PIÈCE N°3

VERSION APPROUVÉE DU 12/02/2026

Orientations d'aménagement et de programmation

VOLUME 5

OAP THÉMATIQUE CLOS-MASURE

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Accueillir l'avenir, préserver l'espace

LE HAVRE SEINE MÉTROPOLE

Sommaire

Introduction 5

Comment lire l'OAP ? 7

Définition et méthodologie 9

Le clos-masure
Méthodologie d'identification
Stratégie de préservation

Préserver les clos-masures 15

Bâtiments
Alignements d'arbres, haies et talus
Accès et circulations
Cour intérieure et gestion des vues

Introduction

Le clos-masure est bien plus qu'une simple ferme : c'est l'identité paysagère et architecturale emblématique du Pays de Caux. Constitué d'une cour plantée, entourée de talus surmontés de haies brise-vent et abritant des bâtiments agricoles traditionnels, il forme un ensemble unique au monde. Face aux évolutions des pratiques agricoles et aux pressions foncières, ce patrimoine exceptionnel est aujourd'hui fragile et nécessite une attention particulière.

Cette OAP thématique a été conçue pour accompagner l'évolution de ces espaces tout en respectant « l'esprit des lieux ». Elle permet d'encadrer leurs transformations (réhabilitation, changement de destination, constructions neuves) afin qu'elles ne dénaturent pas leur structure originelle. Elle s'impose aux projets situés au sein des clos-masures identifiés comme remaruquable ou d'intérêt au règlement graphique.

Ce document détaille les composantes fondamentales qui font la valeur du clos-masure. Il attire l'attention sur l'importance du talus planté et des alignements d'arbres, véritables architectures végétales, mais aussi sur l'organisation des bâtiments autour de la cour. Il offre des clés de lecture pour comprendre comment implanter une nouvelle construction ou restaurer un bâtiment existant sans rompre l'harmonie de l'ensemble.

Il s'agit également d'un outil pratique pour adapter ces lieux aux modes de vie actuels. L'OAP propose des solutions pour gérer les projets d'agrandissement, les alignements boisés ou encore les accès, en conciliant confort d'usage et respect du patrimoine. Elle ébauche une transition douce entre l'héritage cauchois et les besoins contemporains et permet à ce patrimoine de se réinventer pour continuer d'exister.

Comment lire l'OAP ?

Les orientations définies dans cette OAP s'appliquent sur **les clos-masures remarquables et d'intérêt** identifiés dans le cadre de l'élaboration du PLUi Le Havre Seine Métropole. **Cette identification est le fruit d'un inventare rigoureux** dont la méthodologie est présentée dans la première partie de ce document. **Chaque clos-masure ainsi inventorié fait l'objet d'une fiche descriptive disponible dans l'annexe de ce volume** (Volume 5 – Clos-masures remarquables et d'intérêt)

Pièce à part entière du PLUi, cette orientation d'aménagement et de programmation doit être lue en complément des dispositions du règlement écrit, notamment les éléments précisés dans les titres 2 à 7, concernant les dispositions applicables à l'ensemble du territoire et sur les différentes zones du règlement graphique ainsi que des autres orientations d'aménagement et de programmation thématiques.

Conformément au Code de l'urbanisme, **les autorisations de construire délivrées dans ces ensembles doivent être compatibles avec les dispositions de cette OAP**. Toutefois, conscients que les situations peuvent être diversifiées, nous avons fait le choix d'une structure à deux niveaux pour offrir la souplesse nécessaire à l'adaptation aux contextes locaux.

DES ORIENTATIONS POUR GARANTIR L'INTÉGRATION URBAINE

Le premier niveau de lecture regroupe les orientations prescriptives. Identifiables graphiquement dans le document par leur fond rosé, elles fixent des obligations de résultats concernant l'implantation, la volumétrie ou encore l'aspect extérieur des constructions. **Ces dispositions sont opposables : le projet doit les respecter pour garantir son insertion harmonieuse dans le site. Si le pétitionnaire souhaite proposer une solution architecturale différente de celle énoncée, il devra démontrer que son projet permet d'atteindre un niveau de qualité au moins équivalent aux objectifs fixés**.

DES RECOMMANDATIONS POUR FAVORISER LA QUALITÉ D'USAGE

Le second niveau de lecture rassemble les recommandations. Ces dispositions, qui concernent notamment l'agencement intérieur, le confort des logements ou certains choix techniques, ont une valeur incitative et pédagogique. Elles ne constituent pas des motifs de refus d'autorisation mais définissent le standard de qualité attendu par la collectivité. Elles servent de base à la négociation pour optimiser les projets et encourager les maîtres d'ouvrage à préserver les qualités architecturales et paysagères des clos-masures.

Ces éléments sont accompagnés de schémas illustratifs et de photographies qui précisent certaines orientations. **Ces derniers ne sont ni exhaustifs, ni prescriptifs**.

Définition et méthodologie

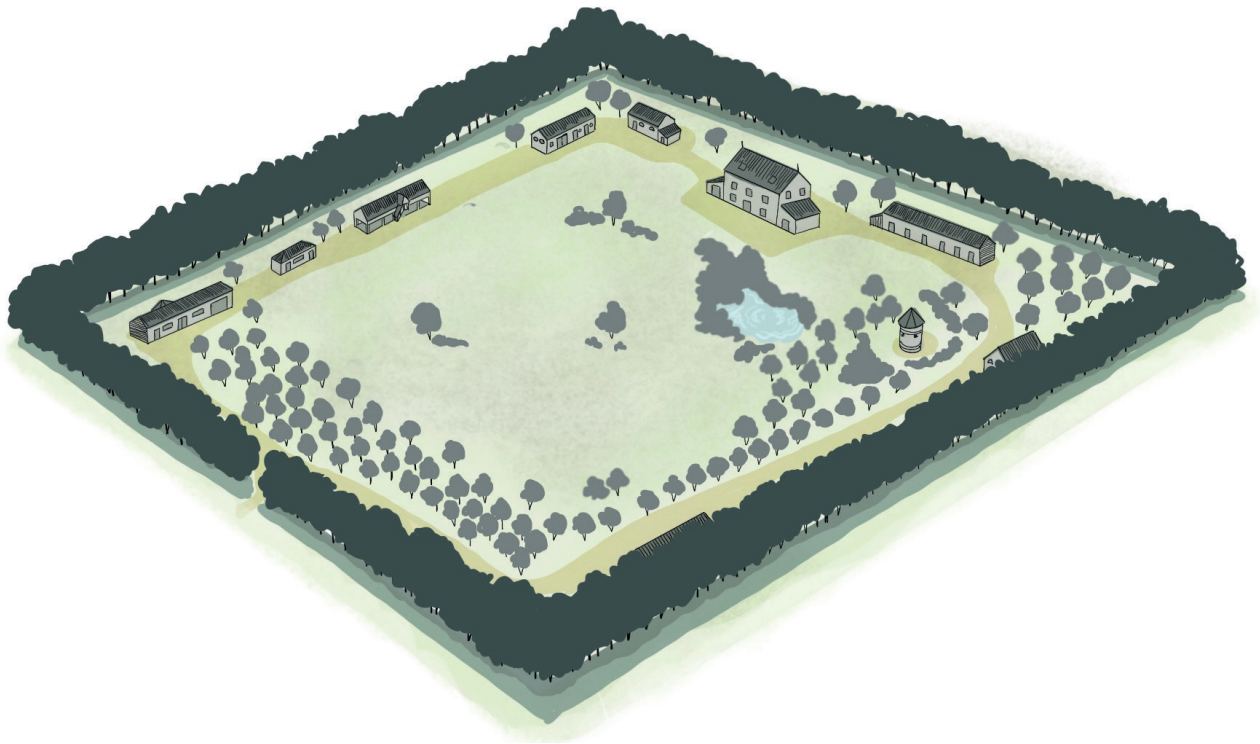
Le clos-masure constitue l'ADN du paysage cauchois, une structure complexe mêlant architecture rurale et génie végétal. Ce chapitre liminaire pose les bases de la compréhension de ce patrimoine en détaillant ses composantes fondamentales : le talus planté, la cour et le bâti vernaculaire. Il explicite également la démarche d'inventaire qui a permis de classer les sites selon leur état de conservation, une étape indispensable pour identifier les enjeux spécifiques à chaque typologie et justifier les niveaux de protection appliqués

Le clos-masure

Le clos-masure est une structure de ferme héritée du XIIe siècle et spécifique au Pays de Caux, composée d'un corps de ferme structuré autour d'une cour centrale et entourée de talus plantés d'arbres de haut-jet qui créent une forme géométrique carrée, trapézoïdale ou rectangulaire. Il est le marqueur d'une organisation agricole locale et historique, véritable module de base de l'habitat rural traditionnel cauchois. Cette singularité propre au pays de Caux est à préserver et à mettre en valeur.

Hauts d'un à deux mètres, les talus sont généralement creusés de part et d'autre d'un fossé, et sont appelés « fossé cauchois ». Les arbres y sont plantés en partie sommitale, sur une à deux rangées, voire davantage. D'une hauteur de quinze à vingt mètres, les alignements se composaient historiquement de diverses essences - hêtres, chênes, châtaigniers, érables - et furent progressivement remplacés par des alignements monospécifiques. Les différents bâtiments agricoles sont implantés parallèlement ou perpendiculairement aux talus, chacun dédié à une vocation précise : four à pain, cellier, étable, grange charreterie, etc.

Afin d'assurer le bon fonctionnement de l'exploitation sur un sol argileux situé sur un plateau, la cour comportait une à plusieurs mares et des pommiers qui servaient à la fabrication d'alcool. Tous ces éléments ont fait des clos-masures des patrimoines agricoles exceptionnels et spécifiques au Pays de Caux. Par ailleurs, leur situation et leur nombre sur le plateau leur confèrent une place importante dans la trame verte et bleue du territoire.



Clos-masure traditionnel organisé autour d'une cour centrale et ceinturé par des alignements d'arbres sur talus

Méthodologie d'identification

Le recensement des clos-masures sur le territoire de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole a été réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

À cet effet, plusieurs critères ont été retenus et peuvent se cumuler pour qualifier les quelques 1 000 clos-masures répertoriés sur le territoire :

- Fonction agricole historique ;
- Qualification de la ceinture boisée ;
- Qualification des bâtiments ;
- Présence de mare et/ou de verger ;
- Perception de « l'esprit clos-masure »

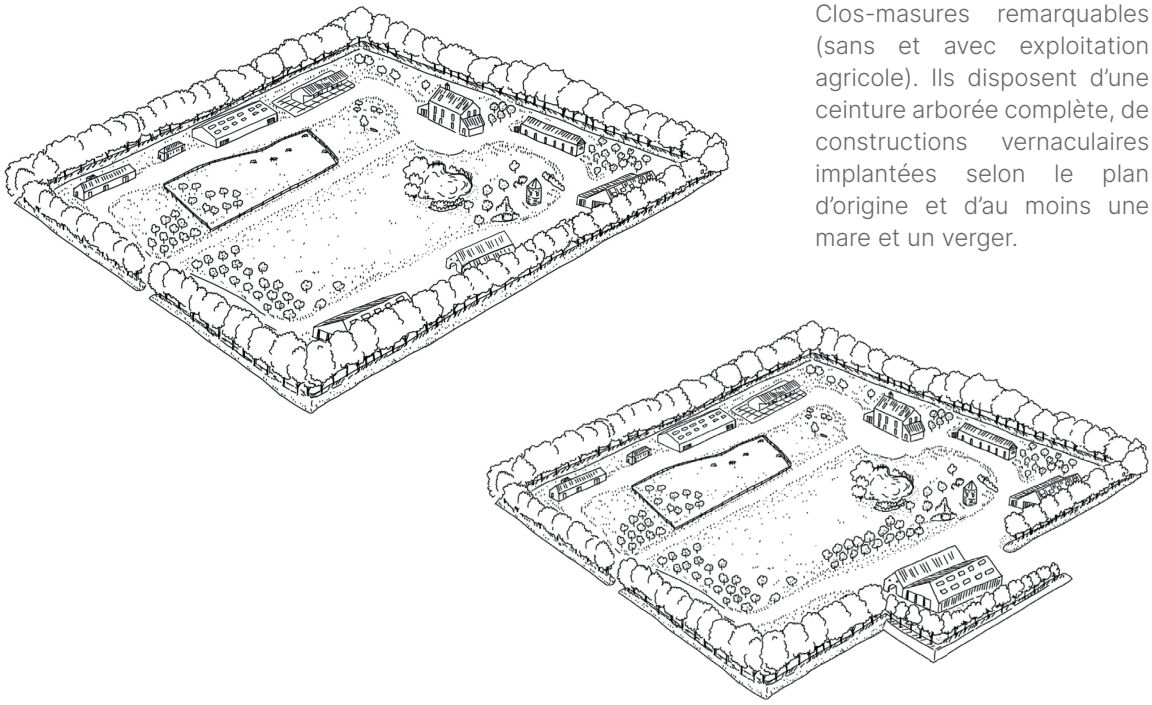
Ce travail a mis en avant que, bien qu'étant toujours présents, ces éléments sont souvent dégradés et beaucoup moins nombreux qu'auparavant. Cela renforce le caractère singulier de ceux qui ont su traverser le temps et justifie la mise en œuvre de dispositions spécifiques dans le PLUi. Suivant leur état de conservation et leur composition, quatre types de clos-masures ont été identifiés :

A • Les clos-masures qualifiés de remarquables sont ceux qui présentent une valeur exceptionnelle : conservation ou restauration des talus plantés, constructions traditionnelles et vernaculaires typiques du Pays de Caux, présence de mares et/ou de vergers. Il s'agit des clos-masures les mieux préservés qui constituent des repères et marqueurs du paysage cauchois. Ces clos-masures représentent environ 3 % des clos-masures du territoire **[1]**.

B • Les clos-masures qualifiés d'intérêt représentent environ 40% des clos-masures répertoriés, ce sont ceux qui ont conservé leurs caractéristiques originelles et ont connu quelques évolutions mineures (ceinture arborée globalement préservée, bâtiments, organisation de la cour intérieure, etc.) qui ne remettent pas en cause leur qualité paysagère et patrimoniale. L'esprit « clos-masure » y persiste et des actions de restauration peuvent être envisagées pour préserver dans le temps leur valeur paysagère **[2]**.

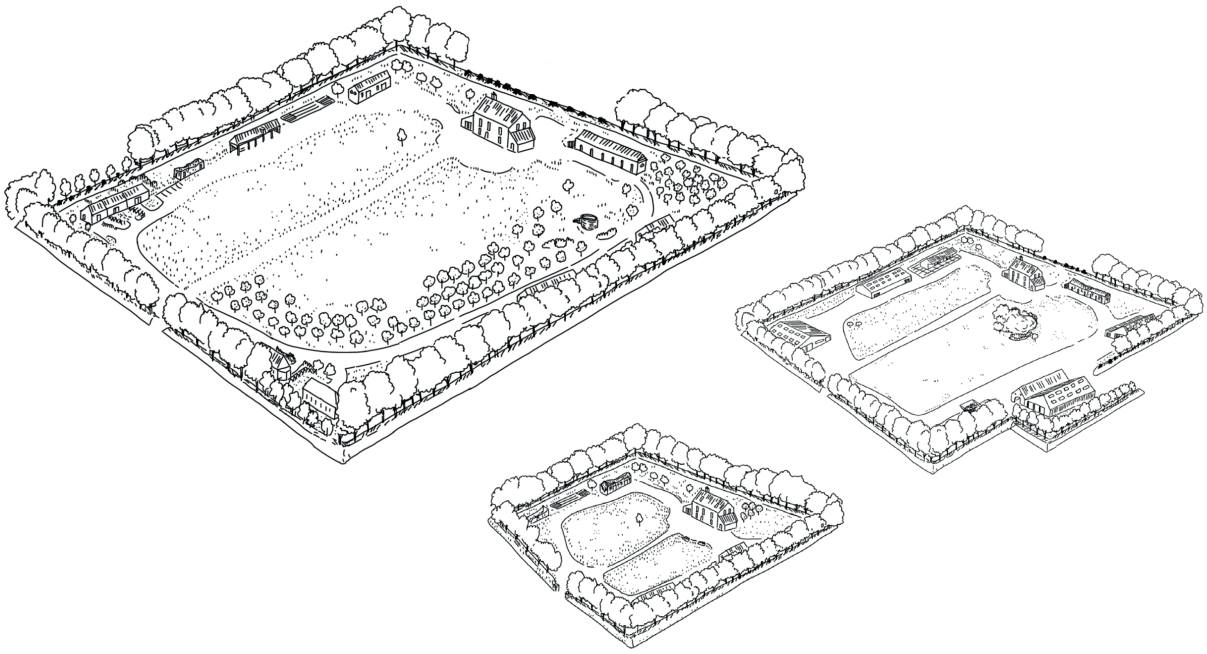
C • Les clos-masures dégradés sont ceux qui, au gré des évolutions du bâti et des éléments paysagers, ont perdu partiellement leurs caractéristiques originelles et leur cohérence d'ensemble (environ 35 % des clos-masures).

D • Les clos-masures disparus dont les caractéristiques originelles ont été totalement effacées, au gré des évolutions du bâti et de la suppression des éléments végétaux (environ 22 % des clos-masures).



[1]
Clos-masures remarquables (sans et avec exploitation agricole). Ils disposent d'une ceinture arborée complète, de constructions vernaculaires implantées selon le plan d'origine et d'au moins une mare et un verger.

[2] Clos-masures d'intérêt (sans et avec exploitation agricole). Ils disposent d'une ceinture arborée quasi-complète, de constructions vernaculaires implantées selon le plan d'origine légèrement modifiées et d'une mare et/ou un verger.



Stratégie de préservation

La stratégie de préservation et de mise en valeur des clos-masures dans le PLUi se traduit par le recours à différents dispositifs dont l'usage est adapté aux caractéristiques et typologies des clos-masures répertoriés.

PRESCRIPTIONS DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Les clos-masures remarquables et d'intérêt ont été identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme. Ils sont repérés sur le règlement graphique et disposent de prescriptions spécifiques dans le règlmeent écrit (Titre 2 – Prescriptions associées aux clos-masures). Ces prescriptions concernent en particulier les nouvelles constructions (aspect extérieur, principes d'implantation) et les accès ;

Les éléments constitutifs de clos-masures (alignements d'arbres, mares, vergers et bâtiments remarquables) sont identifiés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Ils sont également repérés sur le règlement graphique et disposent de prescriptions spécifiques dans le règlmeent écrit (Titre 2 – Préservation des éléments de paysage et du patrimoine)

OAP THÉMATIQUE

En complément des dispositions règlementaires, la présente OAP décline les prescriptions et les recommandations applicables aux projets implantés au sein des clos-masures. Ces éléments, présentés dans le chapitre suivant, s'imposent dans un rapport de compatibilité avec les autorisations d'urbanisme.

Cette stratégie en deux volets permet de préserver les éléments constitutifs des clos-masures tout en apportant des marges de manoeuvre pour les projets. Elle tente de faire la synthèse entre des besoins de conservation, essentiels pour entretenir « l'esprit clos-masure » et la nécessité d'adapter ce patrimoine aux pratiques agricoles actuelles et aux nouvelles manières d'habiter.

©Commune de Pierrefiques

Préserver les clos-masures

Intervenir au sein d'un clos-masure exige un équilibre subtil entre la sauvegarde de l'esprit des lieux et l'adaptation aux besoins contemporains. Cette partie opérationnelle traduit la stratégie de préservation en règles concrètes, distinguant les prescriptions impératives des recommandations qualitatives. Qu'il s'agisse de restaurer le bâti ancien, de renouveler les alignements d'arbres ou d'aménager la cour intérieure, ces dispositions visent à accompagner les mutations de ces espaces sans jamais rompre l'harmonie de cette forme urbaine et paysagère unique.

Bâtiments

Les bâtiments à usage agricole sont bien souvent destinés à l'exploitation ou au stockage (étables, granges, charreteries, etc.). Ils voient le plus souvent leur faîtage (ligne de toit) implanté parallèlement ou perpendiculairement aux limites du clos-masure. Lorsqu'ils ont fait l'objet d'un changement de destination, ils ont plus ou moins conservé leur caractère architectural historique.

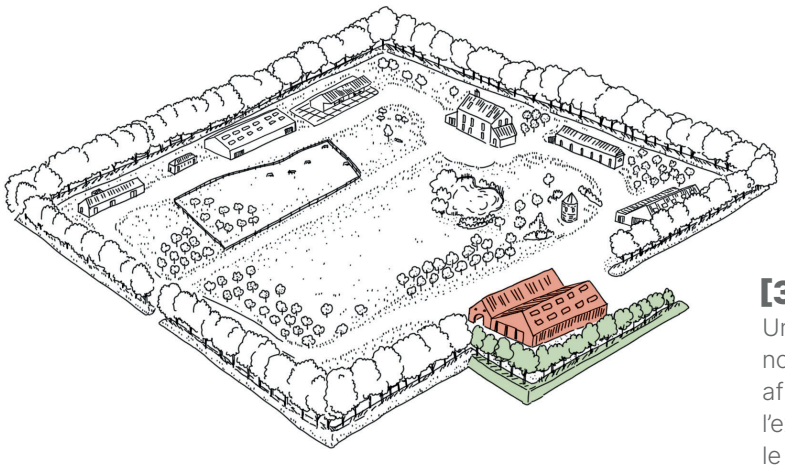
L'habitation principale du clos-masure se trouve quant à elle en périphérie ou au centre du clos-masure et présente, dans la plupart des cas, un intérêt architectural typique de la région normande (longères ou maisons de maîtres).

PRESCRIPTIONS

Constructions traditionnelles
Toutes les constructions traditionnelles et vernaculaires cauchoises doivent être préservées (grange, étable, pigeonnier, maison de maître, puits, four à pain, murs d'enceinte, piliers de portail, murets, etc.).

Travaux de restauration
Les travaux de restauration conserveront autant que possible la charpente d'origine et les différentes boiseries en veillant notamment à l'entretien des clins de bois en façade (en particulier en pignon). En outre, ils veilleront à éviter toute utilisation du ciment (incompatible avec les propriétés des matériaux traditionnels).

Divisions parcellaires
En cas de division parcellaire au sein d'un clos-masure, une attention particulière doit être portée à la délimitation des nouvelles limites parcellaires, qui devront respecter une distance adéquate par rapport aux constructions existantes pour permettre leur usage et leur entretien.



[3]
Un talus reconstitué ceinture les nouveaux bâtiments agricoles afin de concilier les besoin de l'exploitation et son impact dans le grand paysage

Alignements d'arbres, haies et talus

Une haie est un linéaire de végétation ligneuse, implantée à plat, sur talus ou sur creux, et constituée d'arbres, d'arbustes ou d'autres ligneux (ronces, genêts, ajoncs…).

Un alignement d'arbres est caractérisé par la présence d'une unité linéaire de végétation ligneuse composée d'arbres ou d'arbustes. Plantés sur un talus d'environ deux mètres de haut ou non, ces derniers respectent une certaine continuité et un enchaînement dans leur implantation. Dans les clos-masures, les alignements d'arbres peuvent être constitués d'une seule ou de plusieurs essences comme le chêne, le hêtre ou le tilleul et être implantés sur une seule ou plusieurs rangées d'arbres en quinconce.

L'alignement d'arbres et le talus sont des éléments caractéristiques du clos-masure, tant ils marquent la délimitation de son enceinte et revêtent des intérêts environnementaux certains. Ils peuvent être bordés d'un fossé, appelé « fossé cauchois », renforçant les intérêts écologiques et hydrauliques de ces derniers.

Une liste d'essences adaptées est disponible en annexe de l'OAP Nature et Biodiversité.

PRESCRIPTIONS

Évolution des clos agricoles

Les clos-masures accuillant une activité agricole nécessitant une extension peuvent déroger au principe de maintien des talus, talus plantés, haies et/ou alignements d'arbres de haut-jet. Dans ce cas, il est demandé la reconstitution d'un talus planté d'une longueur au moins équivalente au linéaire détruit. Il sera disposé de manière à ceinturer les nouveaux bâtiments ou extensions **[3]**.

Dimensionnement des talus

Les talus crées ou restaurés auront une hauteur de 1 m à 2 m ainsi qu'une pente de 50° à 60° afin de limiter leur emprise au sol et de favoriser leur stabilité. La largeur minimum au sommet conseillée est de 0,80 m pour y planter un alignement simple, et de 1,20 m pour y planter un alignement double en quinconce. On veillera à limiter les apports extérieurs de terre, en accompagnant ces talus de fossés d'une profondeur de 0,30 m environ **[4]**.

Plantations des haies

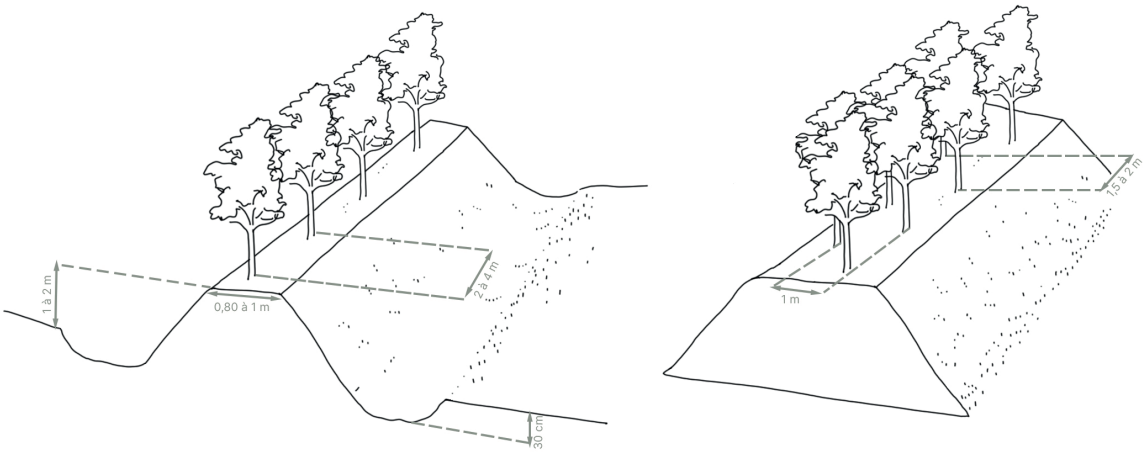
Les haies et talus plantés favoriseront les compositions en plusieurs strates de végétation et d'essences locales adaptées au changement climatique telles que le chêne sessile (*Quercus patraea*), le hêtre (*Fagus sylvatica*), l'érable sycomore (*Acer pseudoplatanus*), le châtaigner (*Castanea sativa*), ou l'amélanchier (*Amelancier ovalis*) **[5]**.

Recul des constructions

Les nouvelles constructions et installations respecteront un recul de 15 mètres par rapport aux haies et alignements boisés identifiés. Le système racinaire, l'ensoleillement, le risque de chute et le potentiel de développement des essences est à considérer pour définir ce recul.

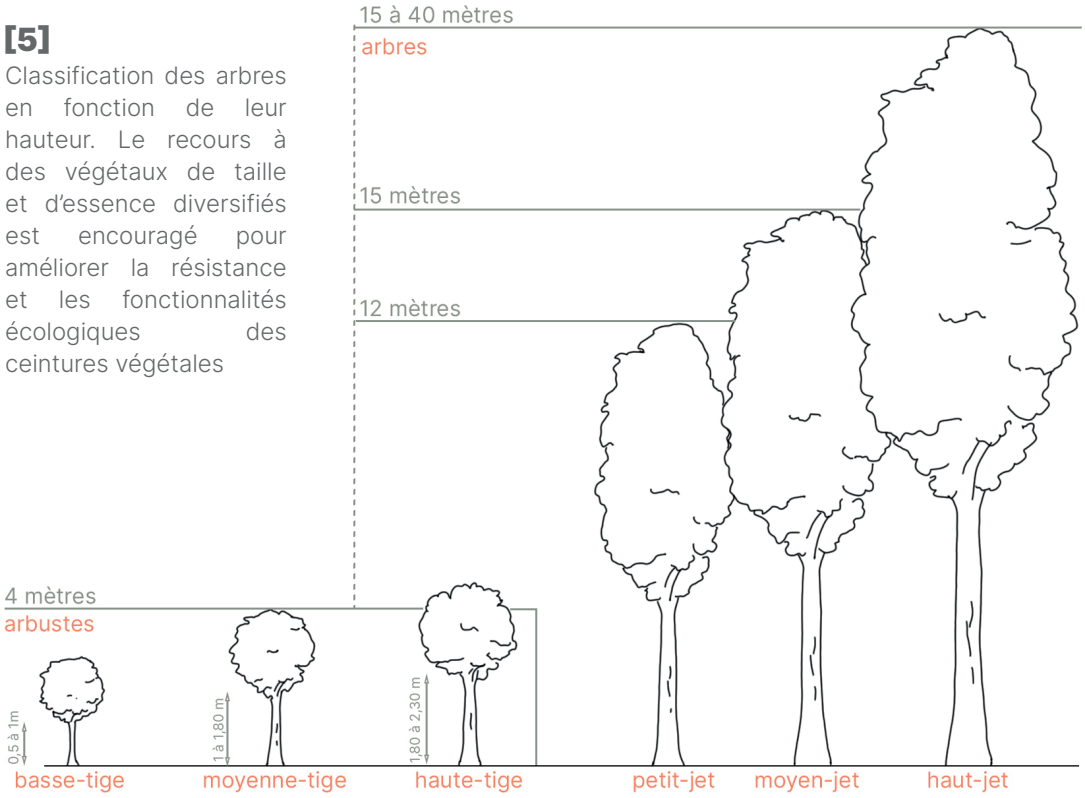
[4]

Dimensionnements d'un talus cauchois simple (à gauche)
et d'un talus cauchois planté d'un alignement d'arbres en quinconce



[5]

Classification des arbres en fonction de leur hauteur. Le recours à des végétaux de taille et d'essence diversifiés est encouragé pour améliorer la résistance et les fonctionnalités écologiques des ceintures végétales



Accès et circulations

Pour accéder à l'intérieur d'un clos-masure, les ouvertures dans les talus sont généralement limitées en taille et peu nombreuses en fonction de leur superficie, favorisant la perception d'un espace ceinturé par le végétal.

PRESCRIPTIONS

Gestion des voies de desserte
La rénovation ou la création d'accès évitera la réalisation de nouvelles voies de desserte ou tronçons de voies au sein du clos-masure.

RECOMMANDATION(S)

Revêtement des cheminements
Pour éviter le ruissellement, les inondations et la détérioration des éléments caractéristiques du clos-masure, notamment les talus, l'utilisation de matériaux perméables ou semi-perméables tel que les revêtements alvéolaires, les pavés filtrants, sera privilégiée pour les espaces de circulation.

Cour intérieure et gestion des vues

La cour centrale désigne l'espace, enherbé ou non, laissé libre de toute construction majeure. Elle est souvent encadrée par les différents bâtiments du clos.

PRESCRIPTIONS

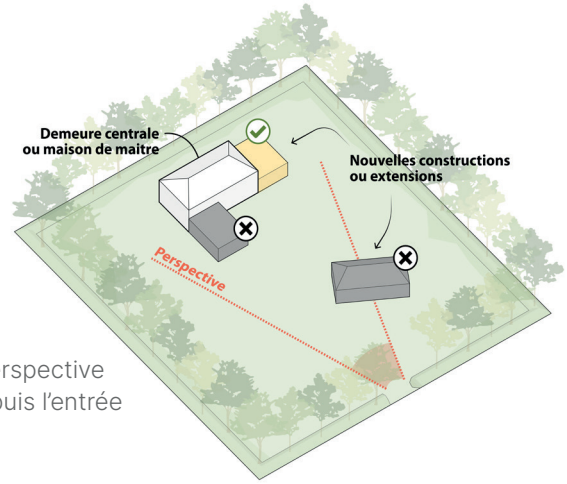
Aménagement de la cour
La cour conservera un espace ouvert et enherbé, au cœur du site, pour préserver l'esprit du clos-masure.

Plantation de la cour
La plantation d'arbres dans la cour devra respecter la densité d'un arbre par tranche de 200 m² d'unité foncière. Les essences locales seront privilégiées, notamment les pommiers et les poiriers permettant la (re)constitution de vergers. Les haies sont autorisées si elles permettent d'améliorer la qualité paysagère de l'ensemble et qu'elles sont de nature à favoriser la biodiversité, notamment par l'implantation et le développement de la flore et de la faune locales.

Perspective remarquable
Dans certains cas, la construction principale d'habitation est implantée au centre de la cour dans l'axe d'entrée du clos-masure créant une perspective remarquable. Les projets devront à ce titre porter une attention particulière à la préservation de cette perspective **[6]**.

RECOMMANDATION(S)

Plantation de la cour
La plantation d'arbres dans la cour privilégiera des essences basses ou arbustives, ainsi que les arbres fruitiers constitutifs d'un verger, pour renforcer l'esprit du clos-masure créé par la hauteur des alignements d'arbres formant son enceinte.



[6]
Respect de la perspective remarquable depuis l'entrée du clos-masure

©Vincent Rustuel

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Accueillir l'avenir, préserver l'espace

LE HAVRE SEINE MÉTROPOLE