

# VILLEDIEU LES POÊLES-ROUFFIGNY AVAP

AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

## RAPPORT DE PRÉSENTATION

JANVIER 2017

ATELIER D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME BLANC DUCHE  
Elisabeth BLANC, Daniel DUCHE, ARCHITECTES DPLG URBANISTE ENPC ARCHITECTES DU PATRIMOINE  
14 RUE MOREAU 75012 PARIS 01.43.42.40.71 e-mail : blanc.duche.urba@orange.fr

Envoyé en préfecture le 02/06/2017

Reçu en préfecture le 02/06/2017

Affiché le



ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017\_079-CC

## SOMMAIRE

<b>PRÉAMBULE</b> .....	<b>4</b>
1. DE LA ZPPAUP À L'AVAP.....	4
2. PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE DE VILLEDIEU-LES-POELES .....	5
<b>SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC</b> .....	<b>8</b>
<b>APPROCHE ENVIRONNEMENTALE</b> .....	<b>9</b>
1. LE CONTEXTE ET LA GÉOMORPHOLOGIE DU TERRITOIRE.....	9
2. SYNTHÈSE DE LA MORPHOLOGIE PAYSAGÈRE.....	10
<b>APPROCHE ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE</b> .....	<b>12</b>
1. SYNTHÈSE DE LA MORPHOLOGIE ISSUE DE L'HISTOIRE ET DE L'ÉVOLUTION URBAINE.....	12
2. SYNTHÈSE DU PATRIMOINE URBAIN .....	17
3. SYNTHÈSE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL .....	21
<b>LES OBJECTIFS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE, DE QUALITÉ DE L'ARCHITECTURE ET DE TRAITEMENT DES ESPACES</b> .....	<b>30</b>
1. DÉFINITION ET JUSTIFICATION DU PÉRIMÈTRE DE L'AVAP .....	31
2. DÉFINITION DES SECTEURS DE L'AVAP .....	31
3. LES ENTITÉS PARTICULIÈRES ET LES SECTEURS DE REQUALIFICATION INDIQUÉS DANS LE DOCUMENT GRAPHIQUE DE L'AVAP.....	36
4. LES PROTECTIONS DU BÂTI DANS L'AVAP INDIQUÉES DANS LE DOCUMENT GRAPHIQUE DE L'AVAP .....	37
5. LES OBJECTIFS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DES ESPACES PAYSAGERS .....	39
6. LES OBJECTIFS ET LES ORIENTATIONS DU RÈGLEMENT DE L'AVAP .....	43
<b>LES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LE CADRE DE LA PROTECTION PATRIMONIALE</b> .....	<b>45</b>
1. DES FORMES URBAINES ET DES SPECIFICITES QUALIFIANT LE PATRIMOINE URBAIN ET ARCHITECTURAL .....	48
2. LA PRISE EN COMPTE DES PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET D'ÉCONOMIES D'ÉNERGIE POUR LA RÉHABILITATION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET POUR L'ENVIRONNEMENT PAYSAGER.....	48
<b>COMPATIBILITÉ DES DISPOSITIONS DE L'AVAP AVEC LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DU PLU</b> .....	<b>57</b>
1. LE PADD : SES ENJEUX ET SES ORIENTATIONS GÉNÉRALES.....	58
2. LES RÉPONSES APPORTÉES PAR L'AVAP AUX ENJEUX ET ORIENTATIONS DU PADD.....	58

# PRÉAMBULE

## 1. DE LA ZPPAUP À L'AVAP

La loi portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle 2) du 12 juillet 2010 a modifié le dispositif des ZPPAUP en le remplaçant par celui d'« Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine » (AVAP). Selon les termes de cette loi, toute procédure de création de ZPPAUP en cours au moment de sa promulgation doit donner lieu à des compléments d'études relatifs à la prise en compte des principes du développement durable. Ceci dans le but de répondre aux exigences de contenu de l'AVAP (mise en compatibilité avec les documents d'urbanisme, définition de règles relatives aux installations visant l'exploitation des énergies renouvelables, prise en compte des objectifs environnementaux...).

Le décret n°2011-1903 du 19 décembre 2011 relatif aux Aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, se substitue au dispositif des Zones de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain, conformément aux articles du code du patrimoine. Il est complété par la Circulaire relative aux aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, de la Direction générale des patrimoines du Ministère de la culture et de la communication, datée du 2 mars 2012.

Le décret définit le contenu et la procédure d'établissement de l'AVAP. Le chapitre II du décret traite, dans sa section I, de la mise à l'étude d'un projet d'aire et porte essentiellement sur la partie diagnostic. La section 2 traite de la création de l'aire et porte sur la partie formelle du document.

En application de l'article L.642-2, ce projet de dossier d'AVAP comporte :

**1° Un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental**, qui est annexé au rapport de présentation. Le diagnostic met en lumière les caractéristiques du territoire et du patrimoine sous toutes ses formes, tels que défini par l'article D.642-4 du code du patrimoine.

**2° Un rapport de présentation** qui définit les objectifs de l'aire et comporte une synthèse du diagnostic. Le rapport n'aborde que les deux champs fédérateurs de l'AVAP :

- a) La préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans toutes les déclinaisons prévues par l'article L.142-1 du code du patrimoine ;
- b) La prise en compte des objectifs de développement durable.

**3° Un règlement et un document graphique** prévus aux troisième à septième alinéas du même article.

Le règlement contient des règles relatives :

- a) à la qualité architecturale des constructions nouvelles ou des aménagements de constructions existantes ainsi qu'à la conservation ou à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains ;
- b) à l'intégration architecturale et à l'insertion paysagère des constructions, ouvrages, installations ou travaux visant tant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie qu'à la prise en compte d'objectifs environnementaux.

Le règlement peut prévoir la possibilité d'adaptations mineures et de prescriptions.

Le document graphique contient une présentation des prescriptions énoncées par le règlement.

## 2. PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE DE VILLEDIEU-LES-POÊLES

L'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine a une ambition forte, celle d'atteindre les objectifs de la nouvelle gouvernance issue des phases successives de la décentralisation, de sensibiliser les élus, les habitants, les associations à la réalité culturelle de nos patrimoines matériels et immatériels vécus dans la quotidienneté sociale et économique de nos communes.

Tout en prolongeant et renforçant les liens avec les services déconcentrés de l'Etat, en s'engageant dans un partenariat de gestion, l'AVAP a pour but d'assurer une gestion dynamique, sensible, adaptée de la protection et de la mise en valeur du patrimoine.

L'élaboration de l'AVAP constitue un temps privilégié pour la collectivité. C'est le moment de l'échange, du partage entre les acteurs qui, depuis plusieurs années, se sont engagés dans un nouveau mode de gouvernance.

Si les premières Zones de Protection de Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP que remplacent les AVAP) portaient sur la gestion des abords et de la définition des notions de patrimoine, il est évident qu'en élaborant ces outils, nous avons, au fil du temps, fabriqué une autre vision du patrimoine et de la gestion. Les collectivités territoriales ont appris à partager avec les services de l'État une gestion sur le moyen et le long terme, s'impliquant ensemble dans une démarche de projet, de réflexion partagée du devenir économique, social, patrimonial du territoire concerné.

En partageant de la connaissance, l'AVAP, fabrique plus d'intelligence et offre, par son zonage et son écriture de cahier des charges, plus d'assistance aux demandeurs. La règle dépasse ainsi le cadre de la contrainte et fixe les orientations de l'aménagement, elle cadre les conditions du projet.

L'AVAP dépasse le cadre de l'histoire et du perpétuel conflit inopérant pour la ville entre les « anciens et les modernes », de l'esthétisme que l'on oppose toujours à une pseudo rentabilité ou l'économiquement possible, en développant les sempiternelles théories du toujours plus et du toujours prétendument moins cher, qui correspond, comme nous le constatons trop souvent, à une vision à court terme qui coûte aux générations suivantes.

L'AVAP en parlant de paysage, de savoir-faire, évoque les pratiques sociales, l'intelligence humaine mise depuis toujours, au service du mode et du cadre de vie, d'un avenir toujours espéré meilleur.

Parler de paysage, c'est évoquer l'implantation humaine, l'extraction et le façonnage des matériaux, la lutte contre les éléments par des haies, des murs, une bonne orientation, des matériaux adaptés. C'est donc parler concrètement, à l'échelle locale, du développement durable, qui de tous temps, a été la préoccupation de nos ancêtres. Les outils et les servitudes d'aménagement s'appuyant sur le patrimoine s'inscrivent, dès leur origine dans ce vaste mouvement, qui en quelques années a produit la loi Energies Nouvelles et Environnement.

À la modénature, au décor, c'est la fonction technique des éléments d'architecture que nous privilégions. À la texture, à la couleur du revêtement de surface, ce sont la résistance aux intempéries, la respiration des matériaux et les économies d'énergie qui nous préoccupent.

En évoquant les savoir-faire d'hier et en imposant certains modes de mise en œuvre nous souhaitons plus réactiver l'intelligence du geste, qu'imposer des modes opératoires révolus, en inventant de nouveau savoir-faire prenant en compte la sécurité, les conditions de travail, et les nouvelles exigences de confort.

Au travers des règles c'est aussi de la promotion d'emplois qualifiants et de l'activité en générale dont il est question au travers de cette servitude de PLU.

L'AVAP de Villedieu-Les-Poêles, tout en s'inscrivant dans une politique générale de protection et de mise en valeur offre ses particularismes. Villedieu c'est avant tout un site, puis plus tard la rencontre avec un ordre monastique puissant qui a contraint le site en l'aménageant, en fixant les conditions

du développement. C'est cette épaisseur urbaine et humaine qui a été oubliée et négligée dans les aménagements depuis plus d'un siècle. Au contenant remarquable du site, à l'intelligence et aux savoir-faire les générations de l'entre-deux guerres et des Trente glorieuses ont laissé s'instaurer une certaine forme de dénaturation du site, des aménagements urbains et du traitement de l'architecture en entretien/amélioration comme en neuf. Villedieu, avec les mêmes matériaux et des savoirs comparables a perdu son originalité y compris dans la production de ses « objets architecturaux uniques », qui sont souvent des adaptations d'images ou de modèles vus dans des revues ou sites professionnels.

Le diagnostic effectué dans le cadre de l'AVAP a révélé des qualités patrimoniales exceptionnelles, un site, une histoire, des savoir-faire architecturaux et des métiers artisanaux ou industriels remarquables et une économie, qui malgré les difficultés ambiantes est encore très prometteuse d'avenir qualifiant.

Les traces de l'histoire sont encore présentes, connues, parfois enfouies, un peu oubliées. Les qualités du site, de l'architecture, du patrimoine matériel et immatériel doivent servir le projet d'aménagement en termes de protection et de requalification. La conjonction site, urbanisme, architecture est encore tout à fait envisageable dans la ville ancienne et ses faubourgs.

Le diagnostic architectural, patrimonial et environnemental est l'outil de la connaissance, base des propositions de définition des enjeux patrimoniaux. Il révèle ici une forme urbaine et un processus lent et continu de développement que l'on ne peut ignorer pour produire la ville de demain qui doit se greffer sur l'existant en reprenant l'esprit de la forme et les principes typologiques et morphologiques.

À Villedieu, la diversité entre le bâti majeur, le bâti domestique ou modeste, le tissu résidentiel et d'activités, les maisons de notables, les maisons de ville aux combles rehaussées au XIX<sup>e</sup> siècle, a permis de proposer une hiérarchie des éléments patrimoniaux révélant une valeur d'ensemble et une organisation spatiale originales. Ces architectures doivent être préservées, ainsi que les cours mixant activités et lieux de vie, les jardins, les perspectives, les cônes de vue et le paysage des abords immédiats ou des lointains. L'analyse a montré les diversités mais aussi le rapport que tous les éléments entretiennent entre eux.

La reconnaissance de tous ces éléments ainsi que leur hiérarchisation sous-tend différentes formes de protection, de mise en valeur, d'interventions opérationnelles à prendre en compte dans les projets publics et privés, de restitution ou d'écriture actuelle, co-gérés par les services de l'Etat et la collectivité territoriale.

De cette analyse et de la définition des entités patrimoniales découle la délimitation du périmètre de protection qui correspond aux logiques paysagères, urbaines et architecturales dont chaque secteur comportera des protections et des conditions de mise en valeur adaptées.

La zone de Villedieu est homogène et se décline en secteurs urbains et secteurs paysagers qui se sont développés autour du noyau historique antérieur et postérieur à l'implantation de l'ordre de Malte.

Le corps de règle proposé a pour but d'assurer la bonne gestion du site au regard des éléments patrimoniaux identifiés et hiérarchisés suivant des grilles thématiques de valeur.

Le contenu de ce corps de règle doit faire l'objet de travaux entre les différents co-gestionnaires. Il sera ensuite approuvé par la commune et par l'État et soumis à enquête publique.

Outre les règles urbaines d'implantation, des gabarits, des hauteurs, le règlement portera sur l'aspect architectural, les matériaux, la mise en œuvre, le traitement des abords, les plantations, les clôtures, etc....

Le règlement comprend des prescriptions, qui s'imposent à tous les demandeurs publics ou privés, ainsi que des recommandations qui permettent aux gestionnaires d'aider, d'avoir un rôle pédagogique, avant l'émission de l'avis, formulé par l'architecte des bâtiments de France.

Le document comprend des règles générales qui s'imposent à l'ensemble du périmètre de l'AVAP et des règles particulières concernant certains secteurs ou éléments spécifiques comme les cours communes par exemple.

Afin de pouvoir co-gérer de façon pertinente et pérenne l'AVAP de Villedieu Les Poêles, il serait intéressant, de tester le règlement pendant tout le parcours administratif du document, afin d'apporter les modifications nécessaires avant les phases d'approbation définitive. Ce serait un gage de bonne adéquation entre la valeur patrimoniale reconnue, les objectifs définis par les acteurs concernés et les moyens à mettre en œuvre pour assurer une co-gestion réaliste, pratique, concrète d'un patrimoine, bien commun de la collectivité, dont la collectivité et l'ABF sont les gérants et les garants.

Envoyé en préfecture le 02/06/2017  
Reçu en préfecture le 02/06/2017  
Affiché le   
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017\_079-CC

# SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

Envoyé en préfecture le 02/06/2017  
Reçu en préfecture le 02/06/2017  
Affiché le   
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017\_079-CC

# APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

## 1. LE CONTEXTE ET LA GÉOMORPHOLOGIE DU TERRITOIRE

Située en centre Manche, le long du fleuve côtier de la Sienne, chef-lieu de canton d'arrondissement de Saint-Lô, Villedieu-les-Poêles-Rouffigny s'étend sur une superficie de 1477 hectares pour une population d'environ 4 000 habitants en 2013. Avec 27 autres communes, la ville fait partie de la communauté de communes de Villedieu Intercom. Située à 28 km d'Avranches, de Coutances et de Granville et à 35 km de Saint-Lô,

Villedieu a toujours été une ville carrefour, une ville étape sur une terre frontière entre plusieurs régions : la Normandie, la Bretagne derrière ses marches et l'Anjou.

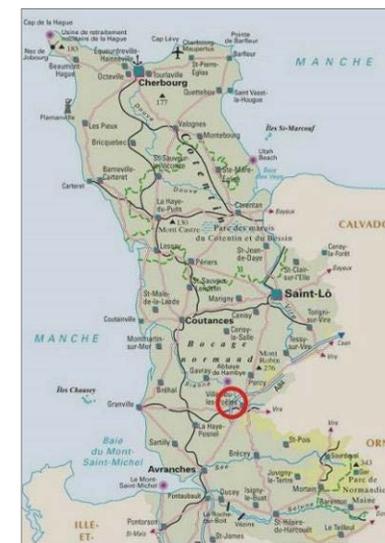
La ville de Villedieu-les-Poêles s'est implantée sur la rive est du vallon de la Sienne profitant du replat créé par un méandre en U à une altitude de 115m. La confluence de la Sienne avec le ruisseau Maquart divise le plateau en trois grandes entités collinaires dont les points culminants varient entre 150 et 200 m NGF. Les thalwegs secondaires créés par les ruisseaux découpent ces collines.

Le sous-sol de Villedieu est essentiellement gréseux et alluvionnaire. On retrouve cependant à proximité des pierres variées (schiste, granite, poudingue) qui ont toutes été utilisées dans la construction des maisons de Villedieu. Fonds de vallée et coteaux plus ou moins préservés constituent l'écrin paysage de la ville. Le paysage de fond de vallée est constitué :

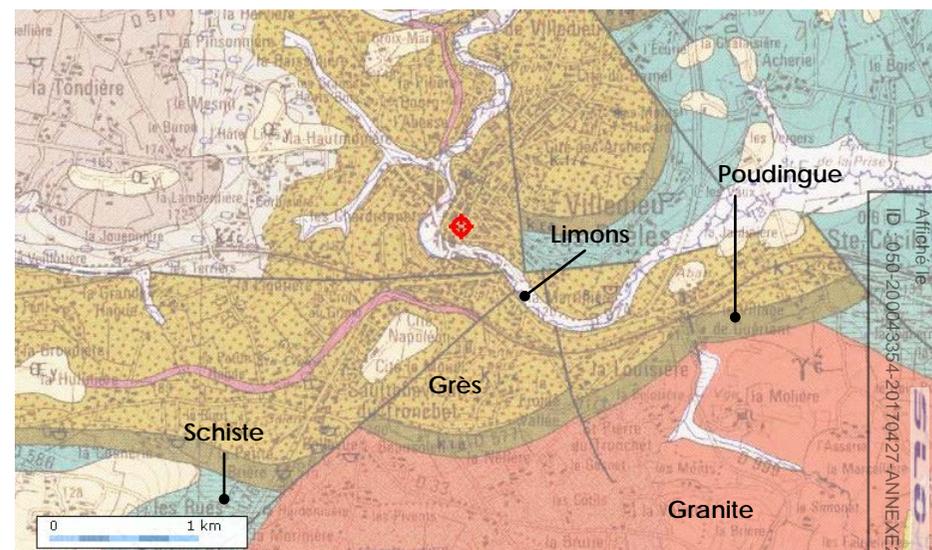
- du bassin alluvionnaire en partie inondable de la Sienne présentant aujourd'hui des séquences naturelles, industrielles et urbaines, caractérisées par de nombreux méandres dont l'un, marqué, a servi de socle à la ville ;
- du lit de ses affluents principaux.

Ce réseau hydrographique découpe trois ensembles collinaires distincts :

- la colline de la Croix Marie au nord de la ville, dont le paysage agricole constitué de champs, haies et chemin creux est relativement bien préservé ;
- le mont Havard, à l'est, sur la commune de Sainte-Cécile dont les pentes plus douces ont été urbanisées mais qui conserve, au sommet, un plateau agricole ;
- le coteau de Saultchevreuil et des Hauts-bois avec le coteau boisé abrupt du champ de course. L'urbanisation de cet ancien plateau agricole est largement engagée le long de la route d'Avranches.



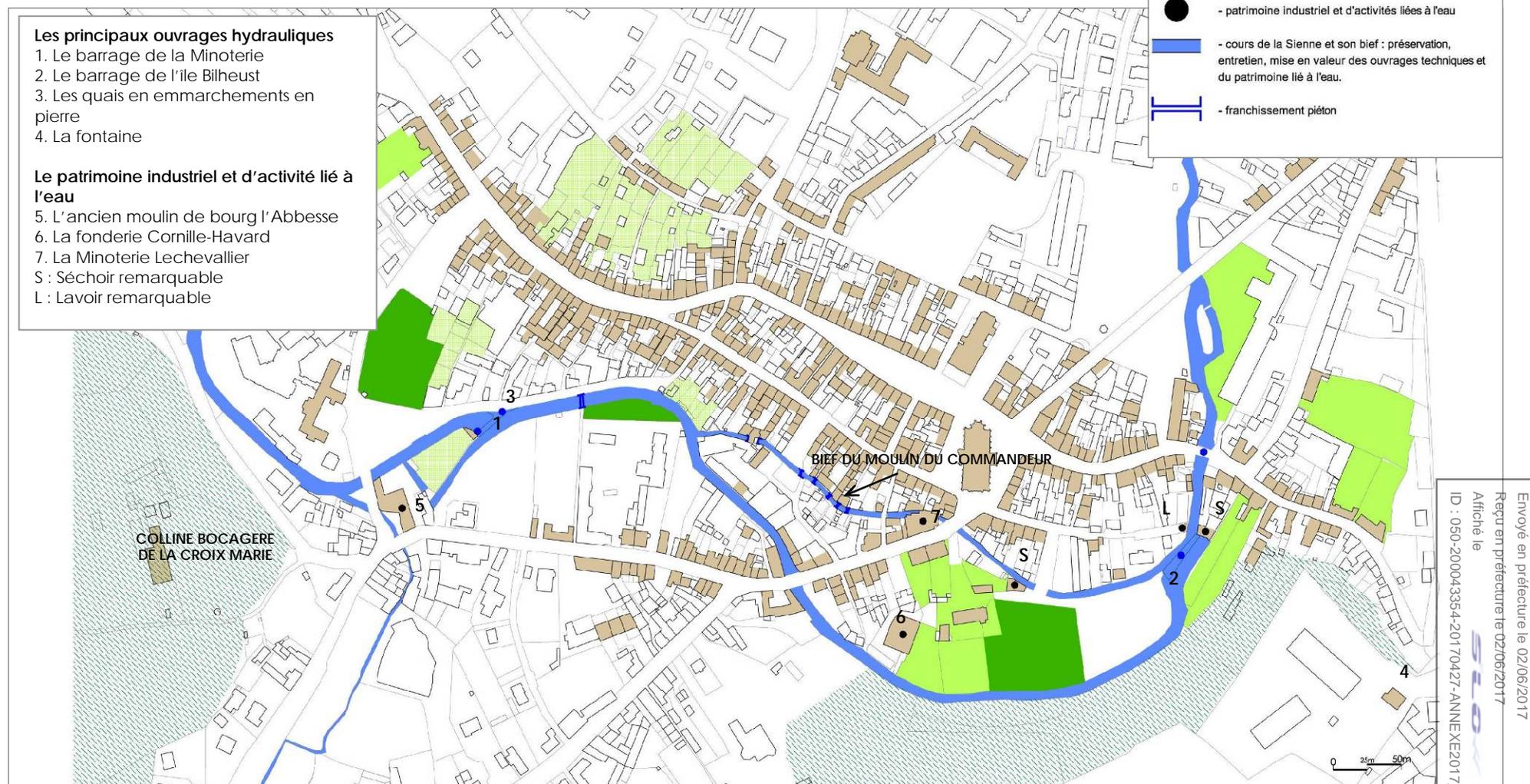
Plan de situation



Carte géologique (source Géoportail)

## 2. SYNTHÈSE DE LA MORPHOLOGIE PAYSAGÈRE

Villedieu-les-Poêles est riche d'un patrimoine paysager varié, constitué par sa trame urbaine verte et bleue. Les cours d'eau naturels et artificiels, l'écrin des coteaux boisés et les collines bocagères en relation visuelle avec le centre ancien, les parcs et jardins publics et privés, ancrent en effet la ville dans son territoire et son écosystème porteur. Elle met en évidence les éléments naturels et l'activité humaine. Son maintien, son entretien et l'amélioration de sa lecture, malgré la dissipation des usages qui lui sont liés, constituent l'un des enjeux majeurs de l'AVAP de Villedieu-les-Poêles.



Offrant des fonds de vue verdoyants aux perspectives urbaines, le coteau boisé de l'hippodrome et la colline Sainte-Marie forment, avec les parcs et jardins publics et privés du centre ancien, des entités paysagères à préserver (parcs et jardins privés des grandes propriétés) ou à revitaliser (jardin public de Perrière, parc de la Commanderie, secteurs de jardins potagers et jardinets).

Par ailleurs, le paysage créé par les aménagements du cours de la Sienne pour optimiser la force motrice de ce fleuve côtier méandreux au lent débit et organiser le ruissellement des eaux urbaines, se caractérise un patrimoine spécifique que l'AVAP doit prendre en compte. Les deux biefs de Villedieu alimentant le « Moulin du Commandeur » et du bourg l'Abbesse ont en effet généré tout un réseau de franchissements piétonniers et d'usages sur les berges qui doivent être mis en valeur. Une attention particulière sera portée sur :

- Les berges maçonnées : celle au droit du barrage d'édile, celle de la place des Costils ;
- Les barrages : celui de la minoterie, et celui en amont de l'île Bilheust
- Les quais et emmarchements en pierre
- les franchissements : passerelles piétonnes franchissant les biefs et la Sienne
- La fontaine en pierre située au sommet de la rue des Hauts Pavés
- Les séchoirs
- Les lavoirs : celui située à l'extrémité de la rue Taillemache

Si les ouvrages hydrauliques (franchissements, gués, ponts, retenues, quais et autres bâtis liés à l'activité artisanale) sont pour la plupart abandonnés et dans un état moyen, ils constituent un patrimoine réel qu'il convient de faire revivre et redécouvrir.

# APPROCHE ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

## 1. SYNTHÈSE DE LA MORPHOLOGIE ISSUE DE L'HISTOIRE ET DE L'ÉVOLUTION URBAINE

### 1.1. XI<sup>E</sup> SIECLE : LES BOURGS RURAUX DE SAULTCHEVREUIL ET SIENNESTRE

Comme l'atteste la charte de Guillaume (1049 -1057) qui fait mention du bourg de « Saultchevol », la première implantation humaine sur le site a dû s'effectuer sur le coteau de Saultchevreuil, à l'extérieur du méandre, et donc à l'abri des crues. Dans le courant du XII<sup>e</sup> siècle, quelques maisons sont probablement édifiées sur le remblai aménagé lors de la création d'un pont sur la Sienne venu remplacer un gué inondable, formant le hameau de Siennestre. C'est sur cette base que va être créée la ville neuve de Villedieu par les chevaliers de l'ordre de Malte.

### 1.2. XII<sup>E</sup>-XVII<sup>E</sup> SIECLES : INSTALLATION DE LA COMMANDERIE ET FONDATION DE LA VILLE AU TRACE REGULIER S'ADAPTANT AU TERRAIN ET A LA STRUCTURE URBAINE PRE-EXISTANTE

L'installation de la Commanderie des chevaliers de l'ordre de Malte sur le site du village de « Siennestre », en contrebas du village de Saultchevreuil, peu avant 1135, marque la fondation de Villedieu. Créé en 1080 en Palestine, l'ordre de Malte ou Hospitaliers de Saint Jean, devient un ordre militaire vers 1135 sans perdre son rôle hospitalier. La ville de fondation ecclésiastique jouit dès lors d'un statut particulier puisqu'elle dépend directement du Saint-Siège

Les chevaliers profitent de la zone de replat remblayée sur la boucle du méandre et de la position géographique privilégiée au carrefour entre la route de Caen vers Avranches avec celle menant vers la pointe du Cotentin. Ils réalisent d'importants aménagements urbains et travaux hydrauliques pour mieux exploiter les potentialités du site : création de deux voies (haute et basse) et redressement probable de la voie principale. Les parcelles sont redivisées, formant une trame d'îlots plus ou moins réguliers. Deux biefs sont créés : le bief principal entraîne l'isolement de l'île de Bilheust où est implantée la commanderie reliée au bourg par le pont Picard et un bief secondaire en aval, qui permet l'installation d'activités polluantes sur ses berges et l'évacuation des eaux de ruissellement urbaines. Ces aménagements et les privilèges dont est dotée la ville qui obtient l'autorisation d'organiser un marché hebdomadaire attirent les commerçants et les fabricants de poêles. S'organisation progressivement en corporation, ils s'installent dans les cours créées à l'occasion de la réorganisation de la trame parcellaire. Si une porte est attestée au XIV<sup>e</sup> siècle à l'entrée de ville vers Caen, Villedieu-les-Poêles n'a probablement jamais été protégée par une enceinte complète.

### 1.3. XVII<sup>E</sup>-FIN XVIII<sup>E</sup> SIECLES : DEVELOPPEMENT DE L'ARTISANAT ET DU COMMERCE DANS LA VILLE

Cette période est marquée par un essor de l'économie autour du marché et de l'artisanat dans les cours. Cette prospérité se traduit par une densification du bâti le long des rues principales et le long des faubourgs, mais aussi par un renouvellement du bâti remplacé. Les maisons à pans de bois et pignon sur rue sont progressivement remplacées, à la suite d'incendies répétés, par des constructions en pierre à gouttereau sur rue.

### 1.4. FIN XVIII<sup>E</sup>-XIX<sup>E</sup> SIECLES : DU DEMANTELEMENT DE LA COMMANDERIE A UN NOUVEL ESSOR

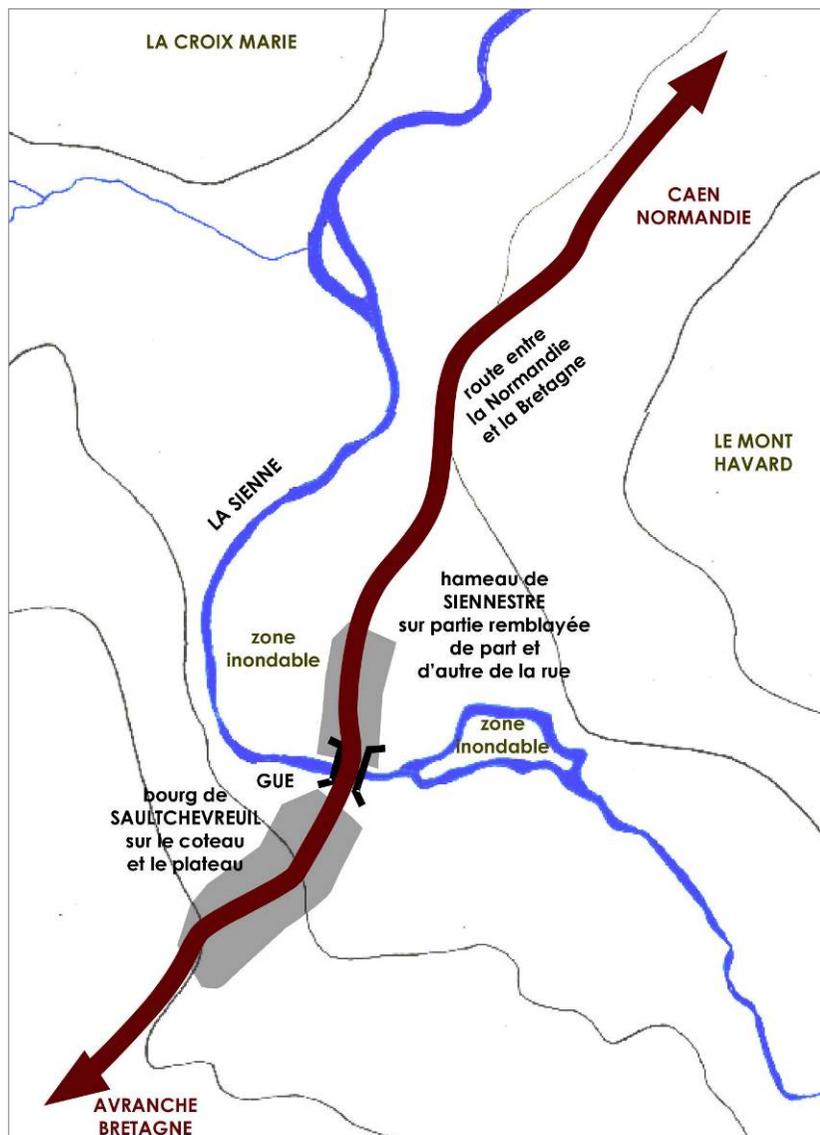
Suite à la confiscation des biens du clergé, les biens de la commanderie, partiellement détruite, sont vendus. Après la période révolutionnaire et une période difficile sous le Consulat et l'Empire, la ville connaît de nouveau une embellie économique. Sous la monarchie de Juillet, elle attire de nombreux ouvriers logés dans les greniers réaménagés en combles à la Mansart. La population augmente avec l'annexion partielle de la commune de Saint-Pierre-du-Tronchet. Sous le Second Empire et avant 1914, la ville continue de se moderniser : les voies sont élargies, de nouvelles sont créées

des équipements sont édifiés. L'installation de la fonderie de cloches Cornille-Havard sur le site de l'ancienne Commanderie en 1865 marque le début de l'industrialisation d'une activité jusqu'alors cantonnée à une production artisanale dans les cours urbaines, le long de la Sienne. L'arrivée du chemin de fer et la création de la gare en 1870 permettent le développement du marché aux grains construit au même moment.

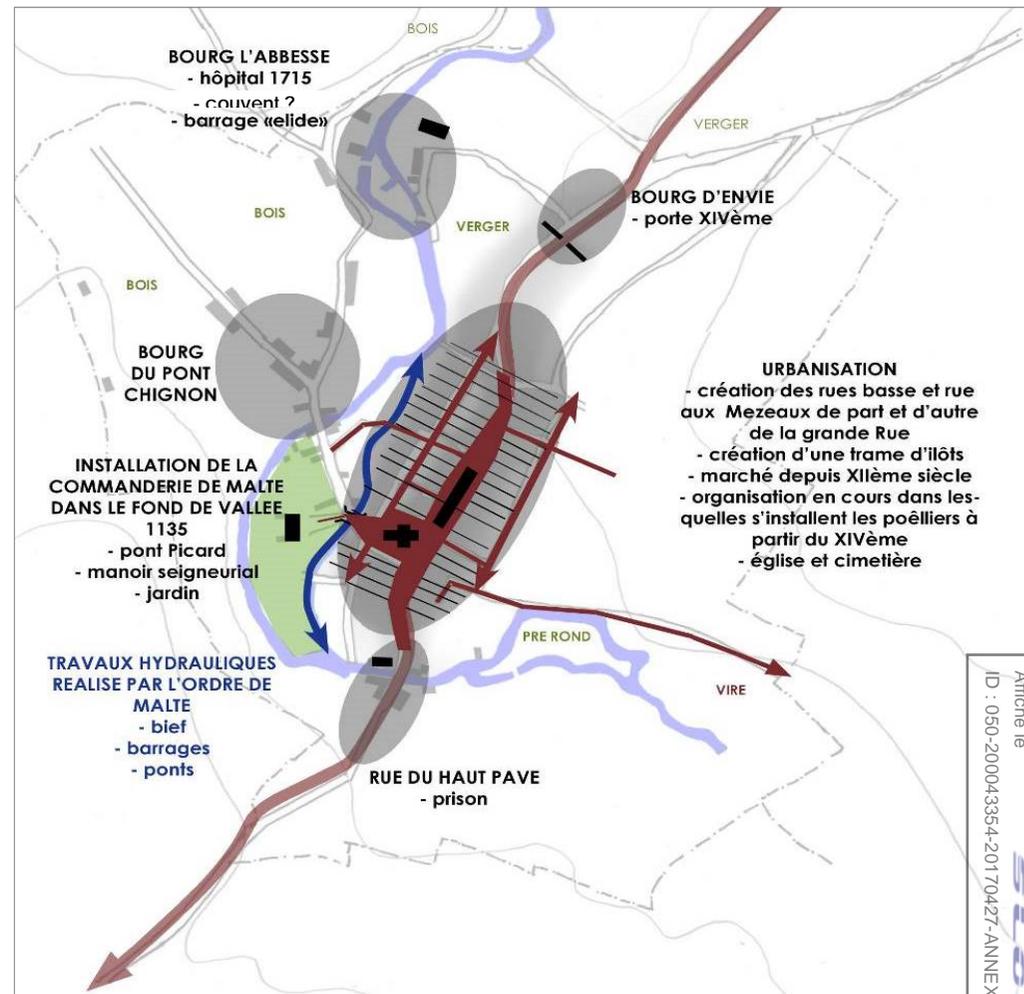
Cet évènement entrainera également, au siècle suivant, l'extension de la ville de ce côté de la Sienne sur le plateau de Saultchevreuil.

### 1.5. DE L'ETALEMENT URBAIN A L'OUBLI DU SITE

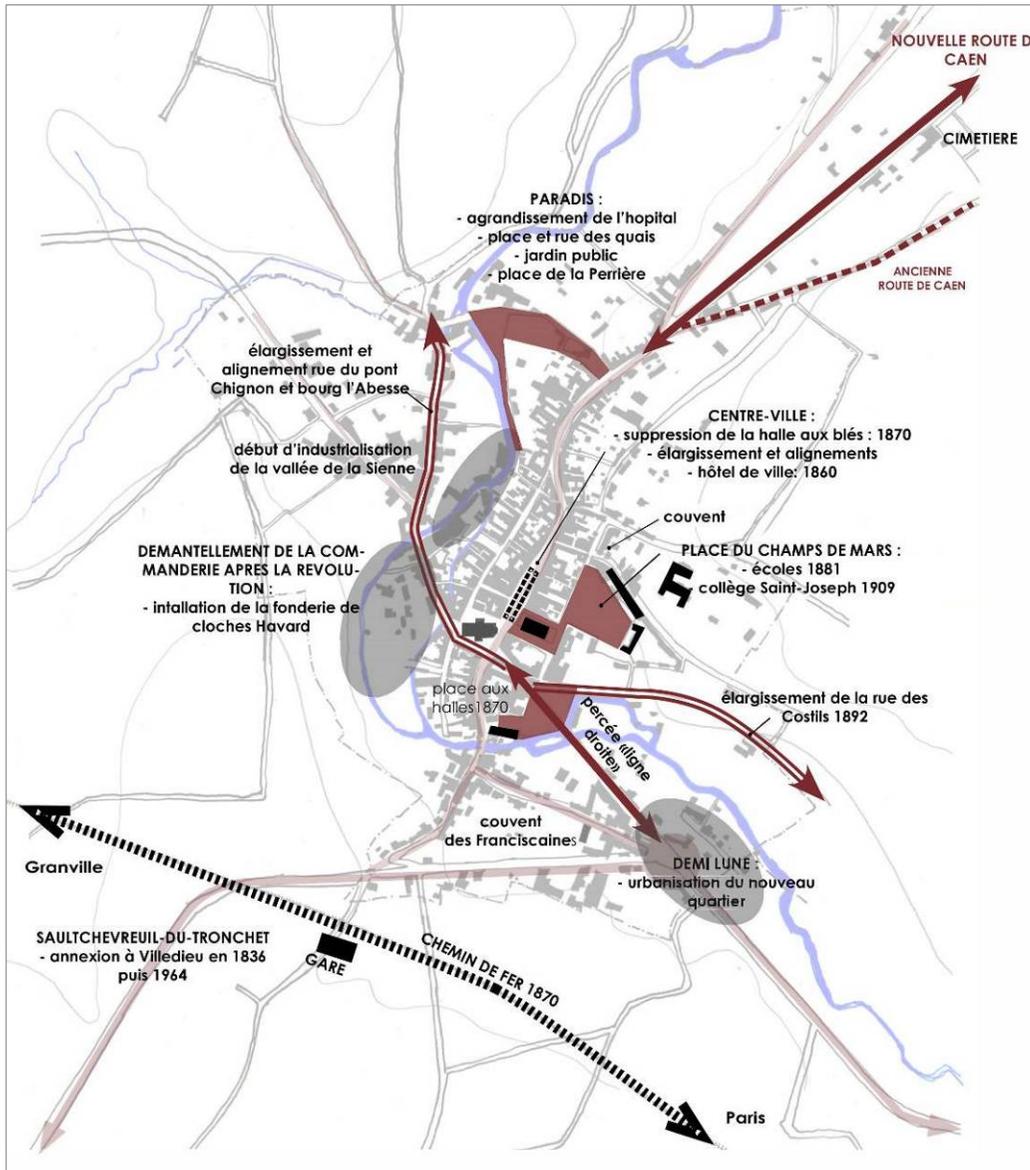
Au XX<sup>e</sup> siècle, l'urbanisation gagne les coteaux et les points hauts boisés au paysage agricole bocager. Elle engendre un tissu discontinu mêlant équipements, zones d'habitats collectifs et lotissements de maisons individuelles. Les aménagements récents ont oublié les données du site qui ont pourtant servi de point de départ à l'implantation urbaine. Pourtant, la complexité de la forme urbaine, son enracinement dans le lieu, sont porteurs de l'identité spécifique de Villedieu qui s'incarne dans son site naturel de méandre tout en développant, architecturalement, une certaine cohérence créée par des écritures architecturales homogènes et concises dans leur vocabulaire.



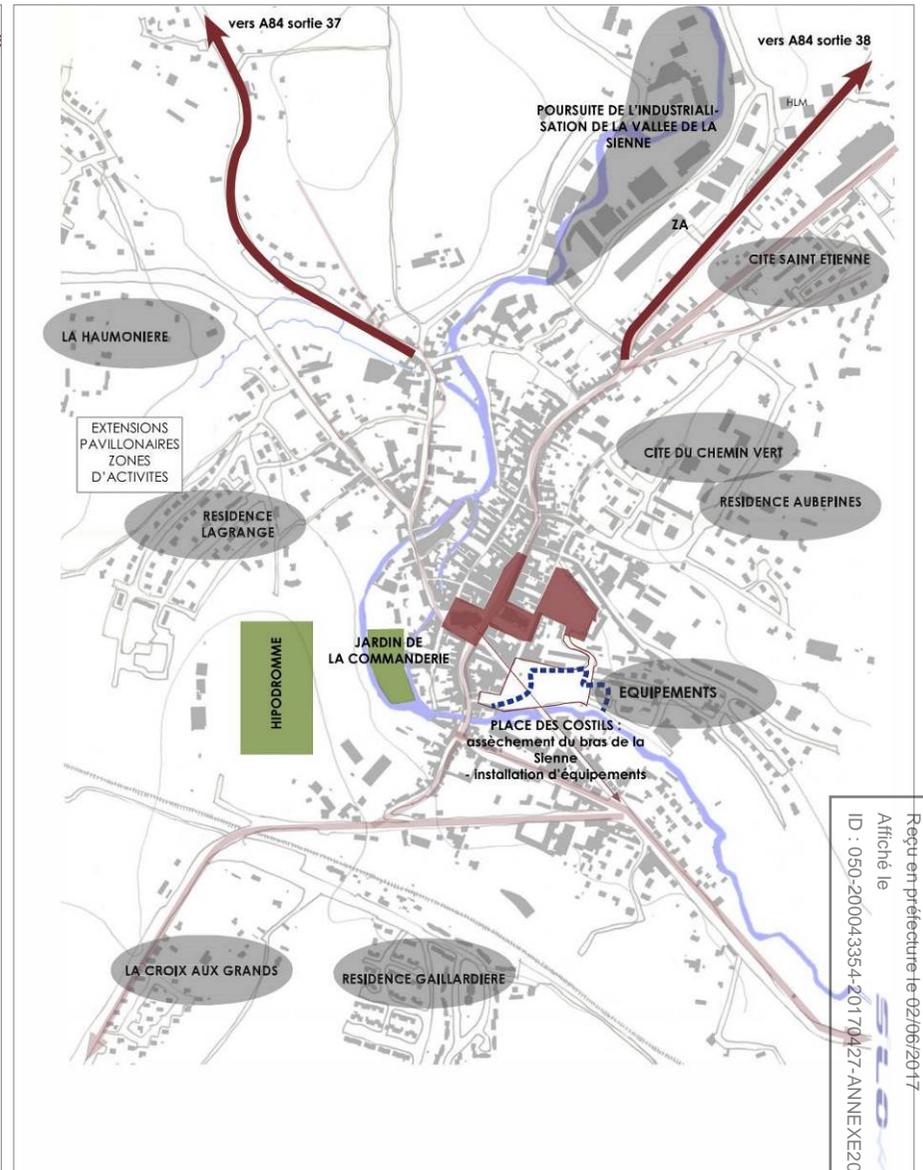
XI<sup>e</sup> siècle



XII<sup>e</sup> - XVI<sup>e</sup> siècles



Fin XVIII<sup>e</sup> - XIX<sup>e</sup> siècles



XX<sup>e</sup> siècle

## 1.6. SYNTHÈSE DE L'ÉVOLUTION HISTORIQUE

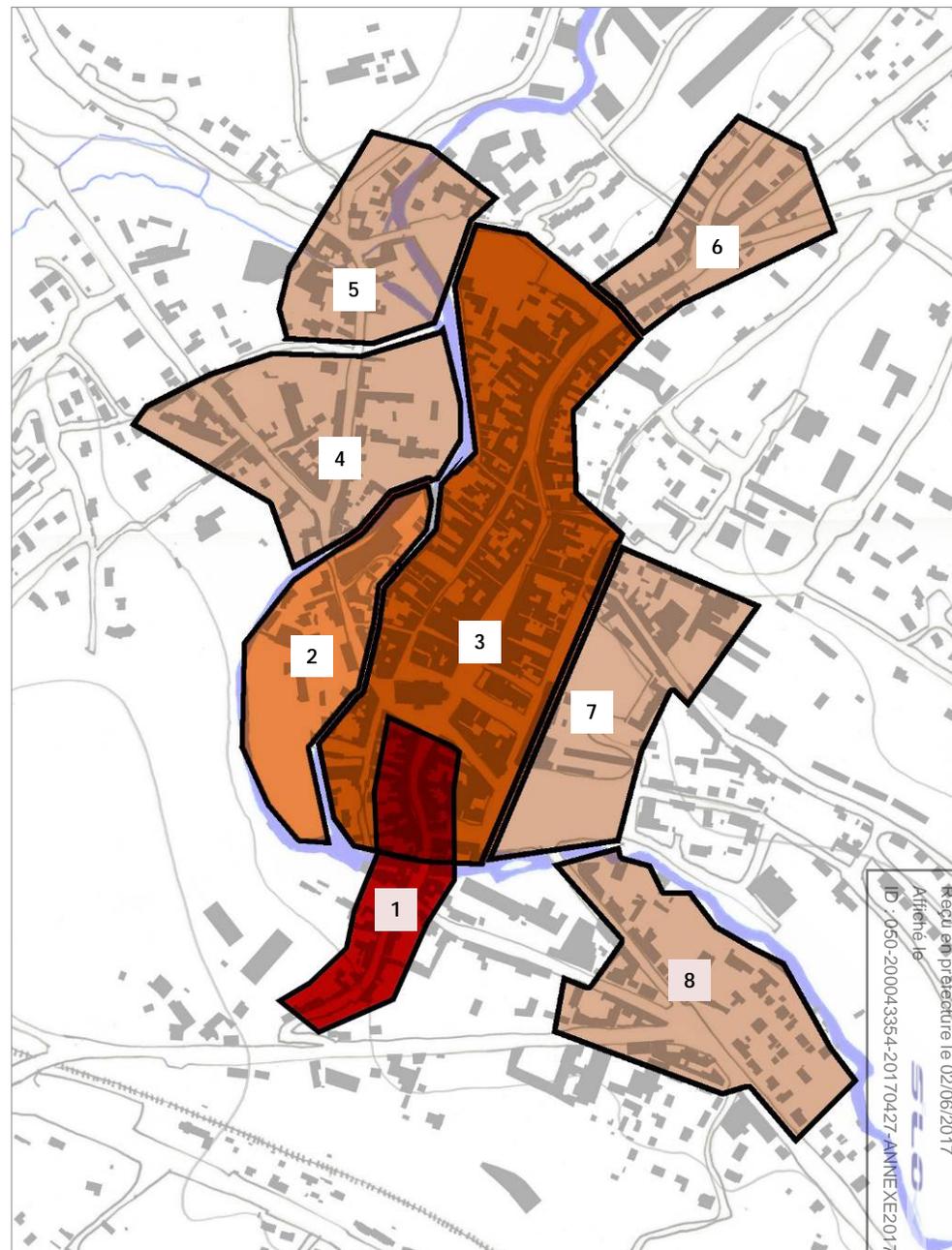
L'étude historique et l'analyse de l'évolution urbaine permettent de distinguer huit grandes entités qui concentrent l'essentiel du patrimoine architectural et urbain de la ville :

### Les quartiers historiques :

- 1. le noyau originel de Saultchevreuil et Siennestre,
- 2. l'île Billheust et la Commanderie, Enclave entre la Sienne et son bief, l'île Billheust est un lieu emblématique de la ville qui rappelle les jalons de son histoire : le rapport à l'eau, le passage de la ville fondée par l'ordre religieux à la ville industrielle
- 3. la ville neuve fondée par l'Ordre de Malte ayant intégré l'ancien hameau de Siennestre. Il s'agit de la ville artisanale et commerçante qui s'est développée sur la trame urbaine régulière mise en place par la Commanderie. Elle concentre le bâti le plus ancien et le plus caractéristique.

### Les quartiers péricentraux traditionnels :

- 4. le faubourg du Pont Chignon et les anciens faubourgs, le long de la rue Jules Tétrel (ancienne route de Granville)
- 5. le bourg l'Abbesse et l'hôpital  
Ces deux faubourgs anciens, au bâti résidentiel plus ou moins continu, ont subi d'importants réalignements de voirie au XIX<sup>e</sup> siècle qui leur confèrent leur caractère actuel.
- 6. le bourg d'Envie  
Entrée de ville nord, le bourg d'envie est marqué par la création de plusieurs voies d'accès de la fin du XIX<sup>e</sup> et du XX<sup>e</sup> siècle engendrant une forme de patte d'oie au statut routier
- 7. la rue des écoles, le champ de mars et les anciennes prairies des Costils  
Extension au tissu mixte discontinu constitué d'équipements du XIX<sup>e</sup> s. et de constructions plus récentes organisées autour d'espaces publics inachevés à requalifier.
- 8. le quartier neuf de la demi-lune  
Il s'agit du quartier neuf de la fin du XIX<sup>e</sup> et du début du XX<sup>e</sup> siècle marqué par des lignes droites et de grandes perspectives.



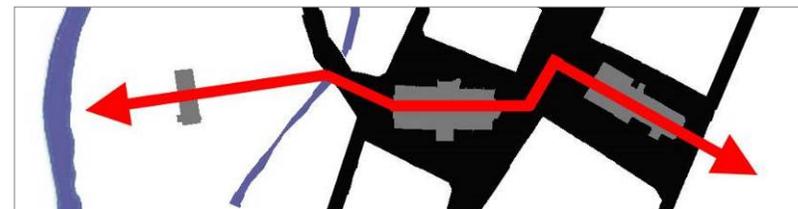
## 2. SYNTHÈSE DU PATRIMOINE URBAIN

### 2.1. LA SCÉNOGRAPHIE URBAINE

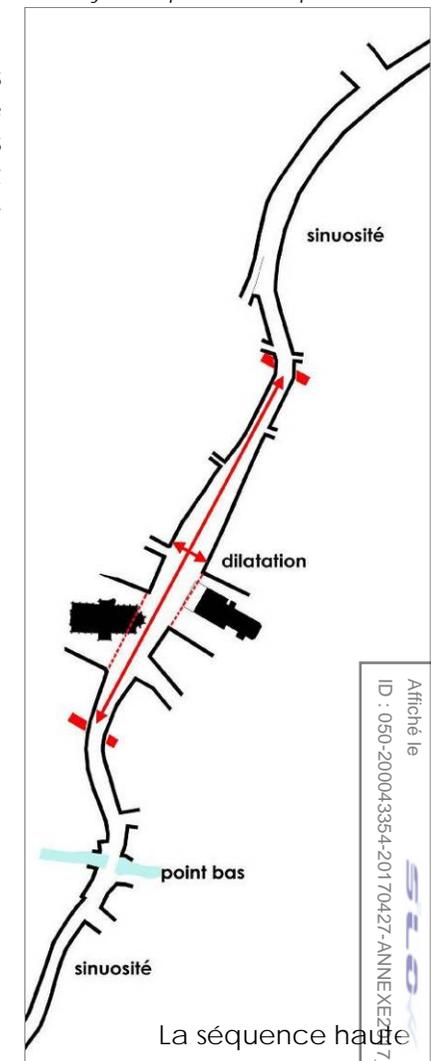
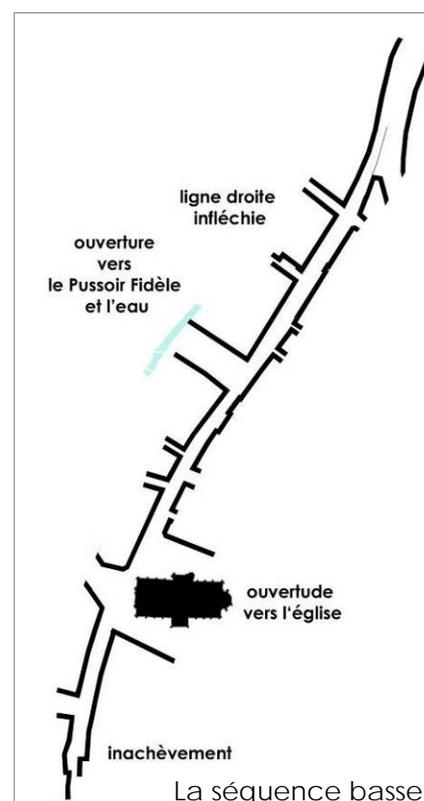
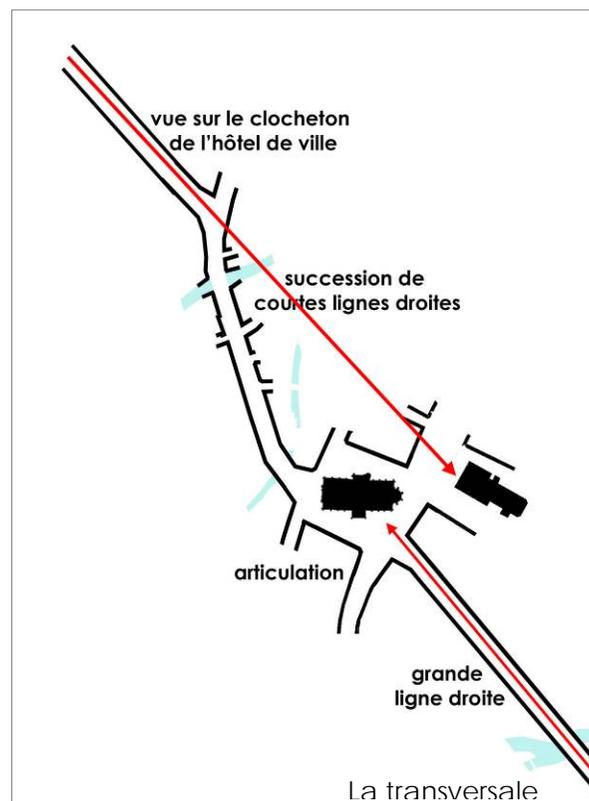
Le relief, les marqueurs urbains et les fronts bâtis, la variété des rues et espaces publics, mettent en scène l'espace urbain et les déplacements.

La scénographie urbaine est à l'œuvre dans les séquences haute (rues du Général Huard, rue Carnot, place de la République, rue Gambetta et rue du Haut Pavé), basse (rues du Docteur Havard prolongée par la rue Taillemache) et dans la transversale (rues Jules Tétrel, du Pont Chignon et du général de Gaulle).

La mise en scène de la séquence haute – qui correspond à la rue principale traversant la ville – joue sur des effets visuels créés par la sinuosité, la dilatation de l'espace, le relief accentué, tandis que la séquence basse – axe secondaire régulier qui double l'axe originel du « village-rue » – se caractérise par le parallélisme des fronts, par des respirations engendrées par la discontinuité du front, et par son inachèvement. La scénographie urbaine se lit également dans l'articulation formelle et symbolique des marqueurs urbains. La commanderie, l'hôtel de ville, l'île Bilheust et la place de la République sont reliés par une dynamique spatiale engendrée par l'orientation de l'église.



L'articulation formelle et symbolique des marqueurs urbains



## 2.2. LA TRAME PARCELLAIRE

Le patrimoine urbain est également constitué par son organisation parcellaire qui conserve la mémoire des différentes périodes de la ville. C'est ainsi que le parcellaire laniéré entre le pont de pierre et l'église Notre-Dame correspond sans doute au noyau du village antérieur à la ville neuve. Il a été remanié, dans sa partie ouest au XIX<sup>e</sup> siècle, par la création de l'hôtel de ville et la percée de la rue du Général de Gaulle. L'îlot entre la rue du docteur Havard, le Pussoir-Fidèle, le bief et la rue des Mouliniers est, lui, caractéristique de la ville neuve fondée par les chevaliers de l'ordre de Malte. Il est marqué par la présence de cours et passages traversants. Les parcelles en lanière y sont divisées transversalement formant un ensemble de parcelles plus ou moins carrées.

### Synthèse de la typologie du parcellaire

#### La trame rurale laniérée

Le fond parcellaire est constitué par une ancienne trame foncière rurale laniérée. Cette trame foncière est particulièrement bien lisible dans les parties peu urbanisées (de part et d'autre de la rue Taillemache à proximité de la Sienne) où son antériorité au percement de la rue ne fait pas de doute

#### Le parcellaire autour des cours communes et passages traversants

L'organisation du tissu bâti autour des cours et passages a entraîné un redécoupage transversal du parcellaire laniéré.

#### Le parcellaire remanié en raison des grandes percées et aménagements du XIX<sup>e</sup> siècle

La trame caractéristique décrite plus haut est perturbée au droit des grandes percées et aménagements du XIX<sup>e</sup> siècle (de part et d'autre de la rue du Général de Gaulle, lors de la création de l'hôtel de ville, ...).

#### Les grandes parcelles

Elles peuvent correspondre à des anciennes fondations religieuses (Commanderie, couvent des franciscaines, etc.), des grandes propriétés, des équipements (écoles, clinique, etc.), des anciens prés aujourd'hui investis par des activités industrielles.

## 2.3. LES COURS COMMUNES ET PASSAGES TRAVERSANTS

**Les cours** de Villedieu sont des espaces communs desservant plusieurs maisons à l'arrière du bâti sur rue et qui disposent d'une servitude de non bâtir.

**Les passages** sont des cheminements piétons traversant les îlots transversalement. Ils peuvent comprendre des passages piétons ou cochers couverts sous bâti, traverser une ou plusieurs cours communes ou bien prendre la forme d'une ruelle bordée de murs et jardins.

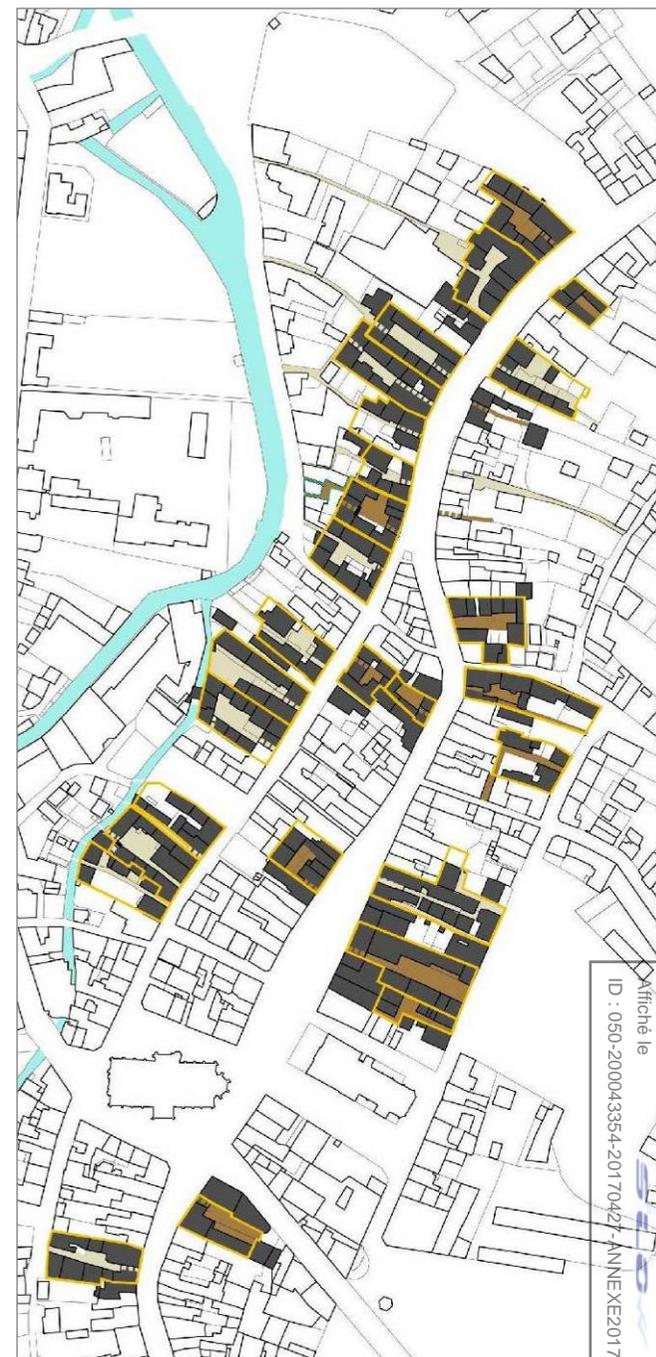
Les cours et passages sont localisés dans les trois bandes bâties parallèles comprises entre les axes de composition de la ville semi-régulière que sont :

- l'axe rue aux Mézeaux – place du champ de Mars,
- l'axe rue du général Huard – rue Carnot – place de la République – rue Gambetta,
- la rue du docteur Havard,
- la Sienne et son bief,

Les cours et passages, qui sont orientés nord-ouest/sud-est, présentent leur entrée sur ces axes.

Les cours les plus caractéristiques et les mieux conservées sont localisées au nord nord-est du centre, à l'ouest des rues du général Huard et du docteur Havard, au nord de la place du Pussoir-Fidèle (cour du Foyer, cour aux Moines, cour du Haut Bois).

On remarque, dans la trame bâtie, des traces d'autres cours plus ou moins dénaturées qui ont été fermées et privatisées. Des passages ou parties de passages sous bâti, ont également été bouchés, réduisant la perméabilité transversale des îlots.



## 2.4. LES FRONTS URBAINS COHÉRENTS

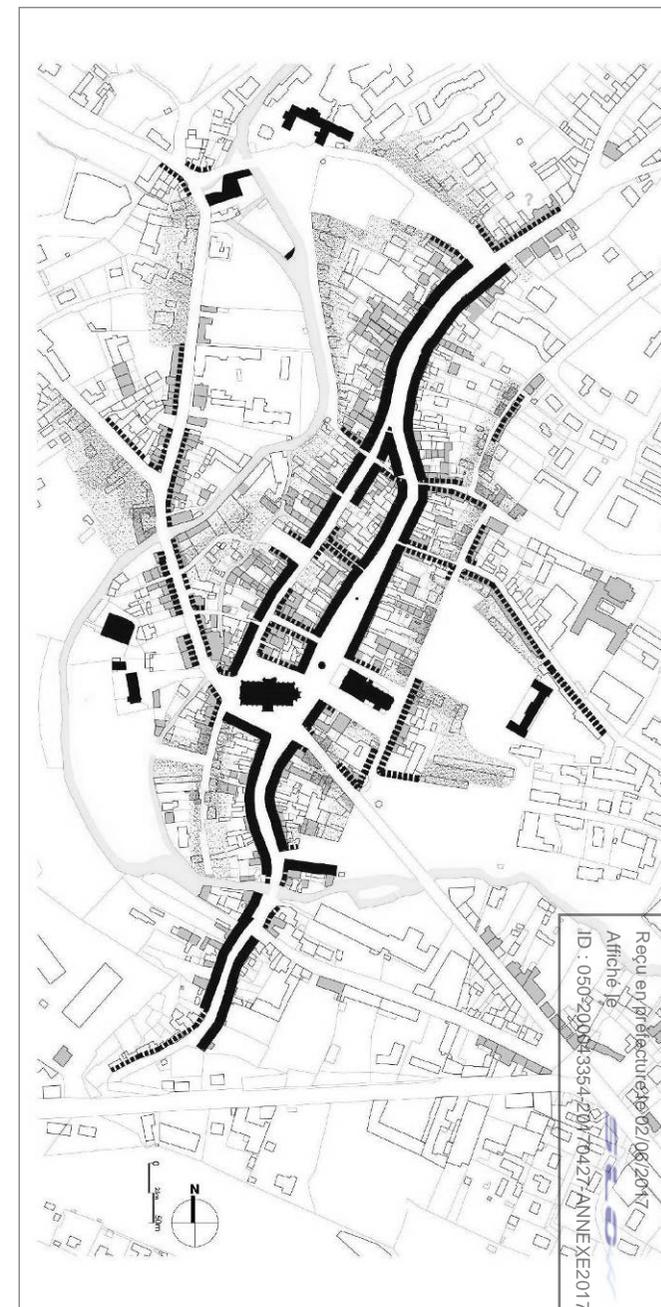
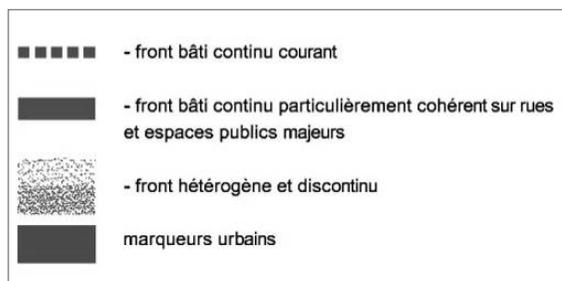
Le paysage urbain de Villedieu est marqué par des fronts urbains de qualité créant une valeur d'ensemble qui va au-delà de l'intérêt propre de chaque construction. Les séquences les plus remarquables sont localisées sur les parties les plus anciennement loties, le long des rues et espaces publics centraux :

- séquence rue Général Hard – rue Carnot – place de la République – rue Gambetta – rue des Hauts Pavés,
- séquence de la rue du docteur Havard, côté ouest.

Ces séquences doivent préserver leurs caractéristiques invariantes :

- rythme parcellaire relativement régulier et dense
- emprise des cours communes sur plusieurs parcelles sur rue
- composition horizontale du bâti
- rythme et rapport plein/vide des étages carrés
- lignes d'égout et de faitage
- formes de toit
- ponctuation du couvrement

Sur les rues secondaires, on note des alignements en front continu d'intérêt.



### 3. SYNTHÈSE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL

#### 3.1. LE PATRIMOINE PROTEGE AU TITRE DE LA LOI DE 1913

Il existe deux ensembles protégés au titre de la loi du 31 décembre 1913 à Villedieu-les-Poêles : l'église Notre-Dame et les immeubles bordant la cour du Foyer. Ces deux ensembles bâtis génèrent un périmètre de protection (rayon des 500 m) dans lequel l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France s'applique. C'est ce mode de protection qui évoluera par la mise en œuvre de l'AVAP.

##### L'église Notre-Dame :

###### Localisation :

- Place des chevaliers de Malte

###### Époques de construction :

- XIII<sup>e</sup>, XV<sup>e</sup>, XVII<sup>e</sup>, XIX<sup>e</sup> siècles

###### Protection :

- classée MH en totalité

###### Date de la protection :

- par arrêté du 27 décembre 1979.

Reconstruite en grande partie au XV<sup>e</sup> siècle sur une base plus ancienne, l'église Notre-Dame présente aujourd'hui une nef du XVII<sup>e</sup> siècle.

Elle renferme un ensemble mobilier dont un buffet d'orgue également protégé au titre des Monuments Historiques.

##### Les immeubles bordant la cour du Foyer :

###### Localisation :

- 23 à 31 rue du Général Huard

###### Époques de construction :

- du XV<sup>e</sup> au XIX<sup>e</sup> siècles

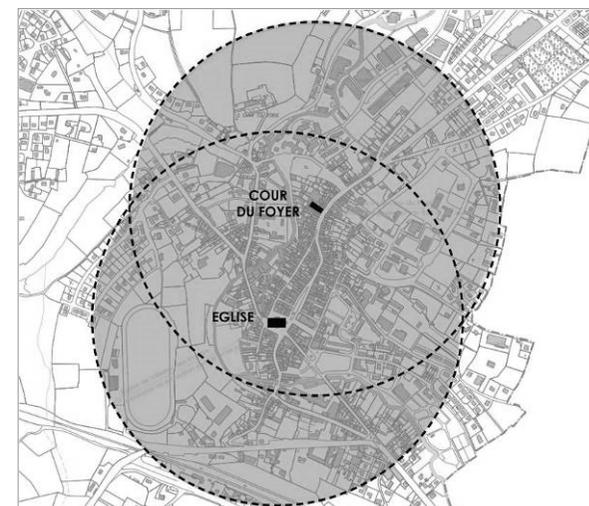
###### Protection :

- cour, élévations, toiture, sol inscrits MH

###### Date de la protection :

- par arrêté du 08 août 1975

C'est l'exemple le plus cohérent conservé des anciennes cours communes d'ateliers de production de dinanderie caractéristiques de Villedieu. Les façades sur rues de ses immeubles sont de moindre intérêt. La cour dite du Foyer comprend un ensemble de maisons de différentes époques avec des ateliers au rez-de-chaussée et logements à l'étage accessibles par des escaliers extérieurs. Elle accueillait une fonction particulière : le four banal dont les poêliers se servaient pour faire fondre le métal nécessaire à la fabrication des ustensiles de dinanderie ou chaudronnerie moyennant une redevance.



■ Périmètres de protection MH de l'église Notre-Dame et de la cour du Foyer

## 3.2. LES EDIFICES REMARQUABLES NON PROTEGES

### LES VESTIGES DE LA COMMANDERIE

#### - La chapelle Sainte Blaise

Cette petite chapelle gothique très restaurée est le seul vestige conservé de la commanderie médiévale. Sa baie de chevet date du XIII<sup>e</sup> siècle.

#### - L'hôtel de la Commanderie

La demeure actuelle a été étendue dans sa partie sud au milieu du XIX<sup>e</sup> siècle, comme en témoigne le cadastre napoléonien et les vestiges de chaînage présents au centre de sa façade. Malgré ce remaniement tardif, la façade principale axée de l'édifice adopte une architecture de la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle. L'hôtel aurait été réaménagé pour loger les derniers hospitaliers de Saint-Jean de Jérusalem.

#### - L'ancienne auberge Saint-Michel

Si elle ne dépendait pas directement de la commanderie de l'ordre de Malte, l'ancienne auberge Saint-Michel, située sur la place de la République face à l'ancien marché, constitue le témoignage de la prospérité économique de la ville à la fin du Moyen-âge et à la Renaissance. Sa façade en pierre de taille qui présente des vestiges de baies des XIV<sup>e</sup> et XV<sup>e</sup> siècle fait partie des éléments de patrimoine visibles depuis la rue les plus remarquables de la ville.

### AUTRES EDIFICES

#### - La cité paroissiale au 31, rue du bourg l'Abesse et 20 bis rue Jules Tétrel.

La cité comprend un bâtiment sur rue et un corps de logements accolé à l'arrière. La façade sur rue, du début du XX<sup>e</sup> siècle, montée en petit appareil, est soulignée par soubassement en granite et des encadrements en briques. Les linteaux sont métalliques.

#### - Cité au 30, rue du Docteur Havard

Ce bâtiment de la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle est constitué d'ateliers au rez-de-chaussée et de logements à l'étage. Comprenant une cour à l'arrière, cet ensemble témoigne de la volonté d'ordonner et de regrouper dans un bâtiment unique à l'architecture relativement savante, le type traditionnel des maisons-ateliers. Les menuiseries à petits bois du rez-de-chaussée et les portes d'entrée sont conservées. L'ensemble est en mauvais état.

#### - Bâtiment au 27, rue du Pavé

Ce bâtiment du XVIII<sup>e</sup> siècle marque l'entrée de ville depuis la rue du Pavé. Si son architecture s'apparente à une grande demeure rurale, il est édifié à l'emplacement de l'ancienne prison dite du bourg (cf. carte de 1740) et dont il pourrait constituer un vestige.

#### - Les écuries au 31, rue du bourg l'Abesse

Les écuries sont constituées d'un ensemble à cour sur rue, largement remaniées au XIX<sup>e</sup> siècle. Le corps de bâtiment donnant sur le cours de eau présente des traces de dispositions plus anciennes (partie basse en moellons, encorbellement et pan de bois enduit).

## LES LIEUX DE MEMOIRE

Villedieu-les-Poêles conserve trois cimetières, dont l'organisation spatiale et le patrimoine funéraire présentent un intérêt digne d'être conservé au titre de l'AVAP. Il s'agit du **cimetière de Saint-Etienne**, situé au nord-est de la commune et des **enclos paroissiaux de Saultchevreuil et de Saint-Pierre-du-Tronchet**.

## LES EQUIPEMENTS

### - L'Hôtel de ville

Il est édifié en 1869. Construit en pierre de taille de granite, sa façade principale, qui domine la place de la République du haut d'un imposant emmarchement, est marquée par un pavillon central surmonté d'un clocheton. La façade dissimule un plan allongé qui accueillait une salle de spectacle dans le portail monumental se situe à l'opposé de l'entrée de la mairie.

### - Les halles aux grains

Elles ont été construites en 1847 et présentent une longue façade à arcades à fronton central et clocheton en toiture. C'est un des rares bâtiments de Villedieu construit en pierre de taille de granite gris. Le bâtiment est adossé à un bâtiment existant.

Les halles aux grains témoignent de l'importance de la ville dans le commerce agricole à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle favorisé par l'arrivée du chemin de fer. Le bâtiment accueille actuellement une médiathèque.

### - L'hôpital

Fondé en 1715, l'hôpital actuel présente des bâtiments datant en partie du début du XIX<sup>e</sup> siècle (corps central et aile est avec la chapelle). Le bâtiment a été réaménagé et agrandi à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle avec la création de l'aile ouest, créant la cour actuelle, et l'adjonction d'une aile en dehors du carré vers l'est.

### - Le presbytère

Construit en 1861, c'est un imposant bâtiment en R+2+combles présentant sa façade la plus courte sur la place du Presbytère et sa plus grande sur un jardin clos.

- **L'école primaire des garçons** est construite en 1881. Le bâtiment est organisé en U avec deux ailes latérales plus basses que le corps central, disposant d'un pavillon central en légère avancée surmonté d'un clocheton. L'école borde la place du Champ de Mars dans sa partie est.

- **L'école primaire des filles** longe la rue des écoles. Le mur de terrasse qui soutient la cour d'école borde le champ de Mars dans sa partie nord. Il s'agit d'un bâtiment allongé dont la façade répétitive était autrefois rythmée par des frontons cintrés qui ont disparu.

### - L'institution Notre Dame

Cette institution, qui accueillait un orphelinat de jeunes filles, s'est installée en 1853 sur le site de l'ancien couvent des franciscaines situé dans le quartier de la Demi-Lune, adossé à la côte de la route du Maréchal Leclerc. Le bâtiment principal de cet ensemble est perpendiculaire à la rue Pierre Paris et date du début du XX<sup>e</sup> siècle. Les encadrements et les bandeaux décoratifs sont traités avec de la brique et du béton.

### - Le collège Saint-Joseph

Les bâtiments principaux organisés sur un plan en U sont terminés en 1909. La surprenante chapelle avec son grand volume de toiture très visible des lointains est achevée en 1936 par Cornillé, architecte d'Avranches. Cette institution réputée formait les ouvriers de l'industrie locale.

### - Les anciennes postes

Implanté le long de la rue du pont Chignon à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, au moment de l'élargissement de la rue du Pont Chignon, le bâtiment des postes,

qui a aujourd'hui perdu sa fonction, forme à lui seul un petit îlot à l'angle de la rue de la Planche Blondel. Sa façade principale et le pan coupé à l'angle présentent un décor chargé en granite, grés et briques. Les autres façades sont traitées plus sobrement avec de simples encadrements en briques. Le bâtiment actuel a été édifié à l'emplacement d'un bâtiment plus ancien qui pourrait avoir été l'ancien four du commandeur localisé à cet endroit sur le plan du XVIII<sup>e</sup> siècle.

## LE PATRIMOINE LIE A L'INDUSTRIE ET A L'EAU

### L'ancien moulin de bourg l'Abbesse

Le moulin de bourg l'Abbesse est de fondation très ancienne. Vers 1850, il est transformé et agrandi en minoterie. Récemment, il a été en partie réaménagé en restaurant.

### La fonderie de cloches Cornillé – Havard

La fonderie Havard a été construite sur les terrains de l'ancienne Commanderie. Édifiée en pierre avec encadrements en briques, elle a conservé sa cheminée.

### La minoterie Lechevallier

La minoterie a été édifiée à l'emplacement du moulin banal du Commandeur localisé sur le plan du XVIII<sup>e</sup> siècle. Construit en béton avec une façade moderniste à fenêtres industrielles larges, le bâtiment actuel chemise deux bâtiments plus anciens présentant un pignon et une façade sur la rue du Pont Chignon.

### 3.3. L'ARCHITECTURE DOMESTIQUE

#### HAUTEUR DE BATI

Le bâti domestique de Villedieu comprend une grande majorité de maisons en R+1+combles habitables. Certaines maisons disposent cependant d'un niveau supplémentaire à l'instar des immeubles d'habitations et des hôtels. Les bâtiments plus hauts restent exceptionnels. Les bâtiments d'un seul niveau correspondent essentiellement aux annexes et garages.

Cette cohérence apparente en plan cache une grande variété des hauteurs de façades et un moutonnement des corniches et des couvertures due principalement :

- aux variations de surélévation du niveau bas,
- aux décrochements dus à la pente,
- aux hauteurs d'étages variées.

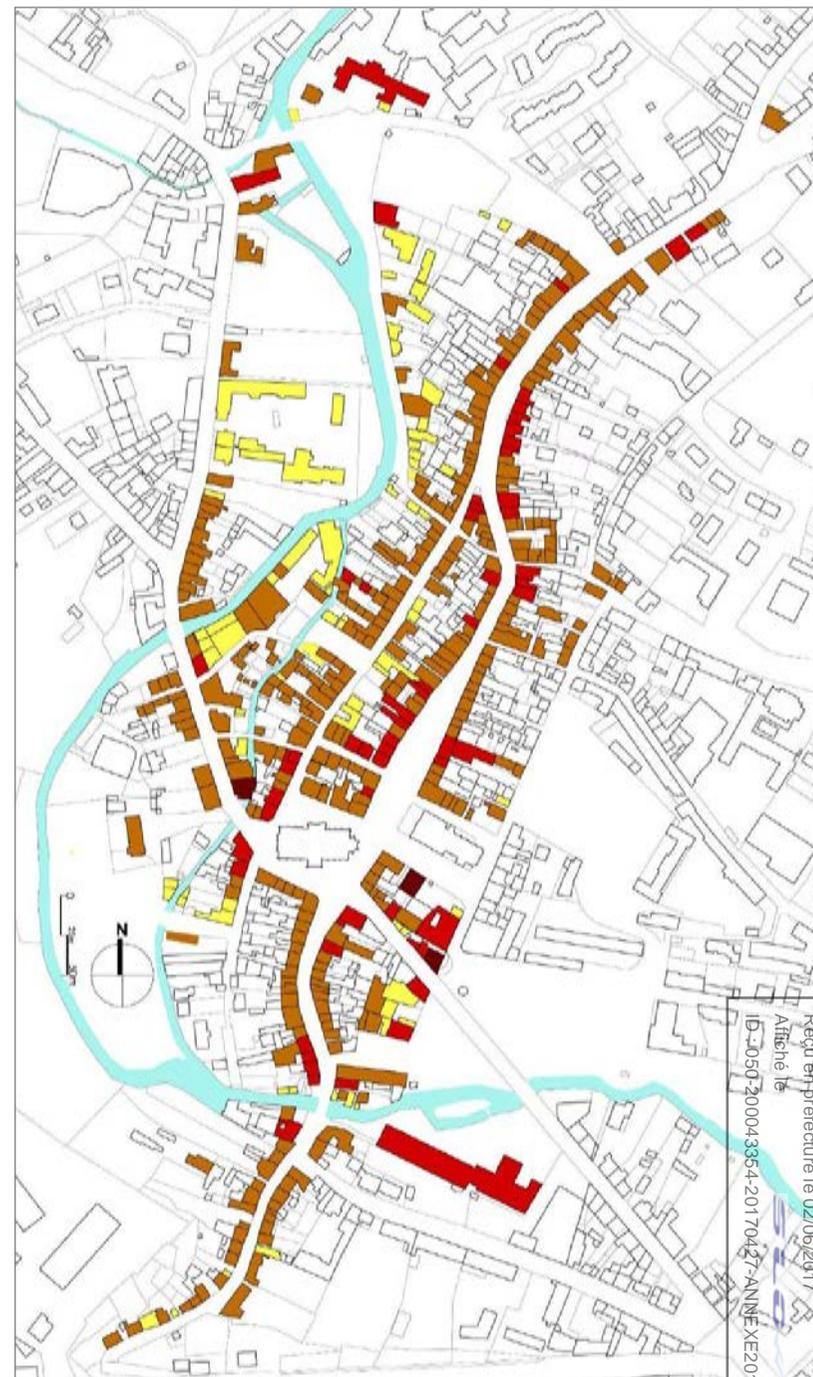
Si une hauteur moyenne en R+1+combles doit être globalement recherchée, la hauteur acceptable dépendra évidemment des invariants géographiques et des bâtiments voisins. La variété des hauteurs de corniche rythmée à la parcelle devra être également recherchée.

#### Notion d'étage et de niveau

*Notion d'étage : nombre de niveau carré au-dessus du rez-de-chaussée (RDC). On devrait normalement écrire RDC + x niveaux + comble (habité ou non).*

*Exemple : un bâtiment de trois étages, c'est un rez-de-chaussée+3 étages carrés surmontés d'un comble habité ou non, donc de 4 niveaux.*

*Sur cette carte, nous avons pris en compte les RDC, les étages carrés, et inclus, dans la notion d'étage et de niveau, le comble s'il semblait habité.*



Plan des hauteurs de bâti

## DATATION REELLE ET APPARENTE DU BATI

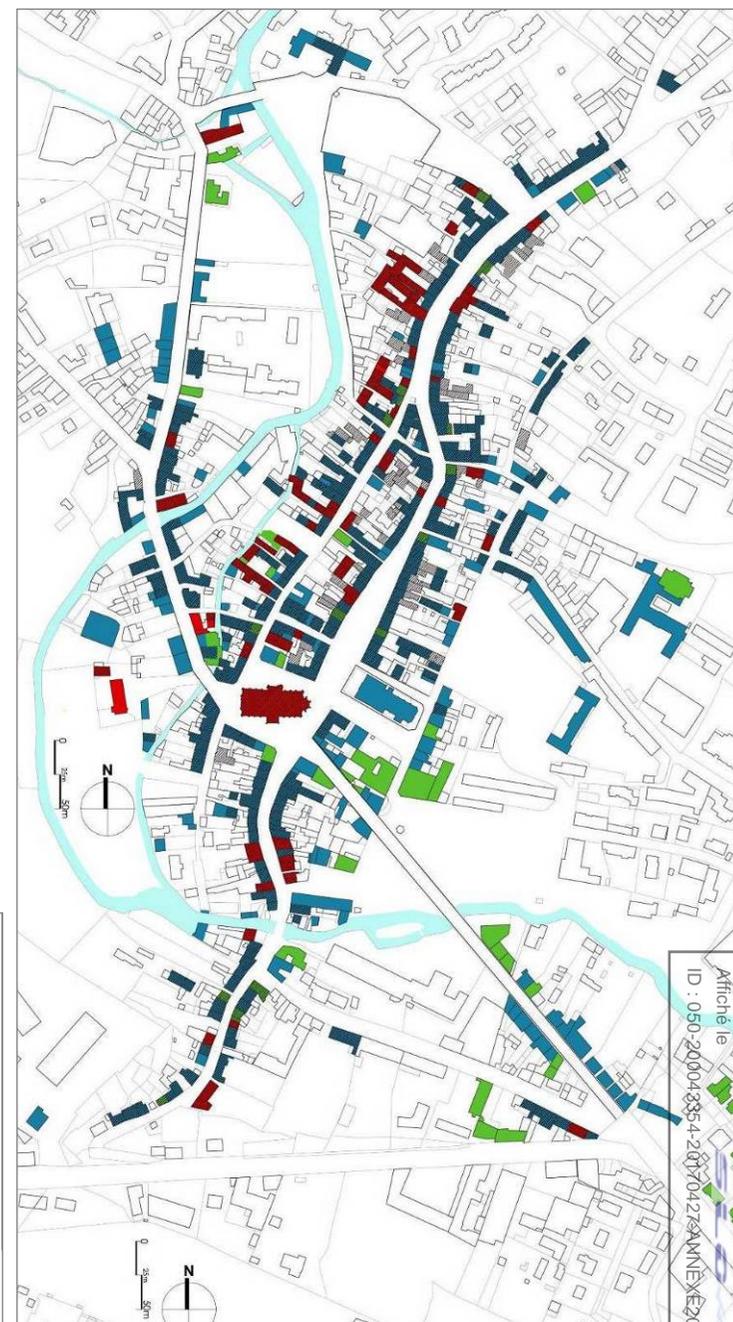
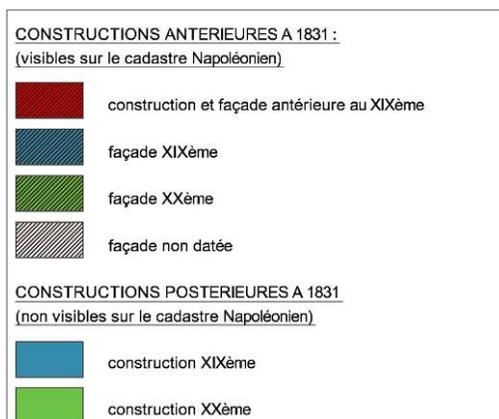
La carte suivante croise la datation apparente des façades principales des bâtiments (en couleur) avec le fond bâti du cadastre napoléonien (rayures). Différents conclusions peuvent être tirées de cet exercice :

- **une ville au visage globalement XIX<sup>e</sup> siècle** très homogène (en bleu) dans le centre historique et les faubourgs, avec ponctuellement des témoins plus anciens manifestes (médiévaux, Renaissance ou de l'époque classique) et des constructions plus récentes notamment dans les extensions faubouriennes,

- **un corps de bâti en général antérieur** au cadastre napoléonien, présentant donc une forte présomption à être antérieur au XIX<sup>e</sup> siècle dans le centre historique et les parties les plus anciennes des faubourgs cachées sous des façades remises au goût du jour au XIX<sup>e</sup> siècle. Ce bâti ancien se révèle plus facilement dans les cours et passages où les façades ont été moins remaniées et où de nombreux vestiges anciens subsistent.

Une même façade XIX<sup>e</sup> siècle sur rue peut donc être en cohérence avec l'ensemble du bâtiment construit en une seule campagne ou bien dissimuler un bâti plus ancien (cas le plus fréquent dans le cœur historique).

L'image globale à valoriser au travers l'AVAP est le Villedieu du XIX<sup>e</sup> siècle qui est parvenu jusqu'à nous. Cependant, cette perspective ne doit pas faire fi du Villedieu classique et surtout pré-classique qui doit être mis en valeur notamment dans les cours et les arrières visibles. La vigilance sera donc accrue dans les parties de bâti hachuré sur le plan (bâti antérieur au cadastre napoléonien).



Plan des datations apparentes et réelles du bâti

## TPOLOGIE ET MUTATION DES REZ-DE-CHAUSSEE

La première carte correspond à la typologie architecturale des rez-de-chaussée, elle comprend trois catégories :

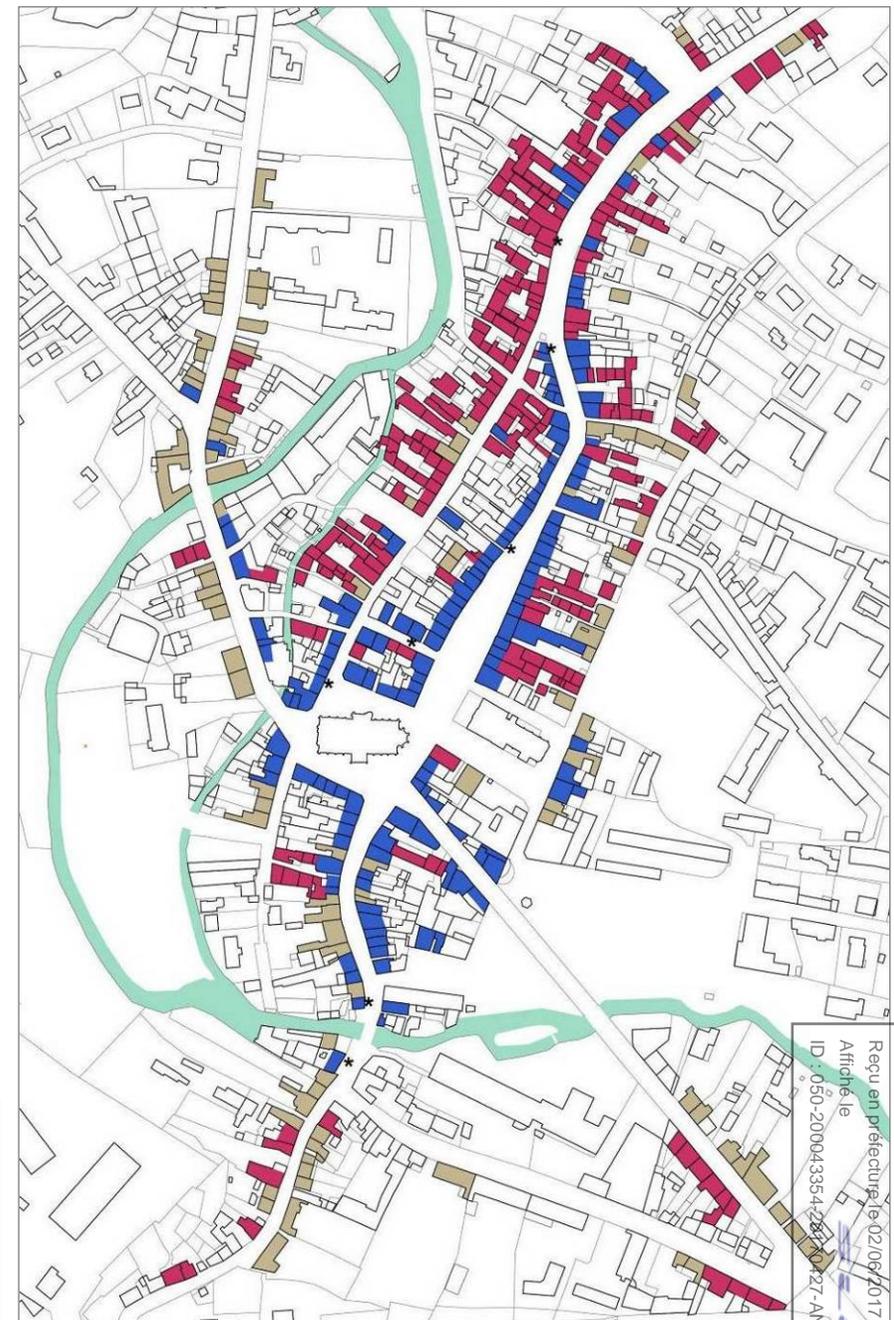
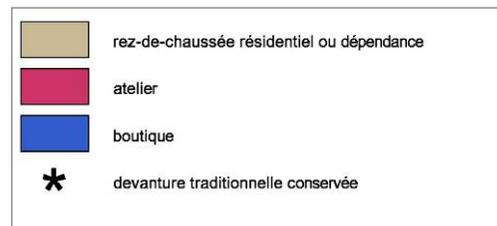
- rez-de-chaussée avec atelier,
- rez-de-chaussée avec boutique,
- rez-de-chaussée strictement résidentiel

La carte met en évidence plusieurs aspects :

- Villedieu est une ville d'artisans et de commerçants. Les constructions strictement résidentielles sont peu nombreuses et rejetées dans les faubourgs.

- La ville est spécialisée géographiquement. Les ateliers sont plus nombreux dans la partie nord et nord-ouest de la ville sur rue qui comprend les cours les mieux constituées (rue du général Huard de part et d'autre, rue docteur Havard côté ouest). Les ateliers aux activités nuisantes et polluantes étaient localisés en aval de la ville, tout comme le l'hôpital.

- Le tissu commerçant est essentiellement concentré autour des espaces publics majeurs (place de la République et place des chevaliers de Malte) en se prolongeant de part et d'autre, le long de l'axe historique (rue Carnot, rue Gambetta).



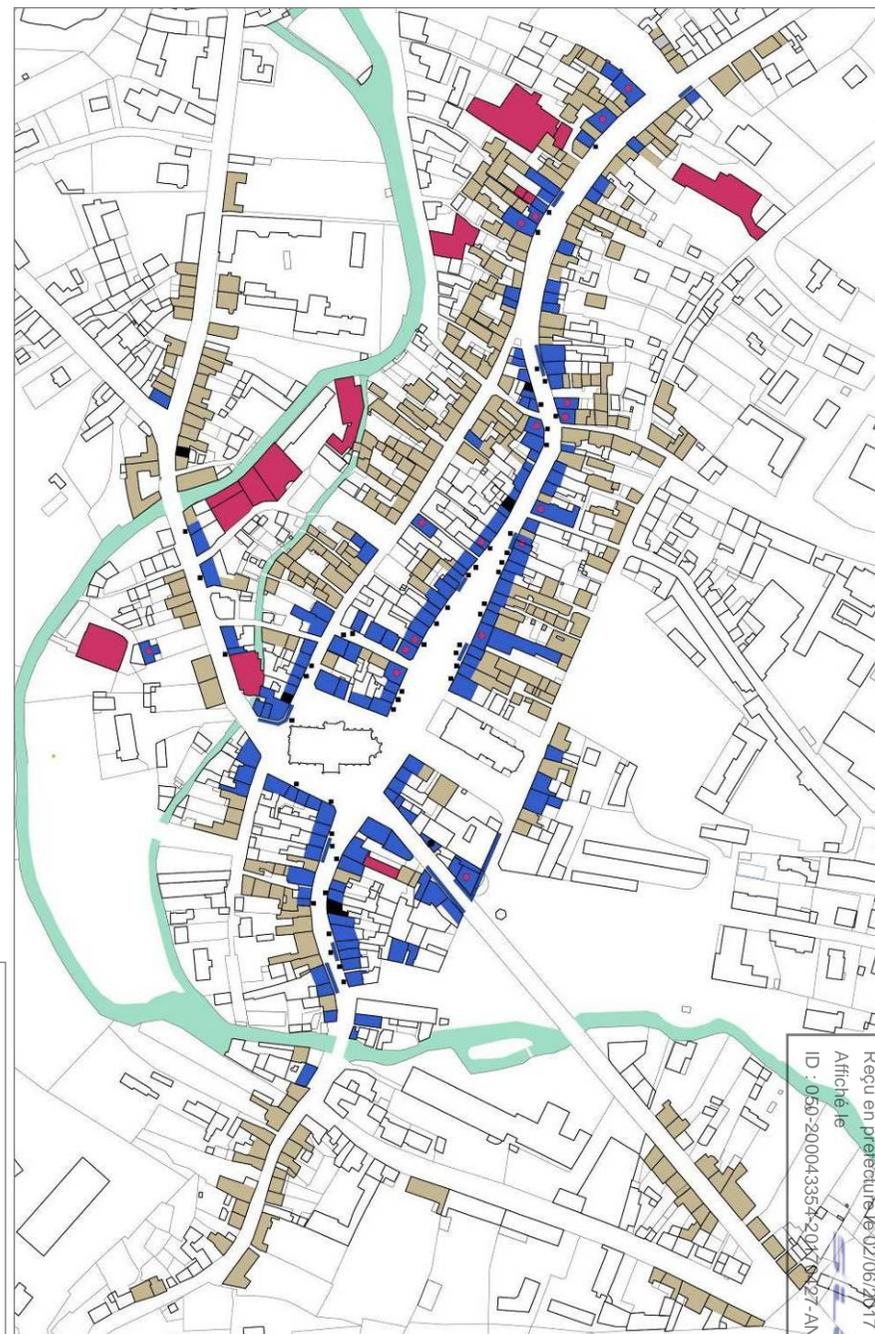
Affectation actuelle des rez-de-chaussée

La deuxième carte, à confronter à la première, illustre l'occupation actuelle des rez-de-chaussée.

Elle fait apparaître :

- une grande permanence du tissu commerçant encore très dynamique, voire étendu à quelques ateliers. Les boutiques vacantes sont rares. Cette stabilité d'usage ne doit pas oblitérer les importantes transformations des rez-de-chaussée commerciaux qui n'ont plus rien en commun avec les boutiques traditionnelles et se sont souvent complètement dissociées des architectures,
- une disparition complète de l'activité artisanale des cours et des ateliers sur rue avec, pour corollaire, une augmentation de l'implantation résidentielle en rez-de-chaussée même si une partie des anciens ateliers, notamment sur cour, est davantage occupée par des dépendances domestiques que réellement habitée,
- une rémanence du passé artisanal dans le tissu urbain au travers de quelques ateliers délocalisés dans des hangars de grandes dimensions, des activités commerciales et touristiques liées à l'artisanat local.

Au-delà des changements d'usage des rez-de-chaussée, il convient de conserver les caractéristiques architecturales des typologies d'origine. Les anciens ateliers doivent rester lisibles dans la ville et dans les cours et ne doivent pas être banalisés. De même, les caractéristiques des rez-de-chaussée commerciaux doivent être préservées.



Typologie des rez-de-chaussée

## TYPOLOGIE DE L'ARCHITECTURE DOMESTIQUE

L'essai de typologie de l'architecture domestique de Villedieu concerne le bâti visible depuis la rue et rencontré dans le centre ancien et les faubourgs en continuité de celui-ci.

La description fait ressortir les invariants qui confèrent, à chaque catégorie de constructions, sa spécificité et sa qualité patrimoniale (usage, localisation dans la ville, évolution historique, organisation de façade).

Les types d'architecture domestique repérés à Villedieu sont les suivants :

- **les maisons de ville avec activité en rez-de-chaussée (commerce ou atelier)** : maisons de commerçant sur rue avec un atelier artisanal ou une boutique à rez-de-chaussée. Les maisons de commerçants se localisent le long des axes principaux nord-ouest/sud-ouest et autour des espaces publics commerçants. Les maisons d'artisans sont réparties sur le reste de la ville. Il s'agit du type le plus ancien de Villedieu, ayant donc le plus évolué.

- **les maisons de ville à rez-de-chaussée résidentiel** : maisons modestes sans activité à rez-de-chaussée, bâties de la fin du XVIII<sup>e</sup> et au cours du XIX<sup>e</sup> siècle. Elles se localisent ponctuellement sur les axes les plus centraux, mais aussi sur les axes les moins centraux et le long des faubourgs.

- **les grandes demeures et maisons bourgeoises du XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècle** : il s'agit des maisons bourgeoises de dimensions importantes et à l'architecture savante, édifiées ponctuellement dans le tissu du centre ou dans les faubourgs.

- **les immeubles d'habitation**. Il s'agit d'immeubles de rapport édifiés, pour la plupart, au XIX<sup>e</sup> siècle, avec le plus souvent un ou plusieurs commerces à rez-de-chaussée. On trouve également quelques immeubles avec des ateliers à rez-de-chaussée ou un rez-de-chaussée résidentiel. Ils se localisent dans la partie sud de la ville, autour de la place des chevaliers de Malte, rue Gambetta, rue du Général de Gaulle. Ils ont été souvent implantés aux angles de rues afin d'asseoir la composition des embellissements urbains.

- **les maisons et villas du XX<sup>e</sup> siècle**. Elles se localisent essentiellement dans le quartier de la demi-lune. Leur écriture architecturale peuvent être d'inspiration diverse (mouvement moderne, néo-normande, néo-gothique).

LES OBJECTIFS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU  
PATRIMOINE, DE QUALITÉ DE L'ARCHITECTURE ET DE TRAITEMENT  
DES ESPACES

Envoyé en préfecture le 02/06/2017  
Reçu en préfecture le 02/06/2017  
Affiché le   
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017\_079-CC

## 1. DÉFINITION ET JUSTIFICATION DU PÉRIMÈTRE DE L'AVAP

La définition du périmètre de l'AVAP s'appuie sur les diagnostics faisant l'objet de l'annexe du rapport de présentation.

Le périmètre retenu prend en compte la reconnaissance de l'ensemble des dimensions patrimoniales sous toutes leurs formes ainsi que l'appréhension des limites paysagères à grande échelle.

Cette dernière notion est particulièrement importante car elle a permis de définir très précisément les espaces pouvant être exclus de l'AVAP, au regard de leur faible intérêt patrimonial propre, mais également de leur manque de relation visuelle ou physique avec les espaces protégés par l'AVAP, et en particulier le centre historique. Le détail des secteurs fait l'objet du chapitre suivant.

## 2. DÉFINITION DES SECTEURS DE L'AVAP

Les analyses historiques, architecturales, urbaines et paysagères ont permis de définir un périmètre de valeur patrimoniale et d'accompagnement, constituant l'emprise de l'AVAP.

**Cinq secteurs sont définis et regroupés en deux zones, l'une à vocation urbaine et l'autre à vocation paysagère :**

### ZONE URBAINE

Secteur 1 : Le quartier historique

Secteur 2 : Les quartiers péricentraux

Secteur 3 : Les quartiers récents

### ZONE PAYSAGÈRE

Secteur 4 : Les espaces paysagers de coteaux

Secteur 5 : Les lieux de mémoire

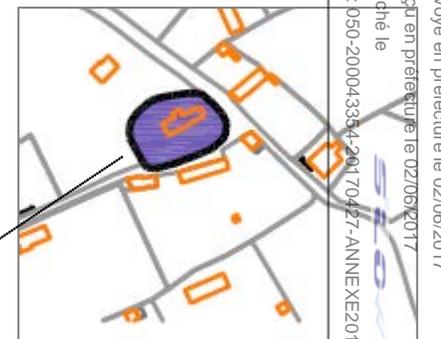
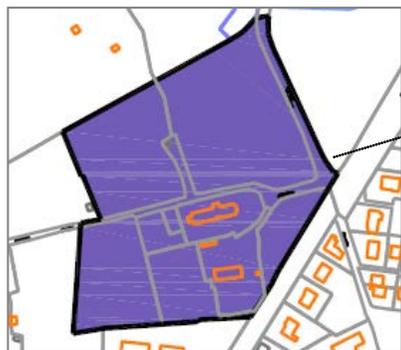
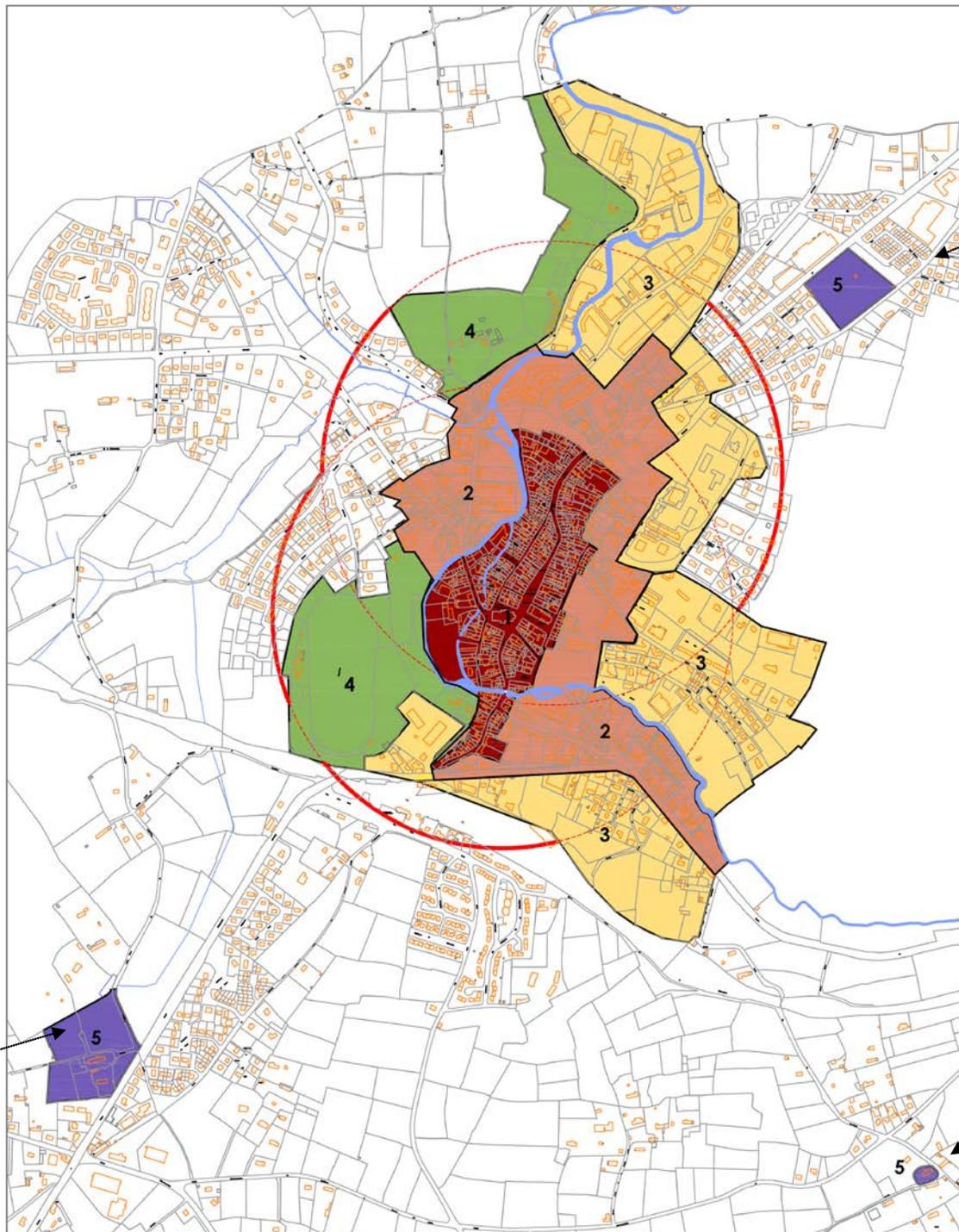
Les différentes analyses et thématiques abordées dans le diagnostic ont révélé des secteurs à enjeux ou à projets, favorisant une requalification d'espaces inachevés ou qui se sont dégradés au fil du temps. De par la connaissance historique, de par la volonté antérieure des élus de l'époque de réaliser des projets ambitieux, de par les architectures industrielles, d'activité ou résidentielles de grande facture ou plus modeste, ces secteurs patrimoniaux sont encore en devenir et méritent une attention particulière. L'AVAP est un outil qui favorise la reconnaissance du patrimoine, sa transmission aux habitants, la réflexion sur des projets publics et privés, tout en permettant d'engager la collectivité dans des phases opérationnelles, en fixant les conditions des aménagements et en favorisant des aides et subventions.

Le croisement des analyses paysagères, historiques et urbaines permet de déterminer une aire de valeur patrimoniale, constituant l'emprise de l'AVAP.

Envoyé en préfecture le 02/06/2017  
Reçu en préfecture le 02/06/2017  
Affiché le  
N° : 2017-20004-2017-4-20170427-ANNEXE2017\_079-CC

# Plan de zonage

-  **SECTEUR 1 :**  
- protection architecturale  
et urbaine majeure
-  **SECTEUR 2 :**  
- protection architecturale et urbaine
-  **SECTEUR 3 :**  
- protection urbaine et paysagère  
- vigilance sur les ambiances : règles de hauteurs,  
couleurs, végétaux,
-  **SECTEUR 4 :**  
- protection paysagère des coteaux et des collines  
- non constructible
-  **SECTEUR 5 :**  
- protection du patrimoine funéraire
-  **Périmètres MH**



Envoyé en préfecture le 02/06/2017  
Reçu en préfecture le 02/06/2017  
Affiché le  
ID : 050-200043384-20170427-ANNEXE2017\_079-CC

## 2.1. SECTEUR 1 : LE QUARTIER HISTORIQUE

Ce secteur correspond à la première entité du bourg de Senniestre, sur un socle remblayé dans la partie nord de la boucle et de Saultchevreuil de part et d'autre du pont de pierre et à l'implantation de la commanderie de l'ordre de Malte qui se traduira par une réorganisation de la ville médiévale dans un esprit de ville neuve mixant ville organique et corroyage adapté au relief et aux trames pré existantes marquant le site entre le méandre en U et le mont Havard.

Ce quartier historique correspond aux limites physiques du site délimité au sud et à l'ouest par le fleuve côtier et sa zone inondable avant la maîtrise du réseau hydraulique débordant et la création du bief, à l'est par la rupture de pente entre la plaine alluviale et les contreforts du mont Havard constituant les arrières étagés et cultivés de la rue principale.

Au nord, la limite correspond à ce qui aurait été une enceinte ou une simple porte de ville prolongée par un faubourg urbain jusqu'au carrefour menant au bourg l'Envie et au bourg l'Abbesse implantés le long de deux voies royales traversant la ville.

Le centre historique s'étire le long de sa voie principale, plus ancienne, sinueuse et redressée. Elle s'est étoffée, soit dans le même temps, soit ultérieurement (ce qui paraît plus probable) le long d'une voie parallèle depuis la porte nord, jusqu'à la Sienne, dans la continuité de la trame de la ville neuve et au sud en subdivisant le parcellaire médiéval, à l'ouest, dans ses parties inondables remblayées après création de l'île Bilheust.

L'ensemble de ce quartier représentatif d'un continuum historique, urbain et architectural correspond à une première zone homogène présentant les principales caractéristiques patrimoniales de Villedieu.

## 2.2. SECTEUR 2 : LES FAUBOURGS ANCIENS

Ce sont les quartiers péri centraux des extensions de la ville, le long des voies d'accès. Ces tissus de faubourgs sont concomitants de la ville médiévale ancienne ou ville neuve. Ils correspondent aussi au développement des activités artisanales, industrielles et aux équipements d'une ville riche et commerçante qui s'étoffe naturellement ou s'en donne les moyens techniques, financiers, humains. Au nord-ouest, la réalisation du pont Chignon est à l'origine de nouvelles voies d'accès, depuis la Haumonière, la Croix Marie et l'Hôpital (situé en aval du cours d'eau pour des raisons de santé publique) qui généreront le bourg du pont Chignon et les alignements le long de la voie menant à l'église sur l'île Bilheust.

Au nord, la création du bourg d'Envie, entre la Sienne et le mont Havard, ainsi que la transformation des chemins ruraux formant un trident avec l'ancienne voie royale généreront des quartiers résidentiels et d'activités plutôt marqués aux XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles.

A l'est, le développement s'est effectué soit par densification du parcellaire ancien à l'époque du boom économique entraînant l'exode rural du XIX<sup>e</sup> siècle, soit le long du chemin rural nord sud ou de la voie contournant le mont Havard par le sud sur laquelle se sont implantés des équipements puis un tissu résidentiel.

Au sud, l'assèchement du bras de Sienne est à l'origine de la place des Costils, de l'aménagement de la rive sud, de la modification de l'île du Pré Rond, à la suite de travaux d'irrigation et de remblaiement réorganisant l'entrée de ville depuis la route de Vire et Mortain sur laquelle s'est raccordée la nouvelle route d'Avranches, reléguant l'ancienne route (rue du Haut Pavé) au rang de quasi impasse entre l'ancienne route de Mortain, l'ancienne prison et la fontaine au pied du coteau sud. Le quartier neuf de la demi-lune s'est développé de part et d'autre de ces voies et plus particulièrement au nord de la pénétrante avec un lotissement possédant des architectures de la première moitié du XX<sup>e</sup> de bonne facture. Certaines constructions sont restées dans leur jus d'origine.

L'ensemble de ce quartier est représentatif du patrimoine de la ville à différentes époques et de travaux d'aménagement se situant dans la continuité de l'histoire. Ces quartiers essentiellement marqués par les expressions stylistiques et plastiques des XIX<sup>e</sup> et première moitié XX<sup>e</sup> forment des quartiers

Envoyé en préfecture le 02/06/2017  
Reçu en préfecture le 02/06/2017  
Affiché  
050 101038440103427-ANNEXE017\_079-CC  
33

homogènes, cohérents, spécifiques à Villedieu. La maîtrise de l'eau, la modification du relief, la trame viaire ont engendré une urbanisation, une composition, des ambiances particulières formant le patrimoine de Villedieu sûrement d'une façon plus prégnante et originale que l'architecture qui, bien que de grande qualité, est plus représentative d'un vocabulaire régional que local. Cependant, ces architectures sont nettement moins banales qu'il pourrait y paraître car elles sont représentatives de modes constructifs et d'expressions architecturales qui ont beaucoup disparu dans la Manche très détruite par la Seconde Guerre mondiale.

### 2.3. SECTEUR 3 : LES QUARTIERS RÉCENTS

Les quartiers récents s'inscrivent dans le prolongement des tissus décrits ci-dessus. Il s'agit pour le nord du tissu industriel et d'activités qui s'est développé sur les rives de la Sienne soit sur le coteau soit dans des zones pouvant être affectées par des crues importantes, ce qui explique les orientations du PLU en terme de PPRI, conforté, pour des raisons qualitatives et environnementales à des ZNIEFF.

A l'est et au sud, le développement s'est poursuivi sur les coteaux soit sur des voies ou chemins pré existants soit en créant des lotissements irrigués par de nouvelles dessertes.

La mixité entre bâti et végétation est assez importante dans ces quartiers qui constituent les abords immédiats des deux quartiers patrimoniaux qu'ils limitent très nettement.

L'écriture architecturale est globalement plus banale et ordinaire malgré des objets de qualité correspondant à une époque plus récente et à une production nettement moins locale ou régionale. Il y a peu de spécificités architecturales marqueur de la ville dans ces secteurs.

Cependant, ces quartiers formant écrin autour de la ville historique sont des fonds de vue très prégnants depuis les points hauts, il est donc intéressant de les inclure dans l'AVAP en terme de vigilance urbaine et paysagère. Ce n'est pas tant l'écriture architecturale qui importe dans ces secteurs, que les hauteurs, les gabarits et les couleurs afin que les ensembles bâtis puissent mieux se fondre dans le paysage. Ces quartiers correspondent à des constructions plus massives de programmes actuels d'activité ou résidentiels comme la cité du Chemin Vert ou la résidence Aubépines. Plus qu'une remise en cause de ces programmes c'est plus leur insertion dans le site paysager et dans l'intégration au moutonnement général du vélum de toits qui doit retenir l'attention dans ce document favorisant la requalification.

### 2.4. SECTEUR 4 : LES COTEAUX ET COLLINES

**Le secteur 4** correspond aux abords paysagers des coteaux et collines.

Le coteau boisé de l'hippodrome surplombe la ville historique. Il sert de fond de vue à l'île Bilheust, aux architectures de la commanderie ou à des architectures plus récentes. La déclivité est forte entre l'ancienne zone inondable de la boucle et le replat supérieur. Les arbres de haute tige forment une masse importante extrêmement présente pour la lecture et la compréhension de la ville et de son évolution, cette végétation aujourd'hui « naturelle » supplantant des aménagements mixant cultures étagées, forêt de bois d'œuvre et jardin d'agrément au caractère symbolique certain pour l'ordre de Malte, puisant dans la mythologie du premier et du second testament.

Le coteau de la Croix Marie est représentatif du paysage bocager qui s'étire, dans cette région, entre la Normandie et la Bretagne et correspondant à une division de l'espace foncière et patrimoniale.

Bien qu'ici la maille se soit élargie au gré des remembrements de fait et de la mécanisation, nombre de chemins creux, de haies complantées de têtards sont encore prégnants dans le paysage et constituent des circuits pédestres et lieux de promenade pour les habitants.

Ce coteau qui exprime encore la division parcellaire ancestrale, expression d'une agriculture et de modes de vie encore dans les mémoires ou dans l'imaginaire collectif, doit être préservé et mis en valeur.

L'ensemble des paysages est menacé par des phénomènes liés à l'urbanisation, à l'évolution des activités agricoles, au manque d'entretien qui entraînent la suppression d'écosystèmes et plus particulièrement ceux liés à l'humidité (abaissement des nappes phréatiques entre autres). Ces phénomènes qui s'étendent au-delà des abords immédiats de Villedieu, induisent la suppression de prairie de fauche ou prairies humides et une baisse de la diversité biologique. D'autre part, on observe sur les coteaux boisés, en bord de rivière, ou dans des zones d'urbanisation lâche, quelques cas de boisement dont le caractère monospécifique diminue l'intérêt biologique des sites (résineux, cupressus, peupliers). Si la qualité patrimoniale du paysage est indéniable et fortement liée à l'histoire et à l'évolution du site et des hommes sur le territoire actif, il est donc, comme pour le bâti, primordial de comprendre, de transmettre, de préserver, d'assurer le maintien voire la restauration de la bio-diversité. La gestion patrimoniale paysagère doit être adaptée aux spécificités locales et aux composantes suivantes : parties boisées sur les coteaux, topographie particulière de collines, vallonnements, zones planes, bocage, vergers ou fruitiers qui ont tendance à disparaître, présence de l'eau. Tous ces éléments accompagnent le bâti traditionnel de qualité qui par ses matériaux issus du sol et leur mise en œuvre est porteur d'une identité spécifique que l'AVAP doit révéler, préserver et mettre en valeur par le biais du rapport de présentation et en fixant les conditions d'intervention par le plan de zonage et le cahier de prescriptions et recommandations.

## 2.5. SECTEUR 5 : LES LIEUX DE MÉMOIRE

Ce secteur correspond au cimetière Saint-Etienne et aux enclos paroissiaux de Saultchevreuil et de Saint-Pierre-du-Tronchet. Ces lieux de mémoire présentent d'intéressants éléments de patrimoine funéraire (tombes, ossuaires, croix hosannières et de chemin), ainsi que deux églises paroissiales conservant des vestiges de l'époque romane, caractéristiques de l'architecture religieuse locale.

### 3. LES ENTITÉS PARTICULIÈRES ET LES SECTEURS DE REQUALIFICATION INDICUÉS DANS LE DOCUMENT GRAPHIQUE DE L'AVAP

Dans le but de traiter finement les particularités des différents tissus, ont été identifiés des ensembles bâtis et paysagers pour lesquels le règlement apportera des précisions quant à leur occupation ou à leur traitement.

#### LES ENTITÉS PARTICULIÈRES À DOMINANTE BÂTIE

- . Les cours communes (secteur 1)
- . Les fronts cohérents de maisons de ville (secteur 1)
- . Les lotissements d'intérêt (secteur 2)

#### LES ENTITÉS PARTICULIÈRES À DOMINANTE PAYSAGÈRE

- . Les ruelles et passages traversant (secteur 1)
- . Les jardins privés de qualité (secteur 1 et 2)
- . Les secteurs de jardins potagers (secteurs 1 et 2)

#### LES SECTEURS DE REQUALIFICATION

Quatre secteurs méritent une attention particulière tant dans leur programmation d'aménagement que dans leur composition assurant une continuité du centre historique et sur lesquels des orientations particulières seront donnés dans le document du règlement, il s'agit de :

L'île Bilheust et la Commanderie,  
Le faubourg du Pont Chignon et les anciennes zones agricoles le long de la rue Jules Tétrel (ancienne route de Granville)  
La place de La Perrière et la place des Quais  
Le Champ de Mars et les anciennes Prairies des Costils.

Les différentes analyses et thématiques abordées dans le diagnostic ont révélé des secteurs à enjeux ou à projets, favorisant une requalification d'espaces inachevés ou qui se sont dégradés au fil du temps. De par la connaissance historique, de par la volonté antérieure des élus de l'époque de réaliser des projets ambitieux, de par les architectures industrielles, d'activité ou résidentielles de grande facture ou plus modeste, ces secteurs patrimoniaux sont encore en devenir et méritent une attention particulière. L'AVAP est un outil qui favorise, la reconnaissance du patrimoine, sa transmission aux habitants, la réflexion sur des projets publics et privée tout en permettant d'engager la collectivité dans des phases opérationnelles en fixant les conditions des aménagements et en favorisant des aides et subventions.

ENTITES PARTICULIÈRES A DOMINANTE PAYSAGÈRE	
	- parcs et jardins privés de qualité
	- secteurs de jardins potagers / jardinets

ENTITES URBAINES A PRESERVER	
	- fronts particulièrement cohérents de maisons de ville sur parcelles lanierées à l'alignement sur rues et espaces publics majeurs,
	- cours communes (formant l'entité foncière homogène)
	- passage sous immeuble
	- passage bouché

SECTEURS DE REQUALIFICATION	
	1. Ile Bilheust et l'ancienne Commanderie,
	2. le faubourg du Pont-Chignon et les anciens prés de
	3. la place de la Perrière, la place des quais,
	4. le Champ de Mars et les Costils

Envoyé en préfecture le 02/06/2017  
Reçu en préfecture le 02/06/2017  
Affiché le 03/06/2017  
ID : 050-210043385-2177727ANNEXE2017\_079-CC

## 4. LES PROTECTIONS DU BÂTI DANS L'AVAP INDIQUÉES DANS LE DOCUMENT GRAPHIQUE DE L'AVAP

Les bâtiments sont hiérarchisés selon la légende suivante :

- **bâtiments de grand intérêt architectural** à préserver devant être restauré, (pochage violet),
- **bâtiments d'intérêt architectural** créant la valeur d'ensemble, à conserver et réhabiliter pouvant être transformés sous certaines conditions : (unité de matériaux, rapport de proportions), (pochage rouge),
- **bâtiments d'intérêt architectural moyen** accompagnant la valeur d'ensemble à requalifier en priorité pouvant être transformé ou remplacé sous certaines conditions (unité de matériaux, unité volumétrique, rapport de proportions), pochage vert,
- **bâtiments courants** pouvant être démolis ou améliorés pour accompagner les architectures patrimoniales et pour minimiser l'impact actuel peu qualifiant, pochage gris.

Sont également repérés au plan les éléments suivant :

- les devantures commerciales et d'ateliers à préserver
- les murs en pierre à préserver
- les éléments de patrimoine industriel et hydraulique à préserver

### PATRIMOINE ARCHITECTURAL

- MH et IMH
  1. L'église Notre-Dame (MH)
  2. La cour du Foyer (IMH)

Classification des bâtiments au titre de la ZPPAUP :

- bâtiments de grand intérêt architectural à préserver devant être restauré,
- bâtiment d'intérêt architectural créant la valeur d'ensemble, à conserver et réhabiliter pouvant être transformé sous certaines conditions : (unité de matériaux, rapport de proportions),
- bâtiment d'accompagnement : accompagne la valeur d'ensemble, à requalifier en priorité, pouvant être transformé ou remplacé sous certaines conditions (unité de matériaux, unité volumétrique, rapport de proportions)
- bâtiment courant pouvant être démoli ou amélioré pour accompagner les architectures patrimoniales et pour minimiser l'impact actuel peu qualifiant,
- devanture commerciale traditionnelle à conserver
- devanture d'atelier traditionnelle à conserver
- mur ou clôture à restaurer pouvant être partiellement transformé sous certaines conditions dans le cadre d'un projet de construction de bâtiment sur la parcelle

### PATRIMOINE FLUVIAL ET INDUSTRIEL

- ouvrage hydraulique à conserver et restaurer
- patrimoine industriel lié à l'eau à préserver
- cours de la Seine et son bief : préservation, entretien, mise en valeur des ouvrages techniques et du patrimoine lié à l'eau.
- franchissement piéton, usage à préserver

## PLAN DE ZONAGE ET DE PROTECTION DU BATI

### ENTITES PAYSAGERES A PRESERVER OU AMENAGER

Inconstructibles sauf équipements liés à l'usage de l'espace vert ou extension de constructions existantes

- parcs publics
- parcs et jardins privés de qualité
- secteurs de jardins potagers / jardinets

0 25m 50m

### ENTITES URBAINES A PRESERVER

- fronts particulièrement cohérents de maisons de ville sur parcelles lanérées à l'alignement sur rues et espaces publics majeurs.
- cours communes (formant l'entité foncière homogène)
- passage sous immeuble
- passage bouché

### PATRIMOINE ARCHITECTURAL

- MH et ISMH
- 1. L'église Notre-Dame (MH)
- 2. La cour du Foyer (ISMH)

Classification des bâtiments au titre de l'AVAP :

- bâtiments de grand intérêt architectural à préserver devant être restaurés.
- bâtiment d'intérêt architectural créant la valeur d'ensemble, à conserver et réhabiliter pouvant être transformé sous certaines conditions : (unité de matériaux, rapport de proportions).

- bâtiment d'accompagnement : accompagne la valeur d'ensemble, à requalifier en priorité, pouvant être transformé ou remplacé sous certaines conditions (unité de matériaux, unité volumétrique, rapport de proportions)
- bâtiment courant pouvant être démolli ou amélioré pour accompagner les architectures patrimoniales et pour minimiser l'impact actuel peu qualifiant.
- devanture commerciale traditionnelle à conserver
- devanture d'atelier traditionnelle à conserver
- mur ou clôture à restaurer pouvant être partiellement transformé sous certaines conditions dans le cadre d'un projet de construction de bâtiment sur la parcelle

### PATRIMOINE FLUVIAL ET INDUSTRIEL

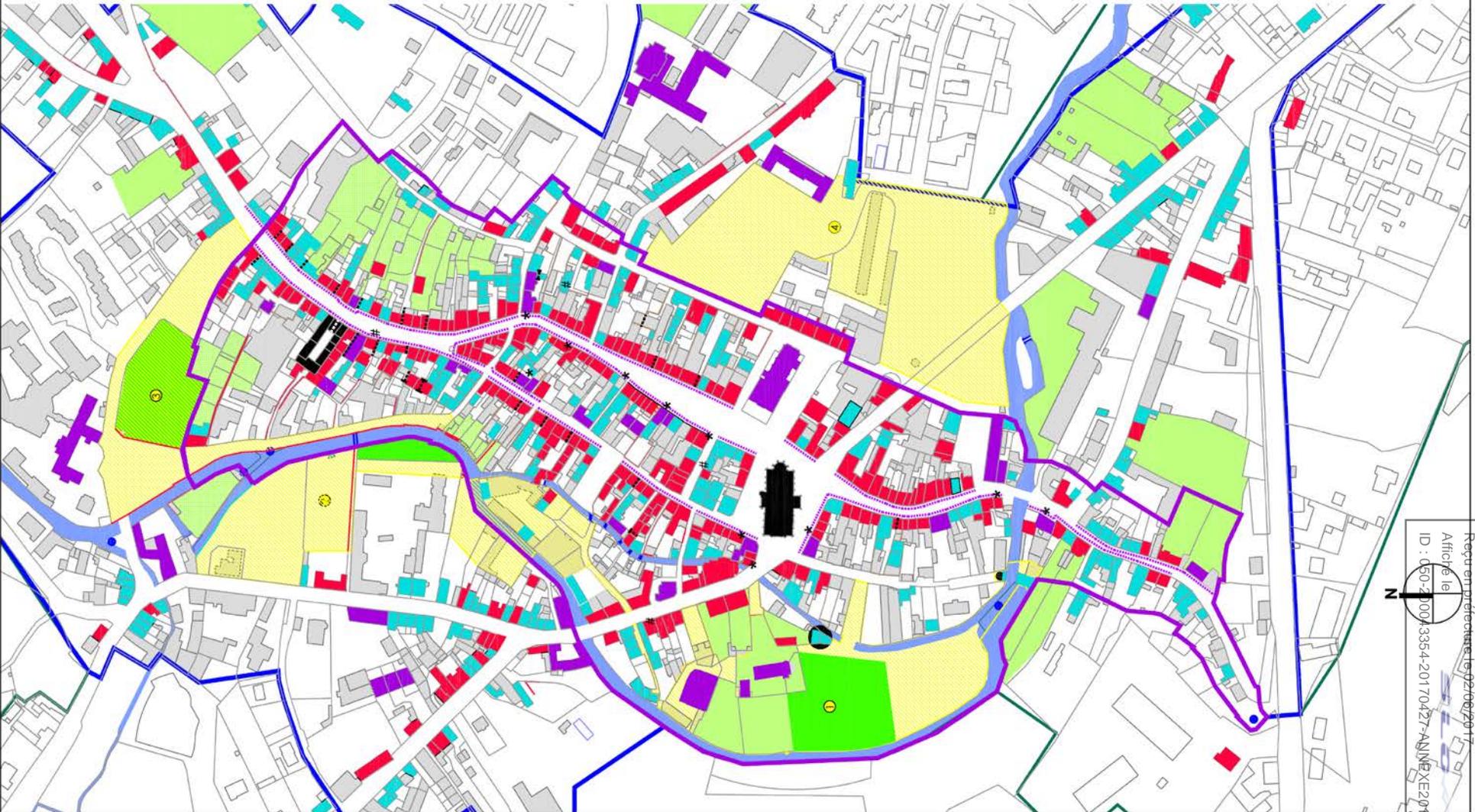
- ouvrage hydraulique à conserver et restaurer
- patrimoine industriel lié à l'eau à préserver
- cours de la Sienne et son bief : préservation, entretien, mise en valeur des ouvrages techniques et du patrimoine lié à l'eau.
- franchissement piéton, usage à préserver

### SECTEURS DE PROJETS

1. Ile Bilheust, l'anclenne Commanderie. (requalification, parcours piétons)
2. Le Faubourg du pont Chignon (requalification, cheminements piétons)
3. la place de la Perrière, la place des quais. (requalification d'espaces publics)
4. le Champ de Mars et les Costils (requalification d'espaces publics et emprise constructible en bordure et la rue Jules Ferry)

### LIMITES DES SECTEURS

- Limite du secteur 1
- Limite du secteur 2
- Limite du secteur 3



Envoyé en préfecture le 02/06/2017  
Reçu en préfecture le 02/06/2017  
Affiché le 02/06/2017  
ID : 050-210043354-20170427-ANNEXE2017\_079-CC

La classification des constructions réalisée en fonction de leur « valeur patrimoniale » est le résultat du croisement de l'ensemble des diagnostics portant sur le bâti. Elle permet d'identifier les bâtiments protégés au titre de l'AVAP et repérés dans le document graphique, pour lesquels le règlement propose des types d'interventions spécifiques.

Cette approche revêt forcément un caractère réducteur, ainsi dans la même classification peuvent entrer des bâtiments d'époque, de style et de taille diverses. Les analyses du diagnostic, et en particulier la typologie architecturale établie, permettent de comprendre la démarche de protection et les choix effectués.

#### 4.1. LES BÂTIMENTS DE GRAND INTÉRÊT ARCHITECTURAL

Il s'agit des bâtiments remarquables par le témoignage qu'ils constituent au regard de l'histoire et des pratiques architecturales et urbaines de Villedieu-les-Poêles. Ils présentent des compositions architecturales savantes aux styles marqués, des matériaux de qualité et une mise en œuvre soignée. Ils se démarquent nettement de l'ensemble urbain par leur importance, la qualité de leur architecture et leur état de conservation.

Il s'agit de maisons bourgeoises des XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècles, ainsi que de quelques équipements (lieux culturels, anciens couvents, bâtiments militaires...).

Ces constructions doivent être prises en compte avec tous les éléments constitutifs de l'entité d'origine : le jardin ou le parc, les communs, les clôtures...

**Ces bâtiments seront conservés et restaurés, dans leurs dispositions d'origine ou supposées telles, tout en pouvant, au cas par cas et dans les limites du présent règlement, faire l'objet de modifications mineures, visant à les adapter aux conditions de vie actuelle.**

#### 4.2. LES BÂTIMENTS D'INTÉRÊT ARCHITECTURAL

Que l'on peut diviser en deux catégories :

##### LES BÂTIMENTS APPARTENANT A L'ENSEMBLE HOMOGENE D'APRÈS LA RÉVOLUTION FRANÇAISE

Il s'agit des ensembles constitués par les alignements bâtis, comprenant des maisons implantées le long de l'espace public et en mitoyennetés latérales. Leur hauteur est constante sur d'importants linéaires, mis en évidence dans le document graphique par un filet bleu.

##### LES BÂTIMENTS PRÉSENTANT UNE VALEUR PROPRE

Ils sont intéressants par le témoignage qu'ils constituent au regard du développement de Villedieu-les-Poêles et des pratiques architecturales et urbaines. Disséminés dans l'ensemble du secteur 1, ils couvrent, comme les bâtiments de grand intérêt architectural, les différentes catégories typologiques (immeubles, maisons de ville, maisons bourgeoises, villas, bâtiments d'activités ou mixtes, équipements...) définies dans le diagnostic et présentent donc de grandes variétés de tailles et de traitements architecturaux. Ils sont également à considérer avec leur environnement (cours, jardins, clôtures, dépendances...).

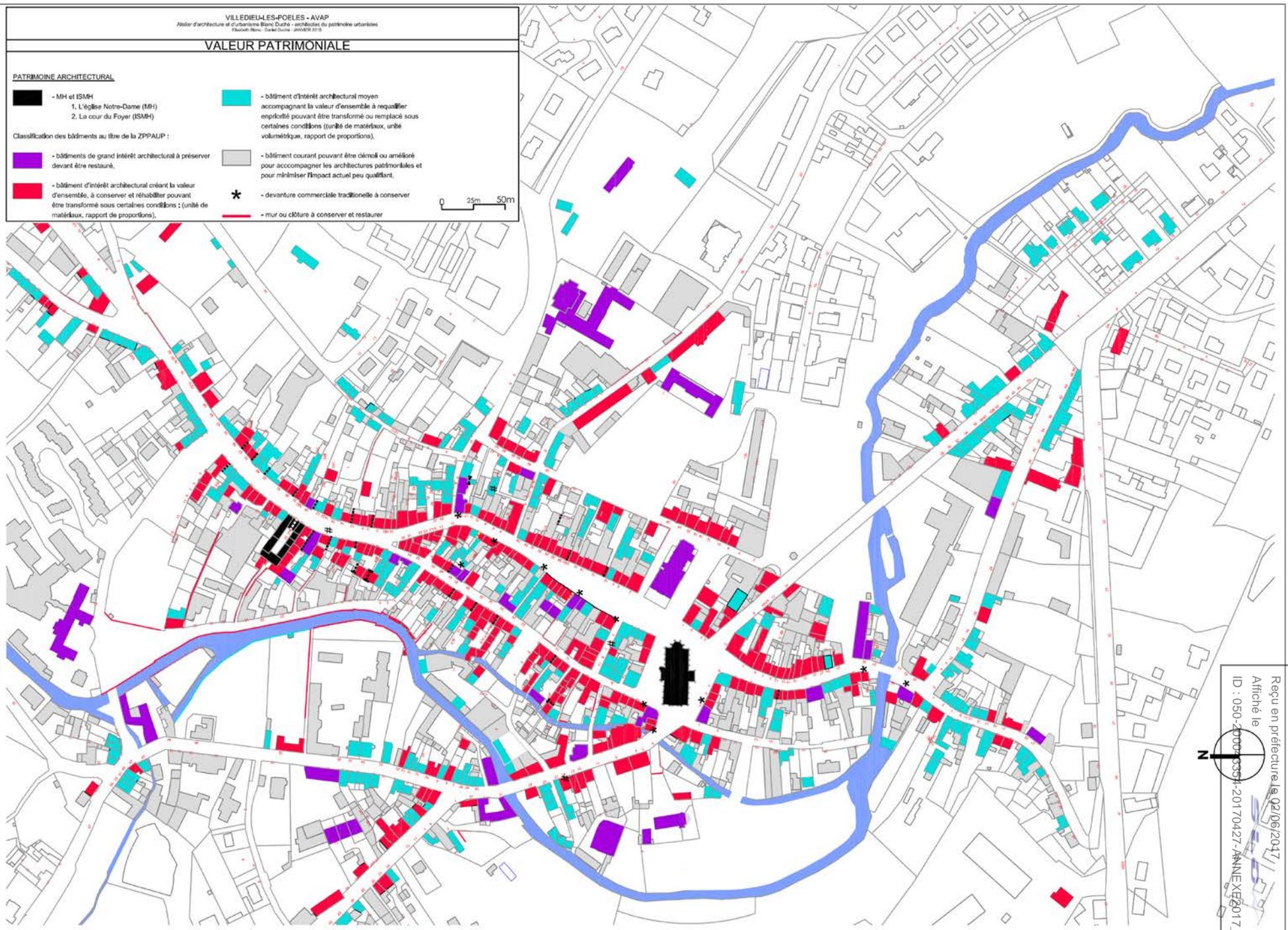
**Ces bâtiments pourront, dans les limites du présent règlement, faire l'objet d'extensions, de modifications ponctuelles des façades et des volumes, ou encore, dans certains cas, de surélévation afin de les adapter aux conditions de vie actuelle.**

## VALEUR PATRIMONIALE

### PATRIMOINE ARCHITECTURAL

-  - MH et ISMH  
1. L'église Notre-Dame (MH)  
2. La cour du Foyer (ISMH)
-  - bâtiment d'intérêt architectural moyen accompagnant la valeur d'ensemble à réqualifier en priorité pouvant être transformé ou remplacé sous certaines conditions (unité de matériaux, unité volumétrique, rapport de proportions).
-  - bâtiments de grand intérêt architectural à préserver devant être restaurés.
-  - bâtiment courant pouvant être démolé ou amélioré pour accompagner les architectures patrimoniales et pour minimiser l'impact actuel peu qualifiant.
-  - bâtiment d'intérêt architectural créant la valeur d'ensemble, à conserver et réhabiliter pouvant être transformé sous certaines conditions : (unité de matériaux, rapport de proportions).
-  - devanture commerciale traditionnelle à conserver
-  - mur ou clôture à conserver et restaurer

0 25m 50m



## 5. LES OBJECTIFS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DES ESPACES PAYSAGERS

Le patrimoine paysager détaillé dans le diagnostic présente une grande richesse, conduisant à proposer des protections, mais également des principes de développement durable et d'intégration éventuelle de dispositifs destinés à économiser l'énergie. Ces données sont traduites dans le règlement, qui est adapté à chacun des secteurs identifiés dans le document graphique. Les problématiques rencontrées diffèrent quelque peu entre d'une part, les espaces libres des secteurs à dominante urbaine (secteurs 1 et 2), d'autre part, les espaces paysagers du secteur 3.

### 5.1. LA MISE EN VALEUR ET LA GESTION RAISONNÉE DES ESPACES LIBRES ET DE LEURS LIMITES

Cet objectif, qui porte essentiellement sur l'aménagement des espaces, doit se traduire par les orientations suivantes :

- . La maîtrise du gabarit des voies, devant être adaptées à leur usage propre (piéton, voiture, deux roues) afin d'assurer des continuités et des accroches avec les espaces concomitants.
- . Le renforcement de la lisibilité des grandes compositions classiques (exemple dans l'axe du château : limiter les éléments en élévation, et les traiter de façon à les rendre les plus discrets possible, sans occulter les perspectives majeures).
- . La prise en compte de la qualité du traitement des aménagements, de leurs qualités écologiques et de leur gestion raisonnée : durabilité et entretien des matériaux de sols (favoriser les matériaux naturels), du mobilier, de la signalétique, de l'éclairage (plan lumière visant à économiser les dépenses énergétiques)...
- . La prise en compte de la gestion raisonnée des eaux pluviales, afin de limiter le rejet dans les réseaux : favoriser la perméabilité des sols ou le traitement écologique avec par exemple des noues végétalisées...
- . Le traitement qualitatif des limites des parcelles bâties : les clôtures et les entrées.

### 5.2. LA PROTECTION DES ESPACES PRIVATIFS À DOMINANTE VÉGÉTALE LES PLUS REMARQUABLES

Le document graphique a identifié des espaces libres méritant un intérêt particulier, devant être préservé et mis en valeur. Il s'agit :

- . Des jardins remarquables d'intérêt patrimonial ou d'agrément.
- . Des cœurs d'îlots végétalisés, constituant des espaces de respiration et d'agrément pour leur environnement bâti.

### 5.3. LE MAINTIEN ET RENFORCEMENT DE LA QUALITÉ PATRIMONIALE DES PAYSAGES

Cet objectif porte essentiellement sur la bonne gestion des paysages « naturels » et bâtis, doit se traduire par les orientations suivantes :

- . La préservation de motifs paysagers propres à certaines entités paysagères.
- . La préservation et l'aménagement de belvédères et de points de vue sur la ville et ses édifices majeurs, à partir des espaces paysagers environnants.
- . La protection des vues vers et à partir de la ville, ainsi que la gestion de l'impact d'éléments discordants du paysage (bâtiments industriels par exemple).
- . L'interdiction d'implantation de dispositifs destinés à produire de l'énergie très visibles dans le paysage (éoliennes).
- . La gestion des plantations dans la durée : choix (hauteur, gabarit, rythme), emplacement...
- . Le maintien et renforcement des écrans boisés assurant une meilleure intégration de bâtiments ou espaces urbanisés de qualité médiocre.

## 5.4. LA CONSERVATION DE MILIEUX « NATURELS » D'INTÉRÊT

Cet objectif doit se traduire par les orientations suivantes :

- . Le maintien de la biodiversité.
- . La lutte contre l'étalement urbain (inconstructibilité ou constructibilité très limitée).
- . La préservation des continuités paysagères et des corridors écologiques.
- . La préservation et mise en valeur d'anciennes sentes entrant dans le maillage des circulations douces.
- . La préservation des prairies humides drainées par le maillage des fossés et délimitées par un réseau de haies.
- . La préservation et la gestion des secteurs de jardins familiaux.
- . La préservation des ouvrages hydrauliques anciens, des bâtiments et des équipements techniques ponctuant le territoire et offrant des intérêts paysagés supplémentaires.

## 6. LES OBJECTIFS ET LES ORIENTATIONS DU RÈGLEMENT DE L'AVAP

L'AVAP a été établie au regard des problématiques concernant le patrimoine et le développement durable, le devenir de la ville, et également à partir de la concertation étroite entre les élus et les services de l'Etat (architecte des bâtiments de France). Les règles sont basées sur la typo-morphologie de chacune des entités urbaines et paysagères retenues.

**Le préambule du règlement fixe en particulier, les champs d'application du règlement et les incidences sur les demandes d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol.**

Dans le périmètre de l'AVAP, tous les travaux de construction, de démolition, de déboisement et de modification de l'aspect des immeubles sont soumis à autorisation selon les dispositions du Code de l'urbanisme (permis de construire, permis de démolir, déclaration préalable, installations et travaux divers). L'autorisation est accordée par le Maire, après avis de l'architecte des bâtiments de France fondé sur les prescriptions et les recommandations de l'AVAP.

Les travaux non soumis à autorisation au titre du code de l'urbanisme (aménagement d'espaces publics, mobilier urbain...) font l'objet d'une autorisation spéciale du Préfet.

Il est à noter que l'AVAP maintient les effets de la servitude des abords de monuments historiques (les rayons de 500 mètres) pour les édifices protégés dans et hors de son emprise, ainsi que de ceux des édifices protégés sur les communes voisines, dont le rayons de 500 mètres impacte le territoire de Villedieu-les-Poêles.

**Le corps des règles porte sur l'aspect architectural, les matériaux, les implantations, les volumes, les hauteurs, le traitement de l'espace public minéral ou paysager, ainsi que sur les plantations. Il traite également des ouvrages et installations visant à l'exploitation des énergies renouvelables.**

Il comprend des **prescriptions, mais aussi des recommandations** permettant d'orienter des choix de réhabilitation et d'aménagement sur lesquels les services de la ville et l'architecte des bâtiments de France se fonderont pour délivrer leurs avis.

Le règlement est scindé en trois parties, portant respectivement sur **les règles relatives à l'intégration architecturale et à l'insertion paysagère**, sur **les règles relatives à la qualité architecturale des constructions existantes et nouvelles** et enfin sur **les règles relatives à la mise en valeur des espaces urbains et naturels**.

**Les règles relatives à l'intégration architecturale et à l'insertion paysagère** visent à assurer l'intégration architecturale et l'insertion paysagère de l'ensemble des constructions existantes ou nouvelles, tout en engendrant un environnement qualitatif et en permettant des évolutions et des aménagements, en particulier une certaine densification et dans certains cas, un renouvellement urbain. Elles doivent également permettre de maintenir l'ambiance spécifique des différents quartiers.

Elles portent sur les possibilités d'implantation et sur la volumétrie des bâtiments futurs et constituent un cadre définissant les limites des modifications et extensions admises pour les bâtiments existants.

**Les règles relatives à la qualité architecturale** dans lesquelles on distingue :

. **Les bâtiments existants**, pour lesquels est prise en compte la hiérarchie de protection établie, afin d'encadrer finement la réhabilitation pour les

bâtiments de grand intérêt et d'intérêt architectural et de favoriser la meilleure intégration possible des bâtiments courants dans leur environnement. Les règles visent à assurer la qualité architecturale de l'ensemble des constructions ainsi que l'intégration des éventuels ouvrages, installations ou travaux visant à l'exploitation des énergies renouvelables, à la recherche d'économies d'énergie et à la prise en compte d'objectifs environnementaux.

. **Les bâtiments nouveaux** et l'extension des bâtiments existants, dont les règles visent à assurer la qualité architecturale des constructions nouvelles et des extensions des constructions existantes ainsi que l'insertion des éventuels ouvrages, installations ou travaux visant à l'exploitation des énergies renouvelables, à la recherche d'économies d'énergie et à la prise en compte d'objectifs environnementaux.

Pour l'application de ces principes, on distingue pour les constructions futures, les bâtiments courants, devant s'insérer dans la ville, et les bâtiments à caractère monumental, constituant des signaux dans l'ensemble urbain.

Enfin, pour compléter les règles architecturales, est abordé le **traitement des devantures commerciales et des enseignes**, participant très largement à l'aspect de l'environnement immédiat.

**Les règles relatives à la mise en valeur des espaces urbains et naturels** visent à assurer la qualité de l'ensemble des espaces libres existants tout en permettant des évolutions et des aménagements. Elles doivent également favoriser l'insertion des éventuels ouvrages, installations ou travaux visant à l'exploitation des énergies renouvelables, à la recherche d'économies d'énergie et à la prise en compte d'objectifs environnementaux.

Elles portent sur les espaces libres publics (rues, places, parcs et jardins) et privés (cours, jardins), ainsi que sur les clôtures assurant la continuité sur l'espace public, entre les constructions édifiées à l'alignement.

# LES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LE CADRE DE LA PROTECTION PATRIMONIALE

Envoyé en préfecture le 02/06/2017  
Reçu en préfecture le 02/06/2017  
Affiché le   
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017\_079-CC

# 1. DES FORMES URBAINES ET DES SPECIFICITES QUALIFIANT LE PATRIMOINE URBAIN ET ARCHITECTURAL

## 1.1. DES FORMES URBAINES ET PAYAGERES ECONOMES EN ESPACE

L'une des qualités majeure des constructions anciennes est liée à la morphologie des ensembles qu'elles constituent. Les tissus traditionnels de nos centres villes sont d'excellents modèles de groupement d'établissements humains, par la proximité des services et des emplois, la diversité des échanges, l'économie des transports et des consommations énergétiques. Ils sont à l'opposé des extensions urbaines inconsidérées des lotissements et des zones d'activités, ayant engendré le mitage du territoire français.

A Villedieu-les-Poêles, particulièrement dans le secteur 1 de l'AVAP, les principales caractéristiques de la forme urbaine « traditionnelle », participant à la qualité des performances thermiques de ces tissus sont représentées par :

- . Une structure d'îlots fermés, avec des constructions implantées à l'alignement des voies et en ordre continu, induisant un environnement protégé des vents dominants, en particulier dans les cœurs d'îlots.
- . Des implantations en mitoyennetés, réduisant la surface de façades exposées à l'extérieur, qui peuvent ne représenter en moyenne que 40% du linéaire de l'enveloppe extérieure des bâtiments.
- . La présence de végétation, participant à la régulation de la température, en constituant par exemple, des barrières contre les vents dominants (alignements plantés le long des voies, jardins privés ou publics...).
- . Des bâtiments peu épais, favorisant l'aménagement de logements traversant, permettant un ensoleillement maximal et une ventilation naturelle.

D'une façon générale, ce type de tissus offre une forte corrélation entre comportement du bâti et sollicitations extérieures. A l'heure du réchauffement climatique, le bâti ancien, de par son mode de construction et de groupement, présente dans bien des cas, un comportement thermique favorable, si les problèmes liés à l'humidité sont correctement pris en compte et traités.

Il est à noter qu'on trouve également dans l'emprise de l'AVAP des types de tissus beaucoup plus lâches, ne présentant pas les mêmes qualités comme certains lotissements dans lesquels les maisons ne sont pas construites en mitoyennetés ou encore les ensembles d'habitations collectives, qui représentent une forme urbaine s'affranchissant de la notion d'îlot et d'alignement sur les espaces publics. Sous forme de barres ou de plots, les bâtiments sont disposés selon un plan masse en rupture avec le tissu urbain traditionnel, favorisant les espaces libres ouverts.

## 1.2. SPECIFICITES ET QUALITES DU BATI ANCIEN DE VILLEDIEU-LES-POÊLES

On entend généralement par bâti ancien les constructions réalisées avant le début du XX<sup>e</sup> siècle et l'émergence en architecture du mouvement moderne. Elles se caractérisent notamment par l'emploi de techniques constructives et de matériaux non industrialisés, adaptés à un contexte local. Cette définition du bâti ancien peut néanmoins s'étendre aux constructions réalisées jusqu'à l'entre-deux guerres, dont les matériaux constitutifs restent très majoritairement ceux employés dans les périodes précédentes, même si certains d'entre eux sont produits industriellement, comme la brique.

Ce patrimoine est d'autant plus irremplaçable que notre mode de production ne permet plus de construire ainsi. Or, l'engouement pour le « développement durable » et les objectifs concernant les économies d'énergie peuvent, s'il l'on n'y prend pas garde, aller à l'encontre des bonnes pratiques pour sa préservation. Le patrimoine est menacé par les règles et la normalisation, alors que par essence, ces constructions ne sont pas normalisables. Il est donc indispensable de bien connaître ses caractéristiques constructives, afin de proposer des modes d'intervention respectant ses spécificités.

Envoyé en préfecture le 02/06/2017  
Reçu en préfecture le 02/06/2017  
Affiché le 02/06/2017  
ID : 552054454-2017-45-ANNEXE2017\_079-CC

Le patrimoine bâti ancien est donc globalement à préserver tant pour ses modes constructifs que pour ses valeurs urbaines et le mode de vie et de comportement qu'il engendre. Il est également à noter que la conservation induit une économie d'énergie grise substantielle, par rapport à la démolition/reconstruction.

Le bâti ancien possède des qualités intrinsèques dont le principal est sa durabilité. Ces constructions sont réalisées à partir de matériaux en grande partie d'origine locale, soit naturels (pierre, bois, chaux, sable, ardoise), soit ayant subi des transformations relativement simples (brique, tuile...). Ces matériaux ont prouvé leur longévité s'ils sont régulièrement entretenus. Par ailleurs, la connaissance que l'on en a sur une longue période atteste qu'on a pu, au fil du temps, les adapter aux évolutions du climat, comme à celles des techniques de mise en œuvre.

Les matériaux naturels ont des propriétés respirâtes, ils sont propices au volant thermique, assurant un confort en demi-saison, en atténuant les différences de température entre le jour et la nuit. Enfin, leur dégradation ne pose pas de problèmes pour l'environnement.

Les bâtiments anciens sont ventilés naturellement, grâce à la perméabilité des menuiseries, aux conduits de cheminées ouverts et aux dispositions traversantes d'une grande partie des logements, qui permet à la ventilation naturelle de bien fonctionner. Ces dispositions assurent en particulier un confort d'été, et permettent d'éviter le recours à la climatisation.

Enfin, bon nombre de bâtiments comporte des occultations extérieures (persiennes ou volets), qui participent à l'animation de la façade mais qui permettent également de réguler la température à l'intérieur des bâtiments, en hiver en conservant la chaleur la nuit et en été, en s'en protégeant.

### 1.2.1. LES FACADES DES BÂTIMENTS D'INTÉRÊT OU DE GRAND INTÉRÊT ARCHITECTURAL

#### Les bâtiments de « l'ensemble urbain majeur »

La typologie du bâti réalisée dans le diagnostic a révélé une grande homogénéité des bâtiments de la ville ancienne, qui recouvre le noyau originel de Saultchevreuil et Siennestre : l'île Bilheust et la Commanderie ; la ville fondée par l'ordre de Malte.

Les façades de ces bâtiments sont généralement construites en pierre de taille, en moellons hourdés, à pierre vue ou enduits au mortier de chaux et de sable, et présentent une modénature (soubassements, encadrements de baies, bandeaux d'étages et corniches) réalisée en granite blond d'Avranches puis en granite gris de Fougères. Ces éléments participent au décor de la façade mais ont également un rôle fonctionnel, les bandeaux filants et les corniches étant, par exemple, destinés à éloigner l'eau de ruissellement de la façade, afin de protéger les enduits sensibles à l'eau. Ces reliefs animent et valorisent ces façades simples, qui doivent impérativement les conserver.

Au fil du temps, des campagnes de ravalement et des modes, ces enduits ont pu être remplacés par des enduits et crépis modernes, réalisés à partir de liants artificiels (ciments), non compatibles avec les maçonneries composant les murs de ces constructions. Dans ces cas, ces enduits doivent être remplacés par des enduits traditionnels.

## 2. LA PRISE EN COMPTE DES PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET D'ÉCONOMIES D'ÉNERGIE POUR LA RÉHABILITATION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET POUR L'ENVIRONNEMENT PAYSAGER

### 2.1. LES PRINCIPES GÉNÉRAUX

L'AVAP étant une servitude d'un document d'urbanisme, la prise en compte des principes de développement durable et d'économies d'énergie est à considérer à l'aune de l'objet de cette servitude, en l'occurrence la mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager.

Pour ce qui concerne le bâti existant ou futur, les préconisations de l'AVAP ne peuvent porter que sur l'aspect extérieur des constructions (façades et toitures) et sur l'intégration des installations destinées à économiser l'énergie dans les espaces libres (panneaux photovoltaïques, éoliennes...).

Il convient donc dans le présent chapitre, d'examiner les dispositions ayant un impact sur le paysage urbain et sur l'extérieur des bâtiments dans l'emprise de l'AVAP. Ceci sans présager de leurs performances énergétiques, étant donné qu'il est impossible d'édicter des préconisations sur l'intérieur.

Notre approche est basée sur des données pragmatiques rappelées dans le chapitre précédent, concernant d'une part, les formes urbaines du tissu constituant l'AVAP, d'autre part les spécificités et les qualités des constructions anciennes.

À partir de ces constats, nous apporterons des réponses visant :

- . à concilier réhabilitation de bâti ancien et amélioration de ses performances énergétiques,
- . à susciter des projets respectueux du patrimoine urbain, paysager et architectural et vertueux en matière de consommation énergétique.

Il convient de rappeler que toute intervention sur un bâtiment ancien doit s'accompagner en amont, d'une étude architecturale et technique, permettant d'établir un projet de réhabilitation et d'amélioration des performances énergétiques cohérent, prenant en compte l'ensemble des facteurs pouvant avoir une influence sur le but recherché (principes d'isolation des différentes parties du bâtiment, interventions sur les menuiseries ou sur le système de chauffage, utilisation des énergies renouvelables, création d'espaces tampons sur certaines façades...).

Les solutions préconisées doivent reposer sur des matériaux et des techniques de mise en œuvre qui respectent les caractéristiques du bâti ancien. Ceci n'exclue donc pas l'emploi de matériaux ou de mises en œuvres modernes adaptés à ses spécificités. Le but étant in fine, permettre de substantielles économies de chauffage dans le respect du patrimoine. Pour mémoire, on peut obtenir jusqu'à 50 % d'économies en isolant les combles, environ 40 % en intervenant sur les murs extérieurs et 35% en remplaçant les menuiseries.

Toutefois, ces gains énergétiques ne doivent pas aller à l'encontre d'aspects essentiels comme le traitement de l'humidité dans les murs ou la ventilation des logements, au risque de nuire au confort des occupants et de provoquer des dommages sur le bâtiment.

## Les bâtiments domestiques des quartiers péri centraux

Les façades des bâtiments domestiques des faubourgs anciens et des extensions de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle sont réalisées avec des matériaux et des mises en œuvre traditionnelles (moellons ou briques hourdés et enduits au mortier de chaux et de sable).

Dès le début du XX<sup>e</sup> siècle, la brique puis le bloc de béton constituent la structure de ces constructions, la modénature de pierre disparaît ou est remplacée par la brique, matériau industrialisé beaucoup moins cher quand on additionne fourniture et pose.

À partir de l'entre-deux-guerres, avec l'emploi de plus en plus répandu du bloc de béton, l'enduit ciment et les éléments en ciment moulés en finition (appuis saillants, linteaux) remplacent peu à peu l'enduit à la chaux et la modénature de brique. Ces mises en œuvre permettent de jouer sur une même façade, avec des textures variées (lisse, à grains plus ou moins gros, pans de bois simulé, éléments de décors peints en différentes teintes...) afin de constituer des décors qui font, dans bien de cas, la qualité de ces maisons modestes.

Au fil du temps et des ravalements, bon nombre de ces mises en œuvre ont disparu, au profit d'un traitement uniforme les appauvrissant considérablement.

## Les maisons bourgeoises des quartiers péri centraux

Comme pour les bâtiments modestes, les matériaux et les mises en œuvre de ces bâtiments restent traditionnels jusqu'au début du XX<sup>e</sup> siècle, en conservant des apports de pierre de taille pour la modénature.

La brique apparente en façade est employée avec la pierre pour certaines maisons, notamment les entourages de baies.

Les styles régionaliste et éclectique du début de XX<sup>e</sup> siècle favorisent la finition en enduit ciment, permettant des décors comme le faux pan de bois, allié avec un travail de charpenterie important pour les avant-toits et les quelques balcons par exemple. Enfin, quelques rares bâtiments s'inspirent de l'Art déco, privilégiant l'enduit et le ciment moulé, en jouant sur les épaisseurs en façades (balcons, loggias, corniches très saillantes...).

Dans tous les cas, ces bâtiments offrent des matériaux, des textures, des reliefs qui constituent la richesse et l'intérêt de leurs façades.

## LES COUVERTURES

Comme pour les façades, le matériau de couverture originel est fonction de l'époque et de la typologie des bâtiments. Ceux de l'ensemble urbain ancien étaient couverts à deux pentes en ardoises. Ce modèle couvre la quasi-totalité des constructions de ces époques. De nombreux bâtiments ont été surélevés au XIX<sup>e</sup> siècle. La charpente a été remplacée pour réaliser un comble à la Mansart, couvert en ardoise et zinc, brisis et terrassons, avec parfois de la zinguerie sur les noues et les arêtiers.

Les maisons des quartiers péri-centraux sont couvertes en ardoise.

La diversité et la complexité des volumes de couverture des maisons bourgeoises favorise l'emploi de l'ardoise, accompagnée de zinc pour les parties dont la pente est trop faible pour recevoir de l'ardoise.

Les couvertures participent à la qualité du paysage, dans la mesure où elles sont perceptibles des espaces accessibles au public.

## 2.2. RÉHABILITATION DU PATRIMOINE BÂTI ET AMÉLIORATION DES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

La réhabilitation du patrimoine bâti ancien de Villedieu-les-Poêles, notamment dans le but d'améliorer ses performances énergétiques, doit avant tout préserver sa valeur patrimoniale et tenir compte des caractéristiques techniques spécifiques des matériaux qui les composent et de leurs mises en œuvre. Les approches portant sur ces deux angles sont indissociables et doivent être menées de front.

Dans le cadre de l'AVAP, les thèmes suivants, visant à améliorer les performances énergétiques des bâtiments, ayant un impact sur l'aspect extérieur des constructions, sont à explorer :

- . La capacité des constructions à recevoir une isolation par l'extérieur, et sous quelle forme.
- . Les possibilités de transformation ou de changement des menuiseries.
- . L'intégration des ouvrages et installations visant à l'exploitation des énergies renouvelables.

Quelques principes de base peuvent être retenus, dans le but de préserver l'authenticité des bâtiments protégés au titre de l'AVAP :

- . Tenir compte de la situation urbaine de chaque bâtiment (voir chapitre ci-dessus : « Des formes urbaines et paysagères économes en espaces »), afin de déterminer leur impact visuel à partir des espaces accessibles au public.
- . Pour les façades et les couvertures à valeur patrimoniale : maintenir les textures, et les teintes des matériaux extérieurs et ne pas porter atteinte à leur modénature et à leurs ornements.

### 2.2.1. LA CAPACITÉ DES CONSTRUCTIONS À RECEVOIR UNE ISOLATION PAR L'EXTERIEUR

Les constructions sont classées dans l'AVAP en fonction de leur intérêt patrimonial. Toutefois, l'analyse des différentes typologies met en lumière le fait que, sur un même bâtiment, on peut trouver des traitements de façades différents. Ainsi, les façades ouvertes sur l'espace public de l'ensemble urbain ancien, se « donnant à voir », présentent les matériaux et les décors les plus recherchés, alors que les façades donnant sur les cours ou jardins peuvent être de facture beaucoup plus simple.

Les maisons résidentielles pour leur part, présentent sur rue et jardin, le même traitement de façade. Les façades latérales sont le plus souvent pleines ou très peu percées, car situées très proches des mitoyennetés latérales.

Pour ce qui est des maisons bourgeoises, on peut distinguer celles qui s'inscrivent dans un alignement constitué, dont seule la façade sur rue est très visible, et qui peuvent présenter une façade sur jardin plus simple, de celles qui sont isolées sur leur parcelle, dont les quatre façades peuvent être également perceptibles et faire l'objet d'un traitement quasi identique.

Le choix d'une part, de la possibilité ou non de réaliser une isolation par l'extérieur, d'autre part de déterminer sous quelle forme, dépend donc étroitement du type de la façade considérée et de ses caractéristiques architecturales. C'est pourquoi, nous avons pris le parti de réaliser une typologie de façades, basées sur le matériau et sa mise en œuvre, permettant d'édicter des règles adaptées à chaque cas.

#### TYPOLOGIE DES FACADES

La diversité des époques et des modes constructifs nous permettent de classer les façades des bâtiments dont la typologie architecturale est établie dans le diagnostic selon les catégories suivantes.

- . **Les façades de type 1**, sont en pan de bois avec remplissage de terre ou de brique, en pierre de taille ou en moellons utilisés en parement, en brique pour les façades ou modénatures.

. **Les façades de type 2** sont réalisées avec des techniques et des matériaux industrialisés modernes : parpaings et enduit ciment, pouvant être combinés avec de la brique ou de la pierre apparente.

## **JUSTIFICATION DES CHOIX CONCERNANT L'ISOLATION DES FAÇADES DE TYPES 1 ET 2**

### **. Pour les bâtiments de grand intérêt ou d'intérêt architectural**

Des deux premiers types relève la majorité des façades des « bâtiments d'intérêt ou de « grand intérêt architectural » de l'AVAP.

Elles ne pourront recevoir une isolation rapportée à l'extérieur en surépaisseur, pour des raisons esthétiques (changement radical de l'aspect de la façade donc de ce qui a déterminé son intérêt patrimonial), mais aussi pour des raisons d'ordre technique, car ces matériaux et leur mise en œuvre ne supportent pas la pose d'une enveloppe empêchant les échanges hygrométriques entre l'intérieur et l'extérieur du bâtiment, entraînant à plus ou moins long terme, des dégradations de la structure et du parement.

Pour les façades de type 2, pouvant exister surtout sur des bâtiments d'intérêt architectural, l'isolation par l'extérieur pourra toutefois être envisagée par la réalisation d'un enduit à base de chaux et de particules isolantes comme des billes de polystyrène, de la perlite expansée ou de la vermiculite. Ces mortiers peuvent être appliqués en forte épaisseur (de 3 à 8 centimètres) et impliquent le piochage total de l'enduit existant. Il convient également de conserver ou de restituer la modénature et les décors, dans leurs dessins et leur traitement. Ce procédé peut aussi être appliqué aux façades aujourd'hui enduites au ciment, sur des matériaux de structure anciens.

### **. Pour les bâtiments d'intérêt architectural moyen ou bâtiments courants**

Ces façades peuvent, à priori, recevoir une isolation par l'extérieur, en utilisant des solutions respectant leurs structures, comme la pose d'un enduit isolant, tel que décrit ci-dessus ou une isolation sous forme de panneaux isolants perméables à la vapeur d'eau (par exemple laine de bois), protégés par un bardage, une vêtue ventilée ou un enduit respirant.

## **JUSTIFICATION DES CHOIX CONCERNANT L'ISOLATION DES FAÇADES DE TYPE 2**

### **. Pour les bâtiments d'intérêt architectural**

L'isolation par l'extérieur de ces façades n'est à priori, pas envisageable, car comme les précédentes, leur protection relève d'aspects esthétiques (structure du bâtiment pouvant être apparente, des traitements de parements spécifiques), constituant l'animation et le décor. Dès lors, l'habillage total de la façade est inenvisageable.

Toutefois, certaines de ces façades présentent un parement uniforme, pas ou peu percé, pouvant recevoir un parement en surépaisseur avec un complexe isolant. Des solutions peuvent alors être envisagées au cas par cas, en fonction des matériaux, en étudiant les détails de pose, en particulier pour les appuis, les encadrements des baies et les raccordements aux autres façades du bâtiment ou des bâtiments voisins.

### **. Pour les bâtiments d'intérêt architectural moyen ou bâtiments courants**

Pour les façades réalisées avec des matériaux industrialisés modernes, la pose d'une isolation par l'extérieur est possible. Quelle que soit la solution envisagée (enduit, vêtue...), elle doit permettre l'amélioration de l'esthétique de la façade et de son intégration dans l'environnement urbain.

Envoyé en préfecture le 02/06/2017  
Reçu en préfecture le 02/06/2017  
Affiché le  
ID: 050-20004334-20170427-ANNEXE2017\_079-CC

## 2.2.2. LES POSSIBILITÉS DE TRANSFORMATION ET DE REMPLACEMENT DES MENUISERIES

### DESCRIPTION

#### Les fenêtres

Les fenêtres d'origine des bâtiments anciens sont réalisées en bois, matériau de proximité (en général le chêne), durable et réparable. Ces fenêtres se caractérisent par la finesse de leurs profils, induits par la relative légèreté des verres simples dont elles sont dotées. Ces ouvertures engendrent des déperditions thermiques, mais elles assurent également de ce fait, une ventilation naturelle du logement, élément non négligeable du confort intérieur.

À Villedieu-les-Poêles, certaines peuvent présenter un grand intérêt patrimonial, par leur dessin, leur mise en œuvre ou encore par la présence de verres anciens.

#### Les occultations extérieures

Les bâtiments de Villedieu-les-Poêles sont nombreux à comporter des occultations extérieures. Il s'agit :

. De persiennes ou de volets pleins en bois, à deux vantaux se rabattant sur la façade, apparaissant sous la Révolution et se généralisant sous la Restauration. Ces dispositifs sont employés pour les bâtiments de « l'ensemble urbain ancien », qui en ont quasiment tous été dotés, soit dès leur constructions, soit ultérieurement. Les persiennes les plus anciennes sont à lames orientables, se manoeuvrant de l'intérieur, avec un système de tiges métalliques.

. De persiennes ou volets pliants, constitués de plusieurs panneaux se rabattant dans l'épaisseur du mur de façade (le tableau). Ce dispositif apparaît et se généralise dans la deuxième moitié du XIX<sup>e</sup> siècle. D'abord en bois, ces persiennes sont ensuite réalisées en fer, ce qui permet de réduire leur épaisseur. Elles sont employées dans tous les types de bâtiments, jusqu'après la Seconde Guerre mondiale.

### JUSTIFICATION DES CHOIX CONCERNANT LES MENUISERIES

#### Les fenêtres

Le choix retenu pour assurer l'amélioration des performances énergétiques des menuiseries doit tenir compte d'une part, de leur qualité esthétique, d'autre part de leur emplacement (sur rue, cour ou jardin), donc de l'exposition aux intempéries et de leur perception par rapport aux espaces accessibles au public. Dans la mesure où leur état le permet, on favorisera la conservation des modèles d'origine ou leur remplacement par des modèles similaires (matériau, partition...).

Il est à noter que dans bien des cas, l'incidence des déperditions énergétiques des baies du bâti ancien est négligeable, moins de 7% suivant les statistiques, et le gain réel d'isolation apporté par le remplacement des fenêtres peu significatif. Par contre, le double vitrage constitue un élément de confort dans la mesure où il permet d'éviter l'effet de paroi froide. Il assure également un affaiblissement acoustique appréciable en milieu urbain.

Dans le cadre de l'AVAP, une variété de solutions est proposée, allant de la réparation au changement, le choix devant être réalisé au vu de la qualité de la menuiserie, de sa perception par rapport aux espaces accessibles au public et de son état.

Pour les fenêtres, sont envisageables :

. Le remplacement des vitrages, en conservant le bâti dormant et les ouvrants existants, dans la mesure où ils sont en bon état et ne présentent pas de problèmes d'étanchéité trop importants.

. La pose d'un double vitrage de rénovation ou d'un survitrage non visible de l'extérieur, si la menuiserie peut supporter son poids.

. La pose d'une deuxième fenêtre intérieure, si l'épaisseur des murs et les dispositions intérieures le permettent. Cette solution présente l'avantage de conserver les menuiseries anciennes et de ne pas modifier l'aspect extérieur tout en améliorant les performances énergétiques et thermiques. Elle sera

à adopter pour les menuiseries présentant un grand intérêt patrimonial.

Pour ces trois solutions dans lesquelles la menuiserie est conservée, la pose de joints efficaces peut permettre de réduire significativement les déperditions.

. Le changement complet de la menuiserie (bâti dormant et ouvrants), par un modèle s'approchant des modèles anciens (les profils étant généralement plus épais) et assurant de meilleures performances énergétiques (double, voire triple vitrage, isolation performante...).

### **Les occultations extérieures : volets et persiennes**

Les occultations extérieures constituent d'une part, un décor et une animation des façades les plus simples (pour les persiennes rabattables sur la façade), d'autre part, une protection efficace contre les déperditions énergétiques l'hiver et contre la chaleur l'été. À ce titre, dans la mesure où ces dispositifs sont en accord avec la façade considérée, il est essentiel de les conserver, prioritairement de les restaurer (en particulier celles à lames orientables) ou de les remplacer si la conservation s'avère impossible.

Les façades ne possédant pas de persiennes peuvent également en être dotées dans les mêmes conditions.

Il est à noter que bon nombre d'immeubles réhabilités ces dernières années ont vu leurs persiennes à lames orientables remplacées par des volets pleins à écharpes en Z, modèles non adaptés à l'architecture urbaine.

### **Comment remplacer une fenêtre ou une occultation extérieure ?**

Si les occultations extérieures ont toutes un impact sur l'aspect extérieur du bâtiment, objet de l'AVAP, dans les solutions proposées concernant les fenêtres, seuls les modèles récents ont un impact visuel très important. Se pose dès lors la question du type de fenêtre ou d'occultation admis. En effet, le remplacement des fenêtres et volets ou persiennes constitue un bon exemple dans lequel se rejoignent les préoccupations de mise en valeur du patrimoine et de prise en compte du développement durable.

Ces dernières décennies, l'emploi de menuiseries PVC, s'est largement développé (fenêtres et volets roulants en particulier), y compris pour le bâti ancien. Au-delà de l'aspect esthétique discutable et non compatible avec le bâti ancien de ce matériau, la réduction de la surface vitrée pour les fenêtres (de 15% à près de 50%), l'emploi d'un matériau dont on connaît les méfaits en terme de santé (dégagement de gaz toxiques), les risques de dégradation du bâti avec l'apparition de champignons lignivores, ou encore les problèmes de recyclage en fin de vie, sont des éléments qui justifient l'interdiction de ce type de matériau dans le règlement de l'AVAP.

Celle-ci doit préconiser des solutions favorisant la durabilité du patrimoine, le recyclage, mais aussi le maintien d'un artisanat local pourvoyeur d'emplois qualifiants. Les matériaux préconisés seront donc le bois, de préférence d'essences produites localement afin de réduire l'empreinte carbone, et dans certains cas, le métal, en particulier pour les persiennes pliantes en tableau.

## 2.3. L'INTÉGRATION DES OUVRAGES ET INSTALLATIONS VISANT L'EXPLOITATION DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

### 2.3.1. DESCRIPTION

Les ouvrages et installations visant à l'exploitation des énergies renouvelables dans l'emprise de l'AVAP, pouvant être visibles soit sur les bâtiments, soit dans les espaces libres se résument aux panneaux solaires et aux mini-éoliennes.

#### LES PANNEAUX SOLAIRES

Les panneaux solaires sont des dispositifs visant à produire de l'électricité (panneaux photovoltaïques) ou de l'eau chaude (capteurs solaires), pouvant être implantés en couverture ou éventuellement en façade des bâtiments existants ou futurs, ou encore dans les espaces libres publics ou privés.

Pour les constructions existantes, ce type de dispositifs peut, dans certains cas, être intéressant mais les contraintes techniques sont plus nombreuses que pour les constructions neuves (intervention sur des couvertures anciennes, difficulté d'accessibilité pour la pose en l'entretien, colonnes techniques, cheminements intérieurs...).

#### Des techniques en pleine évolution

Il est à noter qu'outre les « traditionnels » panneaux solaires, d'autres dispositifs sont aujourd'hui disponibles sur le marché, comme des bacs métalliques supports de panneaux solaires, s'insérant dans les couvertures en zinc, des bandes de cellules minces et souples en silicium amorphe pouvant se coller sur une étanchéité type bi-couches de toiture terrasse ou encore des tuiles photovoltaïques. Il existe également des panneaux photovoltaïques transparents, pouvant être utilisés en remplacement ou création de verrières, d'auvents ou d'abris à voiture.

L'évolution rapide des technologies en la matière va sans doute permettre d'offrir, dans les années à venir, des produits de moins en moins impactant pour le patrimoine et l'environnement

#### LES ÉOLIENNES

Les éoliennes permettent de produire de l'électricité.

On trouve différents types de dispositifs :

. De petites mini-éoliennes, qui s'installent sur le toit, dans la mesure où la charpente peut supporter leur poids et la poussée en cas de grand vent. On trouve des modèles à poser verticalement, mais aussi horizontalement. Dans ce cas, l'éolienne est enfermée dans une boîte pour utiliser l'effet venturi (ce qui accélère la poussée du vent), mais son impact visuel est alors très important.

. Des éoliennes plus importantes, posées sur une colonne dans un espace libre. En milieu urbain, ces dispositifs sont difficile à implanter, eu égard à la forte densité des bâtiments et aux nuisances qu'elles peuvent engendrer. Ils seraient par contre aisés à implanter dans les espaces libres paysagers de la vallée et des coteaux.

#### LES ÉQUIPEMENTS UTILISANT DES ÉNERGIES ALTERNATIVES GÉOTHERMIQUES OU AÉROTHERMIQUES

Ces équipements, en particulier les pompes à chaleur, permettent de substantielles économies d'énergie. Ils peuvent nécessiter l'installation d'un appareillage extérieur au bâtiment. Il s'agit généralement d'appareils sensiblement identiques aux climatiseurs, dont l'emploi s'est largement généralisé dans les centres anciens.

## 2.3.2. JUSTIFICATION DES CHOIX CONCERNANT L'INTÉGRATION DES INSTALLATIONS VISANT A L'EXPLOITATION DES ÉNERGIES RENOUVELABLES SUR LES BÂTIMENTS EXISTANTS

### LES PANNEAUX SOLAIRES

#### Sur les bâtiments de grand intérêt architectural

Eu égard à l'intérêt patrimonial de ces bâtiments, à la diversité de formes, de matériaux et de décors de leurs couvertures et de leurs façades, l'installation de tels dispositifs ne peut être envisageable.

#### Sur les bâtiments d'intérêt architectural et les bâtiments courants

L'intégration de ces dispositifs est largement conditionnée par la qualité du paysage urbain, en particulier des grandes perspectives des alignements homogènes de « l'ensemble urbain ancien ». Ils ne pourront donc être envisageables sous conditions d'intégration à la couverture, que dans la mesure où ils ne sont pas visibles de l'espace public.

Il conviendra également d'être particulièrement vigilant quant à l'intégration dans l'environnement urbain, et en particulier par rapport aux bâtiments protégés.

### LES MINI-ÉOLIENNES

#### Sur les bâtiments existants, de grand intérêt et d'intérêt architectural ainsi que sur les bâtiments courants

Ces dispositifs, extrêmement difficiles à dissimuler puisque leur fonctionnement dépend de leur exposition au vent, ne peuvent être admis sur les bâtiments existants de l'AVAP, eu égard à l'atteinte tant au bâtiment lui-même (risque important de détérioration des cheminées) qu'au paysage proche ou lointain.

### LES ÉQUIPEMENTS UTILISANT DES ÉNERGIES ALTERNATIVES GÉOTHERMIQUES OU AÉROTHERMIQUES

Les dispositifs extérieurs de ces équipements ne doivent nuire, comme tous les éléments techniques admis dans le cadre du règlement de l'AVAP, à la qualité patrimoniale du bâti et au paysage urbain. Il conviendra donc d'une part, qu'ils ne soient pas visibles de l'espace public, d'autre part que des solutions d'intégration acceptables soient recherchées, afin de minimiser leur impact visuel.

## 2.3.3. BÂTIMENTS NOUVEAUX ET PERFORMANCES ÉNERGETIQUES

Les bâtiments nouveaux peuvent constituer des terrains d'expérimentation, en suscitant des projets respectueux du patrimoine urbain, paysager et architectural et vertueux en matière de consommation énergétique.

Toutefois, tous les éléments participant à la maîtrise de la consommation énergétique – panneaux solaires, isolation par l'extérieur, vérandas, etc. – doivent être pris en compte dès la phase d'étude du projet, dans le but d'assurer leur intégration et d'en tirer le meilleur parti, tant pour les aspects techniques qu'esthétiques.

## 2.3.4. JUSTIFICATION DES CHOIX CONCERNANT L'INTÉGRATION DES INSTALLATIONS VISANT A L'EXPLOITATION DES ÉNERGIES RENOUVELABLES DANS LES ESPACES LIBRES

### **LES PANNEAUX SOLAIRES**

Le document graphique identifie des « parcs et des jardins privés et publics de qualité » présentant un intérêt paysager. Dans ces types d'espaces, ces dispositifs sont interdits car ils peuvent nuire à l'intégrité de ces entités, qui doivent être conservées entièrement végétalisées.

Pour les autres espaces libres, la pose, uniquement au sol ou sur des murs de clôture (côté intérieur de la parcelle), de tels dispositifs sont envisageables. Toutefois, afin de préserver la qualité du paysage urbain des secteurs 2 et 3, ils ne seront pas visibles de l'espace public, proche et lointain.

Dans les secteurs 1 et 4, la pose de tels dispositifs est interdite, quelle que soit la valeur patrimoniale de l'espace libre.

### **LES ÉOLIENNES**

Pour des raisons de protection du paysage, et eu égard aux perceptions lointaines ou dominantes du site de la vallée surmontée de coteaux, l'installation d'éoliennes n'est pas envisageable.

### **LES ÉQUIPEMENTS UTILISANT DES ÉNERGIES ALTERNATIVES GÉOTHERMIQUES OU AÉROTHERMIQUES**

Les dispositifs extérieurs de ces équipements ne doivent nuire, comme tous les éléments techniques admis dans le cadre du règlement de l'AVAP, à la qualité patrimoniale du bâti et du paysage urbain. Il conviendra donc d'une part, qu'ils ne soient pas visibles de l'espace public, d'autre part, que des solutions d'intégration acceptables soient recherchées, afin de minimiser leur impact visuel.

# COMPATIBILITÉ DES DISPOSITIONS DE L'AVAP AVEC LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DU PLU

Envoyé en préfecture le 02/06/2017  
Reçu en préfecture le 02/06/2017  
Affiché le   
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017\_019-CC

## 1. LE PADD : SES ENJEUX ET SES ORIENTATIONS GÉNÉRALES

Le Plan d'aménagement et de développement durable de la commune de Villedieu-les-Poêles a été approuvé.

Dans son article L642-1, modifié par l'article 28 de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010, le code du patrimoine indique entre autres, que l'AVAP « a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. Elle est fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, prenant en compte les orientations du projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme, afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement des espaces. »

Il convient donc, dans le présent chapitre, d'analyser le contenu du PADD et de justifier que l'AVAP y répond, pour les sujets dont cette servitude relève : la qualité architecturale des constructions et l'aménagement des espaces.

Parmi les objectifs du P.A.D.D. du PLU de Villedieu, on note :

- la préservation des cours d'eau, du bocage et des points de vue depuis les hauteurs,
- la préservation de l'architecture des cours du centre ancien,
- la valorisation des berges de la Sienne dans les secteurs urbanisés.

## 2. LES RÉPONSES APPORTÉES PAR L'AVAP AUX ENJEUX ET ORIENTATIONS DU PADD

### 2.1. LES ENJEUX

Pour ce qui concerne les thèmes de l'attractivité résidentielle, de la mise en valeur du centre-ville ou encore de la dynamique de développement basée sur la culture et le patrimoine, l'AVAP constitue un préalable indispensable à leur traduction en orientations d'aménagement et ensuite en projets.

Pour ce qui est de l'offre de logements, l'AVAP, favorise la réhabilitation qualitative du patrimoine bâti, en particulier pour améliorer les logements existants, ou pour en créer dans des immeubles aujourd'hui non occupés, parfois dans un état de dégradation avancé.

L'AVAP favorise également les constructions nouvelles s'inscrivant dans le tissu patrimonial existant (secteur 1), dans les espaces bâtis et paysagers d'accompagnement (secteur 2) ou encore dans des terrains à aménager, identifiés en relation avec le PLU, et repérés dans le document graphique comme « secteur de projet ». Dans chacun des cas, le règlement s'attache à susciter des projets de qualité, respectueux de l'environnement bâti et paysager, dans lesquels il fera « bon vivre ».

Pour ce qui est des équipements, le document graphique les identifie comme « entité particulière à dominante bâtie ». Dans le règlement, sont pris en compte les aménagements et les extensions indispensables à leur évolution, en particulier pour ce qui concerne les mises aux normes pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ou la sécurité incendie.

Par ailleurs, les exigences en matière de qualité des restaurations et des réhabilitations du patrimoine bâti et des aménagements d'espaces publics induisent une revitalisation du commerce et des services. Nous pouvons déjà le constater avec les aménagements d'espaces publics réalisés ces derniers mois.

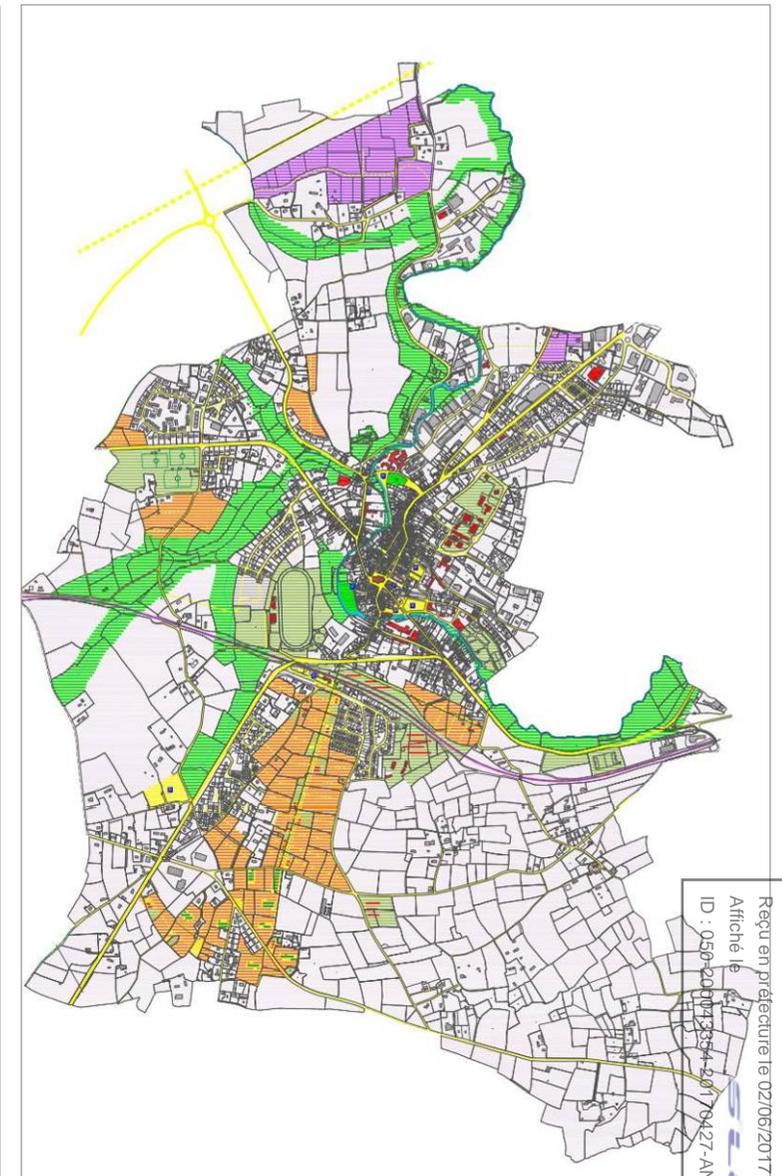
## 2.2. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENTS DU PADD

Parmi les objectifs du P.A.D.D. du PLU de Villedieu, on note :

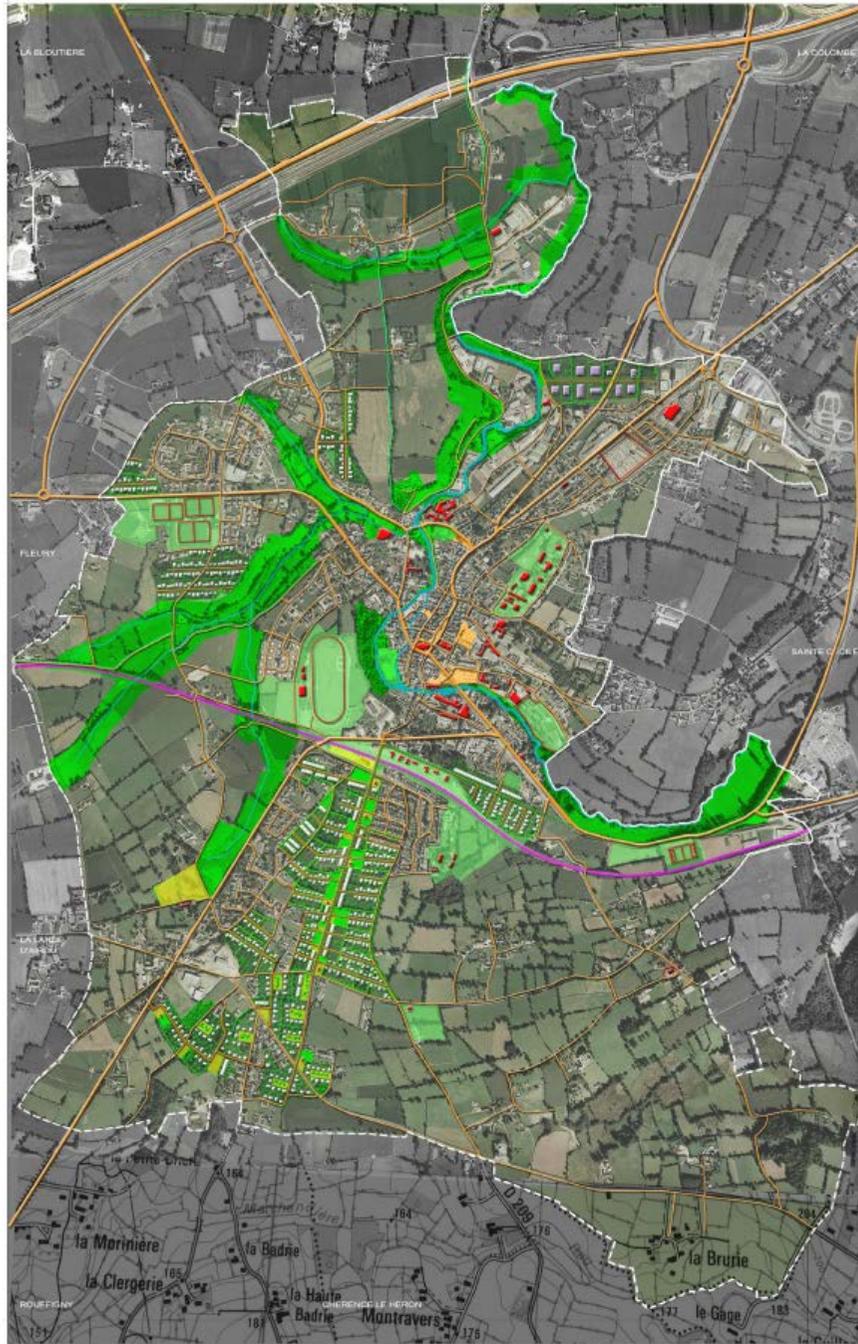
- la préservation des cours d'eau, du bocage et des points de vue depuis les hauteurs,
- la préservation de l'architecture des cours du centre ancien,
- la valorisation des berges de la Sienne dans les secteurs urbanisés.

L'AVAP, en tant que servitude annexée au règlement du PLU, est un outil de mise en œuvre de ces objectifs de préservation et valorisation du patrimoine communal.

Si le PLU a mis l'accent sur une protection accrue des zones humides et des secteurs bocagers les mieux conservés, le plan de zonage montre une perspective d'urbanisation importante notamment au sud-ouest en continuité des zones pavillonnaires existantes.



Carte des orientations du PADD (source PLU)



## LEGENDE

### LE PAYSAGE

-  Espace agricole
-  Rivière et ruisseau
-  Espace vert structurant
-  Haie bocagère à préserver

### LA TRAME VIAIRE

-  Voie SNCF
-  Voie existante
-  Voie nouvelle
-  Circulation douce
-  Grande randonnée

### LES ESPACES PUBLICS

-  Espace public majeur
-  Espace public ou privé de proximité
-  Espace vert

### LES FONCTIONS URBAINES

-  Logement individuel
-  Logement intermédiaire
-  Equipement structurant
-  Equipement à créer
-  Activité
-  Projet en cours

Orientations d'aménagement du PADD. Plan de référence (source PLU)