'est le mur de clôture qui protège la construction des vents venant de la mer.
- Les dépendances étaient construites de part et d'autre de l'habitation principale. La mise en scène de la construction s'en trouvait d'autant plus accentuée que les ailes secondaires de la bâtisse encadraient la partie réservée à l'habitation.
- Les matériaux employés pour les constructions sont quasiment les mêmes que ceux employés pour les maisons de pêcheurs. On retrouve ainsi les toitures de tuiles tige de bottes, ce qui confère à l'architecture vendéenne une image chaude et colorée, à l'instar des maisons du sud. L'enduit à la chaux blanche et les volets colorés rappellent les maisons de pêcheurs, plus modestes...



Les maisons d'armateurs et de négociants



- Les ouvertures sont alignées, ce qui confère à la construction une rigueur de composition très proche des maisons bourgeoises du 19^{ème} siècle. Les percements sont hiérarchisés en fonction des étages, les baies les plus importantes étant situées en rez-de-chaussée.
- Les encadrements de fenêtres, les chainages d'angles sont marqués par des entourages de pierres, non enduites.
- Les menuiseries sont découpées de petits carreaux, ce qui donne à la demeure un caractère noble. Les volets sont en bois, pleins, persiennés ou semi-persiennés.
- Un jardin se situe à l'arrière de la construction. Depuis les rues, au-delà des murs de clôtures, il est possible de voir apparaître la cime des arbres qui viennent animer les rues et ruelles...



Les maisons bourgeoises

On les retrouve sur tout le territoire d'étude, quelque soit son ancienneté. Elles se situent le long des rues basses et des rues hautes, parallèles à la mer et aux quais, mêlées à des constructions plus modestes. Contrairement aux maisons d'armateurs, elles ne s'apparentent pas du tout au bâti traditionnel local et sont caractéristiques d'une époque. Néanmoins, tout comme pour la typologie précédente, elles sont représentatives d'un niveau social.

La composition volumétrique nous permet de distinguer deux types principaux :

- Les bâtiments de volumétrie simple, analogue à celle des constructions régionales, mais recevant un décor complexe, fait de pierres calcaires moulurées ou de matériaux divers à l'image des villas ; la façade restant au nu de la rue (à l'exception des balcons) et la ligne de corniche filant horizontalement sur toute la largeur.
- Les bâtiments de volumétrie complexe; cette complexité s'exprime le plus souvent en toiture, mais parfois aussi en façade lorsque le terrain le permet. Leur implantation varie suivant les rues : elles sont soit en léger retrait, soit alignées à la rue. Pour celles en retrait, l'effet de mise en scène est accentué car la construction est plus exposée aux regards. Néanmoins, l'alignement est respecté par la présence de la clôture, généralement composée d'un mur bahut, surmontée d'une grille ferronnée. La ferronnerie étant un des éléments caractéristiques de cette époque. On la retrouve sur les garde-corps, les grilles des portes... Elles participent au décorum. Garde-corps, rampes d'escaliers, clôtures, portails, etc. sont très travaillés et contribuent à la magnificence de la construction.
- Les maisons bourgeoises sont reconnaissables à leur architecture classique et très souvent parfaitement symétrique. Le rez-de-chaussée est surélevé et surmonté d'un étage. On accède souvent à la maison par quelques marches d'escaliers

- La plupart de ces constructions sont couvertes en ardoise ; ce matériau est évidemment mieux adapté aux formes de toitures complexes, mais il est également retenu pour les toitures de forme simple, car plus conforme aux références esthétiques de l'époque.



Les maisons bourgeoises



Certaines d'entre elles sont aussi recouvertes de tuiles... Elles peuvent être surmontées de lucarnes et de cheminées. Les souches de cheminée sont relativement importantes. Elles sont positionnées dans l'axe des ouvertures, participant ainsi à l'ordonnement des constructions. Les lucarnes sont de formes diverses : à oeil de bœuf, à fronton... Ces dernières sont aussi placées dans l'axe des ouvertures en façade. L'alignement est la règle...

- Les façades sont rythmées par les ouvertures. Celles-ci sont hiérarchisées en fonction des étages.
- Les menuiseries obéissent à des alignements réguliers. Elles sont en bois et les vitrages sont généralement divisés en 4 ou 6 carreaux suivant les hauteurs des fenêtres. Les volets sont en bois. Ils sont à deux vantaux et persiennés ou semi-persiennés sur la façade principale. Au niveau des combles, ils sont persiennés et se replient en tableau. Les portes sont les éléments les plus importants de la composition des façades. Monumentales, elles mettent en scène le bâtiment. Dans certains cas, un escalier d'accès mène à la porte d'entrée.
- Les tonalités de menuiseries restent « discrètes » : blanches, grises, vert foncé ou bleu foncé.
- Les éléments de décor se limitent à des lignes pures qui viennent encadrer les baies ou souligner les toitures, les angles, les étages... Ils sont là avant tout pour structurer la façade et affirmer une composition géométrique stricte.



Les immeubles du 19^{ème} siècle et les lotissements 19 et 20^{ème} siècles

Les immeubles du 19^{ème} siècle

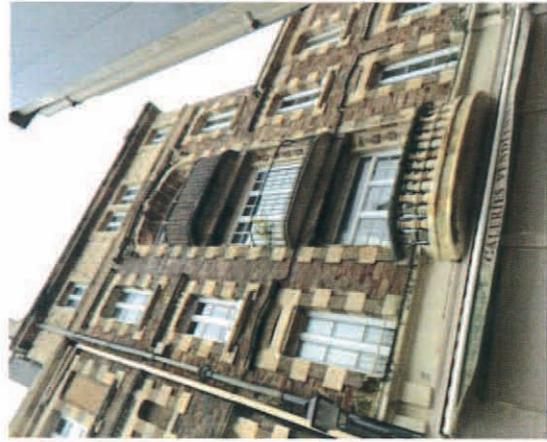
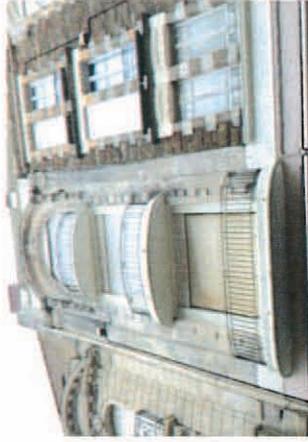
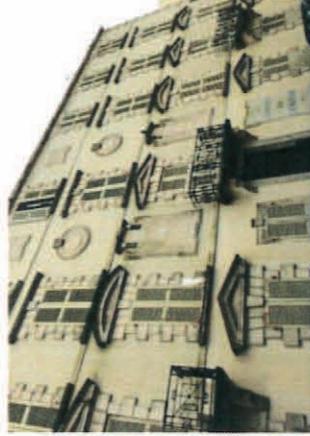
Ils se situent essentiellement aux entrées de ville de l'époque et sont les témoins d'une composition « urbaine » dans le sens où on les associe plus volontiers à la ville.

Datant de la fin du 19^{ème} siècle, ils ne sont pas caractéristiques de l'architecture locale mais plus d'un courant architectural présent sur tout le territoire national.

Si l'on détaille ces immeubles, on retrouve beaucoup d'éléments composant les maisons bourgeoises décrites précédemment.

Caractéristiques

- Le rez-de-chaussée se trouve surélevé par rapport à la voie publique. L'immeuble est très souvent composé de deux à trois étages, dont le dernier peut-être mansardé.
- La toiture est généralement recouverte d'ardoises, parfois à la Mansart. Elle est à deux, trois ou quatre pans en fonction de son implantation urbaine : en mitoyenneté, en angle de rue ou isolé.
- Les pentes sont douces. Les toitures s'animent par les jeux des lucarnes et la présence des cheminées.
- Les façades sont ordonnancées et rythmées par le jeu des ouvertures, lesquelles sont parfaitement alignées. Les fenêtres sont plus hautes que larges et sont divisées en 4 ou 6 carreaux en fonction des découpes souhaitées. Les volets sont en bois persiennés ou métalliques et se replient en tableau.
- Les éléments de décors sont variés, parfois discrets, soulignant les ouvertures ou marquant les étages, parfois somptueux avec l'ajout d'écussons et la démultiplication des motifs.
- Les matériaux varient en fonction des époques de constructions et des courants architecturaux : pierres de taille, enduits, briques...



Certains immeubles, plus proches de la mer, dénotent par leur taille et leurs éléments de décor, plus luxuriant, plus baroque. En cela, ils se rapprochent du caractère balnéaire de la ville et sont le pendant en collectif des villas du remblai.



Les immeubles du 19^{ème} siècle et les lotissements 19 et 20^{ème} siècles

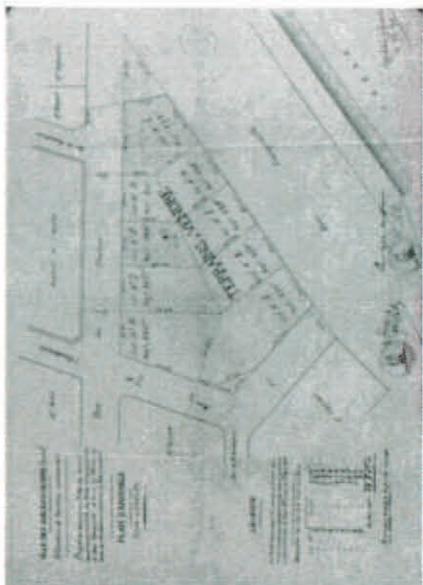
Les lotissements

Il existe de nombreux lotissements sur l'ensemble du territoire Saï, répartis sur toute la ville. Ils ont tous des caractères différents et pourtant possèdent de nombreuses similitudes. Les trois exemples ci-dessous regroupent les typologies rencontrées sur la commune.

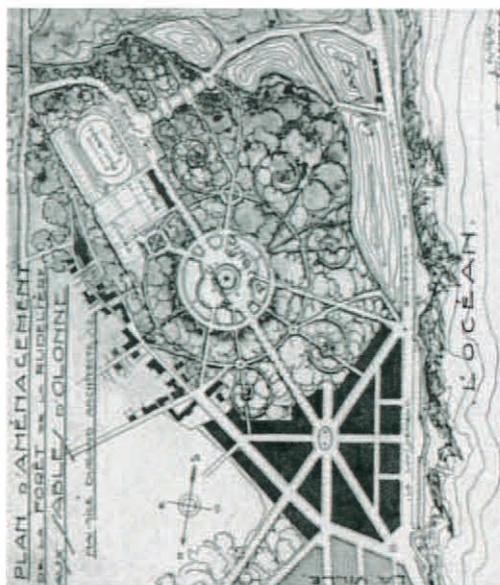
A partir de la seconde moitié du 19^{ème} siècle, la ville des Saï se s'oriente d'un développement urbain basé sur l'activité balnéaire. Dès 1864, avec la vente de trois lots du quai Franqueville (quai Georges-Clemenceau), les premières adjudications par lots de terrains municipaux en bord de mer ont lieu, afin de permettre la construction de maisons de villégiature par des notables sablais, anciens commerçants ou entrepreneurs, comme Hervouet ou Boré, parfois associés à des propriétaires parisiens. Les cahiers des charges, visés par des architectes municipaux comme Smolsky au tournant du 20^{ème} siècle, imposent, outre l'usage résidentiel des constructions, des règles d'alignement, de hauteur et de recul sur la voie. Les plans d'ensemble sont effectués par les architectes communaux, tandis que les travaux sont pris en charge par des entrepreneurs sablais. Le problème de l'alimentation en eau potable est crucial, dès lors que ces transformations portent atteinte aux anciens puits construits dans les dunes. Les travaux de canalisation et d'égouts des rues, à la charge de la ville, font très souvent cruellement défaut.

D'ouest en est, le long de la plage, les ventes de terrains donnent lieu à l'éclosion de lotissements n'excédant pas une dizaine de lots, avec un contrôle communal en matière d'alignement sur le remblai. L'extension de la ville en front de mer est propice à la construction de grandes villas balnéaires, parfois collectives, tandis que les terrains de l'arrière se couvrent de chalets et de villas individuelles plus modestes. En 1872, la place du Puits Doré, donnant sur la mer (place du Maréchal Foch) est vendue et divisée en lots. La place Navarin est divisée en six lots en 1878, de même que la place du Puits Landais, occupée au 19^{ème} siècle par le logement du gardien de la fontaine, vendue aux enchères en 1880 et remplacée par un lotissement de dix lots, dont cinq avec une vue sur la mer. En 1900, les anciens terrains du Séminaire (rue des Barrières) en front de mer sont divisés et vendus à des négociants sablais et au directeur du casino, Barrabas, en vue de faire construire par l'architecte Charles Charrier des maisons de rapport.

A l'est de l'enceinte urbaine, les terrains dunaires impropres à l'agriculture et à l'industrie, en dehors de quelques moulins à vent sont progressivement remplacés par des lotissements résidentiels à vocation locative, dont la progression est simultanée à celle de la voirie. En 1899, le boulevard de l'Est (boulevard de Castelnaud) est loti et, en raison de sa localisation en retrait du front de mer, tolère la construction de petites maisons sans étage. En 1923, la forêt de la Rudelière fait l'objet d'un programme de lotissement pluri-fonctionnel, selon un plan en étoile, auquel participe l'architecte sablais Maurice Durand. En 1934, le terrain du vieux moulin de la Potence transformé en observatoire de la Tour Eden en 1899 est divisé en 28 lots, sur les plans de l'architecte Henri Bertrand.



Plan d'ensemble du lotissement du quartier du Puits Landais 1904.



Plan d'aménagement de la forêt de la Rudelière, Maurice DURAND, 1929.



Les immeubles du 19^{ème} siècle et les lotissements 19 et 20^{ème} siècles

- Les lotissements des villas : l'exemple du quartier de la Rudelière.

En 1891, la forêt de la Rudelière est amodiée par l'Etat à la Ville des Sables d'Olonne. La mise en place d'une zone d'habitation, évoquée dès 1896 par Chapautau, directeur du Grand Casino, n'est retenue par la ville que sur une petite portion du territoire. En 1910, la ville lance un concours pour la mise en valeur des terrains, dont les différents projets sont mis en sommeil par la Première Guerre mondiale. C'est finalement avec les promoteurs parisiens Imbert et Alonzo que la Ville des Sables négocie la vente et l'aménagement de la forêt entre 1920 et 1923. Le projet est ambitieux et comporte, outre la construction de villas et d'habitations à bon marché sur un plan en étoile, l'édification d'un parc des sports, de deux casinos et d'un grand hôtel. Par une délibération municipale d'avril 1923, la Ville impose un cahier des charges pour les constructions du lotissement, notamment en matière de mitoyenneté et de hauteur en front de mer, de respect des zones boisées, de matériaux et de superficie des parcelles. En 1928, Imbert et Alonzo inaugurent le Casino des Sports en retrait du front de mer, tandis que le complexe Casino-Grand Hôtel du remblai dû aux architectes Chimkevitch et Durand stagne. Cet échec n'entrave pas la construction de villas durant les décennies 1920-1930, la plupart d'entre elles étant attribuées aux architectes Maurice Durand et Henri Bertrand et aux entrepreneurs sables Lesur ou Boré. La faillite des promoteurs parisiens dans les années 1930 met fin au projet de casino et d'hôtel en front de mer. Le Casino des Pins (ancien Casino des Sports) à la Rudelière est rénové en 1946. Le remplissage des parcelles résiduelles se prolonge au delà de la Seconde Guerre mondiale.



- L'entre-deux : l'exemple de l'allée du Commandant Machet

Un lotissement de petites maisons qui essaie de combiner caractère traditionnel local et balnéaire par des jeux sur les proportions des ouvertures, du décor et de la mise en œuvre des briques...

L'ensemble concerté des douze maisons de l'allée du Commandant-Machet est édifié vers 1918, application dans une station balnéaire de la loi Ribot sur les habitations à bon marché. Afin d'obtenir un coût minimum, le maître d'œuvre impose la double mitoyenneté, l'absence de décoration et l'absence d'étage. Le niveau unique comporte une pièce commune, une chambre et une cuisine indépendante, dans le prolongement du couloir d'entrée, en décrochement sur une terrasse arrière et la cour. Des cités ouvrières, l'allée du Commandant Machet copie le principe de l'impasse et de l'uniformité. Le double accès spécifique de la petite maison sablaise permet de ménager un espace locatif saisonnier dès l'origine : les propriétaires occupaient l'entresol et louaient la maison durant la période estivale.



Les immeubles du 19^{ème} siècle et les lotissements 19 et 20^{ème} siècles

- Les petites cités ouvrières : l'exemple de l'îlot Pierre Pineau, rue Victor Petiteau.

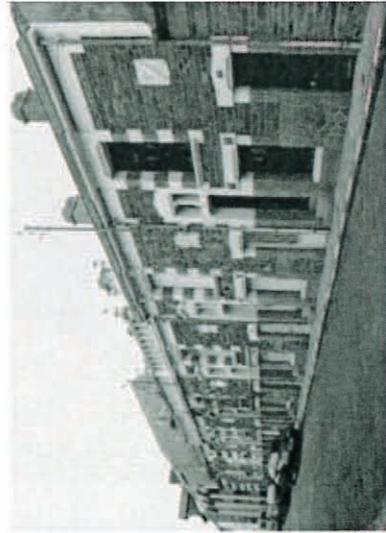
Il s'agit d'un ensemble de maisons construites autour d'une ruelle centrale, en 1931-32 pour Mlle Camille Pineau. Cet ensemble évoque les cités ouvrières de l'époque. D'après des habitants, les rez-de-chaussée étaient utilisés comme garages ou ateliers et les travaux auraient été faits par des ouvriers italiens, d'où la présence de décors de façade chargés.



- Le lotissement des maisons en série en rue de l'Abbé Marceau

Ensemble organisé de sept maisons construites au début du 20^{ème} siècle pour Emile Hériaud, propriétaire et navigateur, par l'architecte Charles Charrier. Tandis qu'il réside sur le port dans une maison de Charrier, Emile Hériaud fait édifier cet ensemble locatif dans les quartiers de l'est proches du remblai rapidement urbanisés pour la villégiature après 1900, au-delà des anciennes murailles de la ville. Les sept maisons sont vendues et louées à des propriétaires différents, qui se réfugient au sous-sol lors de la location estivale du premier niveau. Les garde-corps du toit terrasse ont parfois été supprimés au cours du 20^{ème} siècle.

Ensemble organisé de sept maisons jumelles en double mitoyenneté avec soubassement locatif. Deux entrées indépendantes donnent directement sur la voie, l'une en rez-de-chaussée, l'autre en rez-de-chaussée surélevé. De larges bandeaux en enduit ou granite encadrent les ouvertures en façade sur rue. L'ensemble orienté au sud-ouest ménage des terrasses en retour sur les jardins.



Les villas balnéaires et leurs « petites sœurs »

Les villas balnéaires

Les villas sont d'abord construites en bord de mer, sur la partie de terrain non occupée entre la ville commerçante et la plage. Elles occuperont ensuite l'est des dunes.

Bâties sur des parcelles relativement grandes en bord de mer, elles intègrent un tissu urbain plus resserré en ville.

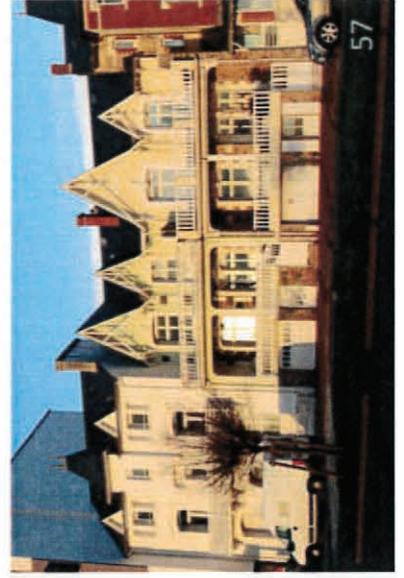
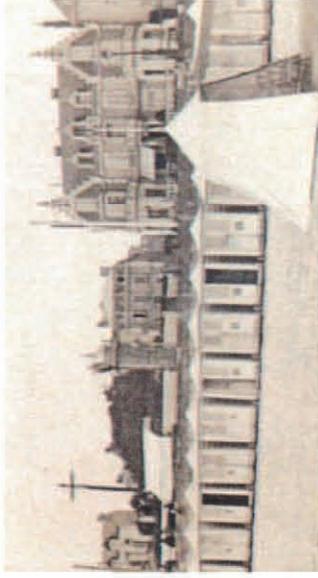
Visibles sur une seule façade, elles constituent un front continu sur le remblai et les rues adjacentes, ce qui est tout à fait caractéristique des Sa

Les extensions de la ville touristique vers l'est font l'objet de plans d'urbanisme successifs : les rues sont parallèles ou orthogonales et les terrains font l'objet de divisions parcellaires plus ou moins grandes et plus ou moins égales. Cette nouvelle urbanisation inclut des noyaux bâtis plus anciens, ce qui donne une identité tout à fait particulière à la Ville des Sa

Des très grandes villas du bord de mer aux plus modestes dans les avenues dessinées sur les dunes, formant les premiers lotissements pour étendre la ville, les constructions balnéaires et les villas forment des quartiers homogènes, clairement identifiables.

L'éclectisme est sans nul doute le terme qui caractérise le mieux la maison balnéaire. Il existe plusieurs catégories identifiables :

- Le modèle du chalet qui s'est développé au 19^{ème} siècle et qui résulte de l'influence montagnarde.
- Le modèle cottage ou villa qui désigne de petites maisons et dont le modèle est celui de la campagne anglaise ou italienne. Cette typologie a été introduite durant la seconde moitié du 19^{ème} siècle.
- Le modèle du castel, qui se caractérise par la présence d'éléments emprunts du château (époque médiévale, renaissance ou classique) ou des palais italiens.



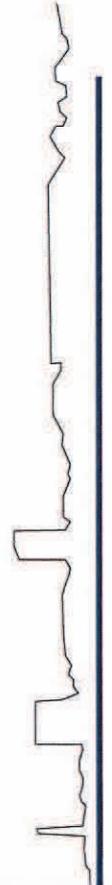
Caractéristiques

Les maisons de villégiatures possèdent un décor opulent emprunt à de nombreuses périodes historiques : l'Art Nouveau, le style Historique, l'Art Déco ou le Néo-régionalisme avec les modèles Néo-normand ou le Néo-basque.

Le modèle Néo-Normand est issu du modèle de Deauville : c'est une maison à colombages dont les toitures combinées sont de forte pente avec brisis. Le modèle Néo-basque est issu de l'engouement pour la ville de Biarritz. La ferme basque devient ainsi remarquable. Il se développe aux Sa. à partir de 1930.

Quatre axes novateurs sont repérables dans l'architecture balnéaire des Sables d'Olonne : ils concernent l'organisation des plans, les toitures, les façades et les matériaux mis en œuvre.

- Le plan articulé, la dissymétrie et le collage : alors que les constructions étaient dessinées sur la base d'un plan rectangulaire, les maisons de villégiatures vont s'orienter sur un plan plus « libre » et plus ludique dont les limites semblent plus aptes à accepter des agrandissements et des ajouts au grés des besoins et des envies des propriétaires : volumes projetés en avant, tourelles, aile unique sur un seul côté de la construction... Ces ajouts qui se greffent sur un volume au départ simple animent les constructions et lui donnent un caractère de loisirs.
- La complexité des toitures : en plus des excroissances de la villa, les jeux de toitures sont nombreux. Ils accompagnent la liberté d'expression de la composition et sont tout aussi remarquables dans l'architecture balnéaire. Le choix de l'ardoise est systématique : il symbolise la noblesse et la richesse des maisons traditionnelles bourgeoises et de notables. Cette différence est aussi un marqueur social puisqu'il marque clairement sa rupture avec l'emploi de la tuile réservé aux maisons les plus modestes. De plus, l'ardoise introduit une certaine souplesse qui permet de nombreuses fantaisies. La toiture dépasse sa fonction de couverture pour devenir un élément décoratif participant à l'animation des façades.



Ce choix est très prisé sur la commune des Sables d'Olonne car la largeur des parcelles contraignent un peu les jeux volumétriques d'envergure. Les constructions les plus modestes utiliseront des tuiles mécaniques, notamment durant la période d'entre-deux guerres.

- L'esthétisme des matériaux : dans la mouvance de la période Art Déco, les matériaux se juxtaposent. On favorise la liberté d'expression et la variété des matières et des couleurs en créant des assemblages ludiques employés en façade. Ces décors donnent une certaine légèreté à construction et sont représentatifs de l'architecture balnéaire. Ils viennent en rupture avec l'usage de la pierre de taille utilisée pour la construction des maisons bourgeoises.

- La relation intérieur-extérieur : le bow-window, l'oriel, la loggia, les balcons et les terrasses. La villa du bord de mer développe une relation essentielle et privilégiée avec l'extérieur et le paysage. Contrairement à la maison de ville repliée sur elle-même pour préserver son intimité, la villa balnéaire cherche la vision panoramique, le grand paysage... Le propriétaire veut contempler la mer, regarder les promeneurs sur le remblai et veut être vu : le rapport qu'il entretient est double.

La ville balnéaire est née de la mutation sociale et transforme totalement le littoral des Sables d'Olonne. L'imagination des architectes et des clients paraît sans limite et concourt à des champs d'expérimentation tout à fait novateurs. Ainsi, les progrès techniques se développent notamment quant au façonnage des matériaux. C'est aussi pour cela que chaque villa semble unique.



Les villas balnéaires et leurs « petites sœurs »

Leurs « petites sœurs » : une question d'échelle

Les nouveaux courants culturels qui vont influencer les réalisations des estivants et celles de quelques notables locaux vont également influencer les façons de faire des entreprises et des artisans locaux.

Les répercussions en sont très variées et quelquefois surprenantes comme pour cette minuscule villa des Marguerites qui sur 3 mètres de large développe tous les attributs d'une grande.

Mais à côté de l'anecdote, il existe un véritable mouvement de constructions qui marque des rues entières comme les rues Paul Baudry, Beausoleil, de Bel-Air, etc.

Elles forment même parfois de véritables ensembles architecturaux, comme la rue du Commandant Machet ou la rue de l'Abbé Marceau.

Dans ces derniers cas, elles sont d'ailleurs construites par les architectes des grandes villas.

Ces constructions ont en commun les caractères suivants :

- La faible dimension, de 3 à 6 mètres de façade sur un ou, plus rarement, deux niveaux.
- L'utilisation de matériaux "décoratifs" tels que moellons apparents, encadrements et chaînages en pierres calcaires et en brique, frise de briques vernissées, etc.
- Le débordement des toitures en égout et parfois développement d'un petit pignon permettant de montrer quelques éléments de charpente travaillés.
- L'utilisation de l'ardoise ou de la tuile mécanique.

Il faut également noter que de nombreuses maisons de ce type possèdent un demi sous-sol qui permet d'utiliser au mieux la différence de niveau existant entre la rue et le jardin. Ce niveau, de très faible hauteur, était souvent occupé indépendamment du reste de la maison par le propriétaire, pendant la saison estivale.



Les immeubles collectifs du 20^{ème} siècle, les pavillons et l'architecture contemporaine

Les immeubles collectifs

Les premiers immeubles modernes apparaissent au début des années 1950 ("Les Présidents" puis Miramar). Les terrains donnant sur la baie sont alors tous construits.

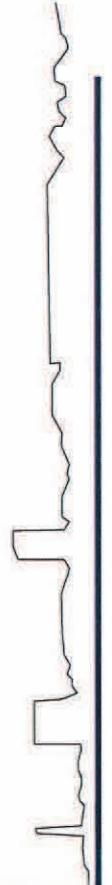
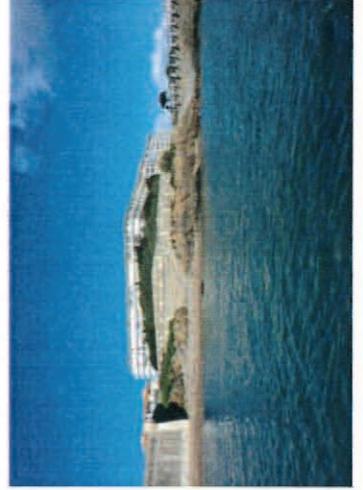
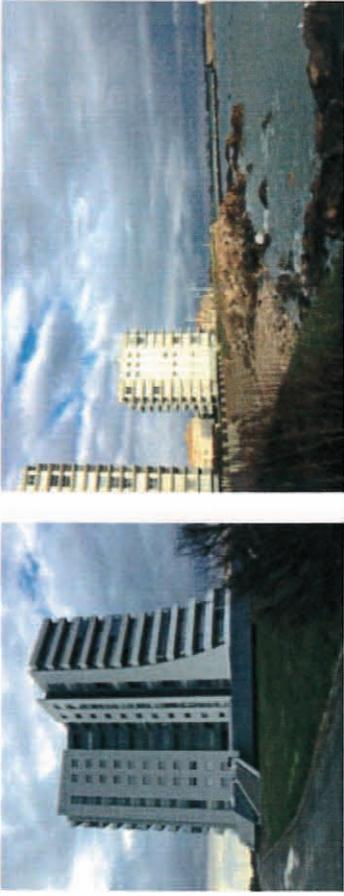
Ces immeubles vont remplacer les premières villas au fur et à mesure des opportunités d'achat.

Le programme de ces nouvelles constructions est simple ; il s'agit de vendre la plus grande longueur possible de balcon orienté vers la mer. L'architecture en découle : allèges filantes sur toute la largeur de la façade. Les garde-corps sont d'abord réalisés en métal peint en blanc, puis en aluminium anodisé, puis enfin en verre fumé.

Le premier P.O.S. (prescrit en 1976 et approuvé en 1980) vient entériner cette pratique et essaie de lui donner une cohérence en fixant un épandage de hauteur savamment modulée mais prenant en compte les plus hauts immeubles déjà réalisés. La seule limite de hauteur vraiment intangible est celle fixée par le Service des Phares et Balises dans le secteur de visibilité du phare de la Potence.

Bien que la qualité architecturale de ces immeubles soit très inégale, il est possible aujourd'hui de constater qu'ils font partis du paysage Sablais.

C'est sur la façade maritime que se trouvent les plus imposants. Ils ont été construits sans aucun souci d'intégration mais guidés par la volonté de dominer le paysage maritime. Bien plus que la forme architecturale, c'est le volume déployé qui pose des problèmes, notamment par le masque qu'il impose aux constructions les plus modestes et les anciennes situées à l'arrière, en centre-ville.



Les lotissements

Les lotissements les plus récents présentent deux aspects urbains et architecturaux différents.

Pour ce qui concerne les quartiers ayant fait l'objet d'opérations groupées et planifiées, les constructions sont cohérentes et s'associent au bâti traditionnel des Sa. De plus, les espaces publics partagés, piéton et automobile, se complètent et forment un ensemble rationnel, planifié, privilégiant des espaces publics de qualité.

Pour ce qui est des quartiers d'extension plus récente, datant des années 1990, les habitations sont toutes en retrait de l'espace public, se situant approximativement en milieu de parcelle. Les constructions se côtoient sans homogénéité, les clôtures qui marquent la rue suivent le même schéma.

Cette hétérogénéité crée une totale confusion urbaine. Les constructions se sont succédées sans se soucier de l'environnement immédiat.

La place de l'architecture contemporaine dans la ville

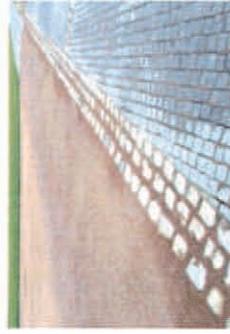
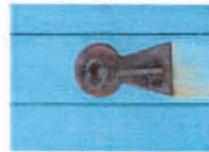
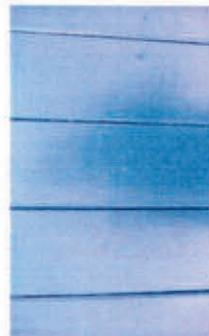
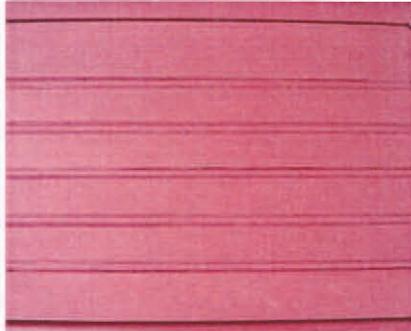
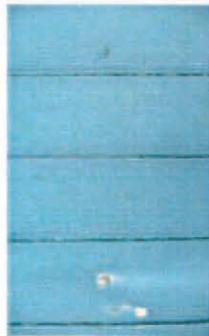
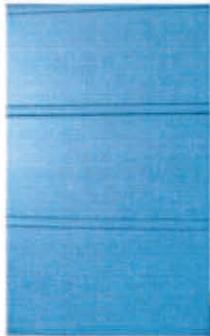
Elle se fait discrète, surtout dans le périmètre de la ZPPAUP. Quelques exemples, surtout en ce qui concerne les commandes publiques ou les opérations d'envergures, sont visibles mais moins en ce qui concerne l'habitat privé, aussi bien lorsqu'il s'agit de réhabilitation que de constructions nouvelles.

Le règlement de la ZPPAUP ne dit d'ailleurs pas grand-chose au sujet des constructions neuves, si ce n'est qu'elles seront appréciées au cas par cas et qu'elles doivent témoigner du savoir-faire des architectes...



Les couleurs et les matières des Sa

tre terre et mer...



La ville balnéaire, un fait social sans précédent

Au lendemain du Second Empire, les nouvelles villes d'eaux établies sur le littoral sont encore en nombre limité : Les Sables-Martin, Arcachon, Biarritz, La Teste, Royan, Les Sables-Martin, Pornic, Saint-Gildas, le Croisic, Belle-Ile et Port-Louis sur la côte atlantique, Saint-Malo, Granville, Lac-sur-Mer, Cabourg, Trouville, Honfleur, Le Havre, Sainte-Adresse, Le Tréport, Boulogne, Calais, Malo-les-Bains sur la Manche.

Ces stations inaugurent une véritable migration de la population bourgeoise à la recherche d'exotisme. Villes nouvelles orientées exclusivement vers les loisirs et le divertissement, elles sont soumises aux rythmes saisonniers, ce qui nécessite pour leur développement la mise en place de véritables « logiques d'attraction ». La ruée vers l'eau engendre alors une colonisation du territoire maritime ?

Ainsi naît l'architecture de villégiature. *Villégiatura* en italien signifie séjour à la campagne et désigne par extension les constructions suburbaines à l'usage de la bourgeoisie. Pour atteindre et goûter les plaisirs de la nature, la famille se déplace depuis la ville vers ces « villas des bords », bords de mer, bord de fleuve ou bord des villes. Elles sont toujours construites dans un environnement agréable et propice aux loisirs, tendu vers un point particulier de l'horizon, l'eau ou la ville. Cette orientation va donner un faciès particulier aux constructions plus ou moins accentué selon la conception urbanistique de la nouvelle ville.

ILLUSTRATION 51

Villa Vincenette,
Arcachon

Photo L. Robin, 2010
Collection particulière

ILLUSTRATION 52

Chalets,
promenade G.-Godet
Photo V. Jacques, 2010
Inventaire APROPO



51

Une nouvelle urbanité. Un premier type de station, le plus ancien, se développe à partir d'un port de pêche ou d'une ancienne ville, comme Dieppe, Saint-Jean-de-Luz ou Les Sables-Martin. Les nouvelles fonctions s'implantent sur de vastes terrains, avec des logiques urbanistiques souvent opposées aux développements antérieurs. La villégiature peut cohabiter avec les activités portuaires. Une étude plus précise laisse apparaître les variantes possibles : dans certains cas, la plage englobe le port (Biarritz) ou le récupère en partie pour des activités de navigation de plaisance (Les Sables-Martin), ou parvient même à l'absorber (Trouville, ou Etretat), voire à le détruire (Cannes)¹.

Le second type de station est celui de la ville nouvelle créée *ex nihilo* comme Cabourg ou Le Touquet-Paris-Plage. Le plan appartient généralement au schéma standard du quadrillage, plus ou moins régulier selon la topographie et le relief, orienté par rapport à la plage. Des diagonales peuvent perturber la monotonie de cette symétrie, mais l'axe obligé du bord de mer se combine le plus souvent avec une hiérarchie de la voirie, à l'image d'une ville régulière.

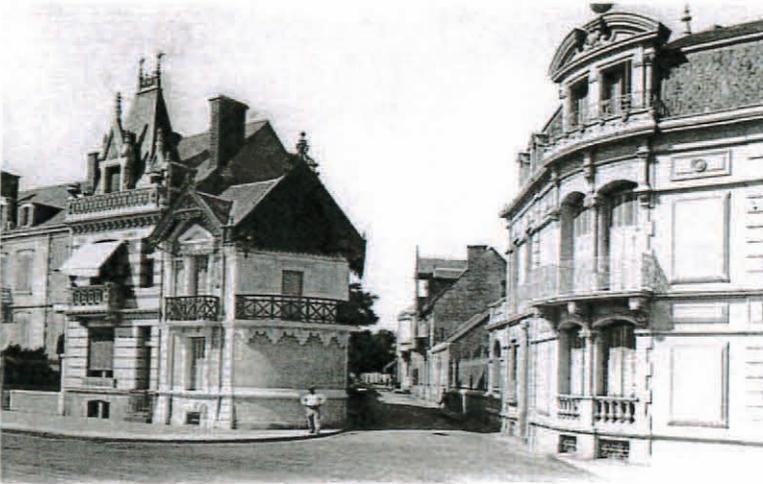
A la fin du XIX^e siècle, le Paris haussmannien est le modèle de référence pour de nombreuses stations au bord de la Manche : des villas mitoyennes se développent le long de « boulevards » ou « avenues », de places, de bois et d'« allées cavalières »².

Aux Sables-Martin, dès la fin du XIX^e siècle, les maisons de villégiature doivent s'ajuster au parcellaire déjà existant, ce qui explique la mitoyenneté et l'étroitesse de la majorité d'entre elles. Les plans au sol et la conception des volumes sont simples, mais compensés par des compositions dissymétriques en façades, des toitures complexes et des appendices multiples (bow-windows, oriels, loggias, balcons...). De plus, peu des nouvelles villas optent pour le retrait à l'alignement, conformes aux plans en U d'origine militaire, dont témoignent plusieurs bâtiments du XIX^e, au milieu du Remblai³, ce qui va contribuer à renforcer l'effet décor de ce « front » de mer. Cette ville nouvelle, adossée à la ville portuaire, cumule en rang serré des maisons toutes orientées vers le grand large et dessine progressivement face à la mer un rempart crénelé qui accentue l'effet de surface de sa conception.

1 Burnet 1963.
2 Ottinger et Bajac 2010.
3 Toullet 1993, p. 32.
4 *idem*.
5 Reconstitution du Remblai, David Bzeul, 2011.



53



54



55

ILLUSTRATIONS 53

Reconstitution
du quai des Nations

Laurent Antoine
et ses expositions universelles
ans du Patrimoine, Centre des
uments nationaux, Paris, 2008

ILLUSTRATION 54

Villa Les Palmiers, Chalet
Caprice et Villa Sans-Souci

Carte postale
Collection particulière

ILLUSTRATION 55

Chalet Mon Désir
las Le Réséda et Le Jasmin
elle résidence Les Soleils)

, promenade G.-Clemenceau
Photographie
Collection particulière

Villes de loisirs. L'effet de surface est le terme générique qui caractérise la naissance brutale de ce front, et exprime l'essence même de la villégiature. L'homme qui y séjourne cherche à échapper à l'aliénation urbaine : au XIX^e siècle, les grandes villes connaissent un développement sans précédent, résultante d'un labeur toujours croissant, d'efforts exponentiels fournis par l'individu, qui peine à s'inscrire dans ce territoire, « à y faire son trou » comme l'exprime la verve populaire. A l'inverse, l'espace suburbain symbolise le rêve et le farniente, et offre un mode de vie sans aspérités, qui se définit par la recherche effrénée de plaisirs.

Suivant la dichotomie courante qui oppose le travail au divertissement, la profondeur et la gravité du fait urbain vont générer le jeu des apparences propre à la villégiature, qui se traduira par une architecture ludique, décontractée,

originale. En ville, après une journée de labeur, le citadin se replie intra-muros dans un espace confiné. Au bord de la mer, il cherche toutes les possibilités d'ouverture pour jouir du soleil et du paysage, pourvoyeurs de bien-être. Ainsi, la ville balnéaire s'invente en déclinant des styles éclectiques, composites, cosmopolites ou néo-régionaux, d'où l'irruption du pastiche et parfois du kitsch, contribuant au fil du temps à l'établissement de villes décor⁶. La rapidité de façonnage et de transformation des bordures de mer est un autre aspect de cette élaboration. A cet égard, il est intéressant de le rapprocher du phénomène contemporain des expositions universelles parisiennes.

Le modèle éclectique des expositions universelles.

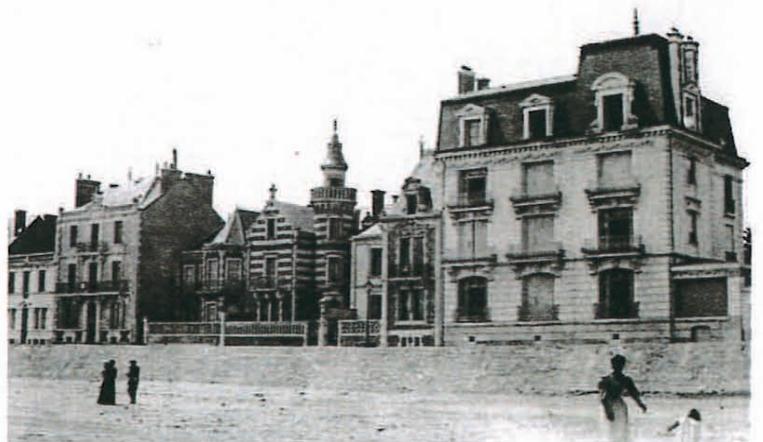
De 1855 à 1937, les grandes expositions universelles parisiennes ont valorisé l'architecture plus que tous les autres



53



56



57

arts, par la modalité de la commande expositionnaire. Chacune des six manifestations se déployait comme une gigantesque exposition d'architectures en plein air.

Le parti pris ludique des organisateurs privilégiait les solutions pittoresques et composites. D'une façon générale, le style dominant de chaque exposition donnait le ton à la production architecturale du temps. Son modèle semble déterminant pour la constitution des stations balnéaires.

En 1900 - année de la plus populaire des six expositions avec cinquante et un millions de visiteurs - les centaines d'édifices en tous genres qui s'égrenaient sur plus de deux cents hectares (contre vingt hectares en 1855) mêlaient absolument tous les styles, depuis les réminiscences classiques jusqu'aux aspects brutalistes de l'architecture industrielle, où quelques modestes pavillons Art nouveau cherchaient à se frayer un chemin⁷.

Les pavillons sont la substance première de ces villes éphémères implantées pour quelques jours dans une cité de toujours. Il est bon de rappeler que leur destruction à la fin de chacune des manifestations transformait d'un seul coup la munificence de l'événement en un tas de gravats apocalyptique. Ce phénomène va marquer du sceau de l'éphémère les constructions contemporaines, les transformant en apparitions, désancrées du terrain, assez proches de l'univers du rêve éveillé.

Ainsi que l'a montré l'exposition *Dreamland* au centre Georges-Pompidou pendant l'été 2010, il y a contiguïté de cette irruption architecturale avec l'invention des parcs d'attractions à la même époque. C'est fondamentalement la fonction de divertissement qui distingue ces nouvelles villes de leurs sœurs urbaines stigmatisées par le labeur.

ILLUSTRATION 56

Chalet du Grand Hôtel

Carte postale
Collection particulière

ILLUSTRATION 57

Villas du quai Joffre

Carte postale, années 19
Collection particulière

6 Otinger et Batac 2010, op.
7 Paris et ses Expositions universelles, 2009.



ILLUSTRATION 53

Les planches à Trouville

Claude Monet, 1870
Huile sur toile, 53 x 65 cm
Wadsworth Atheneum
Museum of Art, Hartford
© Photo SCALA, Florence

ILLUSTRATION 54

Promenade G.-Clemenceau

Photo V. Jacques, 2010
Inventaire APROPO

Villes pittoresques (impressionnistes). Cet événement architectural est contemporain du courant impressionniste, dont les peintures répondent aux désirs d'une nouvelle clientèle, aboutissant pareillement à une rupture avec les dogmes académiques. Il faut y voir l'émergence d'une sensibilité qui cherche à capter « l'impression » mouvante contre l'inscription du stable et du pérenne.

Du reste, ce rapprochement avec l'univers de la peinture n'est pas fortuit. Le terme de « pittoresque » souvent retenu pour accompagner la description de la villa balnéaire a pour origine le terme « pictural », et désigne une construction qui semble émerger d'une toile peinte, privilégiant les effets de surface à la volumétrie.



59

Une nouvelle conception de l'architecture. Ainsi, au tournant du siècle, on peut parler de l'établissement d'un nouveau programme : celui de la « villa ». L'intérêt pour la maison individuelle se confirme au détriment du château et de la maison de luxe (plus encore à partir de 1914), et va de pair avec le débat très agité sur l'architecture depuis le XIX^e siècle.

Il n'y a effectivement plus de palais royaux à construire, et cette défection entraîne la suppression des grands programmes décoratifs en peinture, fait corrélatif à l'apparition des toiles de petit format et à la multiplication des gravures et lithographies.

A l'inverse des établissements publics accablés par les contraintes techniques, la maison individuelle offre à l'architecte de grandes libertés et des échanges appréciables avec le client. Enfin, le caractère saisonnier de la construction balnéaire atténue les exigences de confort et de sécurité.

ILLUSTRATION 42

Villa place Navarin
Photo L. Robin, 2010
Inventaire APROPO

ILLUSTRATION 51

Villa La Rafale
(Maison et atelier
de M. Durand, architecte)
Photo V. Jacques, 2010
Inventaire APROPO

ILLUSTRATION 62

Villa néo-normande
Arch. Maurice Durand
L'Habitat Moderne
Collection particulière



50



51

On assiste au passage d'une maison totalement stéréotypée par la tradition et d'avant l'industrialisation - la maison vernaculaire - à des constructions où toutes les libertés sont permises, ce qui provoque la césure entre une ville ancienne repliée sur elle-même et une ville moderne, tournée vers la mer. L'exemple des Sa... est à cet égard particulièrement éloquent⁸.

Au bord de la mer, c'est le paysage qui dicte l'architecture. Contrairement à l'époque classique, elle subit le monde, car tout est organisé pour regarder la mer. A l'intérieur de la maison, l'axialité ancienne n'est plus respectée : il faut offrir le spectacle de la nature dès que l'on rentre. Souvent, la maison est coupée en deux, une partie tournée vers l'océan et l'autre vers le jardin arrière.

Enfin, la photographie et le progrès des moyens de reproduction vont permettre la diffusion de ces modèles sur lesquels se fonde l'éclectisme. A partir de 1860, recueils et monographies présentent de façon systématique des exemples proposés à la reproduction. Sous diverses appellations : *Habitations Modernes*, *Maisons de Campagne des environs de Paris*, *Villas*, *Maisons de ville et de campagne*, *Petites maisons pittoresques*, il s'agit des mêmes maisons. Ces publications forment un catalogue perpétuellement renouvelé qui permet de guider le choix du client et, moyennant quelques modifications, d'établir rapidement un projet. Elles contribuent aussi à délocaliser les types : la même maison se construit à Saint-Cloud, à Nantes, sur la côte normande ou à Biarritz⁹.

Ce n'est plus l'homme qui soumet la nature, c'est la nature qui revigore l'homme.

⁸ Reberthé 1982
⁹ Izem.

Villa de type
« Chalet »



53

Villa italienne



54

Villa de type
« Castel »



55

La maison balnéaire, un savant fagotage

Si l'éclectisme est le terme qui caractérise le mieux la maison balnéaire, il est possible d'identifier des catégories en fonction des plans et des élévations, des volumétries et des dessins de façades. Nous en nommerons trois principales¹⁰.

Le type « Chalet », très développé au XIX^e siècle. Le terme *chalet* résulte de l'influence de l'architecture montagnarde.

La mode des séjours alpins, développée par la création des voies de communication, a précédé celle des bains de mer. Elle a permis à la haute bourgeoisie de découvrir les petits chalets en bois dès le début du XIX^e siècle. Caractéristique de ces constructions, l'emploi du bois comme matériau principal va corroborer le désir d'être en contact avec la nature. En souvenir de séjours montagnards et par goût d'exotisme, les chalets vont d'abord faire leur apparition sur les côtes normandes, puis sur la côte atlantique dès la fin du XIX^e siècle.

Aux Sal les exemples les plus marquants sont
les petits chalets de la promenade G.-Godet, construits dans
les années 1900.

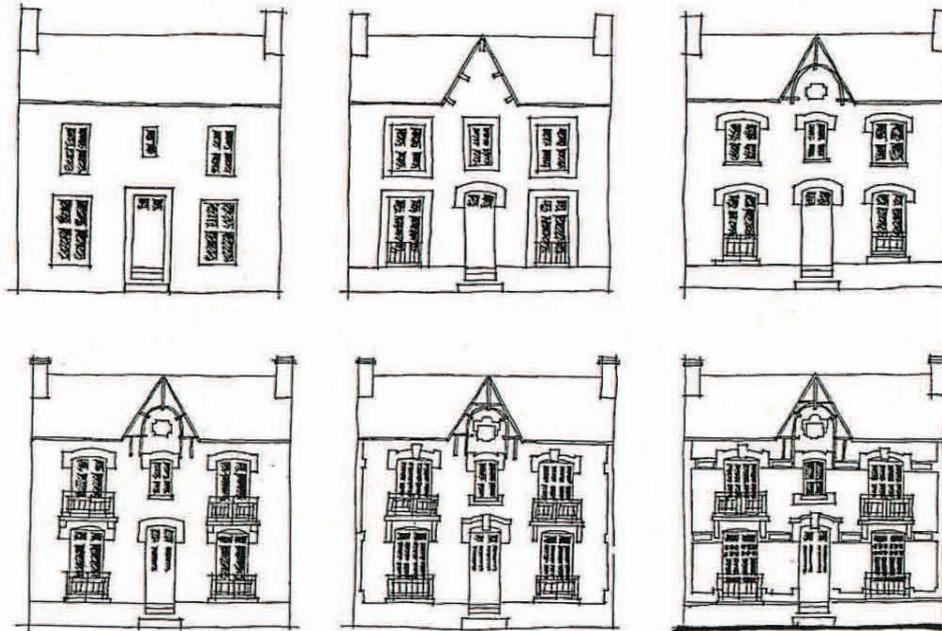


ILLUSTRATION 63
Maison à loyer, Chamonix
Planche de Viollet-Leduc
Habitations modernes
Paris, Lemerrier, 1874

ILLUSTRATION 64
Villa, lac de Garde
Planche de Viollet-Leduc
Habitations modernes
Paris, Lemerrier, 1874

ILLUSTRATION 65
Maison de campagne, Ain
Planche de Viollet-Leduc
Habitations modernes
Paris, Lemerrier, 1874

ILLUSTRATION 66
Principe d'évolution
d'un modèle
Rebiffé 1982, p. 62

66

Le type « Cottage » ou « Villa ». Difficile de sérier ces deux appellations : dans les deux cas, il s'agit de désigner des petites maisons élégantes, issues de la campagne anglaise ou italienne, et diffusées grâce à la multiplication des revues d'architecture dans la seconde moitié du XIX^e siècle. Le terme *villa* est bien sûr importé directement de l'italien, mais le terme de *cottage* est le premier utilisé sur les côtes de la Manche au début du XIX^e siècle en raison de ce modèle géographique prédominant de l'autre côté du Channel...

Mais une confusion plus grande existe entre les termes *chalet* et *villa*. Les plans de la villa sont plus complexes que celui du chalet, souvent un plan en L, qui permet de mieux agencer l'espace intérieur. La façade a une organisation dissymétrique, avec des parties en pignon très soignées, des toitures hautes et compliquées.

Aux Sa. nous rangerons dans cette catégorie les anciennes villas Mireille et Bertha sur la promenade Joffre, ainsi que la villa Les Tamaris, toujours en place, même s'il s'agit d'une construction réalisée en deux temps. Elle incarne l'esprit de nombreuses autres villas voisines aujourd'hui disparues, comme Gai-Casiel et la villa Eddy.

Le type « Castel »¹¹. Il se caractérise par des éléments empruntés à l'architecture de château - qu'elle soit d'époque médiévale, renaissance ou classique - ou à celle de palais italiens. Cette catégorie regroupe des édifices très différents par leur taille, leur forme, leur décor.

D'une façon générale, il fait son apparition dès le début du XIX^e siècle : aux Sa. nous remarquons deux exemples fameux du début du XX^e siècle : le regretté château de Nina d'Asty et l'emblématique Palazzo Clementina, place Navarin.

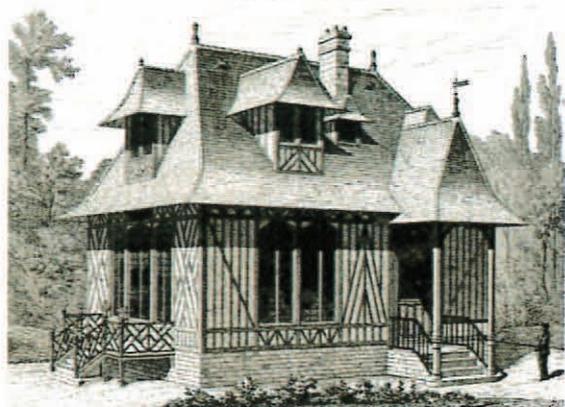
A cette différenciation typologique s'ajoutent des distinctions de style.

Les maisons de villégiature possèdent un décor très riche qui correspond souvent à des styles particuliers, comme l'éclectisme ou l'Art nouveau à la fin du XIX^e siècle, le style historique au début du XX^e siècle (néo-médiéval, néo-baroque...), l'Art déco dans l'entre-deux-guerres, le néo-régionalisme à la même époque.

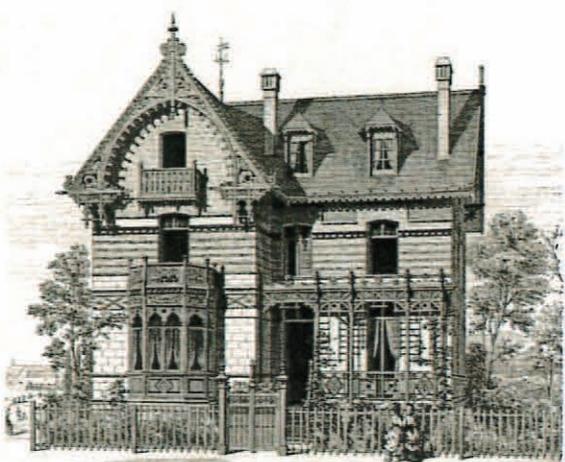
Les styles régionaux les plus répandus sont le néo-normand, et le néo-basque. Ces styles pittoresques se confondent avec la création des premières stations balnéaires.

¹⁰ Inventaire de Fécamp-Charente (en ligne) - Architecture de villégiature - 2007 (consulté le 5 août 2010)
¹¹ Idem.

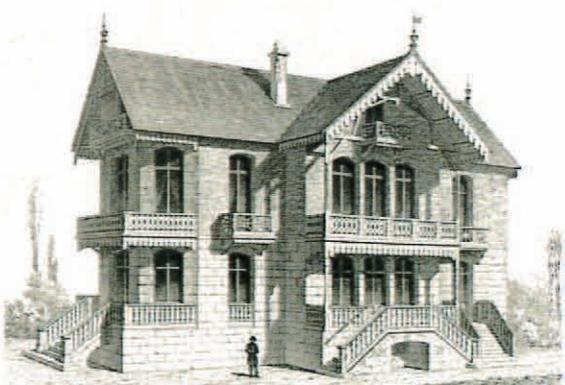
Villa de type
« Néo-normand »



Villa pittoresque à Deauville



Villa à Arcachon



Modèle normand. Deauville est entièrement lancée et créée au Second Empire par le duc de Morny, demi-frère de Napoléon III. La maison normande à colombages aux toitures à fortes pentes avec des brisis, y est très répandue et fait sensation. Il est du dernier chic d'emprunter ce modèle sur la côte atlantique, surtout dans l'entre-deux-guerres : il deviendra un symbole du luxe ostentatoire.

Modèle basque. Il a été médiatisé dès le règne de Napoléon III, suite à l'enthousiasme de la comtesse de Montijo et sa fille Eugénie, future impératrice, pour Biarritz. La modeste ferme basque est promue « remarquable » et va essaimer sur la côte méditerranéenne et sur le littoral atlantique. Il se développe aux Sa. surtout à partir des années 1930. Il constituera un facteur déclenchant du retour aux toits de tuiles, après un siècle d'oubli du style vernaculaire vendéen (la Vendée et le sud de la Loire en général, sont marquées par un habitat en rez-de-chaussée avec toit de tuiles, articulé sur le mode constructif de la tige de botte).



ILLUSTRATION 67

Villa à Maisons-Laffite
 Planche de Viollet-Leduc
Habitations modernes
 Paris, Lemerrier, 1874

ILLUSTRATION 68

Villa à Deauville
 Planche de Viollet-Leduc
Habitations modernes
 Paris, Lemerrier, 1874

ILLUSTRATION 69

Villa à Arcachon
 Planche de Viollet-Leduc
Habitations modernes
 Paris, Lemerrier, 1874

ILLUSTRATION 70

Projet Villa Des Grioux
 Maurice Durand, 1913
 Aquarelle sur calque
 Fond d'archives Durand
 (Dossier 36a)

ILLUSTRATION 71

Pignon Villa Les Roches
 Photo V. Jacques, 2010
 Inventaire APROPO

71

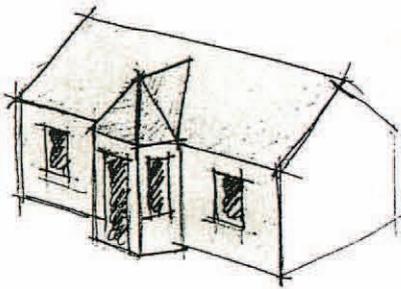
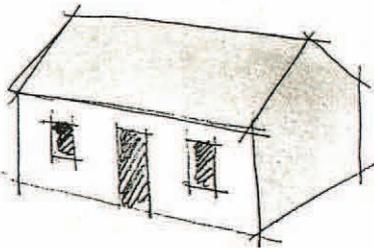
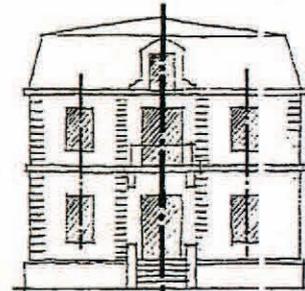
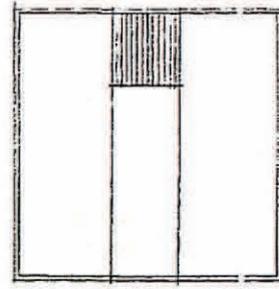
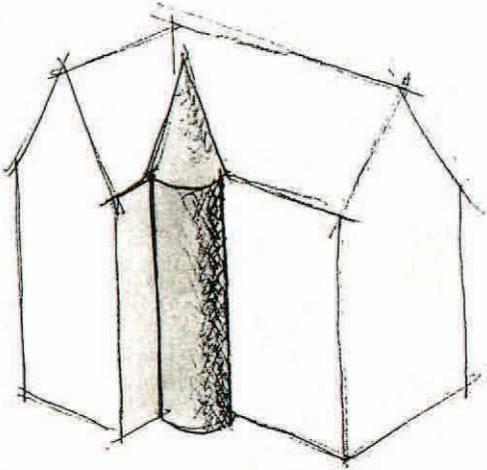
Parallèlement, la production industrielle va permettre une nouvelle approche de l'ornementation, en lui conférant une plus grande autonomie.

Les lambrequins en bois qui courent le long des rives des toits et découpent leurs dentelles sur les saillies des marquises, constituent un des marquages types. L'entreprise Waaser et Bougleux est une des premières à appliquer en France « le dessin au bois découpé mécaniquement ». En fabriquant industriellement des planches de bois découpé, elle ne répond pas seulement à une demande, elle crée une offre de composants qui, indépendamment de projets précis, ouvrent une voie royale à l'industrialisation des produits du bâtiment.

L'année 1867 marque le triomphe de cette nouvelle technique. Tandis que Krantz et Eiffel construisent en métal la galerie des machines pour l'exposition universelle, Kaeffer et C^{ie} reçoit une médaille pour ses produits en bois découpé. On constate une effervescence semblable dans le domaine

des décors en céramiques : qu'ils soient panneaux historiés intérieurs ou bandeaux colorés en façade, leur multiplication est due à l'essor des faïenceries comme celle de Sarreguemines dans la deuxième partie du XIX^e siècle. Les techniques s'industrialisent et permettent la multiplication des panneaux.

C'est ainsi que les villas balnéaires, chalets de montagne, kiosques et abris urbains, même les bâtiments des expositions universelles (c'est-à-dire des architectures légères et/ou éphémères) reçoivent une ornementation souvent exubérante, facilitée par les innovations industrielles.



Conséquences des typologies et styles précédemment décrits, on peut encore relever quatre axes novateurs dans l'architecture balnéaire. Ils s'observent au niveau du plan, des toitures, des greffes de façades et des matériaux¹².

Le plan articulé et le goût pour la dissymétrie et le collage¹³. On l'a vu, la fantaisie prime : l'emprunt à des modèles variés permet aux architectes et entrepreneurs d'inventer de multiples variations à partir d'un modèle de base. Sur des volumes souvent très simples, l'adjonction de divers éléments architecturaux transforme la maison en lui donnant un caractère de loisirs.

Au plan compact parallélépipédique va s'opposer le plan articulé, plus ludique, par lequel la maison semble sortir des limites de la géométrie régulière et accepter des extensions

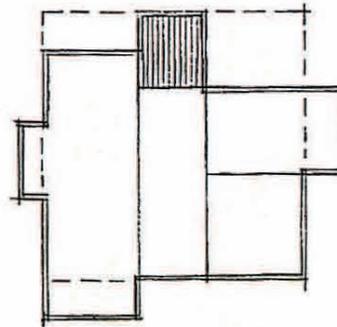
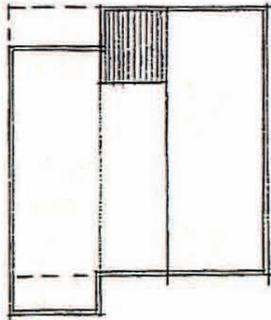
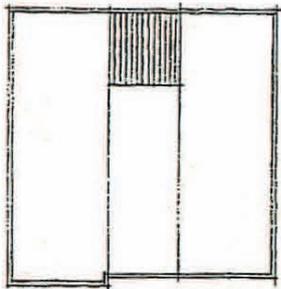
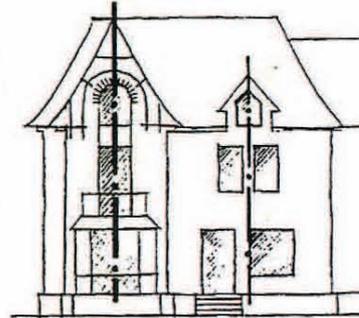
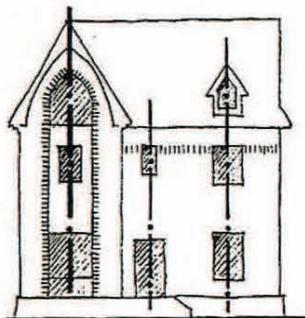
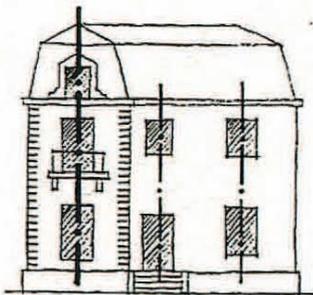


ILLUSTRATION 72
Marquage balnéaire,
collages
Rebiffé 1982, p. 53

ILLUSTRATION 73
Du plan compact
au plan pittoresque
Rebiffé 1982, p. 45



73

multiples : avant-corps projetés en avant, aile unique accolée sur un côté, tourelle encastrée sont autant d'appendices anarchiques s'inspirant des modèles ruraux, noble manoir et ferme traditionnelle confondus. Le goût pour l'exotisme est à la fois géographique et historique, et nivelle les références sociales dans une esthétisation généralisée.

Par exemple, ce qui était pour la ferme une nécessité fonctionnelle – les différents bâtis indispensables à l'exploitation – devient un caractère esthétique fondé sur la dissymétrie. A l'intérieur de la maison la structure interne bouge pour amener le regard à se projeter vers l'extérieur. La maison se retourne comme un gant !

L'un des marquages les plus fréquents est l'adjonction d'une tour ronde, à pans coupés ou carrée, de type phare. Cette

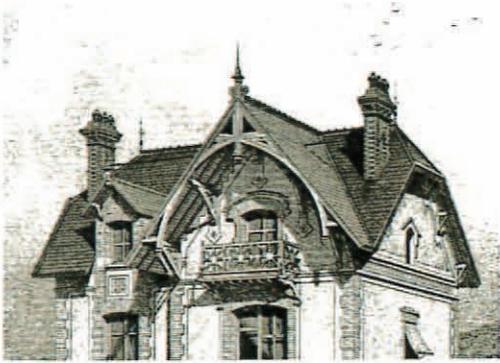
dernière est très répandue aux Sa , et souvent favorite chez l'architecte Charrier (villas Thaïs, La Roche-Pie, Beaumanoir, Ker Luc...). Elle transforme la villa en lui donnant un air de manoir. L'utilisation de ces tourelles est variée, de la fonction représentative – petit salon ou belvédère – à la plus fonctionnelle – emplacement des escaliers ou des pièces de service. Mais, dans tous les cas, elle permet au propriétaire de se distinguer en anoblissant la structure initiale de sa maison.

On note les mêmes applications sur les maisons à rez-de-chaussée pour marquer les entrées. Même si les effets sont plus modestes, l'intention fantaisiste reste la même. Pour exemple, la villa Bertha, promenade Maréchal Joffre.

La tendance est donc au collage, à l'hybridation des solutions.

12 Rebiffé 1982 op. cit.
13 Idem

La complexité des toitures



La complexité des toitures¹⁴. En complément des excroissances de la villa, le toit est un élément primordial de l'architecture balnéaire.

Le choix de l'ardoise, matériau noble et riche, est systématique. Il permet la distinction d'avec les maisons traditionnelles, recouvertes en tuiles et selon une technique très particulière aux Sa la tige de botte. L'emploi de l'ardoise est plus souple, permettant des fantaisies nombreuses selon l'inspiration de l'architecte.



ILLUSTRATION 74
Villa à Houlgate (détail)
 Planche de Viollet-Leduc
Habitations modernes
 Paris, Lemercier, 1874

ILLUSTRATION 75
Villa à Passy (détail)
 Planche de Viollet-Leduc
Habitations modernes
 Paris, Lemercier, 1874

ILLUSTRATION 76
Maison de campagne, Bas-Rhin (détail)
 Planche de Viollet-Leduc
Habitations modernes
 Paris, Lemercier, 1874

ILLUSTRATION 77
Chalets La Roche-Pie, Beaumanoir et Ker Luc
 Arch. Ch. Charrier
 Photo V. Jacques, 2010
 Inventaire APROPO

77

Pour autant, le toit dépasse sa fonction de couverture : il devient un enjeu décoratif, coiffant les différents volumes de la maison, et participe grandement à l'animation des façades. Leurs formes particulières donnent une identité à la maison, la sortant de l'anonymat de la rue. Cette option est d'autant plus prisée aux Sa que le parcellaire étroit autorise peu les jeux volumétriques.

Si l'emploi du pignon est le cas le plus fréquent, tous les artifices de la toiture sont convoqués avec maestria (épi ou

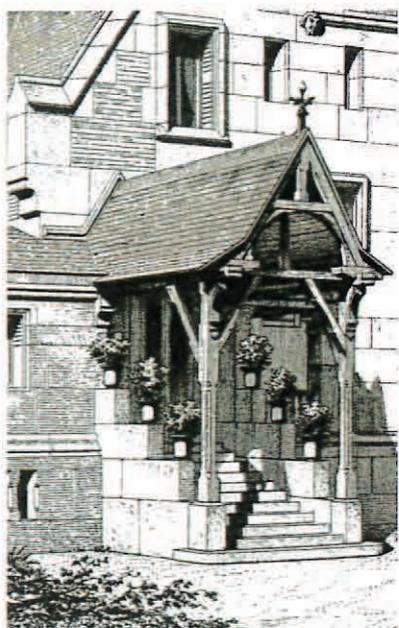
crête de faîtage, en plomb ou en bois, lucarne, brisis, fermes extérieures, lambrequins).

Les toitures à brisis presque verticaux et les pignons sur la façade principale vont permettre l'aménagement des combles en chambres d'amis ou de domestiques, procédé astucieux pour gagner un étage sans que la maison ait la gravité des maisons citadines à étages superposés.

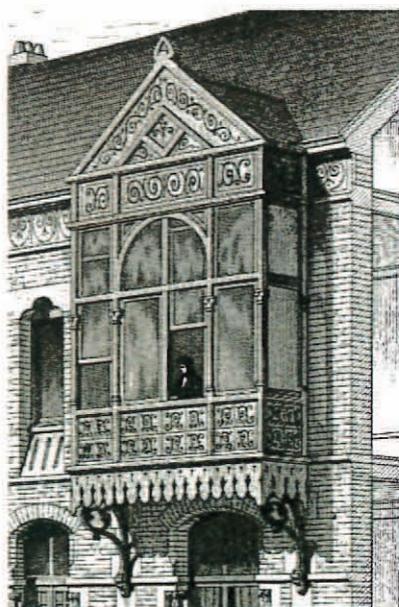
Les constructions plus modestes utiliseront la tuile plate mécanique, mais surtout dans les années de l'entre-deux-guerres.

14 Recette 1982 ep-02

Détail : loggia, entrée



Détail : bow-window



Relation intérieur-extérieur : le bow-window, l'oriel, la loggia, les balcons, les terrasses. La villa de bordure de mer développe une relation avec l'extérieur tout à fait novatrice en cette fin du XIX^e siècle. Contrairement à la maison de ville repliée sur elle-même et préservant son intimité, la villa balnéaire cherche la vision panoramique. Le propriétaire veut contempler la mer, regarder la foule des promeneurs qui défile sur le Remblai, mais cherche aussi à être vu¹⁵. Les bow-windows, balcons, terrasses et loggias deviennent des espaces de transition où les occupants du lieu peuvent apparaître comme sur une scène. On assiste progressivement



ILLUSTRATION 78

**Maison de campagne
Creil, Oise (détail)**
Planche de Viollet-Leduc
Habitations modernes
Paris, Lemerrier, 1874

ILLUSTRATION 79

**Maison privée
Hamburg (détail)**
Planche de Viollet-Leduc
Habitations modernes
Paris, Lemerrier, 1874

ILLUSTRATION 80

Oriel, rue Guynemer
Photo V. Jacques, 2010
Inventaire APROPO

ILLUSTRATION 81

Oriel, villa Magaud
Photo V. Jacques, 2010
Inventaire APROPO

E1

à une théâtralisation de la vie intime, modulable à souhait, puisqu'à tout moment les usagers peuvent s'éclipser dans les coulisses, c'est-à-dire dans la profondeur de la maison.

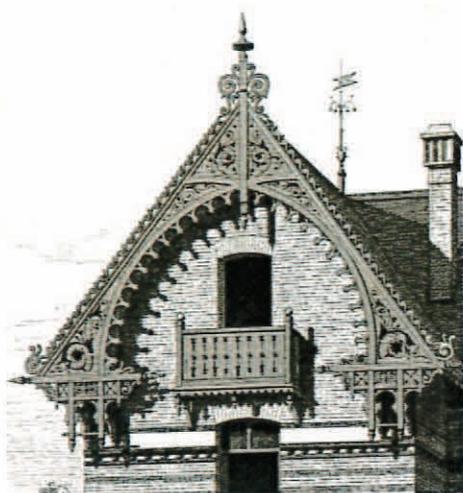
Sur le plan architectural, le bow-window et l'oriel constituent des traitements particuliers de la fenêtre¹⁶. Plus encore que la projection vers l'extérieur, le bow-window et l'oriel favorisent la vision latérale, aspect très judicieux pour les maisons situées dans les rues perpendiculaires au remblai, comme celles de la rue Guynemer ou de l'avenue Paul-Doumer. De plus, ils deviennent des éléments décoratifs de façade,

atténuant ainsi la rigueur graphique de la composition d'ensemble. Meneaux et traverses fragmentent la paroi vitrée comme pour renforcer la sensation de protection. Le paysage extérieur ainsi cadré s'offre en une vision kaléidoscopique contraire à celle offerte par nos grandes baies vitrées contemporaines !

Autour des bow-windows et des oriels, il existe quantité de variantes : en rez-de-chaussée, nous trouvons parfois des extensions qui suggèrent la véranda plus contemporaine, mais dont la surface réduite ne peut pas être considérée comme une pièce supplémentaire.

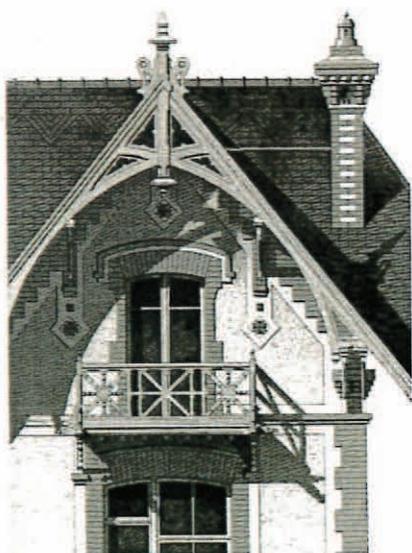
15 Rebifé 1982, op. cit.
16 Le bow-window ou rez-de-chaussée d'une maison est la grande extérieure d'un espace trapézoïdal délimité par trois fenêtres. L'oriel est situé en étages, de la forme rectangulaire, héritier lointain des échouettes médiévales. C'est souvent un ouvrage de maçonnerie, alors que le bow-window est en bois et plaqué sur la façade.

Lambrequin



62

Fermette



32



34

L'oriel sur une façade est une avancée en encorbellement, généralement réalisé dans la maçonnerie. Typique de l'architecture balnéaire, ce renflement permet de jouir de plus de clarté et de chaleur solaire, et d'une meilleure vue sur mer. Son origine est espagnole contrairement au bow-window d'origine anglo-saxonne, souvent réalisé en bois.

La loggia, située au rez-de-chaussée surélevé, plus rarement au premier étage, domine légèrement les espaces dédiés aux promeneurs¹⁷. Respectant l'alignement de la promenade, elle est à la fois lieu de contemplation et de représentation.



ILLUSTRATION 62

Villa à Deauville (détail)
 Planche de Viollet-Leduc
 Habitations modernes
 Paris, Lemerrier, 1874

ILLUSTRATION 63

Villa à Houlgate (détail)
 Planche de Viollet-Leduc
 Habitations modernes
 Paris, Lemerrier, 1874

ILLUSTRATION 64

Balcons, rue Guynemer
 Villas Eurêka et La Sirène
 Photo V. Jacques, 2010
 Inventaire APROPO

ILLUSTRATION 65

Balcons (bois peint)
 Promenade Clemenceau
 Photo V. Jacques, 2010
 Inventaire APROPO

Au-delà de ce rôle social, la loggia est mieux adaptée que le balcon sur le littoral atlantique, car elle protège des variations climatiques en permettant de jouir à l'abri du spectacle de la mer, et des plaisirs sensoriels liés à cette proximité (odeurs des embruns, caresse du vent...). On la retrouve parfois sous la toiture couronnant un bow-window. Ainsi étagée, elle perd son rôle social et sert de belvédère.

Quand l'habitation de loisirs devient habitation principale, la loggia est fermée par des vitrages, ce qui permet son utilisation toute l'année. Mais, au fil du temps, cette tendance se généralise. L'occupation de la résidence balnéaire est aujourd'hui différente : les vacances plus nombreuses se

fractionnent et s'étalent. En conséquence, les appartements s'équipent de chauffage pour permettre aux propriétaires de venir aux intersaisons. D'autre part, la division contemporaine des anciens appartements engendre une recherche de plus grande rentabilité des mètres carrés. On « récupère » ainsi loggia et balcons en surface habitable, ce qui transforme considérablement la façade des maisons. Les anciens « espaces de transition » sont devenus aujourd'hui des « espaces perdus ».

17 La loggia, d'origine grecque, est un renforcement en retrait façade, formant un espace spacieux à arcades, très souvent couvert. Il réapparaît à la Renaissance en Italie, et son usage se répand ensuite dans toute l'Europe. Dans les villes balnéaires, la loggia désigne usuellement une terrasse couverte ne bordant pas de la façade.

ILLUSTRATION 36

**Porte d'entrée
Villa Ma Folie**

Photo V. Jacques, 2010
Inventaire APROPO

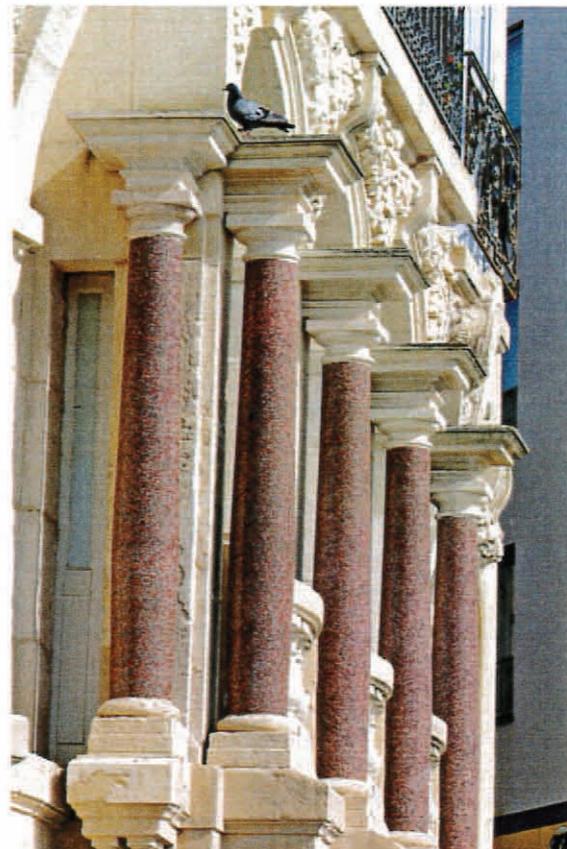


56

ILLUSTRATION 37

**Colonnes en marbre
Villa Mirasol**

Photo V. Jacques, 2010
Inventaire APROPO



57

Esthétique des matériaux : l'effet pittoresque. Très lié à la nouvelle sensibilité promue par l'Art nouveau, le goût pour la juxtaposition de divers matériaux est à la mode en cette fin de XIX^e siècle. A nouveau, le désir de rupture avec le modèle unitaire classique se fait sentir. On valorise l'expression de la variété, et les assemblages ludiques employés en façade deviennent synonymes d'architecture de loisirs. Ces jeux rompent avec l'usage de la traditionnelle pierre de taille, matériau noble de référence utilisé pour la construction des maisons de ville bourgeoises.

De nouvelles peaux s'inventent : dès la fin du XIX^e siècle, les villas se construisent en briques, en schistes ou en granit,

même si, le plus souvent, ce dernier est réservé aux soubassements à cause de sa robustesse. Ces choix de matériaux renforcent l'impression de solidité et excluent le revêtement d'enduit, ce qui élimine les problèmes d'entretien des façades. Les pierres calcaires, trop tendres, sont souvent choisies pour les entourages de fenêtres et de portes ; elles peuvent être sculptées ou utilisées en alternance avec la brique.

Dans les années 1910-1920, plusieurs propriétaires ont misé sur les vertus de la pierre de Chauvigny : il s'agit d'une pierre semi-dure, extraite dans la région poitevine, riche en carrières contrairement à la Vendée. Des appareillages complets de façades ont pu ainsi s'ornier de grandiloquents



88



89



90



91

ILLUSTRATION 88
Fermes du toit
Villa La Lorraine
Place de la Digue
Photo V. Jacques, 2010
Inventaire APROPO

ILLUSTRATION 89
Bandeau céramique
en décor de linteau
Photo V. Jacques, 2010
Inventaire APROPO

ILLUSTRATION 90
Porte d'entrée
Villa La Lorraine
Place de la Digue
Photo V. Jacques, 2010
Inventaire APROPO

ILLUSTRATION 91
Fenêtres géminées
Villa Marie-Louise
Photo V. Jacques, 2010
Inventaire APROPO

bas-reliefs sculptés, apportant plus de noblesse et d'éclat au bâtiment. Mais la pierre de Chauvigny, bien que résistante, reste calcaire, et ne convient pas au climat maritime, surtout pour des programmes complets.

La brique est très adaptée, le plus souvent utilisée avant l'apparition du béton armé pour les chaînages, les voûtes, les linteaux, et devient un élément de coloration et d'animation des façades par les multiples combinaisons d'assemblage.

Le bois, employé pour les maisons à colombages (style basque et normand), nécessite un entretien fréquent et sera

rapidement remplacé par de faux colombages en béton. Mais, d'une façon globale, sa facilité d'utilisation le maintiendra comme matériau idéal pour la réalisation des fermes extérieures des toitures, des balcons et loggias.

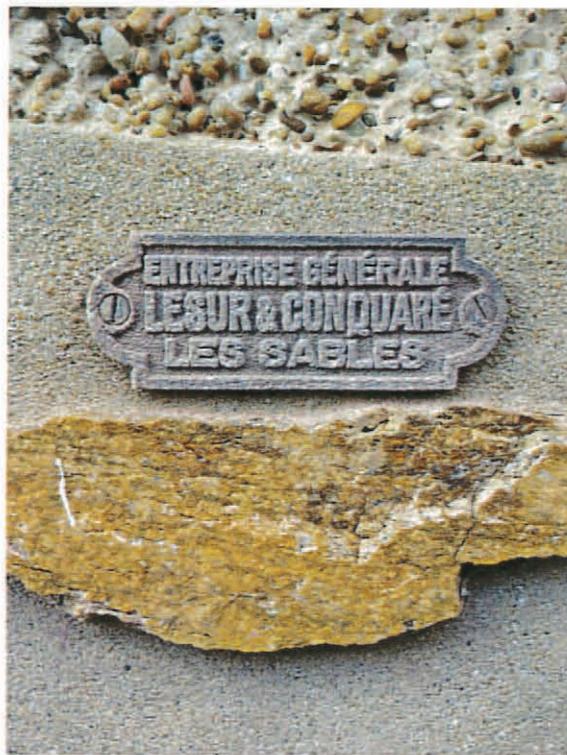
Aujourd'hui, un grand nombre de ces détails décoratifs disparaît lors des rénovations, faute de moyens techniques et financiers.

Enfin, on utilise la céramique et les briques vernissées pour la réalisation de bandeaux décoratifs, et pour les encadrements.

Le mélange et les combinaisons de tous ces matériaux participent de concert à l'image colorée des rues.



92



93

ILLUSTRATION 92

Villa néo-normande
Rue des Deux-Phares

Photo L. Robin, 2010
Collection particulière

ILLUSTRATION 93

Villa néo-normande (détail)
Rue des Deux-Phares

Photo L. Robin, 2010
Collection particulière

ILLUSTRATION 94

Villa Les Palmiers
et Chalet Caprice

Photo V. Jacques, 2010
Inventaire APROPO

Outre la typologie et le décor, des facteurs d'ordre social viennent amplifier ce goût pour la fantaisie et l'originalité.

L'architecte se doit d'être à l'écoute de son client et cherche à satisfaire son désir. Leur relation est renforcée, et l'élaboration de la villa peut résulter d'une négociation ardue entre les deux protagonistes.

D'autre part, la saisonnalité de la maison de villégiature la rend sensible aux caprices de la mode. Conçue pour le farniente, elle se déleste de la nécessité de durer : les façades perdent leur rigueur, s'ornent et s'ouvrent sur la nature environnante. En fait, elles se féminisent, adoptent des parures et des fards, une manière d'être rapidement au goût du jour et – pourquoi pas ? – en avance sur leur temps.

Une série de facteurs concourt donc à une véritable transformation des franges littorales. La ville balnéaire, née de la mutation sociale, se transforme en terrain d'innovations. L'imagination des hommes de l'art, libérée du carcan académique, vient rejoindre les désirs d'une clientèle bourgeoise avide de plaisirs et d'évasion. Les progrès techniques apportent leur lot de nouveauté dans le façonnage des matériaux. Aux Sables-d'Olonne, au-delà de l'effet de surface particulièrement accentué et dû à la mitoyenneté contrainte, le regard du promeneur ne s'ennuie jamais devant l'originalité des façades encore visibles. Loin d'une thématique uniforme : plans, décors, styles, inspirations multiples procurent à chaque villa son caractère et son individualité.