

## PROPOSITION DE PDA

---

### COMMUNE DE MONTLUEL

#### PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS-PDA

CHAPELLE SAINT BARTHELEMY (inscrite le 11 octobre 1930)  
ÉGLISE NOTRE DAME DES MARAIS (inscrite le 17 février 1982)  
ANCIEN HOTEL DE CONDE ( inscrit le 29 septembre 1981)  
MAISON, 277, GRANDE RUE ( inscrite le 25 avril 1975)  
MAISON, 251, GRANDE RUE ( inscrite le 5 octobre 1982)



## I. CONTEXTE LEGISLATIF :

---

L'article 75 de la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine modifie le titre II du livre VI du code du patrimoine et ses articles L.621-30 et L.621-31 :

Art. L. 621-30 :

*« I-Les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords.*

*La protection au titre des abords a le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel.*

*« II-La protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, situé dans un périmètre délimité par l'autorité administrative dans les conditions fixées à l'article L. 621-31. [...] »*

Art. L. 621-31 :

*« Le périmètre délimité des abords prévu au premier alinéa du II de l'article L. 621-30 est créé par décision de l'autorité administrative, sur proposition de l'architecte des Bâtiments de France, après enquête publique, consultation du propriétaire ou de l'affectataire domanial du monument historique et, le cas échéant, de la ou des communes concernées et accord de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale.[...]*

*« Lorsque le projet de périmètre délimité des abords est instruit concomitamment à l'élaboration, à la révision ou à la modification du plan local d'urbanisme, du document d'urbanisme en tenant lieu ou de la carte communale, l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale diligente une enquête publique unique portant à la fois sur le projet de document d'urbanisme et sur le projet de périmètre délimité des abords.*

*« Les enquêtes publiques conduites pour l'application du présent article sont réalisées dans les formes prévues au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement.[...] »*

**Les objectifs visés par la procédure de modification des périmètres de protection permettent de réserver l'action de l'UDAP aux zones d'intérêt patrimonial ou paysager les plus intéressantes situées autour d'un monument historique. Il est adapté aux véritables enjeux patrimoniaux d'un territoire et moins automatique que la servitude de 500 mètres née de la protection monument historique.**

Textes de référence :

- Loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine

- Décret n° 2017-456 du 29 mars 2017 relatif au patrimoine mondial, aux monuments historiques et aux sites patrimoniaux remarquables

- Articles L. 621-30 et L. 621-31 du code du patrimoine

- Articles R. 621-92 à R. 621-95 du code du patrimoine

Article L126-1, L151-19, R123-11 et R123-15 du code de l'urbanisme

## II. PRESENTATION HISTORIQUE ET ARCHITECTURALE DES MONUMENTS :

---

Édifice / site	Eglise Notre Dame des Marais
Localisation	Auvergne Rhône-Alpes ; Ain ; Montluel
Dénomination	Église
Époque de construction	XV/ XVIe siècle
Propriété	Propriété de la commune
Protection MH	Église à l'exclusion du clocher et de la façade ouest , inscrite MH le 17/02/1982

L'église Notre-Dame des Marais est une petite église située au nord est de la commune de Montluel. L'église est confirmée dès 1245 à l'abbaye des Dames de Saint-Pierre à Lyon, par le pape Innocent IV. De style ogival du XVe siècle, l'église ne comportait primitivement qu'une seule nef avec une ou deux chapelles, d'autres furent adjointes plus tard. Elle dispose aujourd'hui d'une nef principale et de bas cotés. Celle-ci est couverte de voûtes à liernes et tiercerons, et terminée par une abside de plan polygonal. La façade principale, remaniée, est surmontée sur sa partie centrale d'un pignon avec une corniche sur des corbeaux. Le porche porte des voussures gothiques d'un style intermédiaire, au-dessus, une baie gothique très large. Les façades des bas cotés apparaissent comme rapportées ultérieurement sur le vaisseau primitif. La nef principale comprend quatre arcatures, d'ouest en est, elles sont de plus en plus anciennes, deux sont en anse de panier, les deux suivantes sont gothiques. L'église ne dispose pas de croisée de transept.

L'église a subi de nombreux remaniements et son clocher fut détruit pendant la Révolution française. En 1964, des mesures d'urgence sont prises pour restaurer l'église qui se tassait ; ainsi les deux premières arcatures de la nef sont placées sur cintres. La collégiale restaurée est inaugurée en 1971.



Montluel, église notre des Marais, s.d. (source : archives de l'Ain)



*Montluel, façade de l'église Notre Dame des Marais, 2006  
(source : Udap de l'Ain)*

**Édifice / site**

Localisation  
Dénomination  
Époque de construction  
Propriété  
Protection MH

**Chapelle Saint Barthélemy**

Auvergne Rhône-Alpes ; Ain ; Montluel  
Chapelle  
XIIIe siècle  
Propriété de la commune  
Inscrite MH le 11/10/1930

Fondée en 1289, sur la motte médiévale, en l'honneur de Barthélémy l'apôtre, l'église fut délaissée à partir du XVIIe au profit des églises de la ville basse. En octobre 1898, la chapelle est endommagée par des pluies torrentielles (chute de la toiture de la nef par l'affaissement du mur septentrional) et en 1944, un obus atteint les vestiges quasi ruinés.

D'un point vu architectural la chapelle possède un chœur gothique à longue ouvertures lancéolées, surmonté par un lourd clocher roman auquel s'adosse une tour semi-circulaire en gros galets. Une petite abside carrée fait suite au chœur.

La chapelle a été restaurée sommairement entre 1955 et 1956. La chapelle tient une place singulière dans le paysage de Montluel. La position qu'elle occupe sur les hauteurs de la ville, lui réserve une place de choix dans les perspectives paysagères et une valeur de repère, qu'on se trouve dans la ville haute ou dans la ville basse.



*Montluel, Chapelle Saint Barthélemy, s.d ( source : archives de l'Ain)*



*Montluel, Chapelle Saint-Barthélemy, 2016 (source : Monumentum, crédit photo : Benoît Prieur)*

**Édifice / site**

Localisation  
Dénomination  
Époque de construction  
Propriété  
Protection MH

**Hôtel de Condé (ancien)**

Auvergne Rhône-Alpes ; Ain ; Montluel  
Hôtel  
XVIIe siècle  
Propriété d'une personne privée  
Élévation et toiture inscrite MH le 29/09/1981

La maison de Condé, située coté impair de la Grande Rue fut construite en 1631 pour le prince Henri de Condé, nouveau seigneur de Montluel. On y accède par un large perron ventru en léger encorbellement avec des escaliers, de part et d'autre. Les portes vitrées et hautes baies du premier niveau sont surmontées de la coquille Renaissance, comme aussi à l'étage du dessus.

La façade est longue de huit fenêtres et dispose de trois étages, le corps central du bâtiment forme un léger décrochement souligné de bossages, avec un fronton central. Une grille de ferronnerie, encore en place accompagne toute la façade.

L'hôtel dispose d'une entrée cochère construite à bossages, avec entrée sur la cour.



*Montluel, hôtel de Condé, s.d. (source : archives de l'Ain)*



*Montluel, hôtel de Condé, 2011  
(source : Monumentum, crédit photo : Benoît Prieur)*

**Édifice / site**

Localisation  
Dénomination  
Époque de construction  
Propriété  
Protection MH

**Immeuble 251 Grande Rue**

Auvergne Rhône-Alpes ; Ain ; Montluel  
Immeuble  
XV/XVIe siècle  
Propriété d'une personne privée  
Façade et toiture sur rue inscrites MH le 05/10/1982

L'immeuble est situé dans la Grande rue de Montluel, proche de l'hôtel de Condé. Il s'agit d'une petite habitation datant du XVe ou XVIe siècle se composant de trois niveaux. L'intérêt architectural de cette immeuble réside en particulier dans sa façade : on retrouve sur les étages des fenêtres à meneaux et traverses. Au premier étage les baies sont accolées. Celles-ci disposent d'encadrements moulurés et les meneaux reposent sur trois colonnettes prismatiques avec encadrement d'archivolte amorti au niveau du meneau. La fenêtre du deuxième étage est plus simple et comporte une gorge sur base prismatique simple.



Montluel, immeuble 251, Grande Rue, 2015 (source : udap de l'Ain)

**Édifice / site**

Localisation  
Dénomination  
Époque de construction  
Propriété  
Protection MH

**Immeuble 277 Grande Rue**

Auvergne Rhône-Alpes ; Ain ; Montluel  
Immeuble  
XVIe et XVIIe siècle  
Propriété d'une personne privée  
Façade, toiture et escalier intérieur inscrits MH le 25/04/1975

Il s'agit d'un immeuble datant du XVIe siècle remanié au XVIIe siècle, se composant de trois niveaux. Le premier niveau dispose de deux grandes portes à voussures, avec anciennement une façade d'échoppe et un oculus d'imposte. Le niveau suivant se compose d'une petite baie en accolade, de quatre baies avec un encadrement mouluré à base prismatique et d'une baie plus étroite sans décor ni encadrement particulier. Les deux baies du dernier niveau disposent de meneaux et traverses. L'escalier également protégé est plus tardif, et daté du XVIIe siècle. Celui-ci est sous volées ce qui forme un certain intérêt architectural.



*Montluel, immeuble 277 Grande Rue*



*Montluel, façade immeuble 277 Grande Rue, 2012 (source : udap de l'Ain)*



*Montluel, escalier de l'immeuble 271 Grande Rue, 2012 (source : udap de l'Ain)*

### III. SITUATION URBAINE ET PAYSAGERE DES MONUMENTS

#### A. A la date de construction des monuments :

Montluel est la commune la plus étendue du canton mais également la plus peuplée. Elle se situe à 23 km de Lyon et 44 km de Bourg en Bresse.

La commune telle que nous la connaissons aujourd'hui s'est formée à la Révolution par la réunion des paroisses de Montluel, Dagneux, Jailleux et Romanèche. En 1830 les 665 hectares de Dagneux ont été perdus par la commune. Le territoire communal s'étend largement sur le plateau de la Dombes avec un certains nombres d'étangs à Cordieux, Romanèche et la Saulsaie. Dans sa limite occidentale on retrouve des bois, puis au sud la commune est bordée d'une bande de la plaine valbonnaise. La Sereine et son affluent le bief de Sauberthier, drainent le nord et nord-ouest de ce secteur dombiste

L'ancienne route de Germanie et d'Helvétie, devenue Nationale 84, a toujours été l'artère nourricière de Montluel qui lui doit pratiquement son existence et son développement.

La ville s'est primitivement développé autour de la motte castral, au nord.

Depuis le Moyen Âge, Montluel, avec son double visage urbain et rural a joué un rôle économique important : à la fois petit centre administratif, marché de toute la région et lieu de passage assez fréquenté.

D'un point de vue topographique, la ville de Montluel est bâtie sur une plate-forme à degrés, en bordure de la Dombes et constitue un repère visuel fort dans le paysage.

- La ville haute

La chapelle de Saint Barthélemy est le seul monument historique de la ville à se trouver dans la ville haute. La chapelle domine la ville puisqu'elle s'implante à l'emplacement de la motte féodale du XIIe siècle. Au nord-ouest de celle-ci, sur le plateau on retrouve exclusivement des terres agricoles qui offrent des perspectives intéressantes sur le monument. Au sud, les pentes se sont urbanisées à partir du XIIIe siècle.



Montluel, carte de Cassini, XVIIIe siècle  
(source : portail IGN)



Montluel, carte de l'État-major (1820-1866)  
(source : portail IGN)

Les contraintes imposées par la pente n'ont pas favorisé un développement urbain très dense. Ainsi, on retrouve une répartition du bâti lâche et beaucoup de terres agricoles. On observe aussi que les parcelles sont plus grandes que dans la ville basse. Le bâti antérieur au XIXe siècle qui s'est implanté sur la ville haute est de taille modeste et construit en limite de parcelle, aligné sur la rue.

- La ville basse

La ville basse, bourgeoise et commerçante, s'est développée majoritairement entre le XIVe et XVIe siècle puis de façon plus restreinte au XVIIe et XVIIIe siècle. On y retrouve quelques habitations médiévales dont les deux immeubles inscrits au titre des Monuments Historiques, mais aussi des constructions plus bourgeoises comme l'hôtel de Condé datant du XVIIe et pour finir l'église Notre Dame des Marais.

Dans la ville basse les constructions sont systématiquement placées en limite de parcelle, et de par leur densité elles créent un front de rue bâti continu. Le parcellaire est étroit, en lanière, et la partie arrière peut être occupée par une cour, plus rarement un jardin.

D'un point de vue typologique, dans le centre ancien de Montluel les bâtiments se développent en hauteur : on retrouve une majorité d'édifice en R+2 avec en rez-de-chaussée un commerce, un étage noble au deuxième niveau et un attique aux fenêtres plus réduites au troisième niveau.

## **B. A la date actuelle**

On note que la ville s'est en premier lieu développée au niveau de la motte castrale, point le plus élevé de la commune, avec une implantation des habitations sur les pentes. Dans un second temps, un tissu urbain s'est formé au niveau de ce qu'on appelle aujourd'hui la ville basse, le pourtour de celle-ci a été urbanisé au XVIIIe et XVIIIe siècle : c'est trois pôles forment le centre ancien. Les constructions du XXe et XIXe siècle se sont implantées de façon plus aléatoire autour de la ville ancienne, sur la plaine, formant ainsi un tissu urbain composé de zones pavillonnaires et de zones industrialisées.

En raison de ses qualités architecturales et urbaines, la ville de Montluel est dotée d'un Site Patrimonial Remarquable dans lequel est appliqué un règlement d'AVAP depuis 2013.



*Montluel, vue aérienne, années 1950  
(source : portail IGN)*



*Montluel, vue aérienne, 2019  
(source : portail IGN)*

## **C. Comparaison**

Le bourg ancien de Montluel est resté relativement préservé ; les constructions plus récentes se sont implantées majoritairement en périphérie de celui-ci.

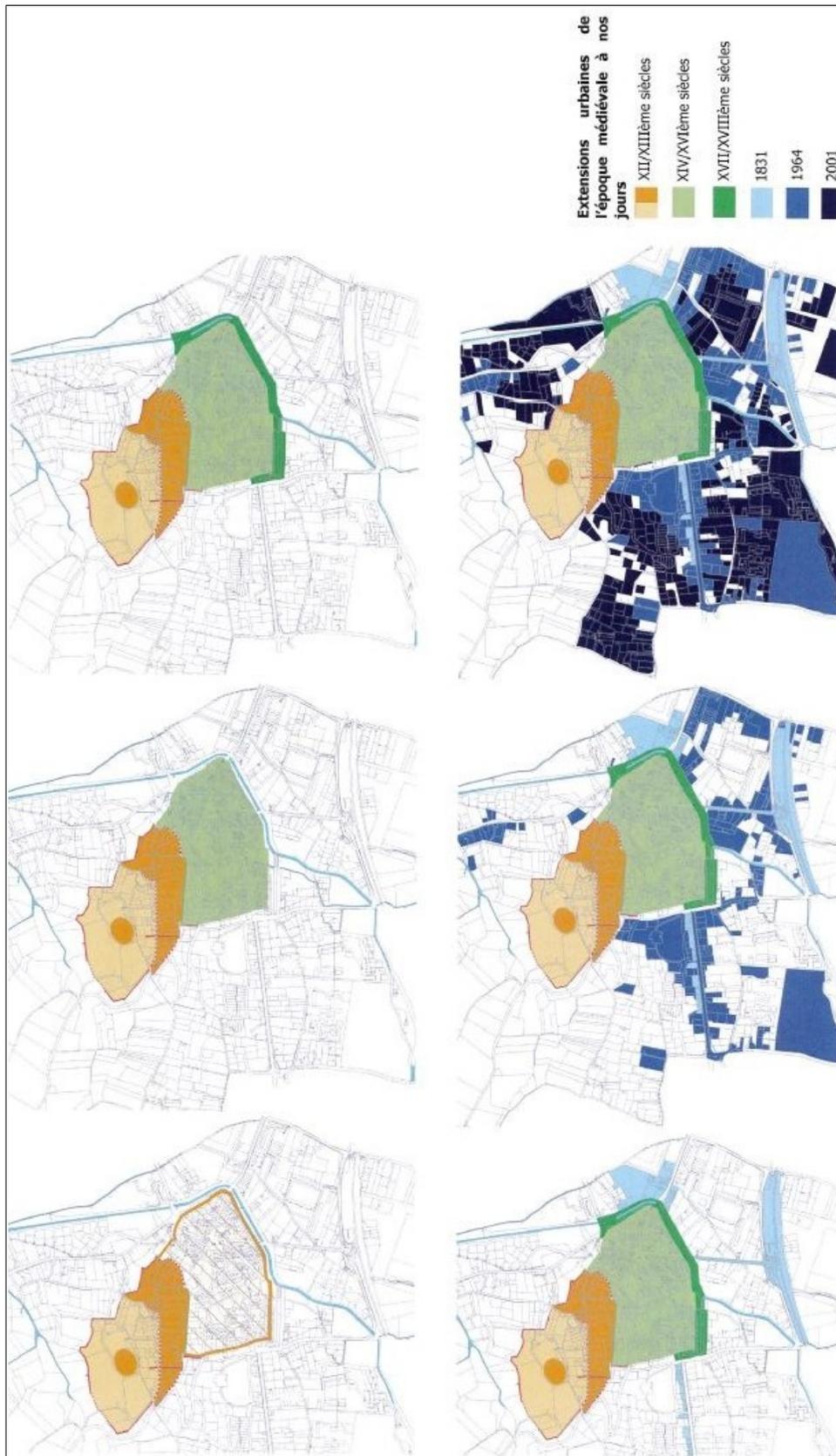
Dès la première moitié du XIXe siècle, la densité maximum de la ville basse semble quasiment atteinte. Au XXe siècle ce sont donc des zones périphériques encore vierges du bourg et des hameaux qui sont investis par une urbanisation de type pavillonnaire. Cette conquête est massive et rompt avec un positionnement du bâti en limite de parcelle pour généraliser une implantation en milieu de propriété.

On retrouve ce phénomène au niveau de la ville haute ; au XXe siècle les terres agricoles et viticoles de la ville haute sont pour la plupart inexploitées et sont rapidement investies par un habitat pavillonnaire dont l'implantation en milieu de parcelle, autant que la typologie, marquent une rupture avec les compositions urbaines traditionnelles de ce secteur. Il ne subsiste de ces espaces verts que des jardins d'agrément et quelques potagers.

Au sud de la ville et de la voie ferrée s'est développée une zone commerciale et industrielle conséquente.

L'étude réalisée par le cabinet de François Châtillon a permis de définir une aire à fort enjeux patrimoniaux soumise au règlement d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine qui permet aujourd'hui à la ville d'être dotée d'un outil de mise en valeur de son patrimoine, du centre-ville aux pentes et jusqu'à la chapelle Saint Barthélemy.





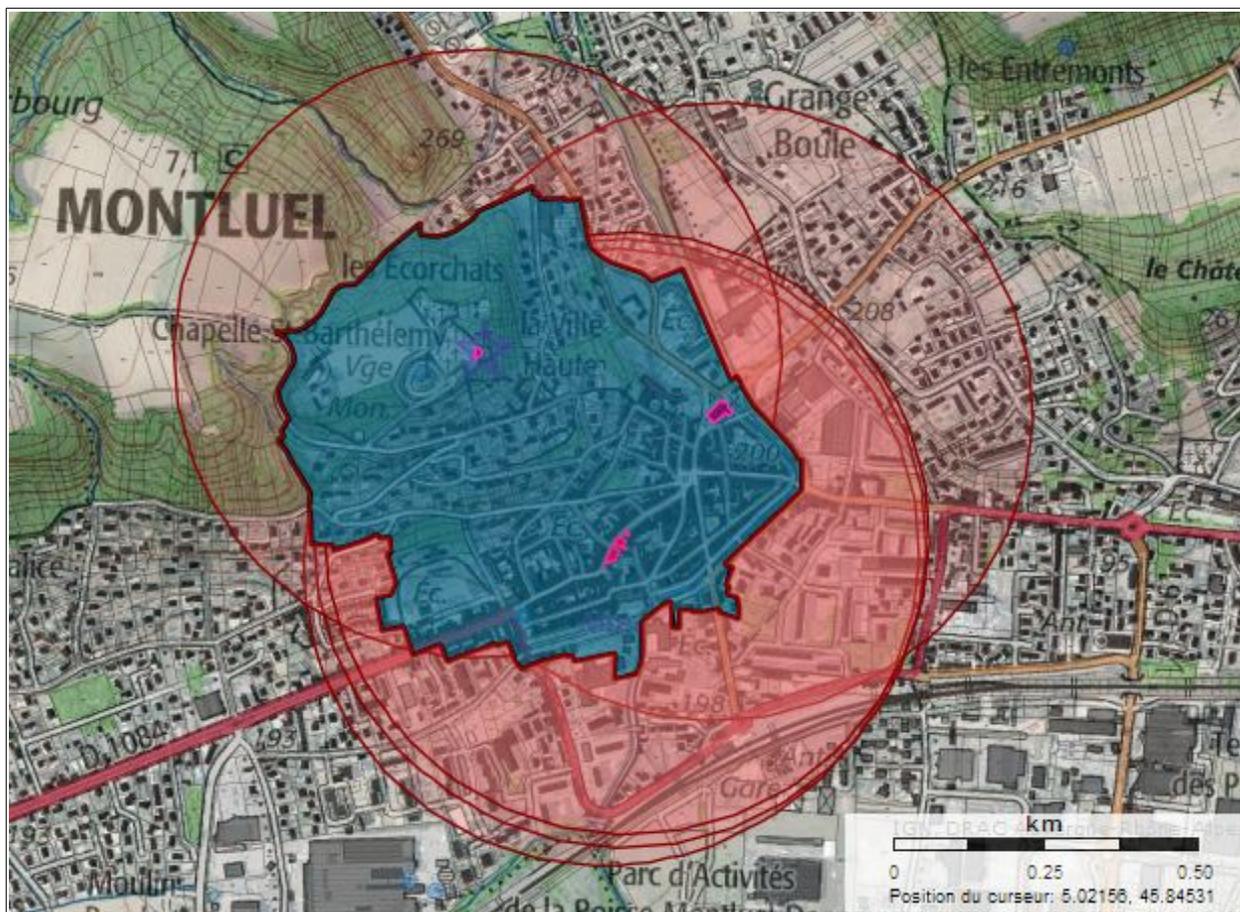
Montluel, évolution du site (source : CHATILLON François, extrait de l'étude de l'AVAP de Montluel, Diagnostic et rapport de présentation, 2008/2012)

#### **IV. PROPOSITION DE PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS**

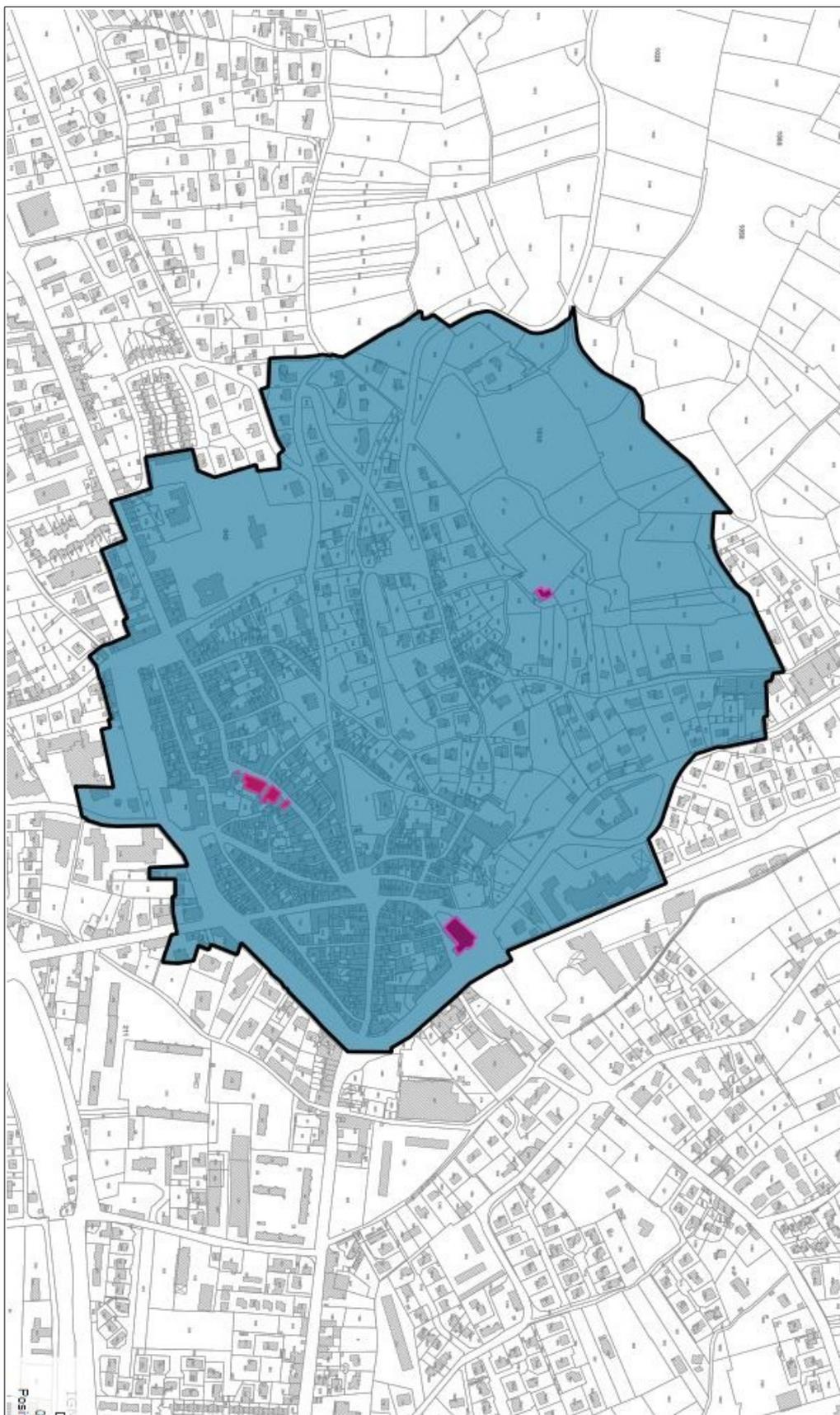
---

L'étude de l'Aire de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine de Montluel, le périmètre du Site Patrimonial Remarquable et le règlement permettent de maintenir la qualité des abords des Monuments Historiques en préservant les zones non bâties, écrans végétaux, cônes de vue par un plan et un règlement. C'est pourquoi le présent Périmètre Délimité des Abords reprend strictement le tracé de l'aire de mise en valeur de l'architecture et patrimoine.





Montluel, tracé de l'AVAP et abords des Monuments Historiques, 2019 (source : atlas des patrimoines)



*Montluel, tracé du périmètre délimité des abords reprenant le tracé de l'AVAP, 2019*

## **BIBLIOGRAPHIE**

---

- Comité Histoire et Patrimoine de Montluel, Pré-inventaire, *Richesses touristiques et archéologiques du canton de Montluel*, 1999.
- PERCEVEAUX Paul, *Histoire des communes de l'Ain : la Dombes. Le canton de Montluel*. Le coteau : Horvath, 1983
- CHATILLON François (architecte DPLG) Montluel, Étude du site de la motte médiévale, 2003.
- CHATILLON François (architecte DPLG) Montluel, Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine, Diagnostic et rapport de présentation, 2008/2012.  
AVAP
- Base Mérimée
- Atlas des Patrimoines
- Géoportail
- Archives de l'ain