



COMMUNE
DE
VEULES LES ROSES

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

DIRECTION REGIONALE
DES AFFAIRES CULTURELLES
DE NORMANDIE



1 - RAPPORT DE PRESENTATION

Document modifié suite à la CRPA du 4 juillet 2019



Enquête publique

Sommaire

1. BREF HISTORIQUE

- L'ancien régime
- Le XIX^{ème} siècle
- Le XX^{ème} siècle

2. LA PROMENADE PAYSAGERE, ARCHITECTURALE ET URBAINE

3. LA REGLEMENTATION ACTUELLE

- ZPPAU : Zonage et règlement
- LE PLU
- Les ZNIEFF, Natura 2000, SRCE

4. L'AVAP

- Zonage
- Règlement



Enquête publique

Enquête publique

1. BREF HISTORIQUE

1. BREF HISTORIQUE : L'ancien régime

Une place forte et deux paroisses

Pour la surveillance et la défense des côtes, une fortification est implantée sur un point en retrait du rivage (datation difficile). Elle occupait le site de l'actuel ensemble dit le « vieux château » qui devait assurer la protection de l'habitat regroupé sur un tertre, autour de son église (St-Wandrille), actuellement mairie et tennis.

Vers 1006, le Duc Richard II offre à l'abbaye de Fécamp les terres situées sur la rive gauche de la Veules. Au XIII^{ème} siècle, lorsque l'urbanisation gagne la vallée, l'église St-Martin s'est développée en plusieurs étapes.

En 1015, les terres situées sur la rive droite de la Veules sont léguées au Chapitre de St Quentin en Vermandois. Un quartier s'y développe en bord de mer, l'église St-Nicolas y est construite. La paroisse s'étend jusqu'au chemin de Chasse-marée, limite entre Veules et Sotteville.

Ces deux paroisses constitueront le *bourg de Veules*, dont les contours et les divisions administratives (religieuse, juridique et fiscale) perdureront jusqu'à la Révolution.



Pigeonnier du vieux château



Eglise Saint Martin



Eglise Saint Nicolas

1. BREF HISTORIQUE : L'ancien régime

Une activité dominée par l'agriculture et la pêche

Le XVIIème siècle est la meilleure période pour le bourg : les habitants vivent de l'agriculture, la minoterie, grâce aux cinq moulins sur la Veules et la pêche, qui périclité à la fin du siècle. Les maisons sont souvent modestes, à l'image des habitants, simple rez-de-chaussée et grenier au-dessus. Les matériaux sont d'extraction ou de fabrication locales : silex, grès, briques et pan de bois, couverture en tuiles plates et, pour les plus modestes en chaume, matériau pourtant interdit dans les bourgs, favorisant des incendies dévastateurs.

Des religieux Pénitents fondent un établissement en 1617 ; ils utilisent l'ancienne église Saint-Wandrille, qu'ils détruisent pour édifier leur couvent vers 1650. Il sera vendu comme bien national à la Révolution. Il n'en subsiste qu'une partie de la chapelle



1. BREF HISTORIQUE : L'ancien régime

Au cours du XVIII^{ème} siècle le tissage à domicile se développe.

En 1781 un incendie ravage le centre de Veules, entre l'église St Martin et la mer

Les liaisons avec les paroisses circonvoisines se font par le chemin de chasse-marée et des cavées qui desservent le centre du bourg. La RD 925 n'est commencée qu'en 1778.



1. BREF HISTORIQUE : L'ancien régime

Plan estimatif du centre du bourg de Veules en 1781

Il convient de ne pas sur-interpréter ce document qui n'est qu'une estimation faite à partir de différents documents rédigés ; on ne dispose d'aucun plan rigoureux de Veules avant le cadastre napoléonien.

Les zones d'urbanisation dense sont repérées en bistre.

Les zones, tout ou partie détruites, en rouge. En direction de la mer, les documents manquent pour connaître précisément l'ultime progression des flammes.

Certains lieux identifiés ont été repérés :

- 0 Origine probable de l'incendie
- 1 Moulin de la mer
- 2 Bassin
- 3 Bureau des aides et gabelle
- 4 Maison du sieur Sénateur Anfry, ancienne juridiction de la vicomté de Vittefleury
- 5 Eglise et cimetière Saint-Nicolas
- 6 Presbytère de Saint-Nicolas
- 7 Double moulin du sieur Blossenville
- 8 Cimetière des personnes trouvées à l'échoue ou sur les chemins
- 9 Grande maison d'Armand Valentin Amour Gautier, avocat au parlement de Normandie
- 10 Moulin du marché
- 11 Eglise et cimetière Saint-Martin
- 12 Grande Auberge
- 13 Halle
- 14 Cabaret du sieur Desselier, ancien lieu des plaids de Beaubec
- 15 Manoir d'un des sieurs de Veules dont le jardin se prolongeait jusqu'à la grand-rue, ce qui a probablement constitué un coupe-feu efficace.
- 16 Grande maison de Mme Desmarest de Saint-Aubin (relais hôtelier « Douce France »)
- 17 Presbytère de la 1^{ère} portion de Saint-Martin
- 18 Presbytère de la 2nd portion de Saint-Martin
- 19 Gué

Extrait de : CHAIGNET Dominique *Jean-Marie LEBAY (1761-1834) Curé de Veules* Edition A.S.P.V. 2017 pp 63, 65,66,67 ©A.S.P.V.

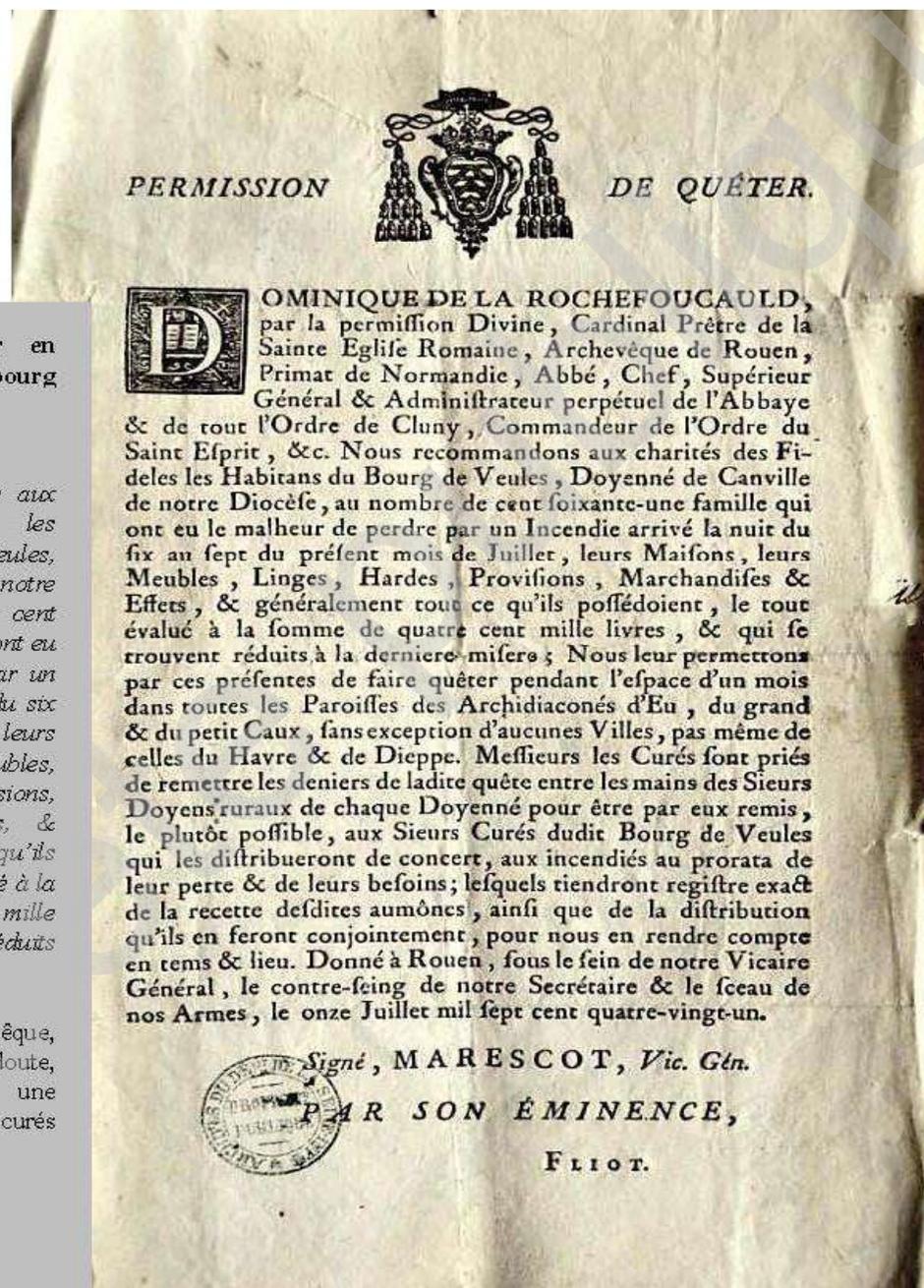
1. BREF HISTORIQUE : L'ancien régime

Permission de quêter en faveur des sinistrés du bourg de Veules en 1781

«... Nous recommandons aux charités des fidèles les Habitans du Bourg de Veules, Doyenné de Canville de notre diocèse, au nombre de cent soixante-une famille qui ont eu le malheur de perdre par un Incendie arrivé la nuit du six au sept du présent mois, leurs Maisons, leurs Meubles, Linges, Hardes, Provisions, Marchandises & Effets, & généralement tout ce qu'ils possédaient, le tout évalué à la somme de quatre cent mille livres & qui se trouvent réduits à la dernière misère... »

Sous la plume de l'archevêque, la permission doit, sans doute, être comprise comme une sainte obligation pour les curés des différentes paroisses.

A.D.S-M. 2H460



1. BREF HISTORIQUE : Le XIX^{ème} siècle



Cadastre napoléonien (1827)

1. BREF HISTORIQUE : Le XIX^{ème} siècle

Arrivée des artistes puis des vacanciers

La principale conséquence de la Révolution fut le développement de la minoterie ; onze moulins édifés sur le cours de la Veules, dont certains auront une éphémère existence, puis le tissage décline considérablement à partir de 1860. Les accès au bourg sont modernisés, en particulier la grand-rue est raccordée à la RD 925, vers 1840, remplaçant le gué par un pont.

Dès que le chemin de fer dessert la Normandie, des artistes, notamment des peintres, trouvent à Veules un village dont l'urbanisme a peu évolué et dont le caractère rural, tranchant avec la présence de la mer et ses majestueuses falaises, fut une forte source d'inspiration. Ils s'installent dans le bâti existant, qu'ils adaptent, mais conservent le plus souvent.



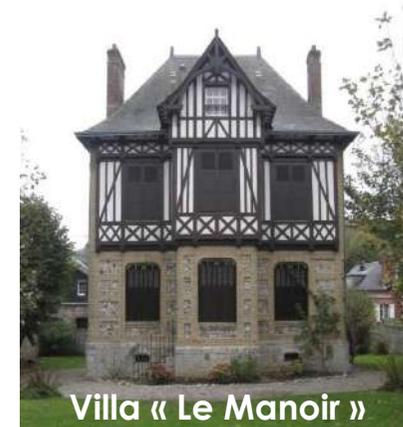
Après la guerre de 1870, la renommée de Veules attire les Parisiens ; préférant les villas balnéaires aux antiques chaumières, les baigneurs transforment le quartier de la plage sans tenir compte de l'existant. Des maisons de maître de



style néo-normand ou composite s'implantent, quelque fois en milieu de parcelle. La rue principale est élargie. Des hôtels se développent, les artisans locaux s'adaptent à leurs nouveaux clients.



Rue du Manoir



Villa « Le Manoir »

1. BREF HISTORIQUE : Le XX^{ème} siècle

De grandes mutations...

Après la guerre de 1914, la Normandie passe de mode.

La qualité de certaines constructions est reconnue par l'inscription au titre des Monuments Historiques : Vieux château, église St-Martin, croix hosannière.

La seconde guerre mondiale voit la destruction du front de mer (1940) et l'implantation d'ouvrages défensifs du mur de l'atlantique (blockhaus : éléments emblématiques de la seconde guerre mondiale qui ont un intérêt patrimonial lié à l'histoire du territoire). Après le conflit, le quartier est totalement restructuré, l'ancien bâti systématiquement éliminé.

Les exploitations agricoles se concentrent et les bâtiments ruraux perdent leur fonction primitive et sont soit transformés, soit détruits. De nouveaux équipements collectifs impactent lourdement l'urbanisme. La vogue des week-ends transforme les modes d'utilisation de l'habitat.

La prise de conscience de l'intérêt du tissu bâti amène la commune de Veules à mettre en œuvre une Z.P.P.A.U.(P)



2. LA PROMENADE PAYSAGERE, URBAINE ET ARCHITECTURALE







L'entrée de ville depuis Saint Valery en Caux





L'entrée de ville depuis Blossville, les « falaises intérieures » et le plateau agricole à l'Est

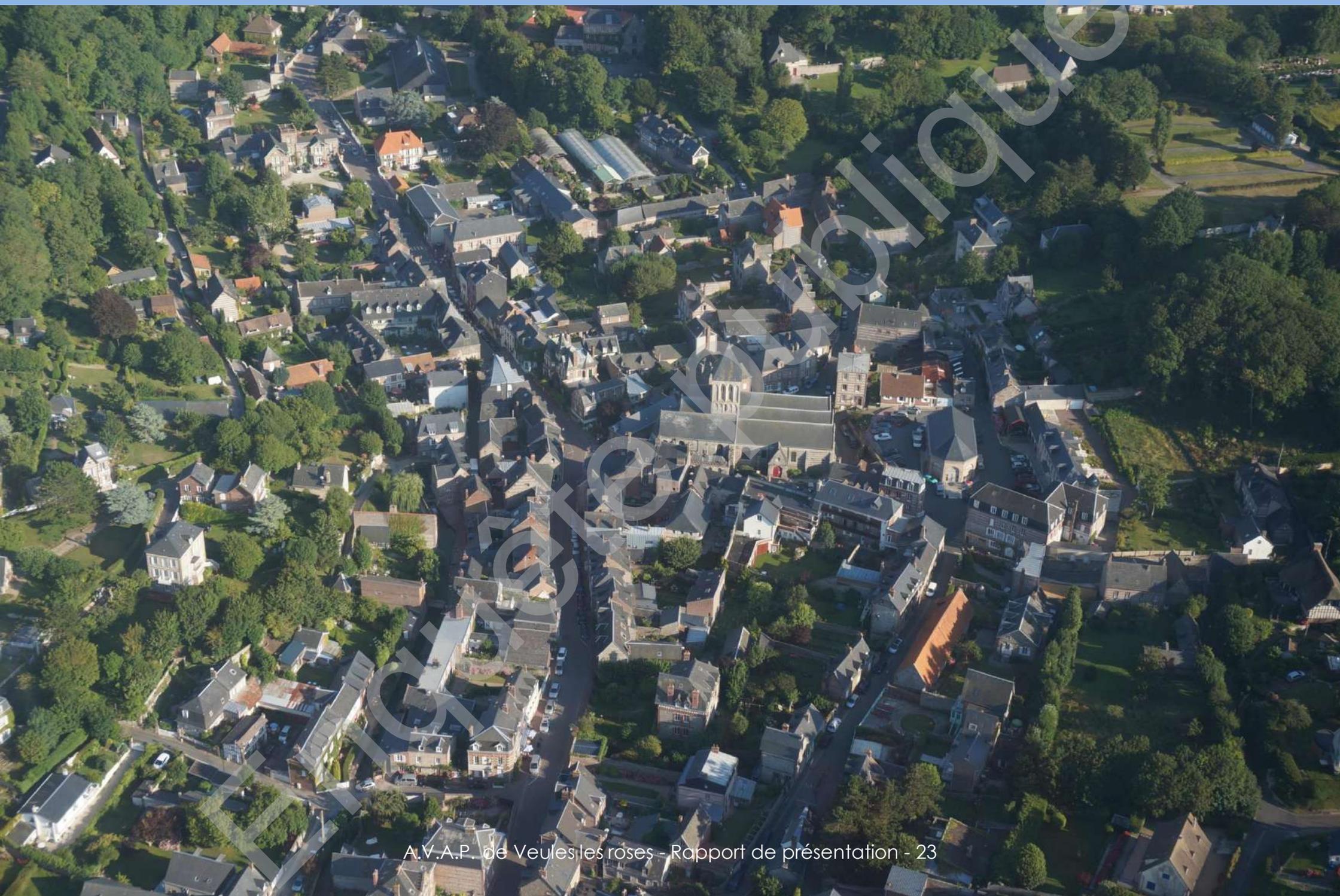


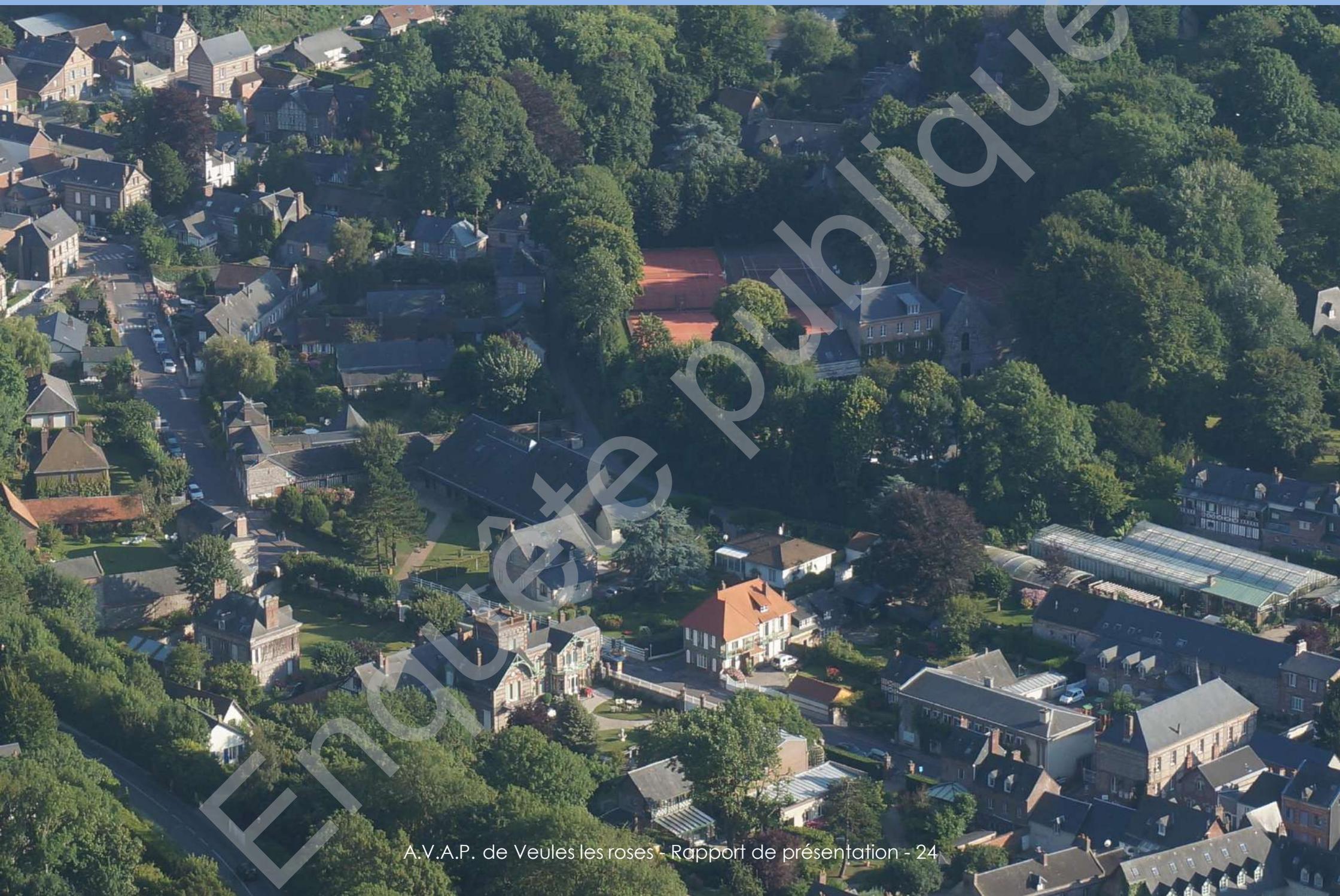
Le plateau côté Sotteville-sur-mer : VVF, camping, entrée de ville



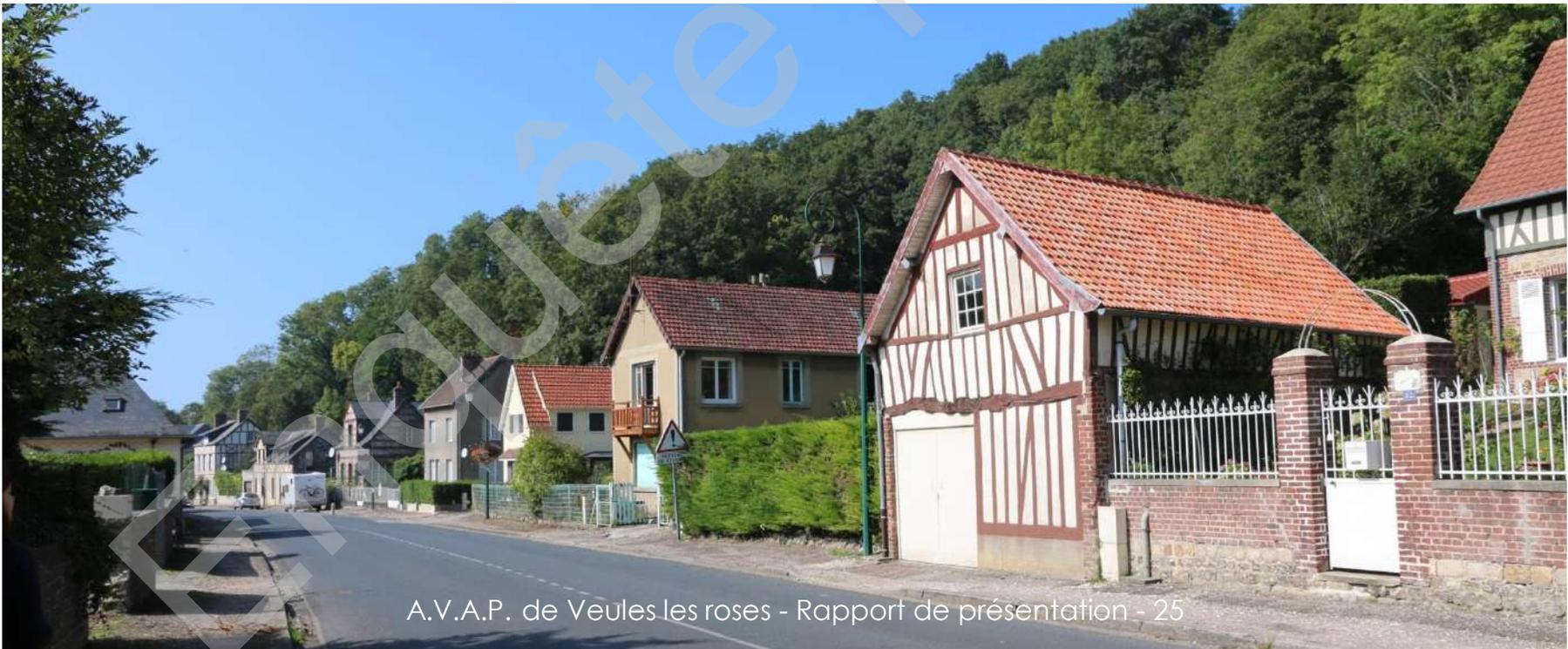


La rue principale, l'église, l'ancienne halle





Les entrées de ville



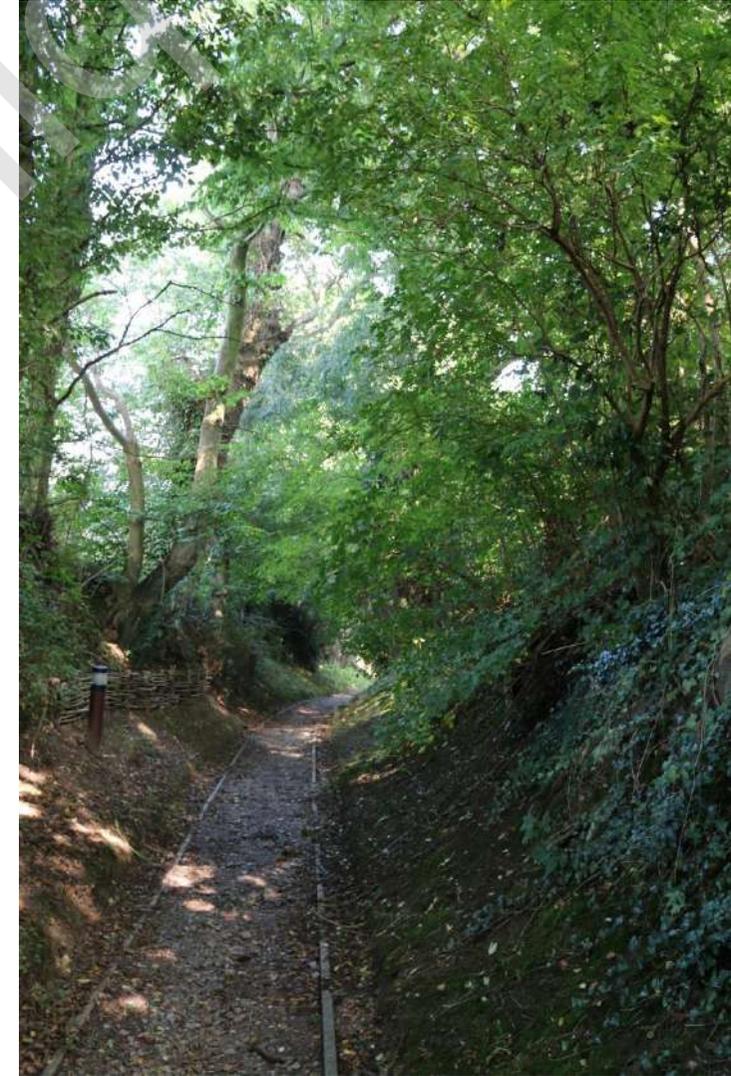
Les cavées : qui relie les plateaux au centre-ville



Cavée d'Iclon



Chemin du Crucifix



Cavée la Croix la Dame



Quelques exemples :









Les critères d'appréciation de l'intérêt patrimonial d'un édifice peuvent être :

- L'intérêt architectural
 - Typologie / Adéquation forme et fonction
 - Composition des volumes et des façades
 - Décoration
- L'intérêt historique
 - Date de construction
 - Témoignage historique
- L'intérêt urbain



Moulin et sa roue



Villa balnéaire

« La forme suit la fonction ».

La forme et l'aspect d'un édifice découlent de son usage. Inversement la lecture attentive d'un édifice révèle son usage. Il prend une valeur patrimoniale lorsque son usage d'origine est encore lisible après disparition de cet usage initial. Il importe de préserver les éléments permettant cette lecture



Maison de tisserand

INTERET ARCHITECTURAL : Composition des volumes et des façades



Un édifice s'impose à notre vue. Il est souhaitable qu'il soit agréable à regarder.

**La qualité de son aspect dépend de sa composition :
symétrie (des volumes, des ouvertures ou de son décor) ou asymétrie.**



**Ordonnancement des composants
(ouvertures, ornements, éléments fonctionnels...)**

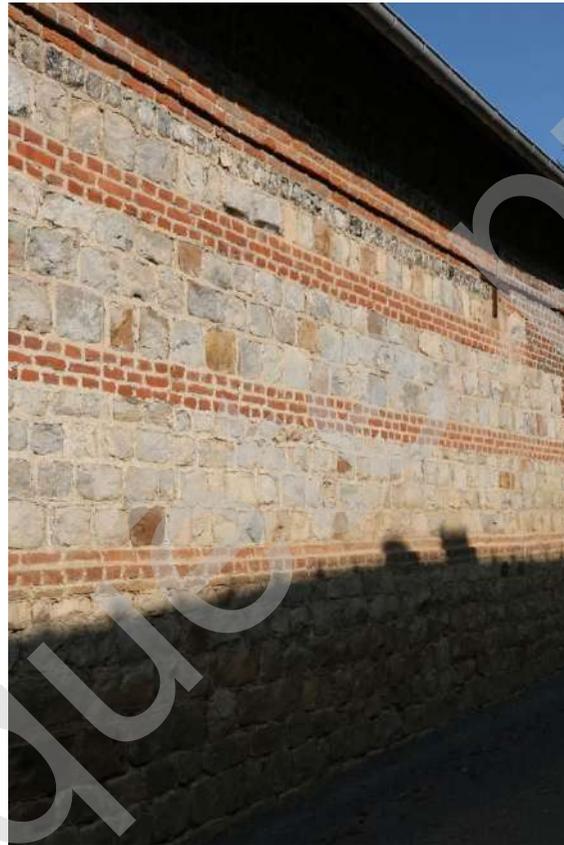
Proportions (volumes, ouvertures)

La décoration d'un édifice (Ornements, couleurs) participe grandement à la qualité de son aspect.

Elle est sujette à la mode et donc caractéristique d'une époque. Ceci lui confère un grand intérêt architectural.



Polychromie, modénature recherchée, Bow-window



Polychromie de la brique du grès et du silex

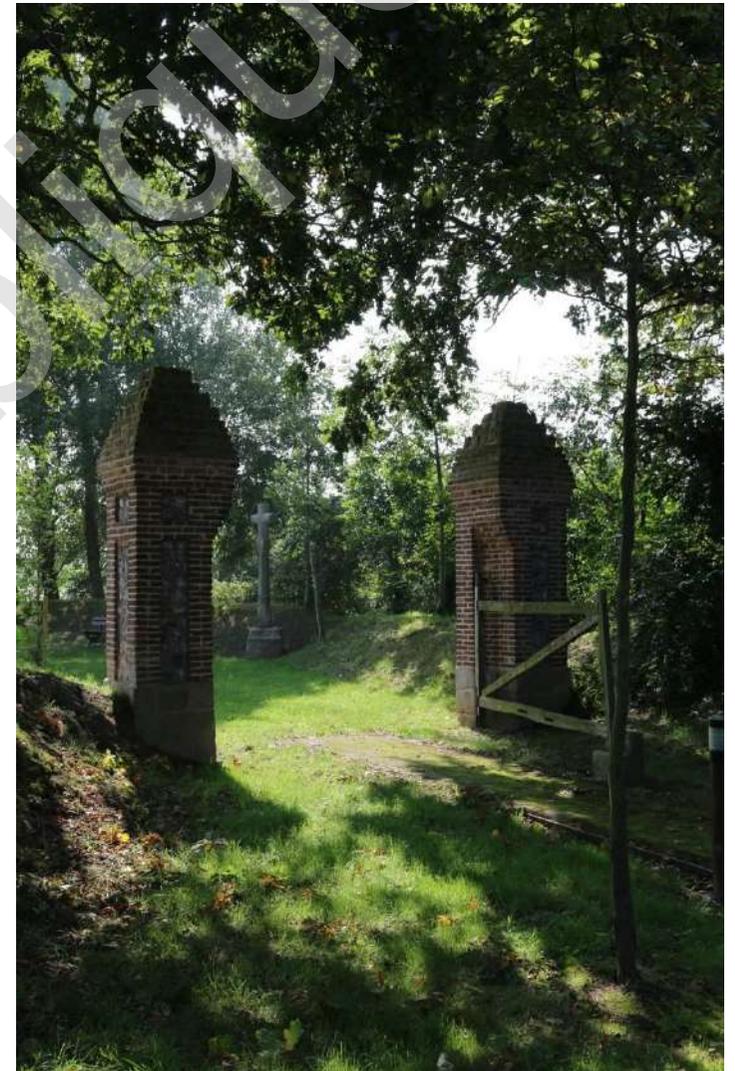


Ancienne église St Nicolas

Ce qui est rare est cher.

Les édifices anciens sont rares et méritent donc attention.

Ils peuvent avoir joué un rôle dans l'histoire locale ou nationale. Leur intérêt historique s'en trouve renforcé.



Portail ayant servi de motif au peintre Polenov



Un édifice participe à la qualité du cadre urbain.

Comme dans une pièce de théâtre, il peut jouer un premier rôle ou être un figurant.

L'importance de cette participation détermine son intérêt urbain.

Les clôtures situées à la limite entre l'espace privé et l'espace public jouent un grand rôle dans la qualité de l'espace urbain.



Clôture mixte : végétale et maçonnée



Harmonie de la clôture et de la maison



Mur de soutènement en silex



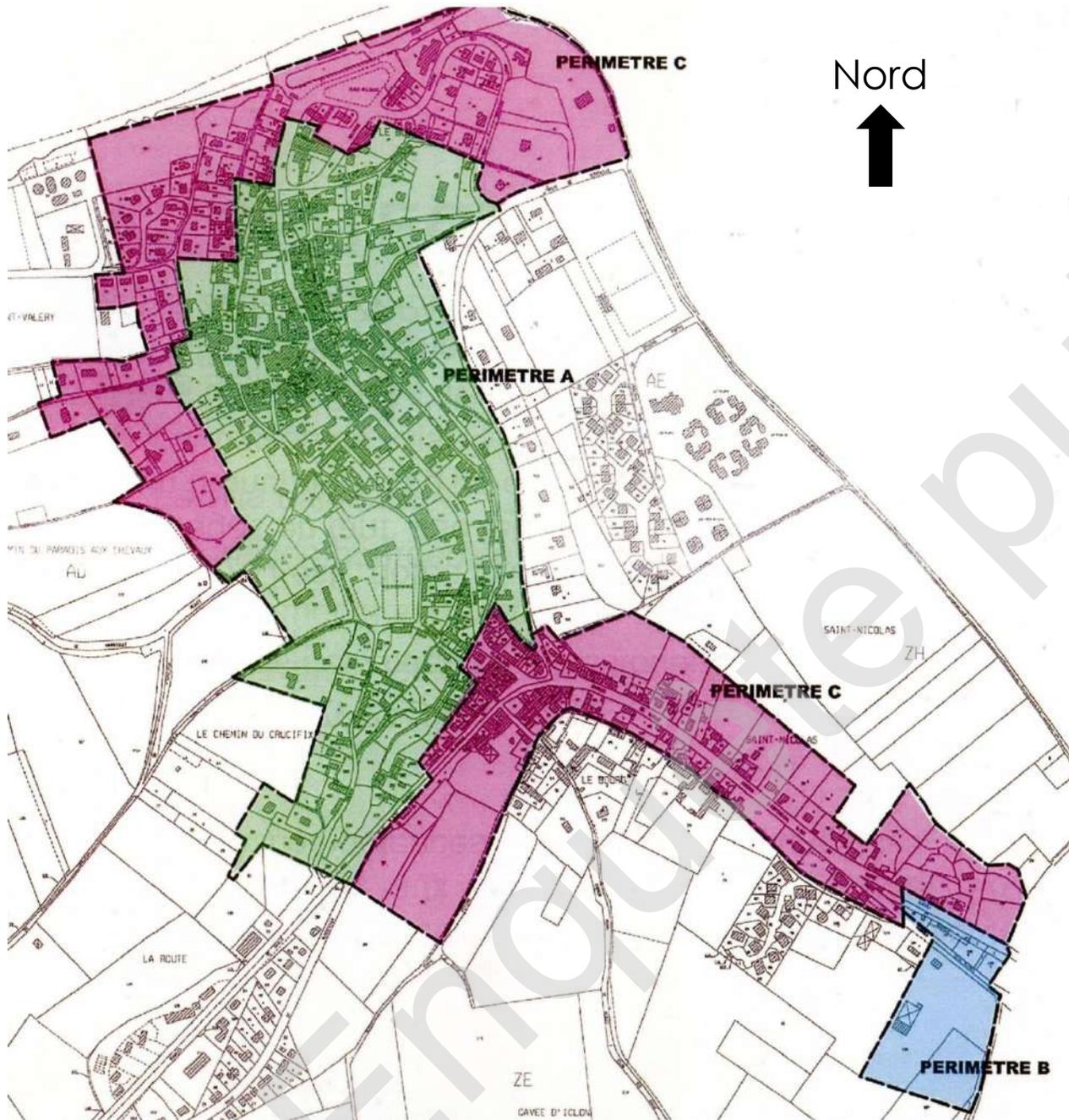
Haie



Grille de clôture sur soubassement silex

3. LA REGLEMENTATION ACTUELLE

3. LA REGLEMENTATION ACTUELLE : LA Z.P.P.A.U.



ZONAGE

- Approbation : Avril 1990
- Zonage : 3 périmètres
 - Périmètre A (centre-ville ancien en fond de vallée)
 - Périmètre B (Abords de la chapelle Notre Dame du val, protégée au titre des Monuments Historiques mais elle-même située sur la commune de Sotteville sur mer)
 - Périmètre C (Front de mer et crêtes attenantes ainsi que entrée de ville le long de la RD 925).

Dans les trois zones, des catégories de bâtiments ont été déterminées : « exceptionnel », « très intéressant », « intéressant », « à améliorer » (plans 3 et 4). Aucune prescription particulière ne semble faire référence à ces catégories.

Des murs de clôtures ont été répertoriés.

3. LA REGLEMENTATION ACTUELLE : LA Z.P.P.A.U.

REGLEMENT

- **Des dispositions communes à toutes les Z.P.P.A.U**

Loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques

Loi du 1 décembre 1913 sur la publicité

Loi du 21 septembre réglementant les fouilles archéologiques

Code de l'urbanisme : article R-443-9 sur le camping

...

- **Trois périmètres :**

Périmètre A

1- **Des éléments protégés**

2- **Réseaux divers ...enterrés ou en façade**

3- **Constructions neuves ou extensions... particulièrement soignées et conçues pour s'intégrer au cadre environnant...**

4- **Constructions existantes L'état d'origine des constructions existantes devra être respecté, voire restitué...**

Interdit ...revêtement, enduit, carrelage ou peinture sur des matériaux naturels (brique grès)

Sans proscrire les éléments contemporains de confort (doublages intérieurs, doubles vitrages, bow-windows, menuiseries aluminium)

Vitrines commerciales...intégrées dans la structure architecturale...ne pas empiéter sur les allèges du 1^{er} étage...

5- Toitures...pentes supérieures à 40° ... matériaux de couverture ardoise naturelle ou tuile mécanique rouge.

6- Couleurs...pour l'ensemble des constructions ...tons pastel rappelant la brique, le silex, le grès ou la chaux naturelle, à l'exclusion du blanc.

...

7- Murs h : inférieur à 2 m...inspirés des murs existants en brique en silex sans parties enduites

8- Plantations si S > 1000m², 20% de S en espaces verts, avec arbre de haut jet et un minimum d'un arbre par 100m². prescriptions valables pour les cavées et leurs abords immédiats.

3. LA REGLEMENTATION ACTUELLE : LA Z.P.P.A.U.

REGLEMENT

Périmètre B

- 1- Constructions neuves ou extensions... compatibles avec l'environnement de la chapelle du Val...
- 2- Réseaux divers ... soumis à l'ABF

Périmètre C

- 1- Des éléments protégés
- 2- Réseaux divers sans objet
- 3- Constructions neuves ou extensions... particulièrement soignées et conçues pour s'intégrer au cadre environnant...
- 4- Constructions existantes L'état d'origine des constructions existantes devra être respecté, voire restitué...
Interdit ...revêtement, enduit, carrelage ou peinture sur des matériaux naturels (brique grès)
Sans proscrire les éléments contemporains de confort (doublages intérieurs, doubles vitrages, bow-windows, menuiseries aluminium)

Vitrines commerciales...intégrées dans la structure architecturale...ne pas empiéter sur les allèges du 1^{er} étage...

5- Toitures...sans objet.

6- Couleurs...sans objet.

7- Murs sans objet

8- Plantations si $S > 1000m^2$, 20% de S en espaces verts, avec arbre de haut jet et un minimum d'un arbre par $100m^2$. prescriptions valables pour les cavées et leurs abords immédiats.

Annexes :

- nuancier de couleurs
- Rappel règlement sur les enseignes et la publicité

Défauts :

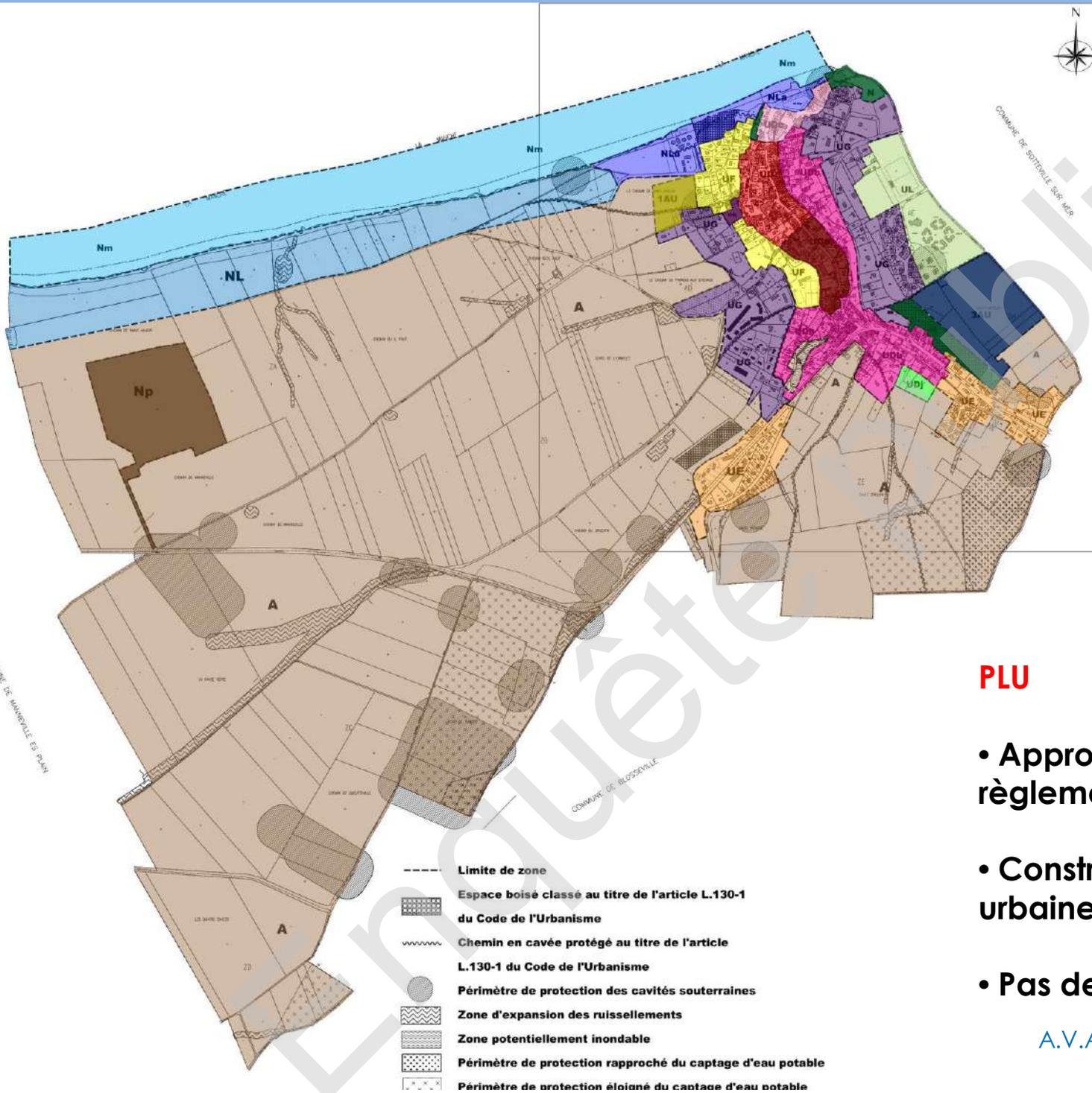
Difficultés mineures d'interprétation

En périmètre B référence à une ZPPAU externe

Qualités :

Simplicité (la qualité architecturale ne découle pas d'obligations ou d'interdits)

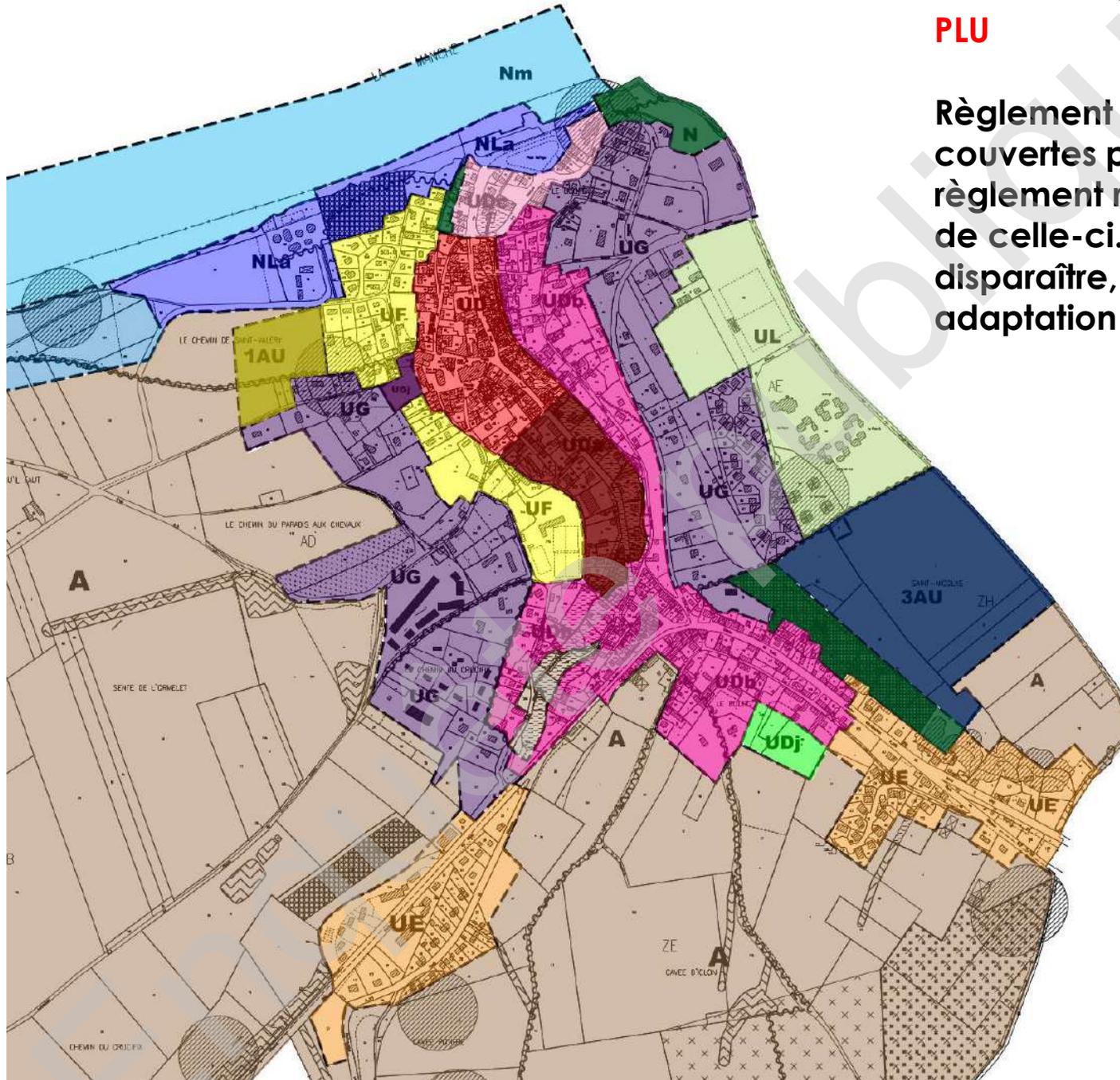
3. LA REGLEMENTATION ACTUELLE : LE PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)



PLU

- Approbation du zonage et du règlement : en cours
- Construire la ville sur la ville- Extension urbaine très limitée (Zones AU 1 et 3)
- Pas de zone d'activités

3. LA REGLEMENTATION ACTUELLE : LE PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)



PLU

Règlement : Pour les zones couvertes par la ZPPAU, le règlement renvoie au règlement de celle-ci. Elle est amenée à disparaître, ce qui nécessitera une adaptation du PLU.

3. LA REGLEMENTATION ACTUELLE : LE PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

PADD

Le Projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.) a défini trois grands axes :

1 - Maintenir un équilibre entre le développement de l'urbanisation et le caractère patrimonial communal

1.1 - Renouvellement et renforcement du centre-bourg

1.2 - Développement modéré et raisonné

1.3 - Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

2 - Pérenniser les activités

2.1 - Pérennisation des activités économiques :

- Pérenniser les services de proximité et les activités artisanales

- Accueillir de nouveaux services et activités compatibles

- Valoriser le commerce local et touristique en lien avec la renommée de «station balnéaire» (valoriser le VVF, nouvelles activités alliant hébergement saisonnier et résidentiel)

2.2 - Pérennisation des activités agricoles

- Protection des zones à vocation agricole

- Protections des sièges d'exploitation



3. LA REGLEMENTATION ACTUELLE : LE PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

PADD

3 - Préserver le cadre de vie

3.1 - Préservation des espaces à enjeu écologique et des paysages

Cet objectif répond à deux préoccupations :

- Protéger les espaces présentant des enjeux écologiques :

Intégrée dans le Pays de Caux, la commune de VEULES LES ROSES dispose d'un patrimoine naturel remarquable. La protection des espaces présentant des enjeux écologiques devra être traduite dans le PLU de manière à :

- Favoriser le maintien des formations boisées jouant le rôle de réservoir de biodiversité,
- Valoriser l'élément eau dont l'enjeu est majeur en termes d'écologie : maintien des trames bleues,
- Protéger les zones de transit de la faune : corridors écologiques relatifs aux trames vertes,



3. LA REGLEMENTATION ACTUELLE : LE PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

PADD



- **Préserver les paysages de qualité :**
VEULES LES ROSES possède un patrimoine architectural remarquable protégé d'ailleurs grâce une ZPPAU. Le PLU devra poursuivre la protection de cette spécificité en :
 - Favorisant une bonne intégration des nouvelles constructions dans le paysage,
 - Maintenant les espaces naturels ordinaires qui participent au faire-valoir paysager de la commune : bois, talus cauchois, haies bocagères,
 - Préservant la silhouette des pôles construits : maintenir la ceinture végétale et conserver les caractéristiques morphologiques des zones d'habitat,
 - Maintenant les cônes de vue identifiés dans le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT,

3. LA REGLEMENTATION ACTUELLE : LE PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

PADD



Ainsi, les espaces naturels de grande qualité, de même que les continuités écologiques font l'objet d'une attention particulière :

- protection des cavées,
- comme évoqué précédemment, protection des espaces boisés, alignements d'arbres, du fleuve, des ouvrages et qui ont un rôle hydraulique mais aussi esthétique et écologique car ils constituent un véritable « maillage végétal » sur le territoire communal et à proximité des pôles construits,
- maintien des corridors écologiques,
- maintien des coupures d'urbanisation en respect avec la loi littoral.

La volonté est donc d'affirmer la protection des espaces naturels et sensibles, et de valoriser des espaces urbanisés (pôles construits), la présence d'éléments de paysage.

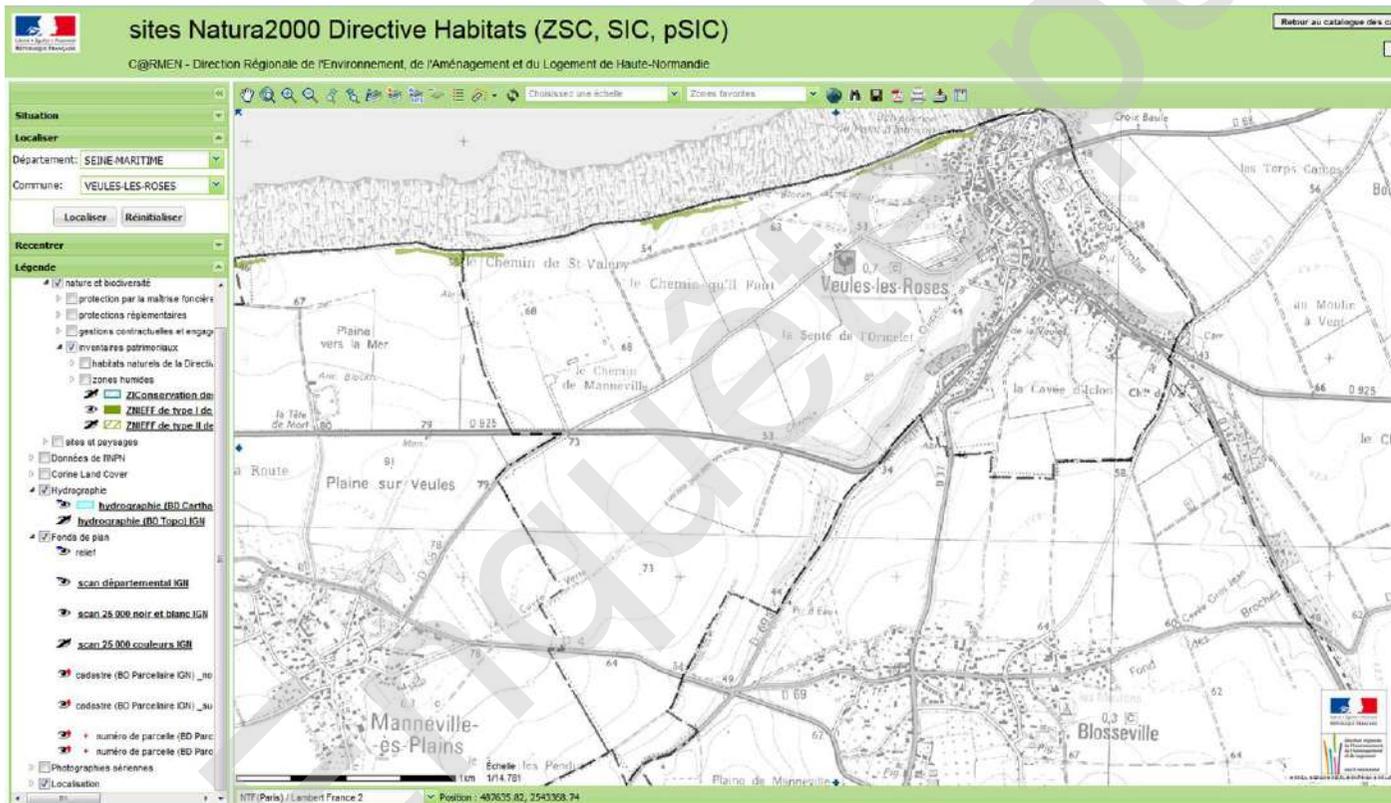
L'AVAP reprend et conforte ces grands axes du PADD.

3. LA REGLEMENTATION ACTUELLE : LES ZNIEFF

Le Territoire de Veules les roses est concerné par :

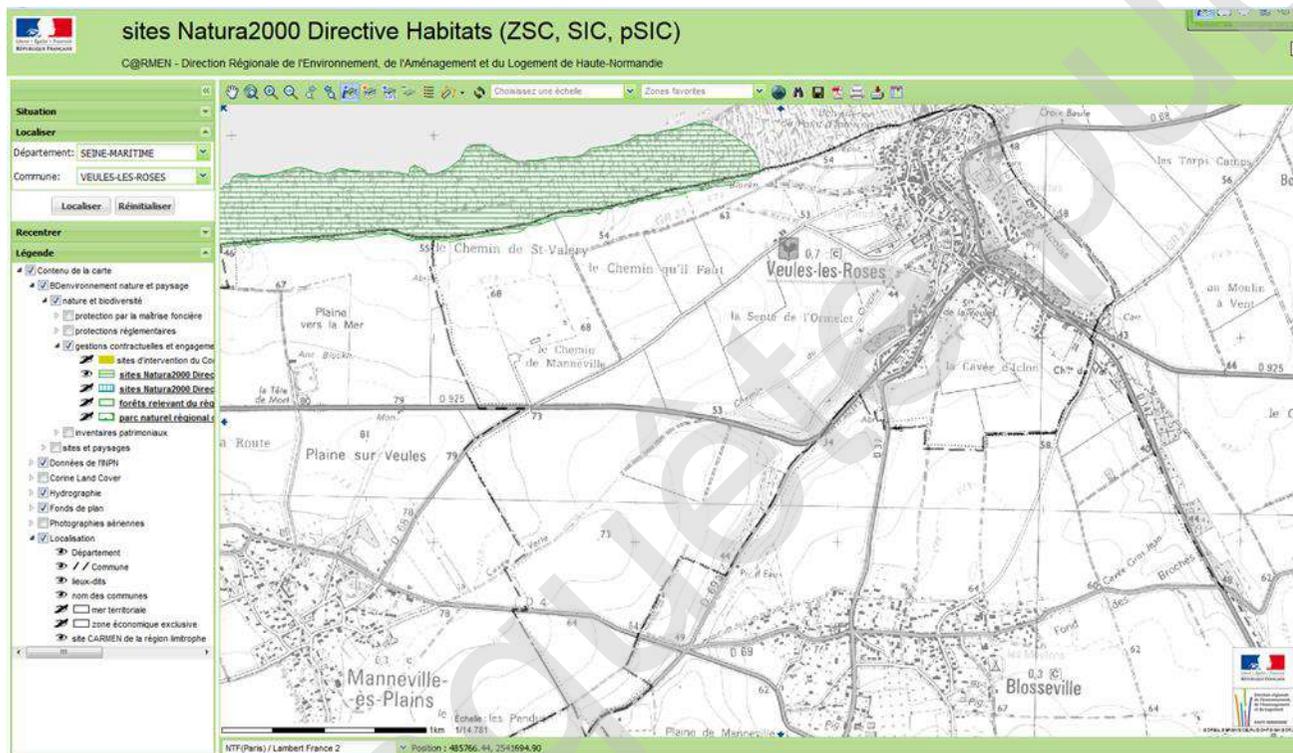
- Trois ZNIEFF de type I, intitulées :
 - Les falaises ouest de Veules les roses
 - Les falaises du chemin qu'il faut
 - La falaise du chemin de St Valery.

- Deux ZNIEFF de type II, intitulées :
 - LE LITTORAL DE Saint Valery en Caux à Veules les roses
 - Le littoral de Veules les roses à Saint Aubin sur mer.



3. LA REGLEMENTATION ACTUELLE : LE SITE NATURA 2000 ET LE SRCE

- Un site NATURA 2000 se situe sur le territoire de la commune de VEULES LES ROSES Site d'importance communautaire : Le Littoral cauchois. Il se caractérise par différentes typologies :
 - des galets, falaises maritimes, ilots (11%)
 - la mer et le bras de mer (69 %)
 - des espaces forestiers caducifoliés (8 %)
 - des landes, broussailles, recrus, maquis et garrigues et phrygma (1 %)
 - un marais (végétation de ceinture), bas maris et tourbières (11 %).



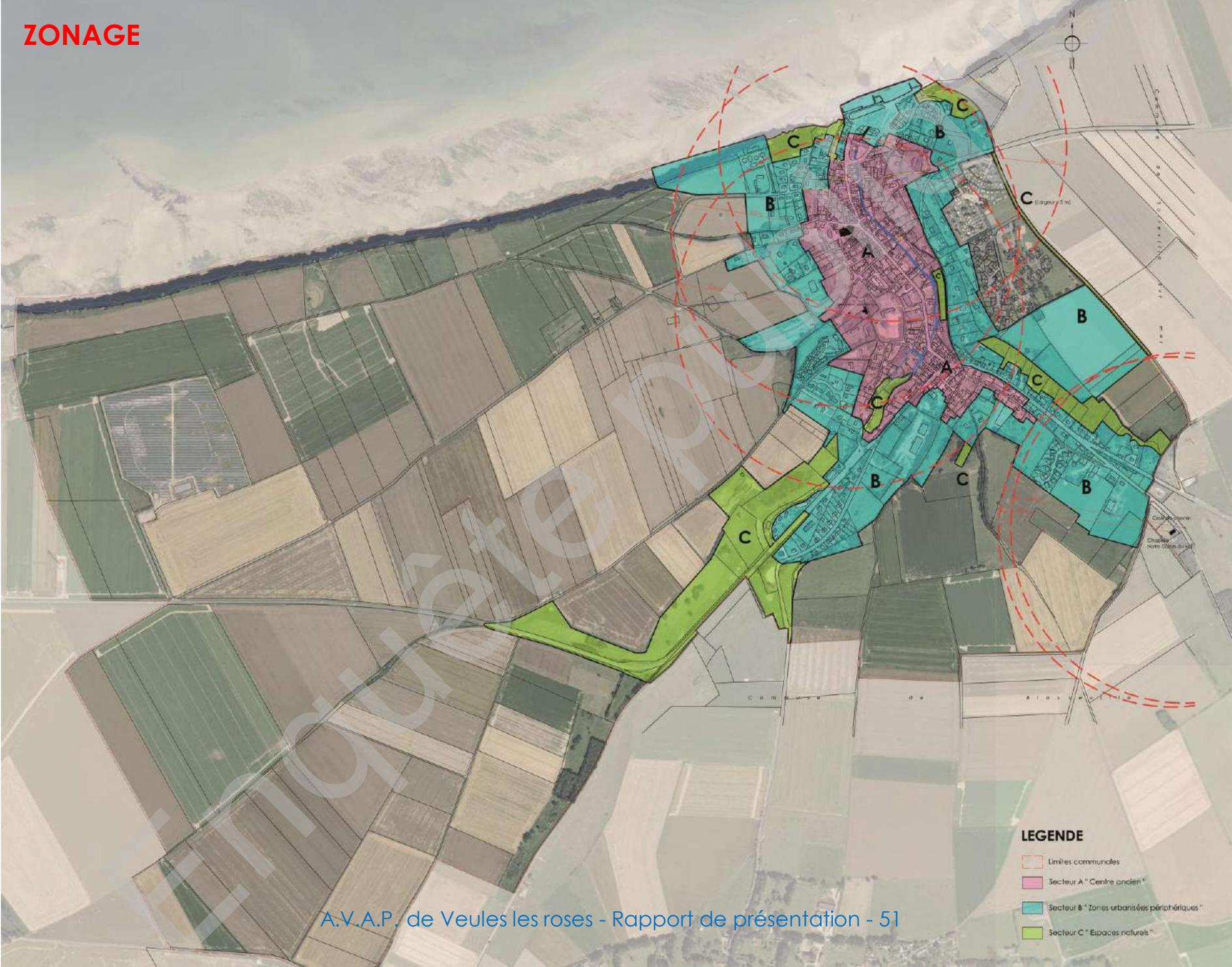
- Un Schéma Régional de cohérence Ecologique (SRCE)
Le SRCE est le document cadre et réglementaire qui intègre La trame verte et bleue régionale.

Enquête publique

4. L'AVAP

4. L'AIRE DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (A.V.A.P.) : Zonage

ZONAGE



ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES

Le périmètre de l'AVAP cible le centre urbanisé de la commune et ses abords. Les plateaux agricoles définis et protégés par le PLU ont été exclus de l'AVAP. La bande côtière avec sa falaise entre dans le domaine de la loi littoral et reste en dehors du périmètre.

Un premier secteur (A) prend en compte le centre ancien. Implanté en fond de vallée, cette zone compte un grand nombre d'édifices anciens, généralement alignés le long des voies. Les commerces de proximité ou liés à l'activité touristiques s'y concentrent. Des constructions autrefois à vocation artisanale (moulins) y sont présents. Cette unité urbaine forme un secteur avec son règlement visant à préserver son caractère.

Un deuxième secteur (B) se compose de la périphérie du centre ancien. L'extension urbaine a remonté les versants de la vallée et s'est développée vers la route départementale (D 925 Dieppe – St Valéry en Caux). Le bâti, moins dense que dans le centre ancien, ne s'implante plus à l'alignement des voies, mais à l'intérieur des parcelles. Il s'agit d'habitations principales ou de résidences secondaires. Le front de mer reconstruit après la seconde guerre mondiale, prend place dans ce secteur.

Ces deux secteurs bâtis s'insèrent dans un cadre naturel leur servant d'écrin. Des espaces naturels boisés ferment de manière heureuse l'horizon, en haut de pente, à la limite avec les plateaux. Les entrées de ville assurent par leur végétation adaptée, une transition pertinente entre le plateau et la zone urbanisée. Ces divers éléments forment le secteur (C) espaces naturels.

4. L'AIRE DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (A.V.A.P.)

Certains édifices présentent une réelle qualité patrimoniale mais se situent hors du centre ancien. Un inventaire des édifices de fort intérêt patrimonial a été établi et doté des règles spécifiques, indépendamment de la localisation de ces édifices.

De même des espaces publics de fort intérêt patrimonial se trouvent en centre ancien (exemple : le cours de la Veules) ou en périphérie urbaine (exemple : abords de la mairie). Ils font l'objet de prescriptions spécifiques dans le règlement du secteur où ils se trouvent. Les ZNIEFF, Natura 2000 sont des outils puissants de protection de l'environnement. L'AVAP ne se superpose pas à leur territoire.

Des règles ou des recommandations pour les couleurs ou les essences végétales valables pour les trois secteurs figurent en annexes.