

COMMUNE DE MONTIVILLIERS

Z P P A U P

Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Paysager



2. SYNTHÈSE

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

Objectifs de la ZPPAUP **3**

Contexte: les grandes lignes du développement urbain de Montivilliers **5**

Les enjeux et objectifs de la ZPPAUP 5

Principes généraux du règlement de la ZPPAUP **7**

Monuments historiques 7

Zonages et règlement 7

Organisation du règlement 7

3 Secteurs de protection **11**

1. Secteur de patrimoine historique et culturel du Cœur Urbain 11

2. Le patrimoine paysager de la Vallée de la Lézarde 15

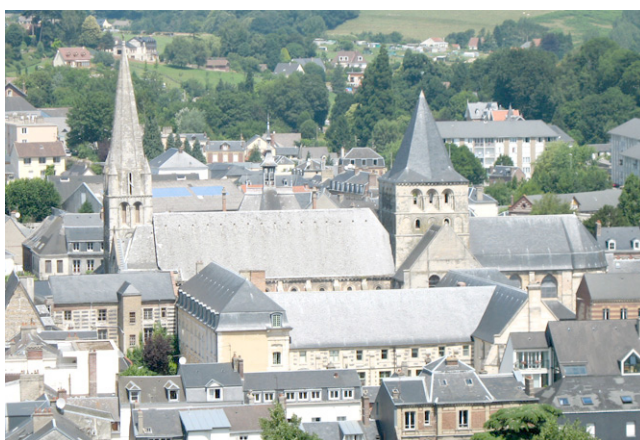
3. Le patrimoine paysager et domestique du Plateau Cauchois 17

Objectifs de la ZPPAUP

L'objectif d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) est de remplacer la zone de protection des 500 mètres autour des éléments patrimoniaux classés ou inscrits, par un zonage concerté et un règlement adapté à leur contexte.

L'attention est aussi bien portée sur l'environnement architectural que sur les formes urbaines, les structures végétales et les paysages géographiques.

Les points de vue permettant d'apprécier l'organisation du territoire et la beauté des sites, les relations visuelles entre un élément protégé et son contexte à grande échelle sont également pris en considération.



Contexte : les grandes lignes du développement urbain de Montivilliers

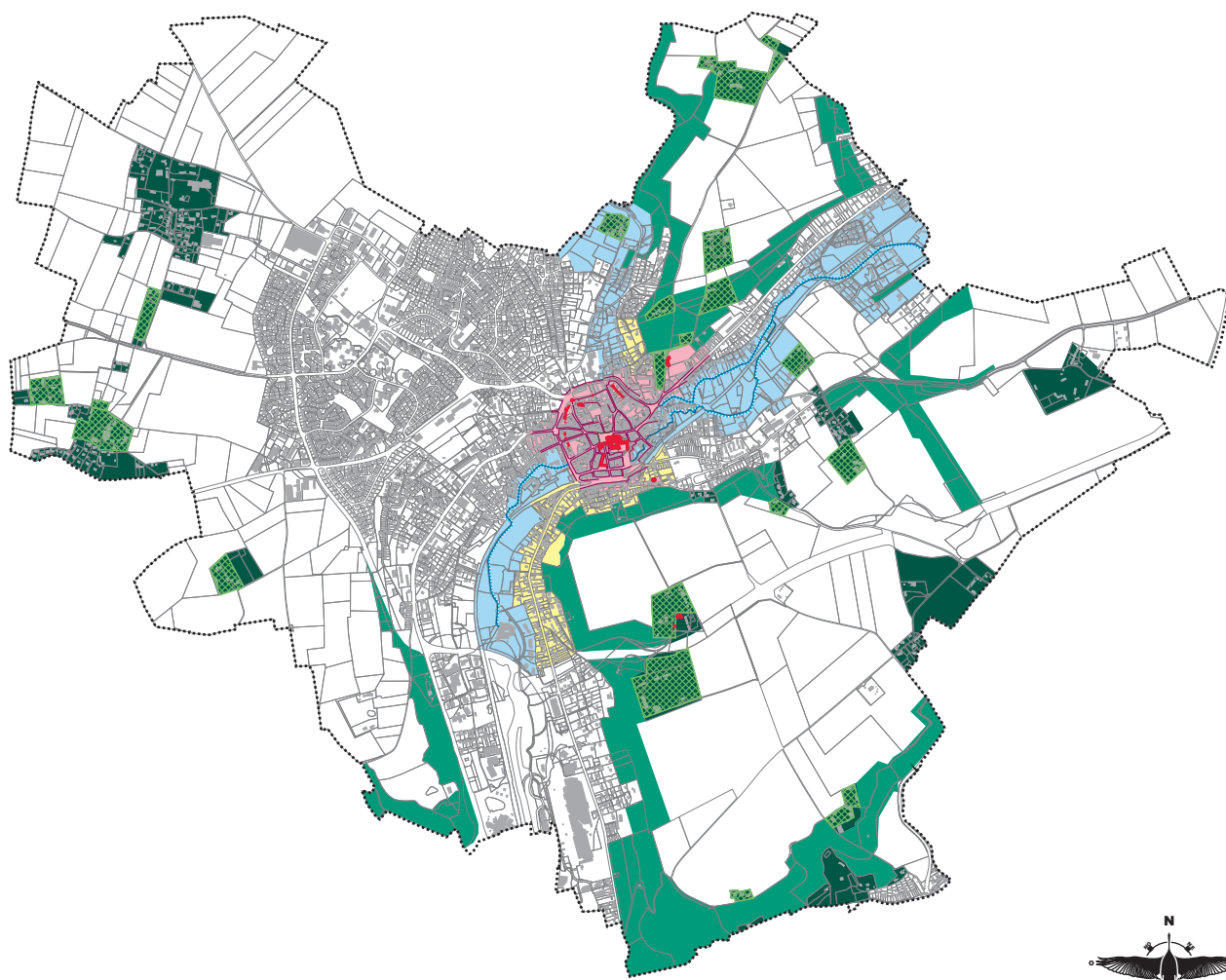
- Un site de confluence en vallée crayeuse habité depuis la haute antiquité.
- L'établissement au Moyen-Âge d'une abbaye implantée à proximité de l'eau à la confluence de la Lézarde et de la Curande.
- Le développement d'une ville médiévale fortifiée à son pourtour, dotée d'un port et de moulins établis sur un bras canalisé de la rivière ; parallèlement, l'établissement sur le plateau cauchois de fermes sur le modèle du « clos masure ».
- Le démantèlement du domaine abbatial suite à la Révolution et la transformation des rues au cours du XIX^e siècle.
- L'étalement urbain pavillonnaire sur les versants à la fin du XX^e siècle suite au développement de l'agglomération havraise.
- La restauration progressive du centre-ville en site touristique et l'intégration de la commune au fonctionnement global de l'agglomération parallèlement à l'apparition des enjeux nationaux de densification urbaine et de développement durable.



Les enjeux et objectifs de la ZPPAUP :

- Préserver et mettre en valeur le centre-ville historique dans sa plus large expression : architectures, organisation spatiale, points de vue.
- Mettre en valeur et relier l'espace de la vallée de la Lézarde.
- Maintenir la qualité des paysages caractéristiques sur les plateaux cauchois.

ZONAGE DÉTAILLÉ DES SECTEURS DE LA ZPPAUP



Légende :

0 500 1km 2km

PATRIMOINE HISTORIQUE ET CULTUREL

- 1.1** Centre ville historique
- 1.1f** Alignements de façade sur rue obligatoire
- 1.1h** Façades à hauteur déterminée
- 1.2** Secteur périphérique
- Monuments historiques classés ou inscrits**

PATRIMOINE PAYSAGER DE LA VALLÉE

- 2.1** Quartiers sur la rivière
- Rivière
- 2.1f** Retrait le long de la rivière

PATRIMOINE PAYSAGER DES PLATEAUX

- 3.1a** Hameaux étendus
- 3.1b** Clos mesures originels
- 3.2** Coteau herbu ou boisé

Principes généraux du règlement de la ZPPAUP

Monuments historiques

Les monuments historiques, classés ou inscrits, sont inclus dans la ZPPAUP. Ils conservent l'intégralité de leurs classements et leurs règlements actuels. Seul le rayon de protection de 500 mètres est supprimé et remplacé par le périmètre de la ZPPAUP.

Zonages et règlement

Le zonage proposé couvre les trois types de sites les plus représentatifs de l'héritage architectural, culturel, urbain et paysager de la commune de Montivilliers :

LE CŒUR URBAIN :

Incluant l'ancien centre médiéval délimité par le tracé des murailles, et les faubourgs étendus au XIX^e siècle le long des routes en entrée de ville.

L'ESPACE DU FOND DE VALLÉE :

Incluant des zones urbanisées ou naturelles en bordure de la Lézarde.

LES ABORDS DES PLATEAUX CAUCHOIS :

Incluant la majorité des clos masures et les extensions pavillonnaires récentes des hameaux, les coteaux crayeux boisés, certaines étendues significatives de champs ouverts, ainsi que les zones d'aménagement planifiées en lien direct avec les autres espaces remarquables de la ZPPAUP.

Ce zonage est en cohérence avec le PLU. Les tracés des limites concordent dans la majorité des cas et les points de discordance correspondent à des situations paysagères ou patrimoniales particulières.

Organisation du règlement

Le texte de règlement se présente de manière à pouvoir proposer des règles simples et facilement applicables à la diversité des éléments compris dans la ZPPAUP. A la suite d'un rappel des textes s'appliquant à toutes les ZPPAUP, le règlement particulier à la ZPPAUP de Montivilliers s'organise en deux parties :

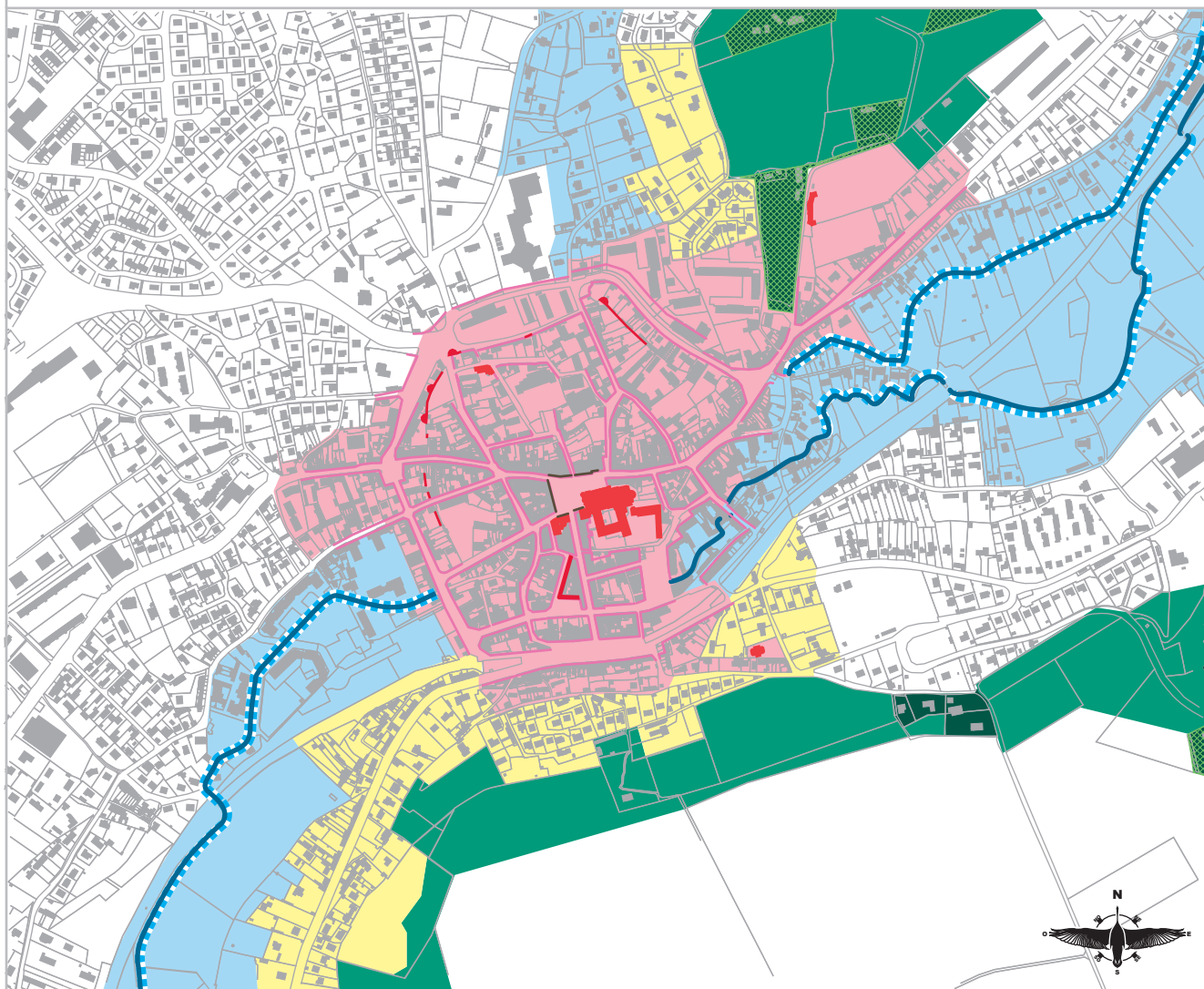
- Prescriptions s'appliquant à l'ensemble de la ZPPAUP

Une première partie s'applique sur toute la ZPPAUP de Montivilliers, fixant les prescriptions et recommandations générales à la qualité architecturale et paysagère, ainsi que celles relatives :

- À la réfection des constructions anciennes ;
- Aux constructions neuves, à la réfection des constructions récentes, ou à l'extension de toutes constructions ;
- À la réfection ou la modification des clôtures anciennes ;
- Aux façades commerciales ;
- À la végétation.

Les principaux axes de réglementation concernent la qualité architecturale, en termes de volumes et proportions, de matériaux et coloris (dont ouvertures et toitures), de techniques de construction, de vitrines commerciales.

ZONAGE DÉTAILLÉ DES SECTEURS DE LA ZPPAUP - Zoom sur le centre-ville



Légende :

0 250m 500m

PATRIMOINE HISTORIQUE ET CULTUREL

- 1.1 Centre ville historique
- 1.1f Alignements de façade sur rue obligatoire
- 1.1h Façades à hauteur déterminée
- 1.2 Secteur périphérique
- Monuments historiques classés ou inscrits

PATRIMOINE PAYSAGER DE LA VALLÉE

- 2.1 Quartiers sur la rivière
- Rivière
- 2.1f Retrait le long de la rivière

PATRIMOINE PAYSAGER DES PLATEAUX

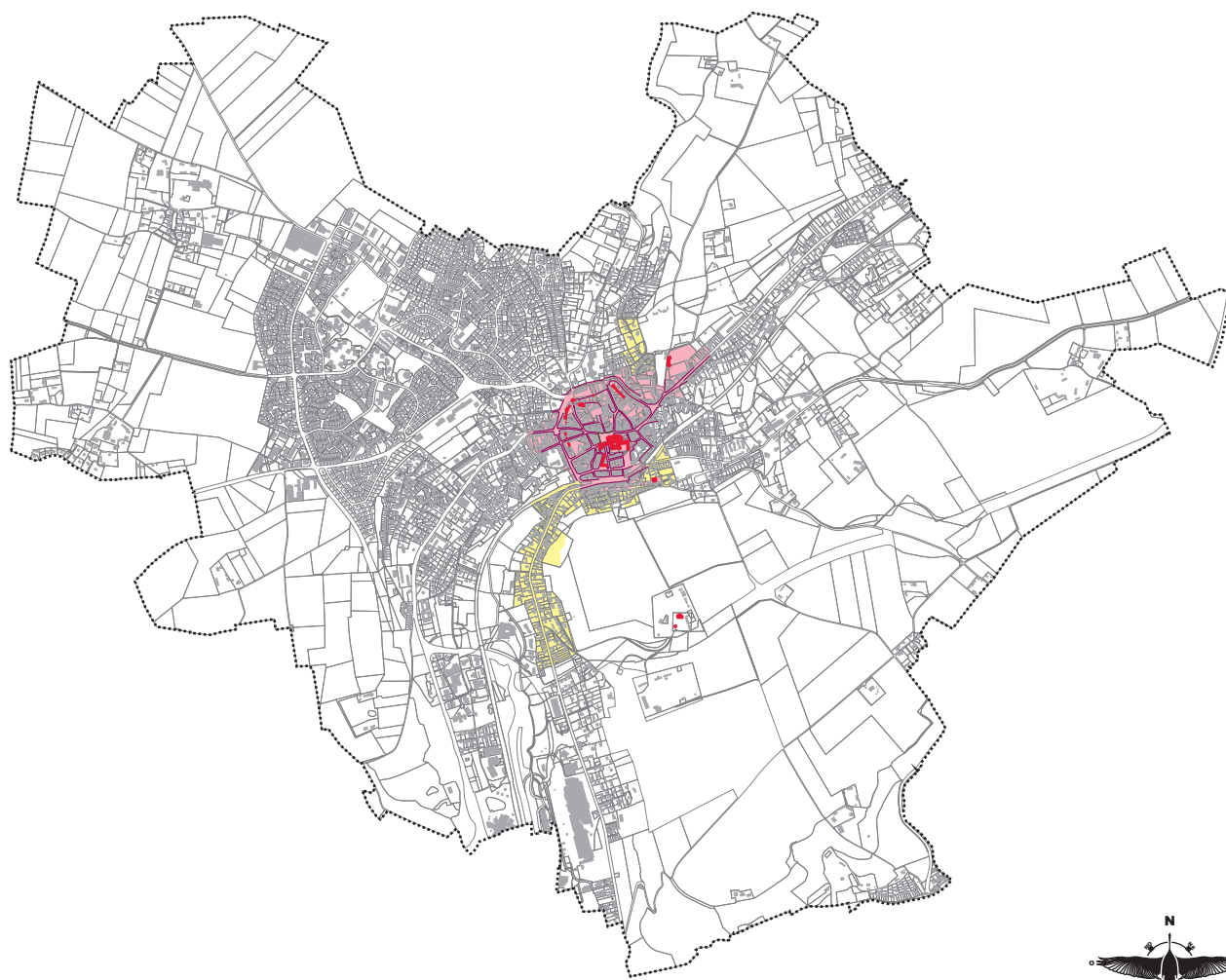
- 3.1a Hameaux étendus
- 3.1b Clos masures originels
- 3.2 Coteau herbu ou boisé

- Prescriptions relatives aux particularités de chaque secteur

Une seconde partie s'applique relativement aux particularités de chaque secteur, par exemple :

Les prescriptions architecturales particulières à l'ambiance du secteur concerné, le type de clôture reflétant au mieux les paysages du site, ou encore l'adaptation à certains points caractéristiques localisés au document graphique.

ZONAGE DÉTAILLÉ DU SECTEUR 1



Légende :

0 500 1km 2km

PATRIMOINE HISTORIQUE ET CULTUREL

- 1.1 Centre ville historique
- 1.1f Alignements de façade sur rue obligatoire
- 1.1h Façades à hauteur déterminée
- 1.2 Secteur périphérique
- 1.2 Monuments historiques classés ou inscrits

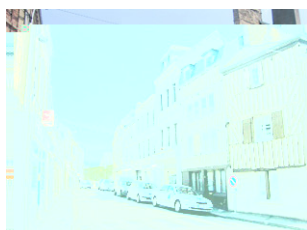
3 Secteurs de protection

De manière à répondre aux enjeux patrimoniaux actuels la ZPPAUP inclura trois grands types d'espaces :

1. Secteur de patrimoine historique et culturel du Cœur Urbain

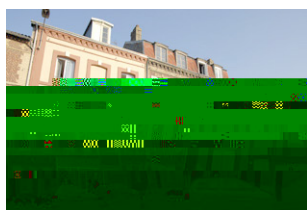
Les quartiers du centre-ville conservent les traces de l'évolution historique de Montivilliers. La protection des monuments remarquables se conjugue avec les enjeux de préservation des qualités architecturales et de mise en scène urbaine, tant en termes de rénovation de l'existant que d'anticipation du renouvellement urbain futur.

• Critères de définition



Ce secteur s'étend sur l'ensemble du centre-ville dense, sur les îlots principalement constitués avant le ^{xx}e siècle. Cette partie de la ville est centrée sur l'abbaye. Elle couvre l'espace défini par les anciens remparts, ainsi que les entrées de villes dans l'axe de la vallée. Elle établit également le lien entre le centre-ville et le cimetière.

Le réseau de rues sinueuses, relativement étroites, conserve l'alignement des façades sur un tracé hérité du Moyen-Âge. Les quelques rues rectilignes sont issues de percements au cours du ^{xix}e siècle (rue de la République, rue Gambetta).



Les perspectives axées sur les clochers (rue des Lemonnier, Ducastel, de la République) et le calvaire (Rue Gambetta) et la proportion des places publiques témoignent d'une volonté passée de composition urbaine maîtrisée.

L'ambiance architecturale est caractérisée par une typologie bâtie de maisons de bourg de un à trois étages.

Les matériaux de construction traditionnels dominants sont le colombage, la craie taillée associée au silex, ainsi que la brique bicolore.

• Lieux et édifices caractéristiques

- L'ANCIEN DOMAINE ABBATIAL, Cœur touristique et culturel de la ville.
- L'ENCEINTE MEDIEVALE, presque totalement détruits, certaines portions restent visibles en fond de parcelles ou en inclusion dans les bâtiments
- L'AÎTRE DE BRISGARET, marquant l'entrée du cimetière
- LES BÂTIMENTS D'INTÉRÊT ARCHITECTURAL (cf. plan d'inventaire), répartis dans toute la ville
- LA COMPOSITION DES PLACES PUBLIQUES MONUMENTALES :

LA PLACE F. MITTERRAND

La place la plus ancienne de la ville, la hauteur des façades à son pourtour est réglée sur une horizontale presque constante, mettant en valeur le mouvement du terrain et la façade gothique de l'abbatiale.

LA PLACE O'REILLY

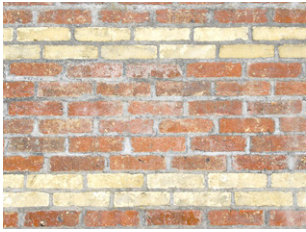
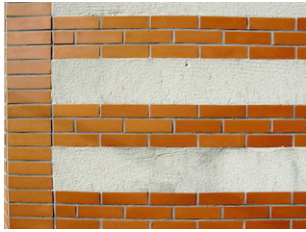
Place créée à la PORTE CHEF-DE-CAUX, composition en carrée issue du ^{xvii}e siècle.

LE COURS SAINTE CROIX

Une place allongée à cheval sur le boulevard, construite sur le passage en tunnel de la voie ferrée. Les façades des maisons du ^{xix}e siècle symbolisent le développement industriel et ferroviaire de la ville, visibles depuis le quai de la gare.



RÉINTERPRÉTATION MALADROITES DE MOTIFS TRADITIONNELS :

	TYPE REMARQUABLE	EXEMPLE REPRIS	RÉINTERPRÉTATION
COLOMBAGES ET REMPLISSAGES			
SILEX ET CRAIE			
BANDES HORIZONTALES			
POLYCHROMIES DE BRIQUES			

L'ÉLARGISSEMENT AUTOUR DU CANAL (RUE FÉLIX FAURE)

Un ensemble cohérent et représentatif de l'ancienne ville médiévale et de son rapport à la rivière.

LA PLACE ABBÉ PIERRE

Une place de création récente, directement reliée à l'espace de l'abbaye sur lequel elle offre un point de vue cadré et en recul.

• Objectifs de protection particulière

DOCUMENT GRAPHIQUE

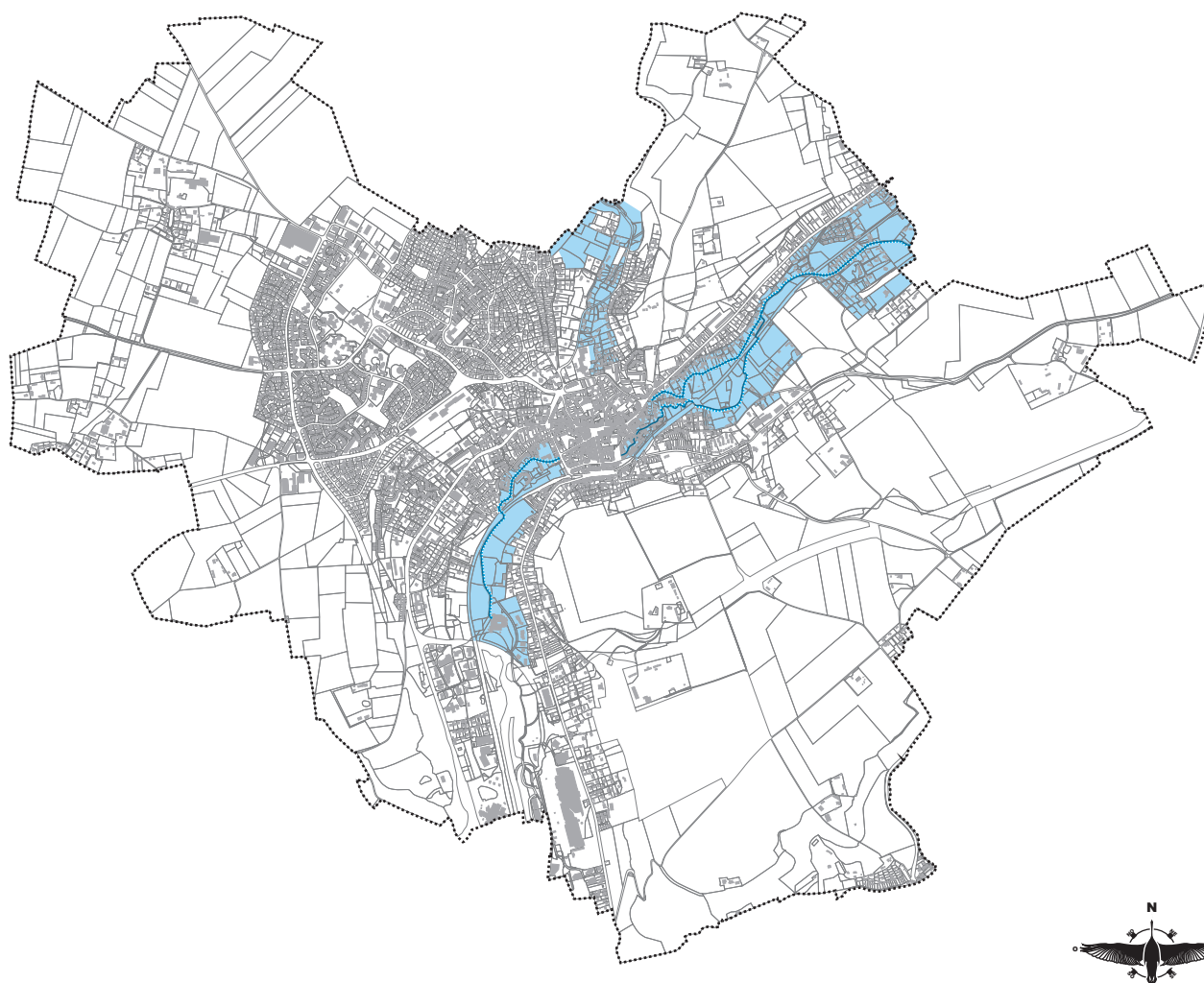
Préconisations pour la maîtrise de la qualité architecturale des constructions grâce à un inventaire de l'intérêt patrimonial individuel des bâtiments.

1.1.F ALIGNEMENT DES FAÇADES

Document graphique matérialisant l'alignement des façades sur l'espace public, de manière à conserver la structure médiévale héritée, les rythmes et les proportions des vides.



ZONAGE DÉTAILLÉ DU SECTEUR 2



Légende :

0 500 1km 2km

PATRIMOINE PAYSAGER DE LA VALLÉE

- 2.1 Quartiers sur la rivière
- Rivière
- 2.1f Retrait le long de la rivière

2. Le patrimoine paysager de la Vallée de la Lézarde

Pour la ville en voie de densification, la préservation de fonds de vallées inondables, en continuité sur tout le cours de la rivière, représente à la fois un potentiel d'espace de respiration au quotidien et un formidable enjeu touristique en complément de la ville ancienne. La préservation paysagère s'appuiera sur une attention portée aux limites végétales des parcelles, en complément des efforts menés pour l'aménagement de la sente de Rivières et du réaménagement des anciennes gravières.

• Critères de définition

Ce secteur regroupe des quartiers de villas, de résidences ou d'activités, bâtis en bordure du fond de vallée. Ils forment une limite paysagère et urbaine à cet espace public naturel.



• Aspects particuliers



LE QUARTIER D'ENTRE DEUX RIVIÈRES

En amont du centre-ville, ce faubourg est composé de villas, de pavillons, de jardins potagers. Il est traversé par une remarquable section de la sente des Rivières, qui longe à cet endroit le bras canalisé de la Lézarde haute, bordé de grandes parcelles privées jardinées.

LE QUARTIER DE LA PAYENNIÈRE

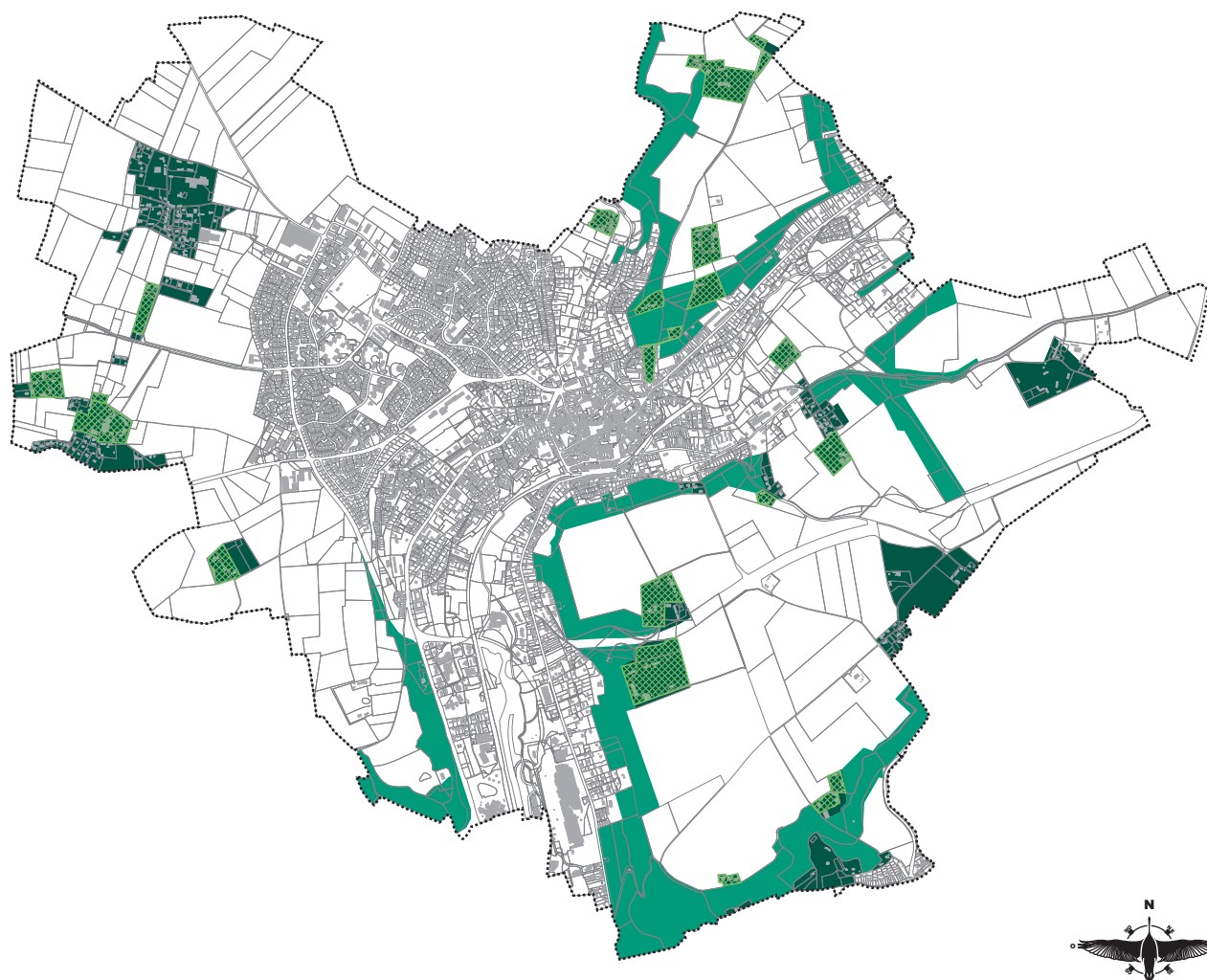
Composé de villas et de folies du ^{XIX}^e siècle, ce quartier éloigné du centre-ville offre une ambiance champêtre aux accents romantiques.



• Objectifs de protection particulière

- Préconisations relatives au traitement, à la composition et à l'entretien des clôtures des parcelles donnant sur les fonds de vallée, les gravières et la Sente des Rivières, avec prédominance du végétal.
- Précisions particulières sur le réaménagement des intérieurs d'îlots donnant sur la Lézarde, de manière à préserver un espace collectif: document graphique des limites de façades longeant la rivière.

ZONAGE DÉTAILLÉ DU SECTEUR 3



Légende :

0 500 1km 2km

PATRIMOINE PAYSAGER DES PLATEAUX

- 3.1a** Hameaux étendus
- 3.1b** Clos masures originels
- 3.2** Coteau herbu ou boisé

3. Le patrimoine paysager et domestique du Plateau Cauchois



L'évolution des usages sur les anciens domaines fermiers des plateaux modifie en profondeur le caractère paysager des paysages cauchois, tout en fragilisant la résistance environnementale de ces territoires.

L'évolution architecturale, urbaine et parcellaire des hameaux contemporains et des corps de ferme qui en sont à l'origine est régulée.

En parallèle, les versants boisés reçoivent une protection accrue, confortant leur rôle de structure paysagère marquante à l'échelle de la commune.

• Critères de définition



Ce secteur englobe un ensemble d'espaces variés mais complémentaires, caractéristiques, dans leur agencement, des paysages spécifiques du plateau cauchois. Ont donc été retenues, sur chacun des trois plateaux de la commune, une surface de champs ouverts, ponctués de hameaux et de corps de ferme plantés, ainsi que les masses végétales des coteaux boisés ou enherbés. Les zones d'aménagement projetées sur les plateaux aux abords des hameaux ou en surplomb du centre-ville ont également été incluses.

• Aspects particuliers

ÉVOLUTION DES HAMEAUX

3 cas de figure :

- Les hameaux anciens ayant plus ou moins subi une expansion urbaine « spontanée » et peu organisée, voire disparate (ex. : LA RÉAUTÉ, FRÉVILLE).
- Les fermes isolées ayant subi ou non des transformations relativement récentes (ex. : LES FRÊNES, EPAVILLE).
- Les fermes isolées servant d'accroche à une zone de développement urbain dans un futur proche (ex. : LE HAUT PIMONT, LE MESNIL, LA PAYENNIÈRE).



CORPS DE FERMES D'INTÉRÊT

- MANOIR D'EPAVILLE : (corps de ferme et pigeonnier inscrits).
- CLOS DE LA MONTADE : Intérêt architectural et paysager de l'ancienne ferme en milieu agricole.
- RÉAUTÉ : Intérêt historique, architectural, et paysager du manoir et de ses attenants.
- RÉAUTÉ : Intérêt architectural et paysager de l'ancienne ferme remaniée.
- LE MESNIL : Intérêt, architectural, urbanistique, paysager et touristique de la ferme-auberge, restes de bâtiments (chapelle privée, charretière, bâtiment principal avec fronton).
- LE MESNIL : Intérêt architectural, urbanistique, paysager de la ferme à proximité de la future Zone d'Activité.

- FRÉVILLE: Intérêt paysager et urbanistique des extensions pavillonnaires et des clos divisés dans un contexte agricole.
- FERME FORTIFIÉE: Intérêt historique des fortifications de la seconde guerre mondiale.
- LES FRÊNES: Intérêt touristique et paysager du centre équestre et du groupe de fermes dans un contexte agricole.
- LE HAUT PIMONT: Intérêt paysager et urbanistique dans un secteur constructible.
- FERME DE LA PIERRE GRISE: Intérêt touristique et paysager du centre équestre et du groupe de fermes dans un contexte agricole.

• Objectifs de protection

3.1 LES HAMEAUX

Les sites concernés ne présentent pas tous le même intérêt patrimonial au sens architectural du terme, mais tous participent, de diverses manières, à l'identité caractéristique du Plateau Cauchois contemporain.

Les limites des noyaux sont généralement définies par des fossés cauchois plus ou moins bien conservés.

Ce zonage vise à donner une unité spatiale et paysagère aux hameaux existants, ayant plus ou moins subi des divisions parcellaires et des extensions pavillonnaires récentes.

> 3.1a Clos mesures et corps de ferme

Interdiction des constructions neuves, en dehors des activités agricoles existantes.

> 3.1b Hameaux étendus

Préconisations relatives aux matériaux, styles, coloris et végétalisation des clôtures.

3.2 PLATEAUX AGRICOLES A CHAMPS OUVERTS

Prescriptions pour la préservation de l'ouverture des paysages agraires sur les plateaux, en particulier de manière à conserver un espace ouvert proportionné autour des clos mesures.

La surface des Clos mesures correspondait traditionnellement à environ un dixième de la surface cultivée par la ferme. Les surfaces agricoles du document graphique représentent une marge d'environ cinq fois la surface du clos originel.

3.3 COTEAUX ET TALWEGS

Constructions interdites, prescriptions relatives aux autres interventions.

Prescriptions relatives aux clôtures.

3.4 ZONES D'AMÉNAGEMENT PLANIFIÉ

Préconisations pour la prise en compte du paysage environnant lors des opérations de développement économique ou touristique sur les plateaux.

> Sites particuliers :

- ZA D'ÉPAVILLE: une zone d'aménagement en bordure de plateau, en surplomb du centre-ville.
- ZA DU MESNIL: une zone d'aménagement en bordure de plateau, en partie en surplomb du centre-ville, en partie à proximité d'un corps de ferme avec chapelle privée
- ZA DE RÉAUTÉ: une zone d'aménagement s'étendant en bordure du manoir de la Réauté, et faisant corps avec le hameau pavillonnaire à ses côtés.
- FUTUR GOLF: intervention paysagère sur le plateau ouvert à proximité d'un corps de ferme.