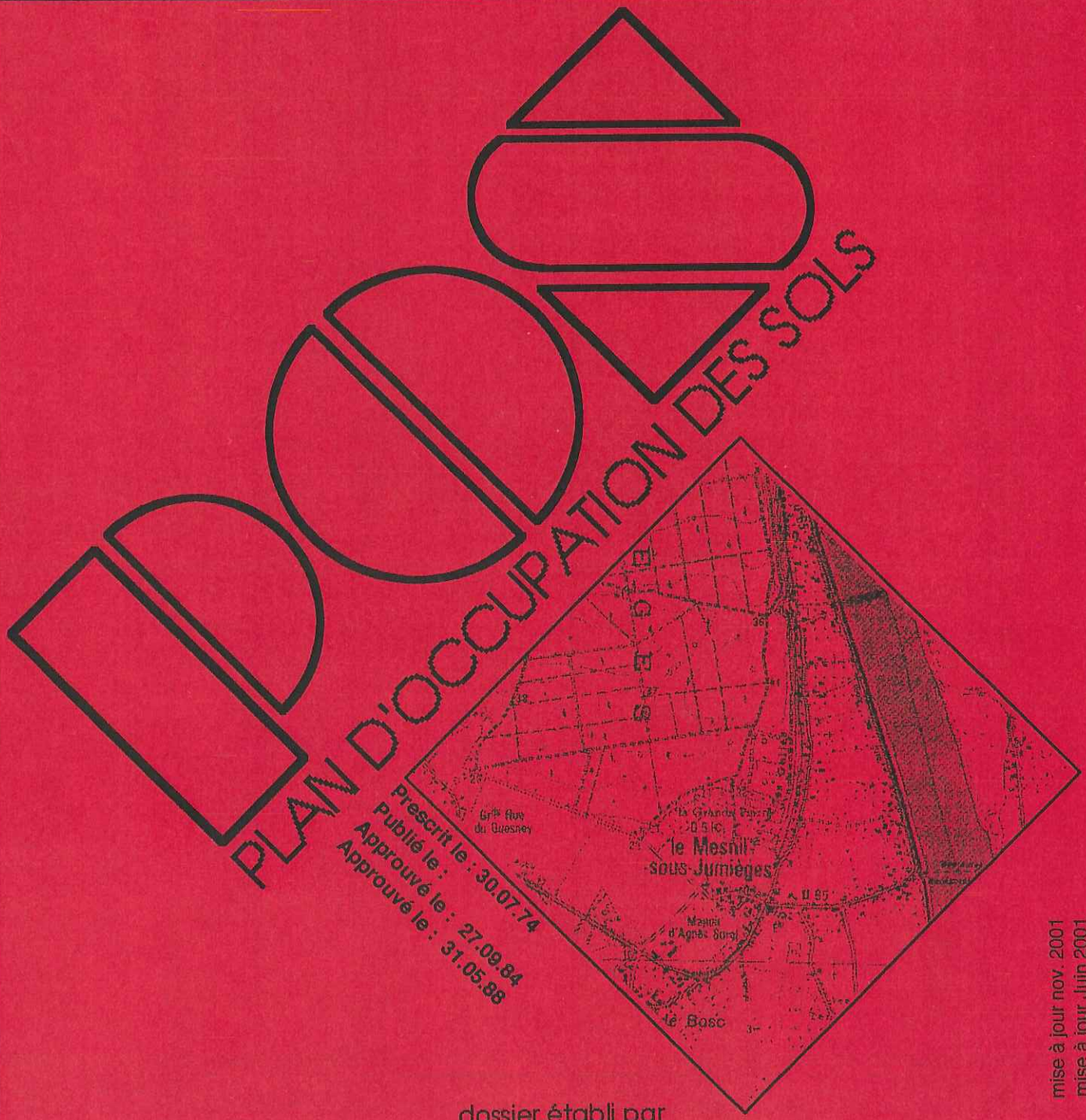
canton de
DUCLAIR

MESNIL SOUS JUMIEGES

le halage - étude paysagère

3384 **8**

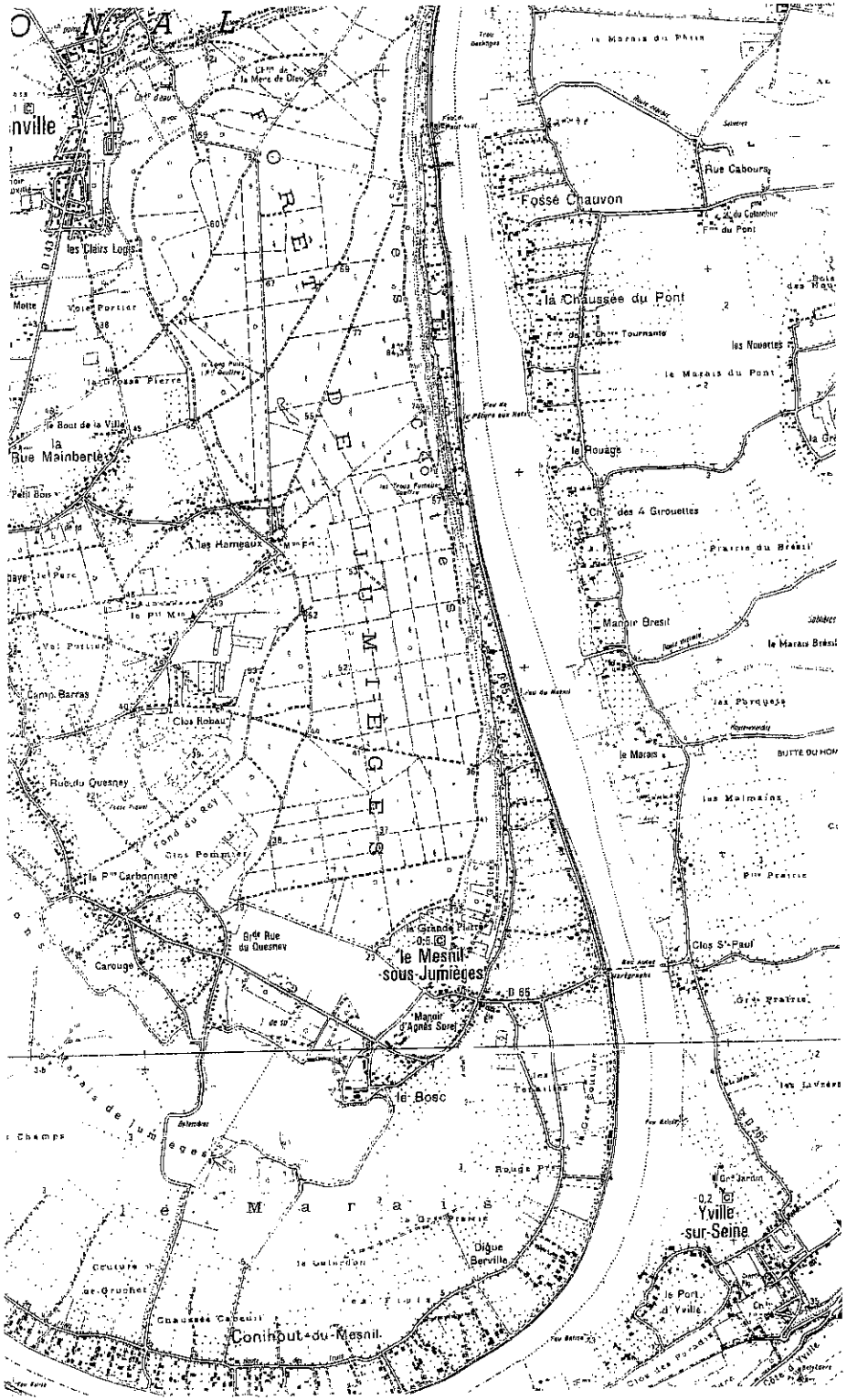


dossier établi par

SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE D'ARCHITECTURE
robinne ropers gourdin
cabinet d'architectes
La Vatine 76130 Mont Saint Aignan
t: 02 35 61 41 41 fax: 02 35 61 72 15

REVISION

Prescrite le : .....03.04.1990.....
Arrêtée le : .....12.01.2001.....
Approuvée le : .....



Commune de MESNIL SOUS JUMIEGES

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Le Halage
étude paysagère
analyse et proposition.

Pour répondre à la demande et de la collectivité et des partenaires, soucieux de protéger le patrimoine fruitier de la boucle de Jumièges, l' étude ci après a pour objet de voir , dans le but premier de sauver des vergers en péril, dans quelles conditions quelques constructions peuvent être intégréesdans le secteur .

A partir de l'occupation du sol et de l'analyse agricole établie par la chambre d'Agriculture, une étude paysagère, forcément subjective, mais qui s'est essentiellement voulu positive, a été établie à l'échelle du 1/2500, sur la base d'une découpe par parcelle (pas obligatoirement cadastrale) mais telle que visible sur le terrain. Ces parcelles sont numérotées à partir de DUCLAIR de 1 à 81 dans la partie longeant la Seine, de 82 à 91, dans sa partie perpendiculaire, jusqu'à la rue de l'église, et de 92 à 110 dans le chemin de la Côte. Les photos les plus caractéristiques ont été prises et portent le n° correspondant au terrain considéré. Un descriptif sommaire par parcelle, en fin de la présente note , évoque successivement : le traitement de l'accottement entre voirie et clôture, la clôture, le traitement de l'espace libre , la ou les constructions principales, les annexes, enfin la falaise.

Cette analyse, avant de faire des propositions, nous a permis de classer, d'une manière forcément caricaturale, les éléments de paysage, plantés aussi bien que construits, en trois catégories

- « qualitative », donc à conserver, mais aussi à magnifier ou à faire évoluer dans le même sens : Ce sont des ensembles, presque tous traditionnels , mélangeant bâti , clôture (ou absence de clôture) et végétation dans une ambiance qu'on pourrait globalement qualifier d'exemplaire.

- « neutre ou améliorable » : éléments construits ou plantés sans intérêt particulier, souvent parce qu' on ressent un manque dans la paysage , parfois sans même sans le percevoir immédiatement . Ce sera plus affaire de persuasion, de pédagogie et pourquoi pas d'aide sous une forme ou sous une autre.

- La dernière qu'on a qualifié de « dommage » , mais dont il ne faut pas obligatoirement désespérer, même si l'implantation d'une construction récente, par exemple, ne peut pas par définition être modifiée.

STE CIVILE PROFESSIONNELLE D'ARCHITECTURE
robinne ropers gourdin
architectes

12/6/01

Schématiquement, les grandes observations sont les suivantes :

- Le traitement de l'accottement n'est pas neutre . Il serait intéressant de la laisser en herbe, en minimisant les parties revêtues qui ne devraient pas être asphaltées, mais traitées en tout venant compacté ou en gravillon .

- La clôture ou l'absence de clôture compte beaucoup dans le paysage , sans oublier d'y ajouter les réseaux aériens, qui sont d'autant plus gênants que le fond planté de la falaise s'éloigne de la route. Les plus belles clôtures sont celles qui sont quasiment invisibles comme les barbelés ou le grillage à moutons. Le paysage supporte aisément les clôtures végétales d'essences composites ou uniques de la région comme la charmille, Elles sont intéressante quand il y a quelque chose à cacher . Les thuyas et plus encore les lauriers du Caucase s'intègrent mal. Quand aux clôtures minérales , si les lices paddock s'inscrivent sans dificultés quand elles ne sont pas trop blanches , les murets pleins, en pierre ou en béton, les poteaux en faux appareillages ou les grilles en faux fer forgé sont du plus mauvais effet .

- Le jardin ou la cour dépendent en grande partie de l'espace disponible. C'est peut-être là le problème primordial, car là où l'espace existe , même s'il n'est pas actuellement traité dans l'esprit de la route des fruits , il n'est pas impensable que la situation puisse évoluer. C'est le plus grand reproche qu'on puisse faire à des constructions récentes, certaines de grande qualité , mais qui n'ont pris en compte que leur intérêt particulier de vue directe et sans obstacle vers la Seine , sans prendre en compte l'intérêt général qui va justement dans le sens contraire. Ce sont des jardins de type urbain , totalement inadaptés au paysage , tant dans leur forme que dans les essences mises en place ou encore des annexes laides qui mériteraient d'être masquées.

- Pour les constructions, leur principal défaut sur le plan du paysage est d'être et trop proche de la route, sans grande possibilité d' accompagnement végétal adapté , aussi bien en façade que latéralement . Dans un paysage de qualité, et quelque soit l'intérêt de la construction , son plus grand mérite serait de se deviner derrière les végétaux.

- Le décor de la falaise, craie ou boisement constitue un fond planté qui compte beaucoup . On a pu remarquer quelques éboulis, qui ne semblent pas présenter d'énormes dangers, mais le respect des aléas de risque indiqués au « porter à connaissance » est obligatoirement à prendre en compte.

- Enfin, c'est le morcellement en parcelles, perpendiculaires à la Seine qui rompt l'entité du paysage, en le perturbant, alors que la caractéristique d'un paysage arboricole est basé sur le linéaire. C'est ce qui nous fait proposer , compte tenu des vergers à préserver, un minimum parcellaire important, justifié également par les problèmes d'assainissement , qui ne doit pas être inférieur à 1Ha.

A partir de ces documents et de l'opinion qu'un professionnel se fait du maintien et de la remise en valeur de la route des fruits, la proposition d'aménagement et de prise en compte par le POS est la suivante, en notant que le classement n'a qu'un importance relative, l'essentiel étant de rendre clair les grandes orientations et de les faire respecter.

- Dans toute la partie de risques d'aléas forts d'effondrement de falaise , déjà partiellement construite, classement en ND indicé « r » où les constructions peuvent être entretenues, mais non aggrandies, en raison du risque . Le caractère « arboricole » devra y être affirmé.

- Dans toute la partie de vergers à l'abandon, d'urbanisation diffuse, et encore d'aspect agricole, malgré le caractère de pointillisme qu'on considère comme un moindre mal, et sous réserve
- du maintien et de réhabilitation du verger sur l'ensemble du terrain, sauf emprise de construction ne devant pas dépasser 400m2.
- du recul des constructions maximal, mais ne pouvant être inférieur à 50m de l'alignement.
- d'un terrain minimum de 10.000 m2 : Affirmation de l'aspect arboricole, mais avec prise en compte de l'existant, et souhait d'amélioration pour intégration, classement en NB indicé « b » . permettant de trouver 7 maisons neuves et 2 réhabilitations.

Dans tous les cas, les constructions devraient être pratiquement invisibles depuis la RD, et bien s'intégrer comme celà est aujourd'hui le cas sur 2 parcelles clairement repérées.

- Le reste du Halage, y compris les maisons existantes sera classé en NC indicé « a » , autorisant la transformation de bâtiments agricoles désaffectés , mais avec des contraintes d'aspect pour les clôtures et les nouveaux bâtiments également implantés avec un recul de 50 m.

Le groupe de travail unanime a donné son accord sur ces dispositions au cours de la réunion N° 18 du 21 novembre 2000.
C'est donc sur cette base que le plan de zonage a été établi pour l'ensemble du halage. .

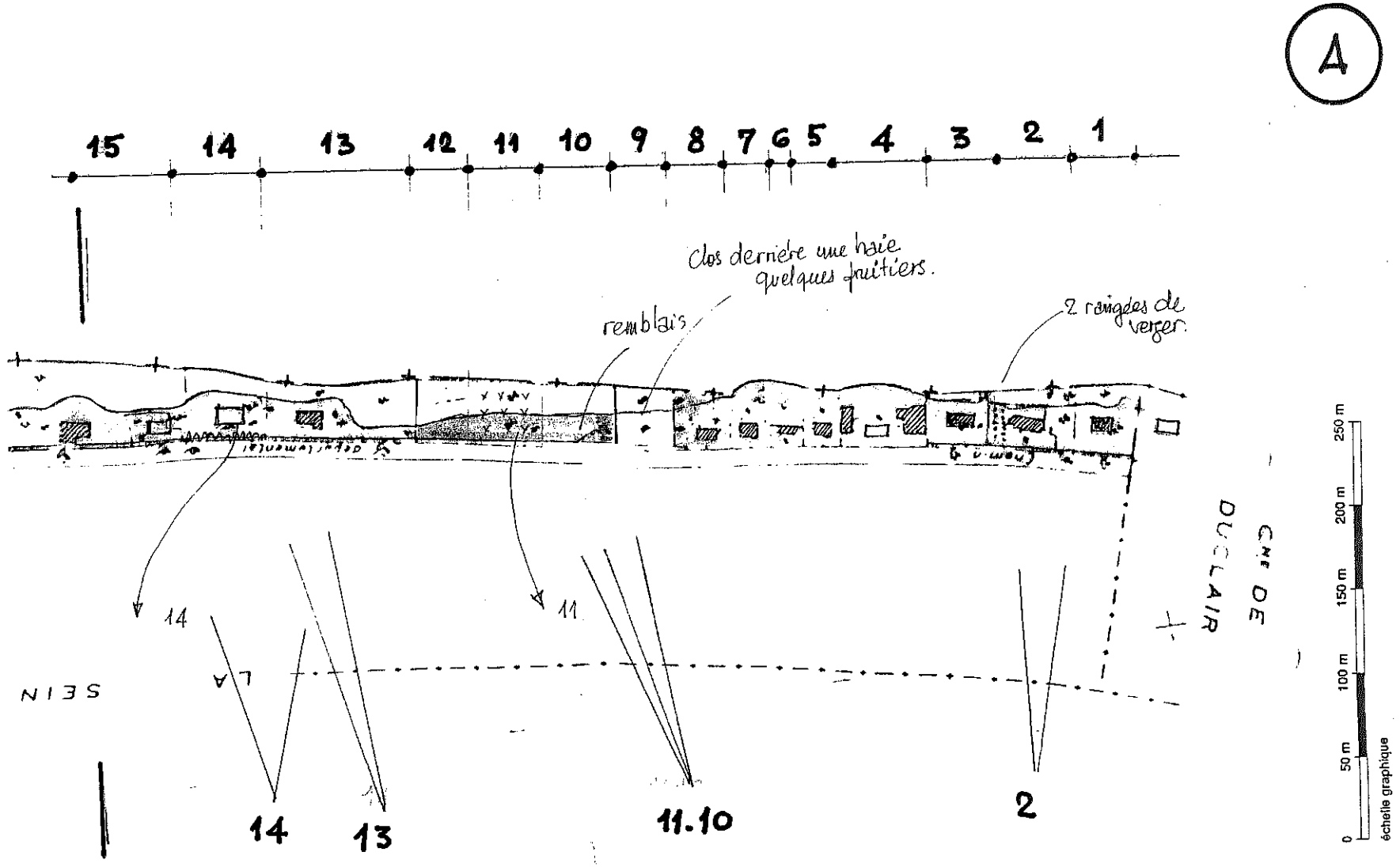
Mais, il ne faut pas se contenter de l'aspect réglementaire. Le conseil parait indispensable pour convaincre des propriétaires, sûrs de le bon droit (et de leur bon goût) pour que leur propriété s'intègre d'une façon plus harmonieuse dans le contexte paysager , soit en plantant des fruitiers là où l'espace est nu, soit en faisant évoluer leur jardin dans un esprit plus cohérent avec l'environnement.

La présence du « Parc des Boucles de la Seine Normande », et des conseillers mis gracieusement à la disposition du public, doit garantir non seulement la préservation , mais aussi la mise en valeur de toute la boucle de Jumièges.

L'urbaniste soussigné
Alain ROBINNE.

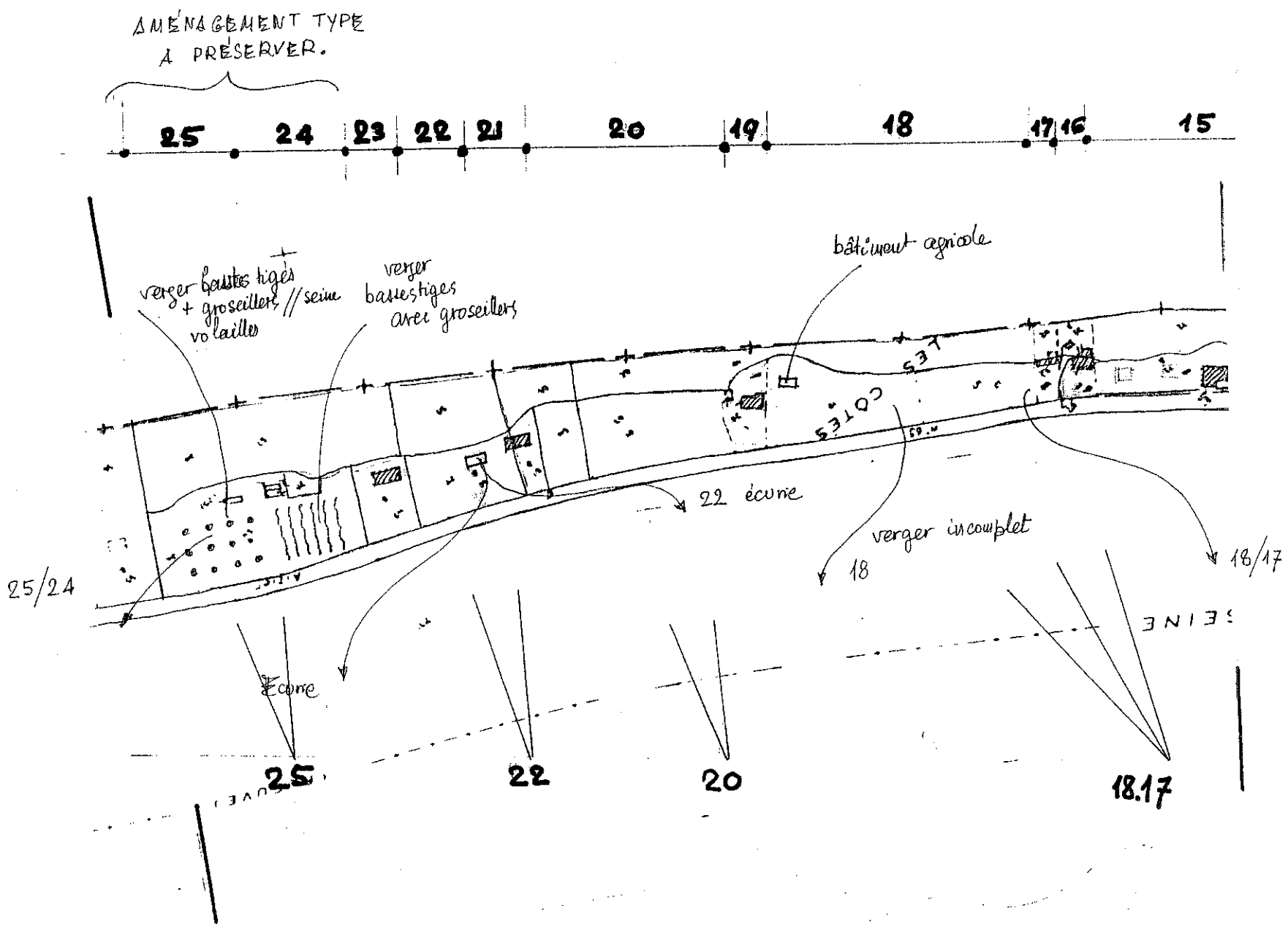
le 12 juin 2001

STE CIVILE PROFESSIONNELLE D'ARCHITECTURE
robinne ropers gourdin
cabinet
architectes

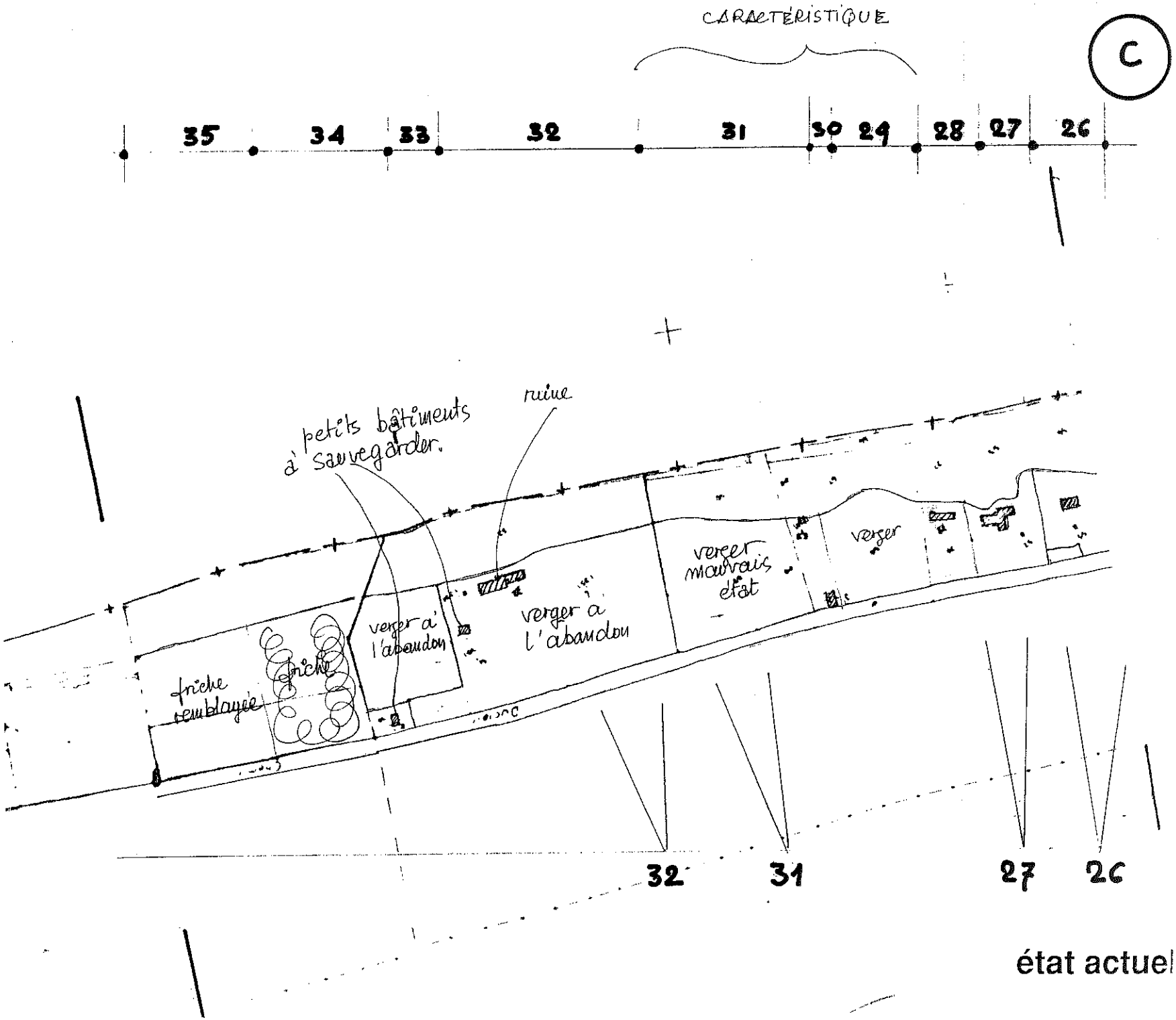

A
15
14
13
12
11
10
9
8
7
6
5
4
3
2
1
Clos dernière une haie quelques fruitiers.
remblais
2 rangées de verger
14
11
LA
SEIN
14
13
11.10
2
CNE DE DUCLAIR
0
50 m
100 m
150 m
200 m
250 m
échelle graphique

état actuel

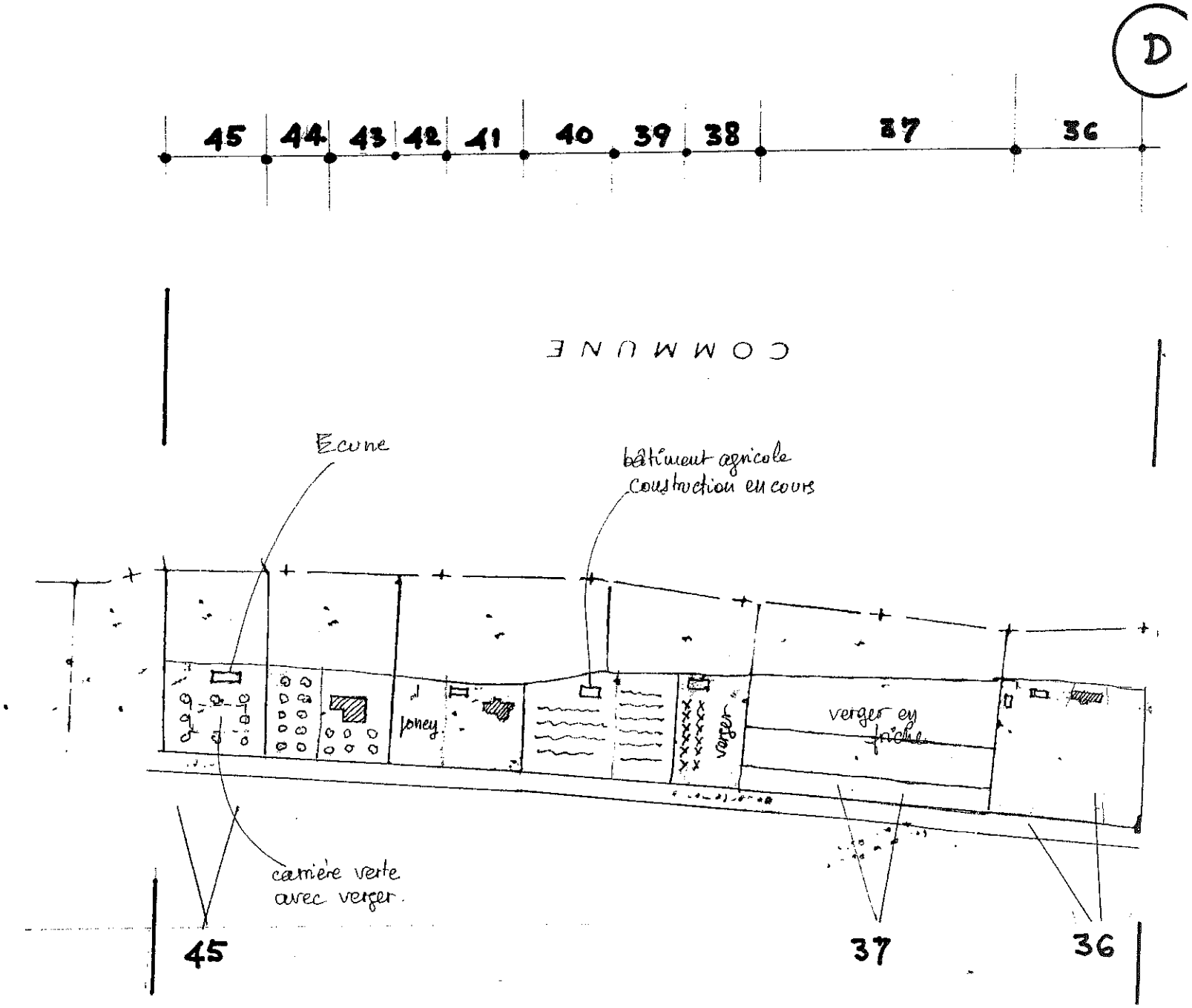
B


AMÉNAGEMENT TYPE
A PRÉSERVER.
25
24
23
22
21
20
19
18
17
16
15
verger hautes tiges + groseilliers // seine volailles
verger basses tiges avec groseilliers
bâtiment agricole
22 écurie
verger incomplet
18
18/17
25/24
Écurie
25
22
20
18.17
SEINE

état actue

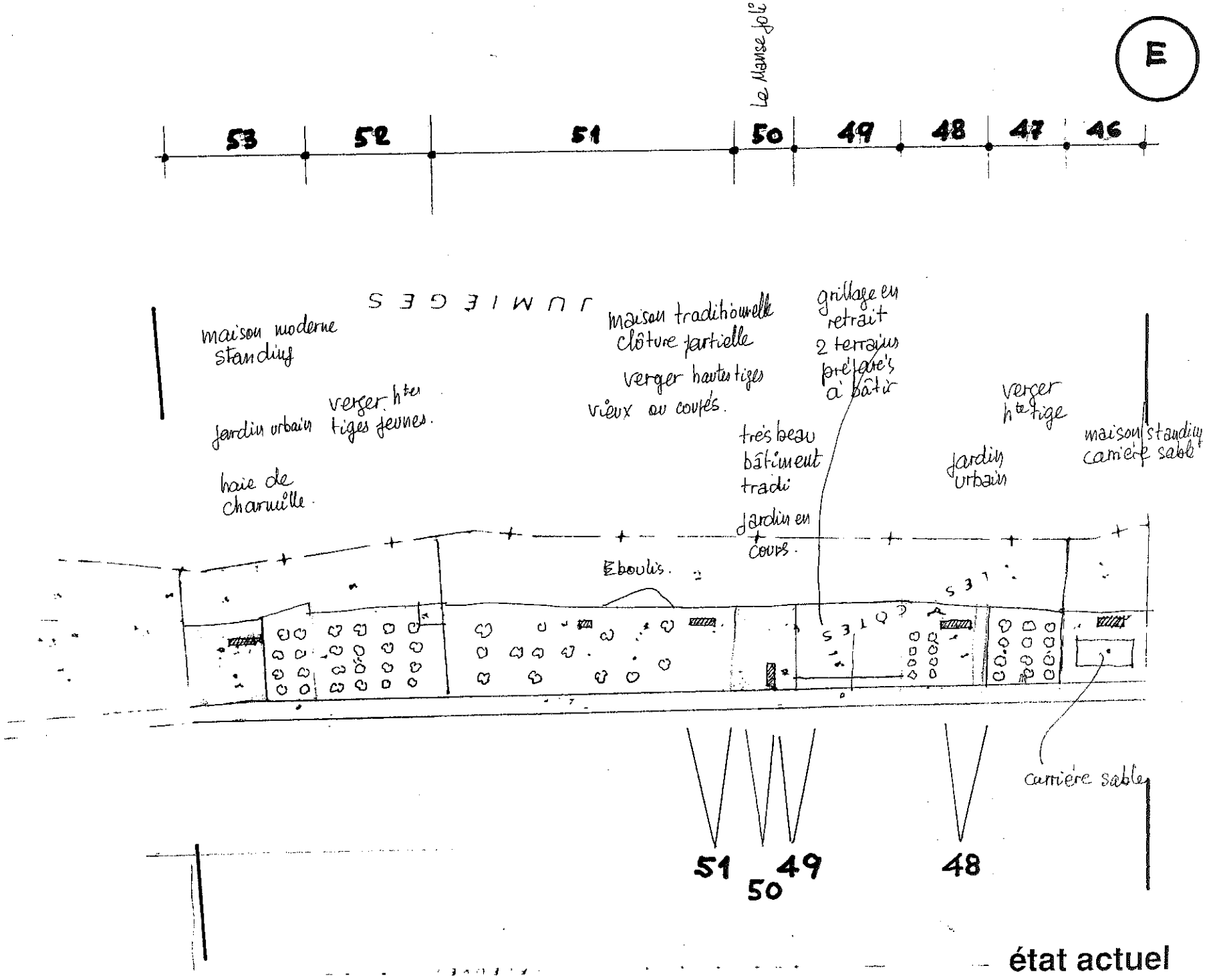

C
CARACTÉRISTIQUE
35
34
33
32
31
30
29
28
27
26
ruine
à petits bâtiments à sauvegarder.
friche
friche remblayée
verger à l'abandon
verger à l'abandon
verger mauvais état
verger
32
31
27
26

état actuel


D
45
44
43
42
41
40
39
38
37
36
COMMUNE
Ecune
bâtiment agricole
construction en cours
poney
verger
verger en friche
carrière verte
avec verger
45
37
36

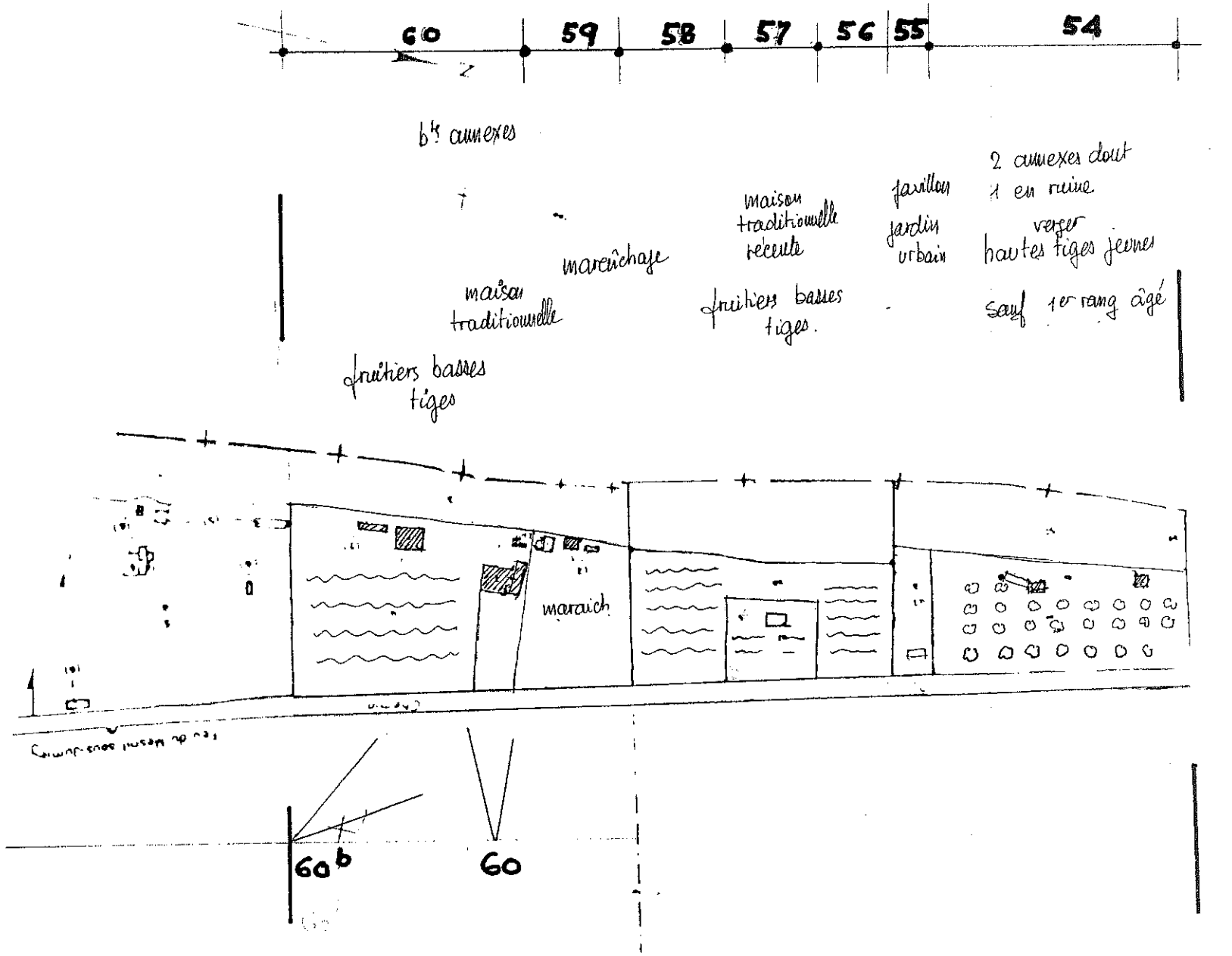
état actuel

E



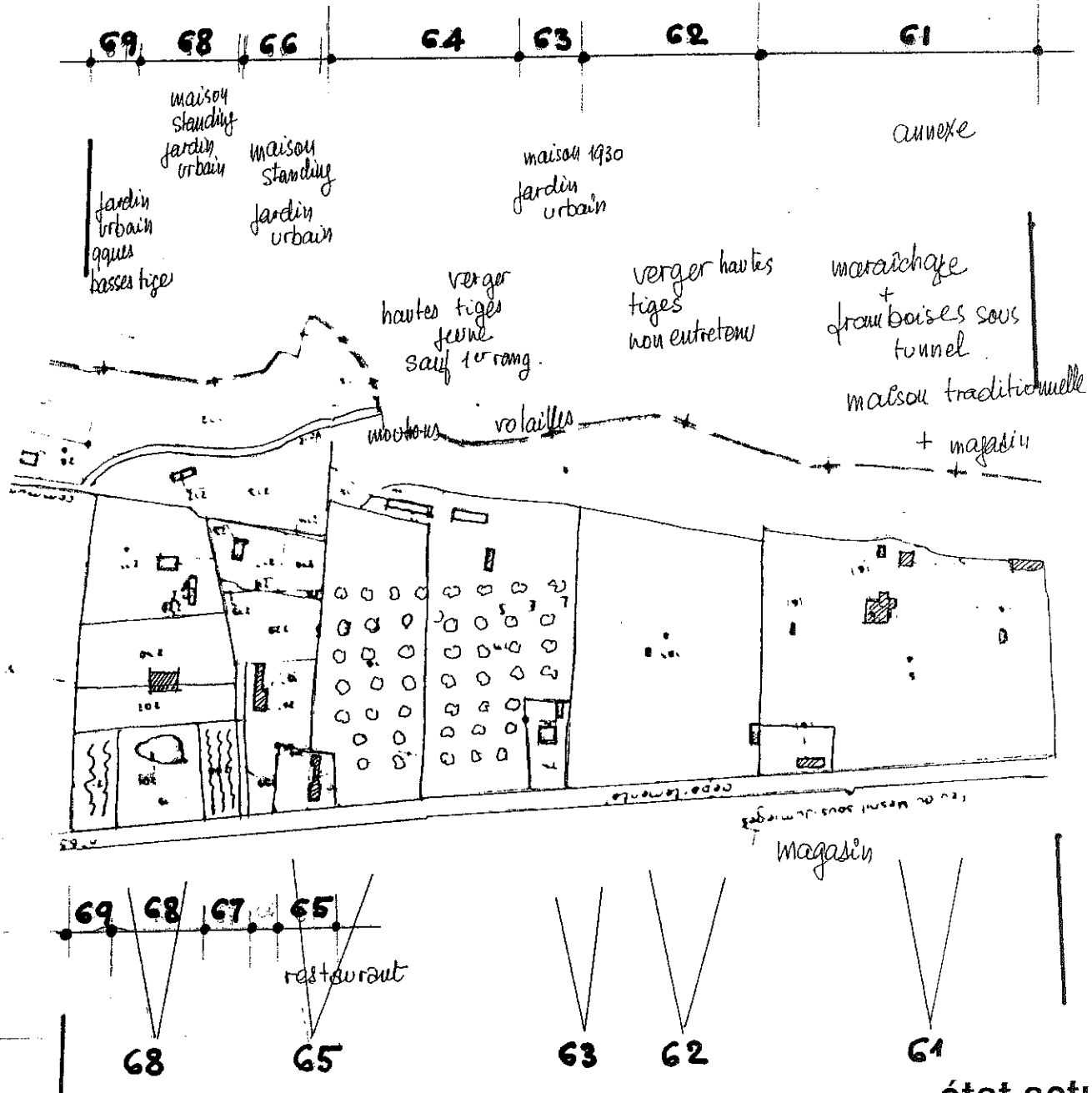
état actuel

F

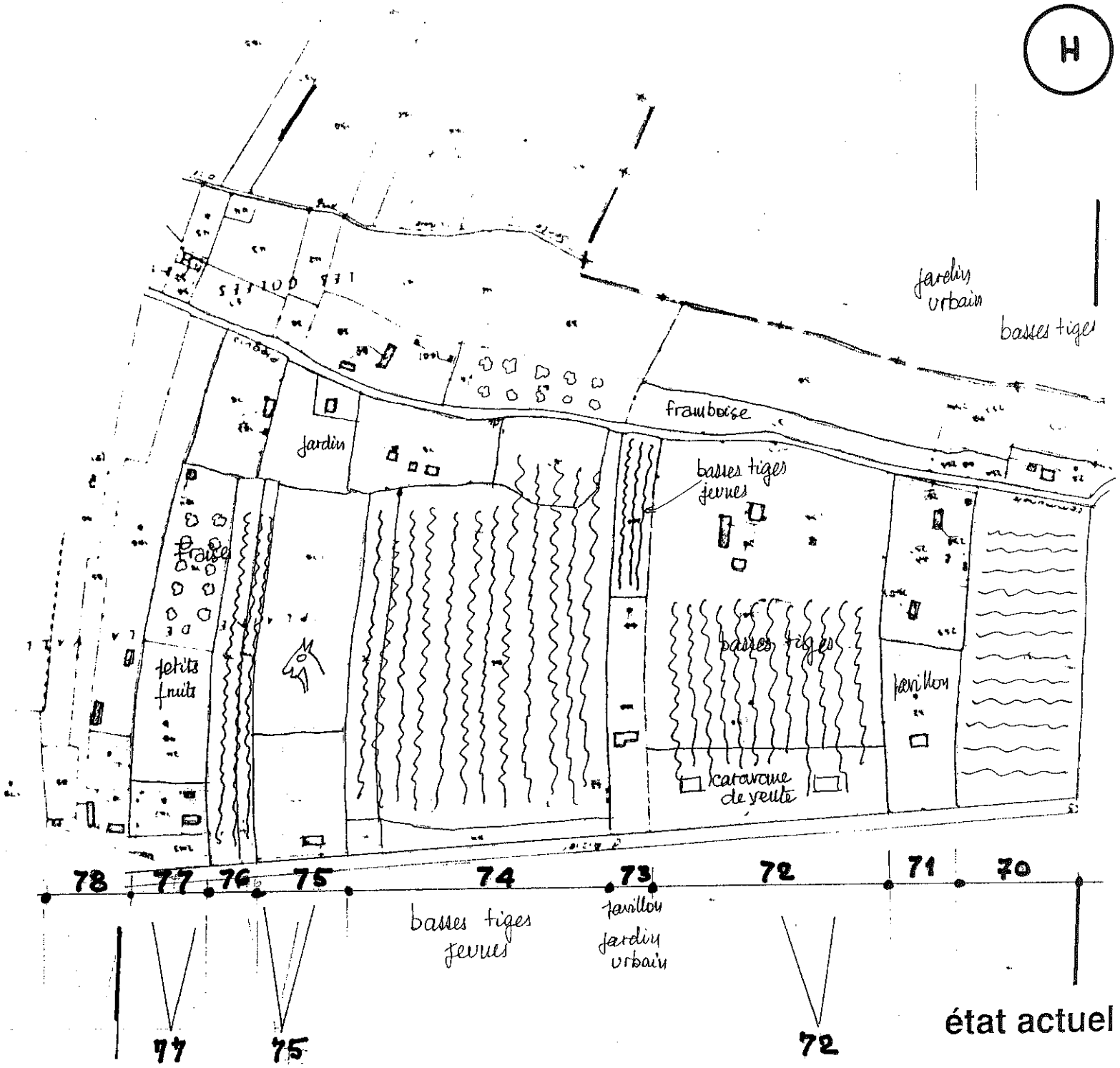


état actuel

G



état actuel


H
jardin urbain
basses tiges
framboise
jardin
basses tiges jeunes
fraise
petits fruits
basses tiges
pavillon
caravane de veille
78
77
76
75
74
73
72
71
70
basses tiges jeunes
pavillon
jardin urbain
77
75
72

état actuel

état actuel
I
Place publique
Grande rue
prairie
prairie
prairie
friche
basses tiges
Ducloir
maison standing
maison standing
81
80
79
Bac de Mesnil-sous-Jumièges

POS MESNIL sous JUMIEGES

Le Halage

ANALYSE PAR PARCELLE

N°	accottement	clôture	jardin	construction principale	annexes	falaise
1	herbe	grillage	gazon potager	ordinaire véranda		abrupt
2	gravillon	grillage	potager	tradition.		"
3	herbe	grillage	gazon fruitier	moderne tradition.		"
4	herbe gravillon	grillage haie	cour grands thuyas	hangar expo		"
5	gravillon	béton et végét.	petite cour	moderne moellon	appentis arrière	"
6	gravillon	lice sur murette	petite cour gazon	ordinaire	appentis garage arrière	"
7	"	"	"	ordinaire moellon	"	"
8	"	grillage	cour	baraquement	"	"
9	herbe	haie dense	clos planté		petit bâtiment	"
10	herbe	grillage	non entretenu	remblai partiel	(chutes de pierres)	"
11	herbe	grillage (barrière bois)	clos planté (avec fleurettes!)		cabane jardin	"
12	herbe	barbelé	herbe- (très étroit) 1 cerisier			"
13	herbe	grillage barrière espagnole entre piles	gazon et bouleaux	moderne pierre		"
14	herbe	végétale et thuyas	quelques fruitiers poney	invisible		"
15	herbe	grillage et thuyas	courette + gazon et gravillons à côté jardin ?	moderne pierre		"
16	gravillon	lice sur murette et végétaux	cour	ordinaire véranda	appentis	"
17	gravillon	murette et thuyas	cour gravillonnée	ensemble 1 pente	"	"
18	herbe	barbelé	clos fruitier hautes tiges		bât. agricole	" éboulis
19	herbe	grillage	potager + fruitier latéral	tradition.	garage	"
20	herbe	barbelé	clos fruitier (4 rangées x 6)			"

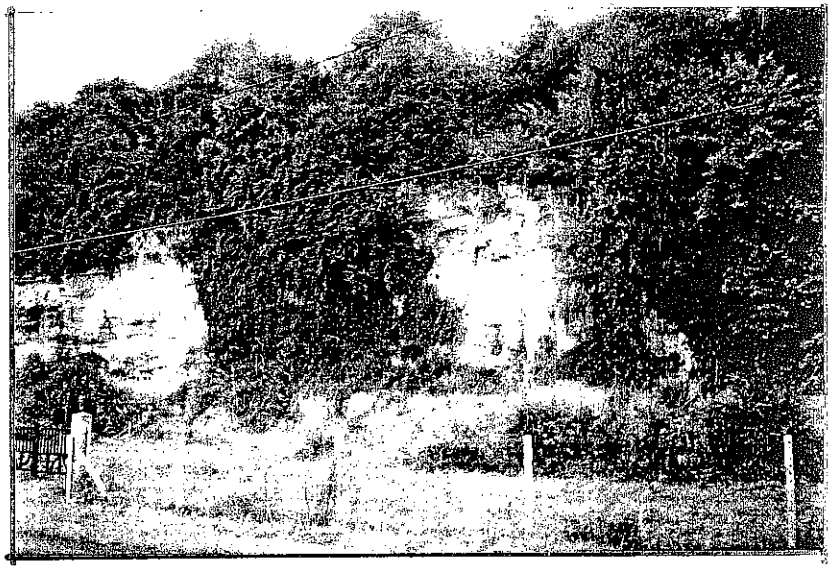
SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE D'ARCHITECTURE
robinne ropers gourdin
cabinet c
architectes
La Vatine 76130 Mont Saint Aignan
t: 02 35 61 41 41 fax: 02 35 61 72 15

N°	accottement	clôture	jardin	construction principale	annexes	falaise
21	herbe	paddock porte bois + piles et lauriers	urbain	tradition. luxe		abrupt boisé
22	herbe	paddock	carrière (inond.)	écurie		" "
23	herbe	paddock s/muret	grande cour en 2 fruitiers	tradition. luxe		" "
24	herbe	grillage	fruitier basse tige groseilles	tradition.		" "
25	herbe	grillage	fruitier haute tige volaille	1 poulailler tradition.		" "
26	herbe	grillage + auvent	2 rangs de fruitier sur potager	maison ordinaire		" "
27	herbe	grillage	urbain	tradition. luxe		" "
28	"	"	clos planté haute tige	tradition.		" "
29	"	"	"			" "
30	herbe et asphalte	grillage	clos planté	tradition. bordure route	cellier	" "
31	herbe	grillage + barbelé	clos planté haute tige			" "
32	herbe	barbelé	clos à l'abandon	ruines		" "
33	herbe	grillage	clos à l'abandon	1 maison abandonnée		
34	herbe	grillage	friche saules, etc.			" "
35	herbe	grillage	remblais, friche			" "
36	herbe	grillage poteaux blancs latéralement fruitiers	urbain	tradition.	bâtiment tradition.	" "
37	herbe	barbelés	friche clos planté			" "
38	asphalte	retrait	verger (sauf 2 alignemt)		tradition.	" "
39	herbe	grillage	basses tiges//Seine		bât.agricole	" "
40	"	"	"		"	" "
41	herbe tondue	grillage + variés	urbain	moderne		" "
42	"	grillage	clos poney			" "
43	"	grillage + porte retrait	cour plantée	moderne		" "
44	herbe	grillage	clos haute tige récent, soigné			" "
45	herbe	grillage	carrière, verger 3 arbres en avant		écuries	" "

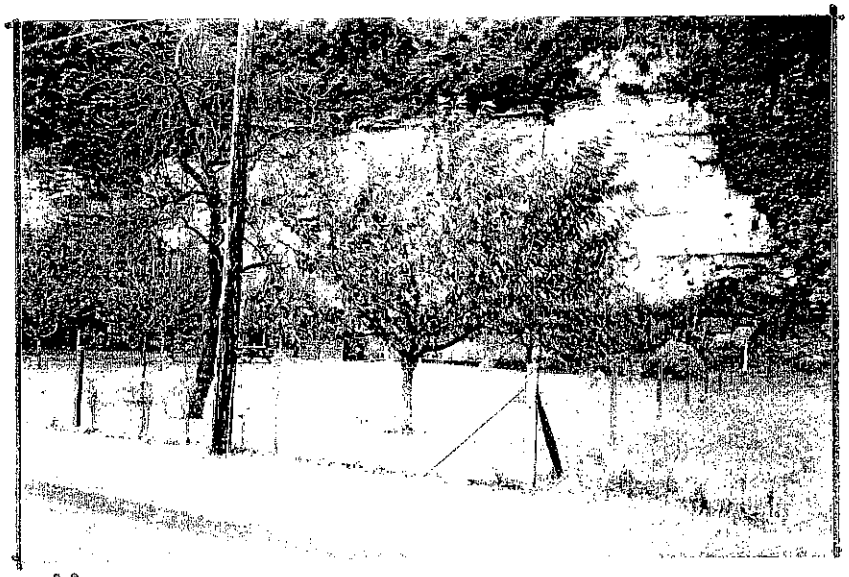
N°	accottement	clôture	jardin	construction principale	annexes	falaise
46	herbe	grillage barrière retrait	carrières, sable inond.	standing		abrupt boisé
47	herbe	grillage	verger haute tige			" "
48	herbe	grillage + composite	verger haute tige et jardin urbain ?	tradition.luxe		" "
49	herbe	grillage en retrait charmille	boîte à lettres 2 terrains préparés à bâtir (vendu ou à vendre)		?	" "
50	herbe	grillage + composite	clos civilisé	très belle tradition.		
51	herbe	pas de clôture ou barbelés fils chevaux	hautes tiges vieux et coupés chevaux	tradition.	petit bâtiment tradit.	(éboulis de falaise)
52	herbe	barbelés	hautes tiges jeunes		annexe laide	abrupt boisé
53	herbe	charmille	civilisé, verger	moderne, luxe		
54	herbe	barbelé	hautes tiges jeunes sauf 1er rang ancien inond.		annexe dont 1 ruine	" "
55	herbe	grillage potelets blancs	urbain	pavillon type	annexe	" "
56	herbe	barbelé	basses tiges// Seine dont 2 rang. ancien en arrière groseilles?			" "
57	herbe	barbelé	fruitiers basse tige	tradition. neuve		" "
58	herbe	"	fruitier	tradition.		" "
59	herbe	"	maraîchage			" "
60	herbe	"	basses tiges/ Seine et 1 rang ancien			" "
61	herbe	"	maraîch.+ framboises sous tunnel	tradition.	annexe	" "
62	gravier	barbelé et grillage	verger, friche haute tige ?			?
63	"	"	urbain	1 930		?
64	"	"	verger hte tige jeune sauf 1er rang volaille, moutons inond.			
65	"	pas de clôt.	(restaurant) parking de part et d'autre avec passage privé			
66	herbe	paddock	urbain grands thuyas	tradition.luxe		?
67	herbe	"	verger basse tige à la seine			

N°	accottement	clôture	jardin	construction principale	annexes	falaise
68	herbe	paddock et muret moellon	urbain	moderne, luxe		
69	herbe	paddock et variés	basse tige urbain			
70	herbe	paddock et grille	basse tige//seine inond.			
71	herbe	paddock et laurier	urbain (peupliers d'Italie)	ordinaire		
72	herbe	paddock blanc	basse tige anciens perpendic.à la seine	?		
73	herbe	paddock blanc et lauriers	urbain conifères			
74	herbe	barbelé une bande en friche inond.	basse tige jeunes perpendic.à la seine			
75	herbe	grillage	maraîchage friches, inond.			
76	herbe	sans clôture	5 rangées de b.tiges perpendic.à la seine			
77	herbe	grillage sur potelets béton	cour !! inond. reste de 3 fruitiers	ordinaire		
78	herbe	grillage	cour, conifères	ordinaire maison blanche		
79	herbe	végétale	clos devant la maison	standing		
80	herbe	paddock	mélange basse et haute tige, anciens en arrière, basse tige et groseilles	standing manque végétation devant la maison		
81	herbe	thuyas	fruitiers basses tiges, anciens			
82	herbe	barbelé	verger	standing tradition.	annexe qualité	

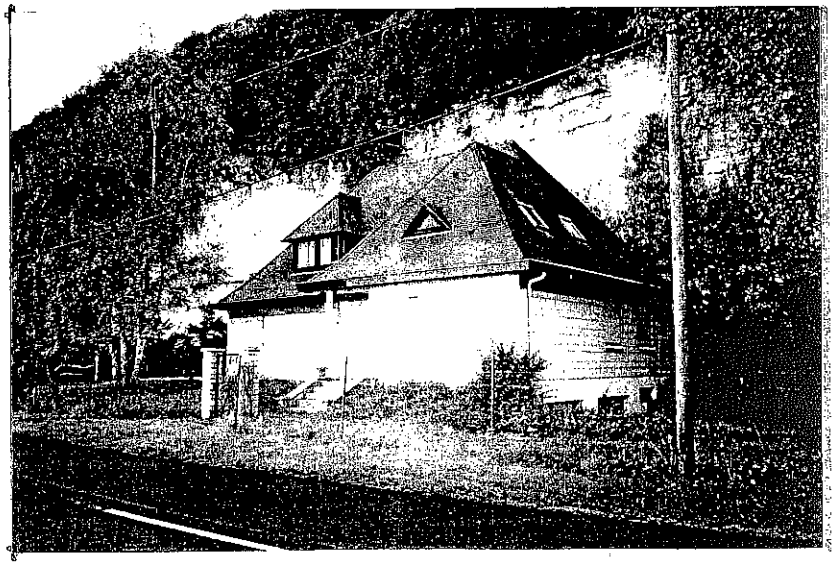
2



10



11

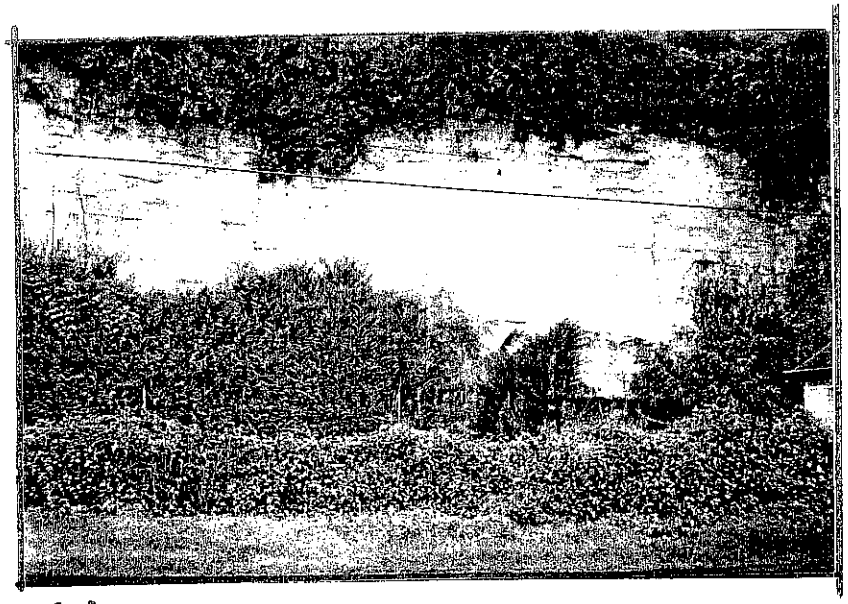


13

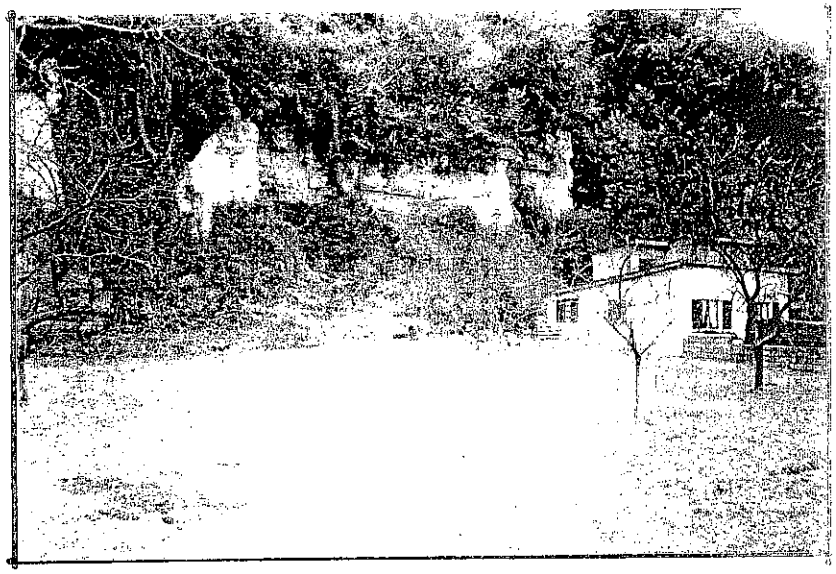
reportage photo

31/10/00

STE CIVILE PROFESSIONNELLE D'ARCHITECTURE
robinne ropers gourdin
architectes

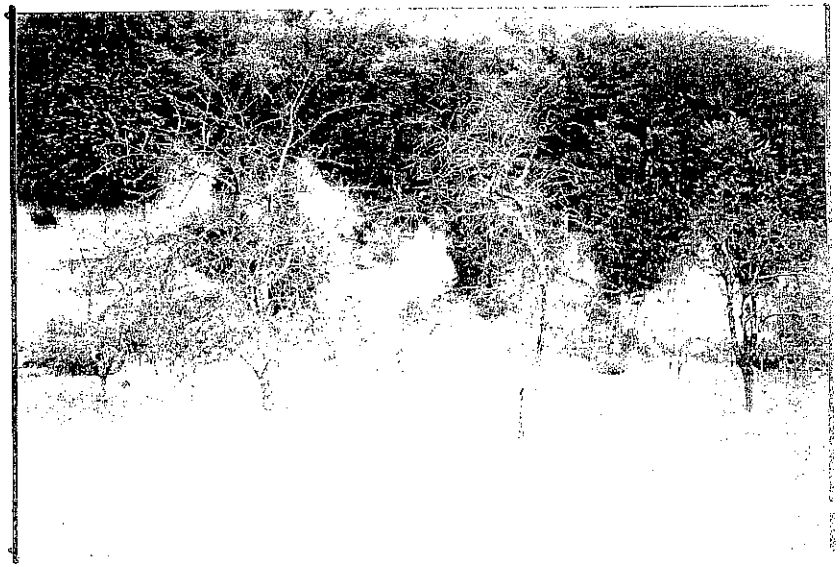


14



17

18

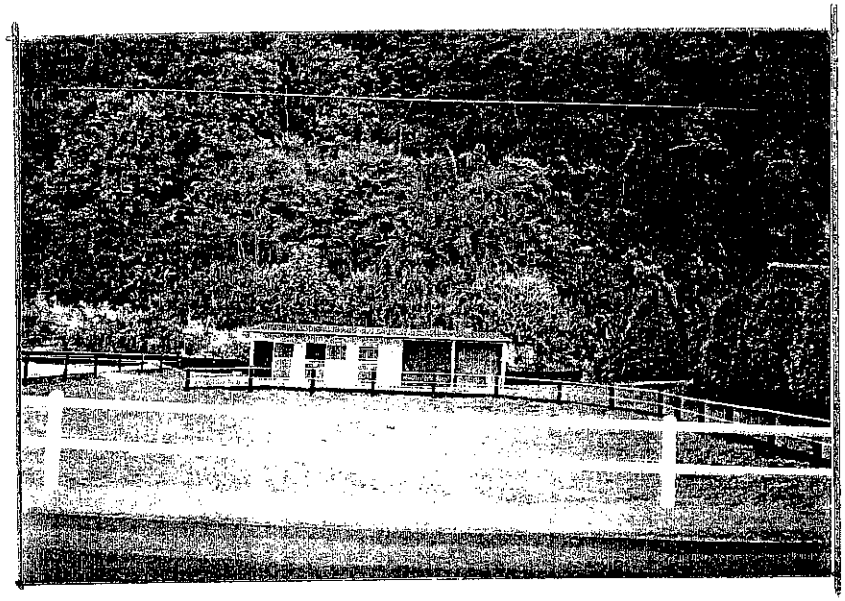


20

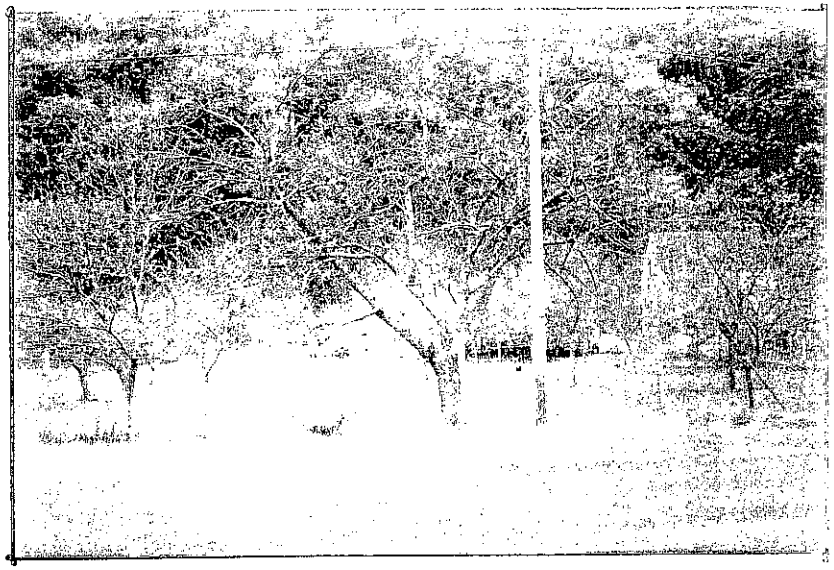
reportage photo

31/10/00

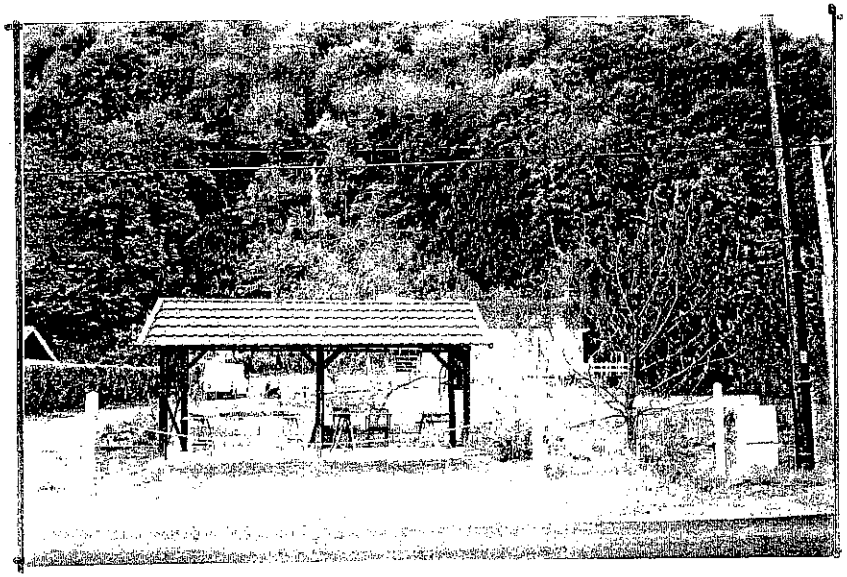
STE CIVILE PROFESSIONNELLE D'ARCHITECTURE
robinne ropers gourdin
architectes



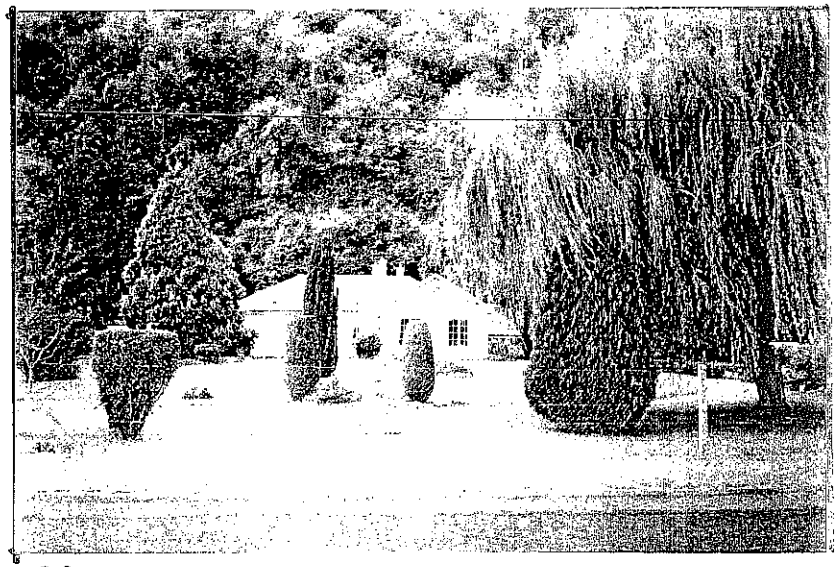
22



25



26



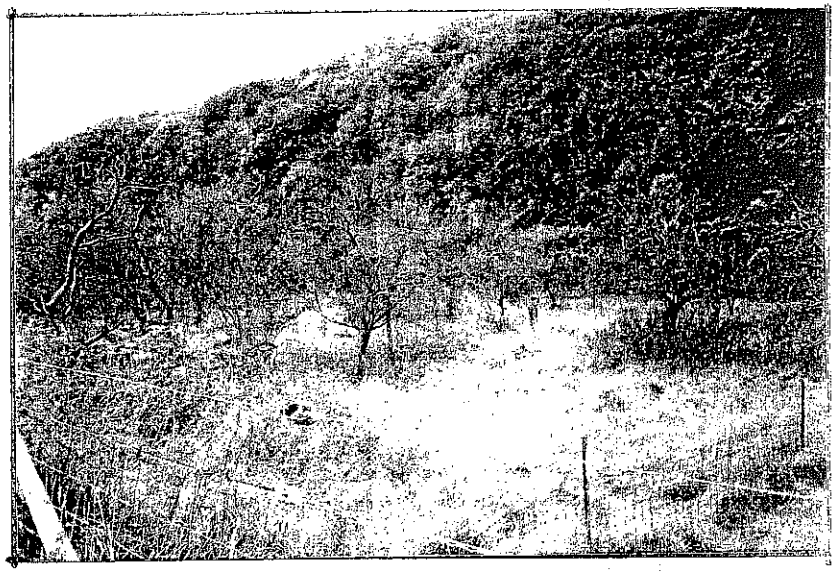
27

reportage photo

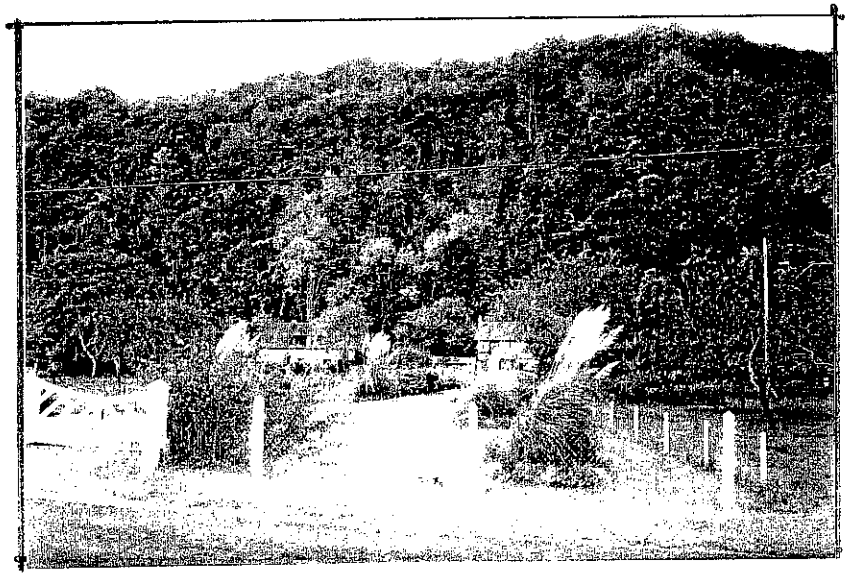
31/10/00

STÉ CIVILE PROFESSIONNELLE D'ARCHITECTURE
robinne ropers gourdin
architectes

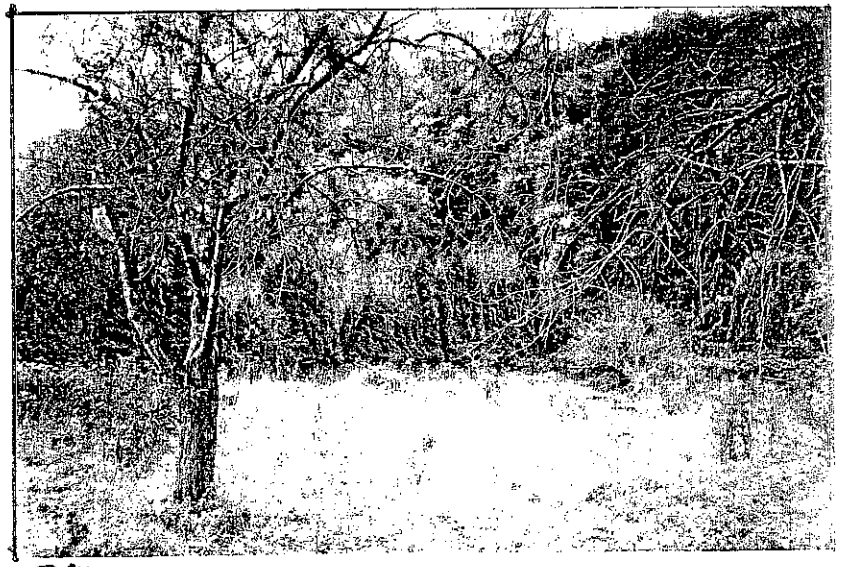
31



32



36



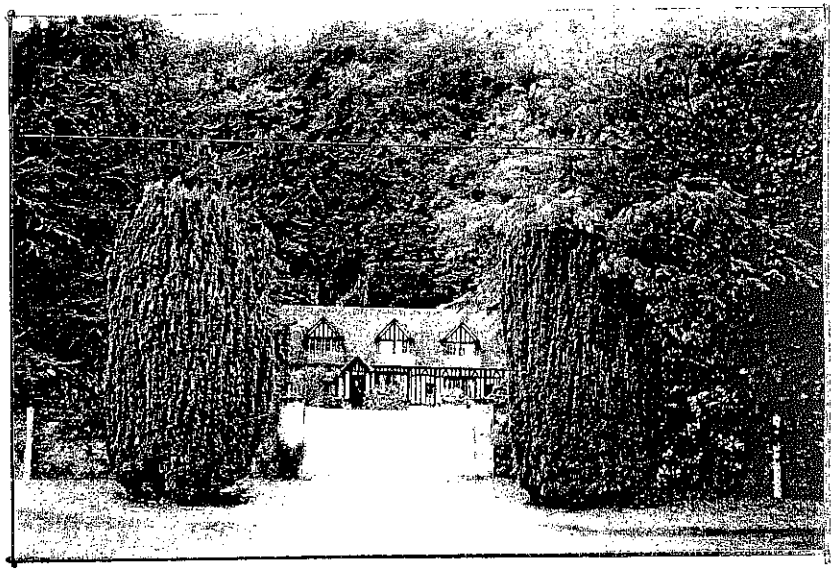
37

reportage photo

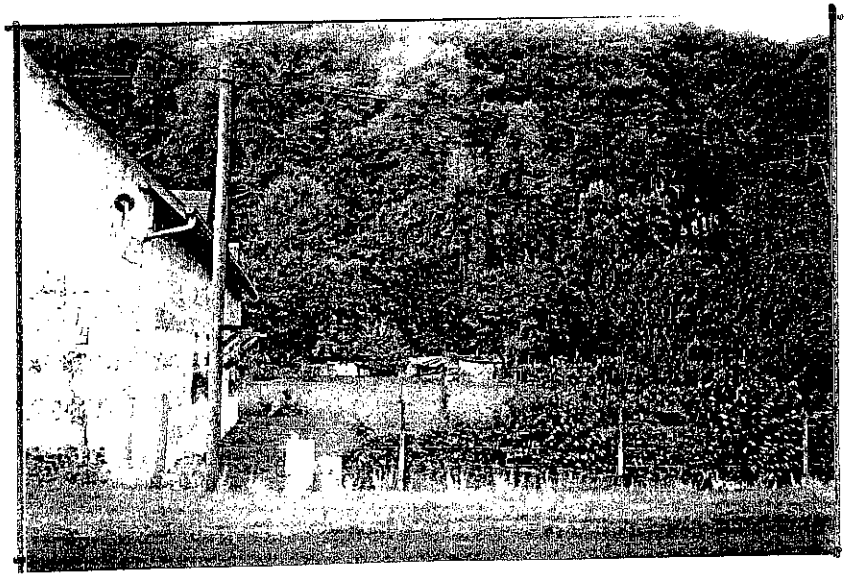
31/10/00

STE CIVILE PROFESSIONNELLE D'ARCHITECTURE
robinne ropers gourdin
architectes

45



48



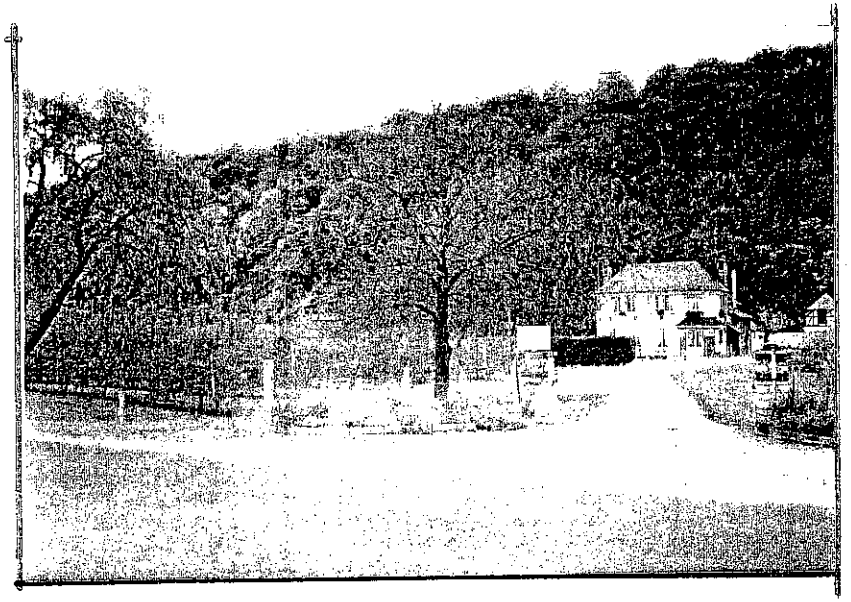
50

51

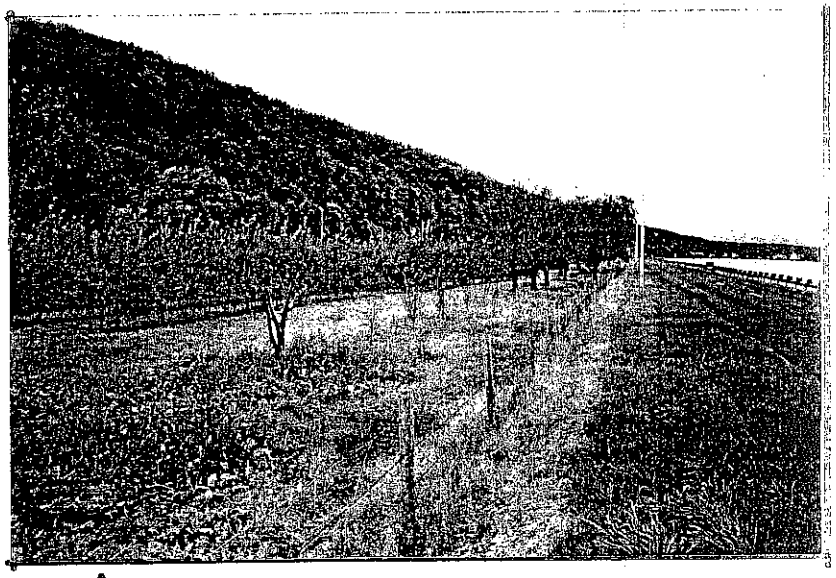
reportage photo

31/10/00

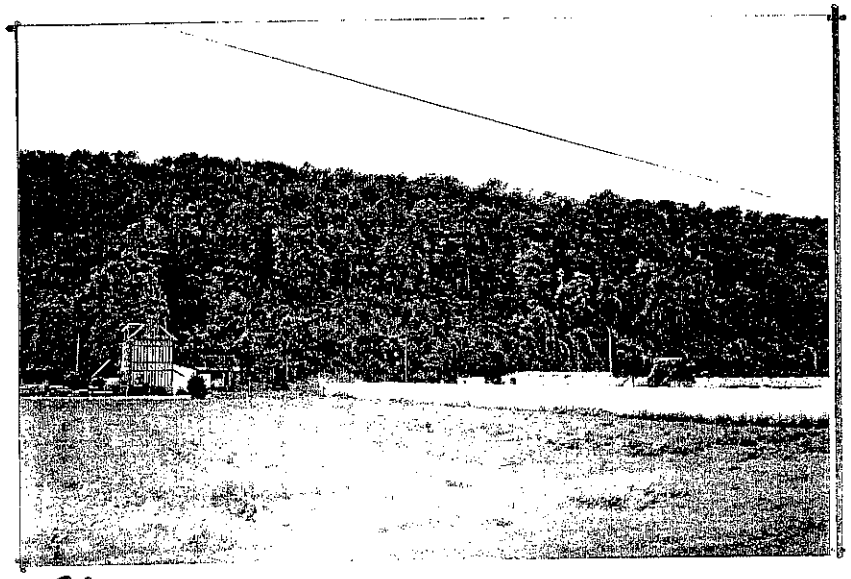
STE CIVILE PROFESSIONNELLE D'ARCHITECTURE
robinne ropers gourdin
architectes



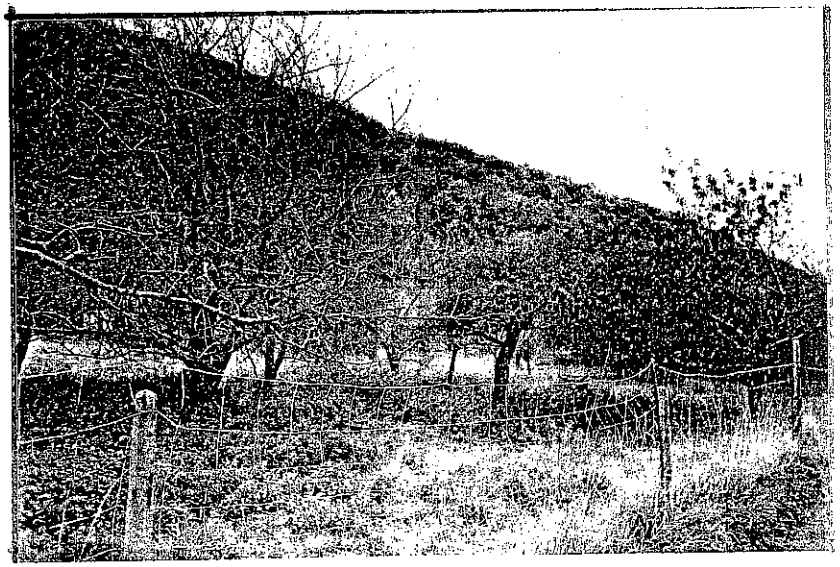
60



60 b



61

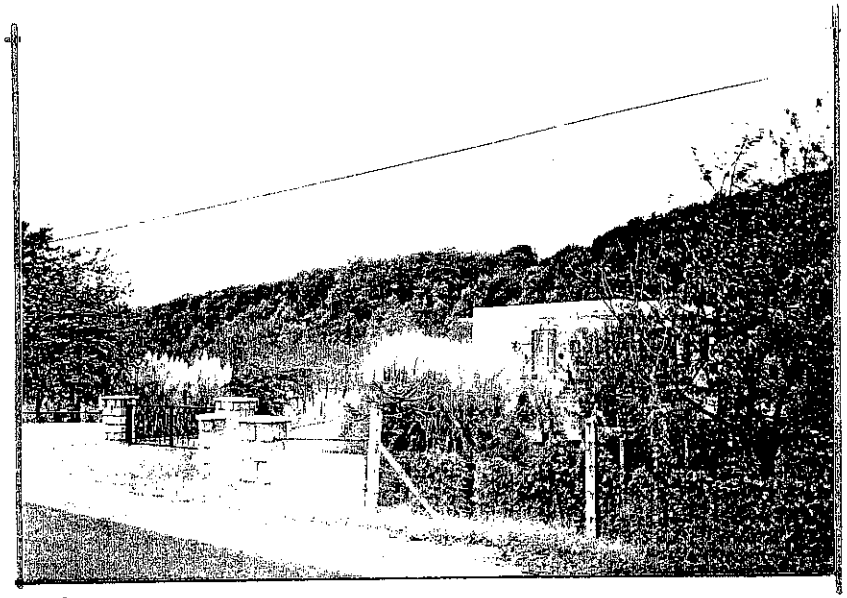


62

reportage photo

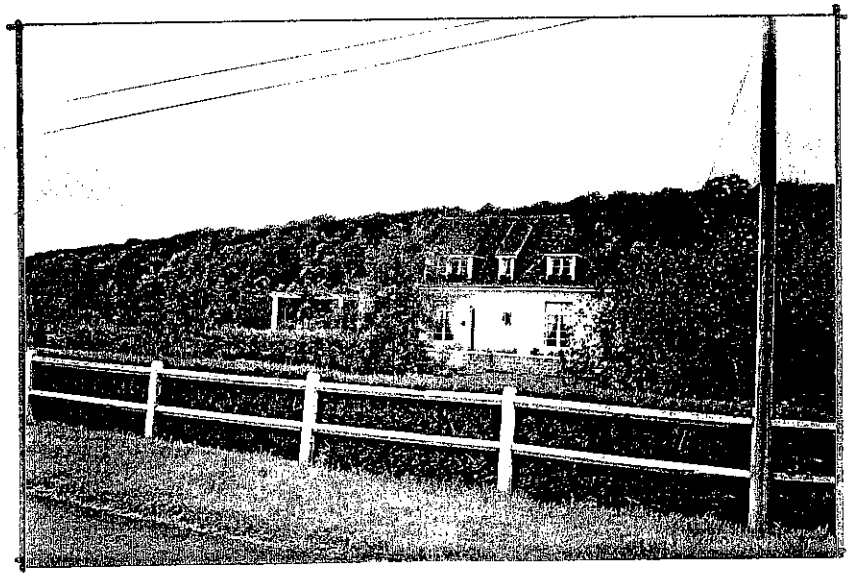
31/10/00

STE CIVILE PROFESSIONNELLE D'ARCHITECTURE
robinne ropers gourdin
architectes



63

65



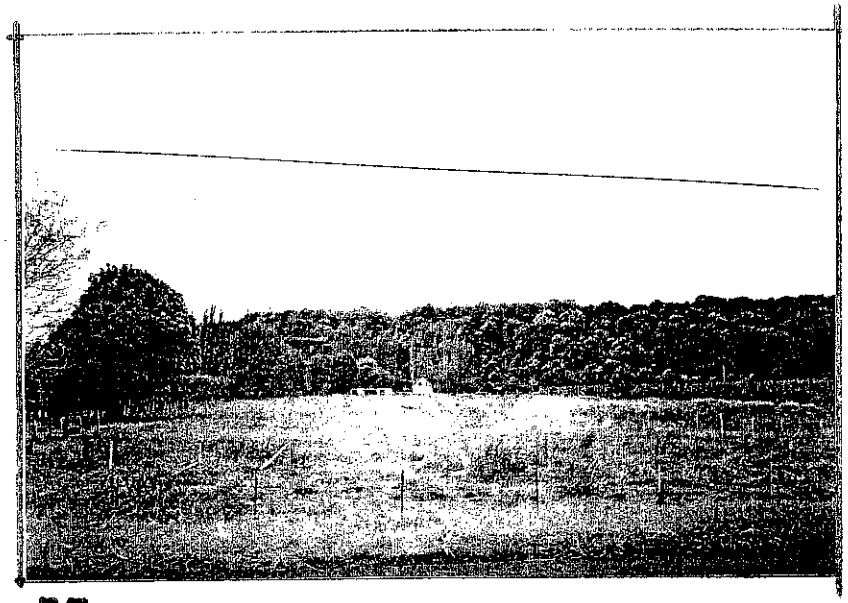
66

72

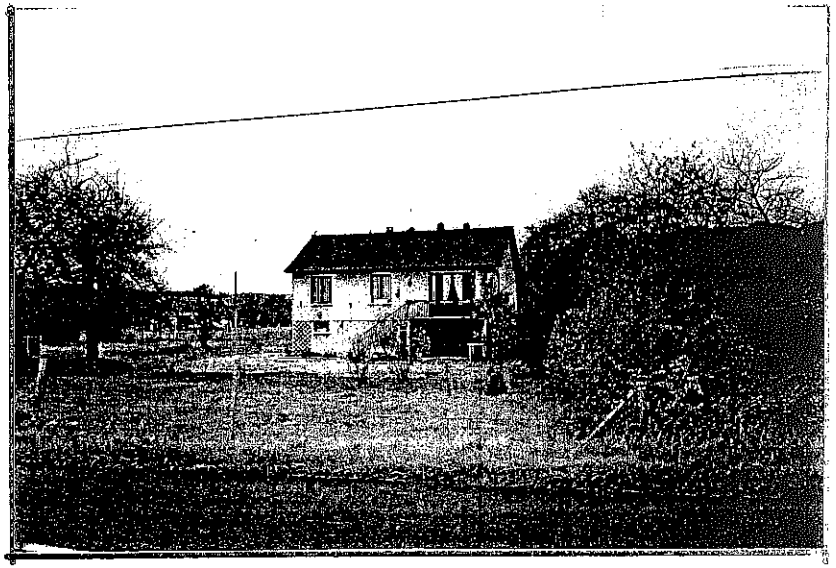
reportage photo

31/10/00

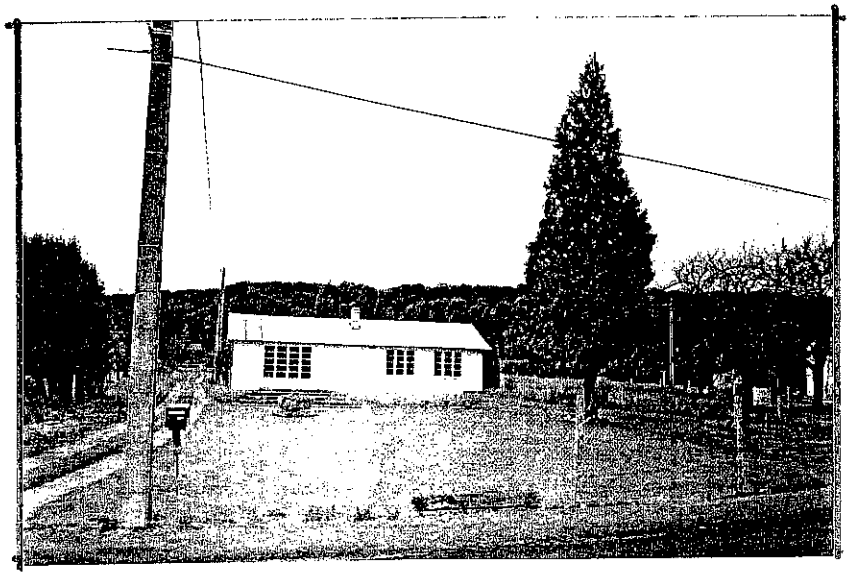
STE CIVILE PROFESSIONNELLE D'ARCHITECTURE
robinne ropers gourdin
architectes



75



77



78

79

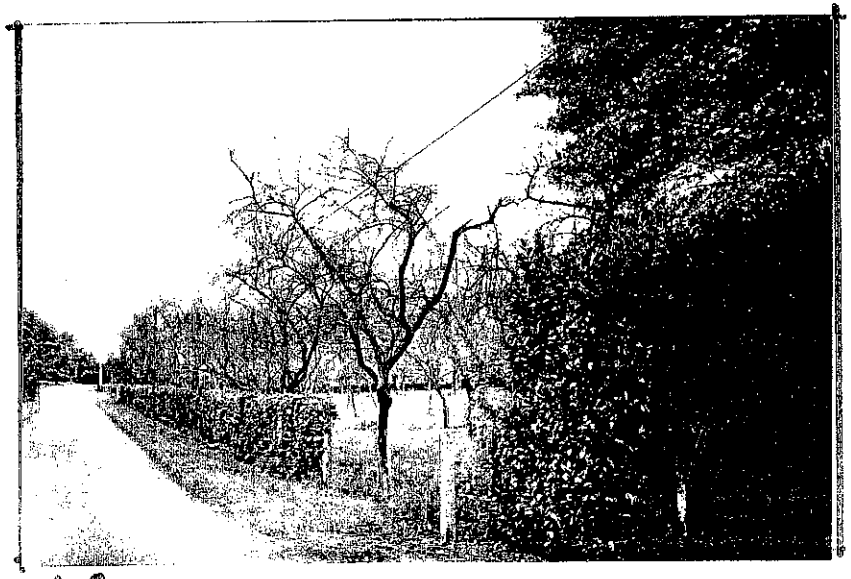
reportage photo

31/10/00

STE CIVILE PROFESSIONNELLE D'ARCHITECTURE
robinne ropers gourdin
architectes

100

105



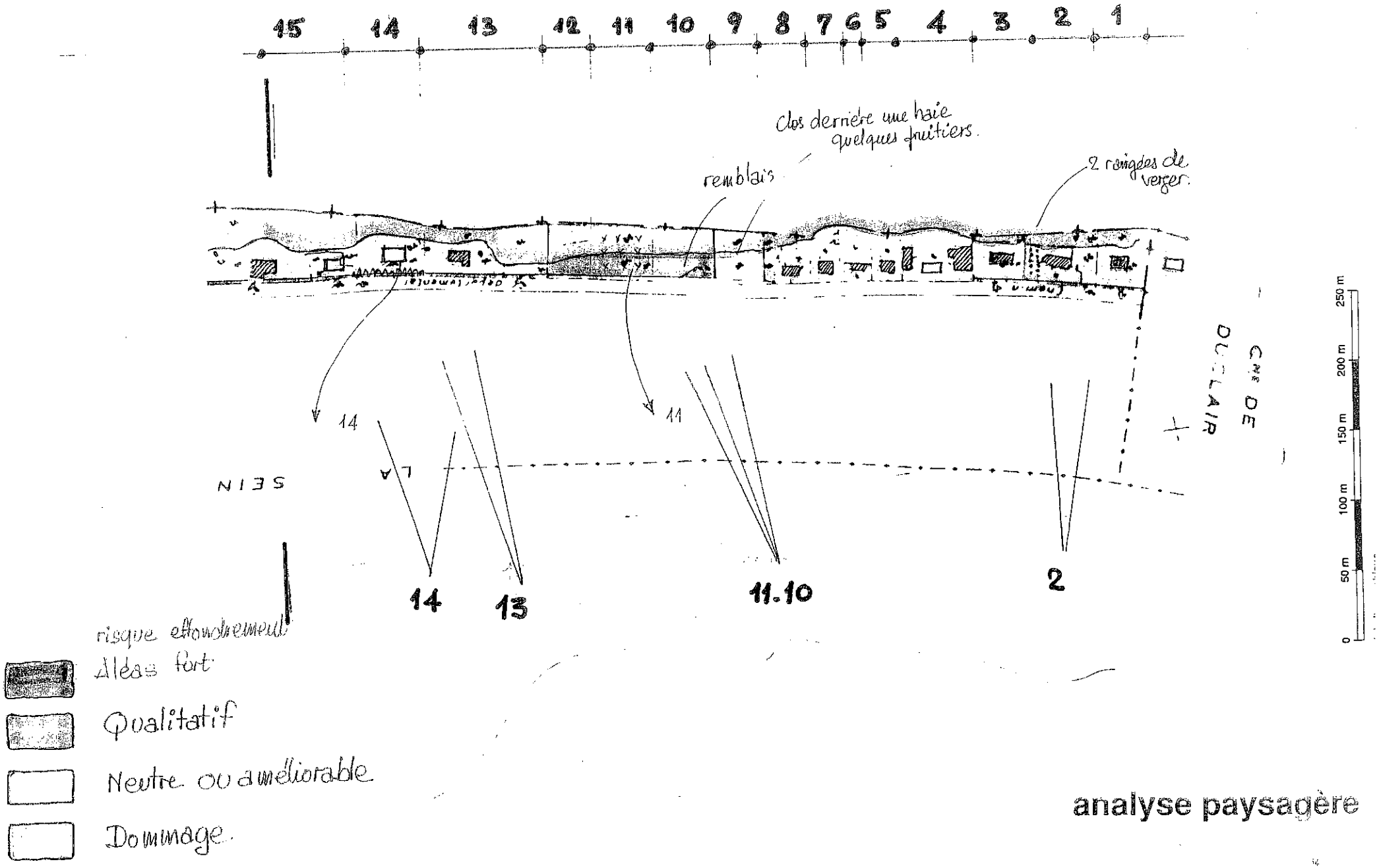
108

109

reportage photo

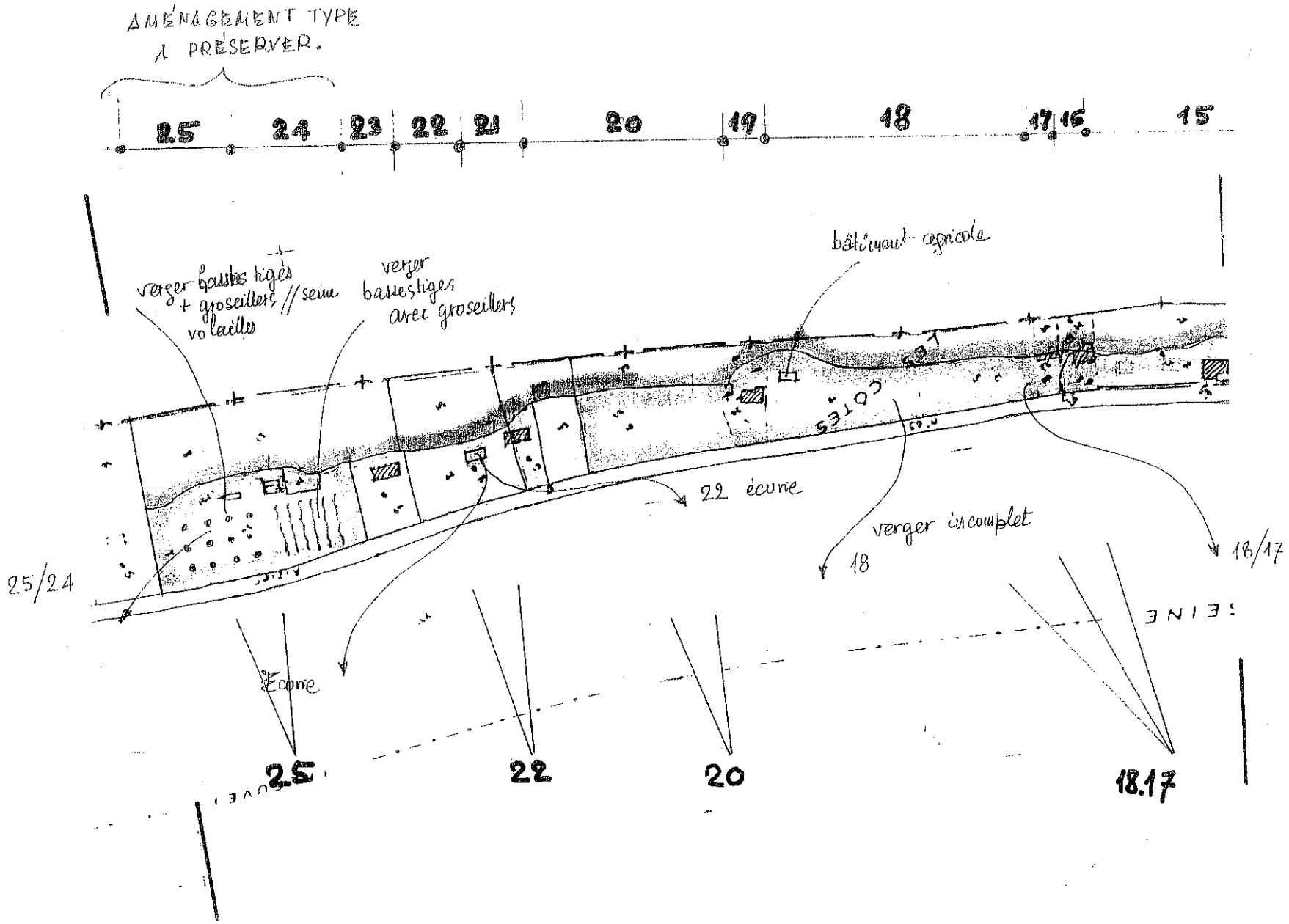
31/10/00

STE CIVILE PROFESSIONNELLE D'ARCHITECTURE
robinne ropers gourdin
architectes

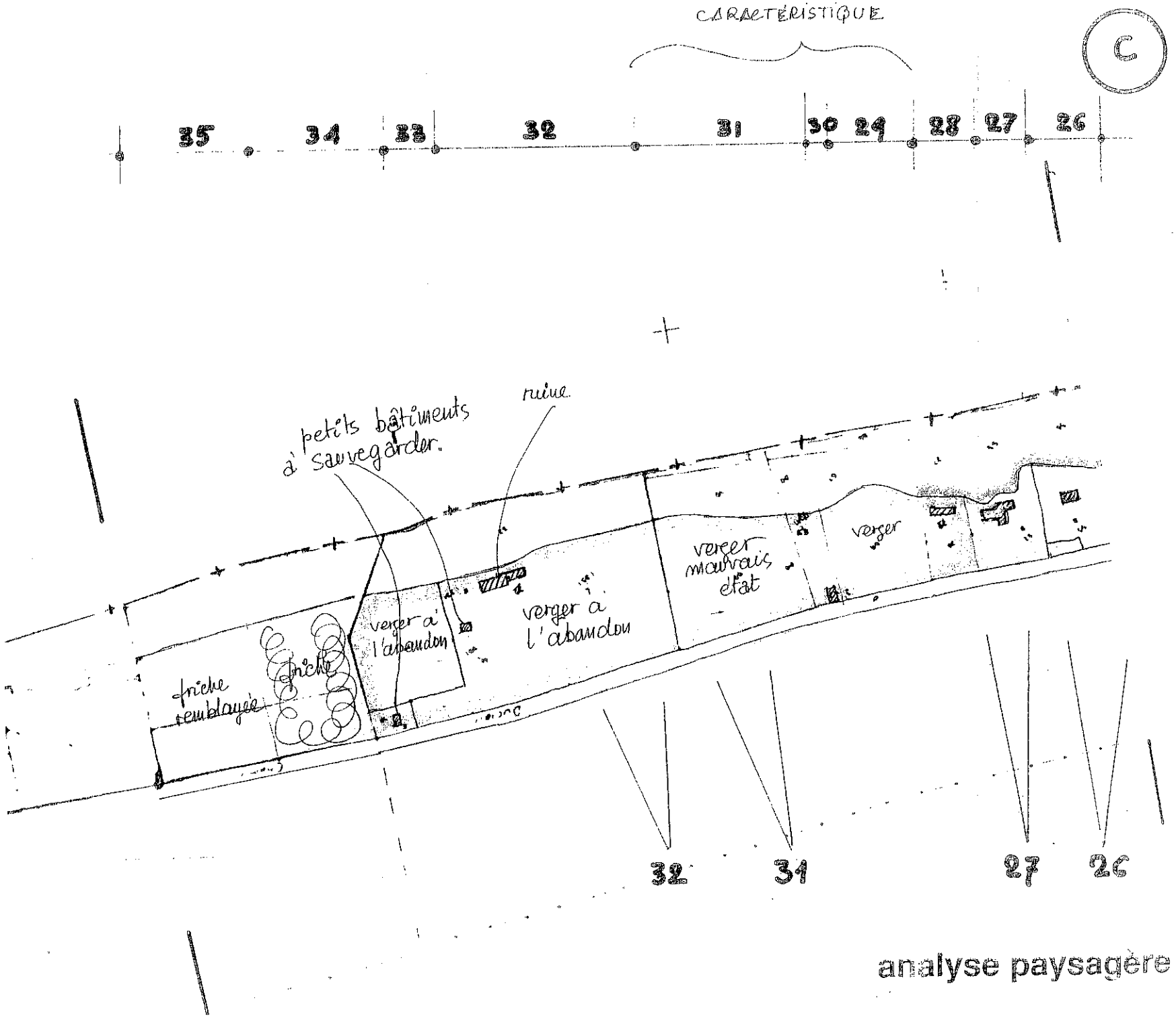


analyse paysagère

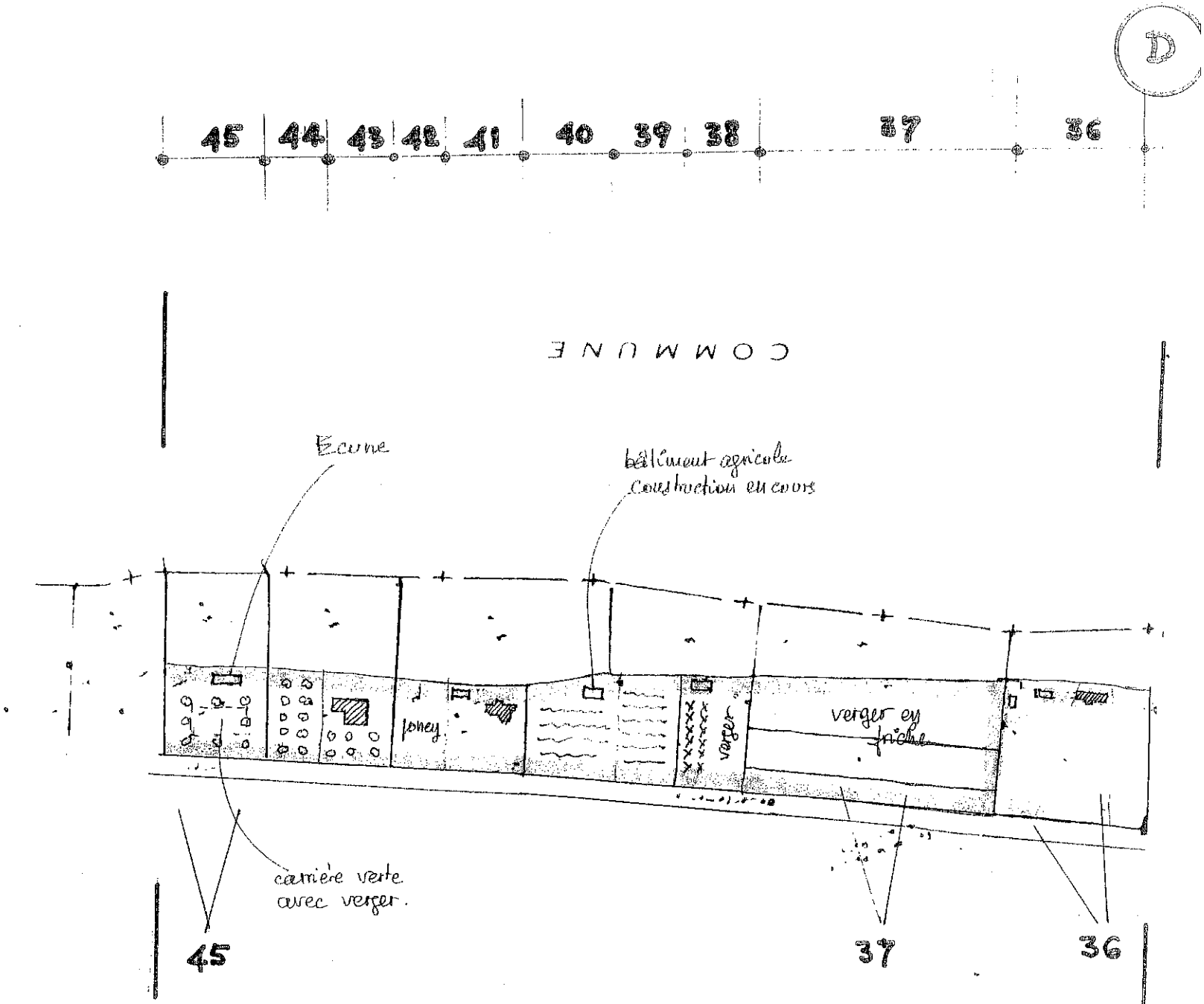
B



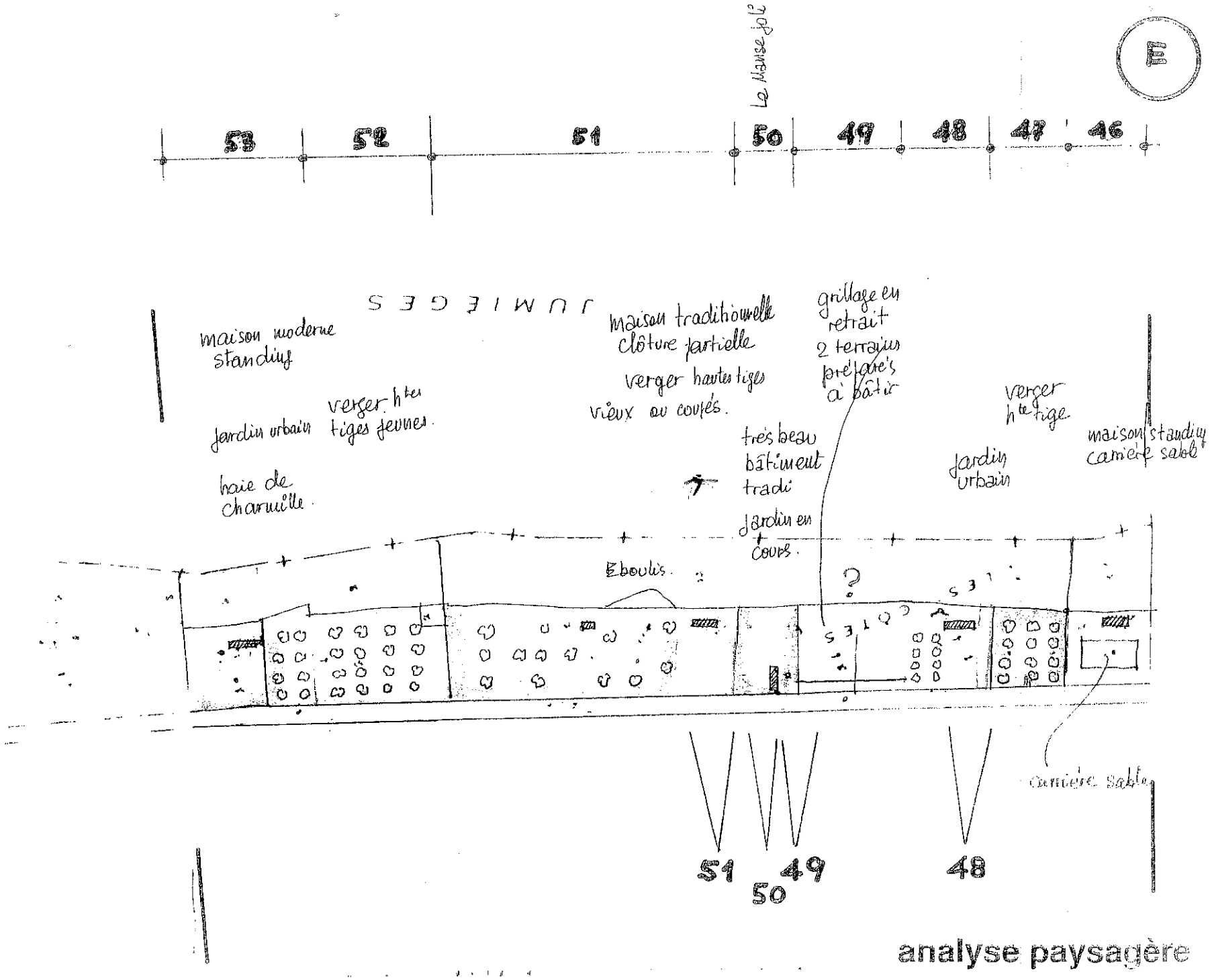
analyse paysagère



analyse paysagère



analyse paysagère



analyse paysagère

F

60 | 59 | 58 | 57 | 56 | 55 | 54

b^ts annexes

maraîchage

maison traditionnelle

fruitiers basses tiges

maison traditionnelle récente

fruitiers basses tiges.

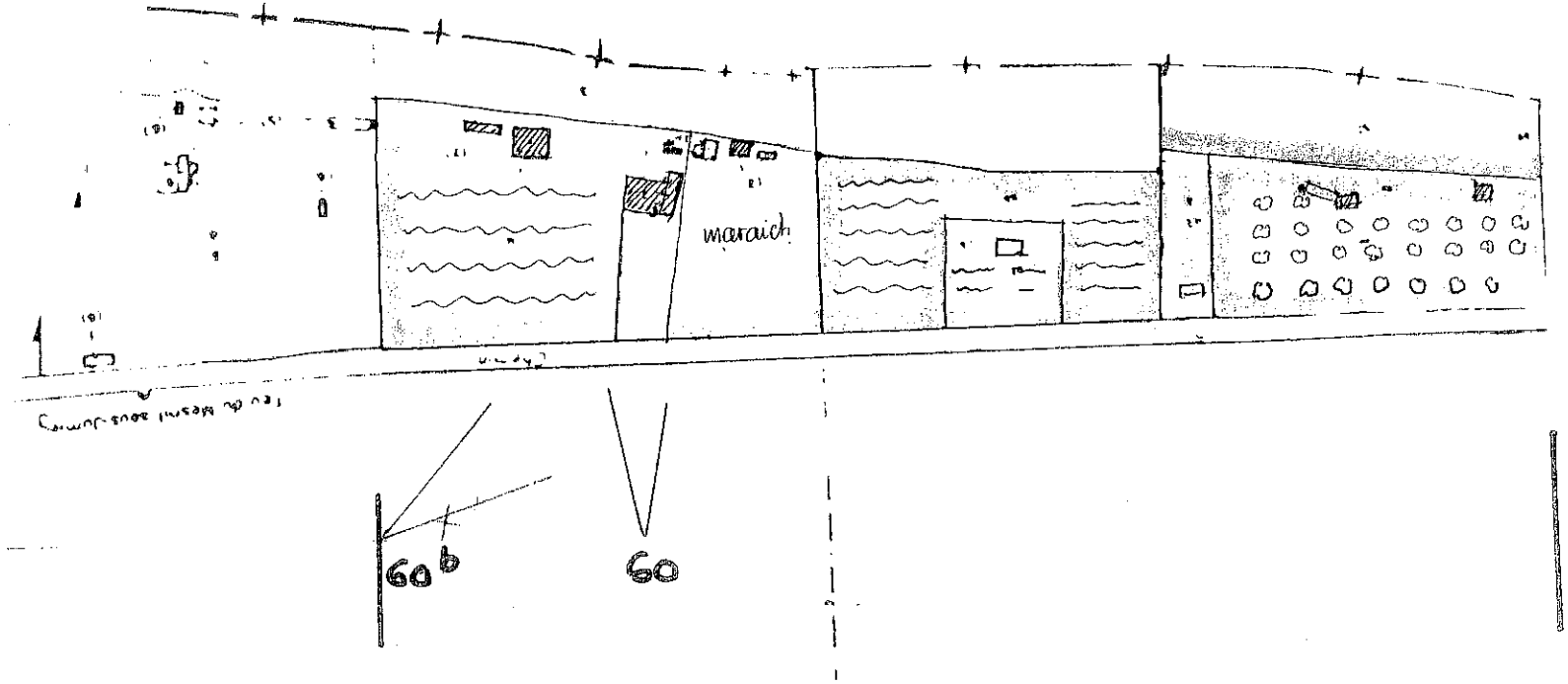
pavillon

jardin urbain

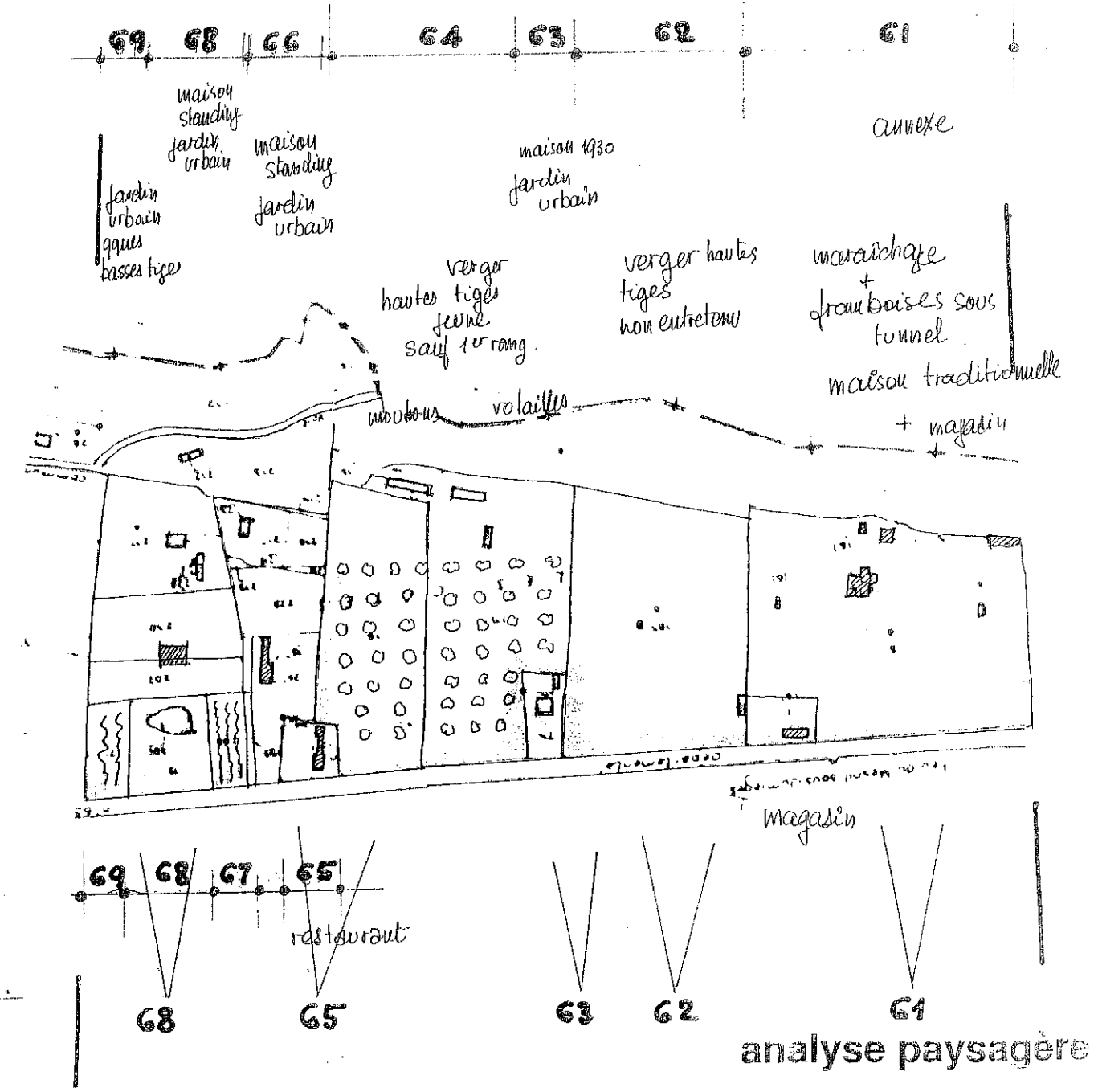
2 annexes dont 1 en ruine

verger hautes tiges jeunes

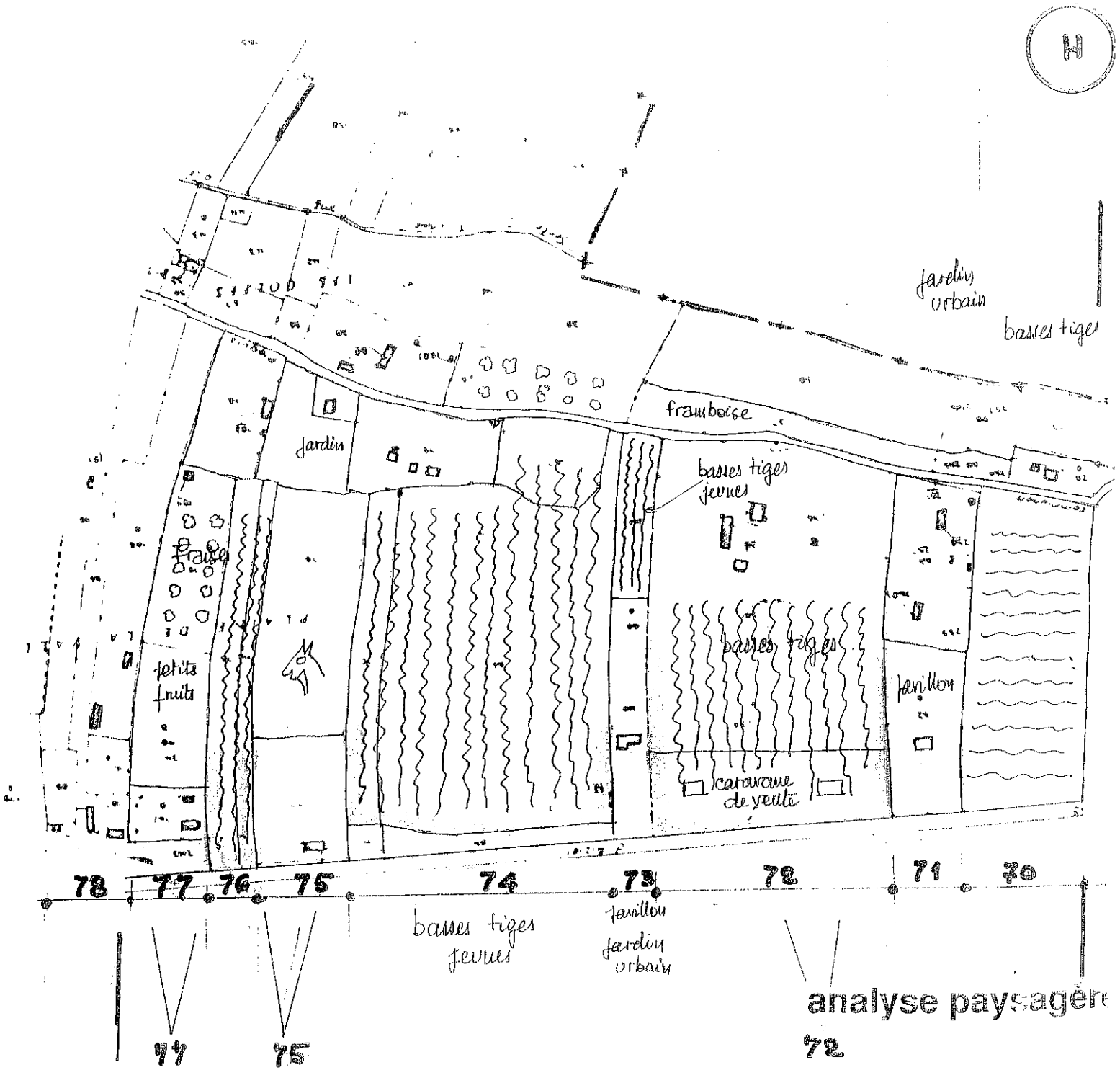
sauf 1er rang âgé



analyse paysagère

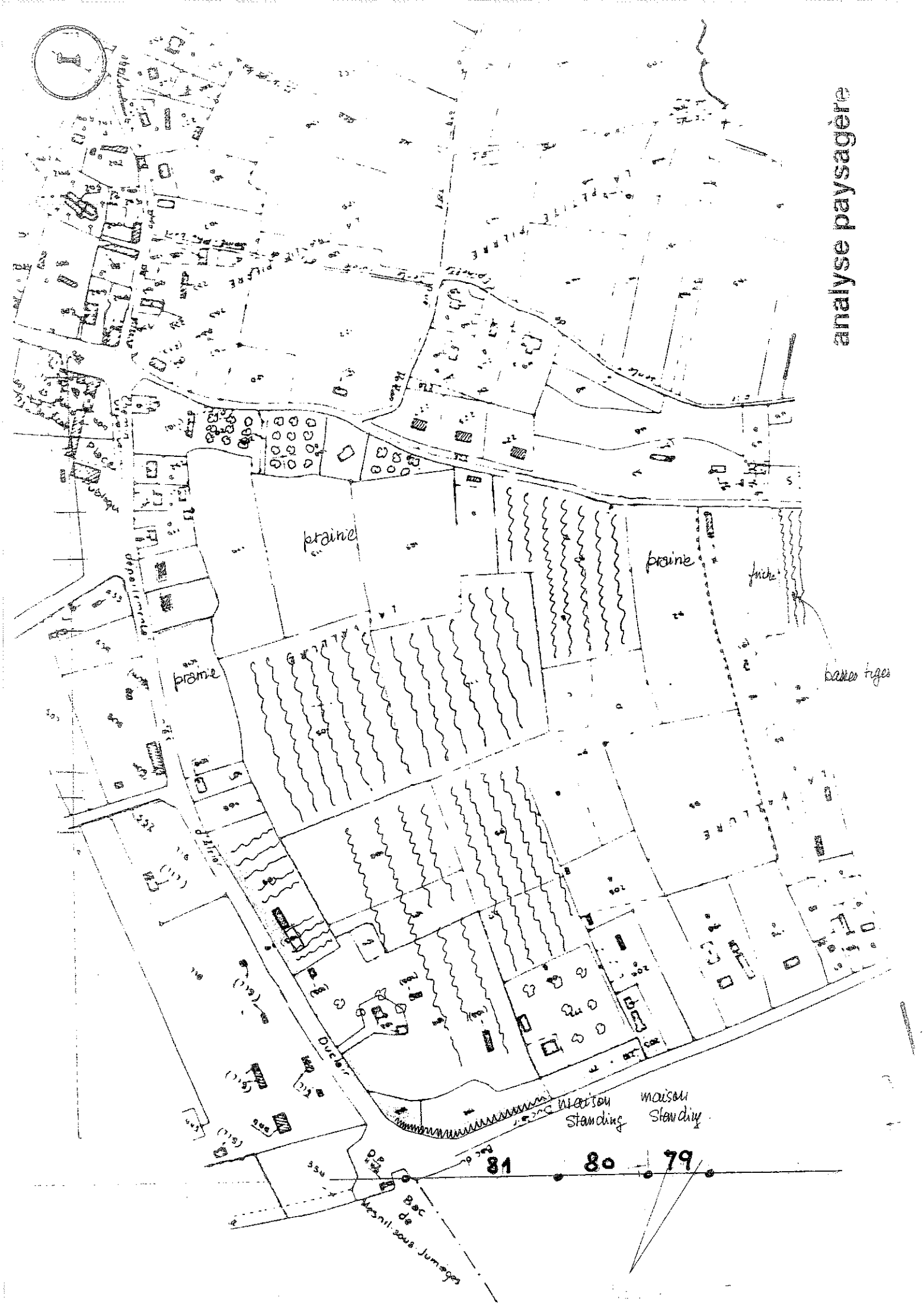


analyse paysagère

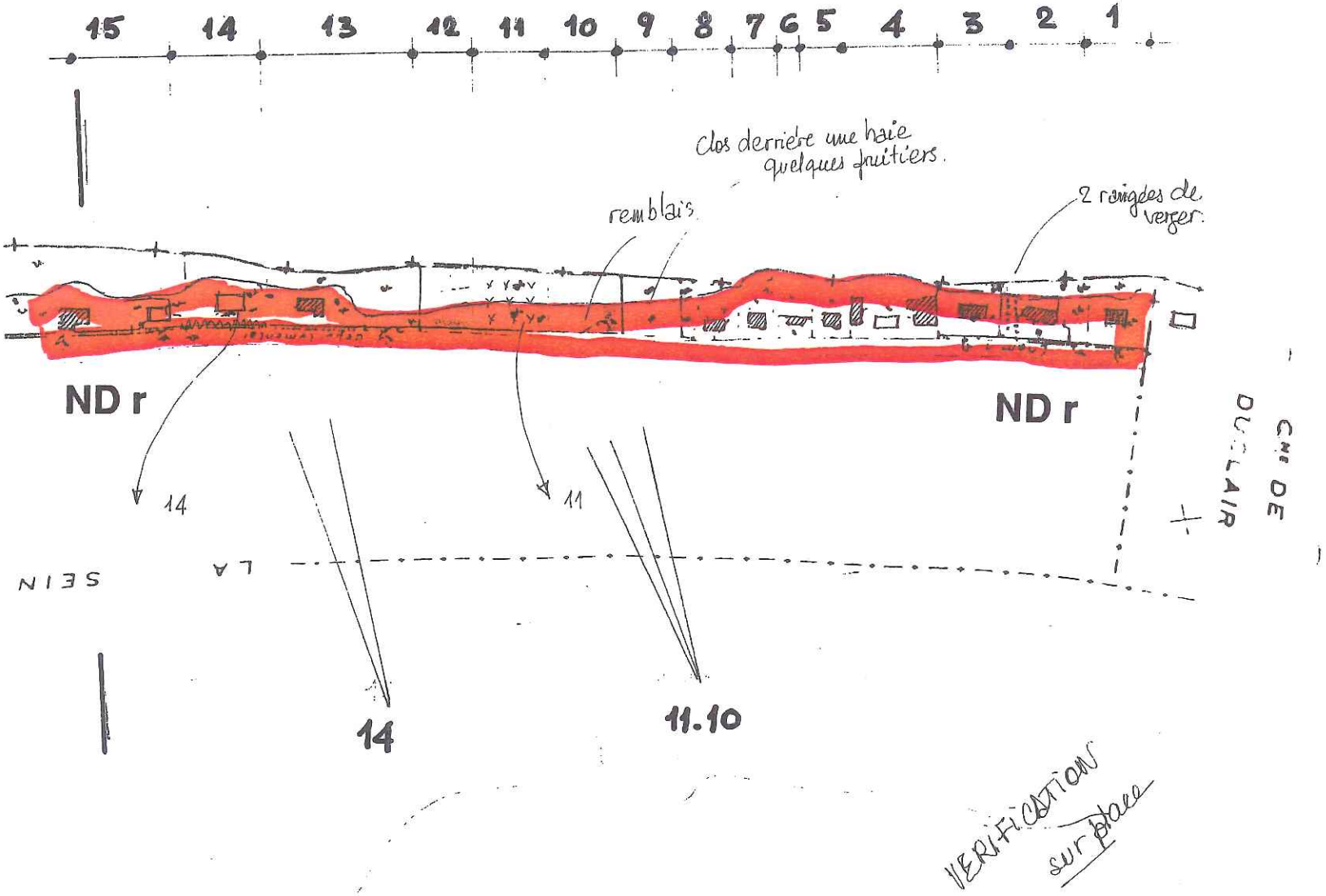


analyse paysagère

analyse paysagère

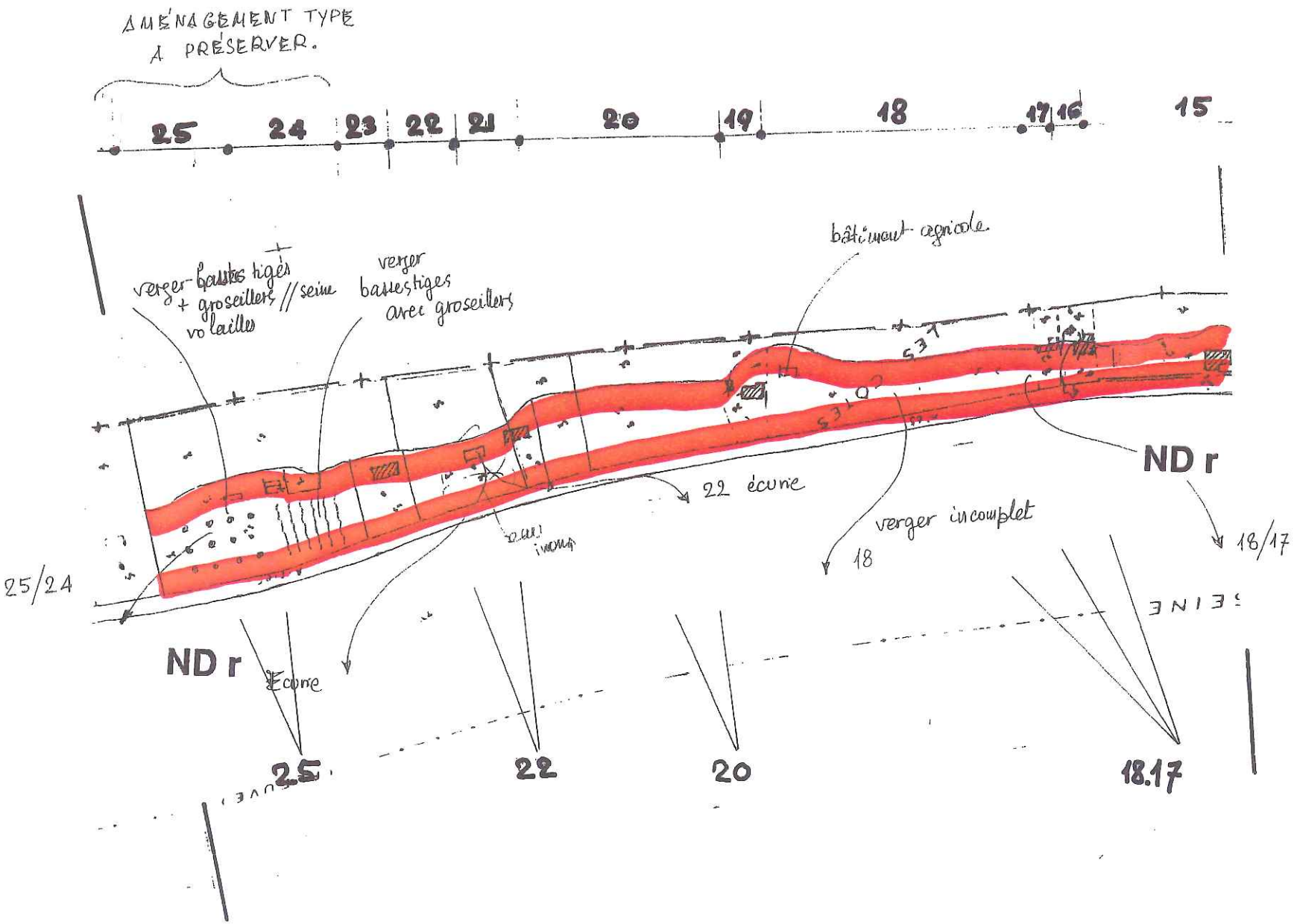


A



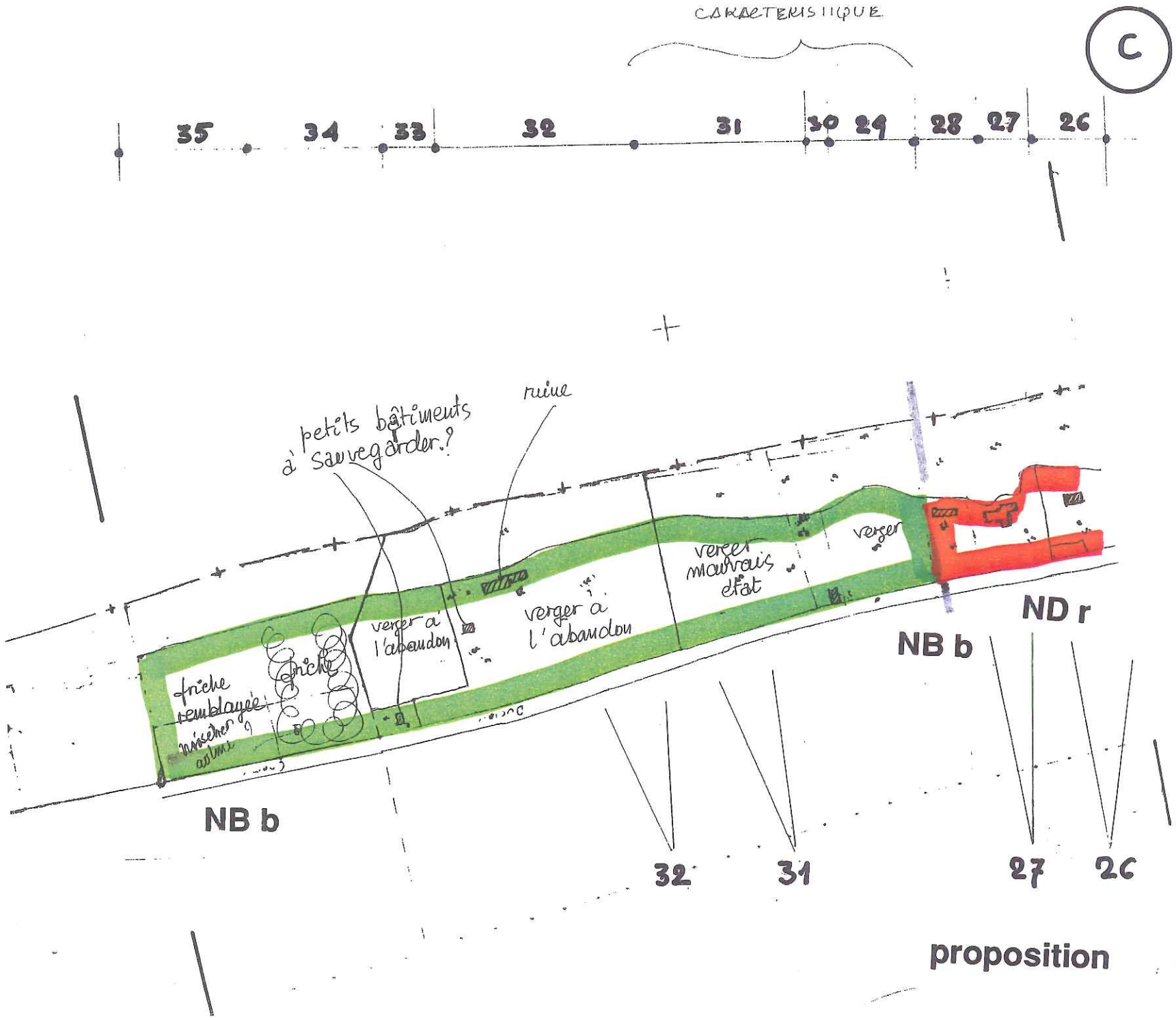
proposition

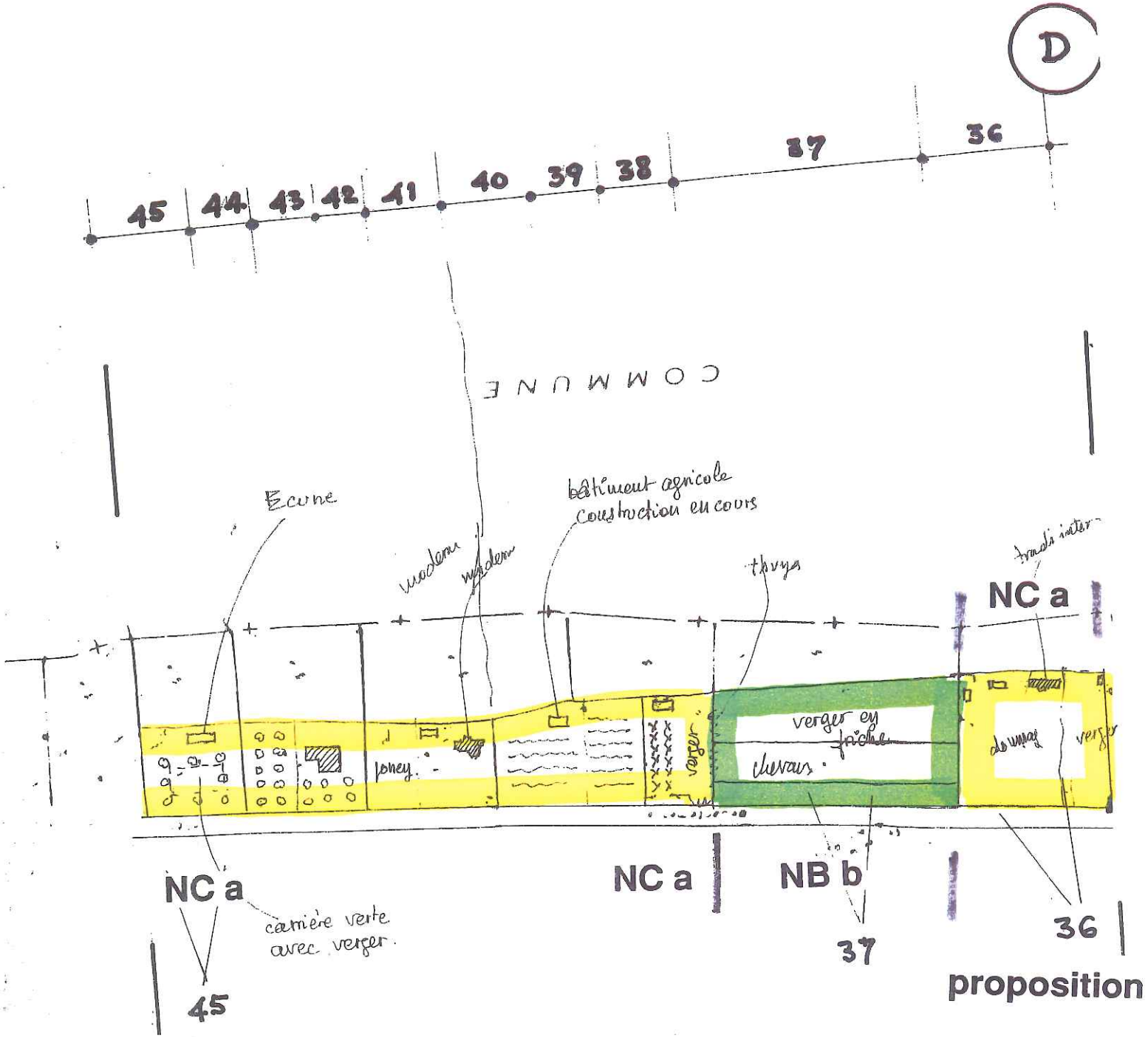
B



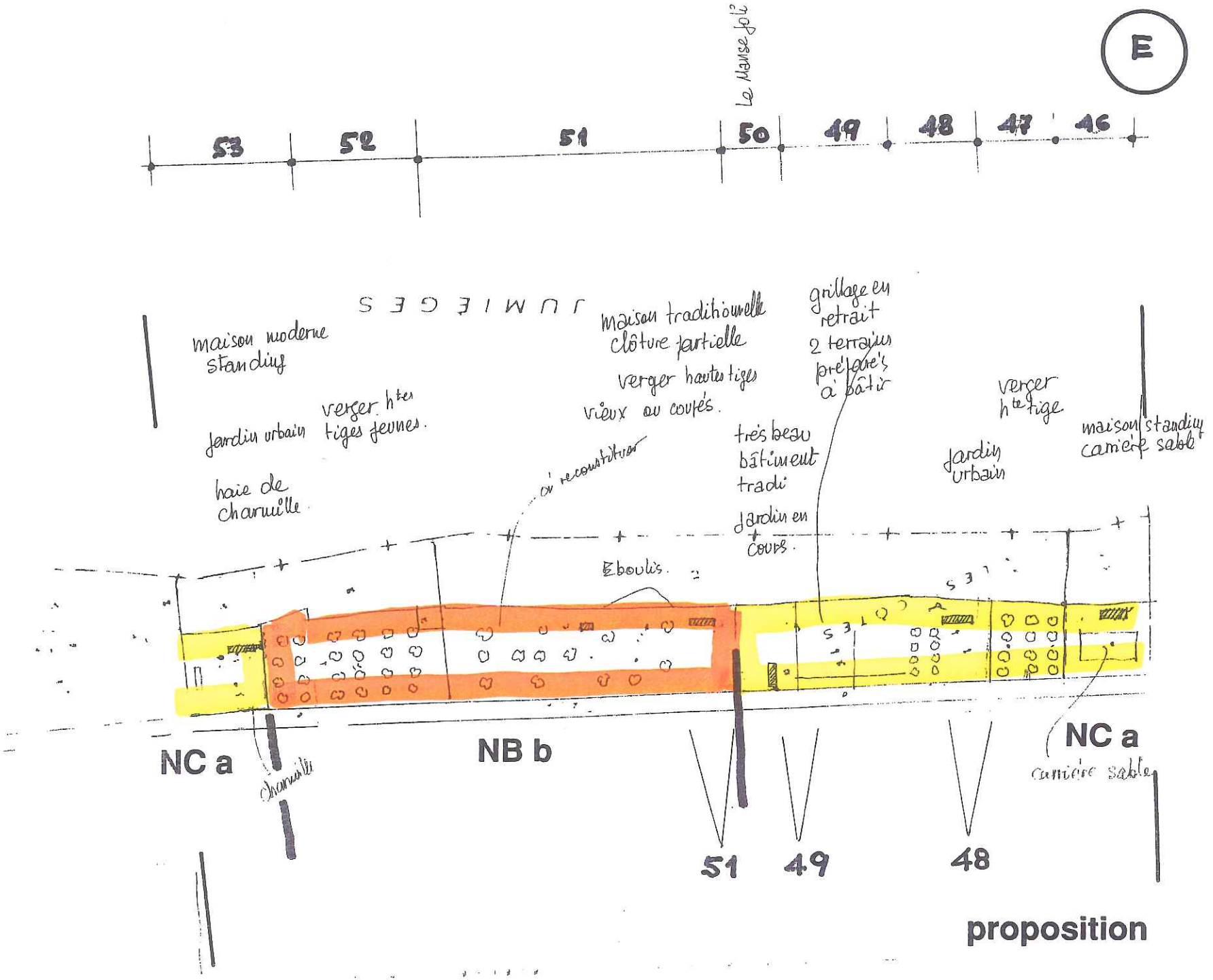
proposition

C

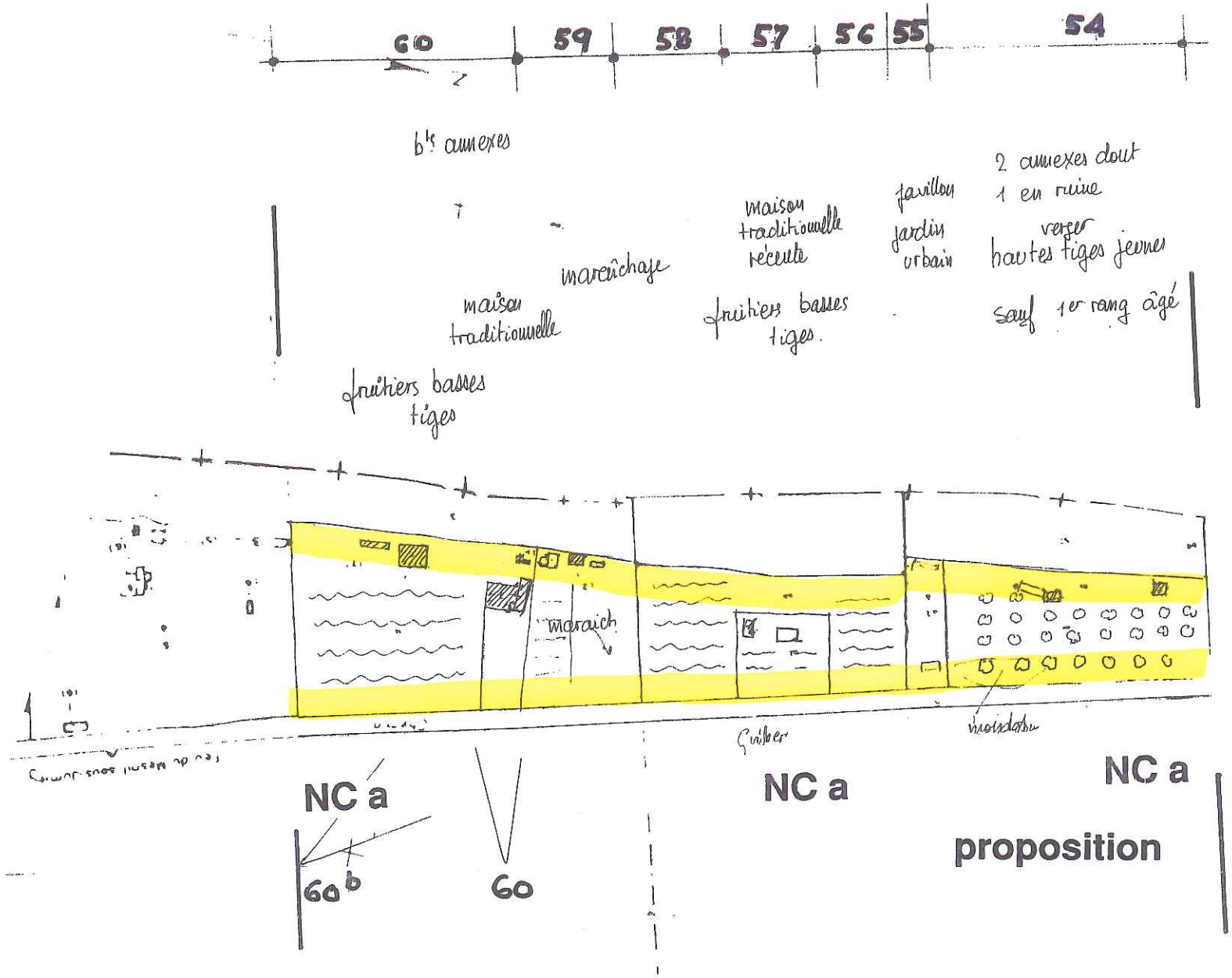

CARACTERISTIQUE
35
34
33
32
31
30
29
28
27
26
ruine
à petits bâtiments à sauvegarder ?
verger a l'abandon
verger a l'abandon
verger mauvais état
verger
friche
friche
NB b
NB b
ND r
32
31
27
26
proposition


D
45
44
43
42
41
40
39
38
37
36
COMMUNE
Ecurie
bâtiment agricole
construction en cours
moderne
moderne
thuyas
NC a
verger en friche
chevaux
verger
poney
NC a
NB b
NC a
carrière verte
avec verger
45
37
36
proposition

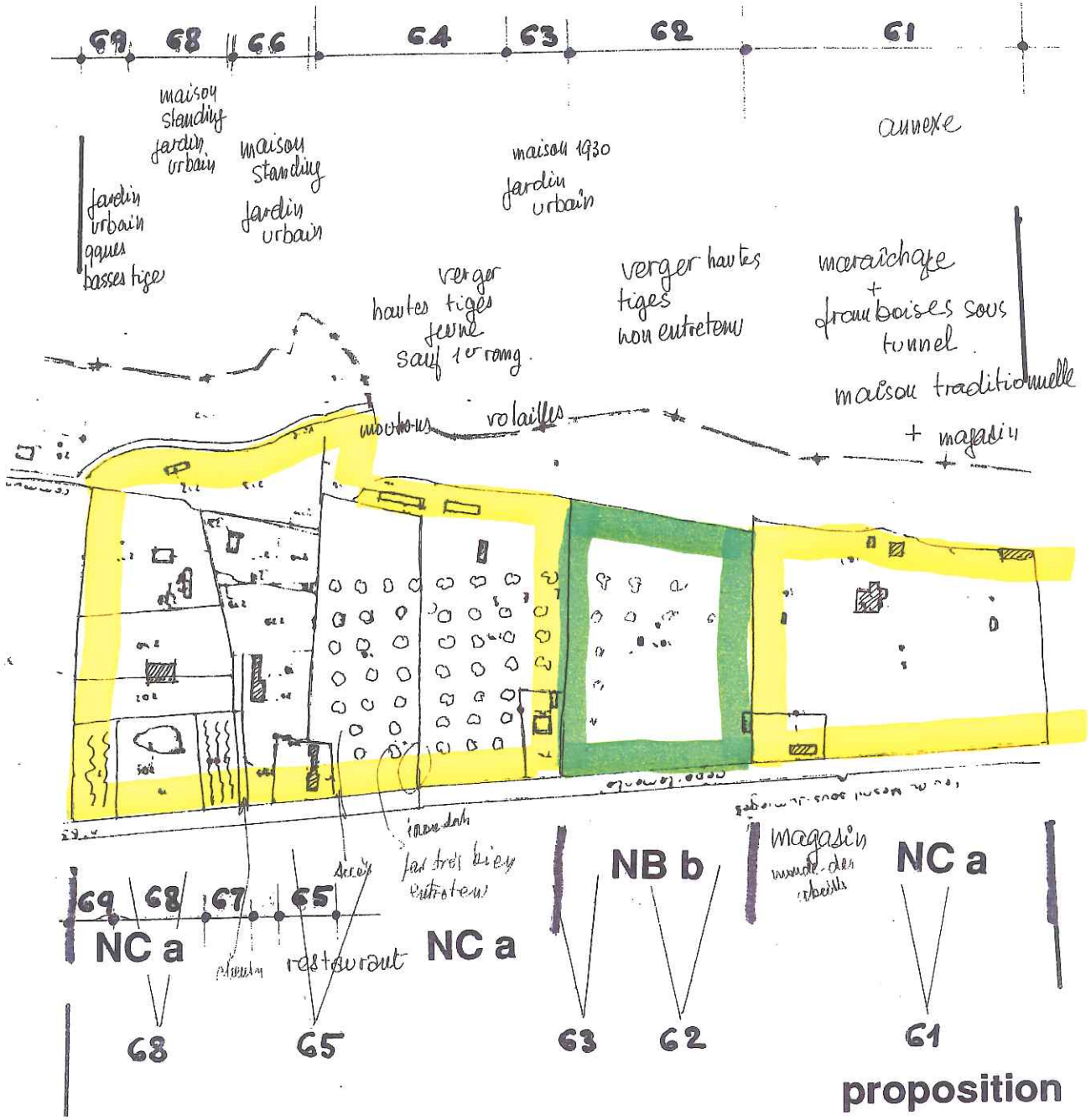
E


La Manse fol
53
52
51
50
49
48
47
46
JUMIEGES
maison moderne standing
jardin urbain
haie de charmille
verger htes tiges jeunes.
maison traditionnelle clôture partielle
verger hautes tiges vieux ou coupés.
à reconstituer
Eboulis.
très beau bâtiment tradi
jardin en cours.
grillage en retrait
2 terrains préfaré's à bâtir
verger hte tige
jardin urbain
maison standing carrière sable
NC a
charmille
NB b
51
49
48
NC a
carrière sable
proposition

F

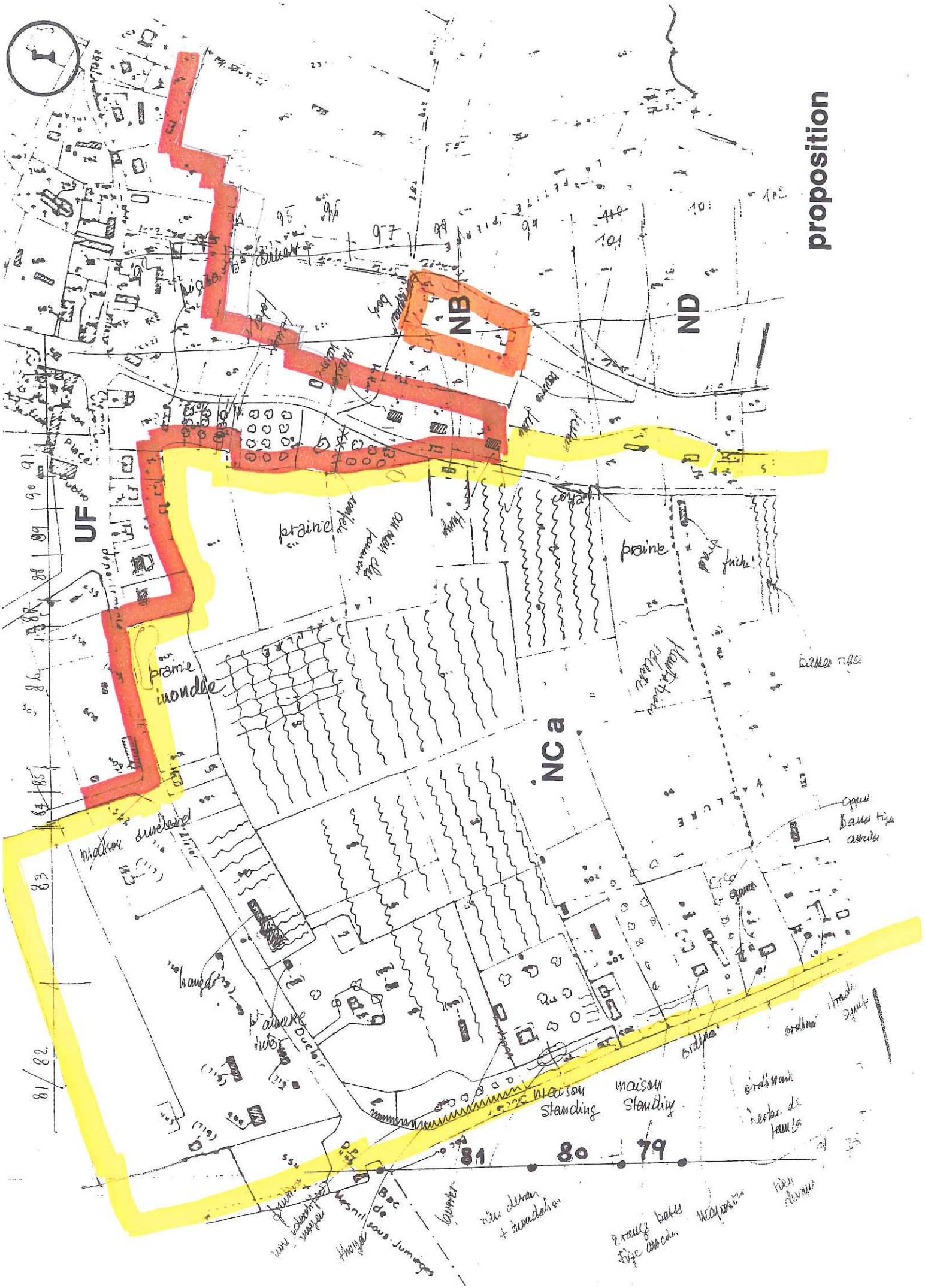

60
59
58
57
56
55
54
bts annexes
maraîchage
maison traditionnelle
maison traditionnelle récente
fruitiers basses tiges
fruitiers basses tiges.
pavillon
jardin urbain
2 annexes dont 1 en ruine
verger
hautes tiges jeunes
sauf 1er rang âgé
maraich
NC a
NC a
NC a
proposition
60b
60

G


69
68
66
64
63
62
61
maison standing
jardin urbain
maison standing
jardin urbain
jardin urbain
gaines basses tiges
maison 1930
jardin urbain
annexe
verger hautes tiges jeune sauf 1er rang.
verger hautes tiges non entretenu
maraîchage + framboises sous tunnel
maison traditionnelle + magasin
moutons
volailles
69
68
67
65
NC a
restaurant
NC a
NB b
magasin
NC a
68
65
63
62
61
proposition

H

ND
jardin urbain
basses tiges
framboise
jardin
basses tiges jeunes
France
petits fruits
basses tiges
carcasse de vente
pavillon
78
77
76
75
74
73
72
71
70
NB b
NB b
NB b
NC a
NC a
NC a
77
75
72
proposition


1
proposition
NB
ND
UF
NC a
prairie
prairie inondée
maison standing
maison standing
81
80
79