

COMMUNE DE MONTIVILLIERS

Z P P A U P

Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Paysager

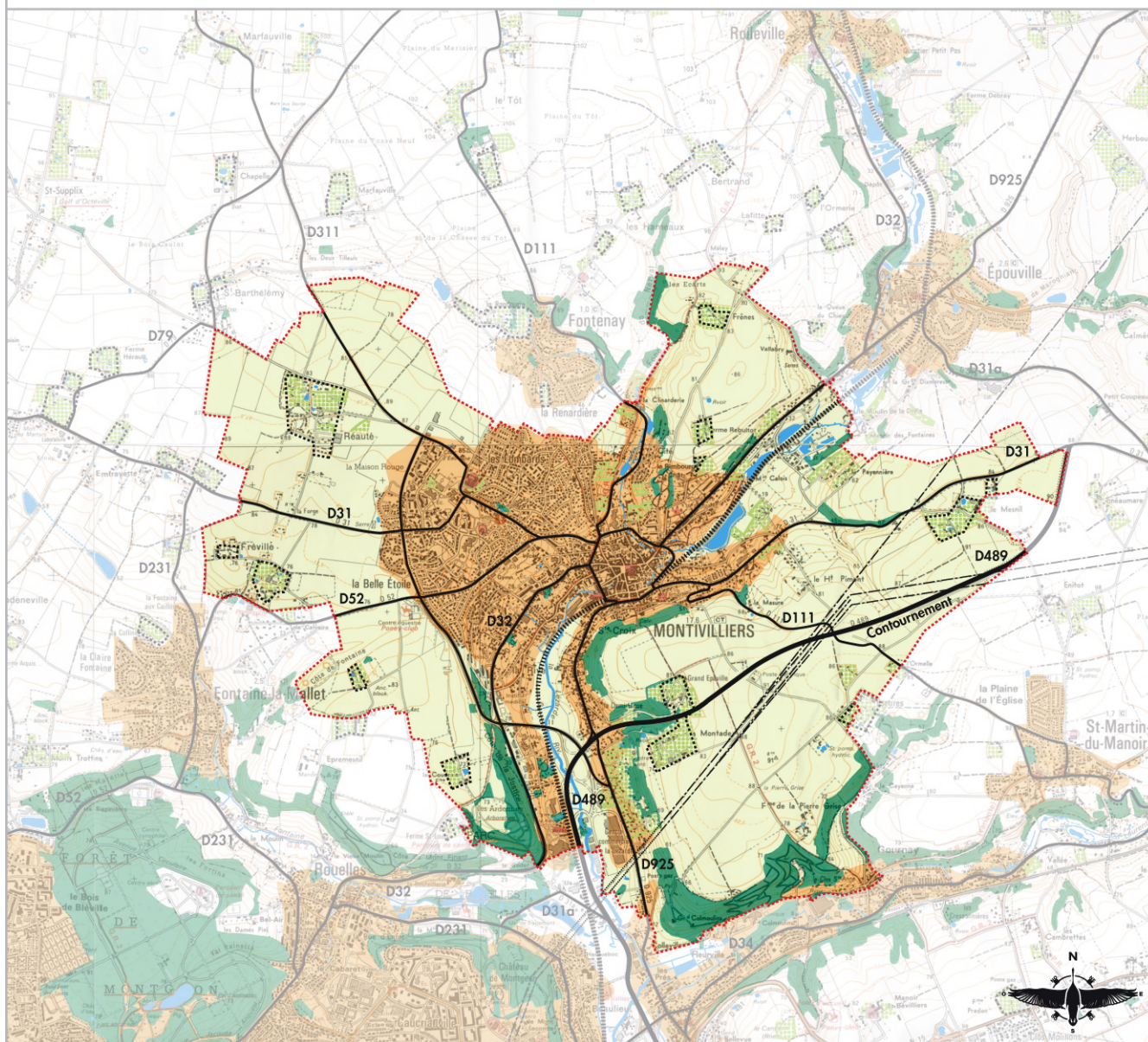


1. DIAGNOSTIC

Xavier Derbanne — Architecte dplg — d.c.e.s.h.c.m.a
Arc en Terre — Paysagistes dplg

Introduction – objet d'étude	3
Avant propos • Images préconçues associées à Montivilliers	5
1. Montivilliers dans son site	7
1.1. Géologie • Une vallée en Pays de Caux	9
1.2. Relief • Une situation particulière à la rencontre des plateaux et de l'estuaire	11
2. Montivilliers dans l'histoire	13
2.1. Antiquité	15
2.2. Moyen-Âge • L'âge d'or de la cité des Abbesses	17
2.3. La Renaissance • Le lent déclin de Montivilliers (xvii ^e siècle et xviii ^e siècle)	19
2.4. Les évolutions à l'ère industrielle	21
3. Montivilliers aujourd'hui	23
3.1. Paysages urbains • Une ville en trois entités marquées	25
3.2. Paysage architectural	41
3.3. Paysages géographiques	45
4. Les enjeux patrimoniaux de Montivilliers	55
4.1. Règlements antérieurs à la ZPPAUP	57
4.2. Enjeux des paysages urbains	65
4.3. Enjeux des paysages géographiques	69
4.4. Enjeux de liaison	73

ORGANISATION DU PAYSAGE ACTUEL



Légende :

- Routes principales
- Ligne HT
- Ligne enterrée
- SNCF
- Extensions urbaines
- Limites communales

Éléments naturels ou ruraux :

- Coteaux boisés
- Clos masures
- Rivières et gravières
- Collines et prés

Introduction – objet d'étude

« Monasterium Villare », Le Monastère des Hameaux, s'est développé à partir du ^{VI}^e siècle dans une vallée abritée de la Lézarde, à proximité de l'estuaire de la Seine lorsque St Philibert y fonde une abbaye de femmes, vite soutenue par les différents pouvoirs en place. Hébergeant une population grandissante, la commune de Moustiervilliers est créée en 1 202 et la ville se dote de remparts.

Ville de carrefour et de marché, géographiquement bien située, la ville soutint un rayonnement économique et politique local grâce à la navigabilité de la Lézarde. Suite à l'ensablement de l'estuaire et le remplacement du port d'Harfleur par celui du Havre, Montivilliers conserva son rôle central de marché et de chef-lieu de district jusqu'à la Révolution.

Aujourd'hui, la position relative de Montivilliers au sein de l'agglomération havraise, confortée par l'ambiance paisible d'une vallée en bordure du pays de Caux, à l'écart des installations industrielles, engendre une forte pression foncière sur la commune.

Alors que celle-ci renoue avec son patrimoine architectural historique, que le temps avait presque réussi à effacer, elle se positionne également en ville d'avenir au sein de l'agglomération havraise grandissante.

Dans ce contexte, comment orienter le développement et le renouvellement de la commune dans une direction satisfaisant aussi bien les intérêts économiques que la qualité du cadre de vie. Comment, plus largement, permettre à la commune de conjuguer la réinvention de son identité originelle avec un développement harmonieux ?

Le propos de cette étude est de déterminer les critères de qualités des paysages urbains et naturels de Montivilliers, et de proposer des règles simples qui permettront de gérer de développement de la commune en concordance avec son site et son histoire.

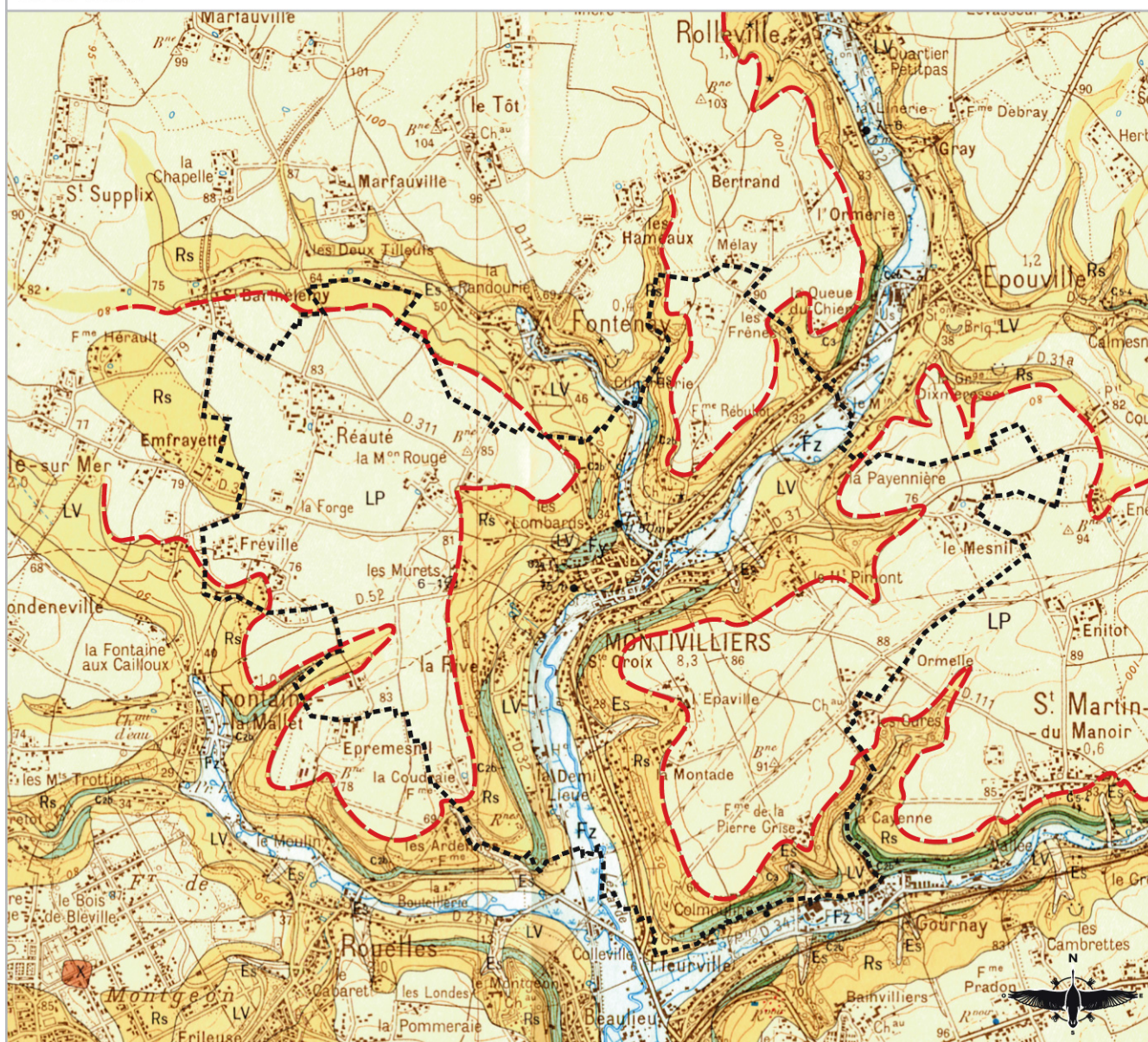
- Une zone commerciale: *"la Lézarde"*.
- Un centre ancien et monastique: *la "Cité des Abbesses", "Cœurs d'Abbeyes"*.
- Une ville épargnée: *pas de destructions massives des quartiers historiques*.
- Un lieu d'histoire: *abbaye, ville fortifiée, maisons anciennes, Aître de Brisgaret*.
- Un carrefour: *lieu de marché, jonction entre l'estuaire et les plateaux, liaisons à la voie rapide, contournement de Montivilliers*.
- Une rivière: *autrefois navigable jusqu'à Montivilliers, à cours multiples et support de moulins, aujourd'hui creusée ou masquée*.
- Un port: *aujourd'hui disparu*.
- Un lieu de promenade: *autrefois terminus du tramway, ballade dominicale*.
- Un site: *la Sente des Rivières dans "la Vallée de la Lézarde" et le quartier des Salines*.
- Une ville presque complètement incluse dans l'agglomération havraise: *extension pavillonnaire étendue, nœuds d'échangeurs routiers, station ferroviaire*.
- Une ville tranquille: *paysage de vallée normande, quartiers résidentiels arborés*.
- Un centre civique: *chef-lieu de canton, collèges, lycée, centre sportif, vie culturelle importante*.
- Un hôpital d'importance: *Centre hospitalier J. Monod*.



1. MONTIVILLIERS DANS SON SITE



GÉOLOGIE



Légende :

Formation superficielles et alluvionnaires :

Plateaux :	LP	LP : Limons des plateaux	---	Limites entre plateaux et vallées
Coteaux :	LV	LV : Limons des vallées	----	Limites communales
	Es	Es : Remplissage des ravins avec des silex empâtés de limons		
	Fy	Fy : Alluvions anciennes		
Fond de vallées :	Fz	Fz : Alluvions récentes		

Les plateaux limoneux du pays de Caux culminent aux alentours de Montivilliers à une altitude moyenne de 87 mètres. L'érosion progressive par les rivières a creusé des vallées sinueuses au profil en « U » tronqué offrant asymétriquement un versant abrupt et un versant plus doux. Le dénivelé de 75, creusé à l'intérieur du plateau crayeux met en valeur les strates plus anciennes de sédiments.

Il en résulte un motif typique qui se reproduit sur une grande partie du pays.

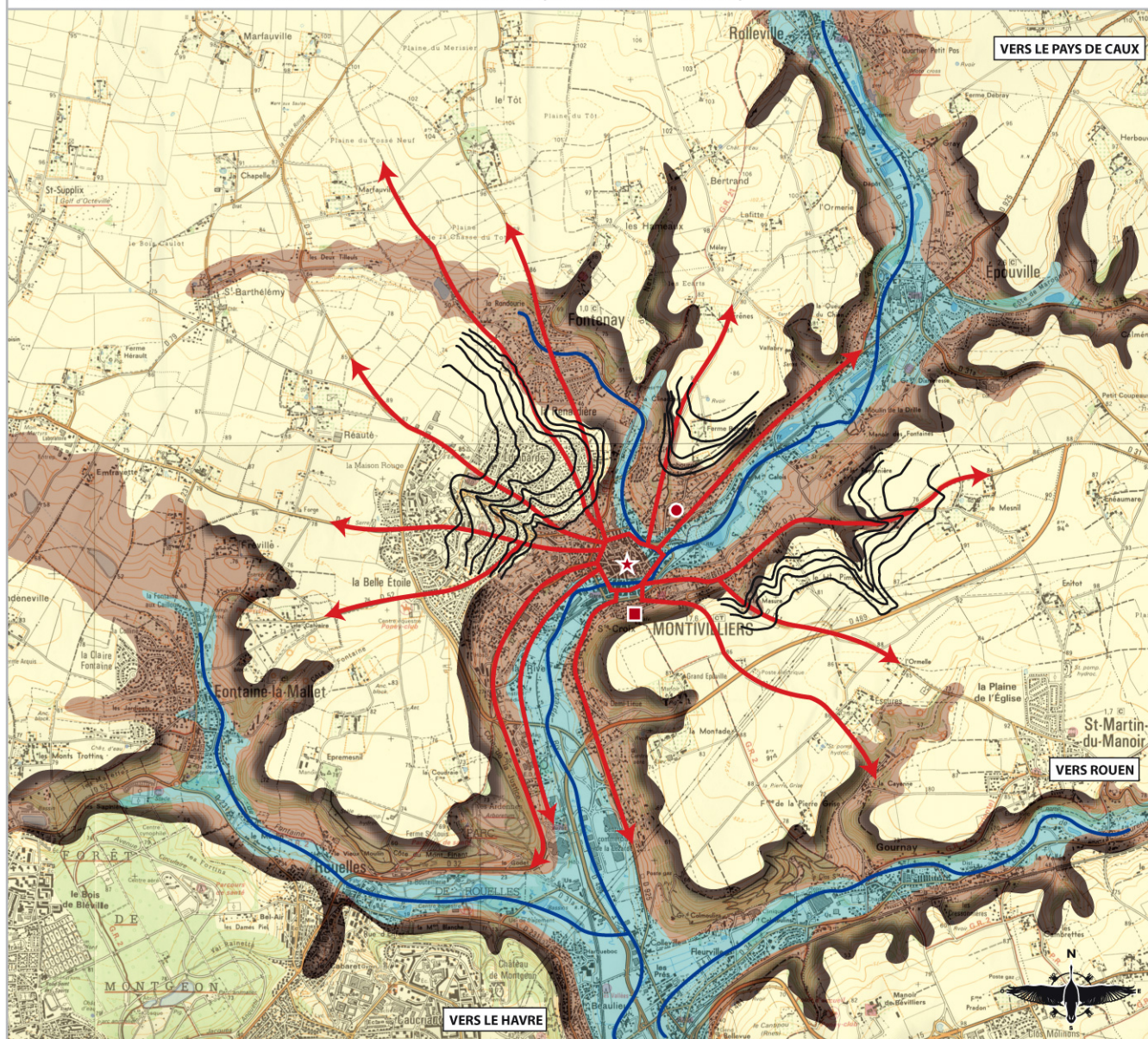
De haut en bas :

- Les plateaux limoneux accueillent les cultures selon le système de l'openfield et du clos mesure.
- Les coteaux limoneux au relief doux, plus secs, où persistent des prairies renforcées par un réseau de haies assurant la tenue des terrains moins stables.
- Les coteaux en pentes raides, dus à la mise à jour de strates de sédiments plus anciens dont la pierre a été exploitée en carrières au cours de l'histoire. Difficilement cultivables, ils restent généralement boisés aujourd'hui.
- Quelques gisements de silex, anciennement mélangés aux limons des vallons adjacents.
- Les fonds de vallée, tapissés des limons modernes et autres sédiments épandus au cours des crues.

• Sur la carte :

La ville de Montivilliers s'insère dans le motif géologique linéaire de la vallée de la lézarde, exemple typique des rivières entaillant la masse limoneuse des plateaux du pays de Caux.

IMPLANTATION DE L'ABBAYE DANS SON SITE (source XV^e siècle)



Légende :

- | | | | |
|--|-----------------------|--|--|
| | Coteau | | Routes anciennes (XVIII ^e siècle) |
| | Coteau abrupt | | Abbaye et ville ancienne |
| | Coteau en pente douce | | Cimetière (Brisgaret) |
| | Vallée inondable | | Calvaire |
| | Eau | | |
| | Plateau | | |

1.2. Relief

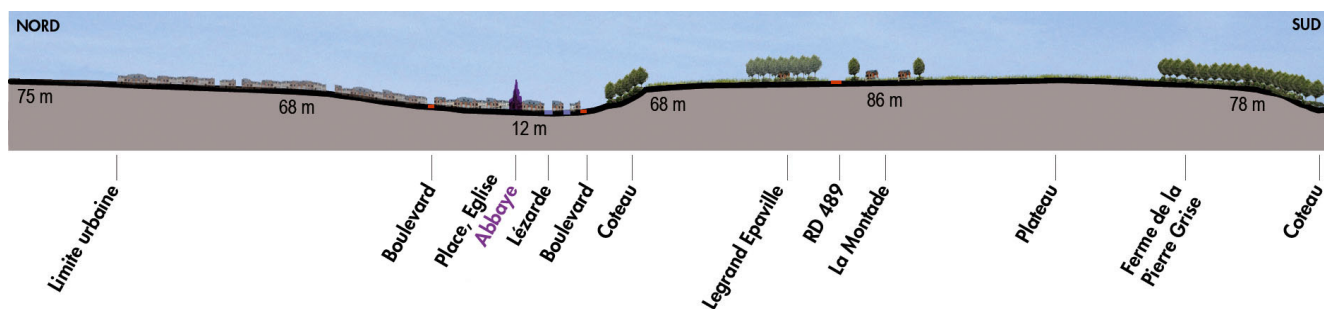
Une situation particulière à la rencontre des plateaux et de l'estuaire



L'implantation de Montivilliers s'est effectuée plus près de la rivière, à la confluence de la Lézarde et du ruisseau de la Curande sur un site quelque peu particulier si on considère le nombre réduit d'affluents aux rivières cauchoises.

Lors du développement de la ville au Moyen Âge, différents avantages géographiques renforcent sa position stratégique entre Pays de Caux, fleuve et estuaire :

- L'exposition sud, sur un rebord stable dans un coude de la rivière, offre un microclimat bénéfique.
- L'insertion dans le territoire agricole des plateaux du Pays de Caux.
- La présence de nombreuses pentes douces dans le coteau à proximité de la ville supporte le développement d'activités économique et sociale entre les plateaux et la vallée lors de marchés réguliers.
- La proximité de l'eau permet le développement industriel de la ville grâce à la force motrice des moulins, et le commerce grâce la navigabilité de la rivière.



• Sur la carte :

Les anciennes routes rayonnant autour de l'abbaye franchissent les coteaux aux passages les moins pentus. Les abbesses de Montivilliers ont su tirer avantage de cette position pour développer une économie florissante.





2. MONTIVILLIERS DANS L'HISTOIRE



Préhistoire

Peu de traces préhistoriques apparaissent dans la vallée. Son caractère humide, et sans doute marécageux, donne peut être une explication à cette rareté. Sur le plateau, près de la ferme de la Montade, la « Pierre grise » faisait partie d'un dolmen.

Période Gallo-romaine

De nombreuses voies romaines convergeaient vers le port d'Harfleur (Caracotinum). Plusieurs traversaient le territoire de Montivilliers. Mais leur tracé sur ce territoire reste hypothétique. Il s'agit des voies :

- Harfleur – Dieppe, via Cany. Elle empruntait en gros le tracé de la D 925 actuelle.
- Harfleur – Fécamp (château du Raimbourg, Les Frênes, Les fermes du Melay et de l'Ormeraie, La vallée de la Lézarde, La ferme de la sente...)

Ces voies resteront en usage jusqu'au Moyen Âge.

Des salines auraient été exploitées entre Harfleur et Montivilliers dès l'époque gallo-romaine jusqu'au ^x^e siècle.

Haut Moyen-Âge

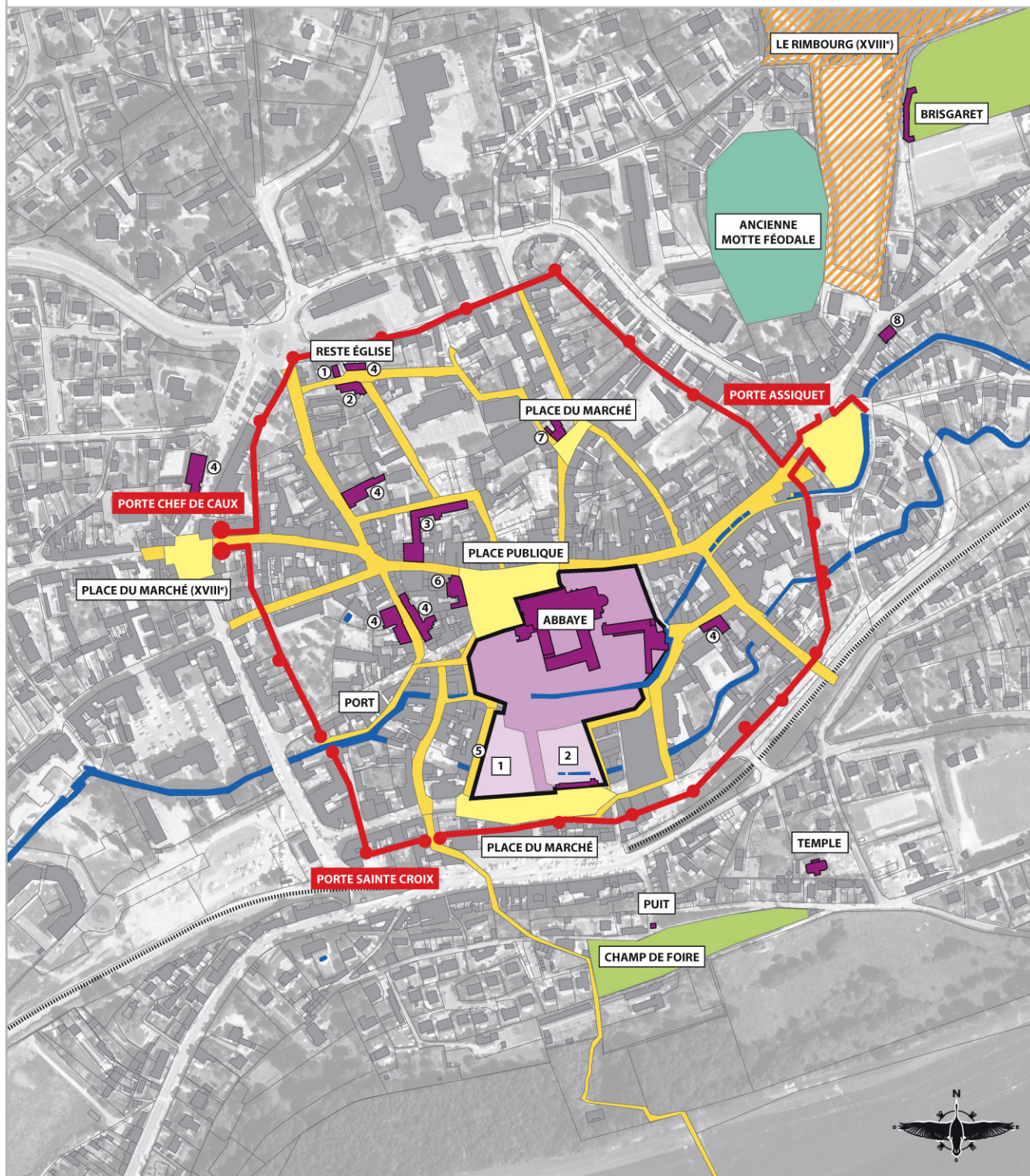
Au ^{vi}^e siècle (vers 682), St Philibert, maire du Palais, fondent un monastère de femmes à Villiers (Villare) sur des terrains légués par Waraton. Le nom de « Monasterium Villare » passera à la Commune de Montivilliers.

Lors de leurs raids sur la Seine, les Vikings détruisirent ce monastère. Les archéologues n'ont retrouvé aucun vestige de cet établissement. Occupait-il l'emplacement actuel de l'abbaye ?



La pierre grise, relique anecdotique des établissements humains de l'Antiquité.

TRACES DE L'ORGANISATION URBAINE HÉRITÉES DU MOYEN ÂGE ET DE LA RENAISSANCE



Légende :

- Places
- Anciennes rues
- Bâtiments remarquables
- Domaine de l'Abbaye
- Rempart

- 1 Grand marché de Mesdames
- 2 Marché de Mesdames

Autres bâtiments remarquables :

- ① Reste de l'église
- ② Vieux logis
- ③ Hôtel Dieu
- ④ Maisons à colombages
- ⑤ Hallettes
- ⑥ Relais de Poste
- ⑦ Maison du District
- ⑧ Justice de Paix



Cloître de l'Abbaye et clocher roman de l'abbatiale.



Restes du mur de l'Abbaye, rue R. Coty.



Les hallettes abritent les échoppes des commerçants le long du mur de l'Abbaye.



Restes de l'ancienne place du marché parallèle aux remparts Sud (Place D' Chevalier).

• Sur la carte :

La ville médiévale est centrée sur l'Abbaye, autour de laquelle se concentrent les marchés.

Renouveau et indépendance de l'Abbaye

Les invasions scandinaves cessèrent avec le traité de St Clair sur Epte (911) qui créa le duché de Normandie. Pour asseoir leur nouveau pouvoir, les nouveaux ducs favorisèrent l'église, notamment par la fondation ou la restauration d'établissements monastiques.

Ainsi le duc Richard Ier aurait restauré l'abbaye de Montivilliers, au bénéfice de la communauté masculine de Fécamp, avant 1025 (peut-être vers 990 ?). Vers 1031 Le Duc Robert le Magnifique établit à Montivilliers des religieuses bénédictines et plaça à leur tête sa tante Béatrix. Un diplôme de 1035 dote généreusement le nouveau monastère, entre autres avec des salines près d'Harfleur et avec le port d'Harfleur et son Tonlieu (péage). Mais la prérogative qui favorisa fortement l'abbaye, fut l'exemption par laquelle l'abbaye ne relevait que de l'Archevêque de Rouen et exerçait sa juridiction sur seize paroisses et quinze chapelles. Ces dotations assurèrent une grande prospérité à l'abbaye qui dura jusqu'à sa disparition en 1791.

Création de la commune de Montivilliers

Il semble que Montivilliers ne reçut le nom de ville avant le ^{XIII} siècle. Elle fut instituée commune en 1202 et les quartiers s'étendirent autour de l'abbaye. L'industrie textile se développa pour atteindre son apogée au ^{XIV} siècle (draps fins, écarlates ou gris). Des tanneries furent également implantées. Un port dénommé « port Gaiffre », sans doute pour de petites embarcations, existait à Montivilliers. Il devait marquer la limite de navigabilité de la Lézarde, mais permettait un débouché aux produits de Montivilliers.

• La ville se divisait alors en trois paroisses

- Ste croix, au sud, dont le territoire couvrait le plateau allant vers Harfleur, Gournay et le versant sud de la vallée. L'église Ste croix se trouvait au pied de ce versant sud. Elle disparut après la Révolution.
- St Germain comprenait le versant nord de la vallée et le plateau vers Octeville et Fontenay. L'église paroissiale était implantée contre le rempart nord. Il en reste quelques vestiges.
- St Sauveur occupait les abords de l'abbaye et la vallée de la Lézarde vers Epouville. Les religieuses avaient concédé une partie de l'abbatiale comme église paroissiale (nef et bas-côté nord).

• Les remparts

Des murailles ceinturèrent la cité à partir du milieu du ^{XIV} siècle. Elles étaient franchies par 3 portes :

- La porte Chef de Caux ou de Neuve rue, à l'ouest menant vers le Chef de Caux (Le Havre).
- La porte Ste Croix ou du Châtel, au sud menant vers Harfleur.
- La porte Assiquet, à l'est, menant vers Epouville et Fécamp.

Deux entrées secondaires traversaient également les murs :

- L'une à l'extrémité de la rue du Vivier (Lecarpentier) menait vers Octeville et Fontenay.
- L'autre à l'extrémité de la rue Dorée (Oscar Germain) menait au quartier de la Rive. On l'appelait le « trou aux chiens ».

Ces murailles n'empêchèrent pas la prise de la ville et le saccage de l'abbaye durant la guerre de Cent ans. L'activité textile déserta Montivilliers pour ne plus y revenir.

2.3. La Renaissance

Le lent déclin de Montivilliers (xvii^e siècle et xviii^e siècle)

La construction du Havre

La ville reprit son activité après la guerre avec l'Angleterre. Cette reprise n'alla pas sans querelles avec sa voisine Harfleur. Mais cette rivalité perdit en importance lorsque le port d'Harfleur s'ensablant et le tonnage des navires augmentant, la construction d'un nouveau port, Le Havre, fut décidé par François Ier. Pour assurer le succès de cette entreprise des privilèges exceptionnels furent accordés à la nouvelle cité. Ce déplacement d'activité entraînera un lent déclin de Montivilliers et d'Harfleur.

L'arrivée du protestantisme

Les guerres de religion amenèrent à nouveau une période de troubles. Les religieuses durent abandonner pendant un temps l'abbaye. Le calme ne revint qu'avec l'édit de Nantes (1598) en accordant la liberté de conscience. Mais la révocation de l'édit de Nantes (1685) poussa à partir de nombreux huguenots. Ceux-ci souvent industriels ou marchands, manquèrent au développement de l'activité économique accentuant encore le déclin de la ville.

Au milieu du xvii^e siècle les troubles de la Fronde furent épargnés à Montivilliers grâce à l'intervention de l'abbesse Anne de L'Hôpital.

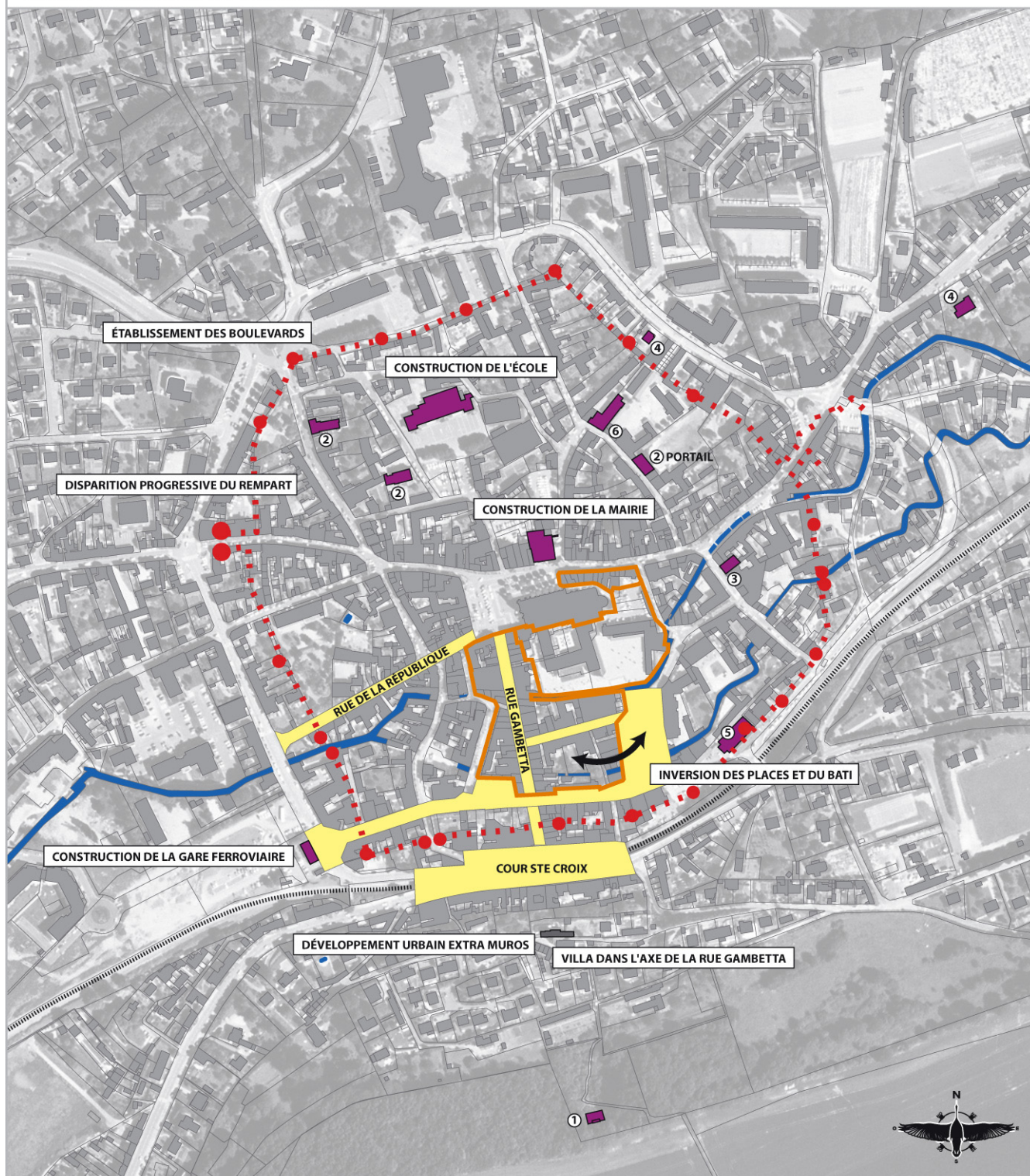
La révolution

La fin du xviii^e siècle vit l'ordre ancien vaciller. La royauté disparut. Les congrégations religieuses furent dissoutes et les bâtiments qu'elles possédaient devinrent « biens nationaux ».

En 1792 les religieuses de l'abbaye de Montivilliers furent chassées. Les bâtiments furent occupés partiellement par l'administration du district et par une maison d'arrêt. L'église sert de magasin, d'atelier.

Ainsi disparut l'abbaye Ste Marie de Montivilliers, après plus de 1 100 ans de vie religieuse.

TRANSFORMATIONS URBAINES



Légende :

- Lotissement des propriétés de l'Abbaye
- Percement de nouvelles rues
- Bâtiments remarquables
- Rempart

Autres bâtiments remarquables :

- ① Calvaire
- ② Villas
- ③ Olympia
- ④ Maison Art Déco
- ⑤ Salle des fêtes
- ⑥ Ecole Ste Croix

2.4. Les évolutions à l'ère industrielle



Le bâtiment de la mairie et son clocher dominent la place publique face à l'Abbaye.

Le xix^e siècle

L'Empire réorganise la nation après la tourmente révolutionnaire. Lors d'une visite de l'Empereur à Montivilliers en 1810, le Maire lui demanda que l'ancienne abbaye enlevée à ses anciens propriétaires et regardée comme bien d'Etat, fût concédée gratuitement à la Ville, « à la charge de confectionner la grande route à travers l'abbaye. ». Un projet devant modifier l'aspect de la Ville s'esquissait.

L'abbaye ne fut pas cédée à la ville mais morcelée et vendue à divers acquéreurs. Par contre l'emplacement nécessaire à l'ouverture de deux voies nouvelles fut réservé. Ces deux nouvelles rues furent créées peu après. Une « Grande rue », d'axe nord/sud relie le parvis de l'ancienne abbaye au cours Ste Croix (actuelle rue Gambetta). L'autre voie (actuelle rue Giroton) prolongera l'ancienne rue des Mégissiers vers la nouvelle rue Gambetta.

Quelques industries s'implantent à Montivilliers; La Ligne de chemin de fer Montivilliers Le Havre est inaugurée en 1878



La rue de la République, axée sur le porche de l'Abbatiale.

Le xx^e siècle

La première guerre mondiale épargne matériellement la Normandie.

La deuxième guerre mondiale voit l'occupation de Montivilliers. Paris est libéré le 25 août 1944, mais l'ennemi se retranche dans Le Havre et la libération de Montivilliers n'intervient que le 3 septembre. Des échanges d'artillerie amenèrent la destruction du Château des Ardenes.



La voie ferrée a été créée en décaissant le long des anciens remparts.



La gare a été placée dans l'axe de la rue R. Coty rappelant les gestes urbains des villes.



La salle des fêtes a été construite dans l'alignement des anciens remparts.

• Sur la carte :

Suite à la Révolution, les remparts s'ouvrent, la ville se développe le long des axes routiers, apparition du chemin de fer, développement des boulevards.



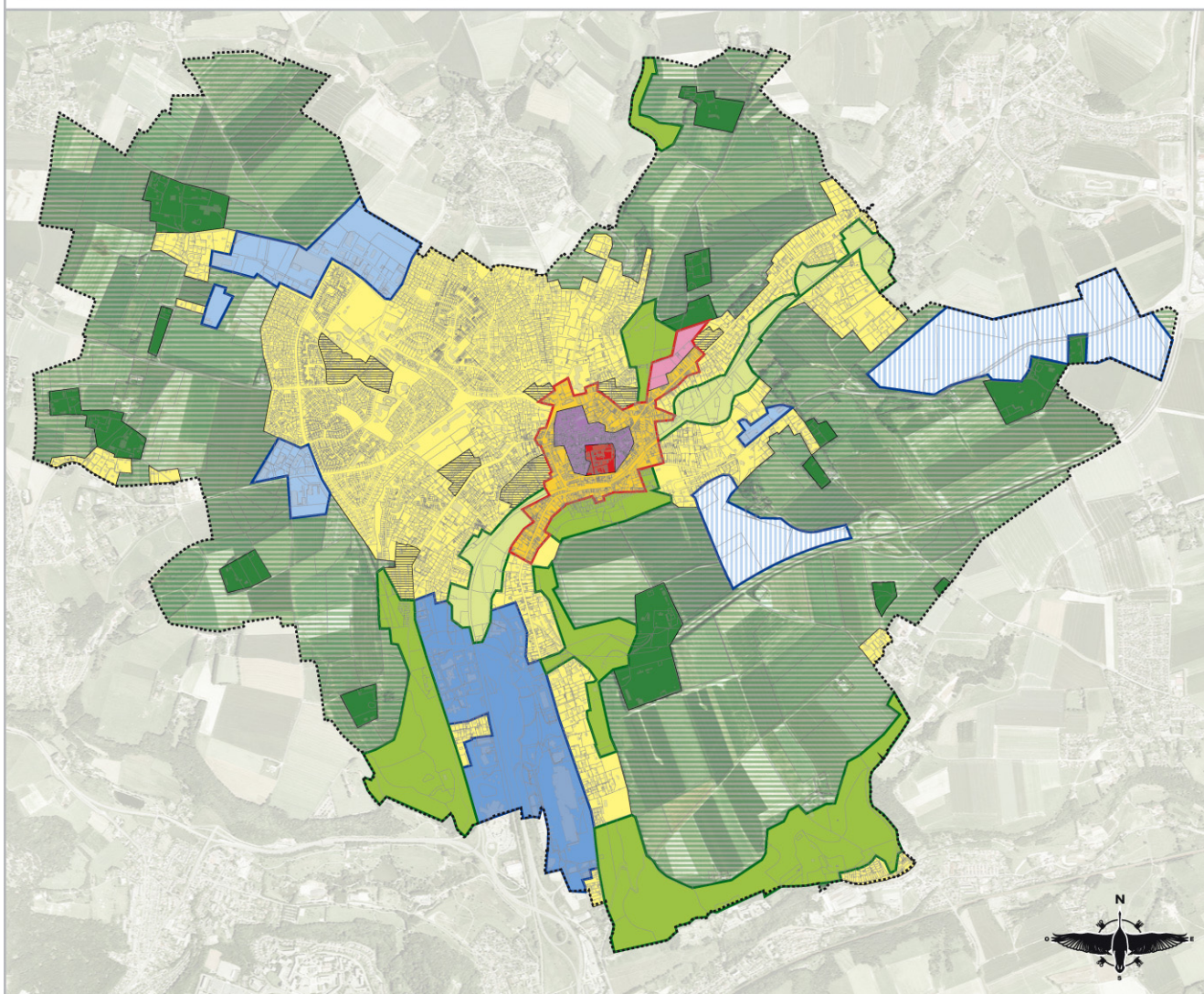
La perspective actuelle sur l'Abbaye ne correspond plus à l'ancienne disposition des espaces. L'infirmerie est privilégiée et non le réfectoire.



3. MONTIVILLIERS AUJOURD'HUI



SYNTHÈSE DES ENTITÉS PAYSAGÈRES



Légende :

0 500 1km 2km

 Le centre-ville ancien	 Quartiers résidentiels	 Vallées
 Noyau abbatial	 Ensembles collectifs	 Lit de la Lézarde
 Tissu moyen-âgeux	 Zones d'activités	 Coteaux boisés
 Faubourgs	 Zones d'activités planifiées	 Plateaux cauchois
 Cimetière	 Activités	 Clos masures
	 Commerces et services	

3.1. Paysages urbains

Une ville en trois entités marquées



La rue Gambetta, axe de perspective sur le calvaire et les coteaux.

Le territoire urbanisé de la commune est aujourd'hui organisé en trois types de quartiers clairement définis :

- Le centre ancien.
- Les quartiers résidentiels.
- Les zones d'activités et de services.

Un centre ancien cohérent

Le centre-ville est composé de différents tissus urbains concentriques :

• Le noyau abbatial

Le quartier « central » de Montivilliers correspond aux terrains originellement situés à l'intérieur du domaine de l'abbaye. Ils ont été lotis lors du percement des rues Gambetta et Girot au début du XIX^e siècle.

> Cœurs d'Abbayes

Le programme de restauration du Cœurs d'Abbayes, en bordure de la rivière, a su redonner une homogénéité contemporaine à l'ensemble des bâtiments historiques, eux-mêmes redevenus un des symboles actifs de la ville.



Une des façades arrières de la rue Girot donnant sur la Lézarde et l'Abbaye.



Le programme de restauration du Cœurs d'Abbayes offre un espace public réaménagé sur l'ancien domaine abbatial.

Toutefois, la structure urbaine globale du quartier semble encore en évolution. Les îlots éventrés ou retournés lors des lotissements du domaine abbatial contrastent avec la monumentalité nette des espaces encadrant abbaye restaurée.

> Des rues droites

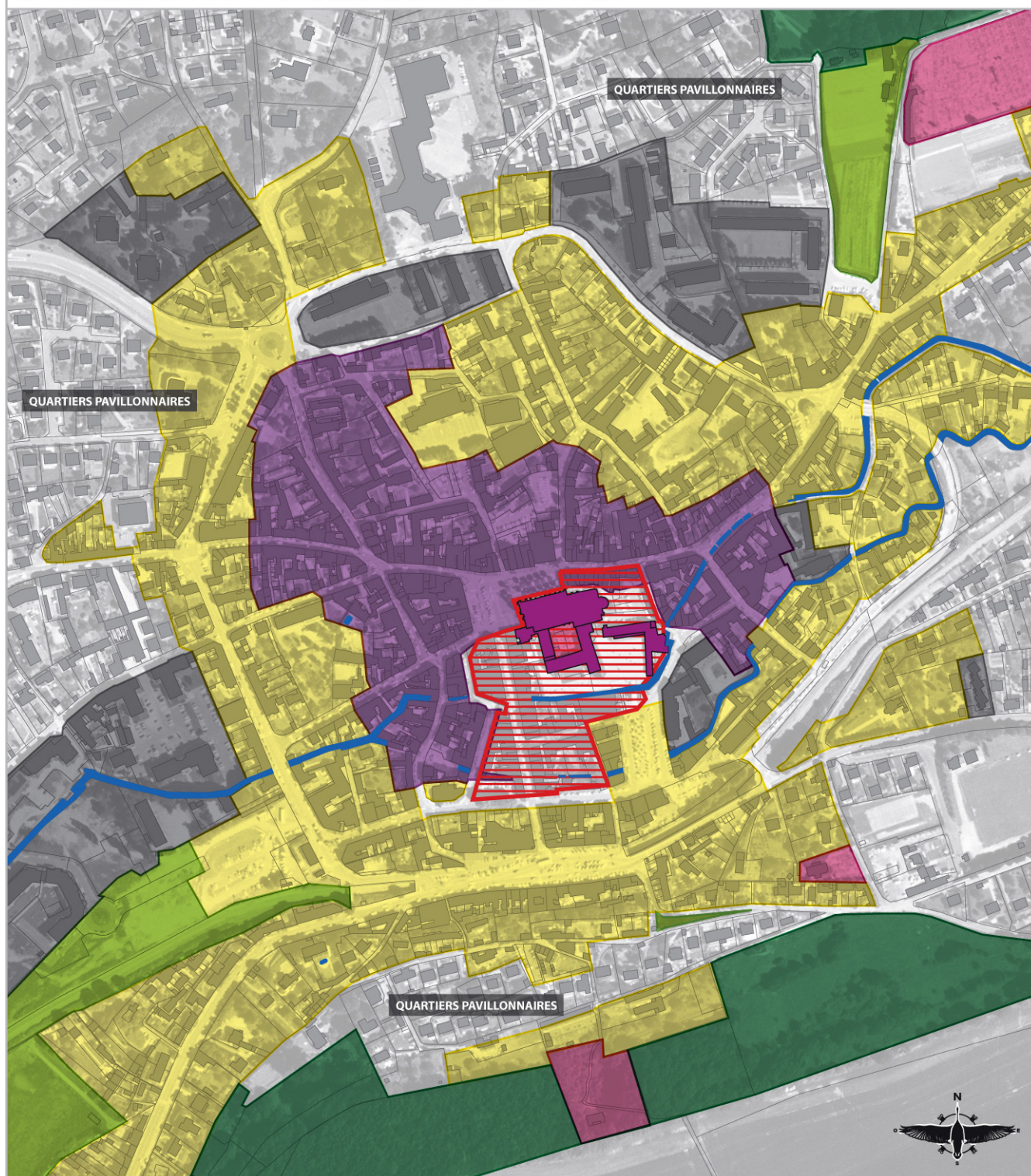
Le tracé en ligne droite des rues et la perspective ouverte sur le coteau de la rue Gambetta contrastent avec les autres quartiers de la ville, et joue un rôle d'événement dans la composition urbaine.

L'alignement rectiligne des façades contribue à donner une cohérence forte à l'ensemble plus hétéroclite des styles architecturaux.



La rue Girot se démarque dans le centre-ville par son caractère très rectiligne.

SYNTHÈSE DES ENTITÉS PAYSAGÈRES SUR LE CENTRE-VILLE



Légende :

- | | |
|---|--|
|  Quartiers Moyen-Ageux dense |  Boisements |
|  Quartiers faubourgs |  Ancien domaine de l'Abbaye |
|  Quartiers d'habitat collectif | |
|  Espaces religieux | |
|  Espaces | |

3.1. Paysages urbains : une ville en trois entités marquées



La rue Michel conserve la courbure de l'ancienne rue centrale de la ville médiévale.

• Les tissus médiévaux denses

Les quartiers les plus anciennement bâtis de Montivilliers conservent le rythme des façades et les courbures de la ville moyenâgeuse.

Quelques constructions remarquables ont traversé les époques, et témoignent des techniques de constructions d'autrefois.



Maison à colombages rue Girardin.

> Alignement des façades

Les façades sont généralement alignées sur la rue. La quasi-absence de décrochements suggère un contrôle de la forme urbaine lorsque la plupart des maisons ont été reconstruites ou remaniées au cours de l'histoire.

> Structure urbaine héritée du passé

La structure du tracé des rues constitue un héritage représentatif de la ville ancienne. La rue principale, traversant la ville d'Ouest en Est en croisant la place publique centrale en est un exemple relativement bien préservé.

La déambulation dans les rues de la ville ancienne révèle une succession d'ouvertures et de resserrements à l'échelle humaine.



La place publique et la fontaine sont parmi les symboles les plus vivants de l'ancienne ville.

ALIGNEMENT DES FACADES ET ESPACES PUBLICS



Légende :

-  Espaces ouverts
-  Routes principales
-  Bâtiments remarquables
-  Clochers
-  Alignements de façades

 Vues

0 50 100 250m

3.1. Paysages urbains : une ville en trois entités marquées

> La cohérence des façades :

Malgré l'utilisation de techniques de construction variées, une cohérence d'ensemble se dégage des bâtiments du centre-ville en termes de régularité des volumes, d'homogénéité des matières, de coloris et de rythme des modénatures de façades.

S'il existe des points discordants (opérations résidentielles récentes, matériaux pastiches), le centre-ville apparaît encore comme un tout logique, uni et compact. Cette cohérence est une des principales contributions à la qualité urbaine de Montivilliers.

> La richesse des espaces publics :

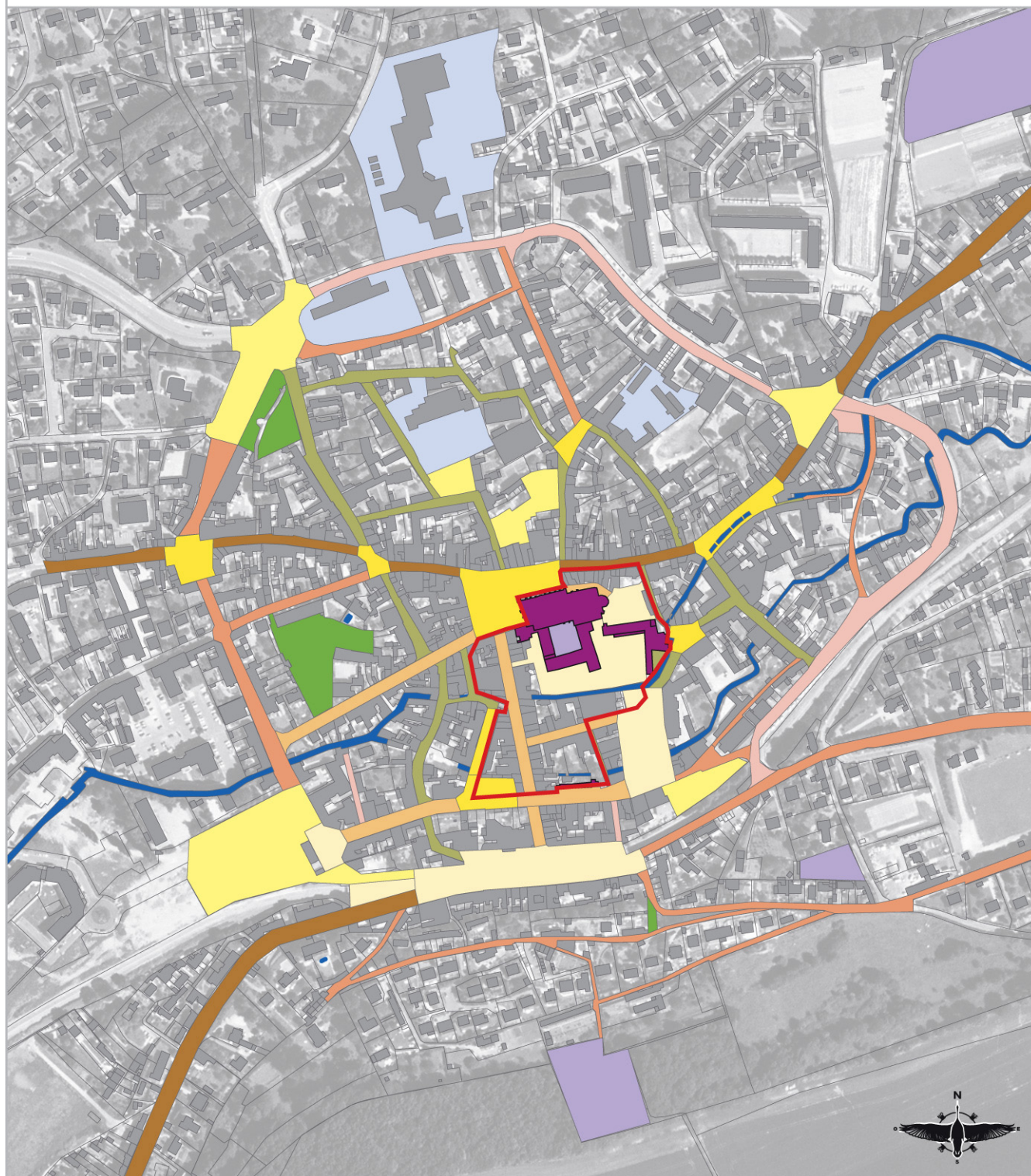
La densité du tissu des rues médiévales est contrebalancée par la richesse et la variété des espaces publics.

Issus de différentes époques (places de marché anciennes, portes de ville, îlots transformés...) et motivés par différentes fonctions, ils forment un réseau d'espaces libres et de champs de recul mettant en valeur les alignements de façades et les perspectives sur les monuments.

• Sur la carte :

Le centre-ville présente une organisation concentrique mais légèrement asymétrique, due à l'implantation originale de l'Abbaye en bordure de la Lézarde.

STRUCTURE ET TYPOLOGIE DES ESPACES PUBLICS



Légende :

0 50 100 250m

Espaces hérités du Moyen-Age :

- Places
- Rues principales
- Rues secondaires
- Espaces religieux

Espaces hérités de la période industrielle :

- Places
- Rues percées
- Urbanisation sur voies anciennes
- Espaces collectifs (écoles...)

Espaces contemporains :

- Places (carrefours, parkings...)
- Boulevards récents
- Parcs et jardins

Ancien domaine de l'Abbaye

3.1. Paysages urbains : une ville en trois entités marquées

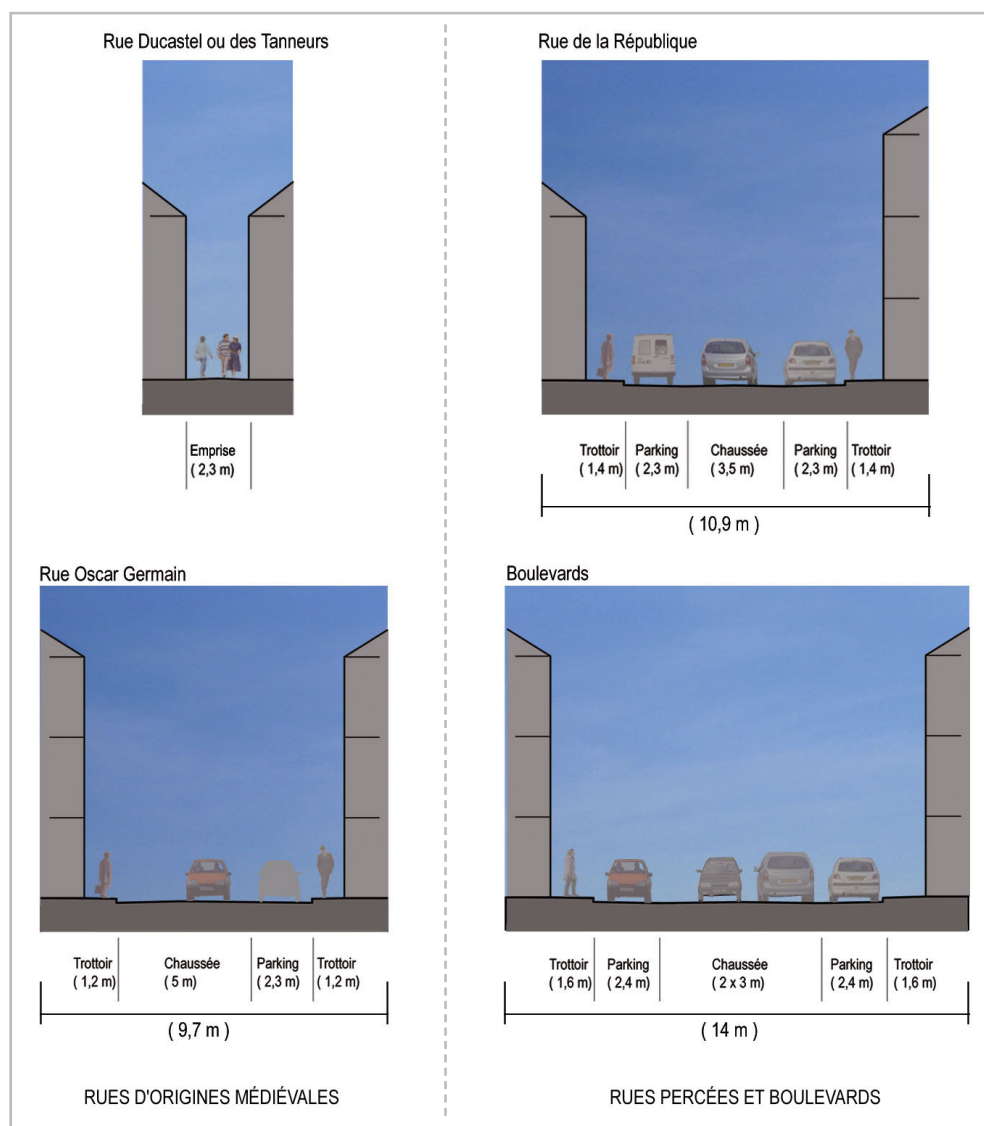


Les rues médiévales ont conservé une partie de leur charme malgré le renouvellement des styles architecturaux.

> Profils et tracé des rues

Les rues d'origine médiévales dégagent une impression de densité due aux proportions combinées de la largeur des rues (2 à 9 mètres) et des dimensions des façades (2 ou 3 étages, parcelles étroites). Cette impression est contrebalancée par les nombreuses places et les élargissements des carrefours. Ils offrent des perspectives dynamiques renforcées par les mouvements du relief, qui ajoutent une troisième dimension à la courbure des rues.

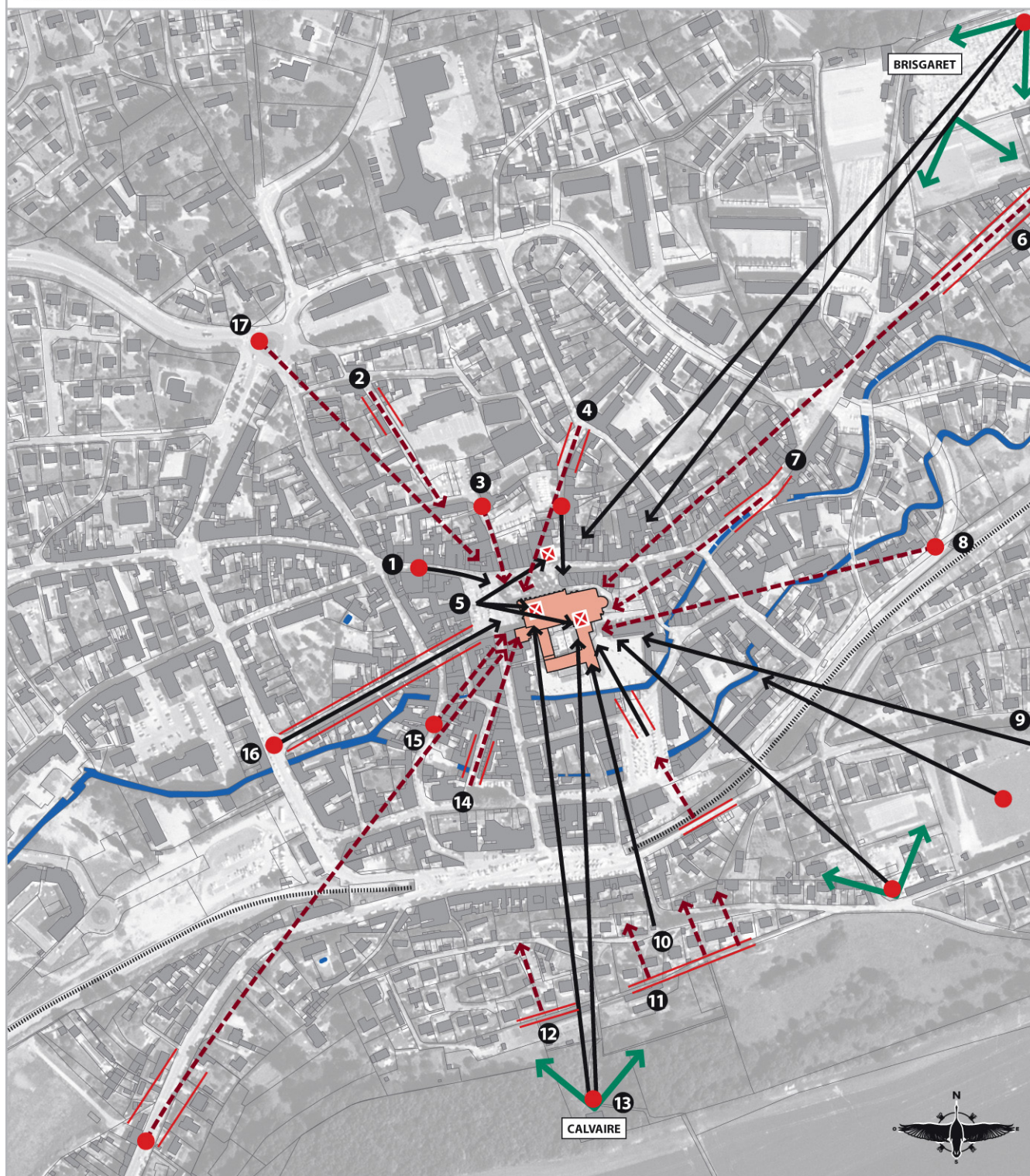
Au contraire, les rues percées et les boulevards semblent plus aérés, et les reliefs augmentent les perspectives des longues portions en ligne droite.



• Sur la carte :

La diversité des typologies des espaces publics reflète les solutions historiques de la ville.

VUES SUR LES CLOCHERS



Légende :

- | | | | |
|---|----------|---|---|
|  | Abbaye |  | Vue du clocher par dessus les toits, filtrée... |
|  | Clochers |  | Vue directe massive |
| | |  | Vue progressive |
| | |  | Vue ponctuelle |
| | |  | Vue panoramique |

0 50 100 250m



Villa du XIX^e siècle.

• Les quartiers de faubourgs

Les quartiers construits à partir du XIX^e siècle à l'extérieur des murs, ou à l'intérieur sur les terrains encore non bâtis, composent un tissu plus lâche, de maisons urbaines, de villas ou d'immeubles résidentiels.

L'architecture dominante consiste en un mélange de villas aux façades richement ornées et de maisons de ville en briques plus simples d'aspect.

> Les entrées de ville

Les entrées de ville via les quartiers de faubourgs, les avenues Foch et Clémenceau et sur le cours Ste Croix, annoncent par leur typologie architecturale le centre-ville historique. Ils offrent également des perspectives dirigées vers les clochers de l'abbaye.

> Les boulevards

Les boulevards périphériques ont été confortés dans leur fonction de contournement périphérique du centre-ville. Ils deviennent ainsi une vitrine représentative des quartiers intérieurs, bien que l'unité ou la qualité architecturale sur ces abords en soit parfois fort différente.

Places et rues se succèdent en différentes séquences, présentant chacune une identité variable (façades resserrées, villas en centre de parcelles, barres résidentielles).

• Sur la carte :

Les rues ayant vu sur les clochers prennent une dimension supplémentaire grâce à la notion de distance associée au repère monumental.



Les trois clochers de Montivilliers.

• Les points de vue sur les clochers

Trois clochers représentent le centre de Montivilliers : l'abbatiale romane, l'abbatiale gothique, la mairie. Ils sont aussi bien visibles depuis les points de vue panoramiques éloignés que depuis les rues du centre-ville.

Plusieurs rues ont été axées de fait (la route se dirige naturellement vers le repère), ou suite à une planification, vers l'un de ces clochers. Cette particularité laisse également deviner une volonté de planifier et d'organiser la mise en scène urbaine aux différentes époques.

Inventaire des points de vue :

	LOCALISATION	CARACTÉRISTIQUES	ENJEUX
	1 Rue Michel et Oscar Germain	- Vues cadrée et directe sur l'abbatiale gothique. - Parmi les plus anciennes vues de la ville. - Typiquement représentative.	- Assurer la cohérence de l'ornementation et de la texture des façades du premier plan avec le monument. - Conserver le dégagement de l'espace de la place.
	2 Rue Vieille Cohue	- Vue double par-dessus les toits. - Mise en valeur par les constructions anciennes alentour. - Se détache sur l'arrière-plan des coteaux herbus.	- Préserver la qualité architecturale du quartier, les textures des murs et des toitures. - Conserver la végétation. - Effacer les réseaux.
	3 Rue Ducastel	- Vue double, par-dessus les toits. - Mise en scène par l'étroitesse de la rue.	- Assurer la cohérence des façades arrières en premier plan avec le style des monuments.
	4 Rue Bonvoisin	- Vue semi-cadrée. - Maisons à un ou deux étages. - Ambiance simple d'une rue secondaire.	- Conserver la cohérence des façades des maisons avec les proportions romanes du clocher (deux étages maximum, toit ardoise en pente).

Inventaire des points de vue.
Récapitulatif des photos.



1. Rue Michel Germain.



2. Rue Vieille Cohue.



3. Rue Ducastel.



4. Rue Bonvoisin.



5. Place publique, fontaine.



6. Avenue Clémenceau.



7. Rue Assiquet.



8. Avenue de Dieppe.



9. Rue Jean Jaurès.



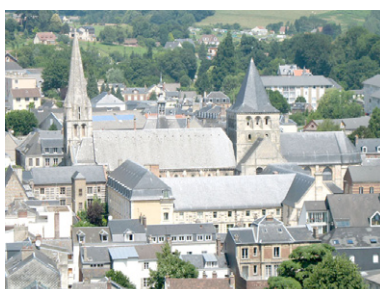
10. Rue Pierre et Marie Curie.



11. Rue de la Côte Ste Croix.



12. Rue du Panorama.



13. Panorama.



14. Rue Lemonnier.



15. Rue du D' Bonnet.

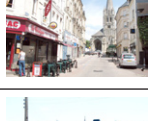


16. Rue de la République.



17. Place du Champ de Foire.

3.1. Paysages urbains : une ville en trois entités marquées

		LOCALISATION	CARACTÉRISTIQUES	ENJEUX
	5	Place publique, fontaine.	- Vue cumulée des trois clochers qui délimitent l'espace public du mail de platane.	- Conserver la transparence des platanes par une taille en rideau, limiter leur développement en hauteur.
	6	Avenue Clémenceau	- Vue double par-dessus les toits, progressive, cadrée par l'axe de la rue. - Le S de la rue en descente accentue la verticalité des clochers. - Les motifs architecturaux des maisons font échos à ceux des clochers.	- Conserver la cohérence des façades des maisons avec les proportions romanes du clocher (deux étages maximum, toit ardoise en pente). - Effacer les réseaux.
	7	Rue Assiquet	- Vue double, progressive, cadrée par la rue. - L'alignement des façades en briques et la modénature des cadres de fenêtres jouent les proportions proches du carré du clocher roman.	- Conserver l'unité des façades de briques et des motifs d'encadrement des fenêtres. - Unifier l'espace de la rue (matériaux au sol).
	8	Avenue de Dieppe	- Vue réduite par-dessus les toits des villas. - Contraire au sens de circulation.	- Maintenir une cohérence des toitures (ardoises).
	9	Rue Jean Jaurès	- Vue cadrée dans l'axe de la rue. - Quartier résidentiel arboré contraste avec le centre-ville (toitures tuile).	- Effacement des réseaux électriques. - Maintenir une cohérence des toitures en avant et arrière-plan (ardoises ou tuile foncée).
	10	Rue Pierre et Marie Curie	- Vue double par-dessus les toits, progressive, cadrée par l'axe de la rue. - Perpendiculaire aux bâtiments de l'abbaye.	- Maintenir une cohérence des toitures (ardoises) et des façades des bâtiments en avant-plan.
	11	Rue de la Côte Ste Croix	- Vue directe, filtrée entre les maisons. - Vue large sur les coteaux nord et le site de la ville.	- Préserver les cônes de vision existants (constructibilité ou plantation).
	12	Rue du Panorama	- Vue directe, filtrée entre les maisons. - Vue large sur les coteaux nord et le site de la ville.	- Vue directe, filtrée entre les maisons. - Vue large sur les coteaux nord. - Effacement des réseaux.
	13	Panorama	- Vue panoramique sur tout le centre-ville et le paysage environnant. Laisse deviner les tracés urbains et les limites anciennes de l'abbaye.	- Conserver une cohérence d'ensemble. - Préserver l'orientation du tissu urbain et la netteté du tracé des rues.
	14	Rue Lemonnier	- Vue par-dessus les toits, sur le clocher gothique, cadrée par l'axe de la rue. - Ancienne limite de l'abbaye, dénote une volonté de composition urbaine, associée aux hallettes.	- Assurer une cohérence des façades en premier plan et sur les côtés avec le style des monuments. - Préserver le mur de l'abbaye. - Effacement des réseaux.
	15	Rue du Dr Bonnet	- Vue réduite, par-dessus les toits, sur le clocher gothique. - Ancienne rue médiévale, tracé caractéristique.	- Limiter les adjonctions aux toitures (cheminées). - Maintenir une cohérence architecturale des bâtiments de la rue.
	16	Rue de la République	- Vue directe sur le clocher gothique. - Parti pris de composition urbaine, perspective cadrée par l'axe de la rue sur le porche de l'abbatiale. - Vue dégagée.	- Maintenir une cohérence des façades de la rue et de leurs alignements.
	17	Place du Champ de Foire	- Vue double, réduite, par-dessus les toits. - Premier plan des remparts et toiture de villa. - Brouille des nombreux éléments verticaux en premier plan (réseaux, signalisation).	- Maintenir une cohérence des toitures (ardoises) en avant-plan. - Effacer les réseaux et simplifier la signalisation.

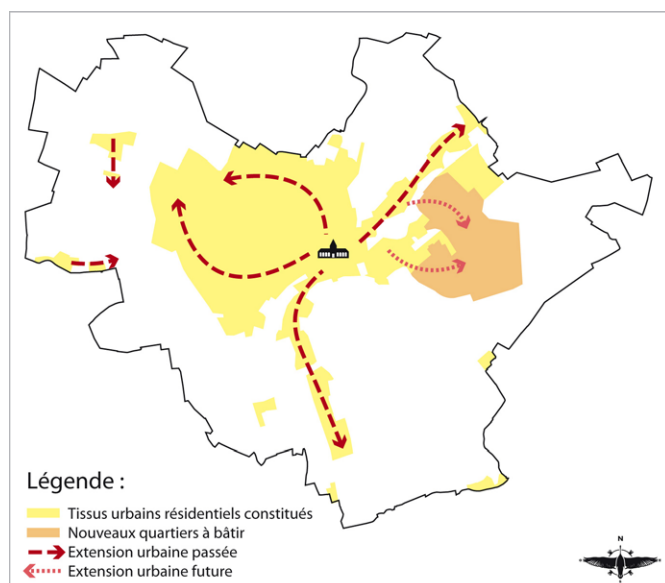


Vue depuis la Payennière à l'Ouest. La plaine au premier plan, accueillera les futures extensions urbaines, fermant une des diverses respirations visuelles de la commune. Les barres de 5 étages aux teintes claires marquent les pieds de coteau.



Vue depuis le giratoire J. Monnet à l'Est. L'architecture massive des logements collectifs contraste avec le tissu urbain plus fin du centre-ville, qui se fond entre la masse des coteaux.

- 1 — Abbaye.
- 2 — Ensembles collectifs en pied de coteau.
- 3 — Extension pavillonnaire.
- 4 — Quartier planifié des Lombards.
- 5 — Coteau du Raimbourg.



Des quartiers résidentiels paisibles

Les extensions urbaines les plus récentes couvrent la plus grande part du territoire actuellement urbanisé.

On observe d'une part les quartiers planifiés au flanc du coteau nord (quartiers des Lombards et de la Belle Etoile), d'autre part des extensions plus spontanées de la ville le long des axes de communication et aux abords des hameaux existants (mitage).

• Les quartiers du coteau nord

> Un tissu urbain homogène

Principalement composés de programmes pavillonnaires et d'ensembles collectifs construits à partir des années 1970, ces quartiers se caractérisent aujourd'hui par une certaine homogénéité végétale et architecturale, ainsi qu'une organisation viaire hiérarchisée.

L'addition d'une topologie bâtie relativement régulière, associant pavillons en série et petits collectifs, et d'une importante végétalisation des espaces publics a permis de construire au cours des années l'image d'un quartier paisible et ordonné.

La densité importante de la végétation permet de fondre l'ensemble des différents programmes en un tout cohérent, à la manière dont peut l'être le tissu du centre-ville.

> « Alignement » en pied du coteau Nord des ensembles collectifs

Les quelques ensembles de logements collectifs particulièrement visibles de la commune sont principalement disposés en chapelet au pied du coteau nord, depuis l'avenue Wilson jusqu'à l'avenue Clémenceau.

Le volume spécifique de ces tours et barres crée une rupture d'échelle et de motif contrastant sur l'uniformité du tissu régulier des pavillons. Ces bâtiments, d'une échelle comparable à celle de l'abbaye, jouent le rôle de bornes visuelles délimitant la ville haute de la ville basse.

Elles établissent un dialogue entre leurs couleurs claires et leurs lignes simples avec les monuments au style architectural ancien plus complexe.

• Les autres extensions résidentielles

• Sur la carte :

La majeure partie des quartiers résidentiels forme un tout cohérent sur le coteau Nord. Les extensions sur le coteau Sud et le long des pénétrantes sont plus diffuses.

Les quartiers développés en prolongement des faubourgs le long des routes d'accès à la ville font preuve d'une diversité architecturale relativement commune à ce type de tissus, et n'offrent pas d'intérêt patrimonial particulier.

Le quartier de la Payennière remplace un ancien manoir. Il présente une identité caractéristique de villas du XIX^e siècle avec jardins et tire de sa proximité avec la Lézarde et le passage à niveau une certaine ambiance aux teintes romantiques et surannées.



Le long du coteau sud, les pavillons construits récemment se rangent de manière plus ou moins régulière selon les courbes de niveau.

Vue sur le coteau Sud depuis le cimetière :

Zone d'implantation de la future ZA d'Epaville

Pente douce, respiration visuelle dans le coteau

Pente moyenne, boisement épars, haies

Pente forte, boisement dense



Etat original.

Aujourd'hui, les coteaux surplombent et limitent les quartiers urbains au Sud de Montivilliers. Les zones en prairie permettent de conserver une liaison visuelle avec les plateaux, en suggestion derrière la crête.



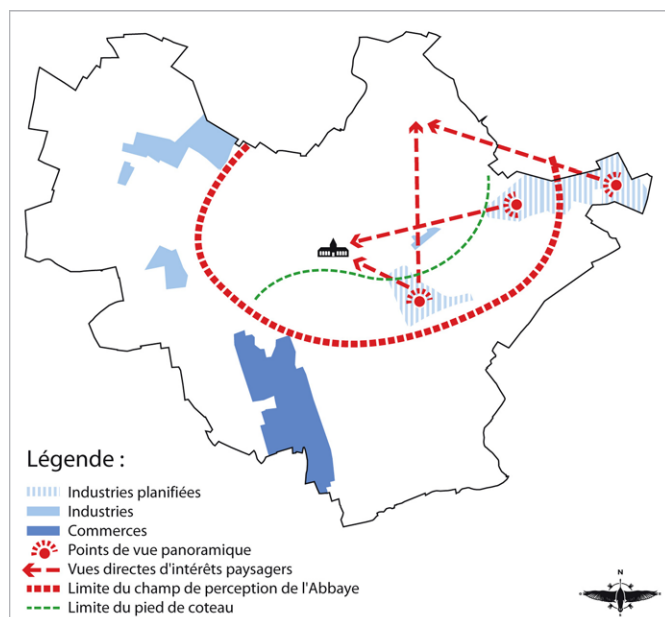
Simulation schématique d'implantations d'activités.

La construction de nouveaux quartiers (ici, ZA d'Epaville) va brouiller cette organisation.



Simulation schématique de boisement et façade des coteaux.

Le boisement systématique du coteau permettra de masquer ou de fondre dans la masse les nouveaux quartiers, mais risque de provoquer une sensation d'étouffement visuel.



Les zones commerciales et industrielles en retrait

Le développement des zones d'activités a été rendu possible suite à la création des voies rapides et des échangeurs routiers dans la partie sud de la commune. Par la suite, d'autres secteurs d'activités ont été programmés sur les plateaux, aux périphéries de la zone résidentielle.

- Zone commerciale de la Lézarde (vallée sud)

La zone commerciale de la Lézarde, située en fond de vallée et séparée du centre ancien par un coude de la rivière, n'entre pas en contact visuel direct avec le site de l'abbaye, et reste rattachée au paysage du Havre et de l'estuaire.

- Zones d'activités du plateau Ouest

Les différentes zones d'activités développées sur les plateaux à l'ouest en bordure de la ville agglomérée participent à l'image vitrine de Montivilliers depuis les plateaux.

- Zones d'activité du plateau Est

Les zones d'activités planifiées plus récemment sur les rebords du plateau est (Epaville, le Mesnil) présentent une position en surplomb sur le site historique de Montivilliers, avec un risque de covisibilité directe.

Le lien visuel entre plateau et centre-ville va être considérablement modifié par cette implantation, dans le sens où les ouvertures actuelles depuis la ville sur le paysage des coteaux pourraient être refermés.

- Sur la carte :

Les zones d'activités existantes sont principalement disposées à l'extérieur de la ville, sans lien visuel direct avec l'Abbaye, contrairement aux zones nouvellement planifiées.

3.2. Paysage architectural

Les matériaux

• Les matériaux de façade



> Le bois

La rareté de la pierre et la présence de forêts en amont de la vallée de la Seine ont incité à utiliser le bois dans la construction. Le colombage ou pan de bois est associé à l'image de l'Architecture normande. A Montivilliers il fut utilisé jusqu'au XIX^e siècle.

Les constructions médiévales en pan de bois présentent fréquemment un débord de l'étage par rapport au rez-de-chaussée et parfois du premier étage par rapport au second. Cette technique, nommée encorbellement, offre l'occasion aux charpentiers de montrer leur virtuosité. Les pièces de l'encorbellement sont souvent finement moulurées.



> La pierre

Matériau traditionnel par excellence, elle existe avec la craie. Mais les couches superficielles, dissoutes par l'eau de pluie, donnent une pierre de médiocre qualité. Les bancs de qualité se trouvant en profondeur, ils ne sont accessibles que dans des vallées qui entaillent profondément la craie (à Fécamp ou encore dans la vallée de la Seine, à Caumont et à Vernon). A Montivilliers la bonne pierre reste rare et chère. Hormis les constructions prestigieuses (Abbaye, église...), elle s'emploie parcimonieusement et en combinaison avec d'autres matériaux, notamment la brique. La possibilité de la tailler et de la moulurer incite à l'employer pour la modénature (corniches, bandeaux, entourages des baies...).

Le silex offre une bonne résistance dans le temps mais sa taille difficile et l'impossibilité d'obtenir des arêtes rectilignes, le cantonnent aux soubassements (contre l'humidité) et aux remplissages. Ce dernier rôle peut être joué dans le colombage, en association avec la brique. Ses différentes nuances peuvent être utilisées pour obtenir des effets polychromes. Notamment le silex noir, équerri, s'utilise en bandes alternant avec des bandes de pierre blanche, dans un contraste affirmé. Cette combinaison semble spécifique du pays de Caux.



> L'enduit

La faveur dont a bénéficié le bois apparent a varié selon les époques. La pierre gardait son prestige mais étant trop onéreuse, on a essayé de l'imiter. On a recouvert les façades en colombage avec un enduit plâtre sur lequel un décor rappelait la pierre (faux appareillage, corniche, fronton, moulures diverses...).

Ce procédé a été utilisé pour remettre au goût du jour d'anciennes façades en colombage prévues à l'origine pour rester en colombage apparent. D'autres façades ont été conçues, dès l'origine, pour que l'enduit dissimule le bois. Dans ce cas la réalisation du colombage est moins soignée (section des bois irrégulière, remplissage grossièrement réalisé...).

L'enduit plâtre peut se rencontrer sur d'autres supports que le pan de bois, notamment la maçonnerie de brique ou de silex.

Façade enduite avec une riche modénature (rue Gambetta).

La dépose d'un enduit plâtre peut révéler une façade en colombage intéressante et harmonieuse. Il peut aussi mettre en évidence une mise en œuvre peu soignée ou des modifications disgracieuses de l'état d'origine (élargissement des baies, réunions de plusieurs édifices, plusieurs types de support...). Souvent le décor de l'enduit mérite intérêt. La suppression d'un enduit ne doit se faire qu'après mûre réflexion.



Rue du Pont Callouard.

> La terre et la brique

L'argile des plateaux a servi de remplissage pour le pan de bois, surtout en milieu rural. Mais la terre reste sensible aux intempéries et nécessite des protections. La cuisson de l'argile donne la brique dont la qualité de résistance et la facilité de mise en œuvre en font un matériau très prisé.

D'abord cuite au bois, elle a une couleur rouge orangé, très chaleureuse d'aspect. Le charbon arrivant avec le chemin de fer et les progrès techniques des fours donnent une brique rouge sombre, plus résistante et plus régulière. La maîtrise des mélanges et de la cuisson permet d'obtenir des teintes variées que les constructeurs utiliseront habilement. Elle s'associe en image avec les bâtiments de l'industrie et les constructions administratives et scolaires de la seconde moitié du XIX^e siècle.

> La Maçonnerie enduite

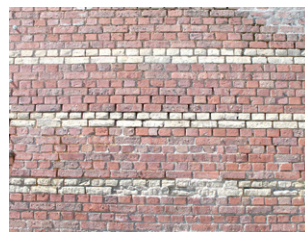
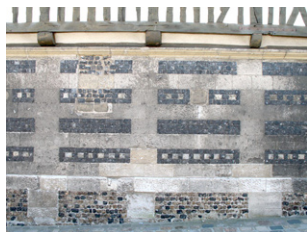
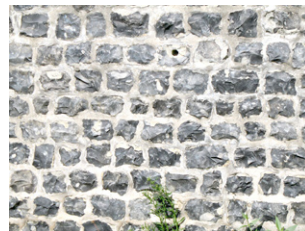
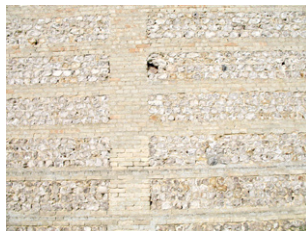
Ce matériau est devenu dominant dans la deuxième moitié du XX^e siècle. Il se développe avec le béton armé.

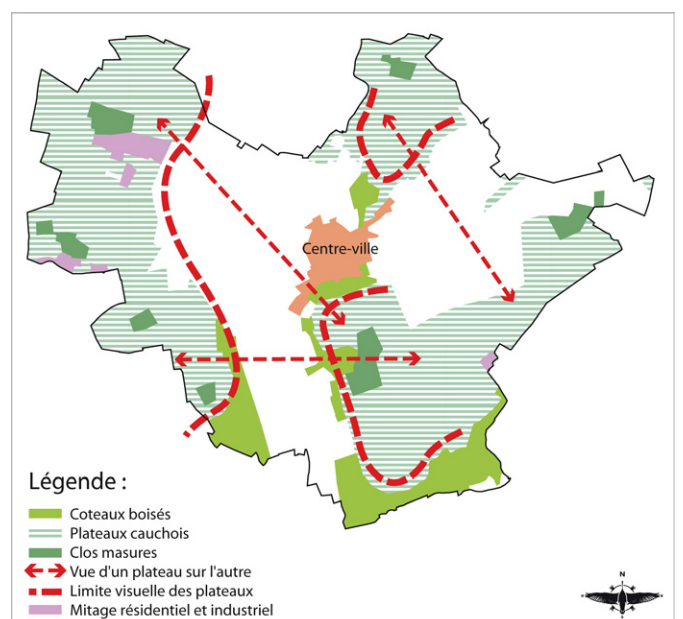
• Les matériaux de couverture

L'ardoise qui n'est pas un matériau normand, est aujourd'hui le matériau de couverture dominant. Probablement l'arrivée du chemin de fer, au milieu du XIX^e siècle a facilité son développement.

Les autres matériaux de couverture sont très minoritaires. Les couvertures en chaume sont anecdotiques. La tuile de terre cuite a sans doute été employée mais elle est devenue très rare.

Exemples de matériaux:





3.3. Paysages géographiques

Le territoire géographique de la commune se répartit en deux espaces visuels séparés : les plateaux, et la vallée. Jusqu'à présent, chacun de ces espaces possède une identité paysagère bien différenciée.

Les plateaux agricoles du pays de Caux

Les plateaux agricoles étaient autrefois essentiellement couverts de parcelles de cultures en openfield et dominés par les motifs paysagers du clos mesure. Ils sont aujourd'hui soumis à l'influence grandissante du développement de l'agglomération havraise.

• Espaces visuels des plateaux



Les espaces ouverts des plateaux s'étendent jusqu'à la limite des coteaux boisés.

Depuis les plateaux, la vue s'étend par-delà la vallée jusqu'au plateau opposé, mais l'espace encaissé de la vallée reste majoritairement invisible.

Cette séparation est renforcée par les rideaux arborés dépassant des coteaux. Les zones urbanisées sur les pentes douces (par ex. : Belle Etoile) jouent le même rôle que cette barrière verte.

L'espace du plateau est quant à lui essentiellement ouvert, animé par les pylônes électriques et les masses boisées des clos mesures et autres installations industrielles mimétiques (poste électrique, station de pompage...).



L'arrivée sur Montivilliers par la RD 31 au lieu-dit Le Mesnil, offre un large panorama sur les plateaux bordant la ville. Cet espace est destiné à l'implantation de la future zone d'activités.

• Les aménagements en infrastructures

Les nouvelles infrastructures routières, telles l'aménagement de la DR 489 et de son cortège d'échangeurs, ont considérablement transformé l'organisation du territoire de la commune, créant parfois des zones de délaisés ou réduisant l'accessibilité de certains espaces (hameaux, rivière).

> Une barrière infranchissable

La RD 489 divise désormais l'entité géographique du plateau d'Epaville en deux zones étanches, reliées par un unique franchissement supérieur. L'itinéraire du GR 2 qui traversait ce plateau a également été coupé.

Depuis la route en léger décaissé, le paysage du plateau est difficilement perceptible.



Vue sur les lotissements du plateau Nord depuis le Grand Epaville, sur le tracé du GR 2. Le centre-ville reste caché au fond de la vallée.

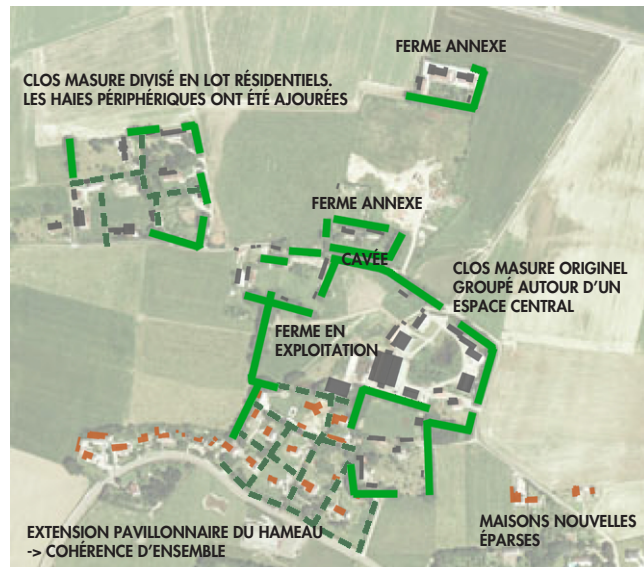
• Sur la carte :

Sur les plateaux, les clos mesures les plus intéressants sont principalement disposés en bordure de communes, séparés de la ville par un espace agricole ou un boisement dense sur les coteaux.

ANALYSE SCHÉMATIQUE DU HAMEAU DE FRÉVILLE



Chemin creux ou cavée (Fréville).



HAIES ANCIENNES	
DIVISIONS PARCELLAIRES	
BÂTIMENTS AGRICOLES	
PAVILLONS ET VILLAS	

Le clos masure de Fréville.



Le Mesnil: La ferme et la grange traditionnelle prennent place au sein d'un clos relativement bien conservé.



Le Mesnil: Une chapelle privative prenait place au sein de l'espace domestique.

• Les clos mesures

> Les clos mesures remarquables

Caractéristique du Pays de Caux, c'est un espace protégé du vent par un rideau d'arbres plantés souvent sur un talus (le fossé). Il abrite une exploitation agricole et sa taille varie en fonction de celle de l'exploitation.

> Evolutions contemporaines des hameaux

Les « mitages » de constructions nouvelles (pavillonnaires ou industrielles) se développent aux abords des clos mesures en un tissu urbain hétéroclite, comme autour du hameau de la Réauté. Ces extensions présentent une hétérogénéité des styles architecturaux, tant en termes de volume que de matériaux, qui rompt avec le caractère normand des clos.

D'une autre manière, comme au lieu-dit Fréville, l'intérieur d'un clos mesure peut être reloti de manière à devenir un hameau résidentiel. La subdivision de l'espace du carré originel en plusieurs parcelles par un réseau de haies arborées confère à ces groupements une forte valeur paysagère. La proportion des nouveaux espaces rompt avec la surface traditionnellement ouverte de l'intérieur du carré. La multiplication des propriétaires et des modes d'entretien met en jeu la cohérence des structures végétales à moyen terme.

> Le clos mesure : un repère dans le paysage

Il constitue un repère paysager caractéristique traditionnel du Pays de Caux. Sa masse boisée émerge de l'étendue dégagée alentours.



La haie délimitant le clos mesure d'Epaville se détache clairement sur l'horizon agricole.



Les clos mesures tirent leur force dans le paysage grâce à la proportion d'espace vide des champs qui les entourent. Un clos mesure intégré à un tissu urbain dense deviendra difficilement identifiable et perdra son intérêt.

> Les fossés : une limite monumentale

Des alignements de hêtres, parfois ponctués d'autres essences (châtaignier, érable, chêne), servaient traditionnellement de limites aux clos mesures.

Ils s'agencent parfois de manière à créer un chemin creux, véritable cathédrale de verdure.



Haie de hêtres sur talus (le Mesnil).



Les haies donnent une échelle plus monumentale au clos, en rapport avec la taille des bâtiments.

La vallée de la Lézarde

La vallée de la Lézarde tend à disparaître sous le développement urbain de la ville de Montivilliers. Seuls les espaces parmi les plus difficilement constructibles demeurent libres en aval du centre-ville (zone inondable). En amont, l'urbanisation laisse encore la place à des espaces ruraux.

- Les coteaux

L'alternance des coteaux abrupts et des pentes douces caractérise les abords de la ville.

- > Les coteaux les plus abrupts



L'urbanisation gagne les pentes fortes du coteau sud, et entame par endroits les boisements.

Boisés, inconstructibles, ils forment une limite naturelle difficilement franchissable entre la vallée des plateaux. Ils forment également une limite visuelle dense et opaque, qui rajoute l'épaisseur du boisement à la hauteur du plateau.

- > Les rebords de plateau à pente douce



Des bandes de prairies en tête du boisement de coteau offrent un espace de recul et assurent la stabilité des terrains.

Ces pentes sont plus praticables aux véhicules, et sont le passage obligé des routes. Les terres y restent parfois en prairies, offrant des percées visuelles ouvertes vers les hauteurs, rythmées par les lignes des haies servant à maintenir les terrains.

Mais la pression foncière est aussi plus forte. Le coteau nord est devenu longtemps le quartier des Lombards, alors que l'urbanisation gagne progressivement le coteau sud.



Les coteaux en pente douce présentent une alternance de haie et d'espaces en prairie qui structure fortement le paysage.

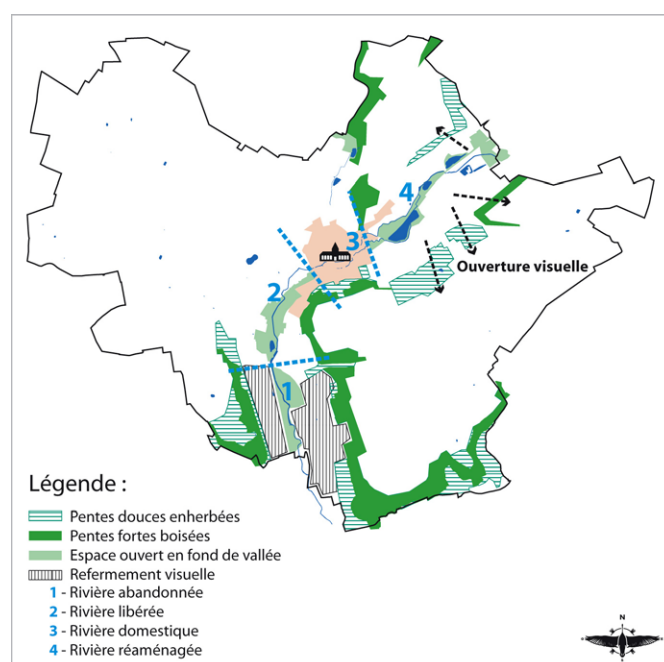
- > Calvaire

Le calvaire, en point focal de la perspective de la rue Gambetta, confère une proximité et une échelle humaines à la masse des coteaux boisés. La découpe régulière du parc rompt avec le feuillage flou des boisements. La ligne d'arbres se détachant sur la lumière du ciel en tête de talus suggère l'altitude réelle du dénivelé.

- Le cours de la Lézarde

La Lézarde, rivière au nom imagé devenue symbole héraldique de l'établissement de la ville, serpentait autrefois sur un large fond de vallée et alimentait de nombreux moulins en plusieurs cours maîtrisés.

Les évolutions sont nombreuses. Le talus ferroviaire créé à la fin de XIX^e siècle un premier cordon parallèle à l'ancienne voie de navigation.



> Une rivière support de loisirs et de découverte

En amont du centre-ville, comme dans la vallée supérieure, la majeure partie du lit a été creusée par l'exploitation des graves sédimentaires, et par la suite réaménagées en étangs paysagers. Comme au temps du tramway, la Lézarde à Montivilliers s'offre aux promeneurs.

> L'eau en ville : un cours d'eau domestiqué

La traversée du centre-ville par la Lézarde comporte plusieurs cas de figure et de rapport à l'eau :



La rivière canalisée: un cas de figure surprenant dans un quartier en cours de revalorisation. L'eau semble parfois surplomber la voirie.



La rivière canalisée en arrière des parcelles privées: visible uniquement aux croisements des rues.



La rivière canalisée longeant l'espace public: relation privilégiée avec le piéton.



La rivière traverse une résidence collective: aménagement d'un espace jardiné.



La remise en valeur des gravières confère une nouvelle identité paysagère et fonctionnelle à l'ancien cours de la Lézarde mettant en avant les activités de détente et le cadre de vie.

> Un espace ouvert préservé

La rivière coule plus librement en aval du centre-ville. Un espace de prairie bordée de saules préserve une respiration naturelle entre les deux pieds de coteaux urbanisés. Ce couloir vert est scindé par la ligne courbe et clairement dessinée de la voie ferrée et ses plantations de talus.

> Une rivière masquée

À l'embouchure de la vallée, au sud de la commune, la toponymie remplace la topologie. Le développement conjugué de l'ensemble commercial de la Lézarde et de la RD 489 a provoqué l'effacement visuel de la rivière, rendue inaccessible, masquée derrière la végétation de berges et coincée dans un petit couloir coincé entre les abords de voirie et l'arrière du centre commercial qui porte son nom. Celui-ci occupe le terrain de l'ancien bras majeur du cours d'eau.

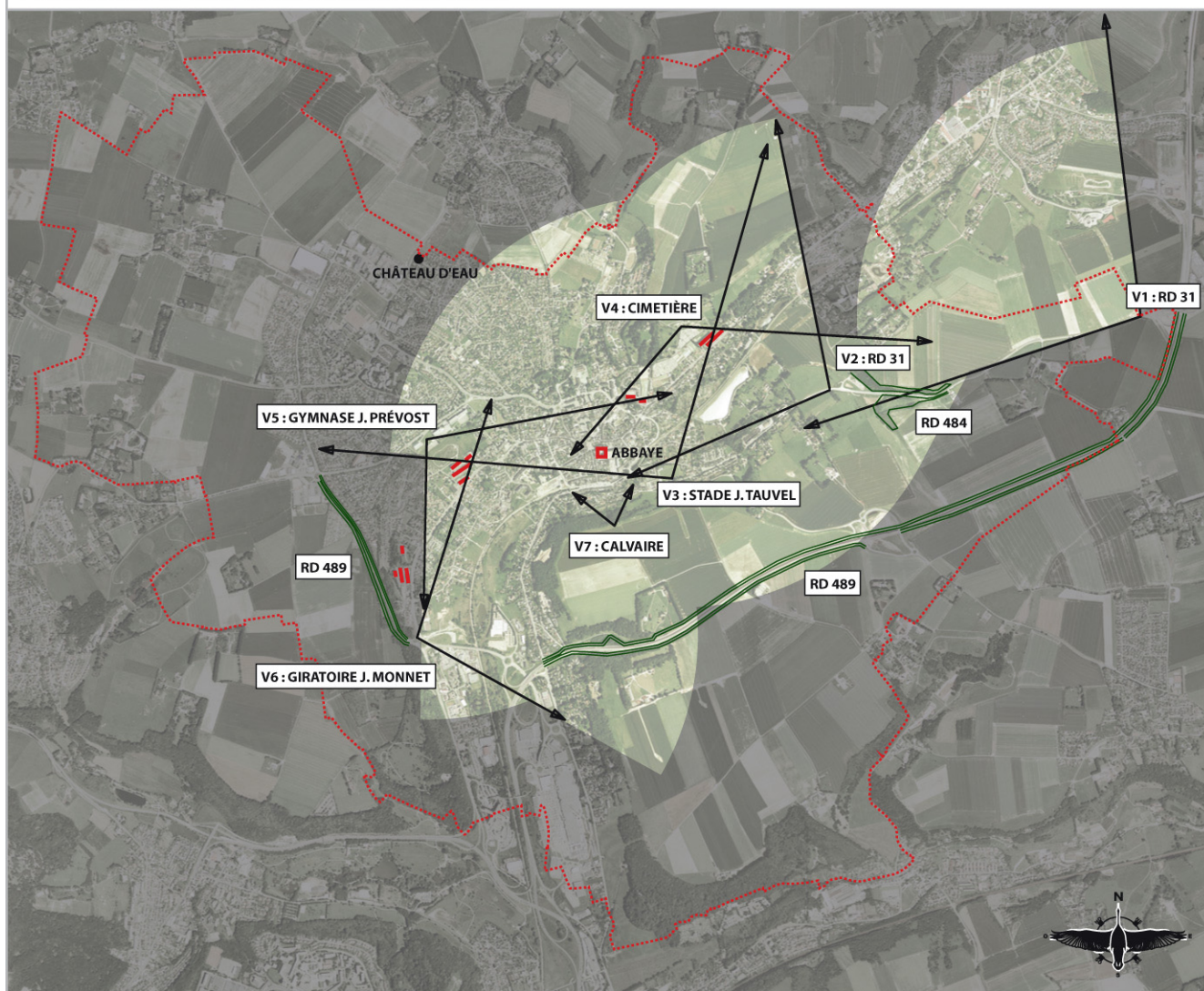


Les masses denses des boisements couvrant les coteaux, contrastent avec les masses géométriques des constructions. Elles mettent en valeur le relief et le site d'implantation de la ville.

• Sur la carte:

Depuis l'amont vers l'aval, la vallée de la Lézarde passe progressivement d'un paysage ouvert et domestique à un paysage refermé et moins accessible.

PANORAMAS SUR LA VALLÉE ET LA VILLE



Légende :

-  Talus ou voirie encaissée
-  Vues
-  Limites communales
-  Éléments en contraste
-  Abbaye

• Espaces visuels de la vallée

L'espace de la commune dans la vallée est divisé en deux sous-espaces par un coude de 70° avec :

- D'une part, la partie aval, orientée Nord Sud, visuellement reliée au paysage de l'estuaire et du Havre.
- D'autre part la partie amont, orientée NE/SO, visuellement refermée et centrée sur elle-même.

La transition entre plateau et vallée s'effectuant le plus souvent le long de routes encaissées, bordées de boisements ou urbanisées, il est rare de pouvoir englober l'espace de la vallée depuis un point de vue en surplomb. La rareté des points de vue publics en bordure du relief augmente cette fermeture visuelle.

Toutefois, 7 points de vue privilégiés sur la vallée et le site de Montivilliers ont été recensés (cf. carte ci contre).

Les panoramas sur la vallée, accessibles publiquement :

	LOCALISATION	CARACTÉRISTIQUES	ENTITÉS REMARQUABLES	ENJEUX*
1	RD 31 — Le Mesnil	- Vue depuis le plateau sud sur les plateaux nord, depuis la route.	- Clos mesures du Mesnil. - Plateau de Rebutot.	- Conserver des points de vue sur le lointain. - Conserver la présence de la vallée en creux.
2	RD 31 – La Payennière	- Vue rasante sur la vallée et les coteaux.	- Clochers. - Vallée de la Lézarde. - Villas de la Payennière. - Coteaux boisés, cimetière.	- Préserver des vues transversales vers les coteaux nord. - Maintenir les haies structurantes.
3	Le temple – stade J. Tauvel	- Vue à mi-pente sur le centre-ville, et la confluence de la vallée de la Curande.	- Centre-ville, clochers. - Brisgaret, chemin creux, langue de terre. - Raimbourg et ferme Rebutot.	- Mise en valeur de l'entité paysagère autour de Brisgaret. - Limitation du développement des arbres.
4	Cimetière	- Vue englobant le coteau sud, du Mesnil à Ste Croix, en surplomb du centre-ville.	- Clochers et centre-ville. - Coteau sud herbu, Calvaire.	- Requalification des limites du cimetière en avant-plan. - Conservation des transparences vers le plateau.
5	La Belle Etoile, Gymnase J. Prévoist	- Vue très large dans les deux directions de la vallée depuis l'intérieur des quartiers résidentiels.	- Centre-ville. - Coteau sud boisé. - Clocher d'Harfleur et torchères au sud.	- Suppression éventuelle des cyprès autour du collège pour dégager une moitié du centre-ville.
6	Giratoire J. Monnet	- Vue large sur le coude de la vallée. - Liaison visuelle entre les deux axes de la vallée. - Forte présence des boisements de coteau et de fond de vallée.	- Profil de la vallée, site de l'abbaye. - Vallée de la lézarde arborée. - Chemin de fer. - Coteaux Ste Croix et du Raimbourg, Brisgaret.	- Maintenir une continuité du ruban boisé sur le coteau. - Créer des ouvertures révélant le fond de vallée.
7	Panorama du calvaire	- Vue cadrée en surplomb.	- Centre-ville médiéval, abbaye. - Vallée de la Curande. - Plateaux agricoles, les frênes.	- Requalifier le chemin d'accès en contrebas.

* Enjeux spécifiques à chaque point de vue, en compléments des problématiques globales de la commune.

• Sur la carte :

L'ensemble des points de vue sur l'Abbaye couvrent la majeure partie de la vallée et des coteaux.



1. RD 31 — Le Mesnil



2. RD 31 — La Payennière



3. Le temple — Stade J. Tauvel



4. Cimetière



5. La Belle Etoile, gymnase J. Prévost

PARTIE GAUCHE



PARTIE DROITE



6. Giratoire J. Monnet

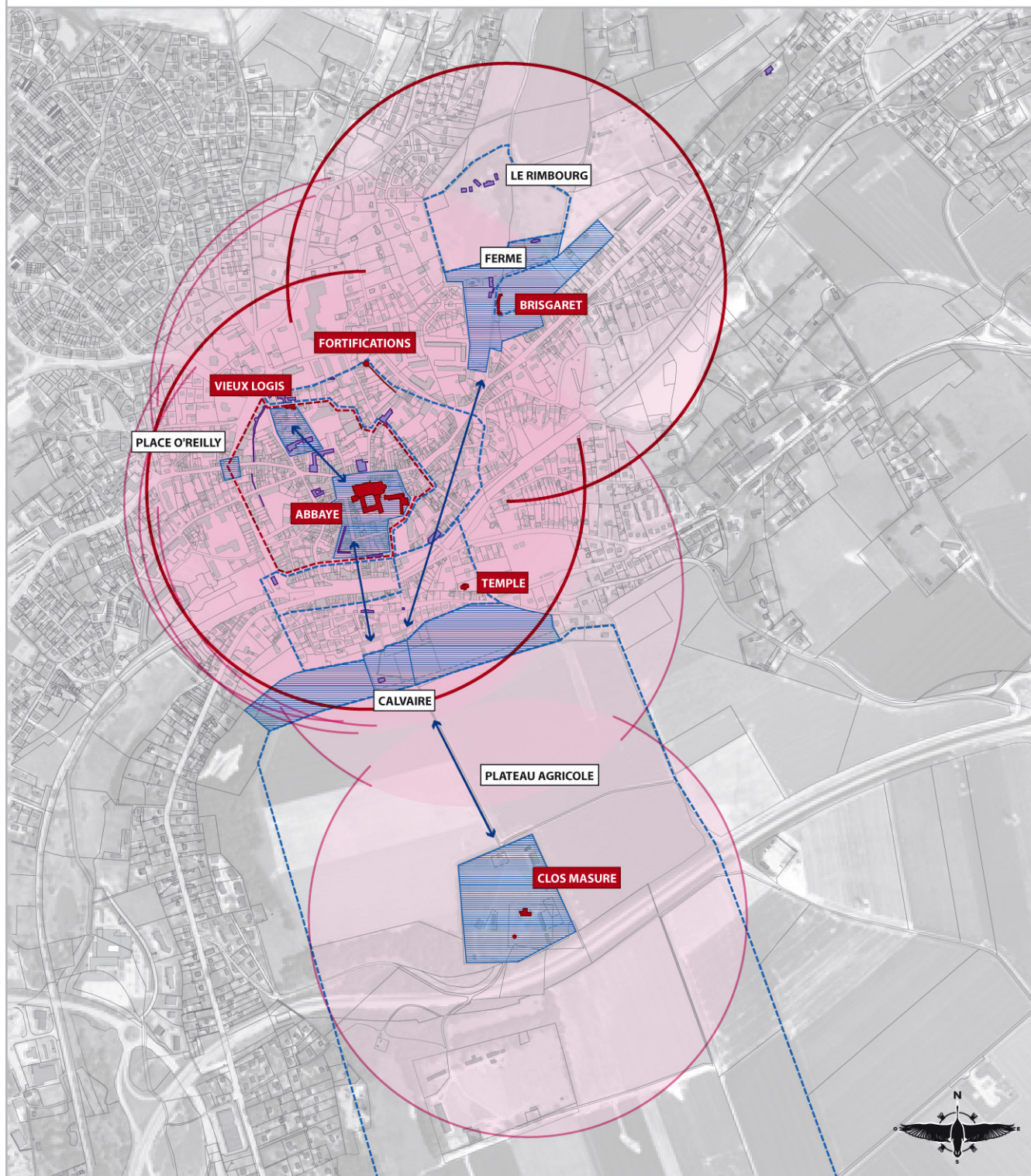


7. Calvaire



4. LES ENJEUX PATRIMONIAUX DE MONTIVILLIERS

MONUMENTS HISTORIQUES ACTUELLEMENT PROTÉGÉS ET LEUR CONTEXTE



Légende :

- | | |
|--|---|
| Monument classé ou inscrit IMH | Rapport visuel |
| Site inscrit IMH | Sites en relation directe avec le monument |
| Périmètres de protection de 500m : | |
| Monument inscrit | Site en relation de contexte avec le monument |
| Monument classé | Monuments remarquables supplémentaires |

4.1. Règlements antérieurs à la ZPPAUP

Différentes valeurs patrimoniales:

- **Valeur historique:**
Liée à un événement ou un contexte plus large.
- **Valeur artistique:**
Chef-d'œuvre.
- **Valeur d'usage:**
Sentiment d'identité.
- **Valeur potentielle:**
Transmettre aux générations futures.

La mise en place ZPPAUP devra tenir compte des orientations de deux règlements préexistants sur Montivilliers: le classement ou l'inscription à l'Inventaire des Monuments Historiques, et les règlements d'urbanismes régis par les POS ou le PLU en cours d'élaboration.

Protection des monuments historiques

Montivilliers présente un ensemble urbain relativement cohérent aux portes de la vallée de la Lézarde, entre tradition et modernité. Les traces de ses évolutions historiques encore lisibles s'inscrivent dans l'histoire régionale: abbayes normandes, création du Havre, occupation... Une grande partie de ce patrimoine reconnu est protégée au titre de la protection des monuments historiques.

Alors que Montivilliers se destine à prendre une part croissante dans l'agglomération du Havre, une politique de la ville volontariste vise à protéger et mettre en valeur l'ensemble du patrimoine ayant résisté à l'érosion du temps ou aux soubresauts de l'histoire. Les espaces du centre-ville, transfigurés, offrent aux visiteurs de passage comme aux résidents de la commune un nouvel angle de perception sur l'histoire locale et le savoir bâtir ancestral. La protection du patrimoine dépassera donc à terme la simple question de monuments isolés.

• Cohérence des enjeux de la ZPPAUP avec les sites protégés

Dans une recherche de coordination et d'affinement des protections, la ZPPAUP reprendra dans ses grandes lignes les surfaces actuellement couvertes par les périmètres de protection de 500 m, auxquelles il conviendra de donner une certaine pondération en fonction des enjeux effectivement reconnus.

> Abbatiale et Cœurs d'Abbayes (Classé MH)

Les bâtiments abbatiaux, l'infirmerie et le pigeonnier, sont classés. Le quartier hérité du noyau abbatial conserve une empreinte urbaine de la présence de l'abbaye. Il contient encore plusieurs traces architecturales remarquables du domaine: porche, pans de murs et restes de cour. Les restes de bâtiments abbatiaux inclus dans la cour de l'actuelle brasserie (à l'angle Sud/Ouest de la place), sont inscrits.

> Aître de Brîsgaret (Classé MH)

Plusieurs éléments paysagers contextuels participent à l'esprit du lieu: chemin creux, langue de terre avec ferme traditionnelle face au monument, boisements du Raimbourg en arrière-plan. La qualité paysagère globale du cimetière ne dessert pas vraiment la qualité architecturale de la galerie. Le rôle du cimetière dans le paysage communal est aujourd'hui inexistant, relégué « à l'arrière » (comme beaucoup de cimetières), alors qu'il joue un important rôle de repère dans le panorama des coteaux.

> Manoir d'Epaville (Inscrit MH)

Le corps principal de la ferme et son pigeonnier sont inscrits à l'Inventaire des Monuments Historiques. Cependant le clos mesure dans son ensemble, accolé (bien qu'aujourd'hui séparé par la RD 489) à son bois, reste caractéristique des systèmes agraires traditionnels. La qualité paysagère du plateau agricole aux alentours du clos mesure est particulièrement remarquable sur le passage du GR. En liaison directe avec le site du calvaire, cet espace constitue un faire-valoir non négligeable dans le cadre de la création de sentiers de promenade.

> Temple Protestant (Inscrit MH)

Implanté à l'extérieur du centre ancien et de taille modeste, il marque la difficulté d'être présent dans un haut lieu de la catholicité. Il date du XVIII^e siècle.

> Remparts (Inscrit MH)

Les remparts préservés sont, soit inclus dans le site inscrit, soit inscrits au titre d'éléments distincts comme les restes situés à l'angle Nord/Est de la ville.

> Vieux logis (Inscrit MH)

Le vieux logis est l'unique construction domestique protégée au plus haut niveau sur le centre-ville de Montivilliers. Il est situé à proximité d'une autre habitation remarquable, ainsi que des restes du rempart et de l'église.

> Quartier médiéval (Site inscrit MH)

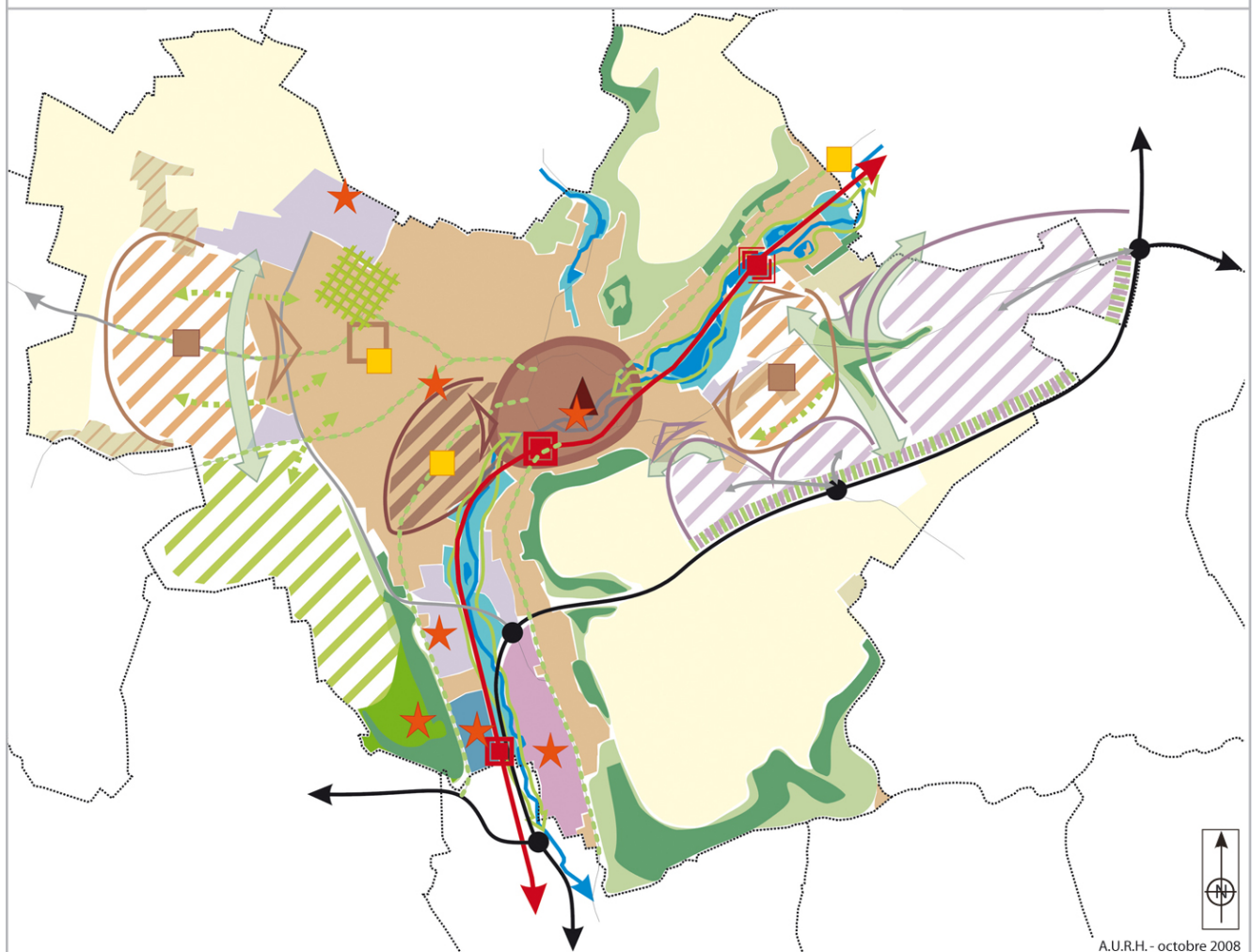
Le périmètre inscrit correspond globalement à la zone de tissu médiéval du diagnostic, étendue jusqu'aux boulevards au sud et à l'est. Elle englobe également l'école J. Ferry et le gymnase.

• Éléments complémentaires non protégés

Dans l'optique d'une transformation plus adaptée des périmètres de protection, il est possible de compléter cet inventaire par un ensemble d'éléments en relation avec les monuments suscités. Ces relations peuvent être de l'ordre chronologique (représentatives d'une époque), architectural (technique de construction), urbanistique ou géographique (entité spatiale logique) ou paysagères (lien visuel).

Le périmètre de la ZPPAUP sera affiné au travers de cette mise en relation.

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE - ORIENTATIONS GÉNÉRALES



A.U.R.H. - octobre 2008

Légende :

Occupations du sol et fonctions à valoriser

- Réseau hydrographique
- Champs d'expansion de crues
- Coteaux et boisements
- Tissu urbain existant
- Principaux hameaux
- Espaces agricoles
- Zones d'activités économiques
- Zone d'activités commerciales
- Centre hospitalier
- Parc urbain

Structuration de l'espace et fonctionnement urbain

- Centre ville
- Valorisation du patrimoine
- Équipements et services d'intérêt d'agglomération
- Centralité secondaire
- Pôle commercial de proximité
- Pôle sportif
- Favoriser l'utilisation des services et équipements urbains existants
- Nouvelle centralité de quartier à créer
- Traitements de voies
- Infrastructures routières de désenclavement
- Accès structurants aux nouveaux sites d'activités
- Lézard'Express Régional
- Stations existantes
- Pôle d'échanges intermodal
- Station nouvelle à envisager
- Axe de promenades à valoriser
- Compléter le maillage de liaisons douces

Développements à conduire

Principaux axes de développement :

- pour la densification de l'habitat
- pour des extensions urbaines
- pour l'accueil d'activités économiques dans des sites dédiés
- pour le développement d'espaces verts de détente et d'activités de loisirs
- Axes de coupures vertes
- Valorisation de la vitrine sur la RD 489
- Recomposition et intégration urbaines de hameaux à envisager

Extrait du PLU de Montivilliers, octobre 2008, réalisation : AURH

Le Plan Local d'Urbanisme

Montivilliers se dote actuellement d'un nouveau Plan Local d'Urbanisme (PLU) de manière à réguler la forte pression foncière sur les territoires périphériques de la commune. Celui-ci prévoit, dans ses grandes lignes, de limiter d'une part l'étalement de l'urbanisation sur les plateaux tout en offrant de nouveaux terrains constructibles à l'est, en amont du centre-ville, et d'autre part de protéger les coteaux et la rivière pour leurs qualités environnementales.

Le principal impact paysager de cette stratégie urbaine concerne la fermeture visuelle des derniers flancs de coteaux encore non bâtis, ainsi que la disparition des points de vue sur le centre ancien et le site de Montivilliers depuis la RD 31, en entrée de ville.

Sans remettre en cause la qualité patrimoniale du centre-ville, ce développement achèvera de séparer le centre historique de Montivilliers du plateau cauchois, et pourrait modifier fortement la perception du contexte paysager communal depuis les fonds de vallée (étouffement visuel par manque d'horizon clair, non boisé ou non bâti).

• Cohérence de la ZPPAUP avec le PADD en cours

Orientations du PADD en phase avec les enjeux de la ZPPAUP :

> Habitat et service à la population

- Contenir l'urbanisation diffuse au sein des structures de hameaux existantes.
- Mettre en valeur le parcours de la lézarde.

> Environnement et gestion de l'eau

- Préservation des champs d'expansion des crues autour du lit de la Lézarde.
- Protections des boisements sur les coteaux.
- Maintien ou mise en herbe des crêtes de coteaux et secteurs encadrant les zones urbanisées et les hameaux.

> Développement économique

- Restauration et mise en valeur du patrimoine historique.
- Développement de l'offre de promenades sur les plateaux.

> Centre-ville

- Valorisation des espaces publics structurants.
- Requalification des pénétrantes du centre-ville.
- Préservation de la qualité architecturale des alignements bâtis.
- Qualification des portes d'entrée du centre-ville.
- Valorisation de la présence de l'eau et aménagement des espaces contraints en espaces de détente.
- Préservation du point de vue sur le centre-ville depuis le calvaire

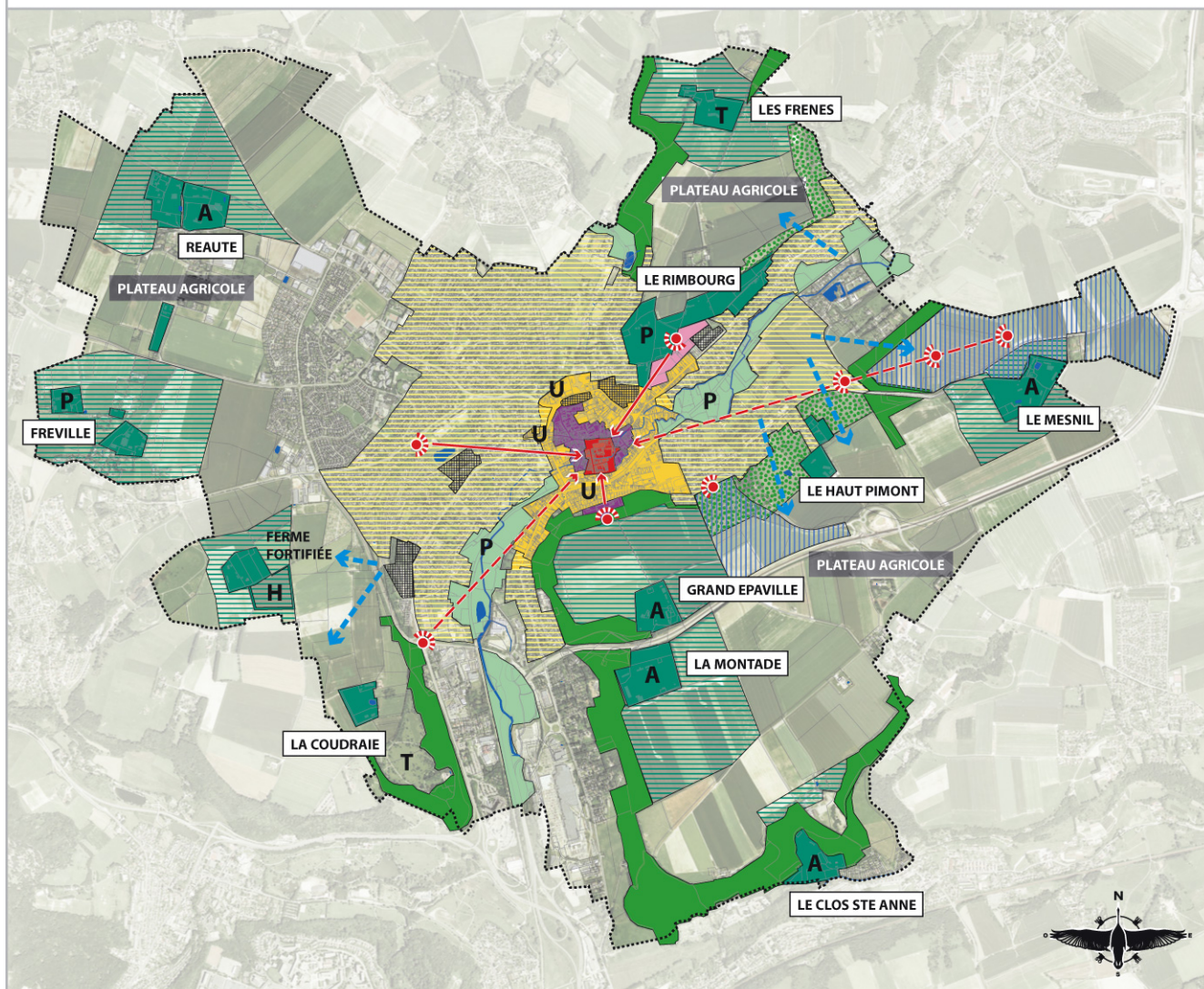
> Contradictions

Espaces ouverts à l'urbanisation sur les pentes douces du coteau sud.

• Sur la carte :

Les monuments aujourd'hui protégés pour leur valeur patrimoniale prennent place dans un contexte et dans un système de relations qui permettra de définir les enjeux de la ZPPAUP.

ENJEUX PATRIMONIAUX



Légende :

PATRIMOINE URBAIN
PATRIMOINE PAYSAGER

- Unifier le quartier abbatial
- Préserver les qualités du quartier ancien
- Revaloriser les portes de ville, les boulevards et les pénétrantes anciennes
- Site de Brisgaret
- Raccorder la Lézarde à la vallée
- Etablir une limite claire entre vallée et plateau
- Maintenir les pentes douces avec des haies
- Préserver l'unité des clos masures

CONTEXTE ET LIEN VISUEL

- Conserver une homogénéité du tissu bâti en covisibilité avec le centre-ville
- Harmoniser les masses architecturales discordantes
- Réduire l'impact des secteurs industriels en surplomb du centre-ville
- Conserver une ouverture autour des clos masures
- Conserver des transparences vers les hauteurs
- Préserver des vues sur l'abbaye

Valeur patrimoniale :

A : architecturale **U** : urbanistique

H : Historique

P : Paysager

T : Touristique

Objectifs de la ZPPAUP

Afin de gérer la cohérence entre les paysages hérités, les paysages en devenir et l'authenticité du patrimoine de la commune la ZPPAUP se donneront pour objectif :

RENOUER UN LIEN ENTRE LE CENTRE HISTORIQUE DE LA VILLE ET SON SITE GÉOGRAPHIQUE D'IMPLANTATION.

Dans cette optique, trois types d'enjeux ont été relevés en termes de protection du patrimoine global de la commune :

- La mise en valeur et la protection des monuments historiques et des ensembles urbains.
- La gestion et l'orientation du devenir des paysages géographiques.
- L'attention aux liens visuels et la maîtrise des espaces contextuels relatifs aux deux espaces précédents.

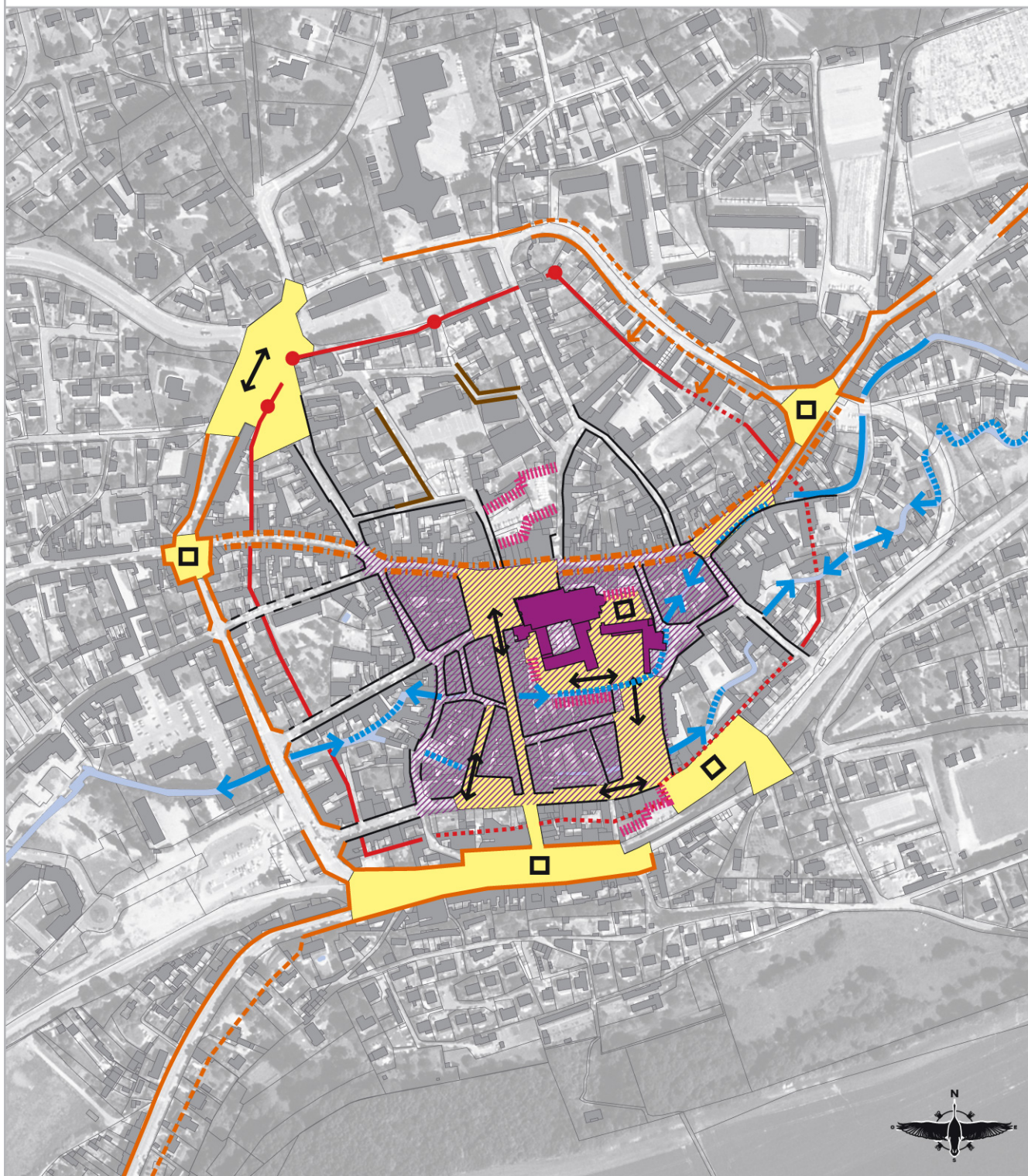
Dans cette démarche, il conviendra de choisir entre plusieurs voies :

- Faut-il chercher à préserver, en les figeant, les éléments patrimoniaux dans leur état présent ?
- Faut-il au contraire les abandonner complètement aux évolutions contemporaines ?
- Faut-il chercher une authenticité dans la restauration d'un état antérieur ou au contraire dans l'évolution des usages ?
- Faut-il traiter chaque élément séparément ou plutôt rechercher une unité d'ensemble plutôt qu'une authenticité au cas par cas ?
- Plus globalement, doit-on considérer Montivilliers comme la somme de ses évolutions historiques ou comme l'unique héritage d'éléments historiques ponctuels ?
- Il ne faut pas opposer systématiquement préservation du patrimoine et évolutions contemporaines, les unes et les autres peuvent servir de référence. Les dangers sont ceux de la « banalisation » d'une part et de la mauvaise insertion dans un site (non seulement architectural mais aussi urbaine et fonctionnelle).

• Sur la carte :

La répartition des enjeux patrimoniaux suit la logique concentrique de la ville et la répartition radiale des vallées. Les enjeux les plus forts se situent simultanément à l'hypercentre (abbaye) et à l'extrême périphérie (clos masure).

ENJEUX PATRIMONIAUX SUR LE CENTRE-VILLE



Légende :

Unifier le quartier central "touristique"

Préserver la qualité des façades et des alignements sur les boulevards et les pénétrantes

Préserver la qualité des masses bâties sur la rue centrale

Préserver une transparence des clôtures sur les remparts en arrière

Conserver les murs traditionnels remarquables

Requalifier les façades arrières sur les îlots retournés

Mettre en valeur la présence de l'eau (vue transversale ou présence parallèle)

Conserver les portions de remparts inclus dans les bâtiments et les jardins ou si des traces sont retrouvées

Reste des tours

Préserver les alignements de façade des tissus anciens

Unifier les espaces publics

Révéler les espaces publics diffus

0 50 100 250m

4.2. Enjeux des paysages urbains



Mur sur l'emplacement des remparts dans le jardin Béthanie.



Les fermes anciennes à proximité de Brisgaret participent à l'image du site historique.

Les monuments historiques protégés dans leur contexte

• Enjeux

- Unifier le quartier central autour de l'abbaye.
- Valoriser le patrimoine architectural domestique.
- Révéler la structure urbaine historique.
- Réintégrer les coteaux dans le paysage urbain.
- Replacer le cimetière et Brisgaret dans un contexte de coteau urbain.

• Propositions/Hypothèses de sauvegarde

Renforcer la lisibilité et la présence des monuments historiques grâce à :

- L'unification des espaces publics du quartier autour de l'abbaye.
- La requalification paysagère du cimetière (traitement des limites, plantations).
- La démarcation nette des portes du centre-ville.
- La mise en valeur des restes des remparts.

Cohérence architecturale et urbaine du centre-ville et lisibilité des espaces publics

• Enjeux

- Assurer la cohérence de la structure urbaine (les rues et les places anciennes) du centre-ville, celle des matériaux et des formes architecturales.
- Maintenir une qualité architecturale.

• Propositions/Hypothèses de sauvegarde

Assurer la lisibilité des espaces publics par :

- La qualité architecturale des façades.
- La simplicité des revêtements de sol : clarifier l'espace.
- La cohérence des matériaux (ex. : éviter les matériaux pastiches).
- La cohérence du mobilier urbain (donner une identité urbaine).
- La consistance des îlots urbains : conforter la sensation de constance et de consistance.
- La continuité visuelle du cours de la Lézarde.

• Sur la carte :

La mise en valeur du centre-ville prendra en cohésion et en force grâce à la mise en valeur de ses périphéries.



Comparaison entre une façade nue et une façade enduite. Faut-il privilégier l'une sur l'autre ?



Les murs traditionnels (ici rue Girardin) participent tout autant que les façades à l'effet architectural.



Exemple d'une façade en rupture avec la continuité graphique de la rue.



Les façades arrière des jardins, tournés vers la voie ferrée, participent également à l'image de la ville.

Les boulevards et entrées de ville :

- Enjeux

- Marquer les entrées de ville d'une identité caractéristique.
- Faire valoir la qualité patrimoniale du centre-ville.
- Améliorer la lisibilité des circulations.

- Propositions/Hypothèses de sauvegarde

Conforter le rôle vitrine des boulevards et entrées de ville par :

- La requalification du caractère routier des voies de circulations en caractère urbain.
- La mise en valeur des espaces publics.
- Le choix d'une palette de matériaux.
- Le maintien de la qualité des façades.
- L'organisation des volumes bâtis par rapport à la voie (façades principales, ouvertures, hauteurs).

Les nouveaux quartiers :

- Enjeux

- Maintien des structures paysagères (haies, fossés).
- Maintien du parcellaire.

- Propositions/Hypothèses de sauvegarde

Conserver une cohérence territoriale et paysagère par :

- L'établissement d'un schéma directeur pour chaque nouveau quartier, dans le respect du paysage existant et alentour.
- Le choix de typologies architecturales et végétales en accord avec le contexte.
- L'implantation de structures végétales et d'infrastructures (fossés de drainage) par la collectivité, à l'échelle du quartier.

4.3. Enjeux des paysages géographiques

Le cours de la Lézarde

- Enjeux

- Assurer la visibilité de la Lézarde.
- Réunifier un cheminement le long du cours d'eau.
- Conserver un espace inondable.

- Propositions/Hypothèses de sauvegarde

Accrocher la rivière à son lit géographique grâce à :

- La préservation d'un espace dégagé de part et d'autre du lit.
- La qualification des espaces libres adjacents et la mise en valeur des abords de la rivière.
- La création d'un cheminement continu en berge de rivière.
- La mise en valeur de la traversée de la ville par la rivière et des espaces adjacents (espaces publics et intérieurs d'îlots).



Sentier sur le coteau sud, au passage du GR 2 vers le calvaire.

Les coteaux

- Enjeux

- Assurer la stabilité des terrains.
- Conserver une limite distinctive entre plateau et vallée.
- Éviter « l'étouffement paysager » de la vallée en préservant des ouvertures visuelles et des transparences.

- Propositions/Hypothèses de sauvegarde

Préserver une distinction nette entre plateau et vallée par :

- La non constructibilité des pentes supérieures des coteaux.
- La gestion des boisements existants.
- L'entretien des chemins sur les coteaux.
- La revalorisation du jardin du calvaire.
- La plantation de boisements sur les pentes fortes.
- La transparence de haies sur les pentes douces (plutôt que l'opacité d'un boisement massif).

Les plateaux du Pays de Caux

• Enjeux

- Conserver la lisibilité des clos masures dans le paysage en devenir.
- Garantir une cohérence architecturale des bâtiments.
- Développer une attractivité touristique.

• Propositions/Hypothèses de sauvegarde

Conserver une identité particulière sur les plateaux par :

- La conservation et l'entretien des structures végétales traditionnelles existantes.
- L'utilisation d'éléments architecturaux en cohérence avec l'aspect des bâtisses principales à l'origine du hameau.
- L'utilisation de formes de haies et de clôtures en cohérence avec la végétation et les formes traditionnelles.
- La conservation d'un espace dégagé permettant un recul visuel et une ouverture de l'espace autour de clos masures sélectionnés pour leur intérêt paysager.
- La planification ou le contrôle de l'extension des hameaux et des divisions.



Exemples de haies jardinées en bordure d'une extension dans un clos masure.



Les alignements brise-vent de hêtre vieillissants, mérite d'être entretenu et parfois remplacés.

*Simulation comparative de la
requalification des logements
collectifs et de l'espace du
cimetière.*

1. Aspect actuel.



2. Rajout d'une toiture.



3. Mise en valeur du cimetière.



4.4. Enjeux de liaison

Points de vue et cohérence des tissus urbains

- Enjeux

- Conforter la liaison entre centre-ville et périphérie.
- Conserver un lien visuel entre plateau et vallée.
- Conserver des points de vue sur la ville.

- Propositions/Hypothèses de sauvegarde

Maintenir un regard global sur la ville par :

- L'accessibilité des points de vue publics.
- La création de nouveaux points de vue.
- La préservation des vues existantes par une réglementation des constructions (hauteur, implantation).
- La cohérence des textures de toitures ou de façades, des volumes des différents programmes architecturaux.
- La planification préalable des nouveaux quartiers de développement urbain, en créant des axes de vue (belvédères, places, voiries axées sur les clochers).