Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Rapport de présentation

EVREUX

17 décembre 2024

ÉVREUX
PORTES DE NORMANDIE

Sommaire

Sommaire....2
I. Présentation générale....7
I.1. La ville d'Évreux....8
I.2. Les monuments historiques protégés....9
I.2.1. Ancien couvent des Cordeliers 10
I.2.2. Ancien couvent des Ursulines 12
I.2.3. Ancien immeuble Gomel....15
I.2.4. Ancienne abbaye Saint-Taurin 16
I.2.5. Cathédrale Notre-Dame....19
I.2.6. Couvent des Capucins....22
I.2.7. Evêché et ses dépendances 25
I.2.8. Rempart gallo-romain....28
I.2.9. Théâtre municipal....34
I.2.10. Tour de l'horloge....38
I.2.11. Monument aux morts de la guerre 1914-1918....41
I.2.12. Ancienne maison dite petit château de Navarre....43
I.2.13. Léproserie dite maladrerie Saint-Nicolas....44
I.3. Les sites inscrits et classés....45
I.4. Edifices labellisés « patrimoine du XXe siècle »....47
I.5. Patrimoine intéressant....52
I.5.1. Edifices anciens (jusqu'au XIXe siècle)....52
I.5.2. Edifices du début du XXe siècle 57
I.5.3. Immeubles de la Reconstruction....58
I.5.4. Inventaire du patrimoine par le PLUi-HD....61
I.6. Bilan des protections existantes avant l'AVAP....62
II. Histoire de la ville....63
II.1. Cité gauloise....64
II.2. Période gallo-romaine....65
II.3. Le Haut Moyen-Age....68
II.4. XVIe - XVIIe siècle....75
II.5. XVIIIe siècle....75
II.6. Du XIXe siècle à 1939....80
II.7. XXe siècle....88
II.8. La Reconstruction....91
II.9. Après 1950....99
II.10. Le XXIe siècle....99
II.11. Quartiers d'Évreux aujourd'hui 100
III. Qualification du patrimoine....101
III.1. Patrimoine paysager....102
III.1.1. Rappel du contexte paysager sur la vallée de l'Iton....102
III.1.2. Description générale....104
III.1.3. Le paysage depuis les limites communales....111
III.1.4. Depuis la ville haute....113
III.1.5. Depuis la voie verte....118
III.1.6. Depuis le fond de vallée....119
III.1.7. Synthèse générale des vues sur les coteaux....121
III.1.8. Depuis la cathédrale....126
III.1.9. Les espaces publics intramuros....129
III.1.10. Les grands espaces publics connexes au cœur historique....140
III.1.11. Les arbres isolés remarquables....143
III.1.12. Les structures arborées linéaires bien identifiables....144
III.1.13. Les parcs urbains paysagers 145
III.1.14. L'Iton à travers la ville....147
III.2. Patrimoine urbain....153
III.2.1. Etapes d'urbanisation / morphologie urbaine....153
III.2.2. Trame Viaire....154
III.2.3. Le réseau hydrographique. 156
III.2.4. Parcellaire actuel du centre d'Évreux....158
III.2.5. Implantation du bâti....162
III.2.6. Hauteur et Densité....163

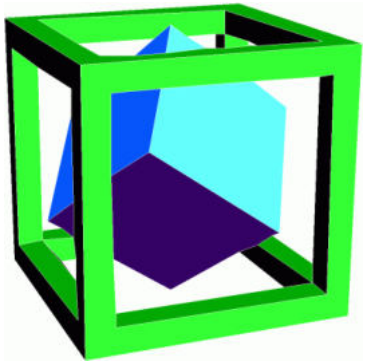
III.2.7. Volume et assemblage 164
III.2.8. Patrimoine urbain : les promenades de l'ton et le miroir d'eau 166
III.2.9. Patrimoine urbain : les clôtures 174
III.3. Patrimoine archéologique 175
III.3.1. Les zones d'intérêt archéologique 175
III.3.2. Liste des sites archéologiques 176
III.3.3. Principaux vestiges découverts en sous-sol 181
III.4. Patrimoine architectural 185
III.4.1. Typologie générale du bâti 185
III.4.2. Les constructions à pan de bois 186
III.4.3. Les constructions « brique » 194
III.5. Typologies architecturales 200
III.5.1. La maison boutique 201
III.5.2. La maison de ville 203
III.5.3. L'hôtel particulier 205
III.5.4. La maison ou villa bourgeoise (XIXe et XXe siècle) et son évolution 207
III.5.5. De l'immeuble de ville à l'immeuble de rapport populaire 217
III.5.6. L'architecture de la Reconstruction de l'hypercentre 219
III.5.7. L'architecture de la fin du XXe siècle 233
III.6. Devantures et enseignes commerciales 234
III.6.1. Complémentarité entre le RLPi et l'AVAP 234
III.6.2. Ambiance commerciale 234
III.6.3. Composition des devantures 237
III.6.4. Les enseignes 239
III.6.6. Erreurs à éviter 240
IV. Etat initial de l'environnement 242
IV.1. Climat 243
IV.1.1. Caractéristiques du climat d'Évreux 243
IV.1.2. Les conséquences du changement climatique 244
IV.2. Potentiel en énergies renouvelables 245
IV.2.1. Energie solaire 245
IV.2.2. Eolien 245
IV.2.3. Géothermie 246
IV.2.4. Biomasse 248
IV.3. Espaces naturels protégés 249
IV.3.1. Sites Natura 2000 249
IV.3.2. Arrêté de protection de biotope 251
IV.3.3. Forêt de Protection 252
IV.3.4. Espaces Naturels Sensibles 254
IV.3.5. Sites gérés par le Conservatoire d'Espaces Naturels 255
IV.4. Inventaires des espaces naturels 256
IV.4.1. Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique 256
IV.4.2. Zones humides 258
IV.5. Trame verte et bleue 260
IV.6. Biodiversité à l'échelle de l'AVAP 264
V. Etudes existantes à prendre en compte 271
V.1. Plan Local d'Urbanisme d'Évreux Porte de Normandie 272
V.1.1. PADD 272
V.1.2. Zonage et règlement 276
V.2. Règlement local de publicité d'Évreux Porte de Normandie 287
V.3. PCAET d'Évreux Porte de Normandie 292
VI. Enjeux liés à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments 293
VI.1. L'amélioration des performances thermiques du bâti, un enjeu national 294
VI.1.1. RE2020 295

VI.1.2. RTex : la règlementation thermique pour l'existant 296
VI.1.3. Décret « travaux embarqués » 297
VI.1.4. Enjeux pour l'AVAP 298
VI.2. Potentiel d'amélioration des performances thermiques du bâti 299
VI.2.1. L'isolation thermique des murs 299
VI.2.2. L'isolation thermique des combles 302
VI.2.3. L'isolation des ouvertures .. 303
VI.2.4. Cas des constructions à pan de bois 307
VI.2.5. Cas des constructions « brique » 308
VI.2.6. Cas du bâti de la Reconstruction 309
VI.2.7. Détails 310
VI.3. Potentiel d'économie des ressources naturelles 311
VII. Choix des objectifs de l'AVAP 313
VII.1. Synthèse du diagnostic 314
VII.1.1. Présentation générale 314
VII.1.2. Histoire d'Évreux 314
VII.1.3. Protections au titre des monuments historiques 316
VII.1.4. Reconstruction 316
VII.1.5. Morphologie urbaine 317
VII.1.6. Architecture 317
VII.1.7. Environnement 318
VII.2. Objectifs de l'AVAP 319
VII.2.1. Orientation n°1 : Délimiter le Site Patrimonial Remarquable, vitrine de la ville d'Évreux 319
VII.2.2. Orientation n°2 : Protéger et mettre en valeur les patrimoines bâtis 323
VII.2.3. Orientation n°3 : Valoriser les espaces non bâtis et les milieux naturels 329
VII.2.4. Orientation n°4 : Déployer des politiques d'accompagnement à l'AVAP 335
VIII. Justification des dispositions de l'AVAP 337
VIII.1. Préambule 338
VIII.2. Plan de zonage de l'AVAP 339
VIII.2.1. Périmètre du Site Patrimonial Remarquable 339
VIII.2.2. Périmètre Délimité des Abords 340
VIII.2.3. Découpage en zones 341
VIII.2.4. Trame de classification des immeubles : intérêt et typologie 341
VIII.2.5. Trame archéologique 342
VIII.2.6. Trame des perspectives et points de vue 342
VIII.2.7. Trame naturelle 342
VIII.2.8. Trame jardinée 342
VIII.2.9. Trame arborée 343
VIII.2.10. Trame des clôtures 343
VIII.2.11. Trame du petit patrimoine remarquable 343
VIII.3. Règlement écrit 344
VIII.3.1. Organisation du règlement 344
VIII.3.2. Mode d'écriture du règlement 345
VIII.3.3. Synthèse des principales dispositions réglementaires (Vademecum) 347
VIII.3.4. Schéma d'aménagement patrimonial du centre-ville (Vademecum) 358
VIII.4. Cahier annexe de recommandations 359
VIII.5. Compatibilité de l'AVAP avec le PLUi-HD 360
VIII.5.1. Compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU .360
VIII.5.2. Compatibilité avec le règlement du PLU 361
IX. Aides 364
IX.1. Aides nationales 365
IX.1.1. Dispositif fiscal « Malraux » 365
IX.1.2. Dispositif « Denormandie » 366
IX.1.3. Dispositif « Louer abordable » 366

IX.1.4. Éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) 367
IX.1.5. MaPrimeRénov' 367
IX.1.6. MaPrimeRénov' Sérénité ... 368
IX.1.7. Aides de la Fondation du Patrimoine 368
IX.2. Aides locales 370

L'étude de l'AVAP d'Évreux a été élaborée par le bureau d'étude **PERSPECTIVES**, sous la maîtrise d'ouvrage de l'agglomération **Évreux Porte de Normandie**, et en partenariat avec l'**Architecte des Bâtiments de France**.

Cette étude s'appuie sur les travaux réalisés entre 2014 et 2021 par le groupement des agences **Rivière-Letellier**, **Dutertre & Associé(e)s** et **Troisième paysage**.



Perspectives

Agence Rivière-Letellier

Urbanisme Paysage Architecture

Agence Dutertre & Associé(e)s

dutertre & associé(e)s

Agence Troisième Paysage

Troisième Paysage

I. Présentation générale

I.1. La ville d'Évreux

Avec plus de **46 000 habitants** en 2019, Évreux est la 5ème commune de Normandie après Rouen, Le Havre, Caen et Cherbourg.

La ville est installée au creux de la **vallée de l'Iton**. Jusqu'à la première moitié du XXe siècle, la ville est restée contenue dans l'emprise de la vallée. Ce n'est qu'après la Seconde Guerre mondiale, très destructrice pour le centre-ville, qu'Évreux s'est développé sur les plateaux, dans les quartiers de la Madeleine et de Saint-Michel.

Ces trente dernières années, l'extension de la ville s'est fortement étendue jusqu'à rejoindre la base aérienne, et les zones d'activités encerclent à présent tout le sud-est de la ville.

Évreux dispose d'un patrimoine protégé assez riche en centre-ville, avec notamment la **cathédrale Notre-Dame**, l'**évêché**, **quatre couvents**, la **tour de l'horloge** et le **théâtre**, mais également l'**église Saint Taurin** et les **remparts gallo-romains**.

A ces protections s'ajoutent **trois sites classés intramuros**, ainsi que deux séries d'édifices inscrites au titre du label « patrimoine du XXe siècle » : les immeubles en série de l'**îlot L**, les archives départementales et l'église paroissiale Saint-Michel.

Ces protections et ce label témoignent de la **dualité du centre-ville**, largement reconstruit après les démolitions de la Seconde Guerre mondiale, et où cohabitent un bâti de la Reconstruction de belle facture et les immeubles traditionnels qui ont échappé aux bombardements.

Place du Général de Gaulle

I.2. Les monuments historiques protégés

1- Ancien couvent des Cordeliers

2- Ancien couvent des Ursulines

3- Ancien immeuble Gomel

4- Ancienne Abbaye Saint-Taurin

5- Cathédrale Notre-Dame

6- Couvent des Capucins

7- Evêché et ses dépendances

8- Rempart gallo-Romain

9- Théâtre municipal

10- Tour de l'horloge

11- Monument aux morts de la guerre 1914-1918

La surface concernée par la protection des rayons de 500m de Monuments Historiques du centre-ville (n°1 à 11) représente environ 296 hectares.

12- Maison dite petit château de Navarre

13- Le rayon de 500 m de la Léproserie dite maladrerie Saint-Nicolas située sur la commune Gravigny est à cheval sur le territoire de la commune d'Évreux

I.2.1. Ancien couvent des Cordeliers

Adresse : 6 rue Docteur-Guindey / 7 rue Dubais 27000 Évreux – France

XIV[e] siècle

Inscrit le 6 juin 1994

Propriété privée

Eléments protégés : Façades, toitures et charpentes des bâtiments est et sud de l'ancien couvent, y compris le porche, à l'exclusion des constructions adventices, ainsi que les dalles tumulaires (cad. XE 140, 141, 352, 483).

Monuments inscrits

COUVENT DES CORDELIERS

Description : Les Cordeliers s'installent à Évreux autour de 1263 à l'initiative de Raoul III de Grosparmy, évêque d'Évreux de 1259 à 1263.

Ils construisent une église gothique contiguë à leur couvent qui fut considérée comme la plus belle d'Évreux.

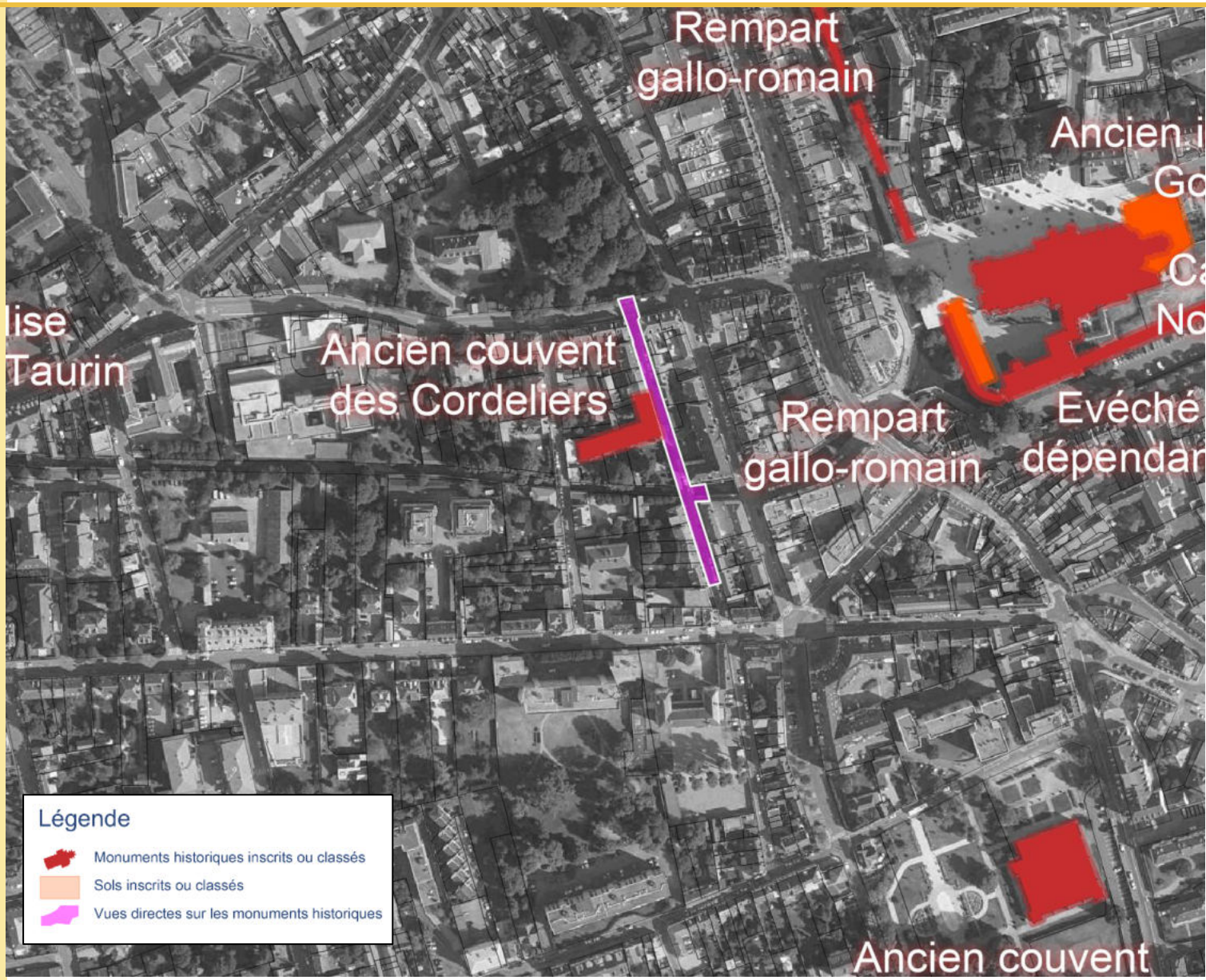
Le couvent est **reconstruit au début du XV^e^** siècle après un incendie. L'église, déjà en ruine au XVIII^e^ siècle, est détruite en 1775 par les Cordeliers pour laisser place à un réfectoire.

Il s'agit du **dernier vestige de l'architecture franciscaine médiévale en Normandie**.

Il est par la suite divisé à la Révolution et mutilé au XIX^e^ siècle. Les bâtiments restants ont été inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques de manière partielle, depuis le 6 juin 1994. C'est une **propriété privée transformée** dont l'intérieur a été aménagé en **appartements**.

Espaces publics de visibilité du monument :

1 : Rue du Docteur Guindey



I.2.2. Ancien couvent des Ursulines

Adresse : Rue Edouard-Feray 27000 Évreux - France

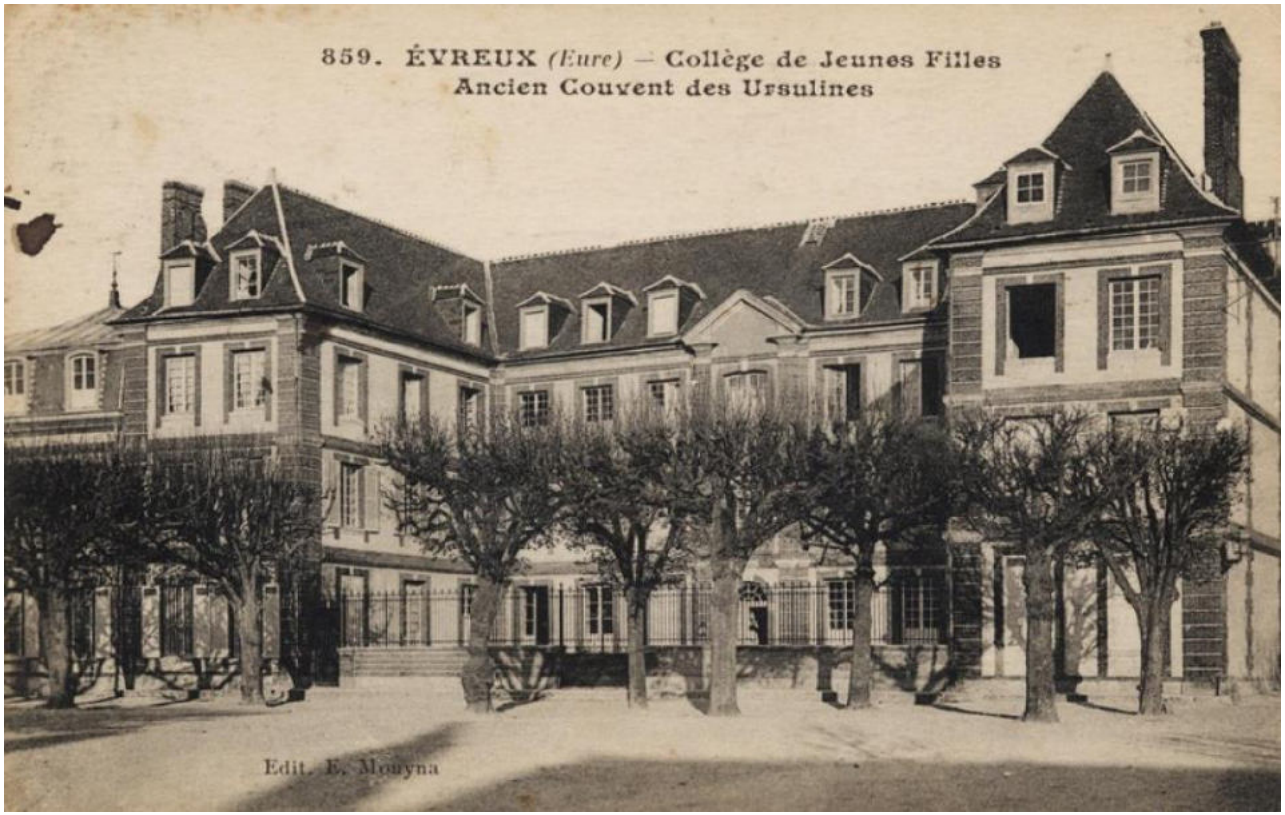
XVII[e] siècle

Inscrit le 10 juin 1975

Propriété de l'Etat

Eléments protégés : Façades et toitures ainsi que l'escalier intérieur avec sa rampe à balustres du bâtiment conventuel subsistant ; restes de l'ancienne chapelle (cad. XC 176, 177, 165).

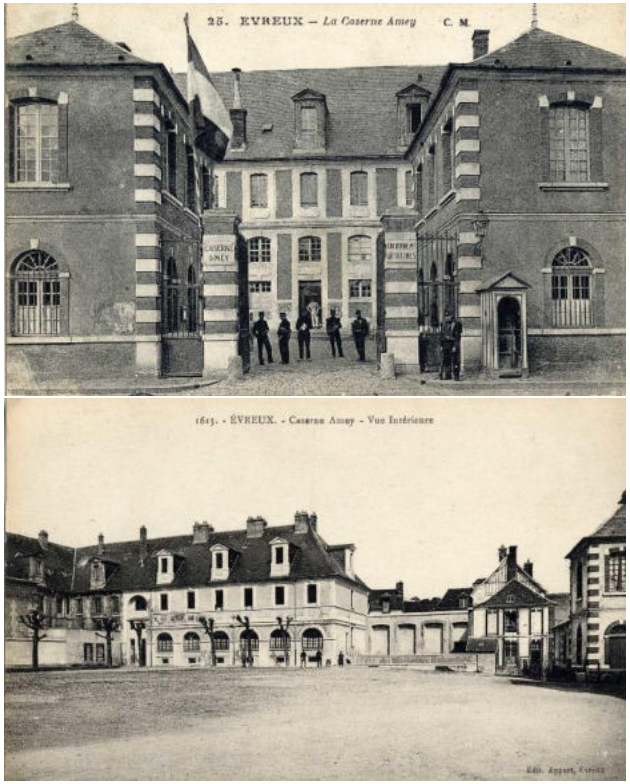
Monuments inscrits



Description : Le chanoine Jean Le Jau, haut doyen d'Évreux et vicaire de l'évêque François Ier de Péricard (1613-1631), et après sollicitation de Grégoire XV, fonde en 1623 une maison des Ursulines cloîtrées. L'établissement est construit à l'est de la ville, au-delà des murailles. Les bâtiments toujours visibles, ne représentant qu'une partie de l'ensemble, datent de la **fin du XVIIe siècle**. Le couvent est consacré en 1626. La mission première de cet établissement religieux est de s'occuper de l'instruction de jeunes filles orphelines, mission qu'il assure durant plus de 160 ans.

Durant la Révolution, le couvent sert tour à tour de prison, de tribunal civil, d'entrepôts et de caserne et enfin de mairie. Rétabli sous la Restauration dans ses fonctions premières, l'ancien couvent accueille à partir de 1874 le 28e Régiment d'Infanterie. Le général Boulanger, alors ministre de la Guerre, décide que toutes les casernes seront baptisées du nom d'un général de la Révolution. Et c'est ainsi que l'ancien couvent prend le nom de **caserne Amey** en 1886.

En 1905, avec les lois de séparation de l'Église et de l'État, l'église du couvent est vendue et tombe rapidement en ruine. Elle sera restaurée par un entrepreneur au début des années 2010 et devient un **restaurant** avec spectacles (concerts, séminaires, etc.). Le 13 janvier 1920, un incendie détruit une partie de la caserne dont le bâtiment principal est rasé en 1924. De 1946 à 1966, la caserne est occupée par la Garde républicaine mobile, puis devient une **caserne de la Gendarmerie nationale**.



La caserne Amey vers 1900 (source archives municipales)

ANCIEN COUVENT DES URSULINES

Espaces publics de visibilité du monument :

1 : Place Dupont de l'Eure

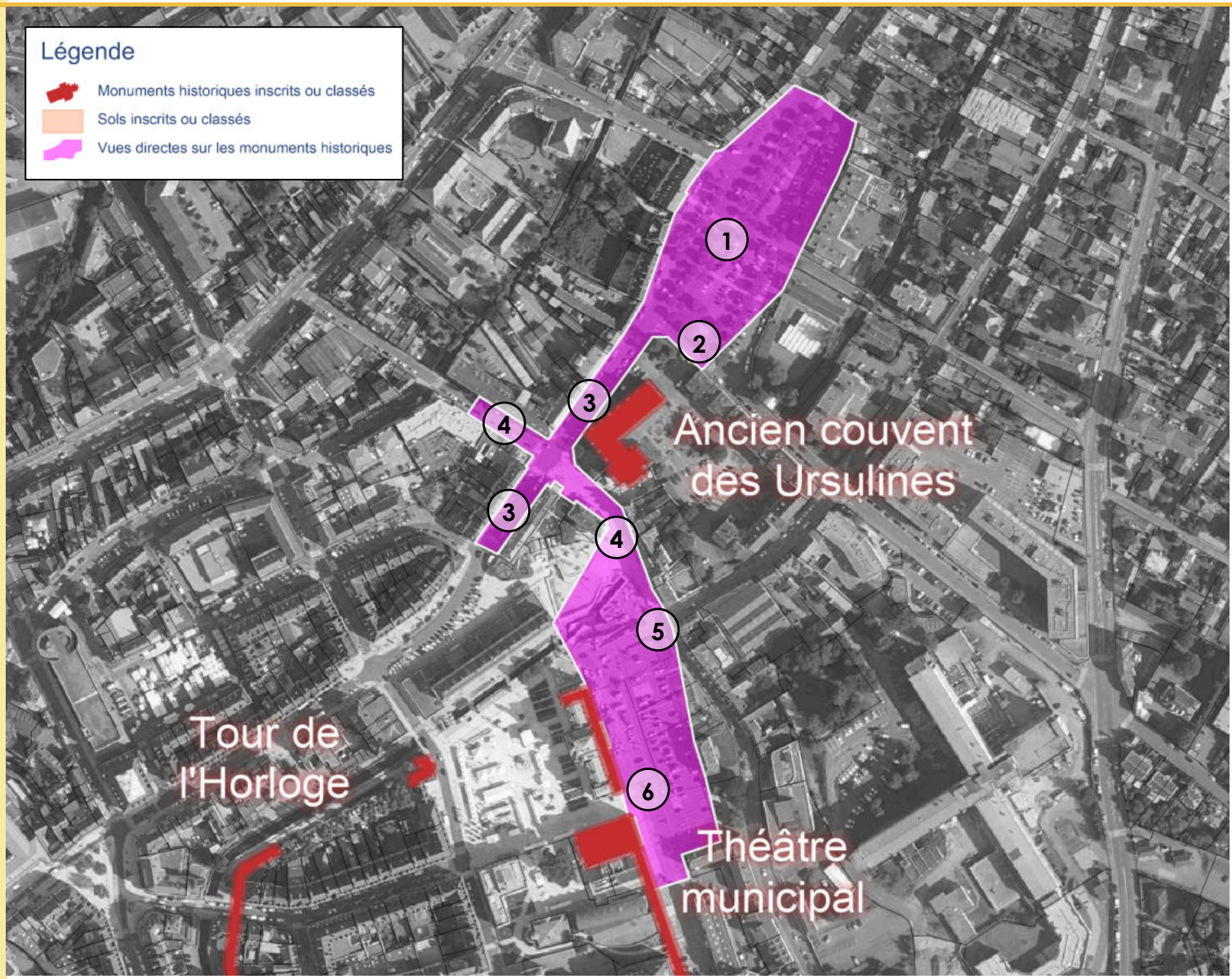
2 : Rue Buzot

3 : Rue Edouard Feray

4 : Rue Borville Dupuis

5 : Rue Saint-Louis

6 : Allée des Soupirs



I.2.3. Ancien immeuble Gomel

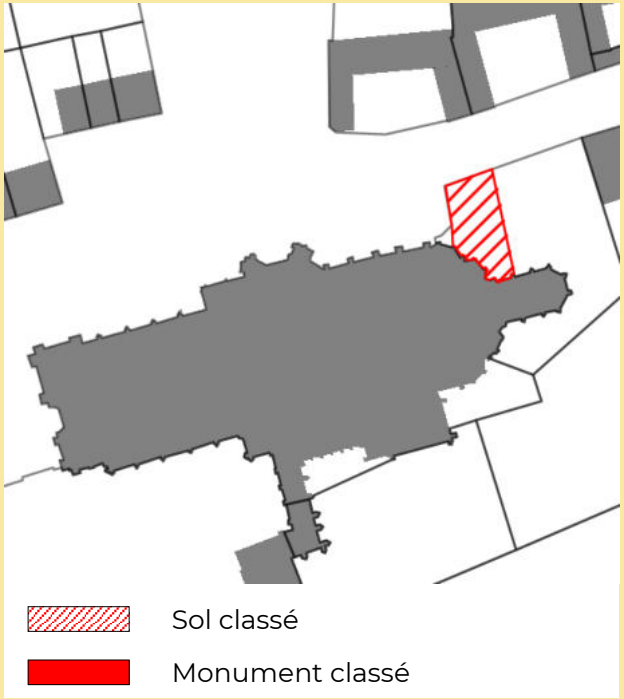
Adresse : 16 Rue Charles Corbeau 27000 Évreux – France (parcelles situées aux abords de la cathédrale)

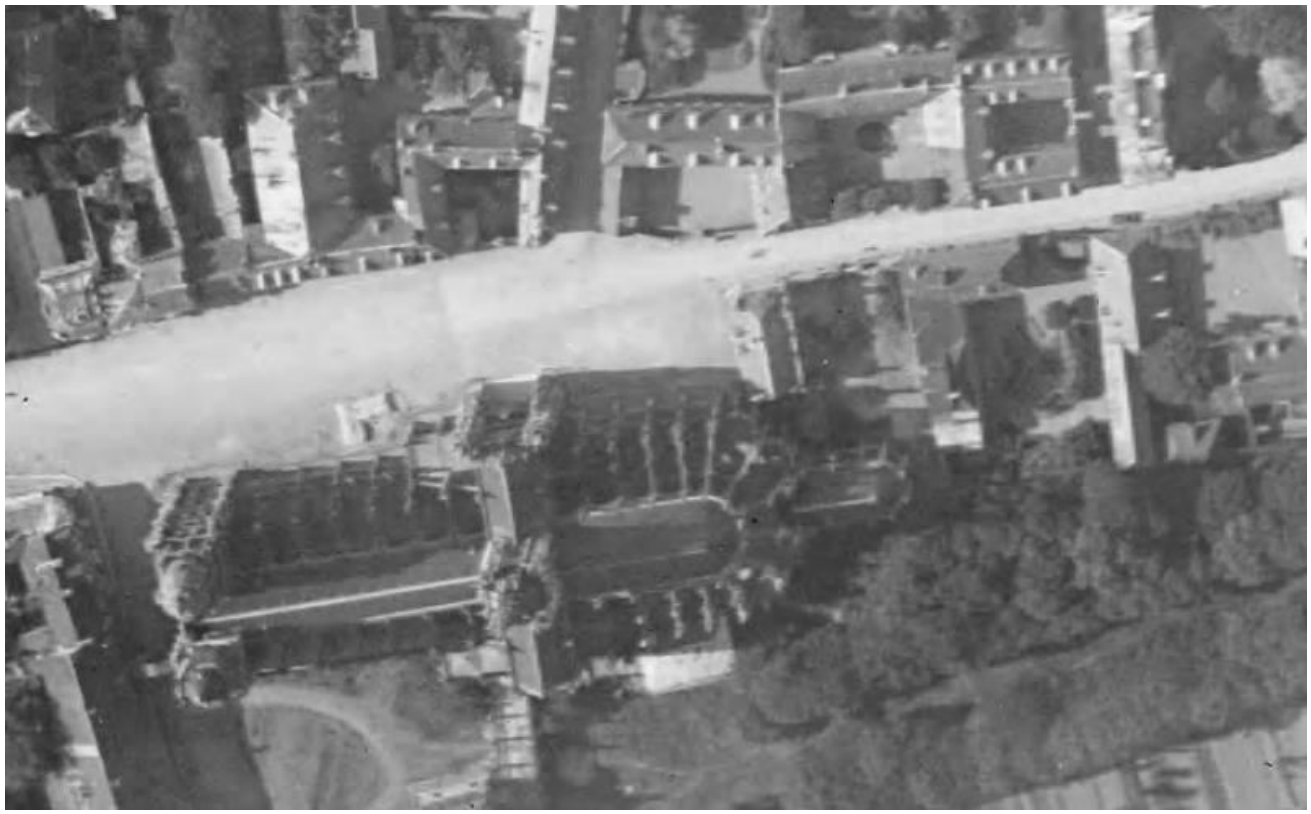
Classé le 19 avril 1937

Propriété de la commune

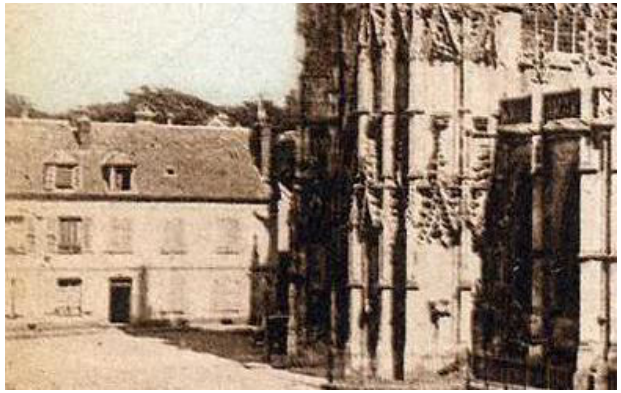
Eléments protégés : Les parcelles situées aux abords de la cathédrale (cad. I 328, 329).

L'immeuble Gomel a été détruit lors de la 2nde guerre mondiale.





Photographie aérienne de 1921 – source Géoportail



Immeuble Gomel (source archives municipales)

Emplacement de l'immeuble démoli

I.2.4. Ancienne abbaye Saint-Taurin

XIII[e] – XIV[e] – XVI[e] – XVIII[e] siècles

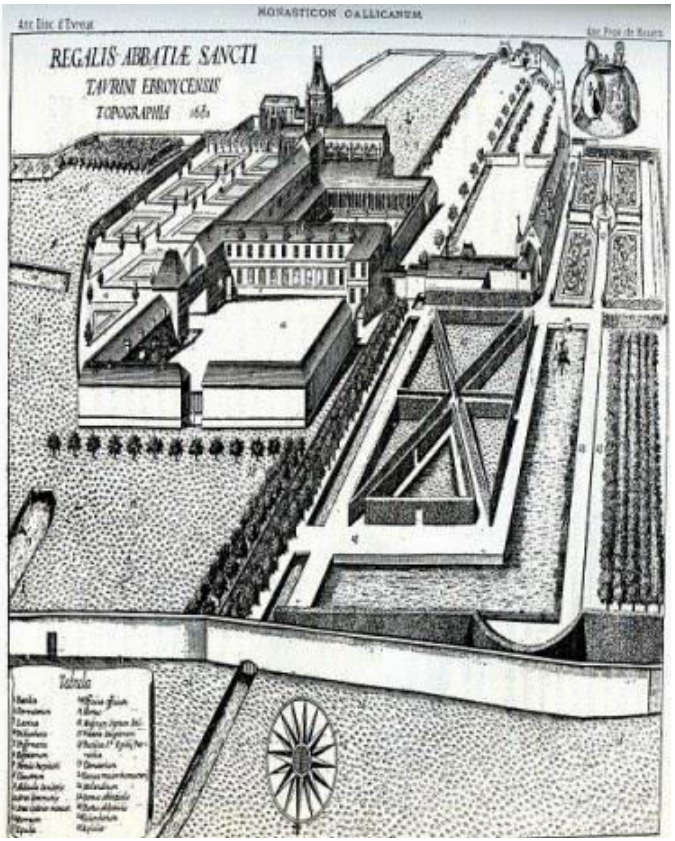
Classé par liste 1840 : la Tour Saint Taurin

Classé par liste 1846 : l'église Saint Taurin

Inscrit le 2 octobre 1996 : ensembles des éléments de l'ancienne abbaye

Propriété de la commune en partie / Propriété privée en partie

Eléments protégés : Tour Saint-Taurin (classement par liste de 1840) - Eglise Saint-Taurin (classement par liste de 1846) - Ensemble des éléments de l'ancienne abbaye : sols avec les vestiges visibles ou à découvrir ; murs d'enceinte et pont anciens conservés ; moulin et grand bâtiment contigu, y compris les mécanismes ; logis abbatial ; pavillon du 18[e] siècle ; bras de l'Iton pour sa partie comprise entre le moulin au sud et le bras flottable au nord (cad. BT 50, 51, 67 à 71, 335, 338).



Abbaye de St Taurin d'Évreux - Topographie 1680

Description : Une **abbaye bénédictine** est fondée au Xe siècle par Richard Ier, duc de Normandie, sur le lieu dévolu à saint-Taurin, évangélisateur de la région et considéré comme premier évêque d'Évreux au Ve siècle, alors qu'il s'agit plutôt d'un proto-évêque.

De l'église romane du XIIe siècle, il ne reste rien. L'église Saint-Taurin, comme la cathédrale, subit les affres des guerres du moyen-âge. L'abbaye est reconstruite. Le cloître est béni en 1532. A partir du XVIe siècle, l'abbaye est délimitée par un **mur de clôture** et se trouve scindée en deux espaces par un bras forcé de l'Iton. Tombée en décadence au XVIIe siècle, sous la congrégation de Saint-Maur, l'église fragilisée voit la disparition de trois travées et sa façade ouest qui est refaite au XVIIIe siècle.

À l'intérieur de l'église, du côté nord, les piliers du XIIe siècle cantonnés de 16 colonnettes sur le bas-côté nord qui supportaient une voûte sur croisée d'ogives, sont les témoins des balbutiements de l'art gothique.

La partie haute de la nef a été refaite au XVe siècle, voire durant la Renaissance, tout comme le chœur. L'église Saint-Taurin possède de magnifiques vitraux de cette époque, mais également du XXe siècle réalisé par le maître verrier Max Ingrand (1908-1969), l'un des plus réputés de l'après-guerre.

L'église Saint-Taurin faisait partie d'un **ensemble abbatial d'une grande importance**. Cet ensemble conventuel est remanié plusieurs fois au fil des siècles. Outre un cloître remontant au XVIe siècle, il s'agit d'un ensemble bâtiments datant des XVIIIe et XIXe siècles, et certaines parties comme la chapelle, de l'après-guerre. Utilisé successivement comme grand séminaire, école de commerce et d'industrie.

Vue de l'Abbaye Saint-Taurin, vers 1702 (source BNF Gallica)

L'ensemble des bâtiments est racheté en 1974 par la **Caisse primaire d'Assurance Maladie** (C.P.A.M.) de l'Eure pour y installer une grande partie de ses services. Ainsi, la chapelle des années 1950 est aujourd'hui un centre d'appel. Dans le périmètre de l'ancienne abbaye, il existe encore un lavoir en bon état de conservation attesté en 1907.

La partie occupée par les **sœurs de la Providence** correspond à ce qui était le logis abbatial qui comporte des vestiges de la fin du XVIe siècle et des remaniements du XIXe, un colombier et les vestiges d'un moulin du XVIIIe (c'est l'un des deux moulins survivants d'Évreux).

Ancien moulin vers 1900 (source archives municipales)

ANCIENNE ABBAYE SAINT-TAURIN

Espaces publics de visibilité du monument :

1 : Rue Joséphine

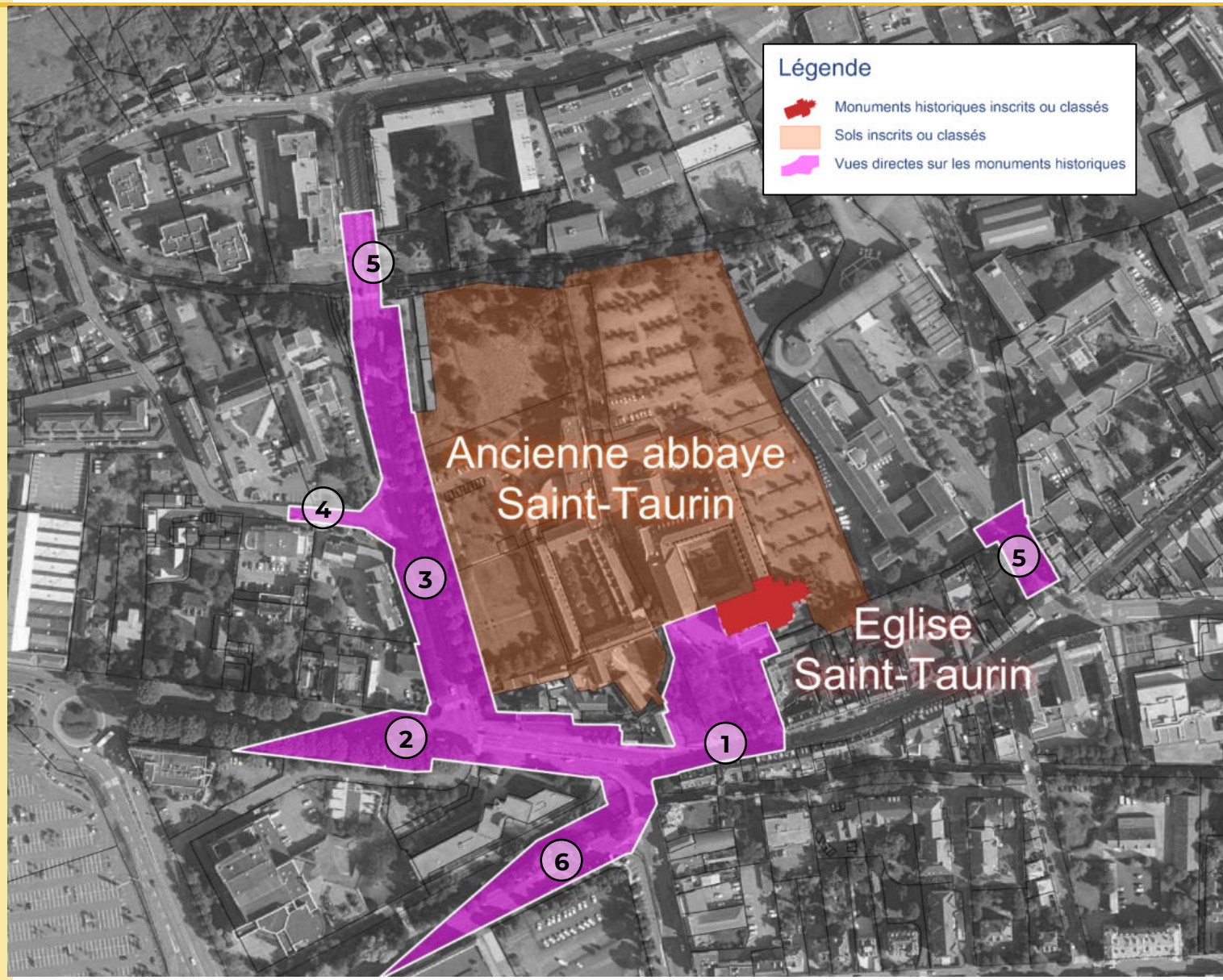
2 : Avenue du Maréchal Foch

3 : Rue du Docteur Roux

4 : Rue des Tombettes

5 : Boulevard Georges Chauvin

6 : Avenue Aristide Briand



I.2.5. Cathédrale Notre-Dame

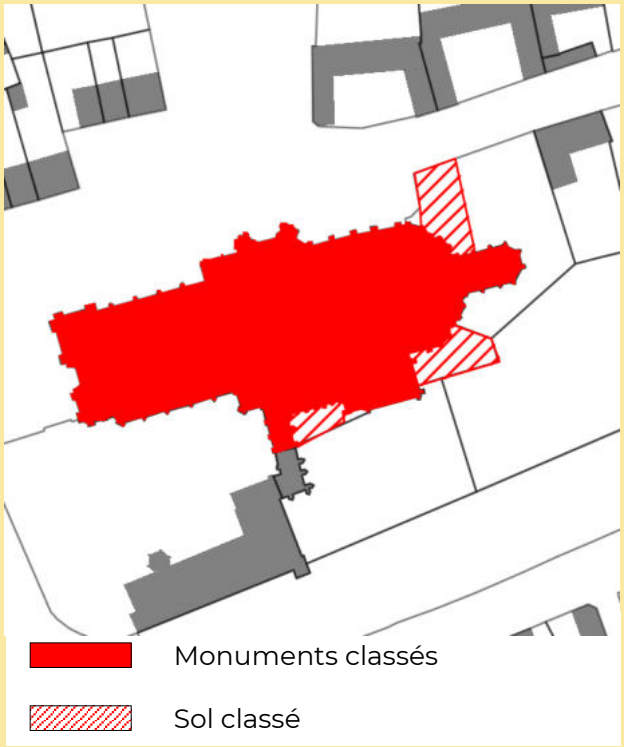
Adresse : 8-18 Rue Charles Corbeau 27000 Évreux - France

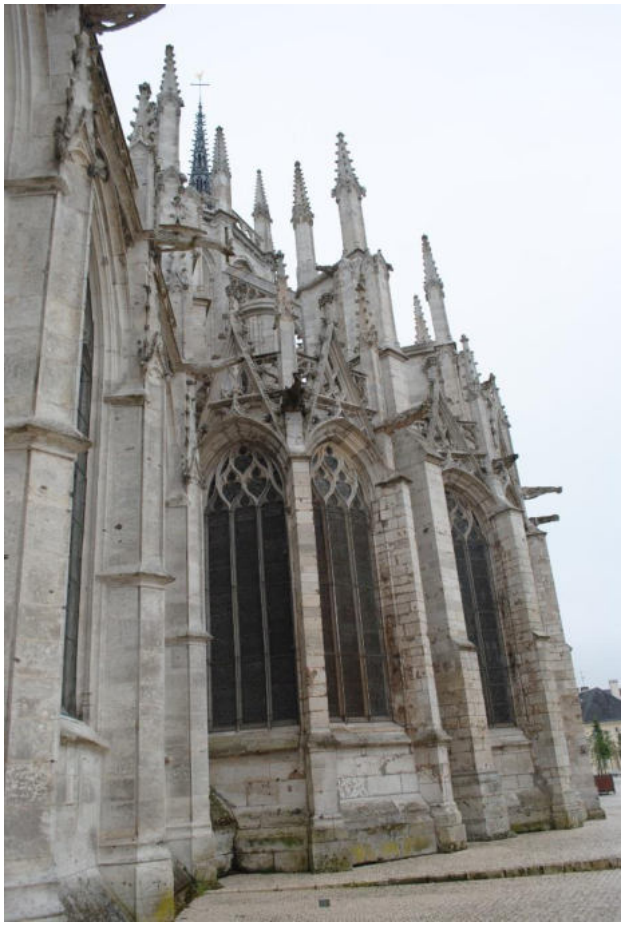
XIII[e] siècle

Classée par liste 1862

Propriété de l'Etat

Eléments protégés : La cathédrale





Description : **Monument emblématique** de la ville, la cathédrale Notre-Dame a une très longue histoire intimement liée à celle de la ville, mais aussi du pays. Le site sur lequel elle s'élève a sans doute accueilli un premier groupe épiscopal au VIIe ou au VIIIe siècle, mais dont l'existence n'est pas corroborée par des sources archivistiques ou archéologiques.

La cathédrale est mentionnée pour la première fois en 912, soit un an après la création du comté de Normandie, dans les écrits de Dudon de Saint-Quentin (« *De moribus et actis primorum Normanniae ducum* », écrite entre 990 et 1026) et la Chronique de Guillaume de Jumièges (« *Gesta Normannorum ducum* », écrite autour de 1070). Il y est question des travaux de restauration pris en charge par Rollon, comte des Normands (911 - 932). En effet, comme de nombreux édifices neustriens, la cathédrale a souffert des invasions vikings et des déprédations qui ont suivi. L'édifice épiscopal du Xe siècle nous est cependant inconnu, tant par son architecture que par sa taille.

En partie détruite lors des invasions vikings, elle est **reconstruite en style roman et achevée en 1076**.

Incendiée et abimée plusieurs fois aux XIIe et XIVe siècle, elle est **reconstruite en style gothique rayonnant et flamboyant à la fin du XVe siècle** et connaît encore quelques travaux au XVIe siècle sur la façade occidentale.

Vue de la cathédrale, dessinée du côté du grand portail en 1702 (source BNF Gallica)

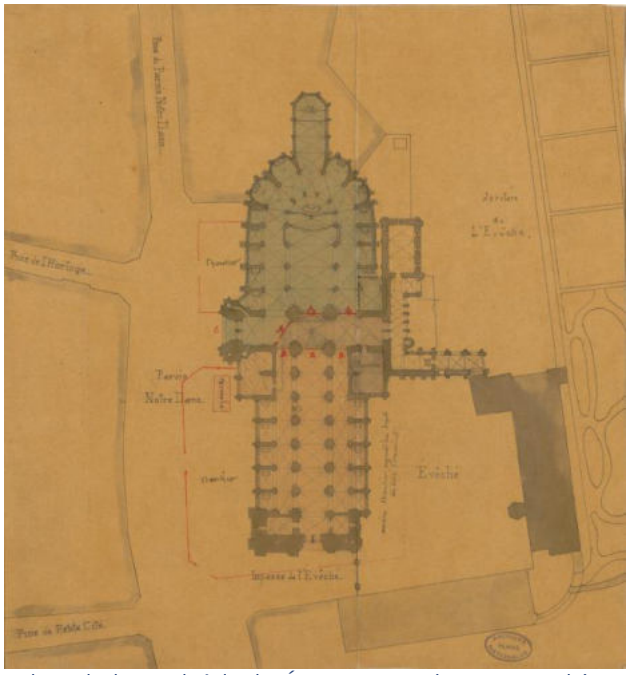
Conservant à l'intérieur des éléments romans que sont les grandes arcades et une travée d'arcades aveugles entrecroisées, elle offre à l'extérieur une architecture gothique des plus flamboyante avec la façade du transept nord, des fenêtres hautes de la nef en gothique rayonnant, et des bas-côtés en gothique flamboyant, le tout surmonté d'une tour lanterne avec une flèche. Autre particularité, le portail de la façade occidentale remanié dans un style Renaissance au XVIe siècle. Elle est d'une taille relativement modeste : 109 m en longueur, hauteur sous voute 21 m – hauteur de la flèche 73 m.

Cathédrale Notre-Dame d'Évreux - Lithographie de Noury - Vers 1844

Après l'intermède de la Révolution où elle est utilisée comme salle de réunions et de spectacles, l'édifice retrouve sa vocation avec le Concordat de 1801. La cathédrale connaît sous la Restauration quelques travaux de maçonnerie alors que le gros-œuvre a été négligé depuis très longtemps, même durant les décennies précédant la Révolution.

La cathédrale est classée Monument Historique en 1862. Avec la IIIe République naissante, viennent des travaux importants impulsés par Eugène Viollet-le-Duc (1814-1879) qui s'apparentent plus à des travaux de transformation que de restauration. Ils ne sont pas du meilleur effet et émeuvent de nombreux Ébroïciens attachés à l'édifice. La tranche

suivante de travaux, concernant les restaurations du chœur et du transept entre 1883 et 1911, sera plus respectueuse de l'existant.



Plan de la cathédrale Évreux 1884 (source archives nationales)

Victime des bombardements du 9 juin 1940, elle subit une nouvelle et longue restauration qui s'achève en 1973. Propriété de l'État, elle fait régulièrement l'objet de travaux de mise en sécurité.

Cathédrale Notre-Dame d'Évreux – Après-guerre (source archives municipales)

Cathédrale Notre-Dame d'Évreux – Vue actuelle

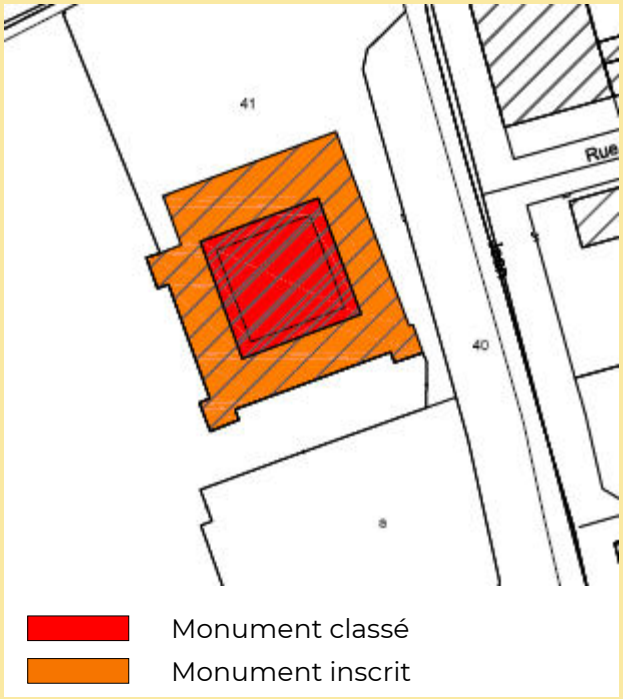
Vitrail de l'arbre de Jessé (source http://www.patrimoine-histoire.fr)

I.2.6. Couvent des Capucins

Adresse : Rue Jean-Jaurès / rue de Pannette 27000 Évreux

XVII[e] siècle
Classé le 27 avril 1931 : le cloître
Inscrit 11 avril 1963 l'ensemble des bâtiments entourant le cloître
Propriété de la commune

Eléments protégés : Ensemble du cloître (cad. E 376) : classement par arrêté du 27 avril 1931 ; Façades et toitures de l'ensemble des bâtiments entourant le cloître des Capucins, à l'exclusion du bâtiment d'angle moderne construit en brique (cad. E 376)



Description : Les moines Capucins s'installent à Évreux en 1614 sur des terrains situés au sud de la ville et acquis auprès des comtes d'Évreux et du chapitre de la cathédrale. Ils y construisent un premier couvent remplacé par un second plus vaste en **1701**.

Il s'agit d'un **rectangle de 48 sur 35m**, avec un **cloître** dont la charpente a l'aspect d'une demi-voute en berceau. Le toit repose sur des piles. Quant à l'église, qui occupe le côté nord, elle est profondément modifiée avec un autel et un chœur tourné vers l'occident, alors que précédemment ceux-ci étaient tournés vers l'orient.

Le cloître vers 1900 (source archives municipales)

A la Révolution, les bâtiments vidés de leurs moines, après avoir servi un temps de geôle, sont occupés par des établissement scolaires hormis les périodes de 1914-1918 et 1940 où ils sont transformés en hôpital militaire.

En 1963, la Municipalité fait restaurer le couvent des Capucins qui vient d'être inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques le mois précédent, en gardant encore sa vocation d'établissement scolaire jusqu'en 1996. À cette date, il accueille le **Conservatoire de musique** à rayonnement départemental. Quant au jardin des Capucins, il donna naissance au XIX^e^ siècle au **Jardin Botanique**.

Le couvent vers 1900 (source archives municipales)

Le Jardin Botanique vers 1900 (source archives municipales)

Le couvent des Capucins possède des inscriptions du XVII^e^ siècle, redécouvertes en 1908 lors de travaux de transformation du lycée (piles et murs du cloître).

En 2024, le Conservatoire quittera les lieux. Une nouvelle affectation de ce lieu historique est à l'étude.

COUVENT DES CAPUCINS

Espaces publics de visibilité du monument :

1 : Rue des Pannette

2 : Rue Jean Jaurès

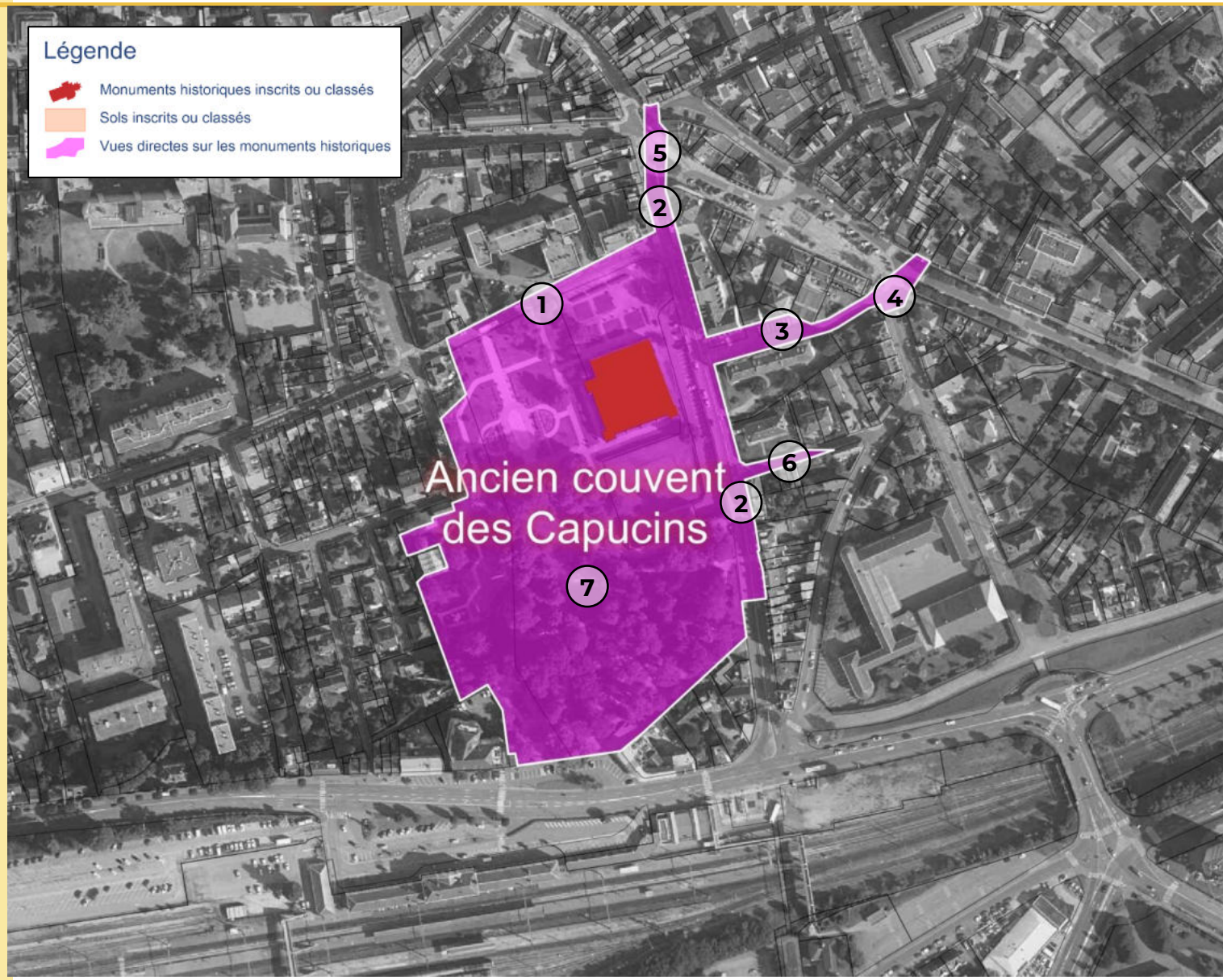
3 : Rue de l'Europe

4 : Rue du Capitaine Louis Herriot

5 : Rue Franklin Delano Roosevelt

6 : Rue Saint-Aquilin

7 : Jardin Botanique



I.2.7. Evêché et ses dépendances

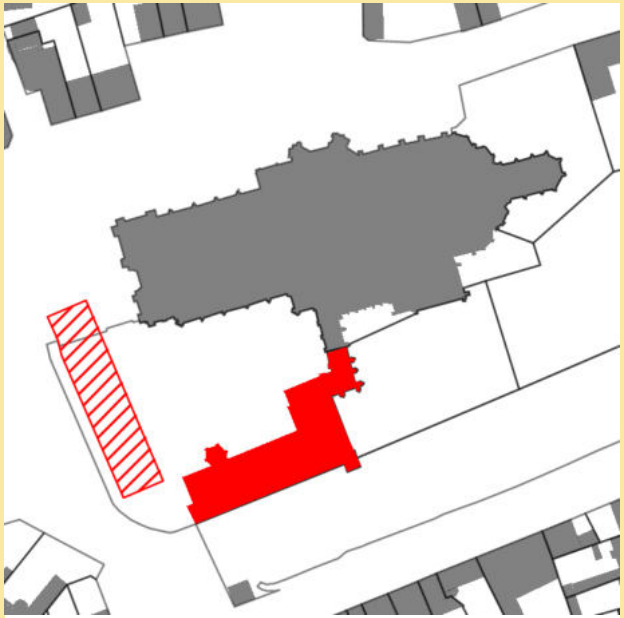
Adresse : 1-3 Boulevard Chambaudoin 27000 Évreux - France

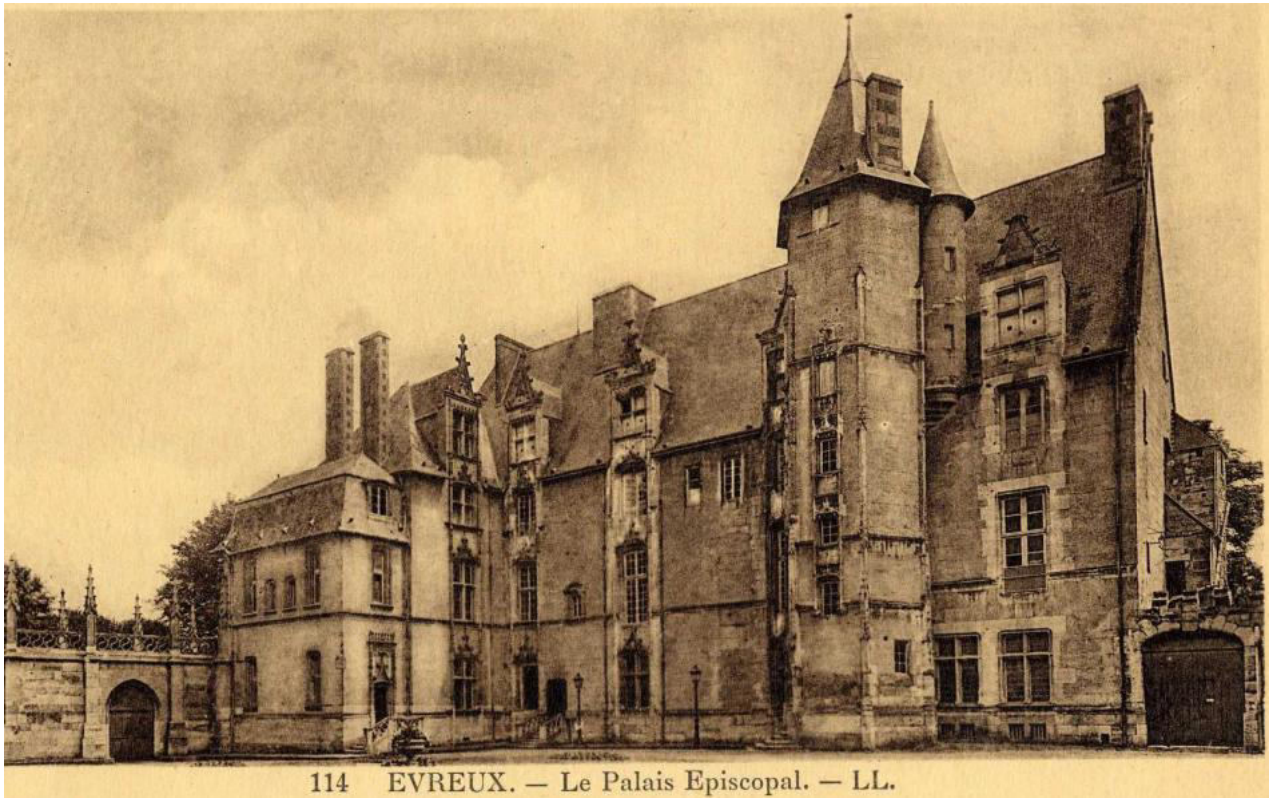
XV^e – XVIII^e siècles

Classé le 23 octobre 1907

Propriété de la commune

Eléments protégés : Evêché et ses dépendances




114 EVREUX. — Le Palais Episcopal. — LL.

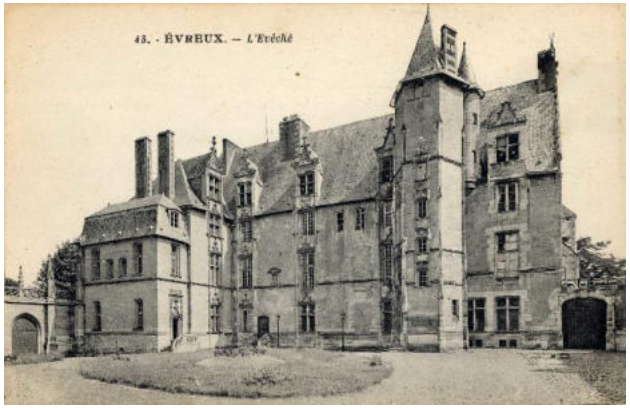
Description : Le palais épiscopal est **construit en 1501-1502** à l'instigation de Raoul V du Fou, évêque d'Évreux de 1479 à 1511. Cet ecclésiastique était féru d'architecture puisqu'il avait déjà fait construire un palais épiscopal à Poitiers. Les lettres du roi pour son exécution sont datées du 9 juin 1499. Les plans sont l'œuvre de maître Pierre Smoteau.

Cet édifice religieux présente des caractéristiques architecturales singulières. En effet la face sud du bâtiment **repose sur une partie du rempart gallo-romain**. Ce qui nécessita à cette époque le renforcement de ladite muraille. Cette façade est remaniée au XVI[e] siècle. Il n'y a plus que la couronne constituée de mâchicoulis qui n'a pas été touchée. Le pignon sud, quant à lui, a été entièrement refait au XVIII[e] siècle à la suite d'un éboulement du précédant. La façade donnant dans la cour a fait l'objet de travaux au XVII[e] siècle.

Après les vicissitudes de la Révolution, le palais épiscopal revient en 1824 à l'Église qui le perd définitivement lors des lois de 1905. Il héberge successivement une école, puis l'administration du Trésor public. Cédé par le Département en 1955, il devient en 1961, après des travaux d'aménagement, le **musée d'art d'histoire et d'archéologie**.

Le palais épiscopal en 1891 (source école nationale supérieure Beaux-arts de Paris / Mieusement)

Dans les deux grandes salles du rez-de-chaussée de style XV[e] siècle, le musée y a installé ses collections normandes. Les salles du premier étage, dévolues aux tableaux du XVIII[e] siècle, accueillent les expositions temporaires. Les salles du second étage, avec leur chemin de rondes, hébergent les œuvres contemporaines. Enfin, le grenier, non accessible au public et servant de remise, permet de contempler une belle charpente cintrée en carène de navire renversé. Par son sous-sol, les visiteurs peuvent accéder à une salle construite parallèlement au rempart gallo-romain qui abrite une partie des collections archéologiques du musée. Inondée par une remontée de l'Iton en 2015, la salle a été fermée provisoirement ne pouvant plus conserver dans de bonnes conditions les collections. Suite à des travaux légers, en attendant une opération de plus grande envergure, la salle a rouvert en mai 2018 avec une partie des collections archéologiques mais a dû être de nouveau fermée avec l'effondrement d'une partie du parement du rempart extérieur.



Le palais épiscopal vers 1900 (source archives municipales)

EVÊCHÉ ET SES DÉPENDANCES

Espaces publics de visibilité du monument :

1 : Promenade Robert de Flocques

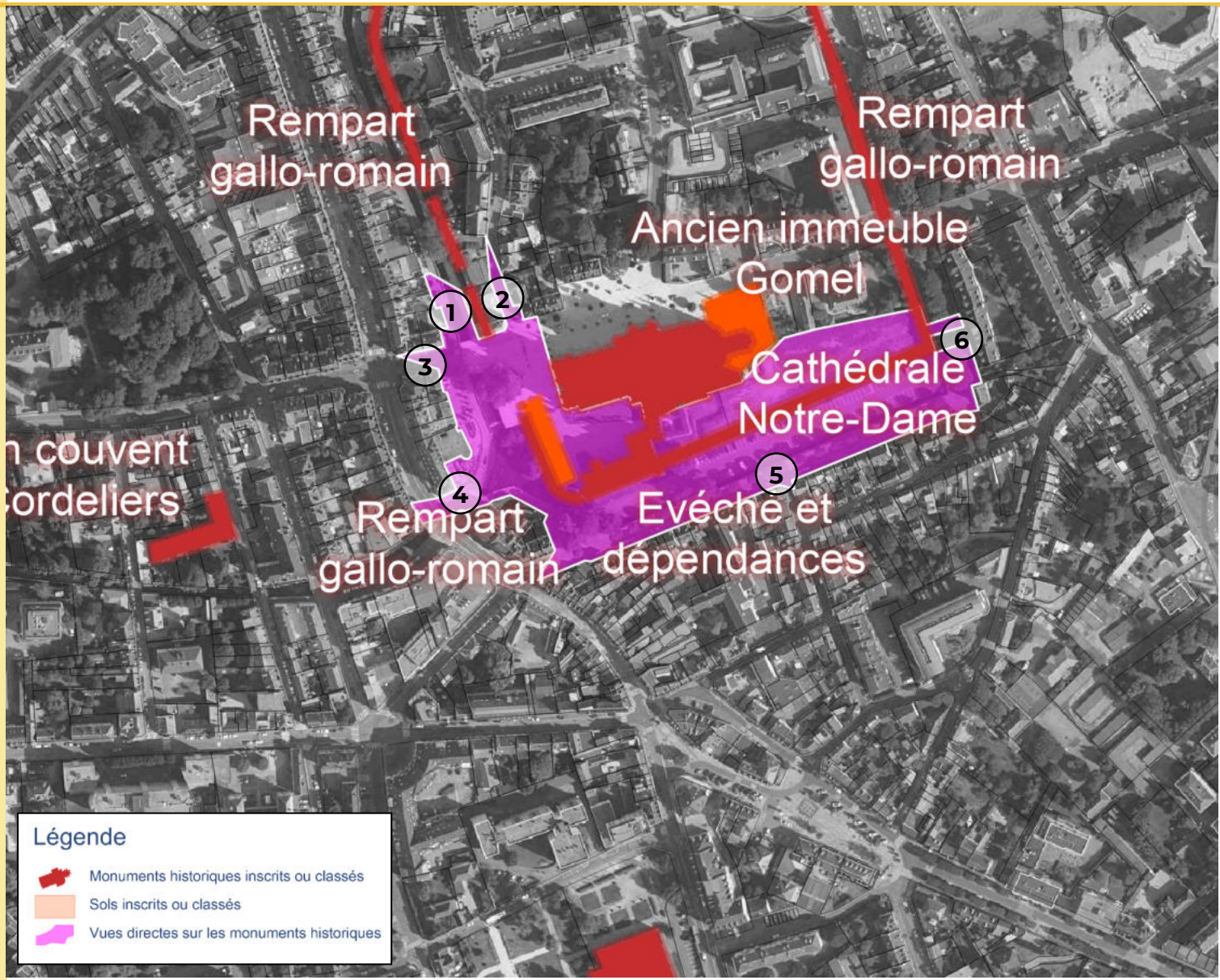
2 : Rue de la Petite Cité

3 : Rue Charles Corbeau

4 : Allée du Miroir de l'Eau

5 : Boulevard Chambeaudoin

6 : Allée des Soupirs



I.2.8. Rempart gallo-romain

Adresse : Allée des Soupirs ; rue de la Petite-Cité ; rue Charles-Corbeau ; rue de l'Horloge 27000 Évreux - France

IVe siècle

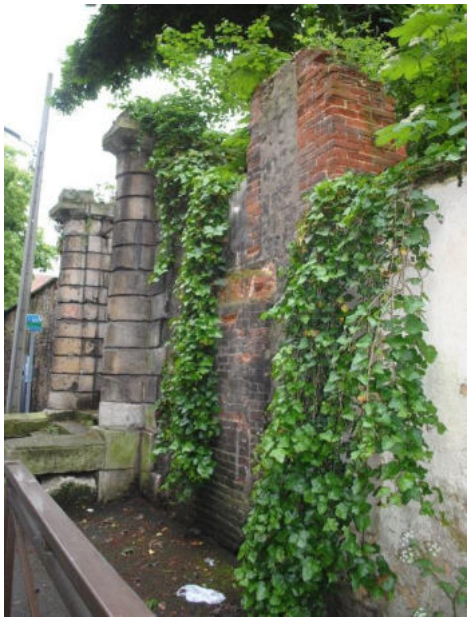
Classé le 7 août 1941 : reste des remparts

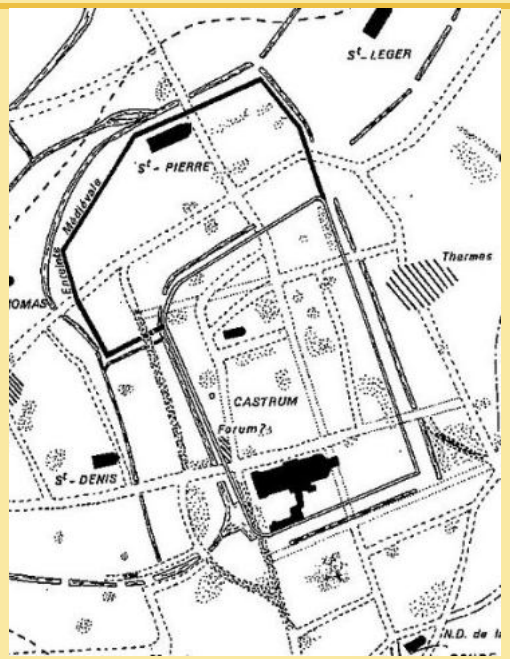
Classé le 29 octobre 1984 : vestiges de l'enceinte bas empire

Inscrit le 25 novembre 1996 : rempart en totalité (exclues parties classées)

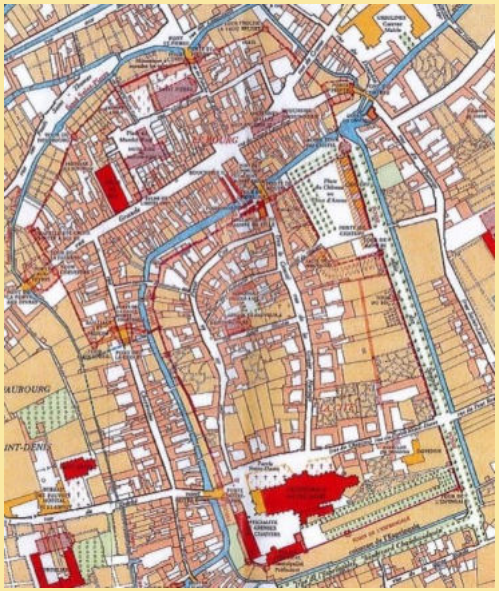
Propriété de la commune, du département et privée

Eléments protégés : Restes des remparts gallo-romains (cad. I 446, 463, 464, 467) : classement par arrêté du 7 août 1941 - Vestiges de l'enceinte gallo-romaine du Bas-empire (cad. XD 174, 175 (1 et 5, rue de la Petite-Cité), XH 35, 36, 38 (rue Charles-Corbeau et allée des Soupirs), XM 64, 66 (rue Charles-Corbeau et rue de l'Horloge) : classement par arrêté du 29 octobre 1984 - Rempart, en totalité, à l'exclusion des parties déjà classées (cad. XH 41 ; XM 64, 66, 14, 76, 73, 72, 71 ; XD 1, 15, 170, 17, 18, 195, 172, 173, 176, 44) : inscription par arrêté du 25 novembre 1996

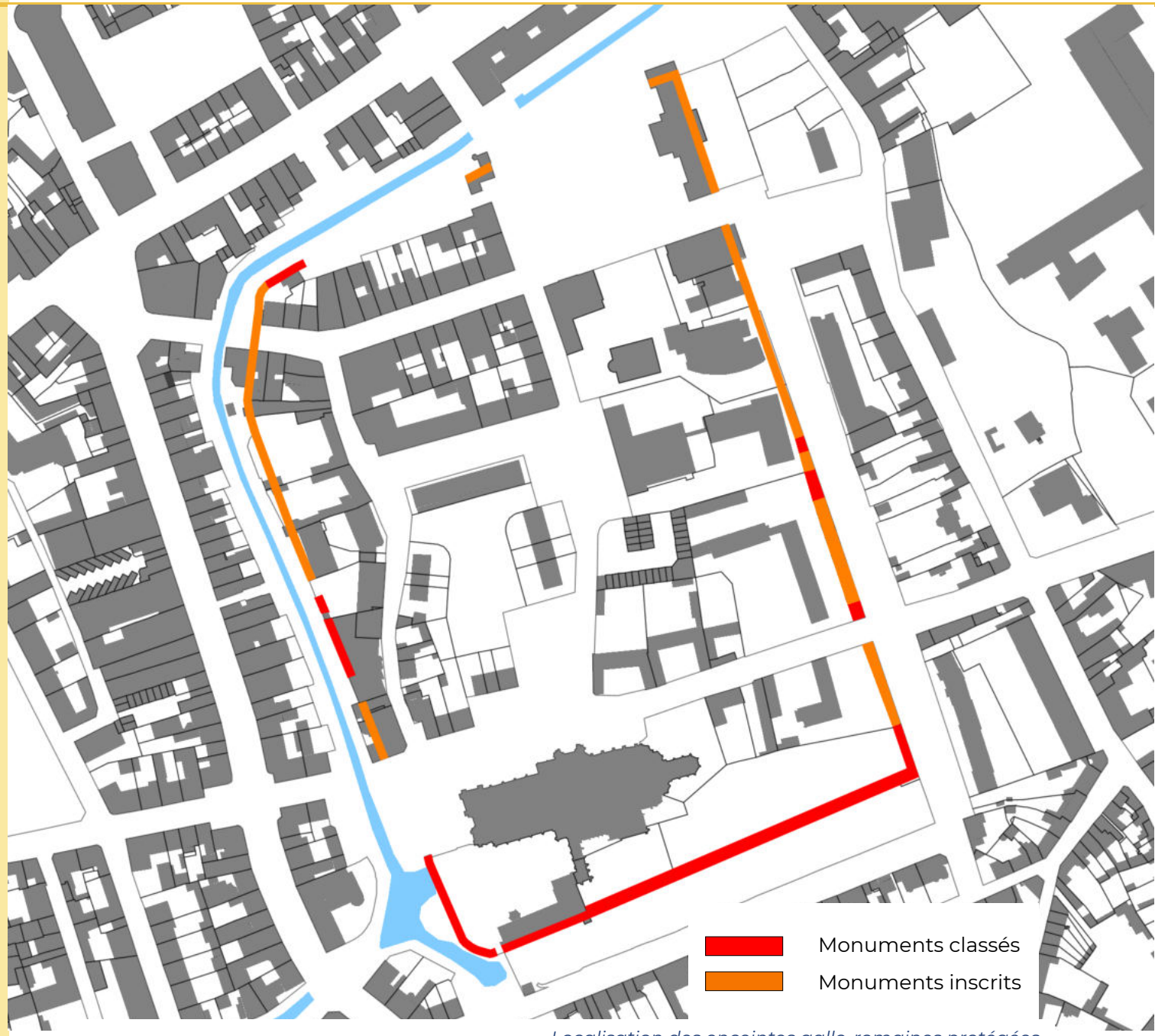




Évreux Antique et médiévale
Dessin : F. Gerber



Évreux 1813 / Atlas Historique des Villes de France



Localisation des enceintes gallo-romaines protégées

Description : Évreux conserve des vestiges importants d'un **rempart gallo-romain érigé entre la fin du IIIe et au début du IVe siècle après J.C**. Il est la réponse aux troubles de la seconde moitié du IIIe siècle.

Melodianum Aulercorum (premier nom d'Évreux) se dote d'un rempart d'une hauteur d'environ 7 à 8 m, d'une épaisseur à la base qui oscille entre 2,90 et 4 mètres, et qui prend la forme d'un **quadrilatère de 1145 mètres** linéaires, formant un **castrum de 8 hectares** dans lequel la ville restera jusqu'aux Xe-XIe siècles.

Le rempart est constitué en partie de matériaux de récupération extraits de bâtiments publics et privés de la cité (thermes, théâtre, forum), une autre partie provenant probablement du site de Gisacum. Les techniques de construction sont remarquables, ce qui a permis à une partie des vestiges de parvenir jusqu'à nous. Ainsi, la semelle de fondation est composée de blocs de remploi, parfois retaillés, composés de fûts et pieds de colonnes, de chapiteaux et d'autres éléments architecturaux. Le tout est coiffé par un massif de blocage mixte de craie et mortier, coulé entre deux parements composés de moellons de silex et de calcaire de petit appareil, l'ensemble étant entrecoupé de chaînages en brique destinés à rigidifier l'ensemble. Cet agrégat peut être qualifié d'**opus mixtum**.

Pour accéder au sommet du rempart, les Romains avaient établi un **agger**, levée de terre formant un talus en pente douce.

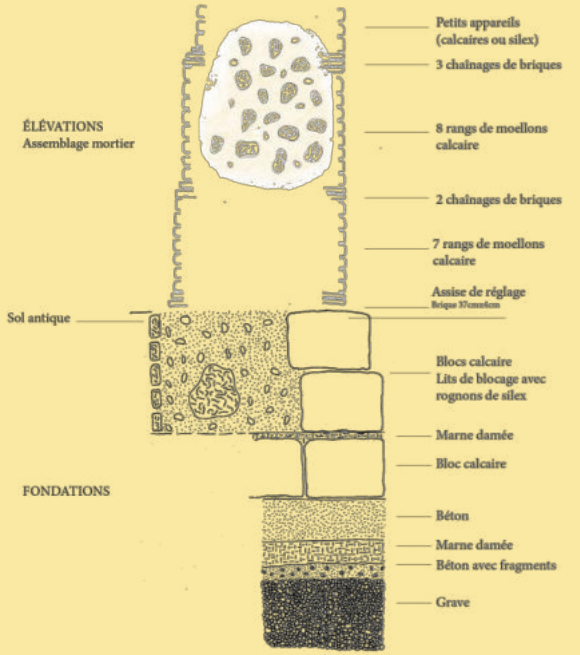
L'édification de ce système défensif n'a pas été sans conséquence sur les aménagements de l'Iton. La construction du rempart aurait donné l'occasion aux Romains de **modifier le cours de la rivière**, qui provoquait alors de fréquentes inondations ; ce qui a pu être relevé lors des fouilles de 2012/2013 précédant les travaux du parvis de la cathédrale. Des bras forcés ont ainsi été créés le long du rempart, modifiant le cours de la rivière jusqu'à aujourd'hui. Le rempart a subi les affres du temps et de l'expansion de la ville du XIe siècle jusqu'au XVIIIe siècle.

Ses **vestiges sont bien visibles à plusieurs endroits de la ville**. Il a fait l'objet de nombreux remaniements au moyen-âge et à l'époque moderne (réfections, percements de passages, aménagements de caves). Le palais de l'évêché, construit à la fin du XVe siècle, appuie sa façade sud sur l'enceinte gallo-romaine, afin d'économiser des matériaux. La construction en sous-sol de la salle archéologique au début des années 1980, contiguë au palais épiscopal, sur sa partie ouest, a permis de dégager sur une soixantaine de mètres le parement interne du rempart. Le parement externe visible du miroir d'eau a été réalisé dans les années cinquante lors de sa création. Malheureusement, les fortes précipitations au printemps 2021 ont entraîné le détachement de ce parement sur une section large d'environ 6 à 7 mètres, mettant à nu les maçonneries antiques.

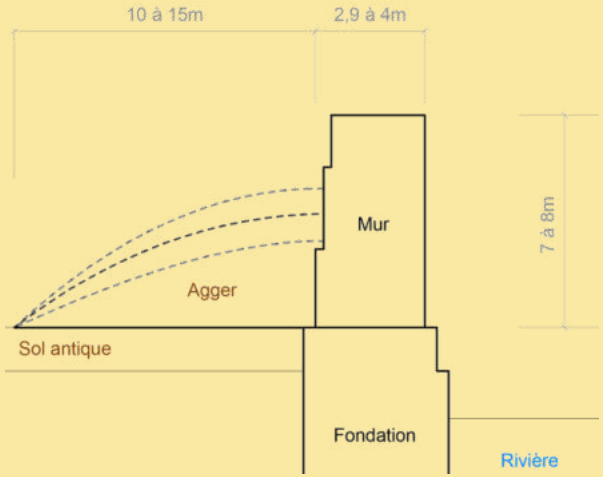
Mur sud de l'Evêché

Si l'on continue toujours sur le côté ouest, le rempart ayant été arasé, il est de nouveau visible le long de l'Iton malgré des remaniements datant du moyen-âge. Sur la partie nord, la muraille apparaît à quelques endroits le long de l'allée Charles II jusqu'à la Tour de l'Horloge. Sur le côté est, le mur est visible à deux endroits : le long du pignon est de la médiathèque, et sur quelques mètres à l'intersection de la rue Charles-Corbeau et de l'allée des Soupirs. Enfin, sur sa partie sud, le rempart gallo-romain sert de soutènement aux Jardins de l'évêché parallèlement au ruisseau de l'Espringale.

Coupe de principe sur le rempart :



Source Lucie Blanchemin, 2020, UDAP 27



Coupe de principe, dressée à partir des travaux de Patrick Follain et Pierre Wech

Carte du tracé et de l'état du rempart en 2020 :

Source Lucie Blanchemin, 2020, UDAP 27

Carte de datation du parement sur le rempart en élévation :

Source Lucie Blanchemin, 2020, UDAP 27

REMPART GALLO ROMAIN

Espaces publics de visibilité du monument :

1 : Allée Charles

2 : Promenade Robert de Flocques

3 : Rue de la petite Cité

4, 5 et 6 : Rue de Verdun, rue Charles Corbeau, boulevard Adelaïde et Jules Janin

7 : Allée du Miroir de l'Eau

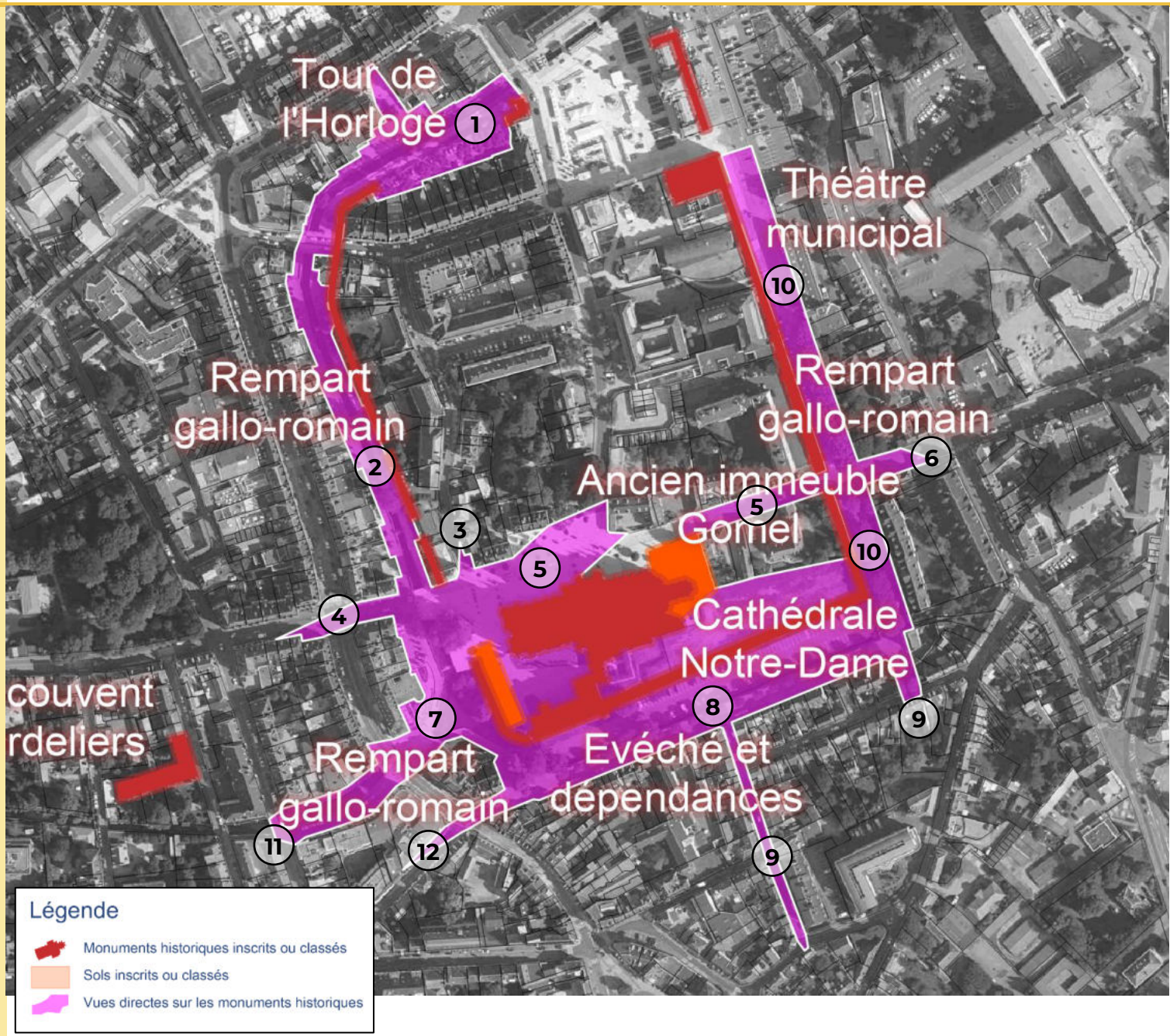
8 : Boulevard Chambaudoin

9 : Rue de Barrey

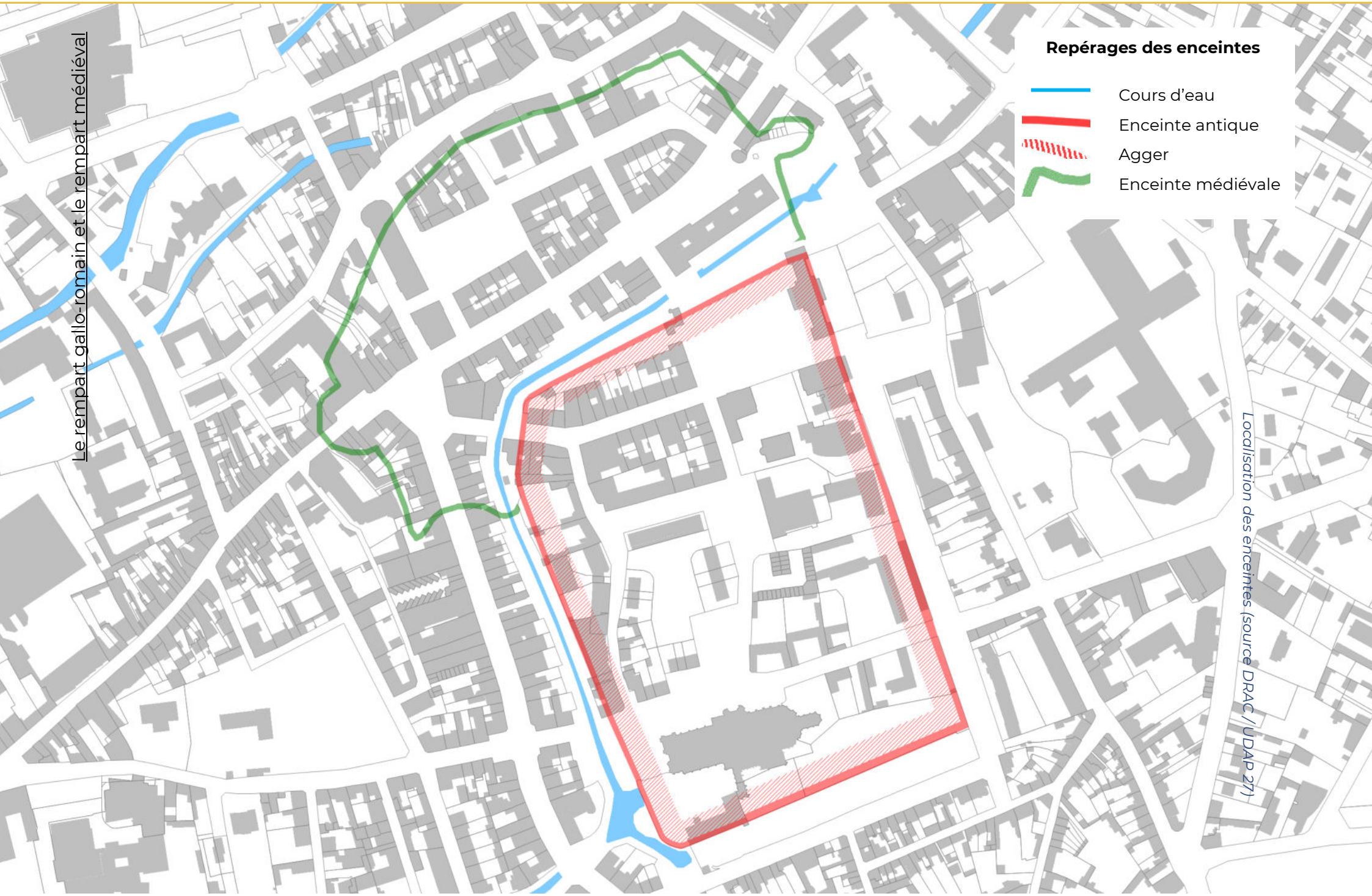
10 : Allée des Soupirs

11 : Rue du Docteur Lerat

12 : Rue Dulong



Le rempart gallo-romain et le rempart médiéval



Localisation des enceintes (source DRAC / UDAP 27)

I.2.9. Théâtre municipal

Adresse : Place du Général-de-Gaulle 27000 Évreux - France

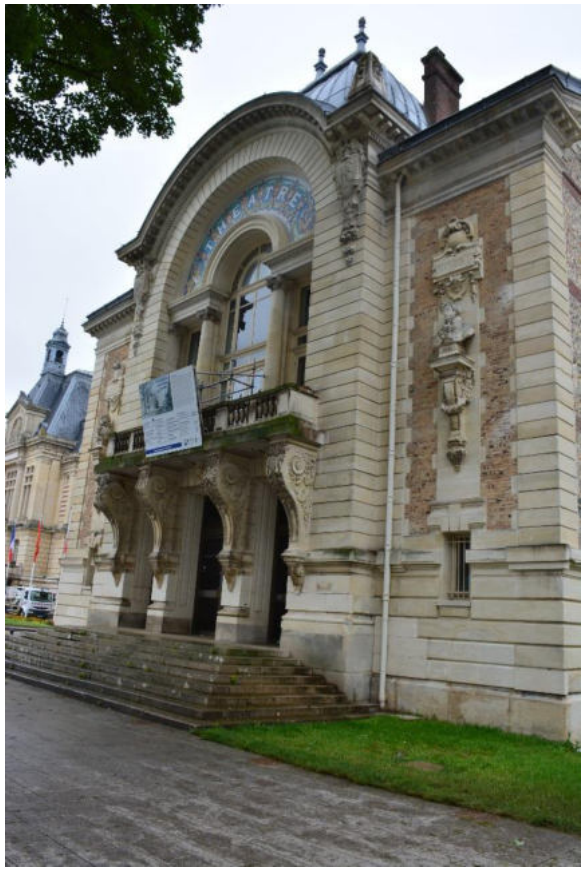
XXe siècle
Inscrit le 22 novembre 2002
Propriété de la commune

Eléments protégés : Le théâtre en totalité (cad. XM 72) : inscription par arrêté du 22 novembre 2002

Périodes de construction : 1er quart 20e siècle

Architecte ou maître d'œuvre : Legendre Léon (architecte) ; Denet Charles (peintre) ; Miserey Albert (sculpteur)

Monuments inscrits

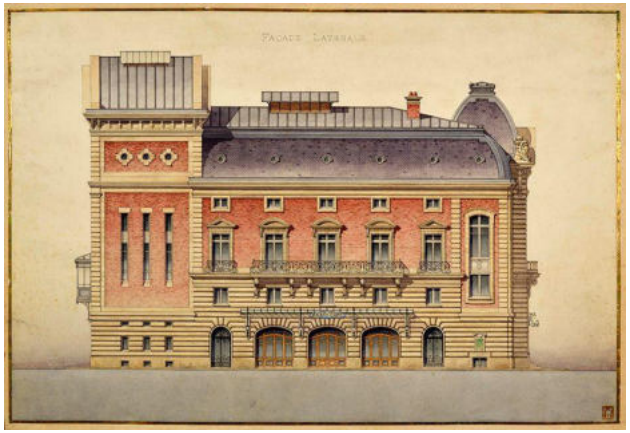


Description : Le théâtre, **construit entre 1900 et 1903** par l'architecte Léon Legendre, est l'héritier de deux précédents édifices.

La construction du nouveau théâtre est confiée le 13 janvier 1898 au jeune architecte normand Léon Legendre (1864-1948). Celui-ci propose de construire un édifice à la française dans un **style Beaux-Arts** alors qu'en cette fin de XIX^{e} siècle, la tendance est plutôt à la construction à l'italienne pour ce type d'édifice. Le bâtiment est érigé entre octobre 1900 et juin 1903. De 800 places dans le projet initial, la réalisation ne porte plus que sur 400.

Les premières améliorations seront rapidement apportées, avec l'adjonction d'un fumoir et de WC en 1909, d'un rideau réclames en 1911 et de l'arrivée de l'électricité en 1919.

Durant les années trente, le théâtre connaît peu de changements, si ce n'est quelques travaux de réaménagement en 1935, à une période où il subit une désaffection de la partie de la population. Avec la guerre, le bâtiment est réquisitionné par la Wehrmacht et ses sous-sols sont dévolus à la défense passive. La Kreiskommandantur fait procéder à des travaux de réhabilitation de la machinerie, du rideau de scène et des décors.



Dessins aquarellés de Léon Legendre (source archives municipales)

Après-guerre, le théâtre reprend doucement ses activités et fait l'objet de nouveaux travaux, avec l'agrandissement de la fosse d'orchestre (1947), de nouvelles installations de chauffage au fioul, ainsi qu'une remise aux normes des installations électriques (1950-1951). Le bâtiment fait ensuite l'objet, entre 1962 et 1977, d'une importante réfection des structures de toitures, du paradis et de l'orchestre.

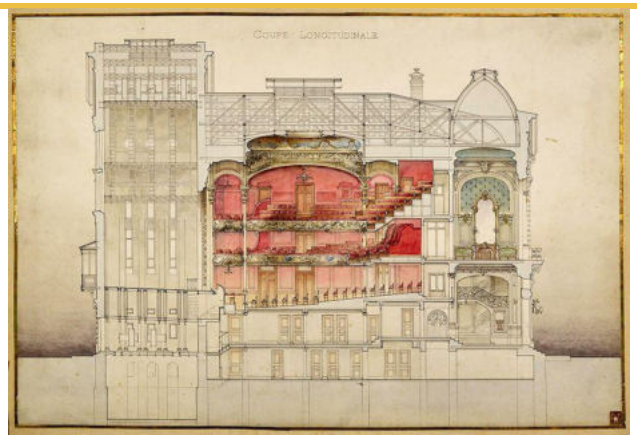
La ville d'Évreux a engagé en 2013 une consultation de maîtrise d'œuvre pour la restauration et l'extension du théâtre à l'issue de laquelle l'équipe de maîtrise d'œuvre dirigée par OPUS 5 Architectes a été retenue pour mener à bien cette opération.

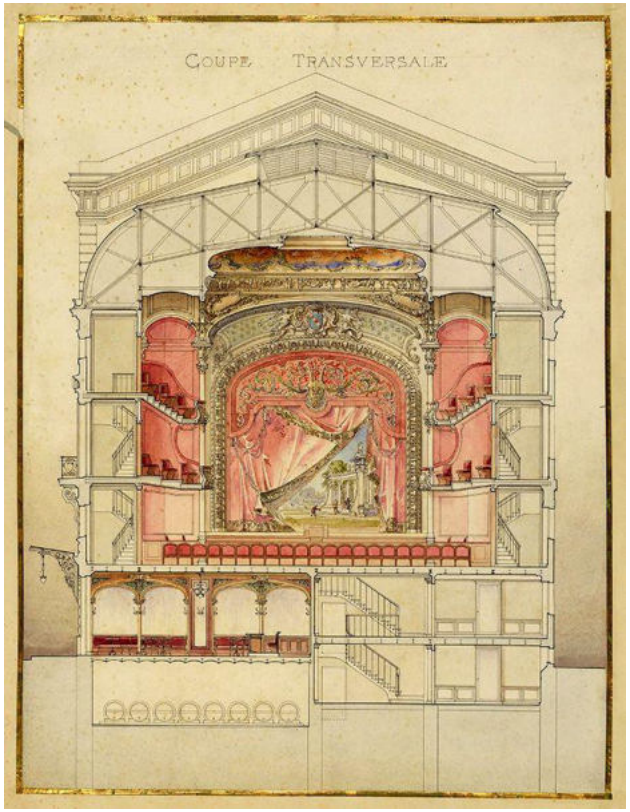
Les travaux envisagés ont été décomposés en deux phases successives :

- La première phase a consisté en 2014 en une campagne de travaux de sauvegarde à titre conservatoire pour limiter la dégradation du bâtiment. La façade sud du théâtre, dans un état ruiniforme, portant les traces d'éléments parasites a été restaurée en vue de gommer les modifications successives et lui redonner ses proportions d'origine en restituant les modénatures de briques et de silex et les percements initiaux. Les parements ont été entièrement nettoyés et les baies équipées de fermetures provisoires. Les toitures ont été révisées et le

clocheton, composé d'éléments en acier, bois et zinc, restauré à l'identique.

- La seconde phase de travaux, réalisée de septembre 2016 à juin 2019, a consisté à réaliser les travaux de confortement des fondations du théâtre, de restaurer les intérieurs du théâtre afin de leur restituer l'état d'origine de 1904 et leur adjoindre une extension neuve assurant une restructuration fonctionnelle en de vue la réouverture du théâtre au public dans les meilleures conditions. L'agrandissement du théâtre et l'agrandissement de la scène sont rendus nécessaires pour offrir un outil opérationnel pour les activités théâtrales.





Dessins aquarellés de Léon Legendre (source archives municipales)

THÉÂTRE MUNICIPAL

Espaces publics de visibilité du monument :

1 : Allée des Soupirs

2 : Rue Saint-Louis

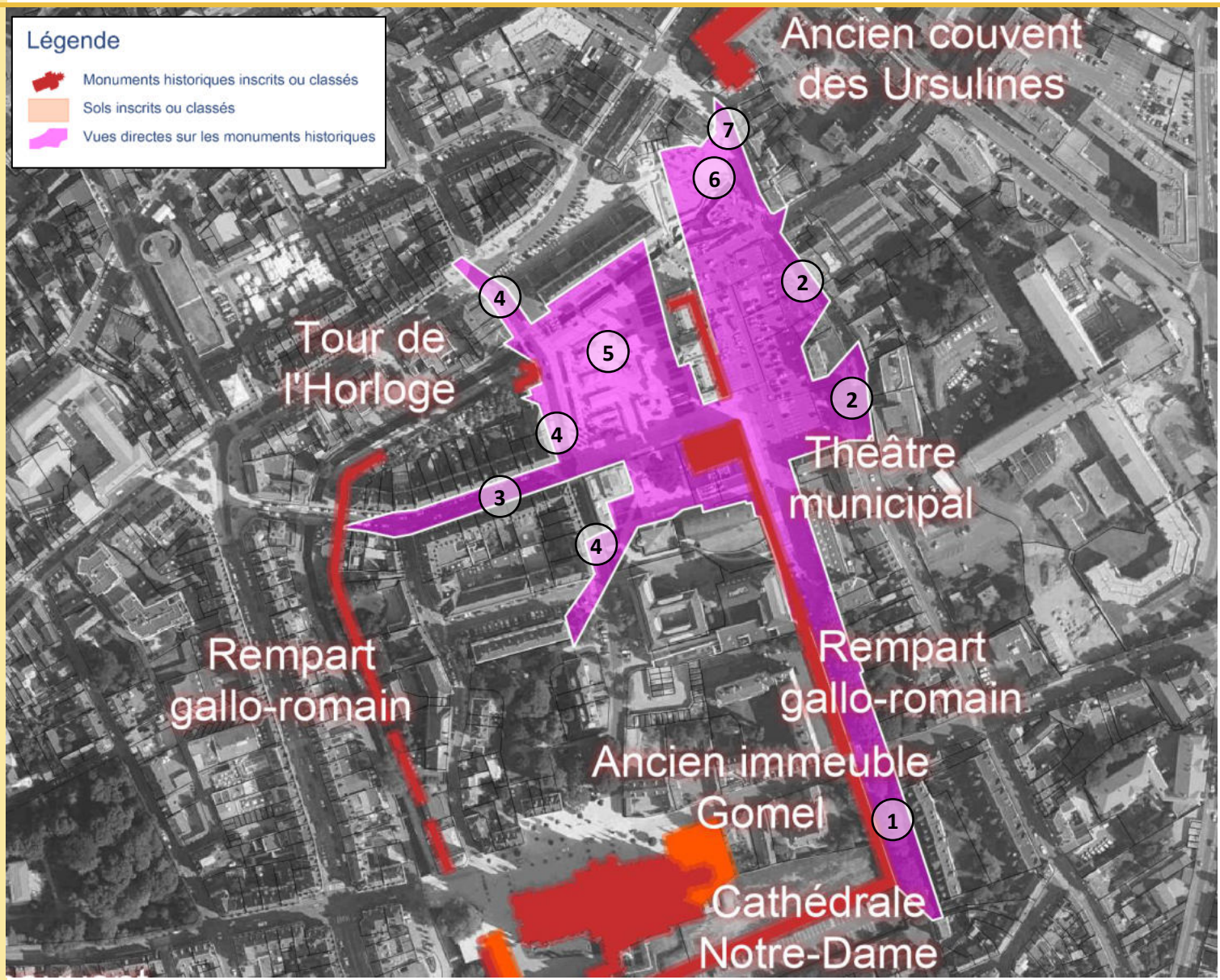
3 : Rue de Grenoble

4 : Rue de l'horloge

5 : Place du Général de Gaulle

6 : Place de Sepmanville

7 : Rue Borville Dupuis



I.2.10. Tour de l'horloge

Adresse : 8-12 Rue de l'Horloge
27000 Évreux - France

XV^e siècle
Classée par liste 1862
Eléments protégés : Tour de l'Horloge

Monuments classés
Monument inscrit

Description : La tour de l'Horloge est le symbole de la montée en puissance de la bourgeoisie en cette fin du moyen-âge. Elle a pour mission de donner aussi bien l'**heure** aux habitants que de servir de **tour de guet**. Construite avec le soutien financier du roi Louis XI qui a une grande affection pour Évreux, la tour de l'Horloge est érigée sept ans après sa mort, à partir de **1490**, en remplacement d'une précédente tour.

La tour de l'Horloge fait régulièrement, au cours de siècle, l'objet de réfections : travaux de toiture en 1599, rénovation du cadran en 1615, de la grande porte en 1652.

Cet édifice octogonal de **44 mètres** de haut est un des symboles de la ville. Il est miraculeusement épargné par les bombardements de 1940, se dressant fièrement dans un paysage de désolation. La tour de l'Horloge exerce toujours la fonction de donner l'heure.

À la fin des années 2000, elle est l'objet d'une restauration par la consolidation des soubassements et la rénovation des toitures. L'ancien mécanisme de l'horloge datant de 1813 et démonté dans les années 60 a été retrouvé en 2018 et a fait l'objet d'une restauration et disposé dans le hall de l'hôtel de ville.

La tour de l'Horloge vers 1900 (source archives municipales)

La tour de l'Horloge dans le centre-ville reconstruit (source archives municipales)

TOUR DE L'HORLOGE

Espaces publics de visibilité du monument :

1 : Rue de l'Horloge

2 : Allée Charles

3 : Rue des Lombards

4 : Place du Général de Gaulle

5 : Place Sepmanville

6 : Rue Georges Bernard

7 : Rue Saint Louis

I.2.11. Monument aux morts de la guerre 1914-1918

Adresse : Angle de la rue Saint-Louis et de la rue de la Justice

Edifié le 1934
Inscrit le 29 juillet 2022
Propriété de la commune

Description : Le monument aux morts « La Douleur », inauguré en novembre 1934 en hommage aux soldats de l'arrondissement d'Évreux morts durant la guerre 14-18, représente une femme se couvrant une partie du visage avec sa main droite. Il a été réalisé dans la mouvance « Art nouveau » par le sculpteur Jacques Froment-Meurice, en marbre de carrare et ciment.

Monument aux morts

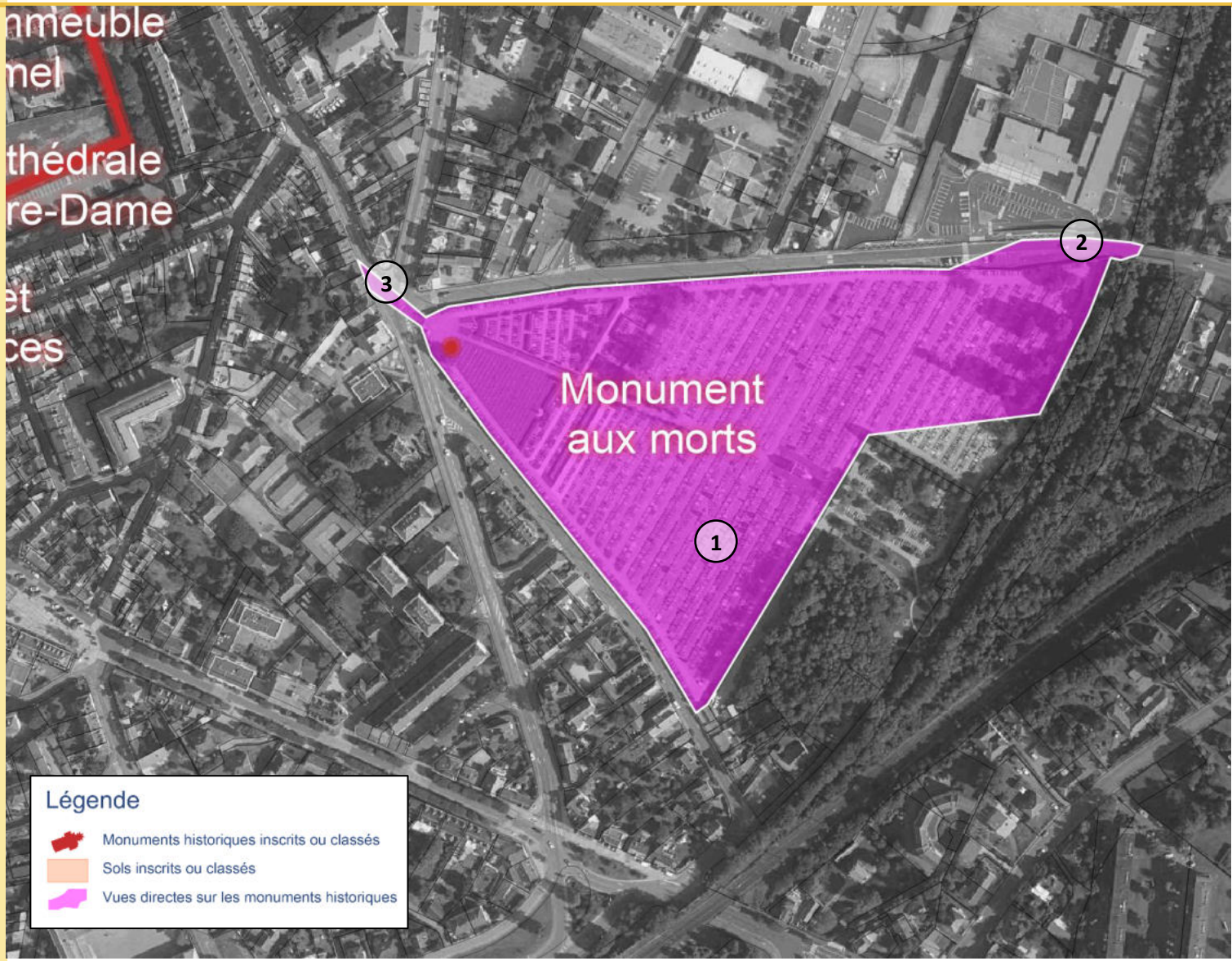
MONUMENTS AUX MORTS

Espaces publics de visibilité du monument :

1 : Enceinte du cimetière

2 : Haut de la rue de la Justice

3 : Carrefour des rues Saint Louis, Lépouzé et de la Justice



I.2.12. Ancienne maison dite petit château de Navarre

Adresse : 56 avenue Aristide-Briand 27000 Évreux – France

XVIII[e] siècle

Inscrite le 3 octobre 2018

Propriété privée

Eléments protégés : façades et toitures, (parcelle BM20)

La maison dite petit château de Navarre a été détruite en 2019.

La maison dite petit château de Navarre en 2018 (source Wikkipedia)

I.2.13. Léproserie dite maladrerie Saint-Nicolas

Adresse : Rue du Carmel, Gravigny

Inscrite 15 février 1995
Propriété de la commune

Eléments protégés : Ensemble des bâtiments subsistants, ainsi que l'emprise foncière des parcelles AB55 et AB56, y compris les vestiges archéologiques connus ou à découvrir.

Périodes de construction :

4e quart XIIe siècle, XIIIe siècle, XVIe siècle, XVIIIe siècle
4e quart XXe siècle

Description historique : Ancienne léproserie d'Évreux fondée au début du XIIe siècle, dont subsistent des portions du mur d'enceinte et différents bâtiments (avec encore pour partie une charpente de la fin du XIIe ou début du XIIIe siècle). Les bâtiments conservés, salle aux malades et logis du prieur, ont été transformés au XVIe puis au XVIIIe siècle, alors que l'établissement était rattaché au bureau des pauvres d'Évreux, de même que l'ancienne bergerie. Une restauration a été entreprise à partir de 1995.

Façade sur rue en 1990 (source Ministère de la Culture)

Façade sur cour en 1990 (source Ministère de la Culture)

I.3. Les sites inscrits et classés

Il n'existe **pas de site inscrit** sur le territoire, mais Évreux compte **trois sites classés** :

1. Le boulevard Chambeaudouin et l'allée des Soupirs

Classé le 7 mars 1949

Superficie : 1,01 hectare

Ce site a fait déjà l'objet d'un classement le 20 octobre 1937, notamment pour ses alignements de tilleuls. Malheureusement cet endroit a été en partie détruit par les bombardements de juin 1940. De ce fait, le lieu où se trouvait la rangée méridionale de tilleuls entre la rue de la Harpe et la rue de Barrey est déclassé.

2. Les jardins de l'évêché

Classé le 14 décembre 1933

Superficie : 0,18 hectare

Le site classé des jardins de l'évêché correspond au parking des Douves – il ne doit donc pas être confondu avec l'espace vert aménagé au pied de la cathédrale, lui aussi nommé « jardins de l'évêché ».

3. La place Saint-Taurin avec ses arbres

Classé le 20 octobre 1937

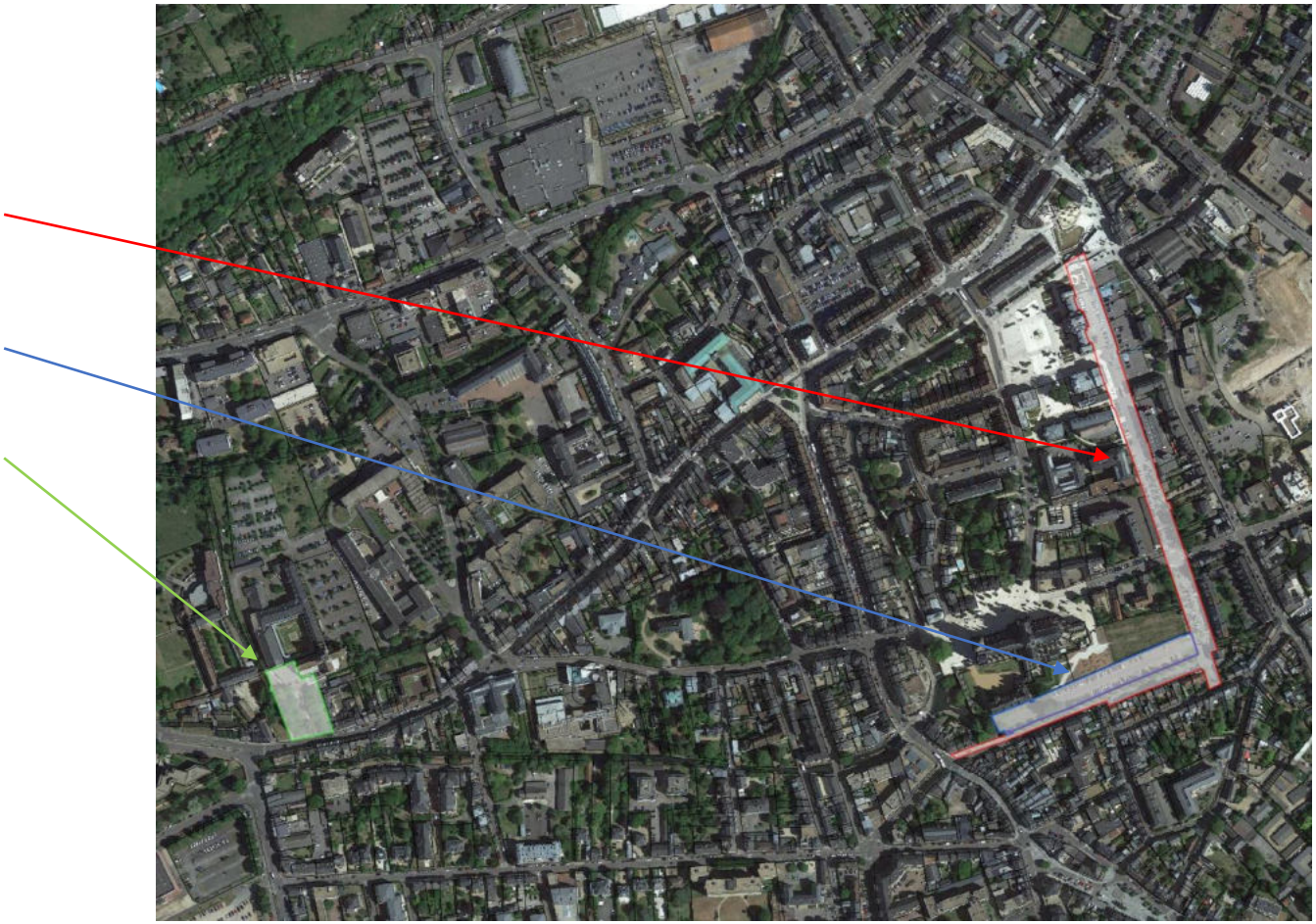
Superficie : 0,25 hectare

SITES CLASSES

1. **Le boulevard Chambeaudoin et l'allée des soupirs avec leurs arbres**

2. **Le jardin de l'évêché**

3. **La place Saint-Taurin et ses arbres**



Site classé – Site : DREAL Normandie

I.4. Edifices labellisés « patrimoine du XXe siècle »

Le label « Patrimoine du XXe siècle » est un label officiel français créé en 1999 par le ministère de la Culture pour être décerné à des réalisations architecturales et urbanistiques appartenant au patrimoine culturel du XXe siècle et considérées comme remarquables.

Il a été remplacé par le label « architecture contemporaine remarquable », créé par la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP).

A Évreux, 3 édifices bénéficient du label :

- L'**église paroissiale Saint Michel**, rue du Panorama (construite en 1963), labélisée le 21/06/2001.
- L'ensemble d'**immeubles îlot L**, construit en 1945, à l'intersection de la rue de Grenoble et de la place du Général de Gaulle, labellisé le 21/06/2001.
- Les **archives départementales** (construites en 1937), situées rue de Verdun, labellisées le 31/01/2002.

Eglise paroissiale Saint Michel

L'ancienne chapelle paroissiale du quartier de Saint-Michel est rapidement apparue trop petite compte tenu de l'expansion du quartier après-guerre. Les architectes M. Novarina (1907-2002), J. Giovanni et J. Posty sont missionnés en 1963 pour construire rue du Panorama, près de l'ancienne chapelle.

L'église construite sur un plan rectangulaire est couverte d'un toit en ardoise à longs pans terminés par une croupe droite au sommet de laquelle se détache une croix de fer forgé. En façade, le pignon, abrité par l'avancée du toit est entièrement vitré, subdivisé par des meneaux et des traverses. La structure de l'édifice se compose de poutres obliques croisées de lamellé-collé reposant sur un chaînage bouchardé. Ce dernier prend appui sur un mur périphérique en béton brut de décoffrage. Le plafond est de recouvert de frise de sapin. Les murs latéraux comportent de larges baies vitrées alors que chœur est éclairé par deux lucarnes triangulaires percées dans le toit et invisibles depuis la nef. Les poussées de la charpente sont absorbées par des contreforts extérieurs triangulaires en béton armé (source Marie-Claude BUXTORF, Inventaire général 1999).

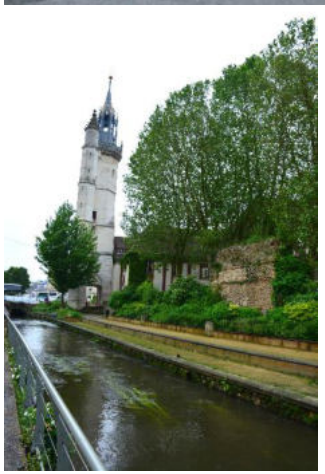
L'église a été labellisée « Patrimoine du XX^{e} siècle » le 31 janvier 2002.

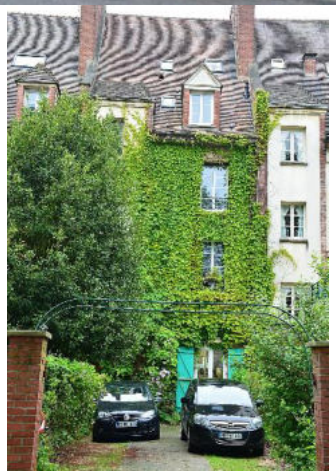
Ilot L

Architectes Bailleau (1945), Corrot et Plaquin (1949)

Après le remembrement des parcelles cadastrales, les premiers travaux de la Reconstruction commencent en août 1945 avec l'îlot L qui borde la rue de Grenoble et la rue de l'Horloge. Si la partie donnant sur la rue de Grenoble est de facture traditionnelle, la partie donnant sur la place du Général-de-Gaulle est entièrement en béton.

L'îlot L est conçu comme la vitrine de la Reconstruction. Il a été labélisé « Patrimoine du XX^{e} siècle » le 21 juin 2001.





L'avant-projet de l'îlot L, représentatif du parti pris de la Reconstruction issu de la charte de l'architecte reconstructeur de 1941, est présenté en février 1945. Construit à partir de septembre 1945 sur une surface de 3 585 m², à l'intersection de la nouvelle voie baptisée rue de Grenoble, de la rue de l'Horloge et de la place du Général de Gaulle, il est le **premier bâtiment érigé dans le cadre de la Reconstruction**.

Source archives municipales

Il faut replacer ce projet de construction dans le cadre de la guerre. En effet, Évreux est déclarée sinistrée par arrêté du 24 janvier 1941 et le Comité national de la Reconstruction missionne Paul Danger (1900-1965), architecte urbaniste, pour dresser les plans de la Reconstruction de la ville. L'architecture retenue alors est celle que préconise le régime de Vichy, à savoir une architecture néo-régionaliste des plus classiques, s'inspirant du style Louis XIII (place des Vosges à Paris), déjà initiée lors de l'Exposition universelle qui s'était tenue à Paris en 1937 et qui tournait résolument le dos à l'esprit du Bauhaus des années vingt.

Dès 1943, les plans sont réalisés, mais l'économie de pénurie ne permet pas la réalisation d'autant plus que Paul Danger est appelé en novembre 1944 à d'autres missions. Il est remplacé par Pierre Bailleau (1905-1957) qui reprend le travail sans bouleverser le projet. L'îlot L est donc le fruit d'une architecture quelque peu « politisée » inspirée par la Révolution nationale voulue par le gouvernement de Vichy. Il devait préfigurer l'ensemble des bâtiments à venir pour les 26 îlots, notamment avec des **toitures en tuiles** et des **modénatures sur toutes les façades** de rue.

L'îlot L se compose de **quatorze immeubles** dont les murs mitoyens et les planchers sont en béton. Les murs d'élévation sont, quant à eux, en briques enduites en façade de ciment bouchardé. Les hautes toitures sont à forte inclinaison avec de hautes souches de cheminée. La charpente est réalisée en béton, faute de pouvoir disposer de bois. Cette expérience n'est pas reproduite sur les autres bâtiments. Seul, l'immeuble d'angle donnant sur les deux rues est en béton armé avec des piliers recouverts de briques. Cet immeuble est un des rares à posséder une galerie couverte, que la plupart des commerçants propriétaires refuseront sur les autres bâtiments.

Malheureusement, des difficultés financières à partir de 1951, mais aussi l'émergence du préfabriqué conduisent à l'emploi de matériaux moins nobles. L'Îlot L, qui développe ses façades sur rues sur 157 mètres linéaires, est labellisé le 21 juin 2001 « Patrimoine du XX^{e} siècle ». Il fait actuellement l'objet d'une candidature au label Architecture contemporaine remarquable, dossier déposé en 2022.

Archives départementales de l'Eure

Le bâtiment qui devait s'appeler plus tard Janvier de la Motte étant arrivé à saturation dans le stockage des archives départementales, le Conseil général décide en 1937 de construire un nouveau bâtiment sur un terrain situé rue de la Préfecture (aujourd'hui rue de Verdun) et libéré par les bâtiments du grand séminaire démolis entre 1920 et 1924.

Le nouveau bâtiment, conçu par l'architecte départemental H. Hugot, est de style Art Déco.

Compte tenu de la masse grandissante des documents administratifs, les Archives départementales connaîtront deux extensions en 1965 et 1991.

Le bâtiment initial a été labellisé « Patrimoine du XX^{e} siècle » le 21 juin 2002.

Les archives départementales

I.5. Patrimoine intéressant

Malgré des destructions importantes de la Seconde Guerre mondiale, Évreux possède encore quelques beaux bâtiments non classés, mais intéressants :

I.5.1. Edifices anciens (jusqu'au XIXe siècle)

1. Le palais de justice

Le grand séminaire eudiste d'Évreux est construit entre 1682 et 1714 dans un style baroque. La façade centrale correspond à l'ancienne chapelle des Eudistes. À la Révolution, le bâtiment devient le tribunal criminel, et en 1818, il est transformé en cour d'assise. À partir de 1882, d'importants travaux sont engagés. Les deux bâtiments de part et d'autre de la chapelle sont détruits et remplacés par des constructions répondant mieux à l'exercice de la Justice. La façade de l'ancienne chapelle est profondément remodelée perdant ses attributs religieux au profit de décorations en rapport avec ses fonctions.

La chapelle est frappée en 1911 par la foudre qui provoque un incendie détruisant les archives entreposées dans ses combles, et ses boiseries, obligeant à d'importants travaux de restauration. Épargné par les bombardements de 1940, le palais de justice sera le point d'appui pour l'édification de la cité administrative dans le cadre de la Reconstruction.

2. Le doyenné

Sis au 14 rue Charles Corbeau, le doyenné, résidence du doyen du chapitre de la cathédrale, est une construction de la fin du XVIIIe siècle remplaçant le précédent doyenné construit à la fin du moyen-âge. L'actuel bâtiment est une construction classique sur deux niveaux en L aux dimensions relativement modestes. C'est un édifice pour lequel il existe peu d'informations. Considéré comme bien national à la Révolution, il est mis aux enchères pour 9 000 livres le 11 décembre 1790. Il est finalement racheté pour 20 000 par le frère du dernier doyen du chapitre. Son fils, Louis de Cernay, entend le restituer aux chanoines qui déclinent l'offre par manque de moyens. Il est resté depuis dans la famille de Cernay et abrite aujourd'hui le Comité régional touristique de Normandie.

3. Le moulin de Navarre

Source Google Street View

Construit en 1841 en briques pour en faire une filature de coton, le moulin de Navarre, seul moulin subsistant avec celui de la Providence, sur les dix moulins que comptait la ville, est transformé en 1850 afin de pouvoir moudre du blé, avant d'être racheté dix ans plus tard par l'asile d'aliénés. Sa fonction est de fournir de la farine pour faire le pain destiné aux pensionnaires. À ce moulin seront adjoints quelques années plus tard une cidrerie et un élevage de petits animaux de ferme. Il

restera en service jusque dans les années quatre-vingt. Aujourd'hui, l'association des Amis du Patrimoine d'Évreux (APE), créée en 2013, restaure ce bâtiment qui est ouvert au public lors de grands événements comme les Journées européennes du Patrimoine.

4. Le château de Trangis

Source Ville d'Évreux

En 1750 Charles-Robert Le Couturier de Pithienville vend pour 15 000 livres à Charles-Godefroi de La Tour d'Auvergne, duc de Bouillon et comte d'Évreux, une ferme appelée le Tranchis. À partir de la Révolution, le domaine change plusieurs fois de propriétaires. L'actuel château semble avoir été construit dans les années 1830, mais les archives sont peu loquaces à son sujet. C'est une bâtisse classique assez modeste avec un étage, flanquée de deux ailes.

Le domaine change encore de main en 1861 lorsque Ferdinand-Bénédict Goldschmit s'en porte acquéreur. Le château de Trangis échoit par mariage à la famille Francfort.

La Municipalité, soucieuse de conserver ce lieu bucolique, enclenche alors une mesure d'expropriation qui aboutit le 28 juin 1982 à l'acquisition, sauvant certainement le domaine d'une urbanisation pratiquement arrêtée. Elle engage d'importants travaux de restauration d'une demeure alors en triste état. Le château de Trangis accueille des manifestations à caractère public et privé et possède dans le jardin un circuit d'accrobranche. Il peut être également loué pour des séminaires. Le parc de 18 hectares, composé de bois et de prairies, accessible à tous, est aujourd'hui labellisé vitrine de la gestion écologique ébroïcienne.

5. Le pavillon Janvier de la Motte

En 1857, sur insistante de l'abbé Lebeurier, archiviste et érudit local, le préfet et le Conseil général votent des crédits pour la construction, dans la rue de la Préfecture (aujourd'hui rue de Verdun), d'un grand bâtiment en briques qui est réalisé par l'architecte Bourguignon. Inauguré en 1859, il abritera durant 80 ans les archives départementales.

Après-guerre, il est restauré par l'architecte de la Reconstruction, Pierre Dupont, qui ouvre de grandes baies vitrées dans la façade sud. Blanc à l'origine, il est ravalé en couleur rouge cerise. Baptisé pavillon Janvier de la Motte, du nom d'un ancien préfet qui a marqué de son empreinte la ville, il abrite aujourd'hui plusieurs services du Conseil départemental de l'Eure.

6. Le Pavillon Fleuri

Le bâtiment a été construit en 1867 par Hégésippe Bourdon, peut-être pour en faire une bourse du commerce. En 1885, ses héritiers le vendent à Urbain-Henri

Cordier, ingénieur des ponts et chaussées qui y vécut jusqu'en 1912. La ville d'Évreux l'achète alors grâce à un legs pour en faire une annexe du musée. Mais l'autorisation ministérielle tarde et la Première Guerre mondiale met fin aux projets. Pendant les hostilités, la mairie confie le bâtiment aux œuvres charitables qui le transformèrent en Foyer du soldat.

Après la guerre, l'immeuble change totalement de destination. En 1927, un pâtissier-confiseur, Lucien-Gustave Martin achète la propriété Cordier et la transforme en salle de bal et de banquets. Il lui donne alors le nom de Pavillon fleuri. Le commerçant crée la grande salle de danse avec sa galerie, espace qui rassemble aujourd'hui les ouvrages du Fonds ancien. Le premier étage est occupé par son logement, le sous-sol par les cuisines et les communs.

En septembre 1936, la ville, profitant d'une opportunité, récupère le Pavillon fleuri pour y transférer la bibliothèque municipale (l'ancien local, au sein de l'hôtel de ville, était trop exigu). La salle de danse et sa galerie sont transformées en magasins ainsi que les sous-sols. Les trois salles en façade servent respectivement de gauche à droite de salles de travail, de prêt, de bureau pour le Conservateur.

Ayant échappé aux bombardements comme le théâtre, le musée et l'hôtel de ville, le pavillon Fleuri reste la bibliothèque municipale jusqu'à la livraison en 1995 de la médiathèque construite par Paul Chemetov et Borja Huidobro. Il conserve cependant encore une vingtaine d'années le fonds ancien (aujourd'hui fonds patrimonial écrit) et les services administratifs de la direction de la Culture. Il est fermé en 2016 pour permettre sa restauration. À sa réouverture en 2019, il est mis provisoirement à disposition des services de la Justice dont un des bâtiments est inutilisable par la découverte d'un champignon.

7. L'asile d'aliénés devenu l'hôpital psychiatrique

Source Ville d'Évreux

Constatant que les aliénés ne reçoivent pas un traitement humain, le préfet de l'Eure ordonne en 1860 la construction dans le quartier de Navarre d'un hospice. L'ensemble est imposant puisque sur un domaine de 57 hectares, 11 sont consacrés à la construction de bâtiments en brique, dont une chapelle. Il est mis en service en 1866. Au début des années 2010, l'hôpital psychiatrique fait l'objet de travaux très importants notamment avec la construction de bâtiments neufs qui sont inaugurés en décembre 2013. L'établissement prend la dénomination de Nouvel Hôpital de Navarre. Une partie des anciens bâtiments, dont la façade a été conservée, a été transformée en 46 logements à caractère social. Un petit musée, à l'initiative de l'institution, a été créé pour conserver la mémoire de cet hôpital.

8. L'École normale d'Instituteurs

La loi du 1er juin 1878 impose aux départements de créer deux écoles normales, une pour les élèves instituteurs et une pour les élèves institutrices. L'École normale d'instituteurs, au bâtiment de trois étages de briques en U, ouvre ses portes en 1888 pour accueillir 80 élèves qui sont quasiment tous internes. Les élèves

instituteurs disposent d'un verger d'un hectare et demi, leur permettant de pratiquer les techniques agricoles dans un pays encore essentiellement rural. Le lieu accueille durant les vacances d'été, jusqu'à la première Guerre mondiale, des soldats réservistes. L'École normale, comme tous les grands bâtiments publics ébroïciens, devient à partir d'août 1914 un hôpital militaire et le reste jusqu'en 1919. Après l'armistice de juin 1940, le gouvernement de Vichy supprime les écoles normales, ce qui entraîne la désaffection de celle d'Évreux.

Les bâtiments recouvrent en 1945 leur vocation première. Pour faire face à l'augmentation des effectifs, une nouvelle aile est construite en 1959. En juillet 1978, l'École normale de la rue Saint-Germain ferme ses portes et les élèves sont regroupés sur le site de Saint-Michel où se trouve l'École normale d'institutrices. En 1985, l'ancienne École normale accueille l'Institut universitaire de Technologie (IUT). À côté des bâtiments du XIX^{e} siècle, plusieurs structures modernes annexes sont construites pour de nouvelles classes et des activités de recherches. La dernière en date est le Centre de Sécurité Sanitaire de Normandie inauguré le 1er décembre 2017.

9. L'ancien musée

Le musée est construit entre 1879 et 1880 par l'architecte municipal Cauchois. Il inaugure un style néo-grec similaire à celui de la mairie, puis du théâtre, donnant une certaine harmonie architecturale à la place de l'hôtel de ville, devenue place Général de Gaulle en 1945.

Devenu trop petit pour accueillir les collections muséales qui sont transférées en 1961 dans l'ancien palais épiscopal, le bâtiment devient à partir de 1980 la Maison des Arts Solange-Baudoux qui accueille des ateliers d'arts plastiques et des expositions temporaires.

10. La fontaine monumentale

Edifiée en 1882 sur la place de l'hôtel de ville, la fontaine monumentale est l'œuvre de l'architecte Charles Genuys (1852-1928) et du sculpteur Louis-Emile Décorchemont (1851-1920). Elle a pu être érigée grâce au legs d'Adélaïde Janin (1824-1876), née Huet, veuve de l'avocat journaliste Jules Janin (1804-1874).

En haut de l'édifice, se trouve une jeune femme tenant une rame dans sa main gauche qui représente l'Eure, la rivière qui arrose le département éponyme ; quant aux deux jeunes enfants qui l'accompagnent, ils symbolisent deux des affluents : l'Iton et le Rouloir. Sous les gueules de chacun des dauphins cracheurs d'eau sont sculptés : les armes et le nom des principales villes du département : Bernay, Pont-Audemer, Les Andelys et Louviers.

11. La gendarmerie

La gendarmerie commandée par le Conseil général de l'Eure est livrée en 1886. Elle est érigée dans la rue Victor-Hugo. Elle a été conçue dans un style néo-grec par l'architecte Georges Gossart (1849-1929) qui réalisera quelques années plus tard l'hôtel de ville.

12. L'hôtel de ville

L'hôtel de ville est construit entre 1891 et 1895 en lieu et place du château des comtes d'Évreux, lui-même érigé en 1780 à la place d'un ancien château.

Cet imposant bâtiment de quatre étages, de style néo-grec, symbolise l'ancrage de la République dans les mœurs politiques de la France de la fin du XIX^{e} siècle. Deux éléments forts caractérisent la mairie : sa grande verrière illustrée de blasons des corporations de la ville et des comtes, et le plafond de la salle des mariages décoré par Charles Denet (1853-1939). Le bâtiment n'a pas subi de dégâts lors des bombardements de 1940.

13. Le bâtiment des abeilles

Après 1834, le domaine des comtes d'Évreux et celui de l'impératrice Joséphine est démembré, et une partie des terrains proches de l'Iton sont vendus à des industriels anglais. L'industrie démarre réellement en 1843 avec la fabrication d'épingles puis de l'acier à bas carbone destiné à des équipements pour les chemins de fer avec la construction de la ligne Mantes-Cherbourg (1853-1858). Après 1860, le site se spécialise dans les métaux non-ferreux, à côté d'une activité de papèterie qui perdure jusqu'en 1885. Ayant liquidé cette activité, l'industriel Henry Chauvet crée une fonderie et fait construire en 1895 une usine avec un bâtiment imposant décoré d'abeilles en laiton.

L'activité industrielle décline après la Seconde Guerre mondiale pour s'éteindre en 2004. Reste une friche industrielle sur laquelle la plupart des constructions sont rasées, hormis le bâtiment des abeilles

symbole de ce passé industriel. Dans les années 2010 se pose la question du devenir de cette friche très polluée. La concertation est engagée en janvier 2022 auprès des habitants afin de réfléchir sur sa destinée.

14. L'église de Navarre

En 1895, Madame de Cornac fait don au Conseil de Fabriques des Usines de Navarre d'un terrain destiné à la construction d'une église et d'un presbytère situé en face du petit château. Grace à deux legs, une commande est passée à l'architecte parisien Alphonse Richardière (1859-1934). Une fois l'ancienne église détruite, les travaux commencent en 1898 pour s'achever en 1903. Mais en 1906, l'église est confisquée au nom des lois de 1905 sur la séparation de l'Église et de l'État. Cette confiscation est contestée par la marquise du Rouget, fille de la donatrice du terrain où se trouve l'église. Elle obtiendra gain de cause quant au terrain.

L'église est une construction en briques silex, bâtie dans un style romano-byzantin, très en vogue à la fin du XIXe et au début du XXe siècle. Sur les chapiteaux figurent des marguerites des prés, attributs symboliques du Sacré-Cœur avec des roses églantines. Les sculptures sont de Louis-Émile Décorchemont (1851-1920) et de Sobra.

I.5.2. Edifices du début du XXe siècle

15. L'école normale d'institutrices

Source Google Street View

Le bâtiment de style Art Déco, d'une surface de 8 400 m², est construit entre 1935 et 1937 sur les hauteurs du quartier Saint-Michel sur un terrain de 5 hectares. Il est en forme de « U largement ouvert sur la ville en contrebas par ses angles obtus, les galeries des ailes sont rendues très claires par l'emploi de grandes baies vitrées et la salle centrale donnant sur la cour s'apparente à une agréable véranda ».

Ce bâtiment accueille 150 élèves dont la majorité est interne. Avec la guerre, le bâtiment est réquisitionné comme hôpital du Service de Santé qui le déserte le 9 juin 1940. Les Allemands le réquisitionnent dès l'été 40 pour en faire le Frontstalag 200 destiné à regrouper des prisonniers

français. Ceux-ci sont dirigés en décembre 1940 vers l'Allemagne. Ensuite le bâtiment est occupé successivement par différentes unités de la Wehrmacht et de la SS.

L'ensemble immobilier retrouve sa vocation première après-guerre. Les bâtiments connaîtront des travaux successifs sans pour autant altérer les façades extérieures. À partir de la rentrée 1978, il accueille tous les aspirants instituteurs, notamment les garçons venant de la rue Saint-Germain. D'École normale mixte, la structure d'enseignement devient l'Institut universitaire de formation des maîtres (I.U.F.M.) du département de l'Eure en 1991, organisation qui disparaît en 2013.

L'école, vidée de ses élèves, est un temps occupé partiellement par des services du Trésor public. Puis le Conseil départemental de l'Eure, propriétaire des lieux, estimant ne plus en avoir l'utilité, le met aux enchères à l'automne 2017. Le bâtiment a été vendu à des investisseurs à la fin de l'année 2020.

16. La Poste centrale

Source Google Street View

Construite en 1929 de style Art Déco, la Poste centrale située rue du Docteur-Oursel a été épargnée par les bombardements.

I.5.3. Immeubles de la Reconstruction

16. L'institut Notre-Dame

Avant-guerre, l'Enseignement catholique possédait un établissement à proximité de la gare qui est détruit lors des bombardements allemands du 9 juin 1940. Il fait partie des immeubles à reconstruire dans le cadre des dommages de guerre. Maurice Novarina (1907-2002) est chargé, avec un autre architecte Edmond Planquin, de sa reconstruction qui se déroule entre 1949 et 1952.

L'édifice est à quatre corps disposés perpendiculairement. Le corps ouest, partagé entre salle de conférences au rez-de-chaussée et chapelle à l'étage, éclairé par des claustras, est prolongé au sud par une abside ; le corps central plus long et plus étroit est lui aussi terminé par une abside, moins profonde ; un préau couvert adossé au petit côté du bâtiment des

classes ferme partiellement la cour des élèves.

On retiendra surtout de cet ensemble bâti, la chapelle dont la structure en béton dentelé laisse passer un maximum de lumière. En 2019, l'Enseignement catholique, constatant une baisse sensible de ses effectifs, se sépare de cet ensemble bâti racheté par la ville d'Évreux. Celle-ci y installe en 2020 un institut de formation de futurs dentistes, et prévoit aussi d'y accueillir en 2024, après travaux, le conservatoire à rayonnement départemental. Les travaux d'un montant de 9 millions d'Euros ont commencé en 2022.

17. La chambre de commerce et d'industrie

Source Google Street View

La chambre de commerce, construite en 1935 de style normand traditionnel, fut détruite en 1940. Une fois la guerre terminée, il est décidé d'en reconstruire une nouvelle au même endroit, désignée sous le nom d'îlot A.

Le nouveau bâtiment est conçu par l'architecte normand Pierre Dupont (1911-1983). Les travaux commencent en 1948 et le bâtiment est inauguré le 5 novembre 1951 en présence de René Mayer (1895-1972), ministre des Finances et des Affaires économiques, Pierre Mendes-France (1907-1982), député de l'Eure, et le maire de l'époque Georges Bernard (1883-1957).

Ce bâtiment, qui est un des premiers édifices publics reconstruits, est résolument moderne comme les immeubles résidentiels voisins et sa principale caractéristique est qu'il est entièrement paré de briques. C'est d'ailleurs le seul immeuble de la Reconstruction utilisant ce matériau sur l'ensemble de ses façades. Il possède des arcades qui dans les projets urbanistiques initiaux devaient jalonner les immeubles de la rue du Docteur-Oursel.

À l'intérieur se trouve un magnifique escalier à supports en laiton martelé, acier noir et verre, couronné d'une main courante en noyer. Malheureusement l'enseigne commerciale, propriétaire des lieux, les a fait recouvrir de peinture blanche. Au-dessus de l'escalier avait été installée une verrière, détruite lors d'un orage vers 1990.

18. La cité administrative et la préfecture

Les plans de la cité administrative devant accueillir les services déconcentrés de l'Etat, hors ceux de l'Intérieur, sont l'œuvre de Pierre Bailleau, architecte chargé de la Reconstruction d'Évreux à partir du 9 novembre 1944. Quant à la préfecture reliée à la cité administrative par un portique couvert, elle est confiée à trois architectes : Henri Pottier, Jean Tessier et Pierre Dupont.

L'ensemble est « implanté librement dans l'îlot sans alignement sur la rue, conformément aux nouveaux principes du mouvement moderne. Elle est construite en éléments préfabriqués de 1,60 x 3 m. Son plan est en F avec une barre de trois étages flanquée au nord-est d'une perpendiculaire, et en son centre d'un avant-corps auquel est adossé le hall d'entrée en rez-de-chaussée, le tout fermé par un portique couvert.

Cet ensemble bâti de 275 bureaux, à l'origine, est destiné à regrouper les services déconcentrés de l'État. Il est desservi par deux entrées principales sur le boulevard et par un grand escalier en béton en spirale situé dans l'avant-corps éclairé par une coupole en béton translucide.

Entre les deux entités on parvient à un plan en U. La composition des façades est très sobre et privilégie l'effet monumental. Elle joue sur différents traitements du béton tout en reprenant des éléments de l'architecture classique : corniche soulignant le toit, rythme des poteaux en saillie sur toute la hauteur du bâtiment, formant ainsi un ordre colossal, affirmation des grandes baies vitrées.

Ces bâtiments administratifs mis en service en 1958 témoignent alors, par leur importance, de la volonté de l'Etat de faire d'Évreux une grande ville relais de la région parisienne, alors que se dessine la volonté de mettre en place une politique nationale d'aménagement du territoire.

19. Le lycée d'Etat Aristide-Briand

Source Google Street View

En 1946, le maire Georges Bernard négocie avec le ministre de l'Éducation nationale l'implantation d'une cité scolaire modèle couplant lycée de garçons et collège de jeunes filles et pouvant accueillir 560 internes, projets inclus dans un programme de construction de lycées en grande banlieue pour décongestionner la capitale.

Sa conception est confiée à Pierre Bailleau dont les plans sont acceptés en 1951. Ce dernier, architecte en chef de la Reconstruction à Évreux depuis novembre 1944, est le concepteur de la cité administrative dont on retrouve le style dans les bâtiments du lycée Aristide-Briand.

Il est construit sur une emprise foncière triangulaire de plus de 13 hectares en déclivité sud-nord. Le lycée est inauguré le 1er octobre 1956, bien que certains travaux se poursuivront au-delà de 1960.

La pointe nord face à la ville est occupée par la salle de fête ; les bâtiments des classes orientés nord-sud et au-dessus, dortoirs et réfectoires orientés est-ouest, reliés par des portiques couverts, entourent terrains et salles de sport. Tous les éléments sont préfabriqués, les murs porteurs, linteaux, appuis corniches sont moulés en béton pierre.

L'ensemble bâti représente 30 000 m² et comporte aujourd'hui près de 200 salles.

I.5.4. Inventaire du patrimoine par le PLUi-HD

Le PLUi-HD protège le **patrimoine bâti** au titre de l'article **L151-19 du code de l'urbanisme** :

- Les **bâtiments d'intérêt** patrimonial ou architectural reconnus
- Les **bâtiments de la Reconstruction** situés dans le centre-ville
- Les secteurs bâtis à préserver (ils sont situés hors du centre : maisons ouvrières implantées au pied des falaises du coteau Saint-Michel, centre ancien du quartier Saint-Michel, villas du boulevard Modeste Leroy, maisons ouvrières du quartier de Navarre, centre ancien du quartier de Netreville)
- Les **glacières** (Jardin Botanique et quartier de Navarre)
- Les **lavoirs** de long de l'Iton

L'inventaire des bâtiments d'intérêt patrimonial ou architectural du PLUi-HD repose sur des données anciennes, car il est issu de l'étude réalisée en 1994 par les architectes Hubert Lefrançois et Xavier Derbanne.

Il est relativement complet et toujours juste en centre-ville, même s'il pourra exister quelques écarts avec les inventaires de l'AVAP (voir chapitre « III.4. Patrimoine architectural »).

Par contre, hors du centre-ville, ce dernier semble moins précis et comporte des erreurs / oublis qui pourront être corrigés à la faveur d'une prochaine évolution du PLUi-HD.

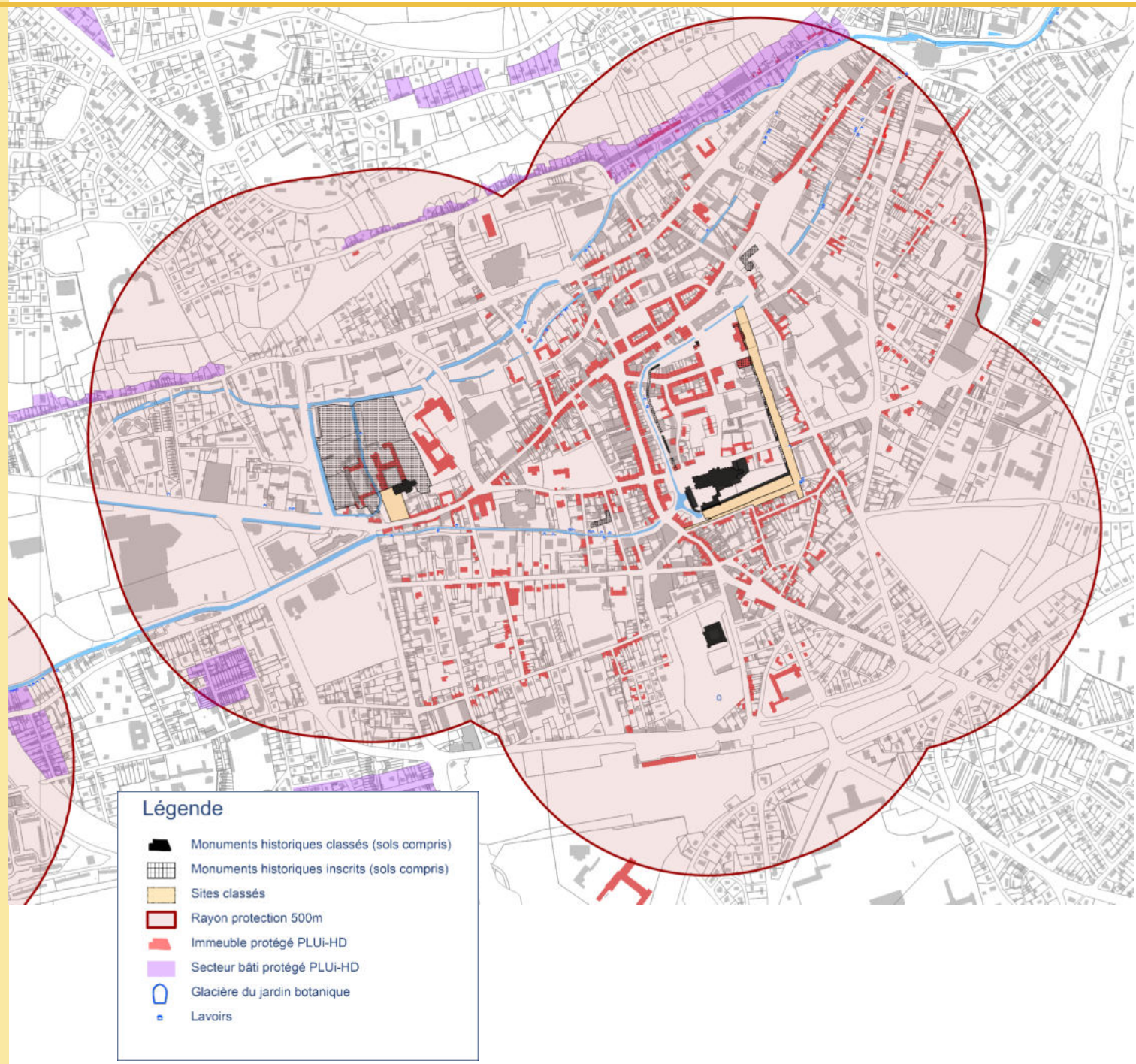
La carte du chapitre « V. Etudes existantes à prendre en compte / V.1. Plan Local d'Urbanisme d'Évreux Porte de Normandie » montre la **localisation des éléments de patrimoine bâti** protégés par le PLUi-HD.

I.6. Bilan des protections existantes avant l'AVAP

Les protections existantes avant la création de l'AVAP ont permis une bonne maîtrise des évolutions urbaines et architecturales du centre-ville et de ses abords :

- **3 sites classés**.
- **11 édifices protégés** au titre des monuments historiques, dont 10 en centre-ville (auxquels il faudra ajouter la croix du cimetière Saint-Louis, en instance d'inscription).
  Ces monuments génèrent des rayons de protection de 500m, couvrant l'ensemble du centre-ville et ses abords (environ 275 hectares).
- **1 039 édifices protégés par le PLUi-HD** au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme à Évreux, dont environ 1 000 dans le centre de la ville et ses abords proches.
- **19 secteurs bâtis à protéger** délimités par le PLUi-HD.
- **73 lavoirs** et **5 glacières** protégés par le PLUi-HD au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme à Évreux.

Dans ce contexte, l'**AVAP permettra de renforcer la cohérence de l'intervention patrimoniale**, dans toutes ses composantes : architecturale, urbaine, paysagère, archéologique, etc.



II. Histoire de la ville

Évreux s'est développé dans la Vallée de l'Iton, qui entaille la Plaine de Neubourg et la Plaine de Saint-André. Le fond de vallée, à une altitude moyenne de 60-70 mètres est caractérisé par un **réseau hydrographique ramifié**.

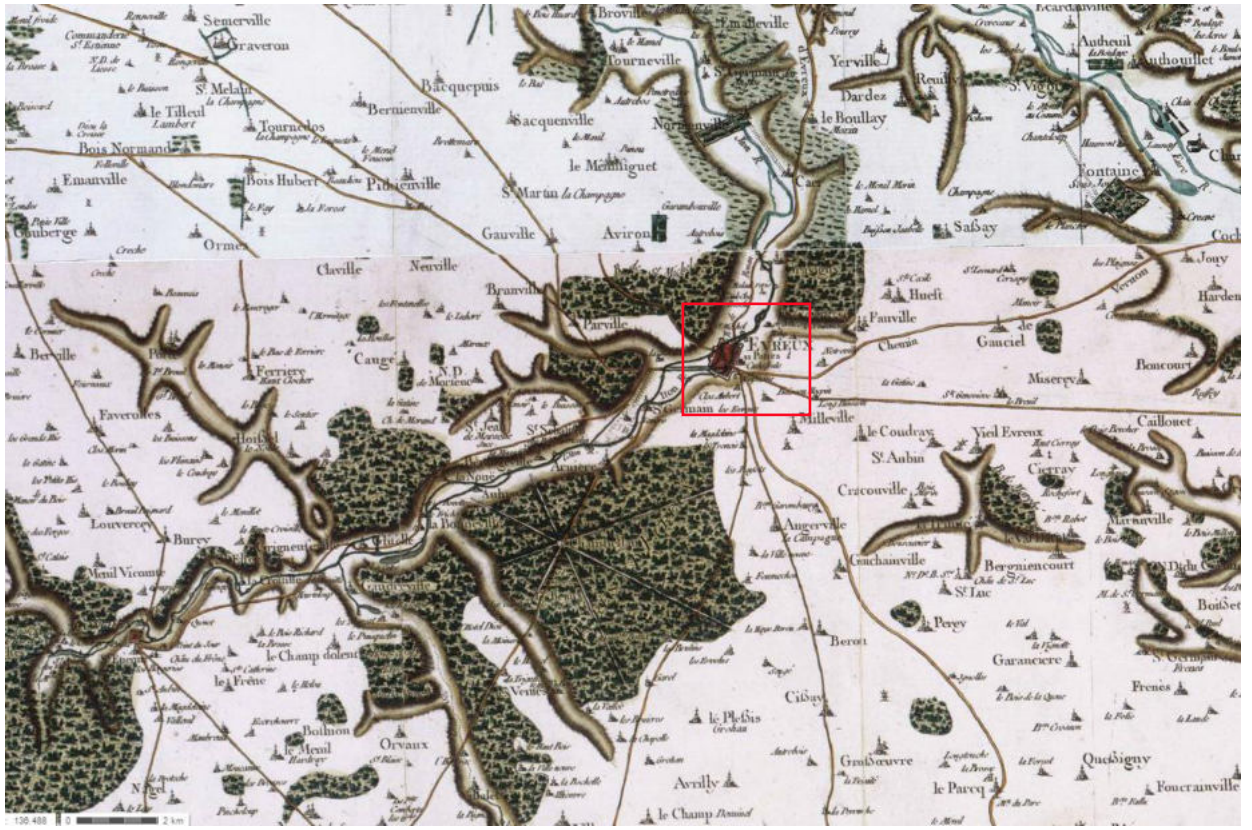
Lors des premiers établissements humains, le fond de vallée est une zone marécageuse, où l'Iton fluctue.

II.1. Cité gauloise

D'après les publications des archéologues Pierre Wech, Dominique Cliquet et Cécile Hartz :

Nichée au creux de la vallée de l'Iton, Évreux se trouve à la croisée de nombreux axes de circulation, reliant notamment Paris à Lisieux ou encore Chartres à Rouen. Alors que ses origines protohistoriques restent aujourd'hui mal connues, pour ne pas dire inconnues, Évreux devint, à l'époque romaine, le chef-lieu de la cité des Aulerques Éburovices sous le nom de **Mediolanum Aulercorum**.

La ville connut son apogée au IIe siècle de notre ère, atteignant alors son extension maximale, avant de décliner et de se rétracter, comme bon nombre d'agglomérations gallo-romaines, dans le courant du IIIe siècle.



Évreux sur la carte de Cassini (XVIIIe siècle) - Géoportail

II.2. Période gallo-romaine

Sous Auguste (dernier quart du Ier siècle avant J.C.), la cité se développe et se structure dans un premier quadrillage nord-ouest / sud-est (rue Saint Louis, carrefour de la rue Lépouzé) et nord-est / sud-ouest, qui suit les courbes du terrain. L'habitat se serait développé essentiellement à l'ouest de l'actuelle cité intramuros.

Tout au long du Haut Empire, la ville gallo-romaine s'organise autour de monuments publics :

- **Forum**, rue de la petite Cité, centre névralgique de la vie publique et cœur de la ville.
- **Théâtre** construit en 41-54, pouvant accueillir jusqu'à 6000 personnes (thermes, temples, ...).
- **Grands thermes** et autres bains.

Les activités commerciales et artisanales sont prospères, en particulier l'**industrie textile** (foulonnage de la laine).

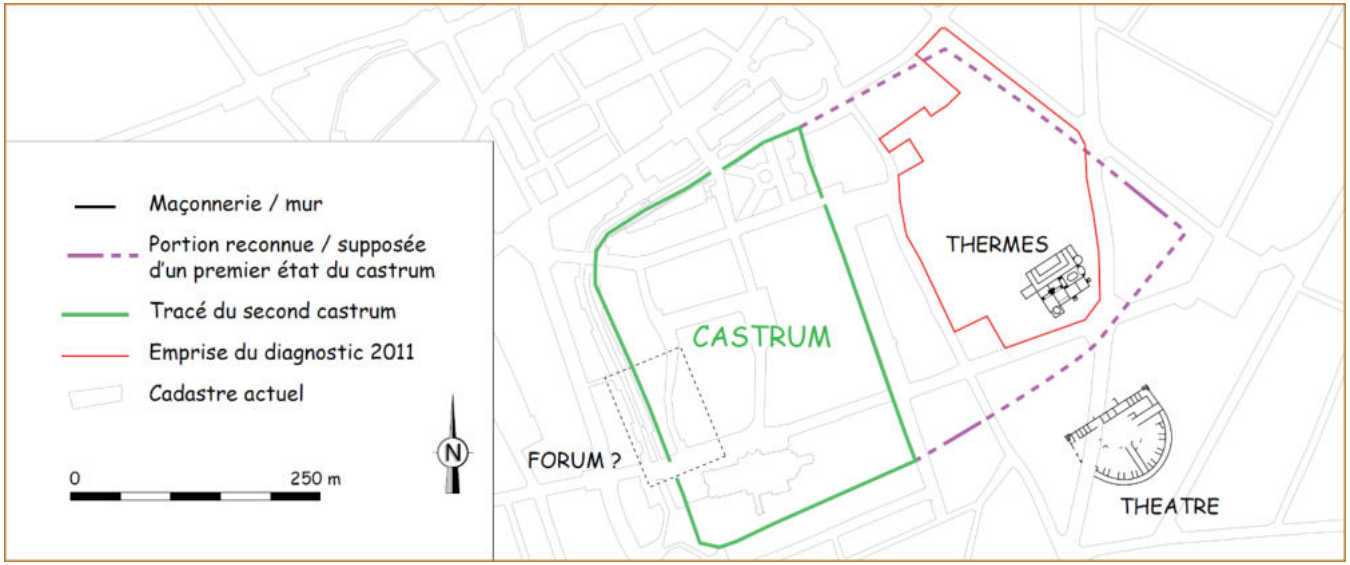
D'après les publications de l'archéologue Pierre Wech :

La ville semble atteindre son **extension maximale au IIe siècle**. Sa superficie peut alors être estimée à environ **60 hectares**.

Au milieu du IIIe siècle environ, des troubles aboutissent à l'abandon de vastes quartiers périphériques, notamment à l'est, et à une **première tentative d'édification d'un rempart**, entreprise arrêtée vers 270/280. Les fouilles menées rue Saint-Louis en 1981-1984 ont en effet mis en lumière l'existence d'un état du rempart probablement antérieur à celui dont les vestiges sont visibles encore aujourd'hui. Sa construction est datée du troisième quart du IIIe siècle, tandis que celle de la seconde muraille ne saurait être antérieure aux années 270.

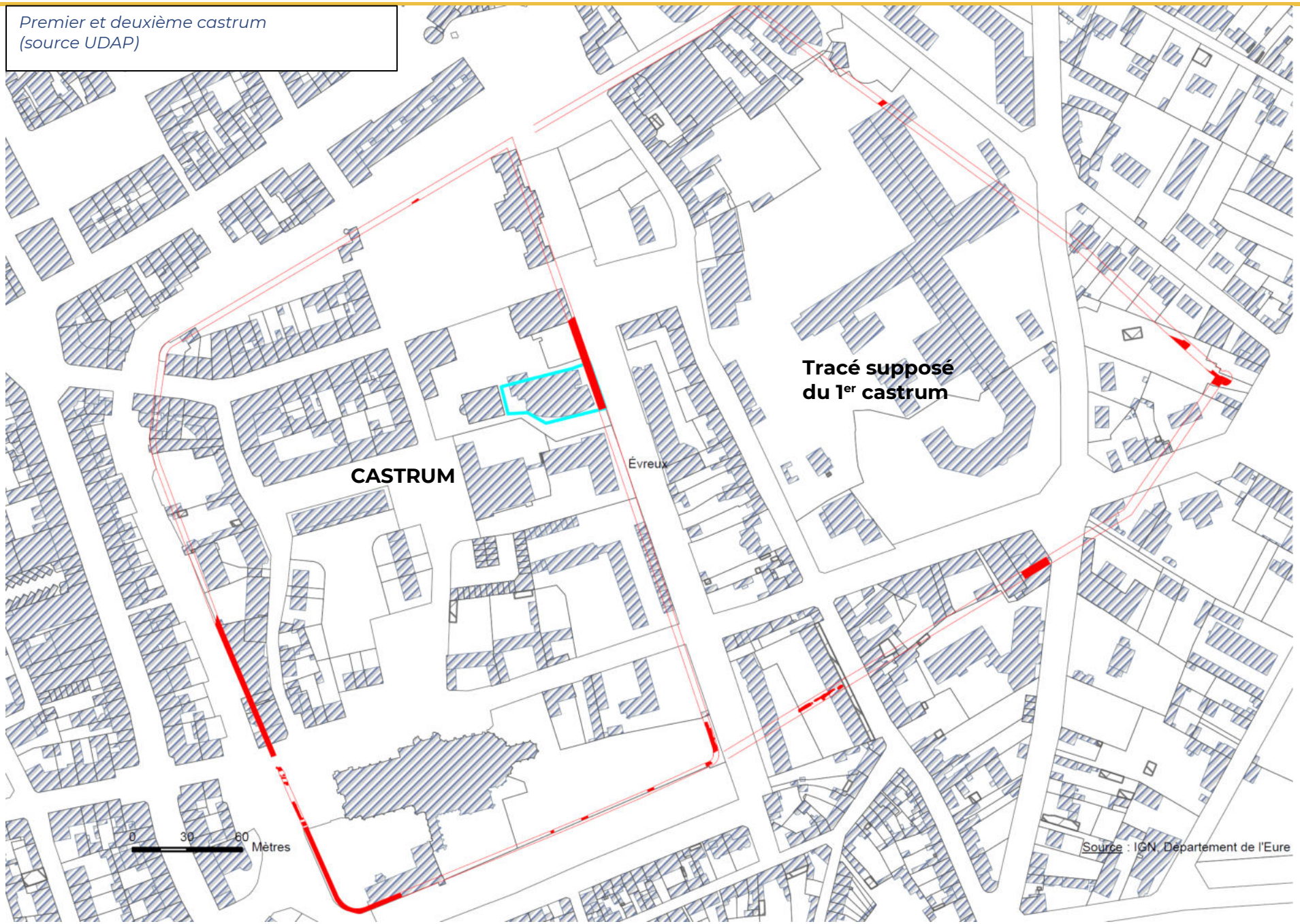
Ainsi, les recherches récentes ont montré que la ville d'Évreux est dotée, sans doute dès le milieu du IIIe siècle, d'un rempart massif mais resté inachevé, dont la mise en place coïncide avec la rétractation du tissu urbain et l'abandon des principaux quartiers périphériques.

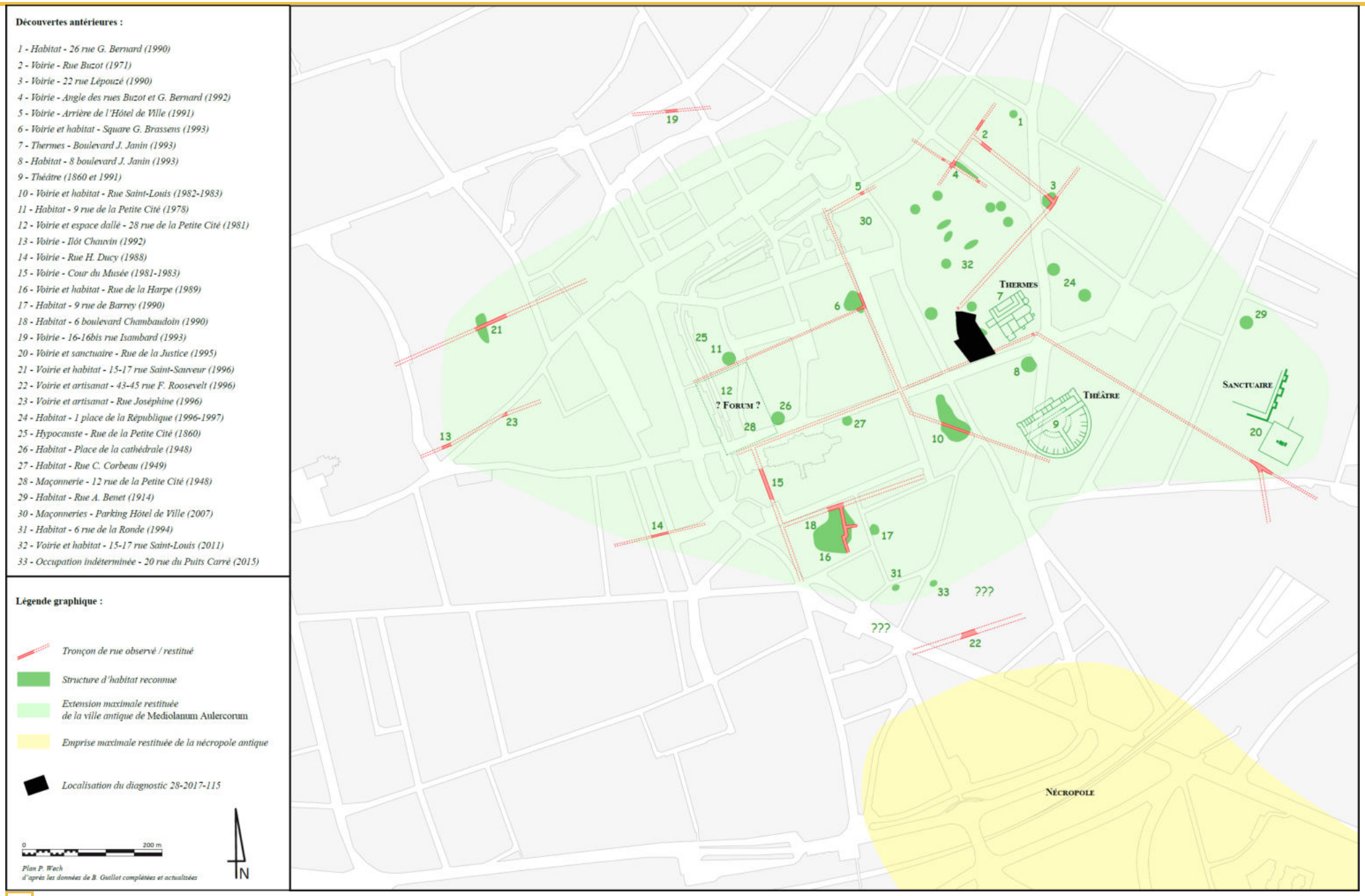
A la fin du IIIe siècle, alors que la ville subit des destructions encore plus importantes entraînant, semble-t-il, une perte de population et une diminution de l'espace occupé, un **nouveau rempart**, formant un **quadrilatère** irrégulier, est alors construit, délimitant une superficie de seulement **8 hectares**.



Plan du Castrum, dressé dans le cadre des fouilles de l'îlot Saint-Louis (source Pierre Wech / MADE)

Premier et deuxième castrum (source UDAP)





Carte de la ville antique de Mediolanum Aulercorum (source Pierre Wech / MADE, d'après les données de B. Guillot, Inrap, complétées et actualisées)

II.3. Le Haut Moyen-Age

Après les destructions de la fin du IIIe siècle, la ville semble avoir vécu **repliée sur elle-même à l'intérieur de son castrum** jusqu'aux XIe-XIIe siècles. La ville du Bas-Empire et du haut Moyen-Age ne couvrait plus que la moitié de sa superficie antique.

Le castrum s'organise alors autour de la cathédrale, du château, de l'abbaye Saint-Sauveur, à l'extérieur au nord et fondée en 1050 et de l'abbaye Saint-Taurin à l'ouest.

Avant d'être rattachée au **duché de Normandie (911)**, qui marque le redéploiement de la Cité, Évreux subit un raid scandinave (886). C'est probablement à la fin du XIe siècle, après la conquête de l'Angleterre par Guillaume le Conquérant, que la ville bénéficiant de la prospérité et du calme relatif dont jouissait alors la Normandie, commença à s'étendre hors les murs.

La population à l'étroit dans la Cité se déploie au nord et au sud dans les **quartiers extramuros**. Parallèlement, les faubourgs se développent autour des églises et des abbayes :

- Au nord avec un quartier dédié aux activités artisanales, notamment les tanneries et la fabrication de draps, autour de l'église Saint-Pierre.
- Dans le quartier Saint-Léger un premier marché s'établit.
- De son côté, l'abbaye de Saint-Taurin obtient du comte d'Évreux la concession d'une foire de deux jours.

L'évangélisation d'Évreux fut l'œuvre de Saint Taurin et correspond avec l'effondrement de l'empire romain (fin du IV, début du Ve siècle).

Les plus anciens lieux de culte (Ve siècle) sont la cathédrale, située à l'emplacement d'une basilique païenne datant de l'époque gallo-romaine, et Notre-Dame de la Ronde érigée à l'emplacement d'un temple antique dédié à Diane ou à Cybèle.

L'époque mérovingienne (Ve au VIIIe siècle) est marquée par la fondation du premier Monastère d'Évreux, l'Abbaye Saint Taurin et par la construction de Saint Aquilin à proximité d'une chapelle dédiée à Saint-Martin.

Au Xe siècle

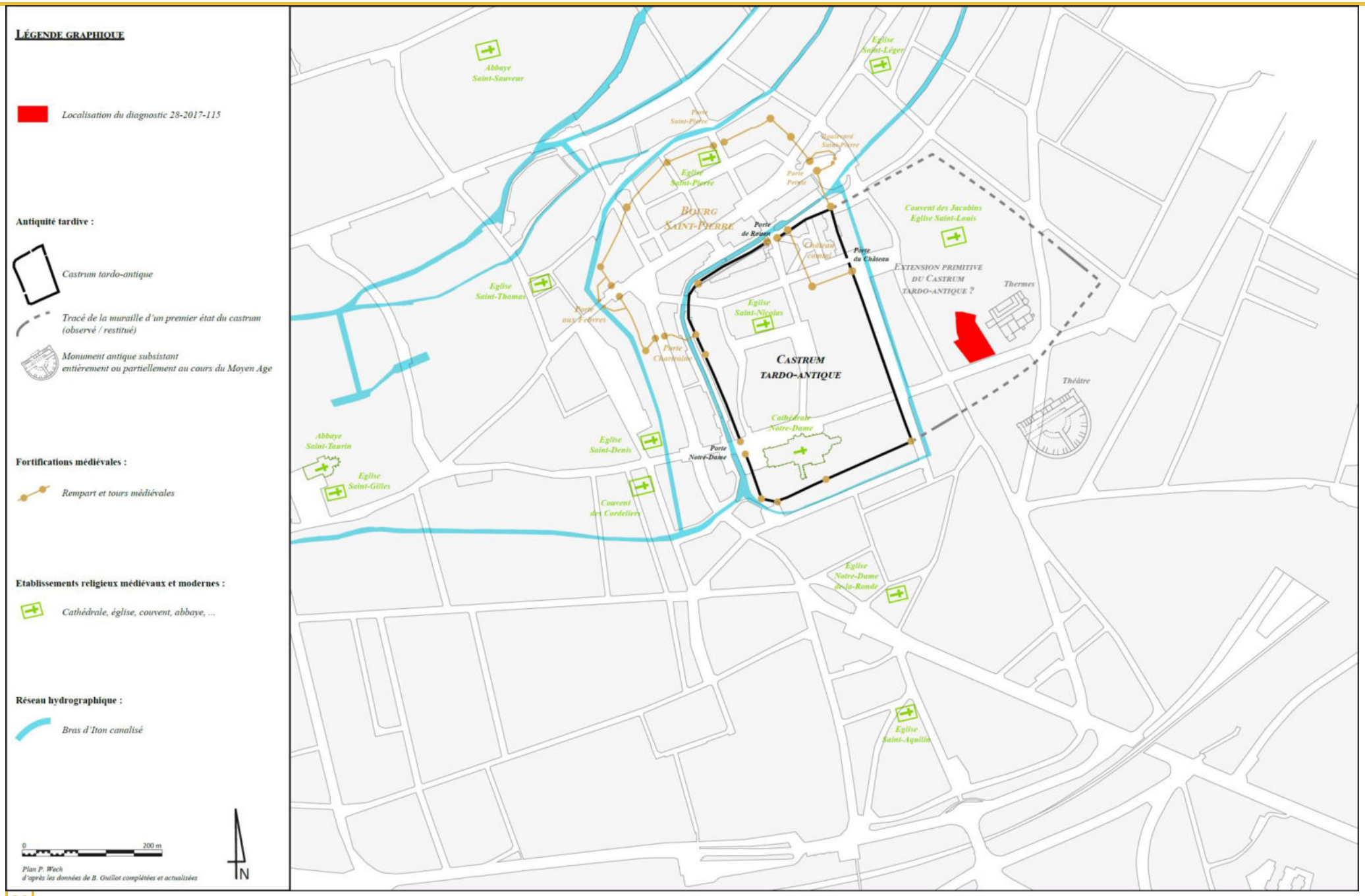
Avant d'être rattachée au **duché de Normandie (911)**, qui marque le redéploiement de la Cité, Évreux subit un raid scandinave (886).

L'histoire de la ville au Haut Moyen Age est mal connue. Différentes structures d'habitat sur le site de la médiathèque, et les quelques nécropoles découvertes autour des anciennes églises Saint Aquilin et Saint Taurin ont permis d'affiner la connaissance de l'occupation urbaine de l'époque.

A partir du XIe siècle

La cité (Castrum ebroicas) s'organise autour de trois pôles :

- La **cathédrale** (consacrée en 1076) et implantée sur le site de l'ancienne basilique romaine.
- L'**abbaye Saint-Sauveur** (fondée vers 1050).
- Le **château** des comtes d'Évreux, dont la première attestation remonte à 1060, avec son donjon (assiégé à plusieurs reprises au XIIe siècle) : ce dernier s'appuie sur le rempart antique.



Carte de la ville médiévale et moderne (source Pierre Wech / MADE, d'après les données de B. Guillot, Inrap, complétées et actualisées)

LE BOURG SAINT PIERRE CREE AU XIE SIECLE

L'explosion démographique entraîne l'**extension de la ville au nord-ouest** de l'enceinte dès le XIe siècle, vers le bras navigable de l'Iton, avec une église dédiée à Saint Pierre. Le bourg Saint Pierre, bourg commercial, est protégé par la mise en œuvre d'un rempart d'abord en bois, entouré de douves (vers 1193).

Ce bourg, administré par les artisans et commerçants, regroupés en métiers, devient le centre économique de la Ville. Il contient les ateliers et les échoppes, les halles des marchés et l'Hôtel-Dieu.

Au milieu du XIVe siècle, les aménagements défensifs sont renforcés avec la mise en œuvre d'un **rempart de pierre**, et l'agrandissement des douves au détriment de maisons et de l'artisanat de la rue Saint Thomas.

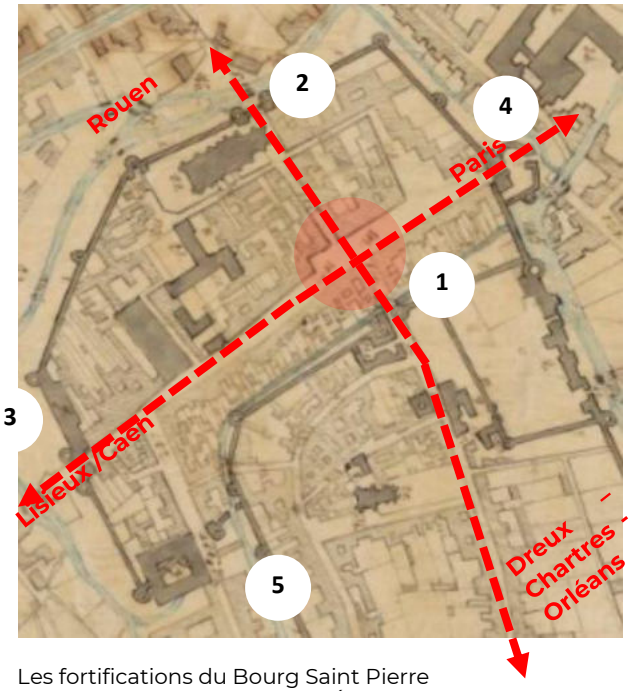
Le « Burgus » est par ailleurs favorisé par la présence d'un nœud routier (place du Grand Carrefour) repoussé à l'extérieur du Castrum en raison de la construction de l'enceinte gallo-romaine. Il devient un important espace d'échanges et d'activités, avec une forte densité démographique.

Le bourg s'étend alors au nord-ouest avec le développement d'un secteur artisanal (tanneries, métallurgies, textiles) : rues Isambard, rue du 7e chasseur, Saint Sauveur.

Une partie de la prospérité du Bourg Saint Pierre repose sur sa sûreté, ses conditions de circulation et son assainissement.

L'entretien des fortifications, des portes, des tours et des douves, mais aussi des nombreux ponts nécessitent des travaux réguliers. Les travaux sont financés par la Municipalité. Dès 1399, les douves sont curées et les ordures dans les rues et aux portes de la ville régulièrement enlevées à partir de 1454.

Le plan d'Évreux de 1845 permet de mesurer l'étendue du bourg et la qualité du système défensif.



Les fortifications du Bourg Saint Pierre
Extrait du Plan de la Ville d'Évreux 1845 - BNF GALLICA (http://gallica.bnf.fr)

Les fortifications du Bourg Saint Pierre

L'enceinte est construite à l'ouest dans le prolongement exact des fortifications de la cité antique. A contrario, le bourg « déborde » à l'est. Le Bourg est traversé par la route Lisieux/Caen - Paris. Elle est longée par l'Iton et une douve y est aménagée.

5 portes étaient aménagées :

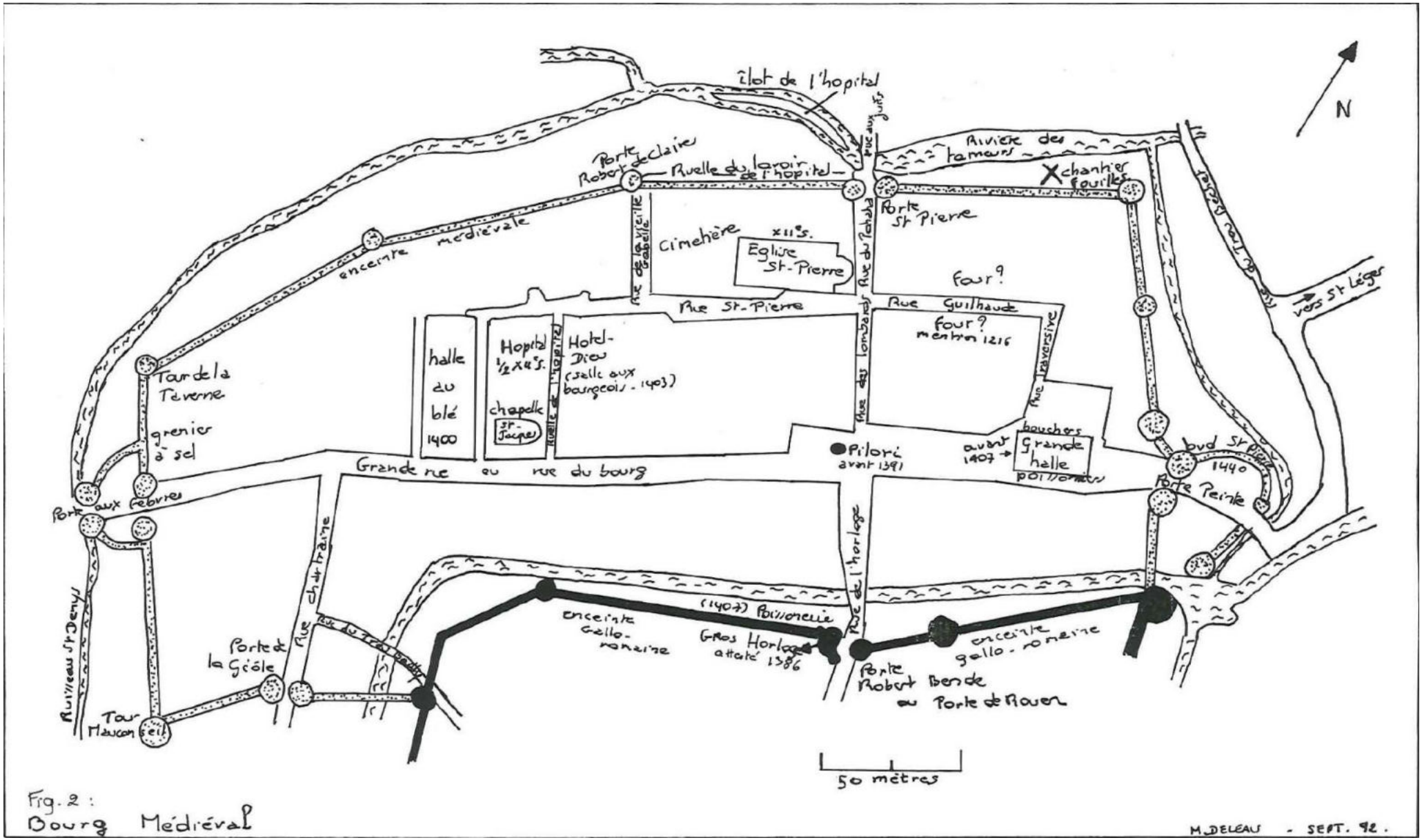
- Entre le Bourg et la Cité, la Porte Rouen (1)
- Au nord, la Porte de Saint Pierre, marquée par la présence de l'église (2)
- A l'est, la Porte Peinte (4) et à l'ouest la Porte aux Fèvres (3)
- Au sud-ouest, la Porte Chartraine (5)

Elles possèdent toutes Pont-levis et planchettes, pour franchir l'Iton et la douve mise en œuvre.

Le bourg a constitué rapidement un des **espaces les plus denses de la ville**. Le plan de 1845 illustre la permanence dans le temps de cette densité urbaine.

La prospérité du Bourg repose notamment sur le commerce des draps. Une Halle est réservée à son commerce place du Grand Carrefour.

Les bourgeois de Saint-Pierre, riches marchands et artisans, s'organisent pour gérer leur ville et assurer sa prospérité.



Plan du Bourg Saint Pierre (source M. Deleau)

Après le Guerre de Cent Ans (1337-1453), la paix revenue, ils souhaitent affirmer leur pouvoir et leurs velléités d'indépendance face aux institutions religieuses (l'Evêque) et politique (Comte). Après avoir au début du XVe siècle aménagé une salle aux bourgeois dans l'Hôtel Dieu, les bourgeois de Saint-Pierre souhaitent créer un quartier municipal, et réédifier une **Tour de l'Horloge** face au donjon comtal.

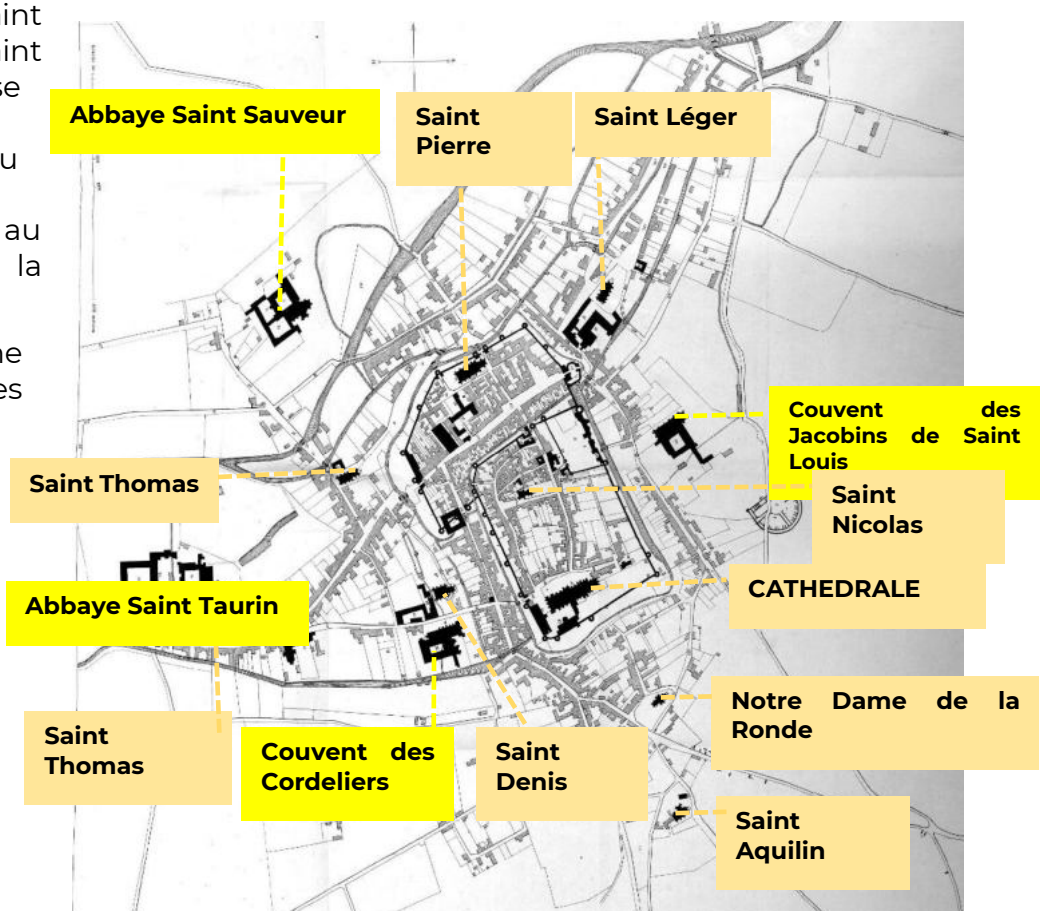
Les bourgeois de Saint-Pierre entreprennent d'importants et ambitieux travaux notamment en matière de constructions de **halles** (aux bouchers, aux boulangers, aux poissonniers, ...) qui permettent à la ville de s'enrichir.

La tour, chargée de donner l'heure, sert de guet, d'espace de stockage d'armes, de munitions et de poudre.

Ne possédant pas de caserne, la ville doit prendre en charge le logement des soldats : les habitants sont dans l'obligation de les accueillir sous peine d'amende et sont remboursés par la ville. Cette contrainte financière pèse uniquement sur les habitants, petits marchands, commerçants et artisans, les institutions religieuses (couvents, séminaire, ...) et nobles ne payant pas ces charges. Et le poids financier croît avec le passage d'un accueil provisoire et ponctuel de troupes (comme en 1653 avec plus de 300 soldats) à une charge permanente à partir de 1688, tandis que la prospérité de la ville décroît. Au XVIIe et XVIIIe, le Bourg Saint Pierre, mais aussi l'ensemble de la ville sont en déclin.

Les **établissements religieux** (Abbaye Saint Sauveur – 1060 – devenue Saint Nicolas, Couvent des Cordeliers – 1261, Couvent des Jacobins – 1269) et les **édifices religieux** (Eglise Saint Léger – fin XIe, Eglise Saint Pierre – début XIIe, Eglise Saint Gilles – 1211, Saint Denis –1266, Saint Thomas – 1236) se multiplient contribuant au renouveau économique et au développement de la ville.

Le plan de 1745 comme le montrent les gravures des XVIIe et XVIIIe siècles, illustre l'importance de ces établissements dans le cadre urbain et paysager de la ville.



Localisation des principaux établissements religieux sur extrait plan d'Évreux de 1745

Au XII[e] siècle

Les **faubourgs se développent** autour des églises et des abbayes : Saint Léger où se déroule le premier marché, Saint Taurin qui obtient la concession d'une foire de 2 jours.

La ville est le théâtre de sièges, de combats et d'incendies – au début (1119) puis à la fin du XII[e] siècle (vers 1195) – qui conduisent à la destruction / reconstruction de nombreux édifices de la ville, comme la Cathédrale et l'abbaye Saint Sauveur alors installée dans la Cité (près de Saint Nicolas). Les religieuses de Saint Sauveur, considérée comme inutiles en période de siège, sont chassées de la Cité à la fin du XII[e] siècle et s'installent au pied de la colline de Saint Michel.

Le **rempart sera doublé d'une seconde enceinte au XIII[e] siècle**.

Durant la période médiévale, l'installation des différentes communautés monastiques contribue au développement de la ville, menacée par l'effondrement de l'Empire Romain. Elles génèrent toute une économie, les moines encourageant le développement des activités artisanales et marchandes aux abords des abbayes.

Installées en dehors du Castrum, celles-ci s'imposent comme des **pôles de vie** (notamment au travers des foires), autour desquelles se développent des faubourgs.

L'Abbaye Saint Taurin, fondée au milieu du X[e] siècle, dispose ainsi de terres, des dîmes, des moulins et des droits sur différentes églises.

Au XIII[e] siècle

Évreux connaît une période de paix et un **essor économique** important en intégrant un domaine royal (la Normandie intègre le Royaume de France en 1204). L'**agglomération s'étend**, s'équipe (moulins à blé, à tan, à foulon, halles et places de marchés).

Les cuves à foulons découvertes rue Isambard illustrent la production drapière d'Évreux au Moyen Age.

La ville plonge de nouveau dans une instabilité politique et chronique avec la guerre de Cent Ans, la grande peste et la rivalité Roi de France / Comte d'Évreux. Ce dernier point conduit la ville à subir différents sièges qui endommagent la ville sans compromettre cependant sa renommée, en particulier celle de ses drapiers.

Le **système défensif est renforcé**. Un dispositif constitué d'un fossé hérissé de deux rangées de pieux (rue Saint Thomas) vient ainsi longer la muraille de pierre. Les portes sont surmontées de deux tours et dotées de herses et de pont–levis (porte aux fèvres, rue Saint Thomas, porte peinte, place Sepmanville).

L'insécurité latente s'exerce au détriment des faubourgs.

Le bourg apparaît comme l'épicentre de la vie économique.

Les artisans délaissent Saint Léger et se déplacent vers l'ouest : Saint Pierre, Saint Thomas.

Au XIVe siècle

A la fin du XIVe siècle, Évreux compte environ 3000 habitants.

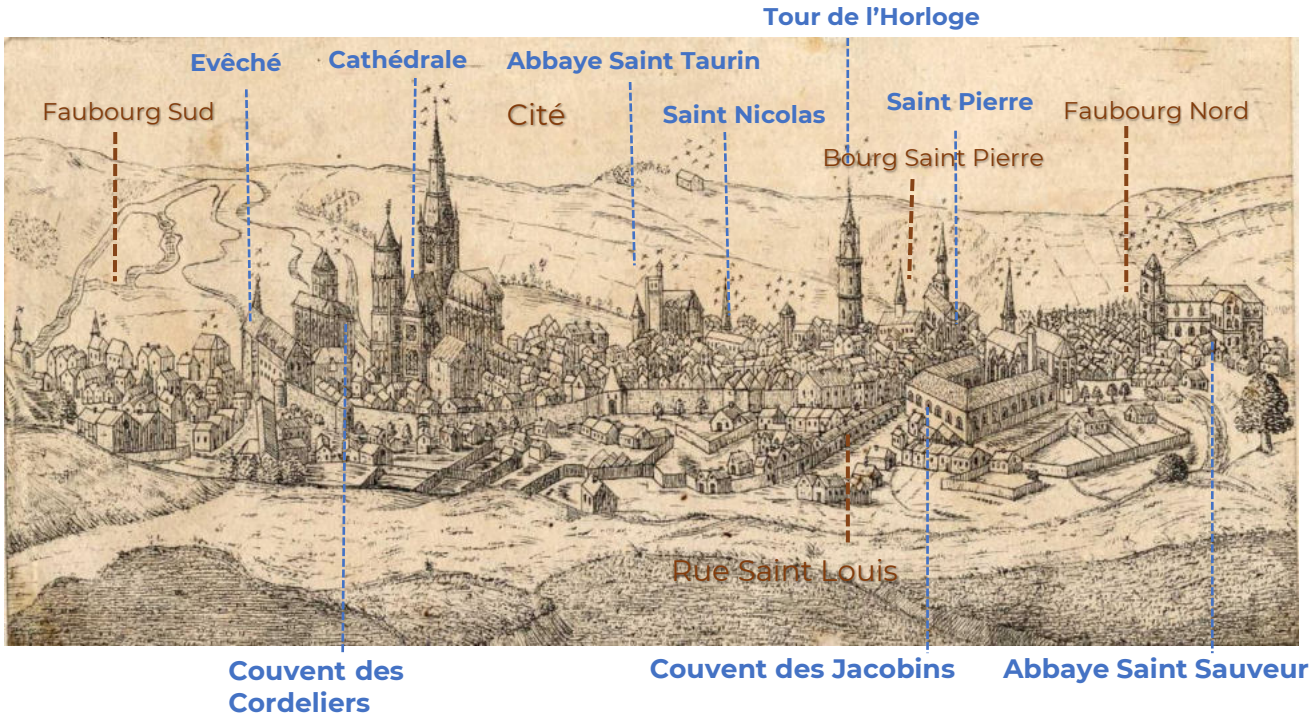
Après la Guerre de Cents Ans, qui conduit à de nouvelles destructions et incendies de la Ville, de **grands travaux de restauration et d'embellissement** de la ville sont entrepris (voir Le Bourg Saint Pierre).

Au XVe siècle

Évreux est occupée par les Anglais de 1418 à 1441. La reconquête de la ville est marquée par des **destructions** et la ville doit se relever de ses cendres (la **cathédrale**, dont seules les arcades romanes subsistent, est **restaurée et transformée par des apports gothiques**, le palais épiscopal reconstruit) et s'embellit (mise en œuvre du Beffroi 1490-1497 qui participait au dispositif de fortifications, de la boulangerie – 1508/1511), transformation du quartier canonial (maison à pans de bois de la rue de la Petite-Cité).

L'ancien évêché s'appuyait sur les remparts antiques.

Pendant près de cinq siècles, la ville va conserver l'essentiel de sa physionomie du XIIIe.



Évreux par Mérian, vers 1650 (Archives Évreux)

II.4. XVIe - XVIIe siècle

Un renouveau porté un temps par l'installation d'ordres religieux

Différentes **communautés religieuses** s'installent au XVIe et XVIIe siècle comme les Capucins en 1613 (rue des Panettes), les Ursulines en 1623 (dédiées à l'éducation des jeunes filles, rue Georges Bernard), les Sœurs de Caër en 1700 (ou Sœur de la Providence).

Les nombreuses ouvertures, aménagements connexes des riverains au fil du temps contribuent à **fragiliser les remparts**. A la fin du XVIIe siècle, les remparts d'effondrent à différents endroits.

La paix semble installée et la muraille semble inutile. Les tours de la porte Saint Pierre sont démolies en 1698. En 1750, les travaux de **destructions des autres tours** et portes sont engagés.

Différents travaux d'aménagements sont effectués pour **assurer la qualité de circulation** des hommes et des marchandises :

- Pavement systématique des rues
- Amélioration du réseau routier (aménagement de la route de Caen (actuelle Avenue Foch), percement de la rue Saint Léger (avenue Joffre) vers Rouen.

On recense près de 40 tavernes et hôtelleries, et 26 édifices religieux et couvents.

Cependant, l'activité économique a décliné au cours des décennies, et les charges augmentent.

II.5. XVIIIe siècle

Au XVIIIe siècle, Évreux a conservé la **physionomie d'une cité médiévale**. En 1790, la ville compte 8 000 habitants.

Avec la **Révolution**, l'ensemble du patrimoine des institutions religieuses est **confisqué**. De nombreux symboles religieux et de la royauté sont **détruits**.

Ce patrimoine (édifices et terrains) va constituer les réserves foncières de la ville en changement.

Liste des établissements religieux dans Plan d'Évreux de 1845 :

Edifices religieux	Couvents
Cathédrale	Abbaye de Saint Taurin
Notre Dame de la Ronde	Abbaye de Saint Sauveur
Saint Aquilin	Couvent des Jacobins
Saint Denis	Couvent des Cordeliers
Saint Léger	Couvent des Ursulines
Saint Nicolas	Couvent des Capucins
Saint Thomas	Grand Séminaire
Saint Pierre	Petit Séminaire
Saint Gilles	Maison de Caen
Chapelle Saint Martin	La Providence
Palais Episcopal	Collège
Officialité	
Doyenné	
Hôtel Dieu	
Bureau des pauvres	

Estampe du XVIIIe siècle - Vue du beffroi à Évreux - Source Base Mérimée

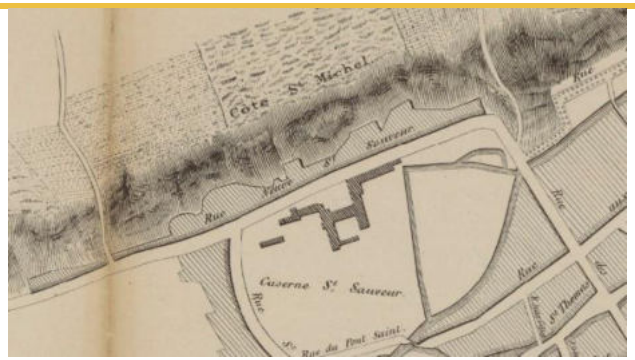
L'Abbaye Saint Sauveur devient le quartier Tilly

Les **édifices religieux sont détruits, vendus ou transformés** en biens nationaux pour répondre aux besoins nouveaux de la ville (accueil de nouvelles administrations : casernes, hospices, prison, écoles).

Les XVII[e] et XVIII[e] siècles sont particulièrement marqués par le renforcement de la présence militaire dans la ville (suite au service militaire obligatoire). Les confiscations des biens des différents ordres établis sur le territoire vont permettre d'accueillir les premiers soldats et de construire les **premières casernes** dès 1792.

Les silhouettes des clochers des églises paroissiales vont également disparaître au profit des **cheminées des nouvelles industries** qui voient peu à peu le jour. C'est la **Révolution Industrielle**.

Extrait Plan d'Évreux 1845



Rue Neuve Saint Sauveur et Caserne Saint Sauveur – extrait Plan d'Évreux 1875

Extrait Plan d'Évreux 1878

Extrait Plan cadastre napoléonien

Au début du XIII[e] siècle, l'abbaye Saint Sauveur, d'abord installée dans la Cité (depuis le milieu du XI[e] siècle - fondation en 1060) fut chassée, puis réédifiée.

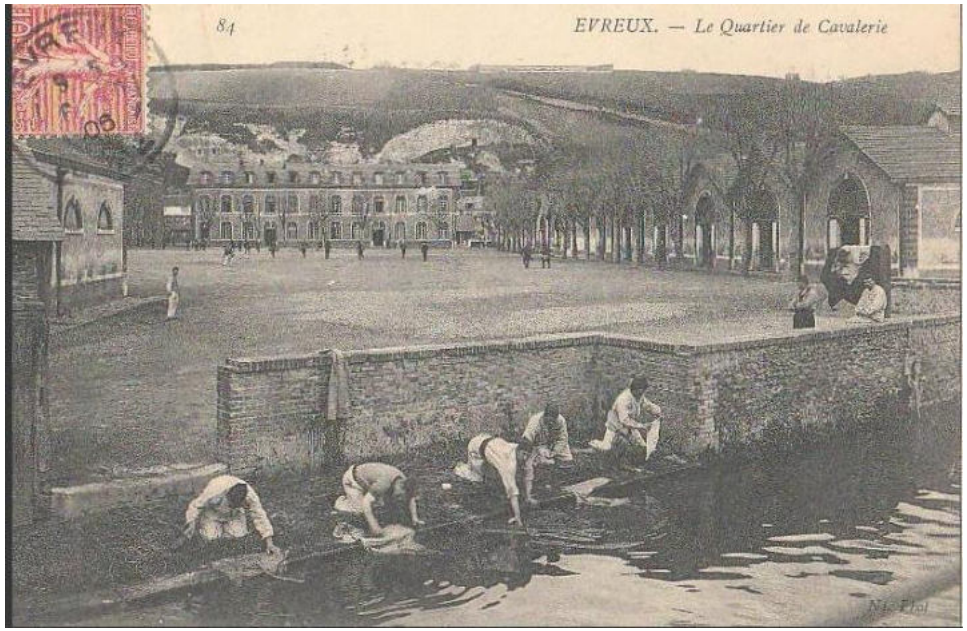
Installé au pied de la colline Saint Michel, le monastère devient une des plus riches abbayes du diocèse. Il accueille des moniales issues des plus grandes familles de la région.

En 1792, les bâtiments sont confisqués et l'abbaye est transformée en caserne. Au cours du XIX[e] siècle, le site subit des transformations :

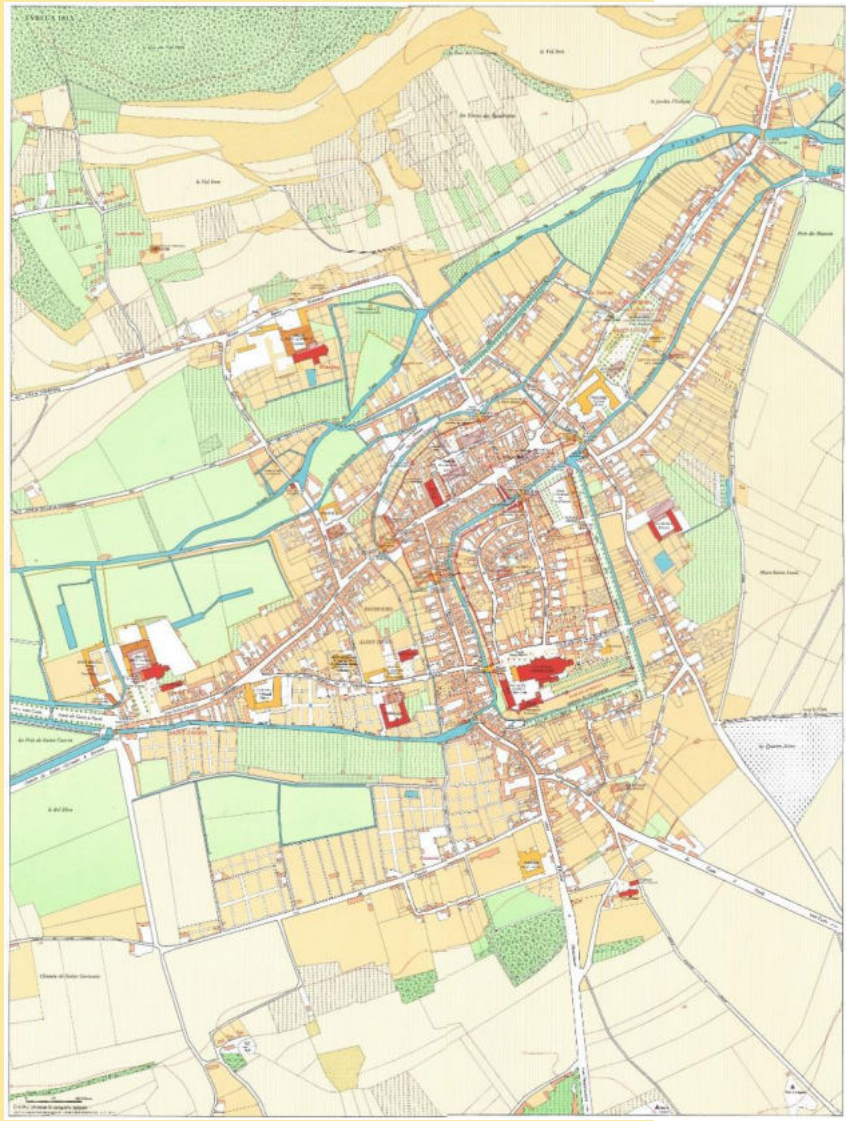
- Démolition de l'église (qui semble encore présente en 1845) et de différents corps de bâtiments
- Constructions de corps de bâtiments plus adaptés aux contraintes militaires (casernes, manège, ...)

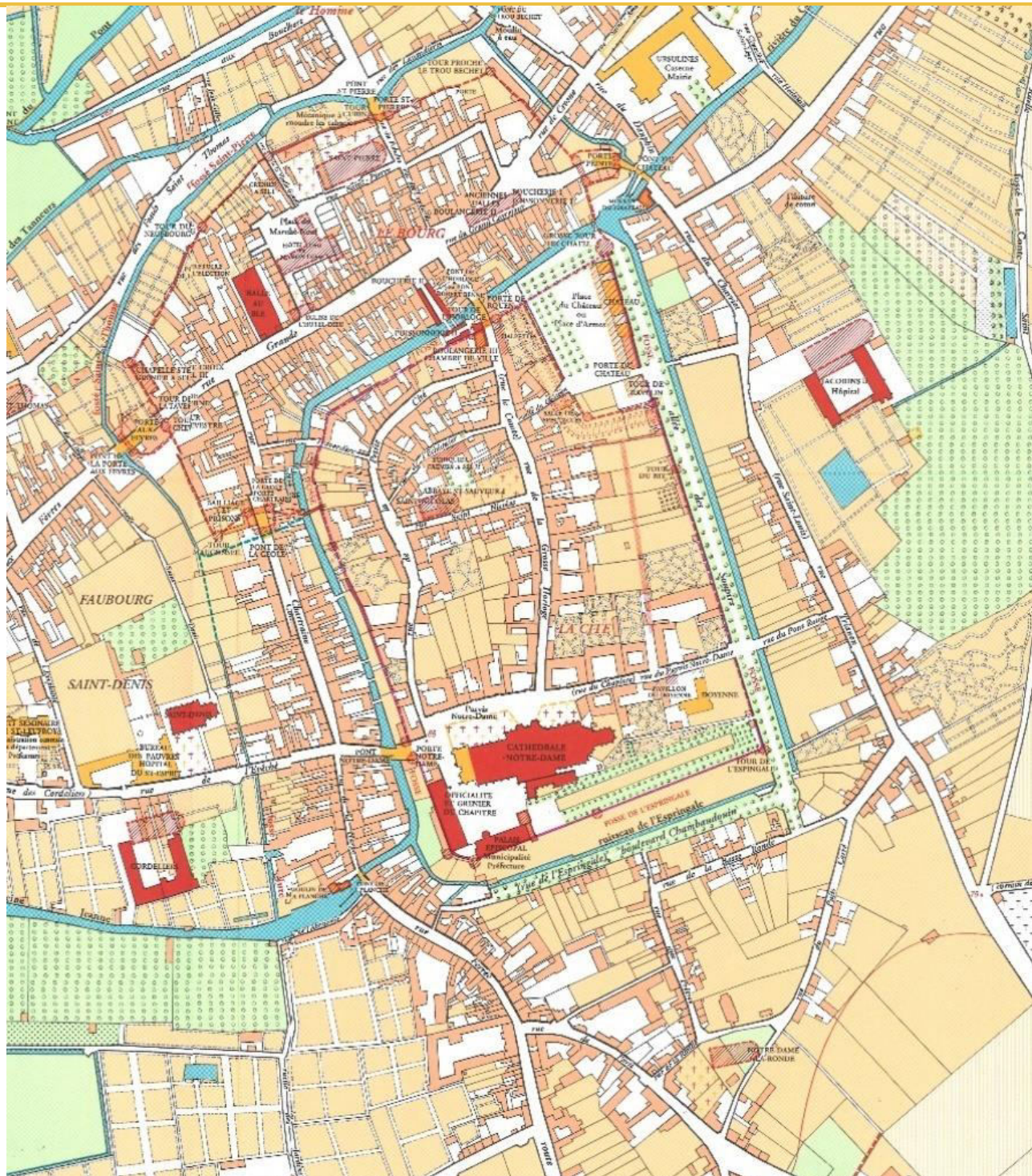
Le quartier rebaptisé « quartier Tilly » en 1887 loge successivement les Régiments des 21[e] puis 6[e] dragons, et enfin le 7[e] Chasseurs.

Les derniers vestiges du monastère sont détruits en 1909.

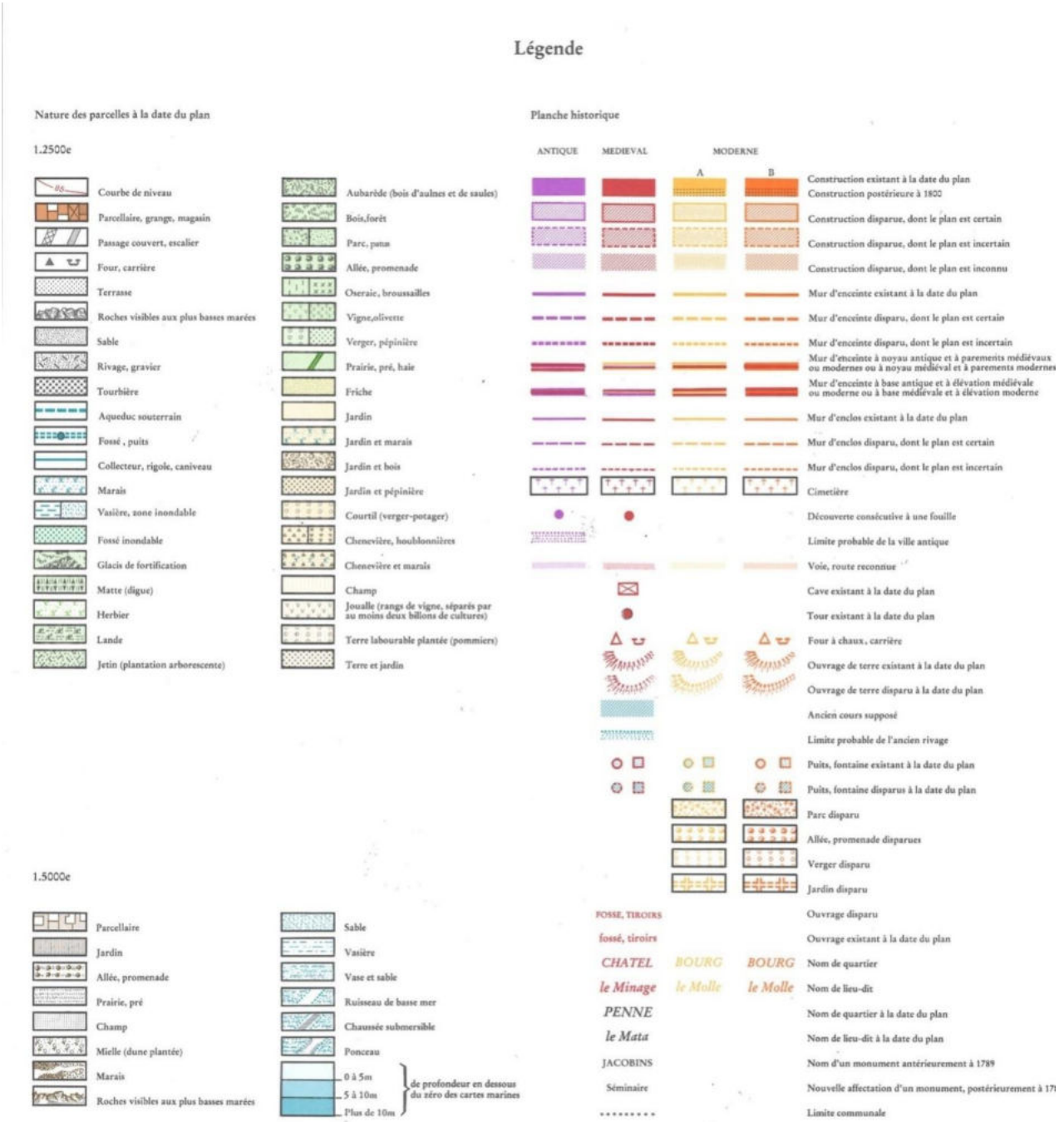


ÉVREUX 1813 / ATLAS HISTORIQUE DES VILLES DE FRANCE





Légende du plan d'Évreux 1813 / Atlas Historique des Villes de France :



II.6. Du XIXe siècle à 1939

Tandis que l'activité de la ville reprend avec les progrès sociaux et techniques du XIXe siècle, la **démographie explose**.

La ville se métamorphose peu à peu avec l'**arrivée du Chemin de Fer en 1856** et le lancement de travaux :

- Hygiène (Usine de Eaux – 1880)
- Santé (Hôpital – 1824)
- Culture (théâtre en 1903, Musée en 1880)
- Administration (Hôtel de ville en 1895 – sur le site de l'ancien Château démoli et reconstruit en 1780 qui accueillait depuis 1836 l'administration municipale)
- Ecoles à partir de 1880
- Mise en œuvre d'un réseau d'eau potable en 1880
- Implantation d'une fontaine monumentale (1882), place de l'Hôtel de ville
- Percement d'une nouvelle voie (le boulevard de l'Ouest)

La ville du XIXe siècle est par ailleurs marquée par la mise en œuvre de l'instruction publique obligatoire. La première école communale est ouverte en 1818 rue Isambard. L'explosion démographique, puis les lois Ferry, vont conduire à la construction-réhabilitation d'écoles entre 1883-1885 puis 1905-1910 dans tous les quartiers.

Les **industries se développent** (Manufacture Saint Pierre rue Vigor, Manufacture Malatiré et Lecoeur rue des Lombards ...). Les usines de Navarre constituent la première zone industrielle de l'Eure (1ère moitié du XIXe siècle).

Le **développement de la circulation automobile** pose peu à peu de nouvelles problématiques (largeurs des voies). En 1930, un premier plan d'urbanisme propose de création de voies nouvelles et de déviations.

En moins d'un siècle la ville double passant de 10 000 habitants en 1836 à près de **20 000 à la veille de la Seconde Guerre mondiale**.

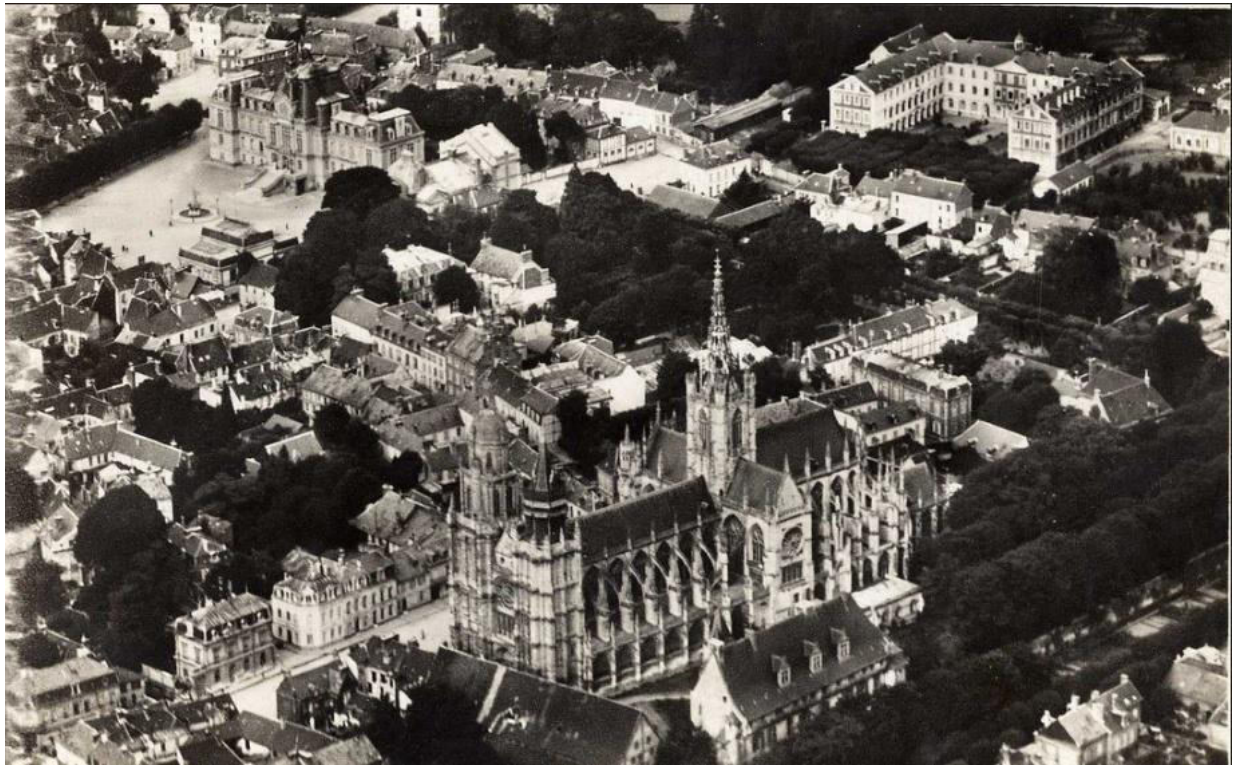
Alors que la pression démographique augmente peu à peu, que certaines constructions se délabrent, de grands domaines sont morcelés et donnent naissance à une nouvelle typologie d'habitat, inspirée du modèle de l'Hôtel Particulier : la **maison ou villa bourgeoise** du XIXe.

Les anciens vergers et maraîchers, friches des faubourgs, ou les parcs des grandes propriétés sont peu à peu urbanisés tandis que le réseau viaire se déploie.

Les petits immeubles de ville se densifient, de nombreux immeubles de briques sont construits.

La ville s'étend vers les hameaux autrefois isolés (Madeleine, Nétreville, Navarre) et peu à peu les intègre dans son tissu.

Carte postale et vue aérienne avant-guerre (Archives de l'Eure - http://archives.cg27.fr) :



ÉVREUX AU XIXe SIECLE

Plan d'Évreux 1813

Au début XIXe siècle

Le plan permet de noter la disparition de la quasi-totalité des communautés religieuses installées notamment au début du XVIIe siècle. Les édifices ont disparu ou ont été réaffectés à des fonctions civiles.

L'abbaye Saint Sauveur est devenue une caserne, le couvent des jacobins est devenu l'Hospice.

Extrait Plan d'Évreux 1845

BNF GALLICA -http://gallica.bnf.fr/

La Ville semble avoir conservé la trace de la quasi intégralité de sa structure de défense.

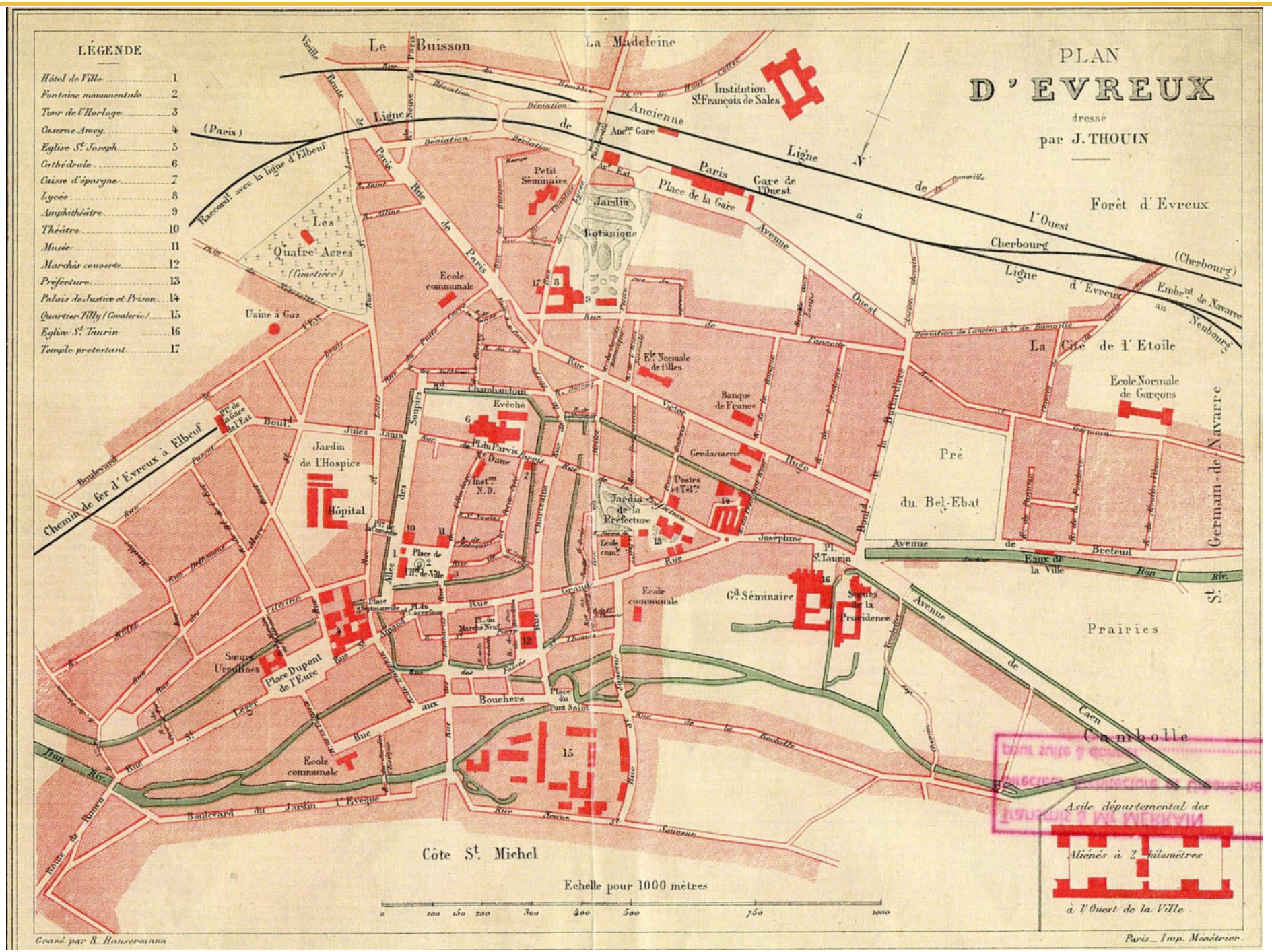
En 1845, Évreux présente la physionomie d'une ville médiévale.

Plan d'Évreux 1878

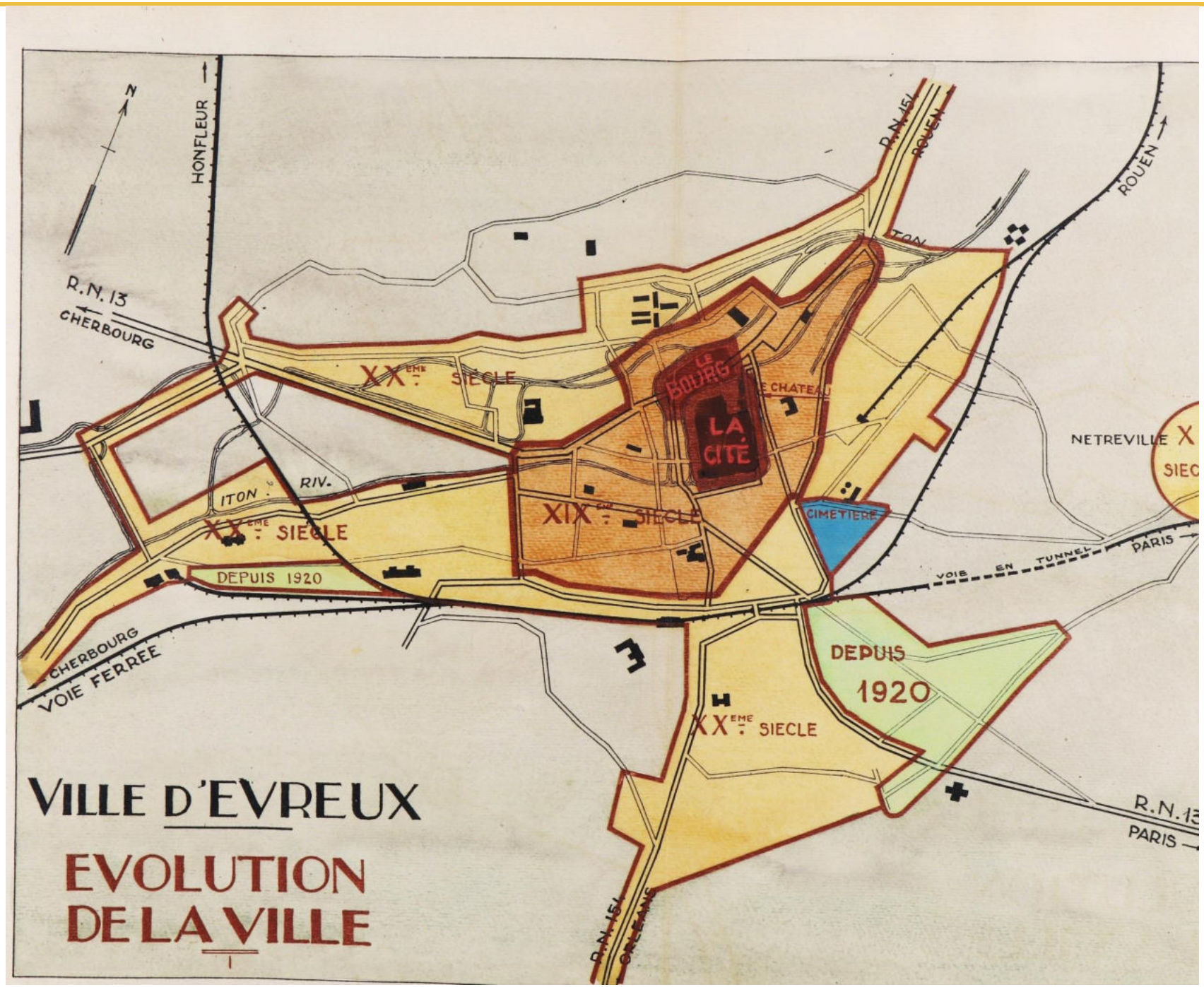
Le plan témoigne de premiers bouleversements de la ville :

- Transformation /destruction de certaines institutions religieuses
- Création de nouvelles voies
- Début des morcellements et urbanisation des grands domaines privés (exemple : au sud de la rue Joséphine et de l'Iton)
- Présence de deux gares

Plan d'Évreux 1889 par J.THOUIN



Plan d'Évreux dans les années 1940



L'IMPERATRICE JOSEPHINE A ÉVREUX

Joséphine de Beauharnais fut la première épouse de l'empereur Napoléon Ier, de 1796 à 1809.

En 1810, Napoléon acquit le **château de Navarre** construit en 1686 par Jules Hardouin-Mansart, qu'il offrit en cadeau à l'Impératrice Joséphine après son divorce.

Celle-ci, faite duchesse de Navarre, l'habita pendant deux ans, durant lesquels elle embellit les lieux, négligés depuis nombre d'années.

Elle allait fréquemment visiter son château de Navarre. C'est dans ces lieux que, journellement et à toute heure, elle recevait une foule de familles qui ne subsistaient que de ses bienfaits. C'est là que, fréquentant désormais moins de monde, elle avait retrouvé des amis.

Le château de Navarre

Le château de Navarre (source BNF)

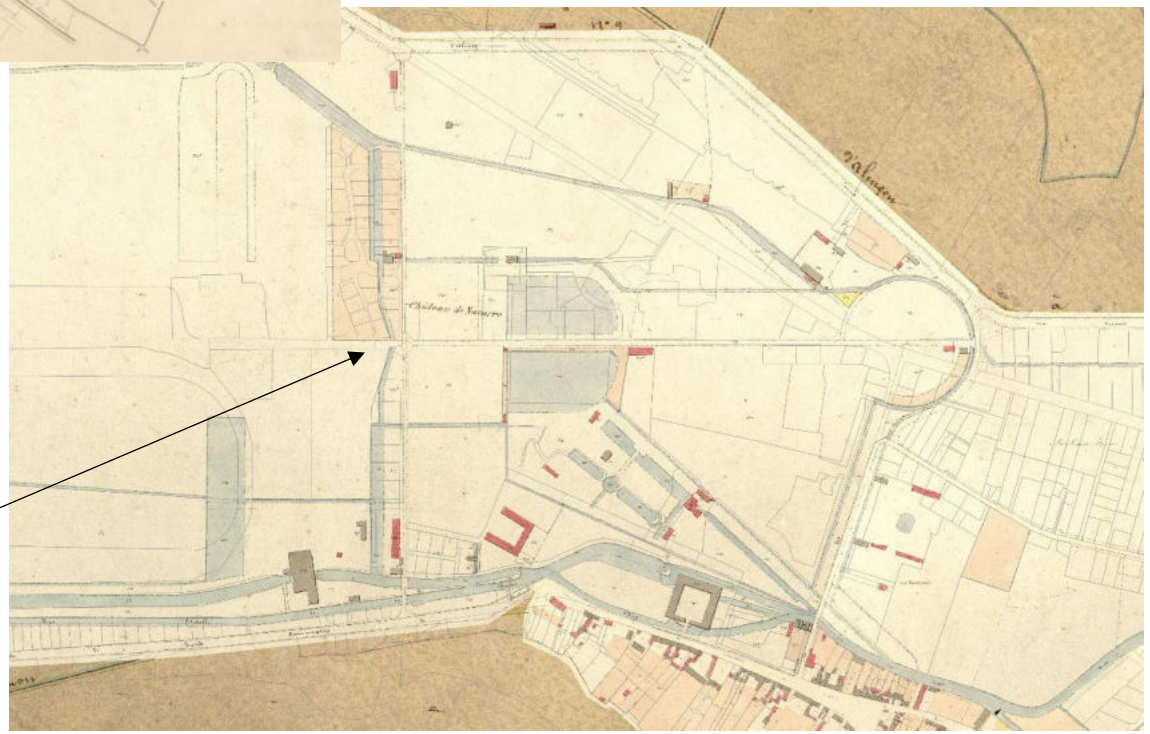
Le domaine fut vendu en 1834 par le duc de Leuchtenberg, petit-fils de Joséphine de Beauharnais, à un Dauvet (de la famille du marquis Desmarets, grand fauconnier de France).

Le marquis de Dauvet fut surnommé le marquis de la ruine car il vendit le château, pierre par pierre. S'il n'avait pas disparu, la ville d'Évreux aurait sans doute figuré parmi les sites napoléoniens.

Il ne subsiste aujourd'hui pratiquement rien de ce château hormis la « glacière de Joséphine », une sorte de grotte construite par les ducs de Bouillon vers 1745, sous Louis XV.

Sur l'emplacement du château se trouve aujourd'hui un hippodrome et le quartier a pris le nom de « quartier de Navarre ».

Cadastre de Navarre du temps de l'impératrice Joséphine – 1831



Cadastre de Navarre en 1844, superposé au cadastre contemporain : Le château a disparu

II.7. XXe siècle

Destructions de 1940 et de 1944

A partir de 1940, la ville subit comme tant d'autres villes françaises et européennes, les **bombardements et les destructions massives**.

Avec la destruction des logements (26%), une partie des habitants se retrouve sans toit et la ville doit faire face au relogement de ces victimes.

Dès 1940, des baraquements sont construits dans l'attente.

En 1947, lorsque le **Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme** met fin à la construction de ces logements provisoires, ce sont près de 800 familles qui sont logées dans 207 baraques (15 000 m²).

Outre la modernisation de la ville, les conditions de vies précaires de ses habitants, la nécessaire relance de l'activité économique, comme le besoin d'effacer les traces de ce traumatisme et d'afficher sa capacité de résilience, vont constituer le moteur de sa reconstruction.

Rue du Docteur Oursel et Hôtel de ville en 1940

La **tour de l'Horloge**, ou beffroi, de 44 m, est miraculeusement épargnée par les bombardements.

Edifiée en 1497, symbole de la prospérité de la ville et de sa bonne administration (La Municipalité / Bourgeois de Saint Pierre), classée Monument Historique en 1862, la tour se dresse comme le symbole de la vieille Cité Médiévale, son plus ancien édifice civil, et **seul beffroi normand conservé**.

Sources : http://archives.cg27.fr

Évreux est bombardée en juin 1940 par la Luftwaffe : les quartiers les plus anciens et les plus denses sont **détruits sur 11 hectares** : les rues historiques et commerçantes de la ville sont dévastées.

La tour de l'Horloge, l'Hôtel de ville, la Cathédrale et différentes constructions du centre historique échappent à la destruction.

En juin puis août 1944, Évreux est bombardée par les Alliés : la gare et la base aérienne sont particulièrement ciblées. La Madeleine est ravagée sur 3 km².

Ce sont cependant ces **bombardements de 1944, qui révèlent la présence des remparts multiséculaires** de la Cité jusqu'alors englobés et occultés dans les constructions et l'urbanisation. Le rempart est classé au titre des monuments historiques en aout 1941.

Abords de la Cathédrale

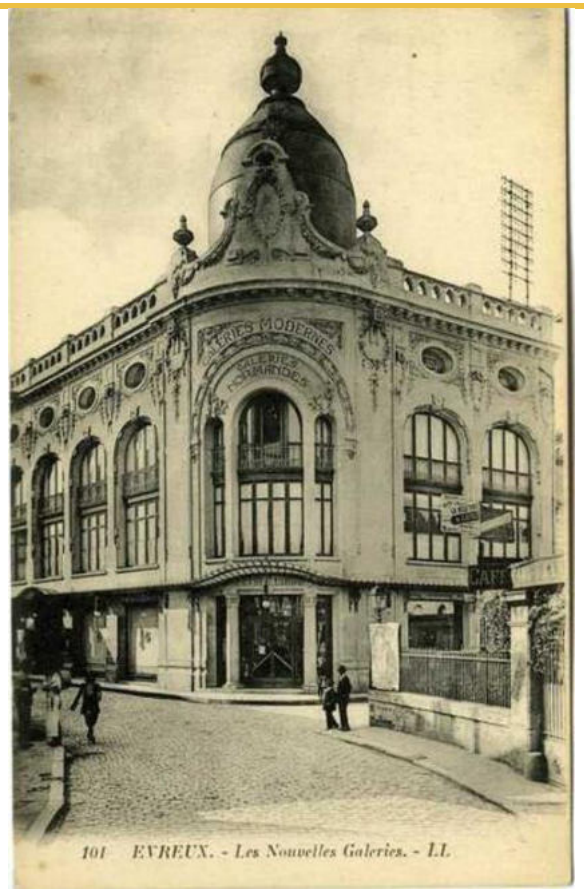
800 édifices sont détruits directement par ces bombardements ou par les incendies consécutifs à ces bombardements.

26% de l'habitat est détruit et les attaques aériennes font plus de **500 victimes civiles**.

Extrait du plan de Paul DANGER (source archives municipales)
En rouge les zones détruites par les bombardements de juin 1940

Exemples de constructions du centre-ville épargnées par les bombardements

Outre quelques constructions institutionnelles (Tour de l'Horloge, Mairie, Théâtre, Cathédrale, ...) et îlots d'habitats, certains édifices du tissu commercial ont échappé aux destructions.



Les Nouvelles Galeries

L'ensemble de son couronnement a disparu comme les marquises qui filaient le long de la façade, sans doute endommagés par les bombardements.

Le traitement monochrome de la façade nuit à la lecture des décors préservés.

II.8. La Reconstruction

LE PLAN DE RECONSTRUCTION ET D'AMENAGEMENT (PRA 1943)

Les destructions des premières années de la guerre, dans de très nombreuses villes, posent notamment aux pouvoirs publics les questions du dédommagement des propriétaires sinistrés et des modalités de la Reconstruction.

La ville comme le logement obéissent à de nouvelles contraintes et doivent répondre à de nouveaux besoins : hygiène, développement de l'automobile, besoins d'équipements nouveaux, espaces verts, ...

L'appareil législatif, réglementaire, et administratif doit mettre en œuvre la **planification et la Reconstruction des villes meurtries par la guerre**.

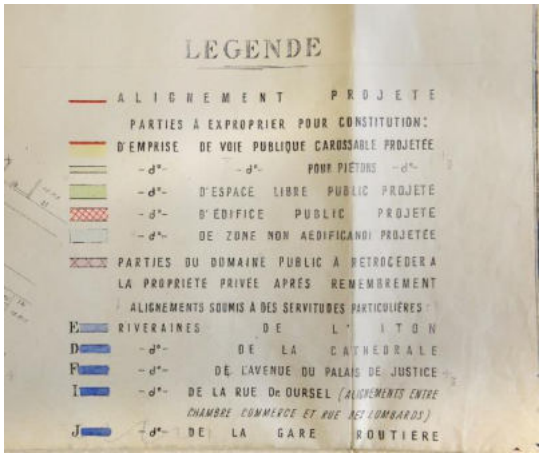
La conception des plans d'aménagement et de reconstructions est confiée aux urbanistes agrémentés d'architectes, aux ingénieurs et aux techniciens.

Une cinquantaine de villes sont dotées dès 1943 d'un Plan de Reconstruction et d'Aménagement.

Évreux est confié à **Paul Danger** architecte-urbaniste puis à **Pierre Bailleau**, nommé architecte en chef de la Reconstruction d'Évreux.

Le PRA modifié par Bailleau pour prendre en compte les destructions des derniers bombardements de 1944, et les besoins en équipements est définitivement approuvé et rendu exécutoire en 1947.

Planche sud du Plan de la Reconstruction de Paul Danger, architecte urbaniste à Paris (révisé par Champeaux)
Zoom sur la planche nord du plan de la Reconstruction - quartier de la mairie et sur la légende



Cartographie des bâtiments issus de la Reconstruction de 1947 à 1958

Le **cahier des charges est très précis** :

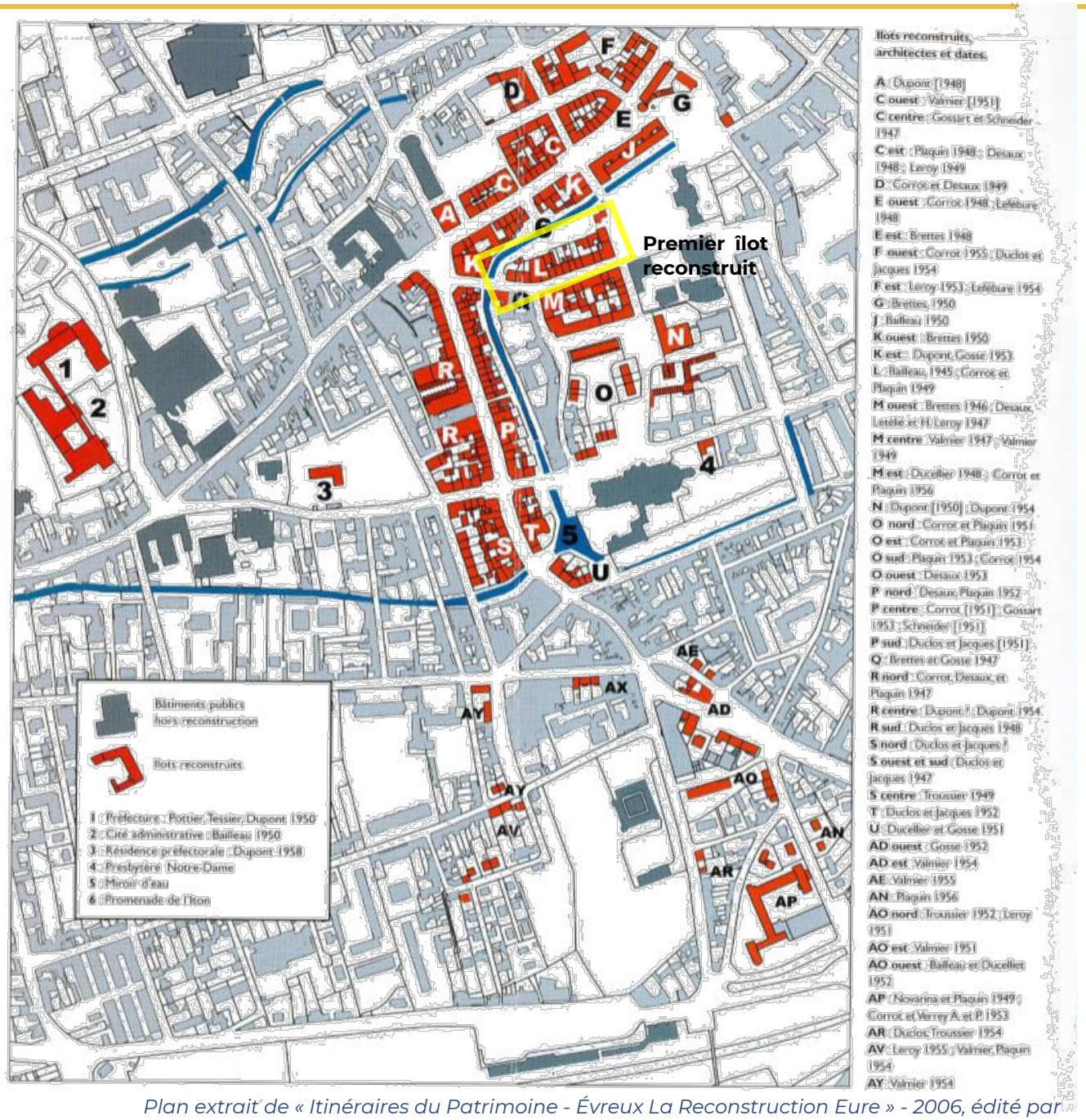
- Taille maximum parcelle : 80 m²
- Hauteur : 12 mètres maximum
- Etages : 2 maximum
- Pentes autorisées : 50° à 60°
- Matériaux utilisés : Brique et Béton
- Couverture : Ardoises ou tuiles
- Interdits : faux pan de bois, pierres ou briques de parement

La Reconstruction s'effectue par îlot ou « pâté de maisons ». Évreux comptera **26 îlots**, supervisés par un ou plusieurs architectes, qui reprendront globalement les emprises d'avant-guerre, souvent pluriséculaires.

Le **premier îlot reconstruit en 1948**, sera l'**îlot L**, qui fait face à la mairie, place de Général de Gaulle. Cette première reconstruction vient rétablir l'espace public en reconstituant un des fronts majeurs de la place et réaffirmer ce lieu comme pôle administratif, culturel et commercial de la Cité en reconstruction.

L'îlot L est par ailleurs caractérisé par la présence de l'Iton et des remparts, qui constituent son flanc nord et par celle du Beffroi. Puis ce sont en continuité les îlots M et Q qui seront reconstruits.

Tous les îlots seront peu à peu reconstruits dans le centre-ville **jusqu'en 1954**.



Plan extrait de « Itinéraires du Patrimoine - Évreux La Reconstruction Eure » - 2006, édité par connaissance du Patrimoine de Haute Normandie

Le ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme (MRU) **engage les travaux dès juillet 1945**. Le processus de reconstruction s'échelonne sur **13 ans** entre 1945 et 1958 mené par de jeunes architectes désignés, dont beaucoup sont diplômés des Beaux-Arts.

Pour résumer, c'est un **urbanisme de rues et de places qualifié de traditionnel** qui est choisi, **auquel sont appliquées des idées modernistes** retenues pour les plans de la Reconstruction. C'est aussi à l'intérieur des immeubles l'application des **idées hygiénistes**. Tous les appartements sont dotés de salles de bain, pièce rarement existante dans les immeubles d'habitation d'avant-guerre.

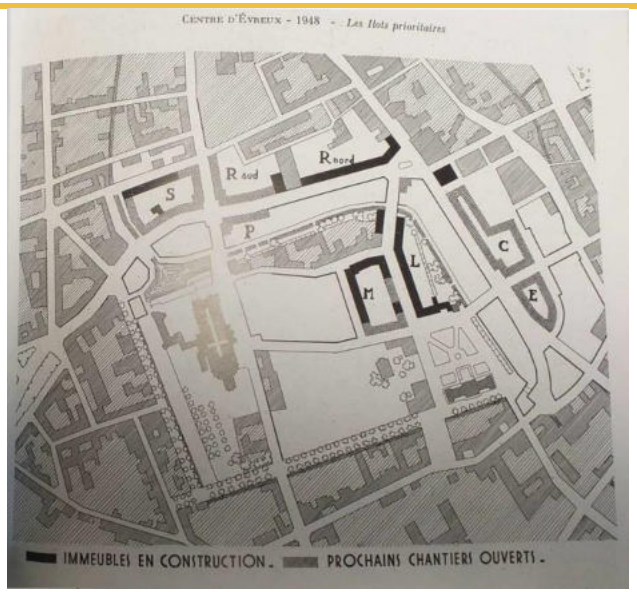
1946 : Construction du premier îlot, l'îlot L. Les travaux de terrassement avaient commencé dès août 1945 (source archives municipales)

Après le remembrement des parcelles cadastrales, les premiers travaux commencent en août 1945 avec l'**îlot L** qui borde la nouvelle rue de Grenoble et celle de l'Horloge. Erigé selon des méthodes anciennes, sa construction n'est achevée qu'en 1949. Si la partie donnant sur la rue de Grenoble est de facture traditionnelle, la partie donnant sur la place du Général-de-Gaulle est entièrement en béton, comme l'ensemble des charpentes.

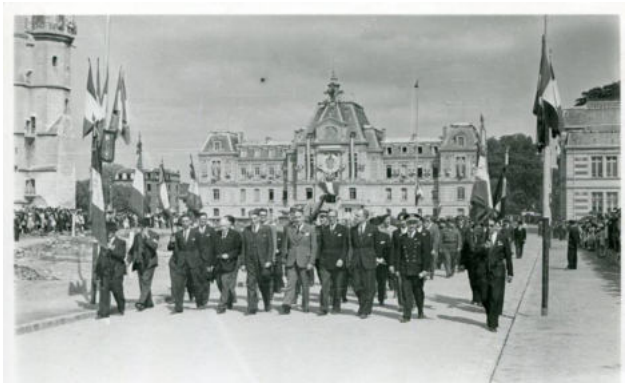
Les premiers immeubles sont construits avec des **matériaux de qualité** et sont dotés d'un **confort** méconnu avant-guerre. D'ailleurs, l'îlot L doit être la vitrine de cette Reconstruction.

Les îlots suivants à sortir de terre sont les A (chambre de commerce), M en partie, R nord, S. Suivront ensuite les C, E, R sud M (suite). Au début des années cinquante, ce seront les îlot J et O (construction en ossature), suivra en 1951 l'îlot K, pour se terminer en 1952/1953 par des immeubles au style classique pour compléter l'îlot P.

Même si le travail de conception et de préparation se réalise tout au long de l'année 1944, le démarrage officiel des travaux coïncide avec l'inauguration de la rue de Grenoble en présence de René Mayer, ministre des Travaux publics et des Transports qui vient à Évreux le 26 août 1945.



Avancement de la Reconstruction en 1948 (Carte extraite du livre d'Hervé Dupont, Regards sur le patrimoine d'Évreux)



Inauguration de la rue de Grenoble (source archives municipales)

1950 : - L'îlot S est sur le point d'être achevé rue de la Harpe, tandis que l'endroit où doit être construit l'îlot T n'est encore qu'un terrain vague.

Source archives municipales / fonds Bernard Curé

1950 : Rue Chartraine où L'îlot K (partie ouest) commence à sortir de terre tandis que la partie nord de l'îlot P n'est pas encore construite.

Source archives municipales / fonds Bernard Curé

1950 : Vue aérienne d'Évreux où l'on voit que les îlots U & T à gauche près du miroir d'eau, P nord et O centre de la photo, K en haut à droite ne sont pas encore sortis de terre, alors que l'îlot J en haut à droite a déjà le 1er étage de construit.

Source archives municipales / fonds Bernard Curé

1950 : Vue aérienne sur les îlots Q, L, M & E, alors que l'on peut apercevoir en haut au gauche le chantier de l'îlot J et à droite celui de l'îlot N (Caisse d'Allocations familiales). Quant à l'esplanade en haut à gauche de la photo, elle attend la construction de l'îlot K.

Source archives municipales / fonds Bernard Curé

1952/54 : L'arrière de l'îlot P donnant sur l'Iton. Symbole du renouveau de l'urbanisme de la Reconstruction, les berges de l'Iton ont été dégagées. On remarquera la sobriété des arrière-cours.

Source archives municipales / fonds Bernard Curé

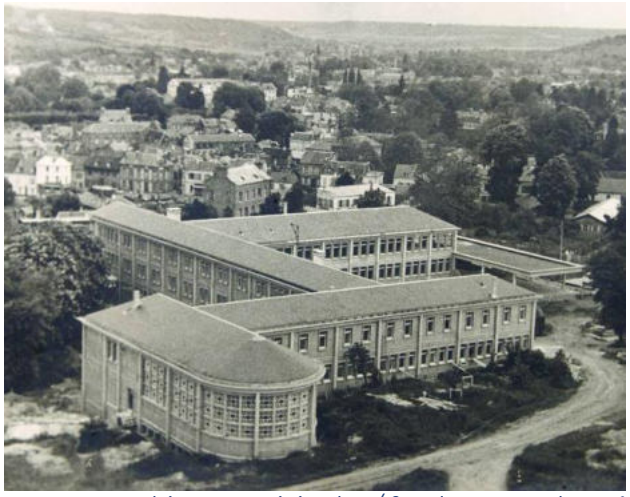
1953/54 : En fond d'image les îlots S & R et à droite une partie de l'îlot P alors que l'îlot T où sera construit l'hôtel du Grand-Cerf en bordure du miroir d'eau n'est pas encore construit.

Source archives municipales / fonds Bernard Curé

1952/53 : Un des derniers îlots construits en centre-ville et le plus au sud. L'îlot U devant le miroir d'eau.

Source archives municipales / fonds Bernard Curé

1949-1953 : L'îlot AP, situé le plus au sud correspond au lycée Notre-Dame construit par quatre architectes, dont le célèbre Maurice Novarina (1907-2002).



Source archives municipales / fonds Bernard Curé

1950/51 : Construction de l'îlot J. Six ans après le démarrage des travaux de l'îlot L, on est déjà loin de la construction traditionnelle. Ici, l'on voit bien les panneaux de béton préfabriqués. Ce bâtiment est qualifié « d'ossaturiste ». Derrière, l'îlot E en cours de finition.

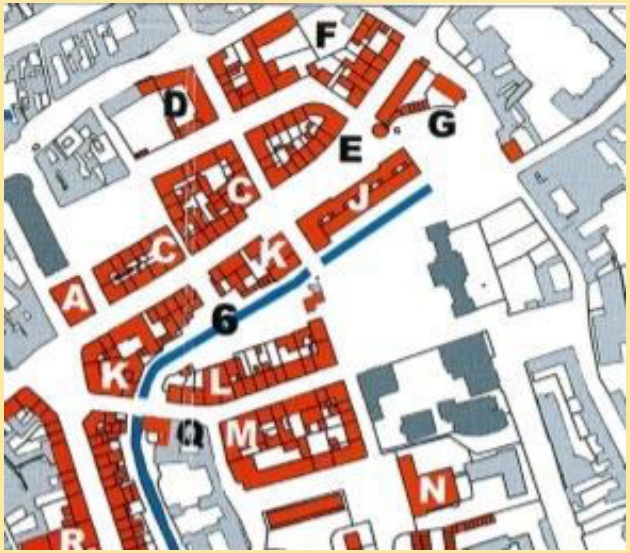
Source archives municipales / fonds Bernard Curé

1952/53 : La Reconstruction est en cours d'achèvement. Le chantier des immeubles du centre de l'îlot K dont le projet initial avait suscité l'hostilité du syndicat des propriétaires, est déjà bien avancé sous la direction de l'architecte Pierre Dupont qui a repris le dossier après Albert de Brettes. Le centre-ville a désormais sa nouvelle identité.

Source archives municipales / fonds Bernard Curé

Place du Château / Place de l'Hôtel de Ville / Place du Général de Gaulle avant les dommages de Guerre et après la Reconstruction

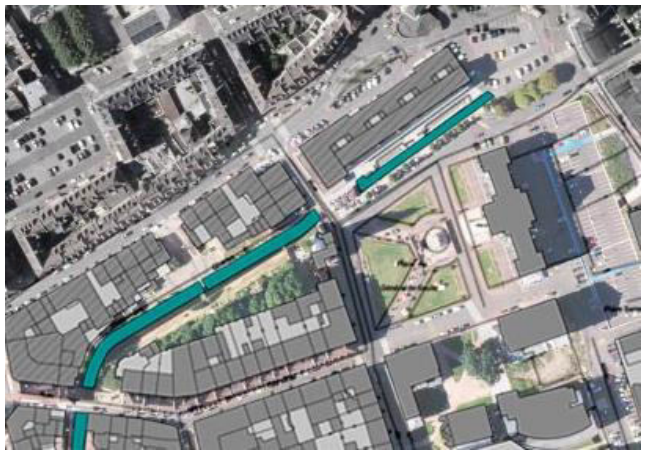
Le cadre urbain a été reconstitué.

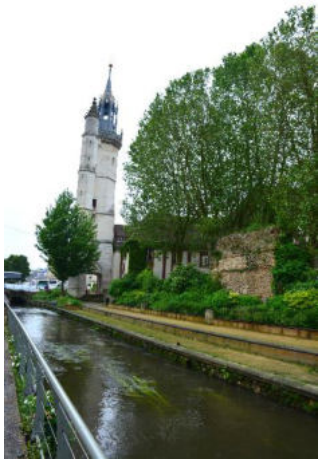


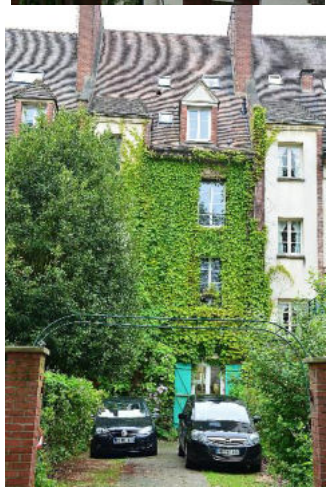
La ville reconstruite – Abords de la Mairie

ILOT L – Architectes Bailleau (1945), Corrot et Plaquin (1949)

Un îlot exceptionnel labélisé XX[e] siècle







Ces **premiers logements sont spacieux, confortables** et bénéficient d'une salle de bain et de chambres bien distribuées.

II.9. Après 1950

A partir de 1950, les **finances de la ville s'épuisent** et les coûts de constructions doivent être réduits pour faire face aux besoins de relogements des victimes de la guerre mais aussi à la **pression démographique**.

La mise en œuvre de modénatures (avec emploi de la brique) est abandonnée. Le temps est au **tout béton**. L'urbanisme et l'architecture s'inscrivent dans des nouvelles contraintes programmatiques et budgétaires et dans de **nouveaux dogmes de la modernité**. Les derniers îlots à reconstruire sont traités **sans liens avec leur contexte**.

Les premiers grands ensembles sont construits d'abord sans schéma d'urbanisme à **Nétreville**, puis dans le cadre d'une ZUP pour la **Madeleine** (1958-1969 – 4000 logements).

Les différents hameaux, à caractère le plus souvent rural, deviennent les quartiers de la ville :

- La Madeleine
- Nétreville (s'urbanise rapidement à partir de 1960)
- Navarre (s'urbanise avec le développement de l'Usine – quartier ouvrier)
- Saint Michel (urbanisation pavillonnaire, accélérée après-guerre par l'installation des militaires américains)
- Le Clos Au duc (quartier ancien, s'est développé à partir de 1930)

II.10. Le XXIe siècle

Le début du XXIe siècle voit un rééquilibrage de l'habitat avec la création de logements à caractère social en centre-ville et surtout la réhabilitation et le décloisonnement des deux quartiers de La Madeleine et de Nétreville par le truchement des d'opérations de Renouvellement Urbains (ORU), respectivement sur les périodes 2008-2015 et 2018-2022.

Malgré cette politique volontariste sur le plan urbain, et le démarrage de nouveaux programmes immobiliers publics et privés, dans les deux premières décennies du XXIe siècle, le nombre d'habitants stagne à partir de 1999 (51 298 habitants), puis décline quelque peu, au profit de communes périphériques.

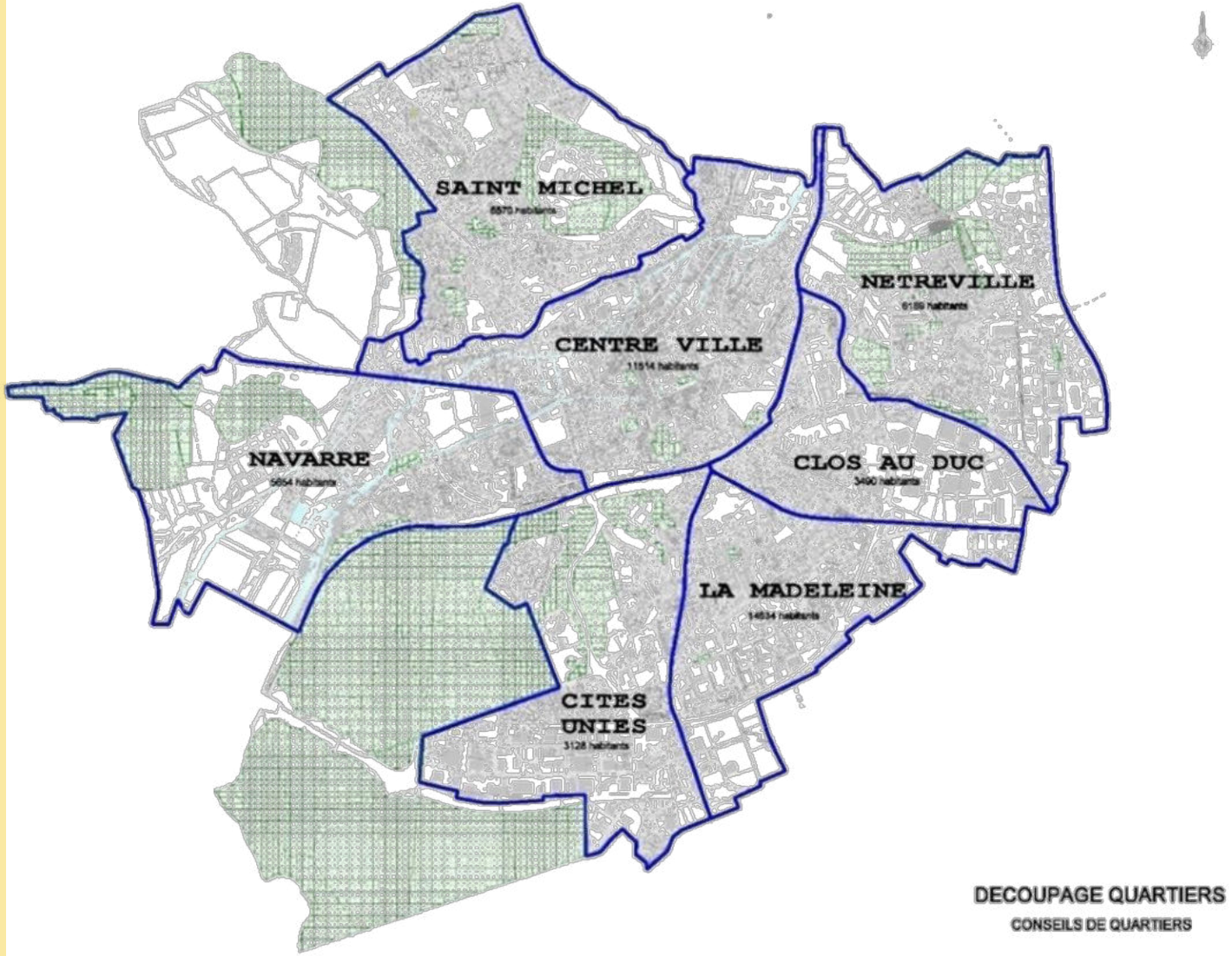
L'érosion démographique se poursuit depuis 20 ans, avec 50 777 habitants en 2008, 48 899 2013 et 46 707 en 2018 plus, soit une baisse de près de 9% en vingt ans.

II.11. Quartiers d'Évreux aujourd'hui

Évreux compte **sept grands quartiers** inscrits dans la topographie du site :

- Le **centre-ville**, historique, pluriséculaire, et **Navarre** inscrits dans la Vallée de L'Iton
- **Saint Michel**, au nord
- **La Madeleine**, le **Cloc au Duc**, **Cités Unies** situés dans la pente douce de la vallée
- **Nétreville**

La **voie ferrée constitue une césure** importante.



III. Qualification du patrimoine

III.1. Patrimoine paysager

III.1.1. Rappel du contexte paysager sur la vallée de l'Iton

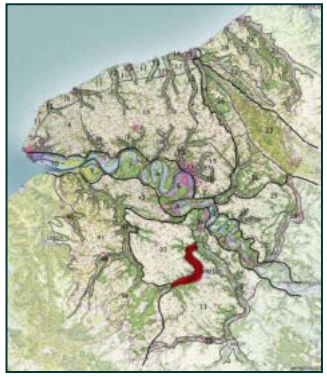
La ville d'Évreux se trouve sur le plateau de l'Eure composé de sept unités de paysage :

- Le plateau du Neubourg
- La vallée de l'Iton
- La plaine de Saint-André
- La vallée de l'Avre
- La vallée de l'Eure de Saint-Georges-Motel à Acquigny
- La vallée urbanisée de l'Eure de Louviers à Léry
- Le plateau de Madrie

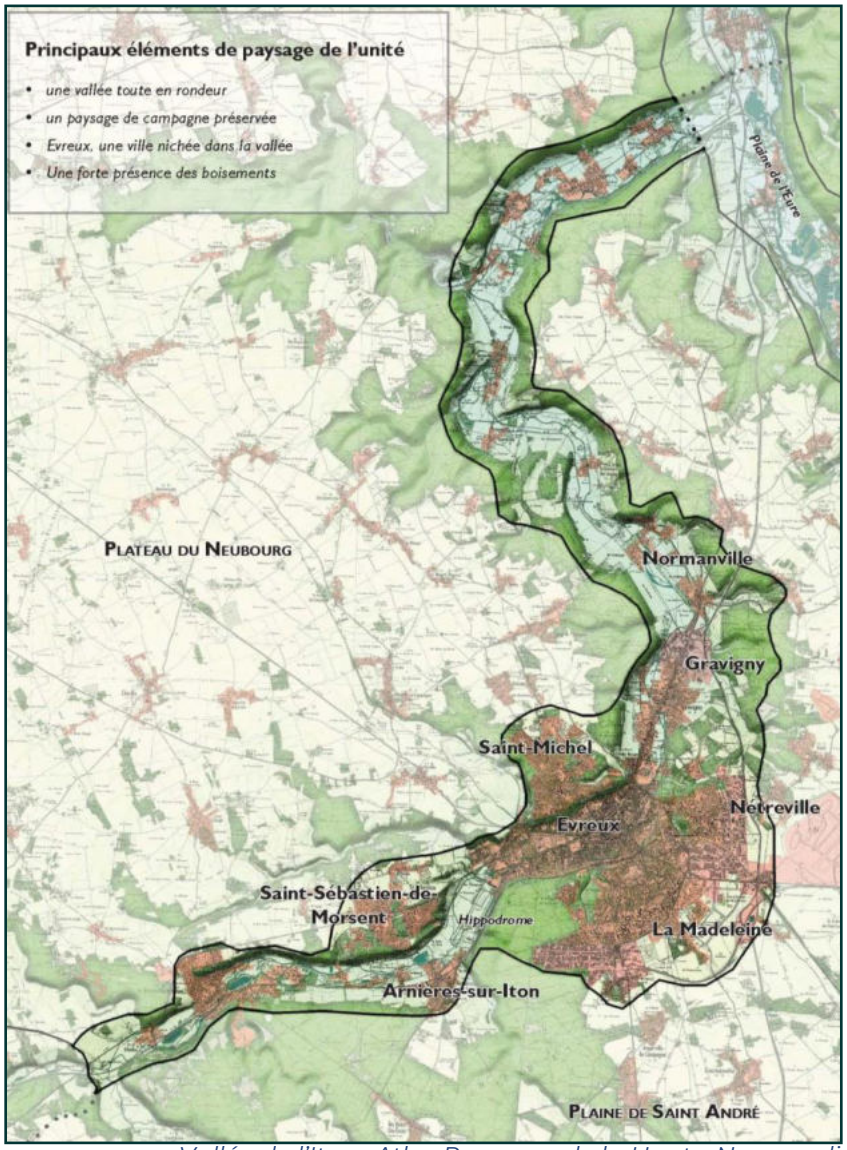
La ville d'Évreux fait partie de la **vallée de l'Iton** qui s'étend sur 131,8 km. Cette vallée a été marquée par le creusement de l'Iton séparant les plaines du Neubourg et les plaines de Saint André.

L'étude de l'atlas paysager de Haute-Normandie classe cette vallée comme la plus marquante du plateau de l'Eure, composée de forts dénivelés mettant en exergue des paysages de collines et de falaises.

Les coteaux offrent de multiples visages : boisés, prairies calcaires, vergers où les boisements ont tendance à reprendre le pas sur les prairies.



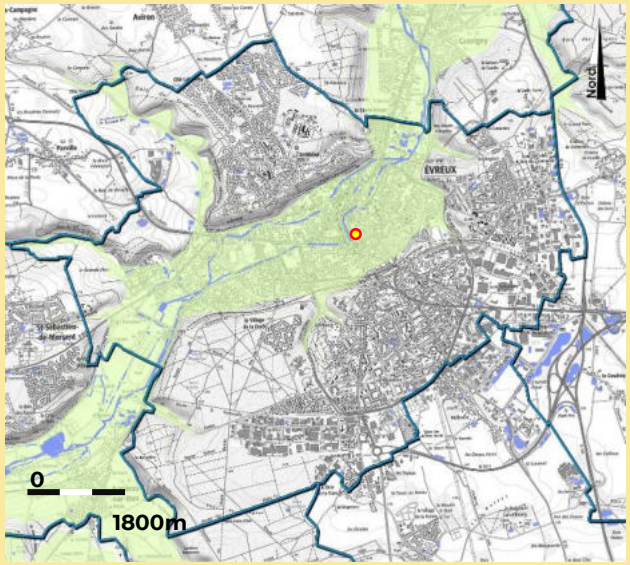
La Haute Normandie. Source : Atlas Paysager de la Haute-Normandie



Vallée de l'Iton : Atlas Paysager de la Haute-Normandie

RAPPEL SUCCINCT DU CONTEXTE PAYSAGER DE LA VILLE D'ÉVREUX

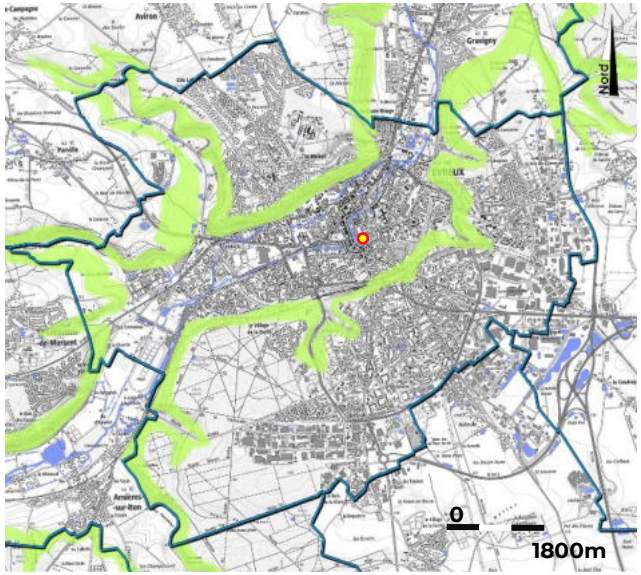
Le fond de vallée



Le fond de vallée est le lieu le plus propice à l'établissement d'une urbanisation. Profitant d'un léger évasement, la ville s'est développée dans cette plaine alluviale aux bords de l'Iton.

L'Iton a façonné la vallée et l'urbanisation jusqu'au milieu du XXe siècle. Le **territoire urbanisé occupe aujourd'hui 90% du fond de vallée**, les 10% restant représentent des herbages. Le développement de cette urbanisation a nécessité la **canalisation de l'Iton**.

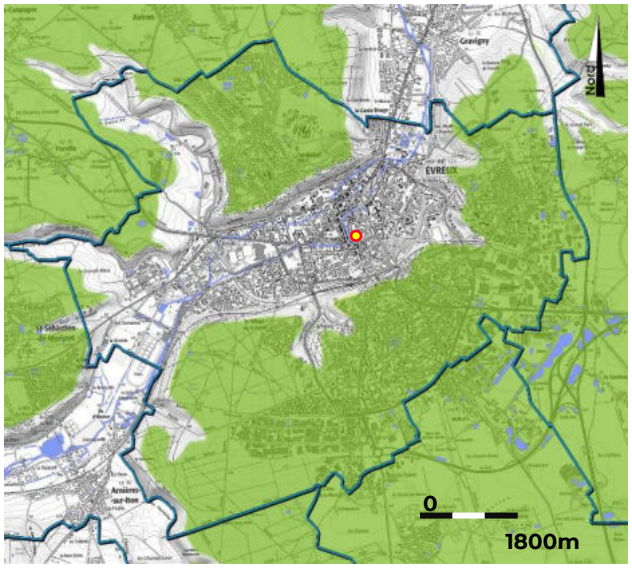
Les coteaux



Les coteaux sont un **espace tampon** entre le fond de vallée et les plateaux. Ils ont des caractéristiques bien différentes :

- Le **coteau au nord exposé au soleil**, est boisé ou enfriché, composé de prairies et de pâturages. C'est la partie la plus **abrupte** où l'urbanisation n'a pas pu se développer. Ce coteau est un élément facilement identifiable depuis la ville. C'est un **point de repère**.
- Le coteau sud où l'érosion a **adouci la topographie** a permis à l'homme de s'y installer. Cependant, des bois résiduels subsistent au nord vers Nétreville.

Les plateaux



Les plateaux se sont urbanisés jusqu'aux limites communales. Sur le plateau de Saint-André (coteau sud), la **forêt domaniale d'Évreux** est très présente à l'ouest, créant un contraste important entre la densification et les « espaces naturels » d'Évreux. Au nord-est de ce plateau, l'urbanisation est à dominante industrielle.

Sur le plateau du Neubourg, le quartier Saint-Michel se compose d'une urbanisation dédiée principalement aux logements.

Cathédrale Notre-Dame d'Évreux

III.1.2. Description générale

LES GRANDES UNITES PAYSAGERES

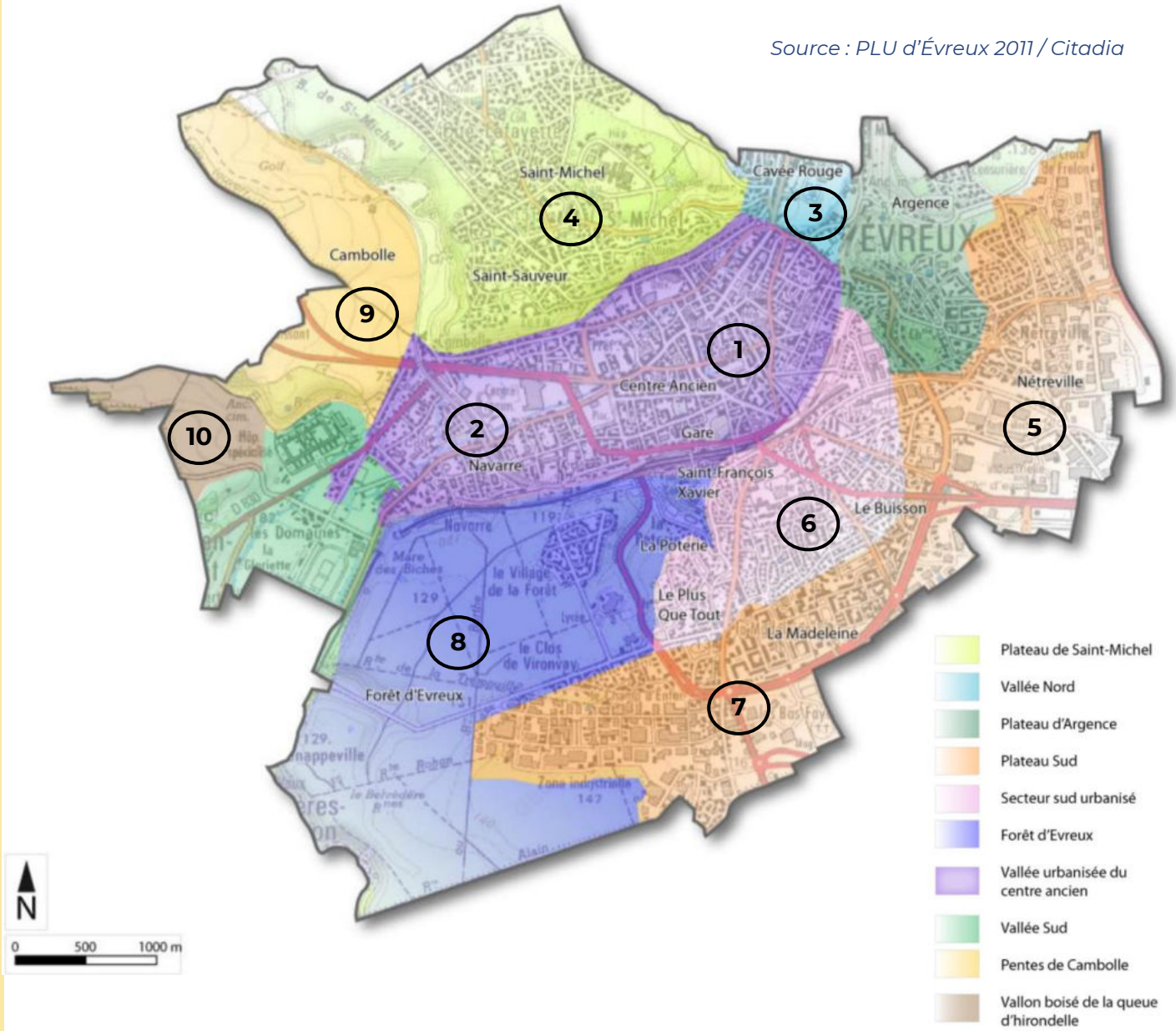
Source : PLU d'Évreux 2011 / Citadia

Le PLU d'Évreux de 2011 fournit une bonne description des grandes unités paysagères d'Évreux, qui est encore valable aujourd'hui.

L'imbrication et la superposition des différents éléments qui composent et structurent le territoire traduisent une **variété de paysages**, aussi appelés « entités paysagères ». Les entités paysagères sont des lieux identitaires et spécifiques aux caractéristiques propres au niveau du relief, de la géographie, de la végétation, de l'occupation du sol, des perceptions visuelles et sensibles. Elles s'articulent entre elles par des lignes de force, des espaces de transition ou a contrario des ruptures franches.

Dix entités paysagères ont été perçues sur le territoire communal d'Évreux. Leur définition est étroitement liée à la topographie et dépasse largement les limites du territoire communal, correspondant aux paysages de vallée et aux paysages de plateau. Tous ces paysages ne jouent pas le même rôle, certains se livrent facilement à l'observateur et vont parfois constituer des vitrines, l'image identitaire du pays, tandis que d'autres demandent plus de temps pour se révéler.

Source : PLU d'Évreux 2011 / Citadia



Les paysages de vallée

1. La vallée urbanisée du centre ancien

Le fond de vallée est occupé par le centre historique, le quartier de Saint-Léger et le quartier de Navarre.

2. La vallée amont de Navarre

Aux extrémités du centre ancien, la vallée est moins urbanisée et présente encore quelques traits à caractère naturel. Ses limites s'étendent au-delà du territoire communal

3. La vallée aval de Cavée rouge

De même que pour la vallée amont, elle s'étend au-delà des limites communales. L'urbanisation y est plus dilatée et correspond à l'ancien site industriel de Saint-Léger. Au-delà de ce secteur, l'espace est plus naturel et accueille des prairies humides et l'urbanisation linéaire de Cavée rouge.

Les paysages de plateau

4. Le plateau Saint-Michel

Cette entité est bien identifiable par sa géographie en plateau qui surplombe le centre ancien ; l'urbanisation, du secteur ouest, sous une forme générale de lotissements s'insère dans les grandes masses boisées.

5. Le plateau de Nétreville

Il se présente comme un belvédère naturel sur Évreux. Les grands ensembles, par leur implantation, paraissent surgir du relief escarpé et dominent la ville.

6. Le versant sud urbanisé

Il présente une mosaïque urbaine complexe qui tend à gommer sa topographie en glacis. La voie ferrée marque une rupture franche avec l'unité de la vallée urbanisée du centre ancien.

7. Le plateau de la Madeleine

Il est marqué par des opérations récentes (1970 à nos jours) de grands ensembles et de zones industrielles et commerciales qui se développent jusqu'à la rocade est de l'agglomération.

8. La forêt d'Évreux

Elle se caractérise par ses grandes étendues boisées. Elle domine le quart sud/ouest de la ville. Ces limites correspondent aux lisières de la forêt.

9. Les pentes de Cambolle

Il s'agit d'un glacis vallonné encore cultivé. Délimité à l'est par les boisements du plateau de Saint-Michel, il est marqué à l'ouest par les vastes étendues cultivées qui s'étendent vers la commune de Parville. L'ouverture du paysage de cette unité est à l'origine de forts impacts visuels lors de tous aménagements d'ampleurs (ZAC).

10. Le vallon boisé de la queue d'hirondelle

Délimitée par les ensembles boisés de Saint-Sébastien-de-Morsent, cette combe cultivée marque un paysage semi-fermé qui s'étend au-delà des limites communales vers Saint-Sébastien-de-Morsent et prend la forme d'une queue d'Hirondelle avec les limites du territoire.

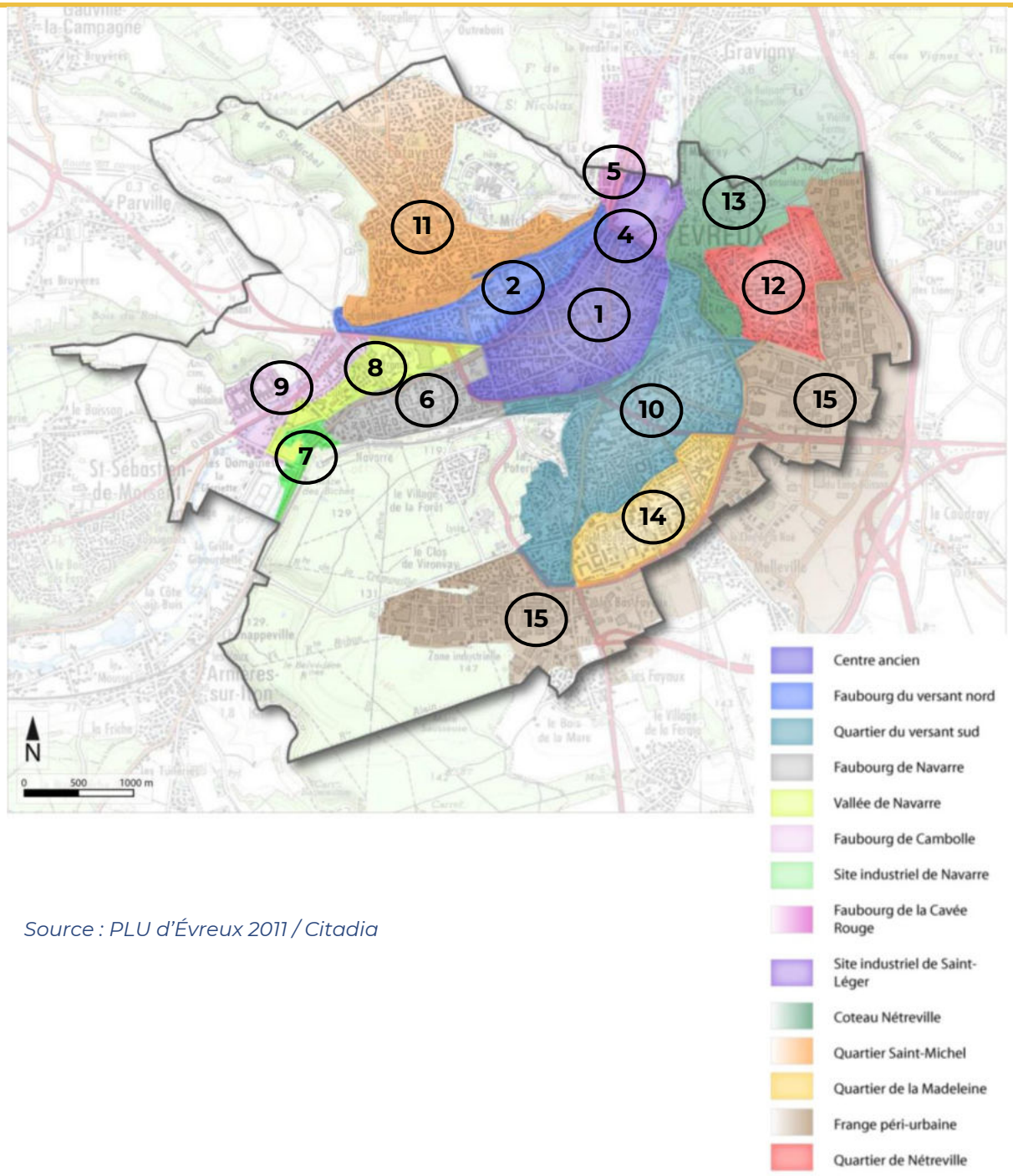
LES GRANDES UNITES URBAINES

Source : PLU d'Évreux 2011 / Citadia

Le PLU de 2011 fournit également une description des grandes unités formant le paysage urbanisé d'Évreux.

La ville d'Évreux se compose d'un ensemble de quartiers, dont le découpage se calque sur les éléments du relief. Ainsi, les quartiers de Saint-Michel, la Madeleine-la Poterie et Nétreville Clos au Duc sont sur les coteaux, alors que le centre-ville et Navarre se situent dans la vallée de l'Iton.

14 unités urbaines ont été identifiées selon leurs caractéristiques, leurs types d'urbanisation (pavillonnaire, grand ensemble) et leurs types d'occupation (forêt, agriculture...).



Source : PLU d'Évreux 2011 / Citadia

1. Le centre ancien

Il se trouve au fond de la vallée. Il est caractéristique par son cœur historique marqué par une enceinte gallo-romaine et médiévale, des douves, par la présence du Beffroi, de l'hôtel de ville, de la Cathédrale et du théâtre. Une large partie de ce centre ancien est remarquable par la présence de nombreuses constructions de la période de la Reconstruction telles que la rue du Docteur Oursel et la rue Chartraine, ainsi qu'avec son rapport à l'Iton. Ce quartier se caractérise par un habitat ancien dense, dont une grande partie a été construite après la Seconde Guerre mondiale, lors de la Reconstruction du centre détruit.

Le secteur de Pannette, au sud-ouest, se caractérise par un habitat de type individuel dominant, moins dense que le cœur historique.

Malgré un aspect assez dense du centre ancien, il subsiste de nombreux espaces de verdure dans les cœurs d'îlots. A l'est les faubourgs de Saint-Léger gardent un aspect de faubourgs villageois, avec un parcellaire caractéristique, en bandes étroites, perpendiculaires à la voie. Le bâti s'aligne sur les rues étroites, dégageant l'arrière des parcelles.

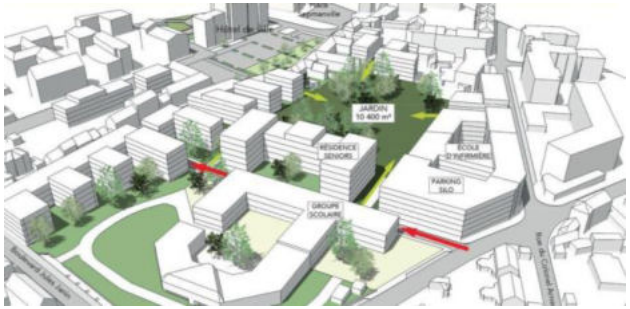
Le long de la frange ouest du quartier, le pré du Bel Ébat, vaste espace ouvert, accueille régulièrement des manifestations culturelles et sportives.

2. Le faubourg du versant nord et le coteau de Saint-Michel

Il est marqué par la présence dominante du coteau de Saint-Michel long de plus de 2km et particulièrement bien préservé de l'urbanisation. Les anciens faubourgs sont remarquables par leur positionnement parallèle à la pente tel que l'on peut l'observer côte Henri Monduit et boulevard du jardin l'évêque.

3. L'îlot Saint-Louis

L'îlot Saint-Louis fut longtemps marqué par la présence de l'ancien hôpital intercommunal, délocalisé sur la ZAC de Cambolle. L'ancien hôpital a été déconstruit, et le site est en cours de conversion.



Le projet de reconversion de l'îlot Saint-Louis

Le projet d'école de soins infirmiers permettra de conserver un lien entre ce passé médical et le futur quartier Saint-Louis où devraient prendre également place un parc d'un hectare, un groupe scolaire, une résidence seniors, des logements privés, un parking silo.

4. Le faubourg nord-est

Il se trouve au nord-est du centre ancien entre les rues Vigor et de Vernon au nord et la rue Buzot au sud. Il se caractérise par la présence d'un habitat individuel dense composé de maisons ouvrières qui témoignent du passé industriel du secteur le long des bras de l'Iton (rue Maillot par exemple).

Des logements collectifs se sont également construits en lieux des anciens terrains maraîchers et illustrent la mutation profonde que le secteur a connue.

5. Le secteur du faubourg Saint Léger et de la Cavée Rouge

Il est situé sur la rue du faubourg Saint-Léger au nord-est et est caractérisé par une urbanisation linéaire alignée sur l'infrastructure. L'ambiance générale y est très routière en raison du trafic et des caractéristiques actuelles de la voie. L'urbanisation récente tend à se développer sur les pentes douces du coteau de la Cavée Rouge.

6. Le faubourg de Navarre

Il se découvre au-delà de la départementale 613 en fond de vallée. Ce quartier de ville s'est développé entre le coteau de la Forêt d'Évreux et le cours de l'Iton, sous la forme d'un pavillonnaire ancien. Son centre situé à proximité de l'église apparaît plus récent caractérisé par des petits collectifs des années 70/80.

7. L'ancien site industriel de Navarre

Il se trouve à l'extrémité ouest du faubourg de Navarre, sur un terrain étroit compris entre la voie ferrée et l'Iton qui ont été les supports de son développement. Les usines de Navarre, caractérisées par la brique rouge, ont longtemps marqué le caractère industriel du site. Elles sont aujourd'hui fermées, mais elles ont fortement contribué à la construction du quartier ouvrier (logement et équipement).

La rénovation des friches industrielles des usines de Navarre a été engagée en 2021. Une grande partie des installations a été rasée à l'exception du bâtiment de Abeilles et de l'ancien temple protestant. Le premier sera le pivot de la reconquête urbaine de cet ancien site industriel.

8. La vallée de Navarre

Elle est située dans la vallée de l'Iton à l'ouest du centre ancien. L'occupation urbaine apparaît dilatée, marquée par la présence de nombreux équipements sportifs et d'une surface commerciale. Le secteur de Navarre est un secteur peu dense, où domine l'habitat individuel ancien, de type faubourg. La présence de nombreux sites industriels du XIX^{e} siècle sous-entend l'existence d'un habitat modeste de type ouvrier dans le quartier. L'espace s'organise autour des rues de l'ancien faubourg, marquées par la présence de l'église Saint-Germain dans la rue du même nom.

On peut observer un nombre non négligeable d'immeubles collectifs disséminés dans le quartier.

9. Le faubourg de Cambolle

Il est situé au-dessous des pentes de Cambolle au-delà de l'ancienne voie ferrée. C'est un quartier d'anciens pavillons et de maisons groupées caractéristiques des faubourgs. Plus au nord, le secteur de Cambolle est marqué par la présence du nouvel hôpital intercommunal qui surplombe les pentes vallonnées de cette vallée. Plus au nord, l'emprise du Golf vient conforter le caractère vallonné de cette zone.

10. Le quartier du versant sud (Cités Unies)

Il regroupe le quartier du Buisson et le quartier du Plus-Que-Tout. C'est un quartier essentiellement résidentiel et verdoyant par la profusion des petits jardins privatifs qui s'apprécient depuis l'espace public. Les deux espaces verts majeurs qui contribuent à renforcer cette image de quartier pavillonnaire vert sont la propriété arborée de Saint-François de Sales et le parc du Château de Trangis. Un air de campagne règne aux alentours des jardins familiaux du Plus-Que-Tout avec ses petites constructions anciennes et son espace public planté de pommiers (« friche de la Poterie » : ancien verger communautaire où les habitants du quartier pouvaient venir récolter les fruits, élément historique et paysager important au même titre que les autres friches de la commune).

11. Le quartier Saint-Michel

Il est situé sur le plateau nord au-dessus de la ville ancienne et des coteaux. Ce quartier est essentiellement pavillonnaire, marqué par une juxtaposition d'opérations distinctes organisées à l'arrière d'une micro-centralité située autour de la place Aimé Doucerain. L'une des caractéristiques du quartier est la présence de lotissements « à l'américaine » (témoignages de la présence d'une ancienne base de l'OTAN) qui présentent des espaces publics ouverts ou perméables et la présence immédiate du massif boisé communal de Saint-Michel. L'habitat pavillonnaire est dominant dans ce quartier, cependant, les immeubles de logements collectifs ne sont pas négligeables. Les secteurs d'habitat individuel sont partagés en deux types :

- Ceux qui ont été construits après la Seconde Guerre mondiale, qui correspondent aux cité Lafayette et de la Sablonnière. La cité Lafayette, ancienne propriété de l'armée américaine, s'organise en maisons identiques de plain-pied, dont les jardins sont ouverts (la Cité Lafayette fait actuellement l'objet d'une grande opération d'aménagement qui devrait conserver et réhabiliter une centaine de pavillons). La cité de la

Sablonnière présente quant à elle un habitat en bande, en rez-de-chaussée. Les maisons sont groupées par deux, parfois plus, toutes de facture identique, leur jardin offre une clôture simple.

- Ceux plus récents, qui datent de l'extension de l'urbanisation sur les zones rurales. Les premiers se caractérisent par la présence de nombreux espaces verts et d'arbres de haute tige, qui procurent au secteur une bonne insertion dans le paysage des coteaux.

Les secteurs d'habitat individuel plus récents se singularisent par un habitat en R+1, mansardé ou R+C.

12. Le quartier de Nétreville

C'est une unité urbaine à part entière de par sa situation géographique particulière entre coteau et plateau et son positionnement à l'arrière de la voie ferrée. Cette situation particulière fait de Nétreville un quartier urbain qui communique mal avec le reste de la ville, la majeure partie de ses relations s'organisant par l'intermédiaire de la zone industrielle. Nétreville est un quartier de contrastes où se côtoient les collectifs des ZUP et les lotissements pavillonnaires. L'habitat de ce quartier est particulièrement varié, avec la présence de collectifs en tours de la résidence du Parc, des petites maisons des meuniers, du bâti historique des rues du Coudray et de Saint-Léger.

Nétreville a été désigné site de Renouvellement urbain (NPNRU) en 2018. Sont notamment prévus : la réhabilitation de 440 logements, la résidentialisation de 160 autres, la démolition de trois immeubles correspondant à 150 logements populaires familiaux (LOPOFA) et la construction d'une résidence autonome.

Sur le plan scolaire, un plan ambitieux a été élaboré avec une extension de l'école du Bohy, la démolition de trois autres remplacées par un groupe scolaire neuf livré en mars 2022.

L'opération de renouvellement urbain tient compte également du cadre de vie avec la restructuration du centre commercial Les Peupliers, la création d'une coulée verte avec la mise en valeur du potentiel paysager du quartier, notamment avec la création en 2018 d'un sentier panoramique et d'une aire de détente sur le coteau de la Censurière (site classé Natura 2000/ZNIEFF type 1/ENS 27, comme le Bois du Bohy et les coteaux d'Argence), et la rénovation des jardins familiaux. Enfin, en partenariat avec l'association CTCE-Alternatiba, le premier projet de Forêt Nourricière de l'Eure a été initié sur le coteau de la Censurière. Les plantations ont débuté en janvier 2018 sur un terrain de 8 300 m² mis à disposition par la Ville.

13. Le coteau de Nétreville

Il est situé au nord-est du centre ancien, domine la vallée et constitue l'un des promontoires privilégiés de la ville. Ce coteau verdoyant d'Évreux marqué par des prairies calcicoles et des boisements a été ponctuellement investi par des opérations urbaines qui ont dénaturé partiellement le site comme les tours de la résidence du Parc.

14. Le quartier de la Madeleine

En limite de plateau, ce quartier d'Évreux est clairement identifiable par son urbanisation composée de barres et de tours (1970-1980) qui contraste avec le tissu urbain alentour.

Regroupant 11 000 habitants, dont 8 500 en immeubles collectifs, soit plus d'un cinquième de la population d'Évreux, La Madeleine était l'exemple type du quartier enclavé entre deux axes de circulation Évreux-Paris, Évreux-Orléans et une circulaire les reliant.

Le classement du quartier de la Madeleine en zone de redynamisation urbaine en 2001 l'a rendu éligible au dispositif d'Opération de Renouvellement urbain (ORU), ce qui a permis :

- Le désenclavement et l'amélioration des conditions de déplacement à l'intérieur du quartier comme vers les équipements, commerces et espaces de loisirs. Cela consiste au

raccordement de La Madeleine au reste de la ville et à améliorer le fonctionnement interne du quartier par la création d'une coulée verte, d'un mail arboré à proximité de l'école Maxime-Marchand entièrement reconstruite.

- La dé-densification, la requalification de l'habitat et la diversification de l'offre de logements pour créer les conditions de mixité se sont traduites dans les faits par la destruction de 883 logements, la réhabilitation de 1 712 logements, la résidentialisation de 1 932 autres, et la construction de 739 logements neufs.
- La diversification des fonctions du quartier par l'introduction d'activités économiques avec la mise en place d'un dispositif de Zone franche urbaine (ZFU).
- La redynamisation des commerces du quartier par la rénovation des voiries et des places.
- Le développement des équipements publics et des services de proximité. Ainsi le siège de la Communauté d'Agglomération y est livré en octobre 2006, rassemblant plus de deux cents agents. De même pour la Maison départementale des personnes handicapées s'y installe en 2011.

L'ORU a été officiellement achevée en 2015, cependant plusieurs chantiers pour des raisons de retard administratif se sont poursuivis jusqu'en 2017 notamment pour des travaux d'isolations thermiques comme à la tour Aulne et dans des locaux associatifs.

15. La frange urbaine d'Évreux

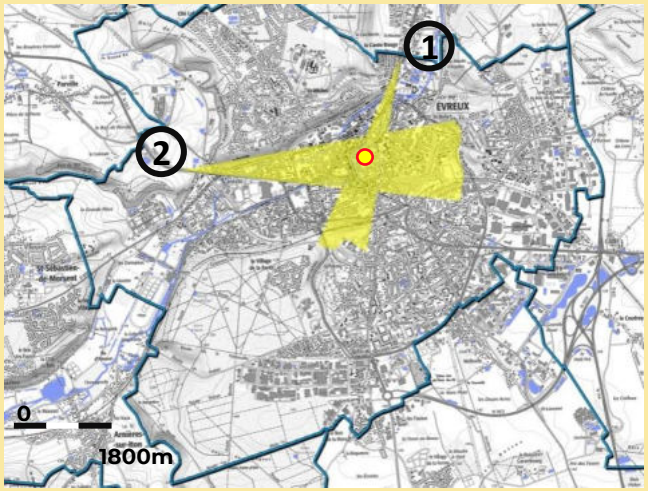
Elle s'étend depuis la Censurière jusqu'à la forêt d'Évreux et comprend la quasi-totalité des espaces existants entre la rocade (RN154) et le boulevard du 14 juillet. C'est un vaste secteur commercial et industriel sans qualité paysagère qui s'est développé en raison de sa relation à Paris. Il comporte également des équipements sportifs et des espaces verts.

III.1.3. Le paysage depuis les limites communales

La ville d'Évreux se caractérise par la **vallée de l'Iton**. Un certain nombre de points de vue mettent en exergue cette vallée.

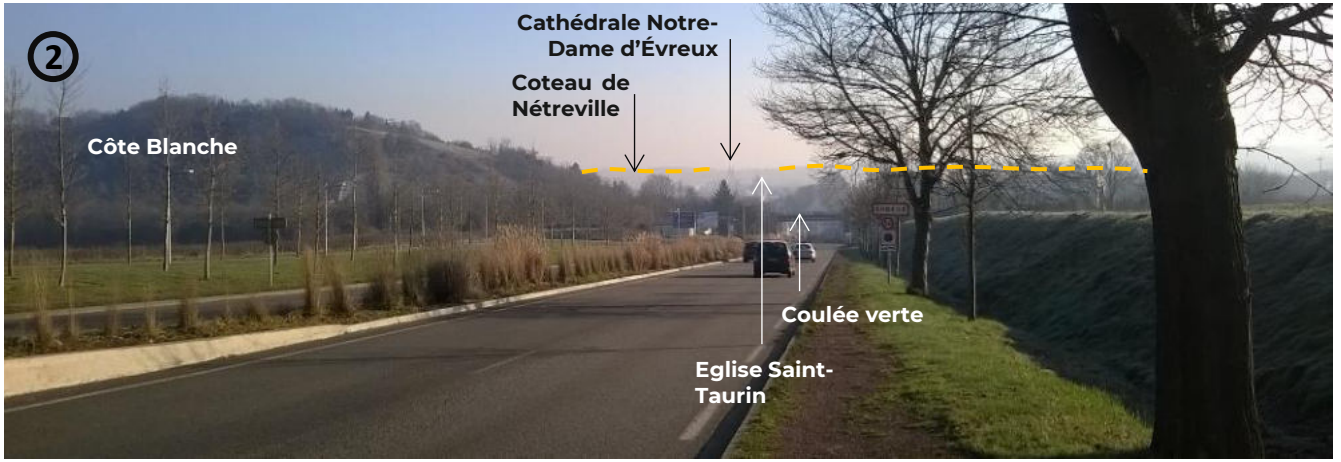
Depuis les limites communales, deux **points de vue** offrent une vision des coteaux, d'où **émergent des bâtiments** singuliers :

- Depuis la rue du Faubourg Saint-Léger, la Cathédrale Notre-Dame et Saint-François de Sales constituent des repères.
- Depuis l'avenue du Maréchal Foch, différentes entités sont perceptibles : l'ancien pont ferré de la coulée verte, le mail de Platane de l'avenue du Maréchal Foch, la Cathédrale Notre-Dame, l'église Saint-Taurin. Au dernier plan, le coteau de Nétreville boisé est perceptible, montrant une importante profondeur de vue.



Carte du repérage des vues

Vue depuis la rue du faubourg Saint-Léger en venant de Gravigny



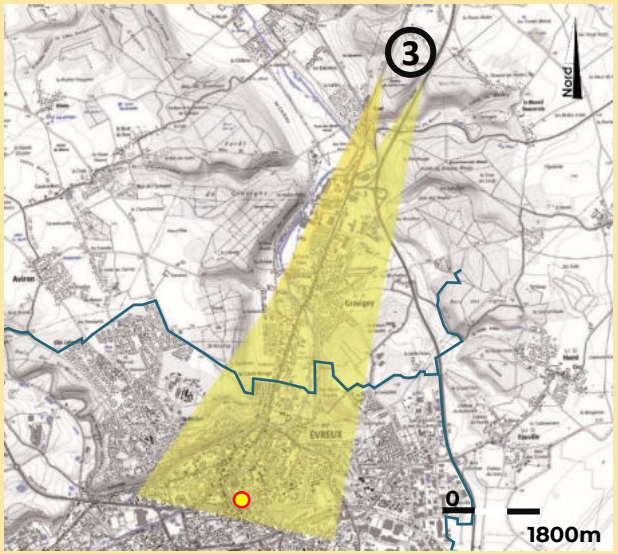
Vue depuis la rue Maréchal Foch en venant du CHU Eure-Seine

Faisceaux visuels

Cathédrale Notre-Dame d'Évreux

Depuis la N155 une vue lointaine au-delà des limites communales, permet de percevoir la vallée de l'Iton où s'est implantée la ville d'Évreux.

Ces vues offrent des panoramas qui permettent de percevoir la ville dans le contexte géographique de la vallée de l'Iton.



Carte du repérage des vues

Faisceaux visuels

Cathédrale Notre-Dame d'Évreux

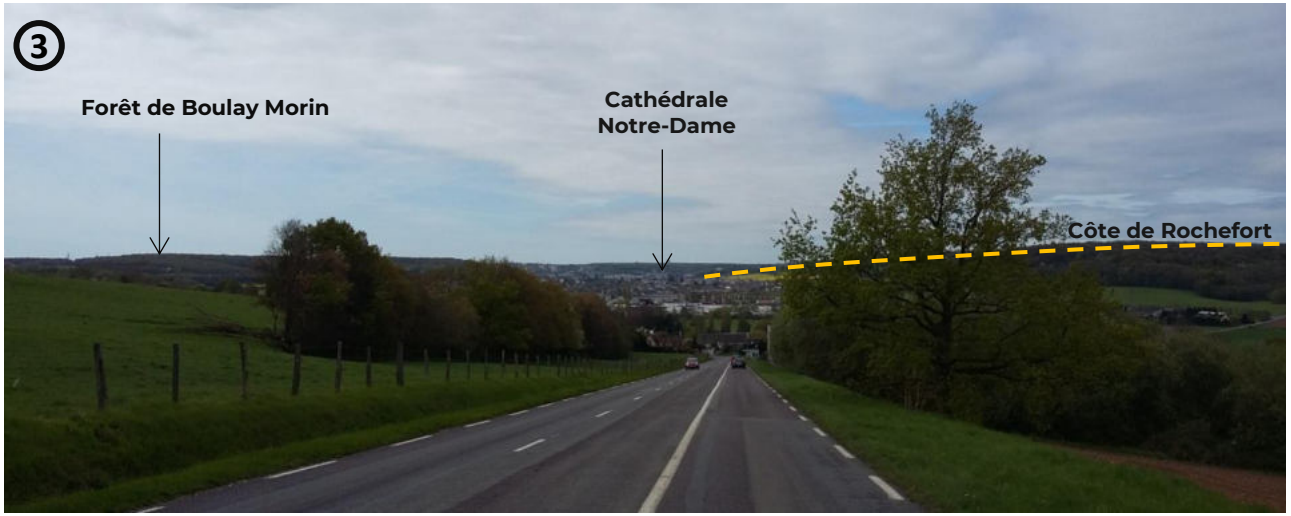


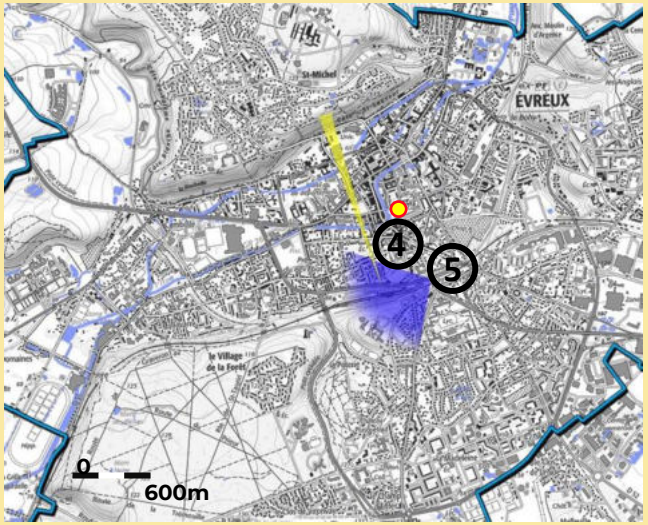
Photo depuis la N155 – point de vue identique depuis N154

III.1.4. Depuis la ville haute

A proximité du cœur de la ville, les **vues sont plus cadrées, plus séquencées**, tout comme la vue sur le coteau Saint-Michel à travers les immeubles devant la gare.

Devant la **gare**, un point haut permet de découvrir le paysage et le cœur de la ville :

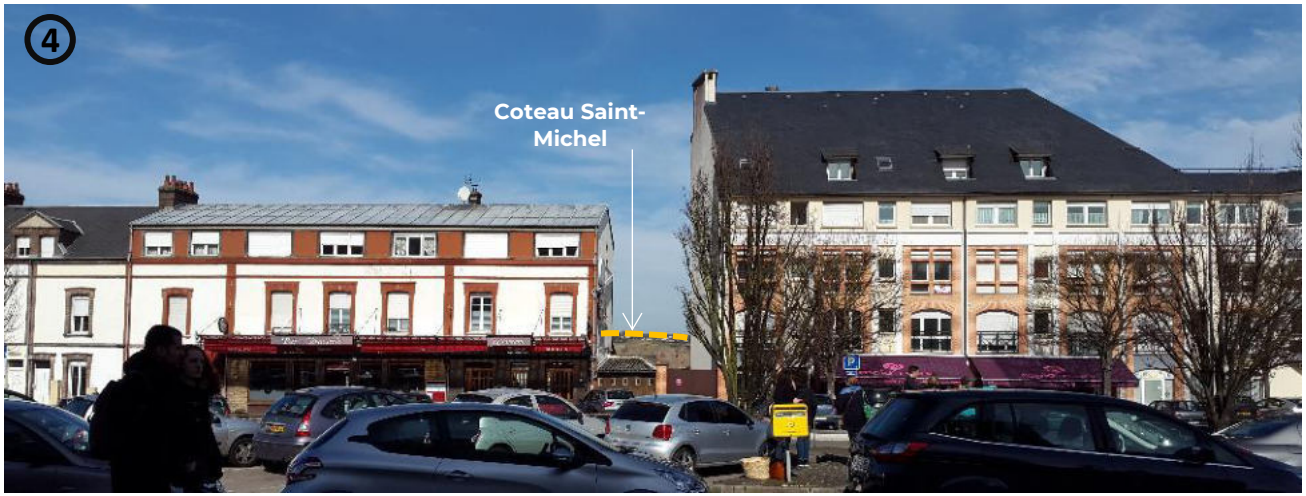
- Depuis le carrefour (pont Eiffel / rue de la Résistance), une vue orientée plein ouest, permet d'apprécier une continuité de la vallée de l'Iton.
- Le Jardin Botanique est visible au premier plan, Saint-François de Sales et la forêt domaniale au second plan.



Carte du repérage des vues

Faisceaux visuels

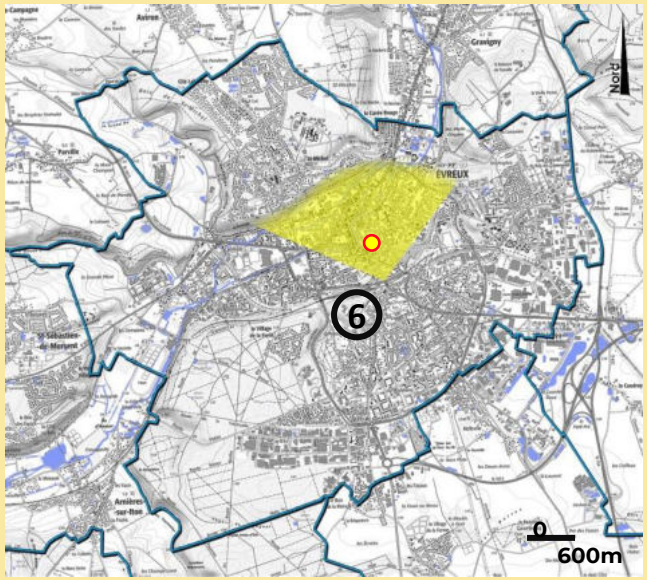
Cathédrale Notre-Dame d'Évreux



Depuis la gare, avec une perception du coteau de Saint-Michel

Depuis le Pont Eiffel vers l'ouest

Depuis Le Pont Eiffel et la rue de la Résistance vers le nord



Carte du repérage des vues

Faisceaux visuels

Cathédrale Notre-Dame d'Évreux

Cette vue met en exergue la vallée et sa continuité. Cette photo permet aussi de percevoir l'**urbanisation en fond de vallée encadrée par les coteaux** facilement identifiables.

Depuis le pont Eiffel axé sur la Cathédrale, le paysage se compose :

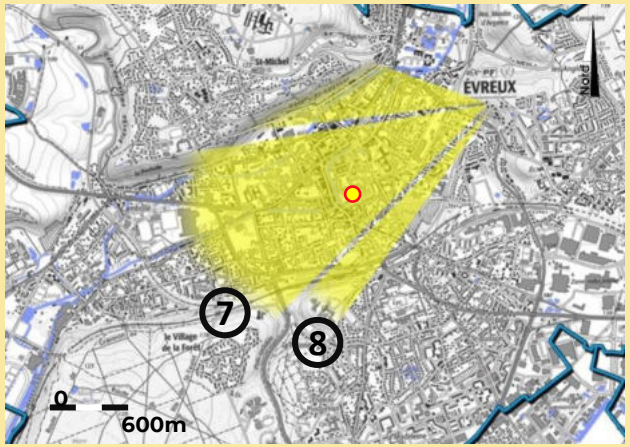
- Du **coteau Saint-Michel** visible en totalité, composé de prairies calcaires et de quelques bosquets. L'urbanisation est très peu visible.
- Du **coteau de Nétreville et de l'Argences**. De ce point de vue, la différence entre les deux coteaux se ressent. La végétation arborée et l'urbanisation sont plus importantes, principalement sur le coteau de Nétreville.

Depuis les **coteaux boisés de Nétreville** (au sommet de la résidence du parc), les **vues sur la vallée sont morcelées**.

Ces photos montrent la différence entre les deux coteaux :

- Les coteaux sud où la topographie est plus douce, la végétation est plus arborée.
- Les coteaux nord (Saint-Michel) se caractérise par une végétation plus éparse.

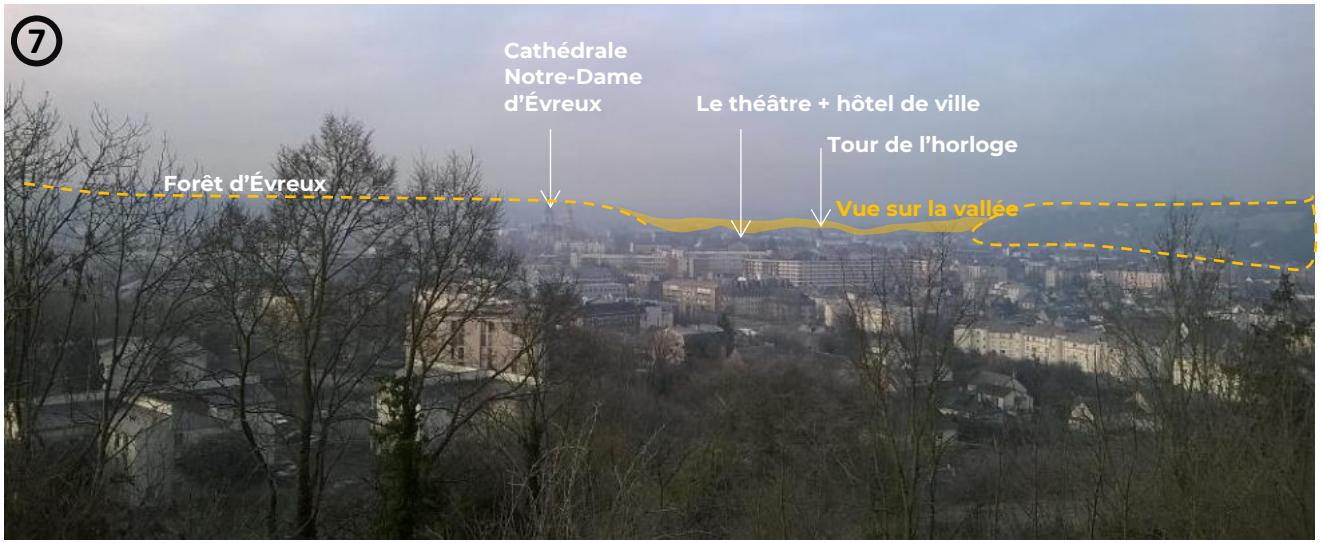
Ce point de vue montre les constructions du XX[e] siècle et les bâtiments remarquables, formant le centre historique de la ville (Cathédrale, Tour de l'Horloge, le théâtre). Ces photos montrent Évreux dans le site de la vallée de l'Iton.



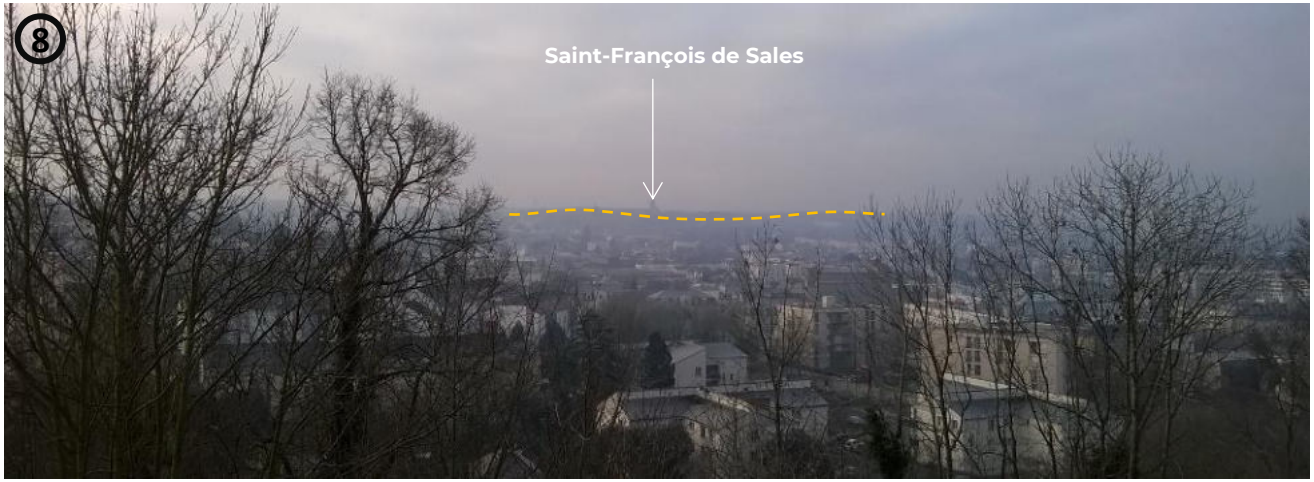
Carte du repérage des vues

Faisceaux visuels

Cathédrale Notre-Dame d'Évreux

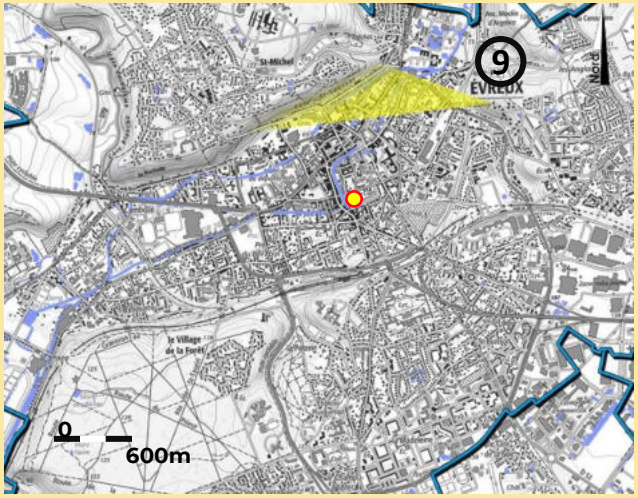


Depuis les coteaux de Nétreville – résidence du parc



Depuis les coteaux de Nétreville – résidence du parc

Depuis les coteaux de Nétreville – résidence du parc

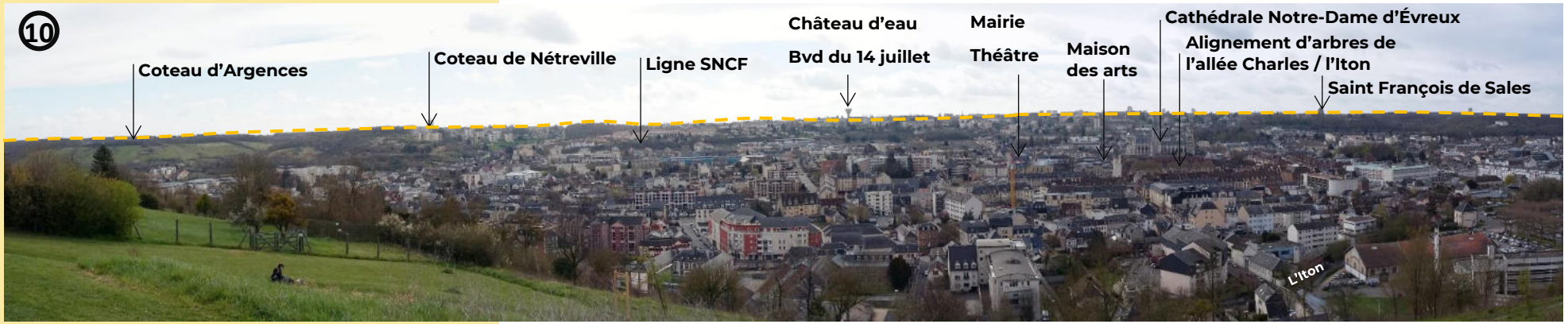


Carte du repérage des vues

Faisceaux visuels

Cathédrale Notre-Dame d'Évreux

Depuis les coteaux boisés de Nétreville, une ouverture permet de percevoir l'ensemble des coteaux Saint-Michel en un seul regard.



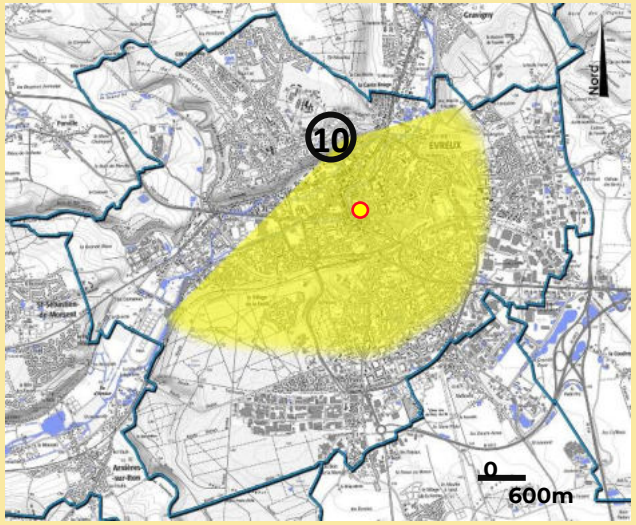
Depuis les coteaux de Saint-Michel

Ce point de vue offre un **panorama à 180° sur l'ensemble du fond de vallée**, découvrant l'urbanisation de la ville, les architectures remarquables, les entités paysagères marquantes :

Le Jardin Botanique, l'Iton, la végétation dense de la voie verte, le mail de platanes de l'avenue du Maréchal Foch, l'alignement d'arbres le long de l'Iton dans l'allée Charles, la distinction de la voie ferrée par une végétation importante, quelques propriétés privées fortement plantées et le mail de l'ancienne place d'Armes.

Au-delà, la forêt d'Évreux crée un fond dense marquant le coteau.

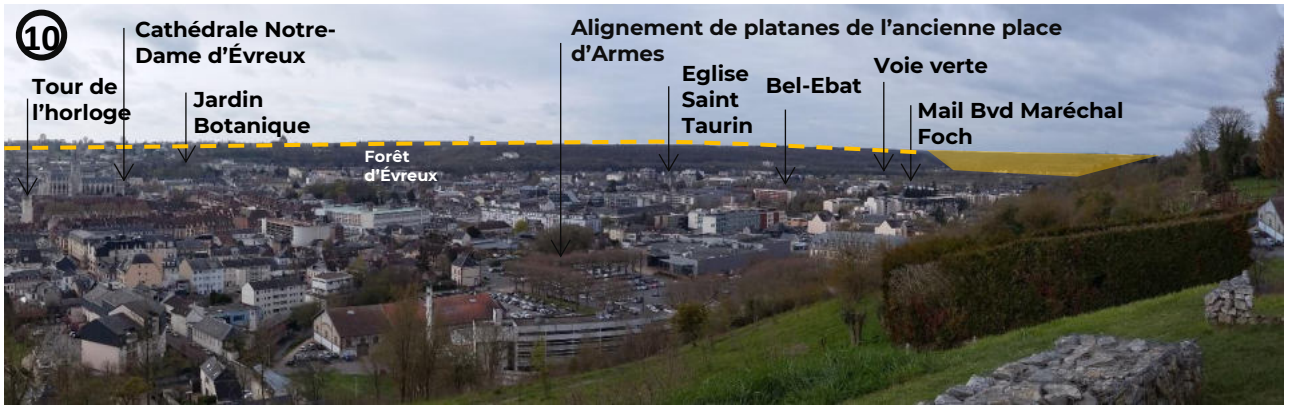
Cette vue s'étend jusqu'au quartier de la Madeleine. De ce point de vue, quelques arbres remarquables ou d'intérêt sont perceptibles (parvis de la Cathédrale, placette du théâtre ...).



Carte du repérage des vues

Faisceaux visuels

Cathédrale Notre-Dame d'Évreux



Depuis les coteaux de Saint-Michel

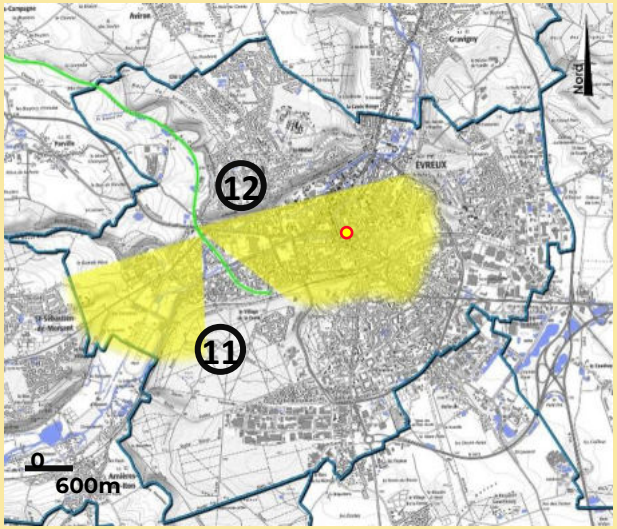
III.1.5. Depuis la voie verte

La voie verte est un **chemin de promenade reliant Évreux au Bec-Hellouin**, sur l'ancien tracé de la ligne Évreux-Honfleur. Cette voie verte est un **belvédère sur la ville** permettant d'observer une partie du cœur historique et du quartier de Navarre.

La voie verte est une entité paysagère marquante, intéressante par sa richesse végétale et sa structure.

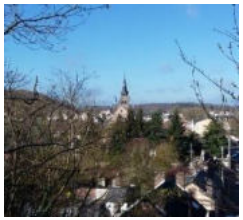
En fonction des saisons les vues sur la ville sont plus ou moins possibles.

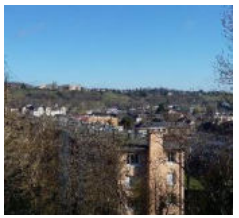
En hiver, l'ensemble de la ville est visible à travers les arbres. En été, les vues sont possibles uniquement au niveau des anciens ponts ferrés. La vue la plus intéressante se situe au niveau du pont de l'avenue du Maréchal Foch.

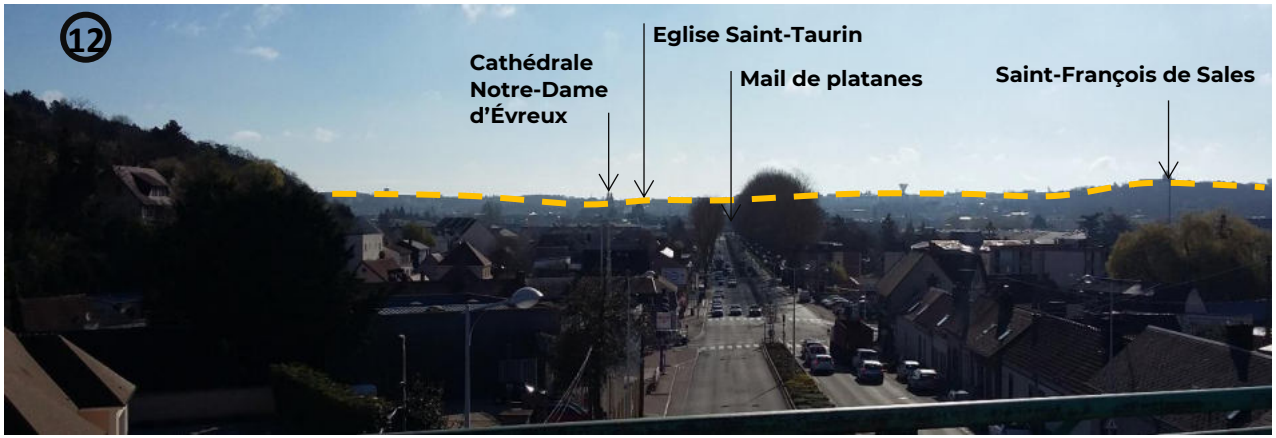


Carte du repérage des vues

Vue sur la vallée de l'Iton depuis le pont ferré - rue de conche







Depuis le pont ferroviaire - Avenue du Maréchal Foch

Faisceaux visuels

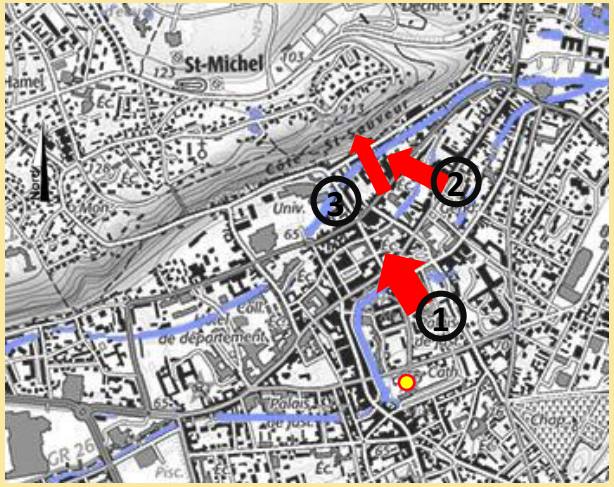
Cathédrale Notre-Dame d'Évreux

III.1.6. Depuis le fond de vallée

Des lieux emblématiques comme la place du Général de Gaulle démontrent un lien indissociable entre la ville haute de Saint-Michel et le cœur de la ville basse (la place de la Mairie).

En effet, de cette place partent de **nombreuses rues perpendiculaires** aux coteaux **ouvrant des champs de vision multiples** créant ce **lien entre les coteaux et le fond de vallée**.

Certaines vues existent depuis le cœur historique à 3 km et d'autres sont visibles aux pieds des coteaux.



Carte du repérage des vues

Vues sur les coteaux

Cathédrale Notre-Dame d'Évreux

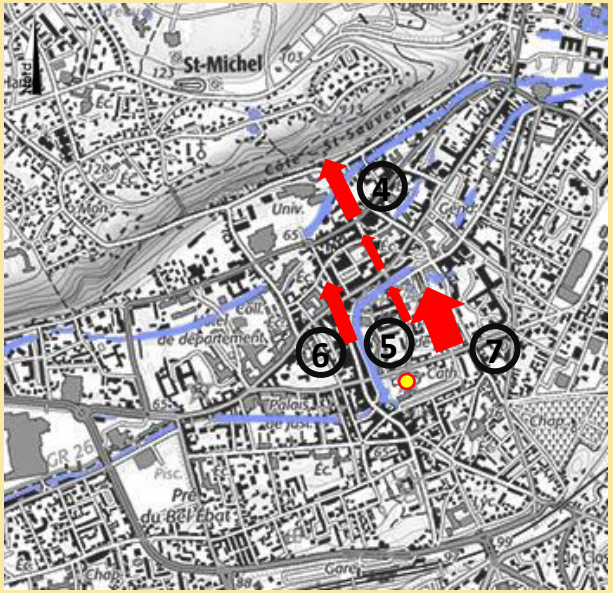
Depuis la médiathèque

Depuis la rue du 58e régiment d'infanterie

Depuis la rue Piedfer

La rue des Lombards / de l'Horloge, la rue des Soupirs, la rue Saint-Louis / Borville Dupuis et la rue Chartraine / de la Harpe offrent des **points de vue lointains traversant le cœur historique**.

Pour ces vues, la structure architecturale des rues est primordiale, elle fabrique des fenêtres d'observation.



Carte du repérage des vues

Vues sur les coteaux

Cathédrale Notre-Dame d'Évreux

Rue des Lombards

Rue de l'Horloge

Rue Chartraine

Depuis la rue des soupirs

III.1.7. Synthèse générale des vues sur les coteaux

Ces fenêtres d'observations sont extrêmement nombreuses. Elles sont repérées sur le plan ci-après.

Liste des rues offrant ces fenêtres d'observations :

- Rue du 58e régiment d'infanterie
- Rue Piedfer
- Rue Georges Chauvin
- Boulevard de Normandie
- Rue du Docteur Roux
- Rue de la Rochette
- Rue du Petit Collège
- Rue Saint-Sauveur
- Rue du Duc Bouillon
- L'avenue Aristide Briand
- Rue Passot
- Rue Buzot
- Rue de la Scierie
- Rue de la justice

Aucune vue n'est réellement perceptible sur les coteaux sud. Cela s'explique par une topographie très douce, dissimulée par une urbanisation importante.

Carte de synthèse des vues sur les coteaux

Vues sur les coteaux (Saint-Michel et La rochette)

Cathédrale Notre-Dame d'Évreux

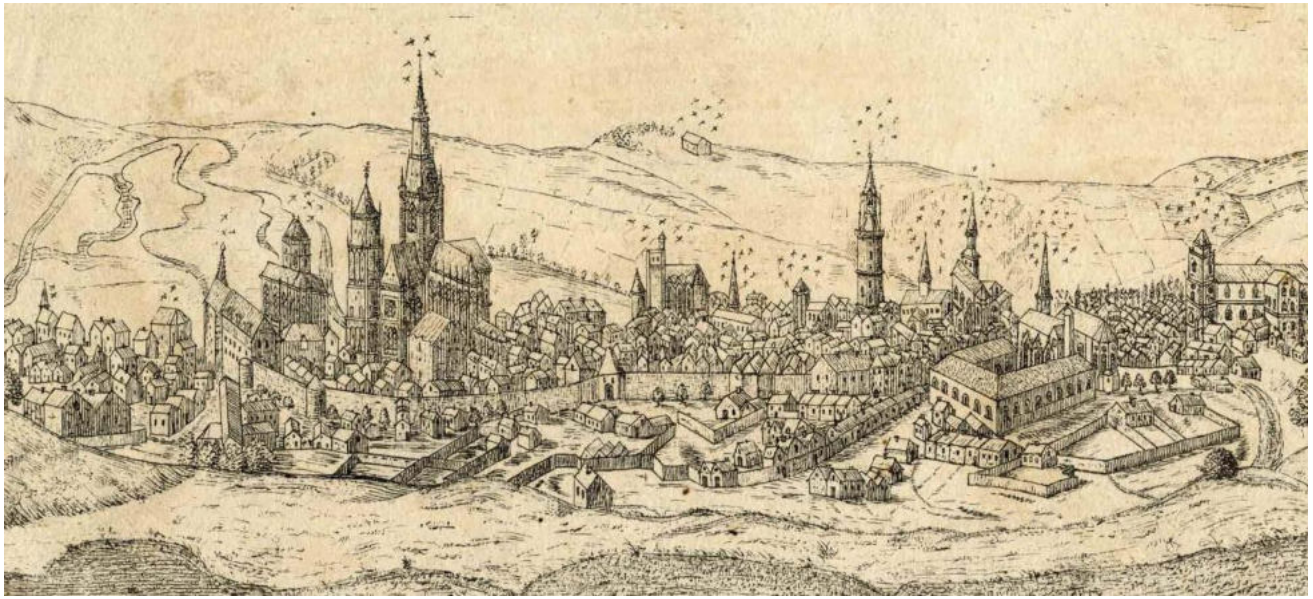
Dans le cadre de la préparation du futur périmètre de l'AVAP, les **fenêtres d'observations perceptibles** sont reportées dans la zone centrale. Nous parlons de « Portion temporaire visuelle ».

Portion temporaire visuelle

Carte de synthèse des vues sur les coteaux

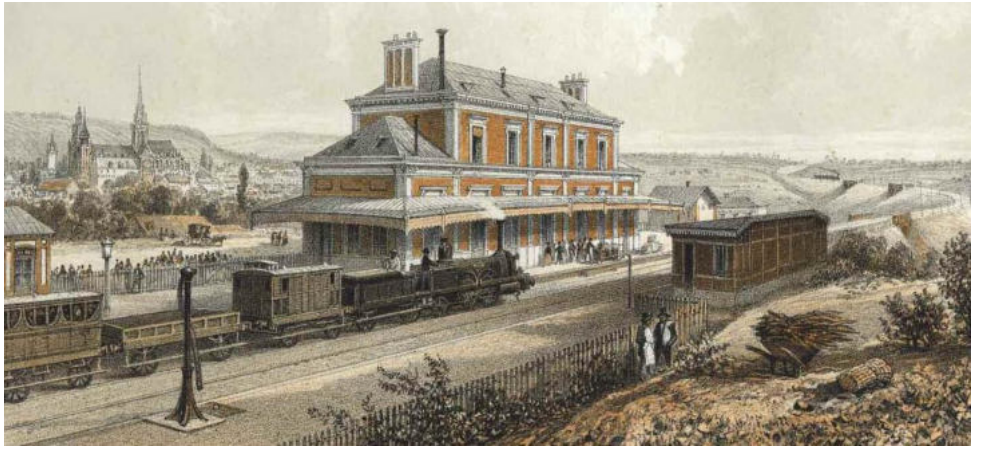
Suite à cette observation du paysage, une comparaison entre les vues actuelles et passées permet de voir une **évolution du paysage et de ces vues**.

En examinant certaines gravures, peintures ou photographies, le paysage de la vallée est extrêmement important dans la composition paysagère, mettant en valeur l'architecture (cathédrale, tour de l'horloge ...) et mettant en exergue les vallonnements.



Vue sur Évreux, gravure du 1650 par Mérian. Les coteaux de Nétreville mettent en scène les architectures de la ville

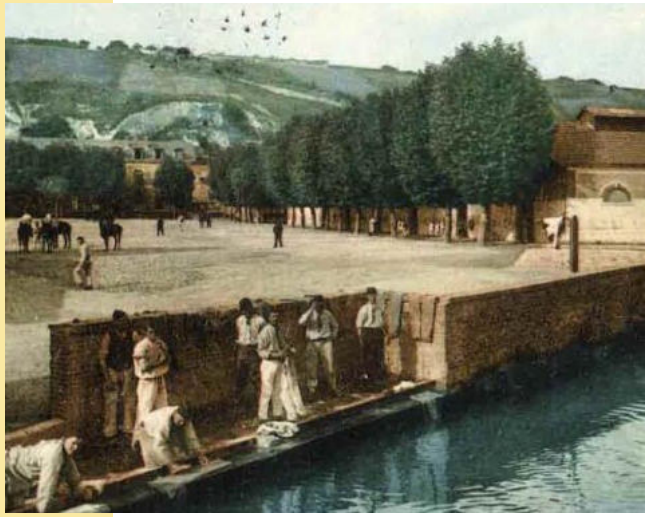
Vue sur le cœur d'Évreux depuis la madeleine (1850)



Vue depuis la gare d'Évreux (1860). Cette vue existe toujours depuis l'escalier menant à Saint-François de Sales

Certaines vues existent encore mais d'autres ont disparues du fait de l'urbanisation ou de l'enfrichement.

L'ensemble des iconographies met en scène Évreux avec les coteaux nord (Saint-Michel) et plus rarement les coteaux sud.



Vue depuis l'ancienne caserne – quartier de Tilly (1900). Cette vue existe toujours avec en fond l'université. On perçoit sur la peinture le calcaire des coteaux de Saint-Michel, encore visible aujourd'hui

Vue depuis la pointe des coteaux de saint-Michel (1860). Cette vue existe partiellement du fait d'une végétion abondante. On perçoit l'alignement de l'avenue du Maréchal Foch

Cette gravure dessine les coteaux de Saint-Michel d'une manière exagérés par rapport à la réalité, mettant en scène la ville fortifié (au milieu du XVIII^e siècle)

Synthèse de l'ensemble des points de vue vers le cœur historique, montrant l'importance de ce paysage qu'il représente aux différents points ville

Synthèse de vue sur la vallée et ses coteaux

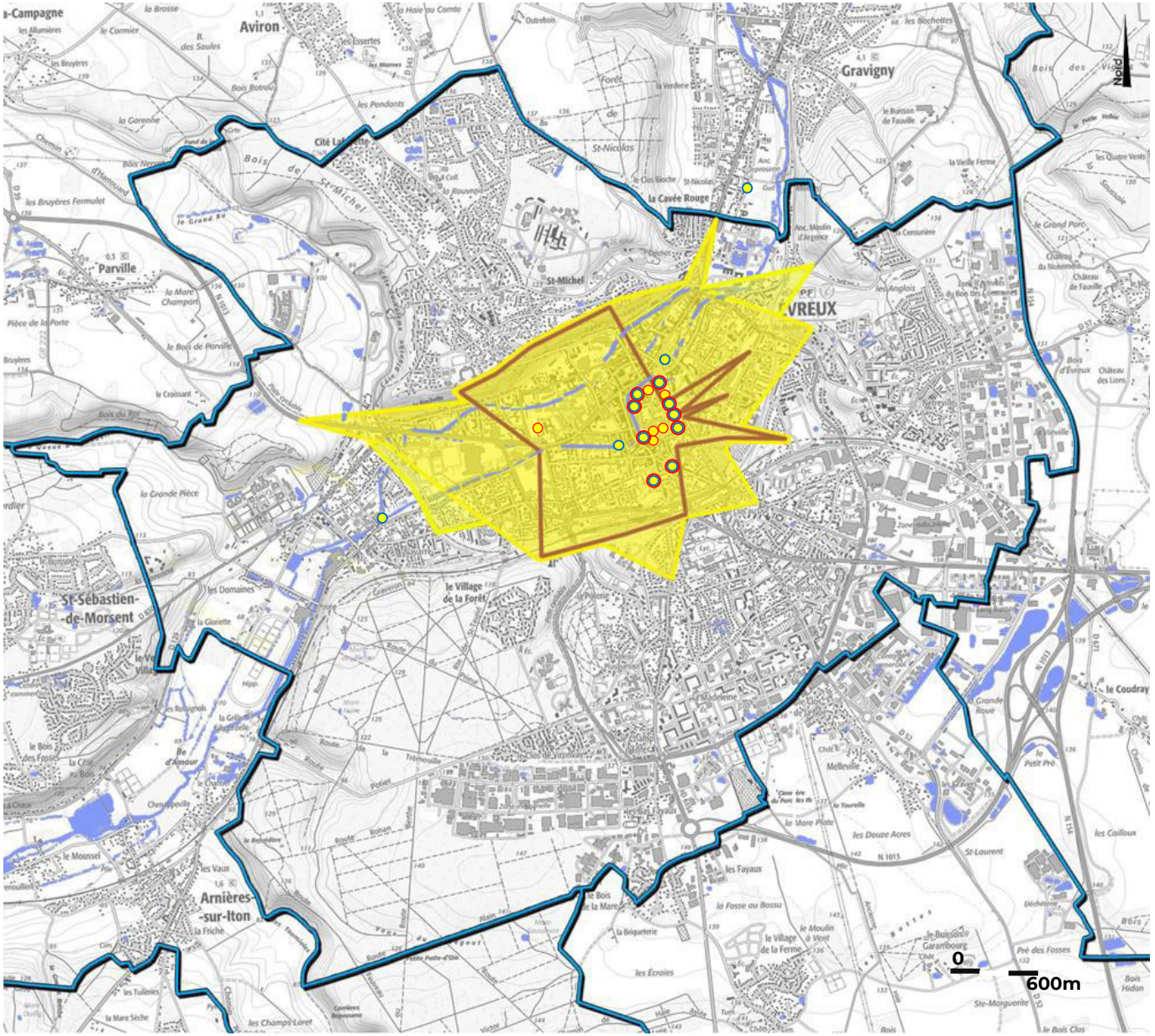
Faisceaux de perception de la Cathédrale Notre-Dame d'Évreux inscrits au PLU

Position des monuments historiques :

- *Monuments inscrits*
- *Monuments classés*
- *Monuments avec des éléments classés et inscrits*

1- Léproserie dite maladrerie Saint-Nicolas Gravigny
2- Ancien couvent des Cordeliers
3- Ancien couvent des Ursulines
4- Ancien immeuble Gomel
5- Ancienne Abbaye Saint-Taurin
6- Cathédrale Notre-Dame
7- Couvent des Capucins
8- Evêché et ses dépendances
9- Rempart gallo-Romain
10- Théâtre municipal
11- Tour de l'horloge
12- Petit Château de Navarre

13- Projet d'inscription de la croix du cimetière Saint-Louis

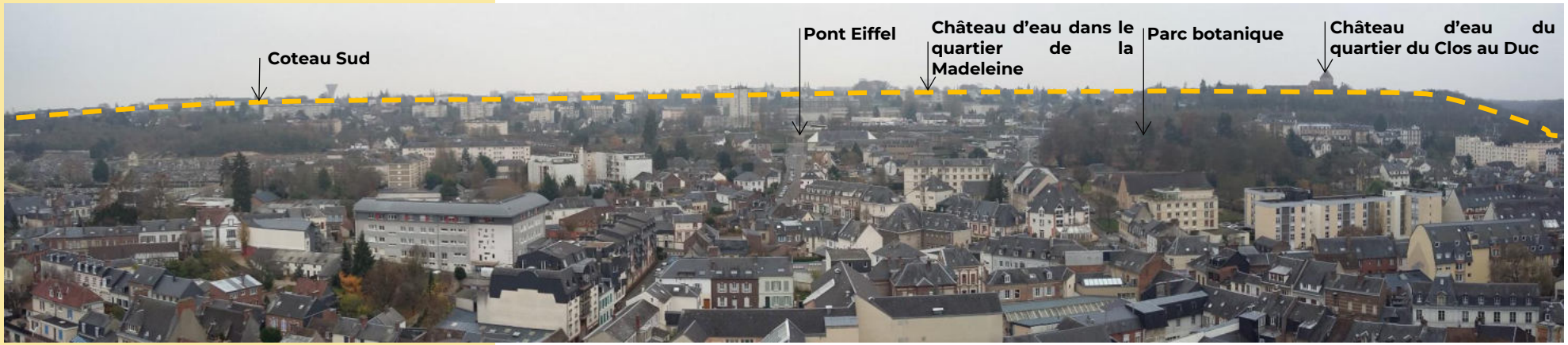


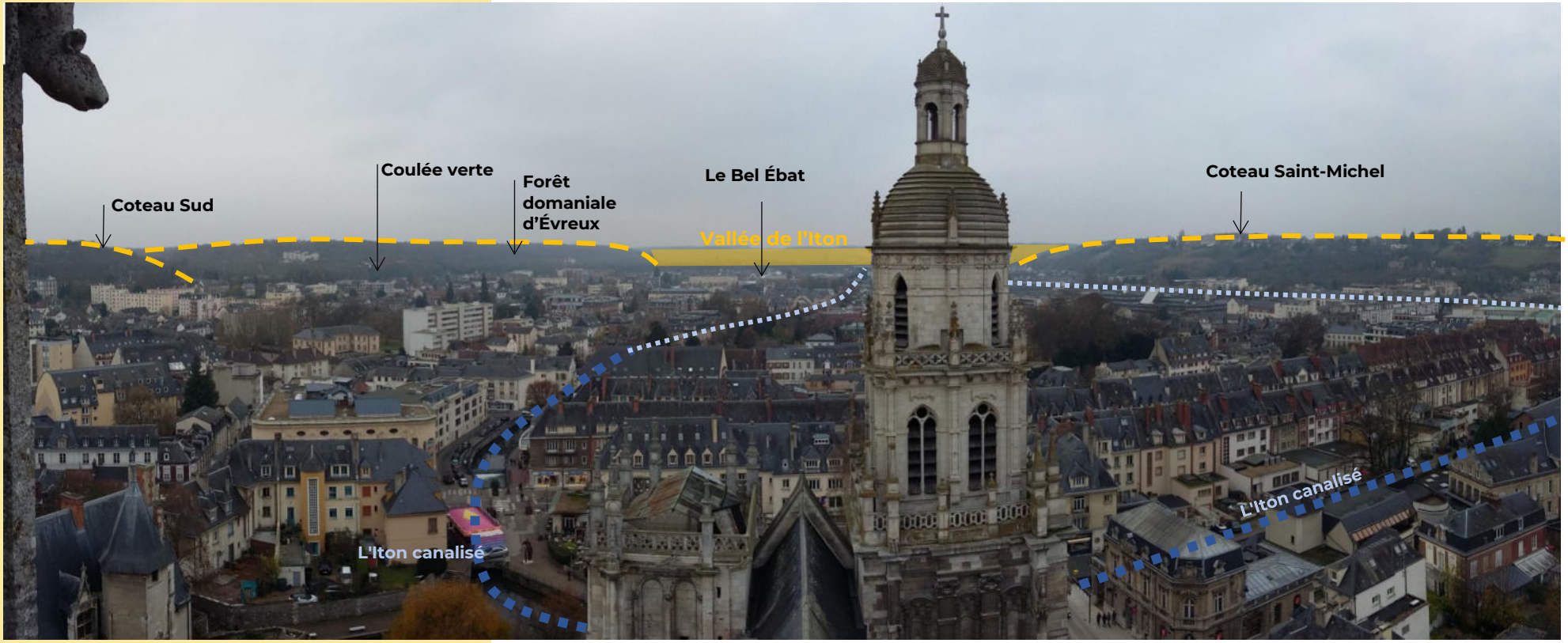
Synthèse des points de vue

III.1.8. Depuis la cathédrale

L'ensemble des photos montre l'ensemble des co-visibilités qu'il existe entre la vallée de l'Iton et la Cathédrale. Nous percevons depuis cette Cathédrale la continué de la vallée au nord. Ces photos démontrent l'**imprégnation de la Cathédrale dans le paysage d'Évreux** et au-delà de ces limites communales.

On perçoit par la végétation, le tracé de l'Iton traversant la ville.

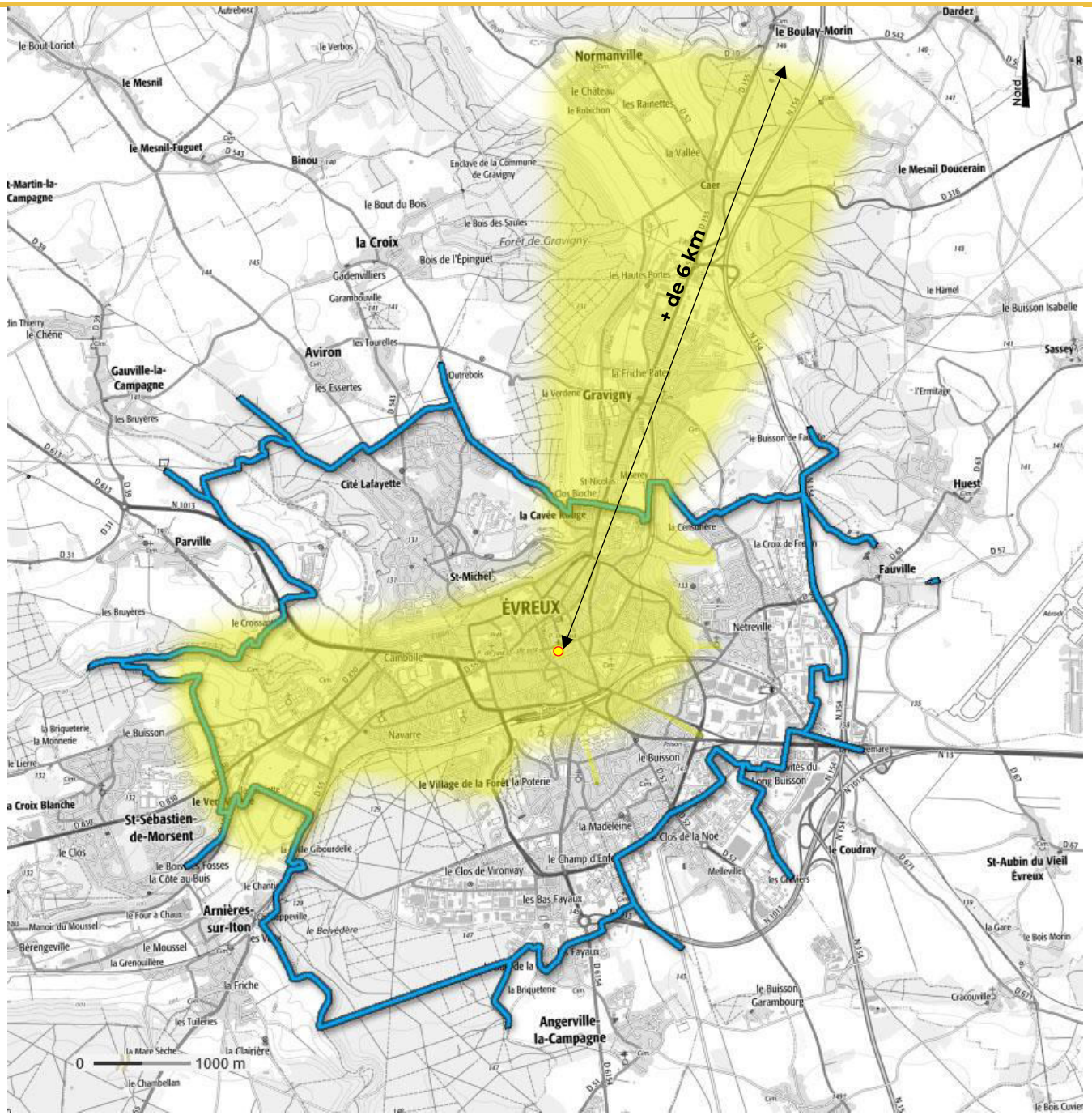




Cette dernière photo met en exergue le parcours de l'Iton rentrant dans la ville avec le miroir d'eau au pied de la Cathédrale. Au dernier plan, nous percevons la continuité de la vallée.

Cette carte met en exergue l'importance (en termes de distance) de la **Cathédrale** dans le paysage de la vallée de l'Iton et la **co-visibilité importante**.

- Cathédrale Notre-Dame d'Évreux



III.1.9. Les espaces publics intramuros

Listes des principaux espaces publics :

1- Place du Général de Gaulle

2- Square Georges Brassens

3- La promenade de l'Iton

4- Square Delaunay

5- Le parvis de la Cathédrale Notre-Dame d'Évreux

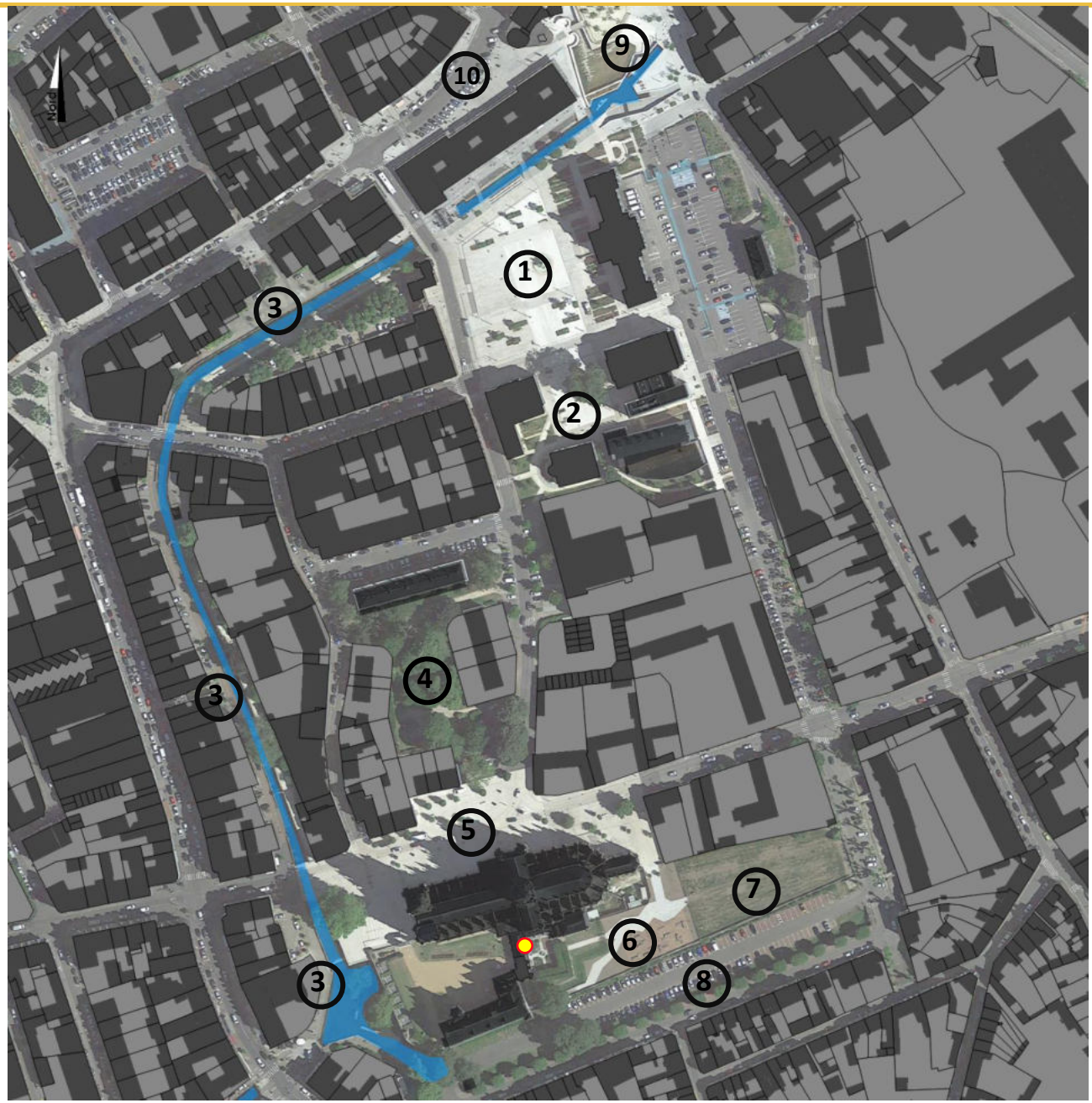
6- Le jardin de l'Evêché

7- Le potager de l'Evêché

8- Parking du Ru Espringale

9- Place Sepmanville

10- Place du Grand Carrefour



Repérage des espaces publics

1- Place du Général de Gaulle

La **place du Général de Gaulle est le cœur de la ville**. Elle est caractérisée par l'ensemble des architectures dominant le site : **Mairie**, **Théâtre**, **Tour de l'Horloge**, la **maison des arts**. De plus, cet espace est extrêmement ouvert vers le ciel mais aussi sur le paysage environnant. En effet, depuis cette place nous avons la possibilité de percevoir le coteau de Saint-Michel.

La place du Général de Gaulle a été requalifiée en 2019 pour lui redonner un statut de grande place publique, espace apaisé, lieu de vie animé au quotidien et capable d'accueillir les grandes festivités. L'aménagement de cette grande place a aussi permis la valorisation et la mise en relation des espaces attenants : le square Brassens, la place Sepmanville, les berges de l'Iton.

Caractéristique particulière du site : Vue sur les coteaux, lumineux, encadré par des bâtiments de grandes qualités architecturales (Mairie, Tour de l'horloge, etc.).

Place du Général de Gaulle

2- Square Georges Brassens (ancien square du théâtre)

Cet espace est magnifié par un ensemble de bâtiments de grande qualité architecturale comme le **pavillon fleuri**, la **maison des arts**, la **médiathèque** et le **théâtre**.

C'est un espace simple par son dessin et sa composition végétale minimaliste. Par contre, il permet de mettre en avant un **arbre d'intérêt** (érable sycomore labellisé Arbre remarquable de France) au cœur de cette placette que l'on remarque sur certaines cartes postales anciennes.

Elle a été intégrée à la requalification de la place du Général de Gaulle en 2019.

Caractéristique particulière du site : Encadré par des bâtiments de grandes qualités architecturales (Maison des arts, théâtre), présence d'un arbre remarquable.

Placette du théâtre

3- La promenade de l'Iton

La promenade de l'Iton est un **espace fort, remarqué et remarquable**. L'Iton a été très souvent chahuté : reméandré, canalisé et enterré.

La promenade est accompagnée d'une végétation qui a résisté aux travaux, formant des **espaces agréables chargés d'histoire**.

Cette promenade est agrémentée d'un alignement de platanes qui est identifiable depuis le coteau de Saint-Michel, marquant ainsi la position de l'Iton dans la ville. Elle s'embellit d'un **miroir d'eau** composant un paysage bucolique avec la Cathédrale en fond.

Caractéristique particulière du site : une végétation riche, des matériaux au sol de qualité, mise en scène de l'histoire d'Évreux, la présence du miroir d'eau, une vue sur la Cathédrale.

Bords de l'Iton

4- Square Delaunay

Le square Delaunay est un **espace public en dehors des principales circulations**. Il est intime comparable à une cour d'immeuble. C'est un espace ou les usagers profitent de la **tranquillité** de ce lieu.

Cet espace permet de relier la place du Général de Gaulle au parvis de la Cathédrale Notre-Dame par un cheminement piéton plus agréable.

Ce square est néanmoins vieillissant et mériterait d'être retravaillé au niveau des matériaux de surface, les jeux et la rénovation du mobilier.

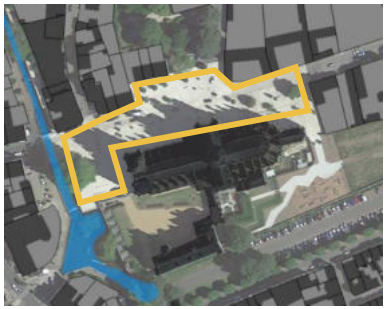
Caractéristique particulière du site : une végétation importante, en lien entre le parvis de la cathédrale et la place du Générale De Gaulle

Square Delaunay

5- Le parvis de la Cathédrale Notre-Dame d'Évreux

Le parvis de la Cathédrale, est un **espace libre sans obstacle**, où le piéton partage l'espace avec la voiture. Ce parvis met en valeur la Cathédrale. Elle est minérale mettant en valeur par contraste un platane remarquable et le passage de l'Iton et le miroir d'eau. Cet espace lumineux est encadré au nord par le square Delaunay et par des immeubles en pierres de taille, à l'ouest par l'Iton et au sud par le musée et la cathédrale.

Caractéristique particulière du site : Un grand espace ouvert, profitant d'une très forte luminosité, la présence de bâtiments remarquables (cathédrale, musée), un arbre remarquable à proximité de l'Iton animant le parvis.



Parvis de la Cathédrale Notre-Dame

6- Le jardin de l'Evêché

Tombé en désuétude, le jardin de l'Évêché a fait l'objet d'un réaménagement en 2020, dans l'esprit d'un **jardin à l'ancienne**, faisant la part belle au végétal, avec notamment des arbres fruitiers, des fleurs, des légumes ...

Cette grande esplanade, composée d'espaces végétaux parcourus d'allées en stabilisé, est posée au pied de la cathédrale. Elle assure notamment le lien vers le cloître et le palais épiscopal.

Le jardin de l'Evêché

7- Le potager de l'Evêché

Cet espace est en continuité du jardin de l'Evêché.

Ce lieu domine le parking le long de la rue Chambaudoin (avec une différence de niveau de 5 m).

Caractéristique particulière du site : une belle luminosité, vue sur la cathédrale

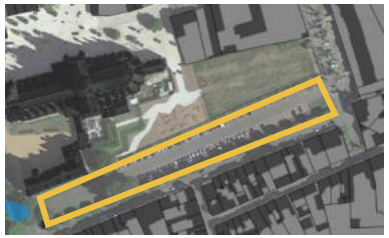
Extension du jardin de l'évêché

8- Parking du Ru Espringale

Ce **parking en contre-bas de la cathédrale** est un espace important par sa proximité de la cathédrale, et par sa topographie particulière. Le ruisseau Espringale longeant le parking lui confère une qualité qu'il faudrait exploiter (végétalisation, création d'un lien avec l'espace supérieur).

Situé en contrebas de la rue Chambaudoin, il laisse le regard passer vers la cathédrale. Cependant le revêtement de sol imperméable et l'alignement des voitures ne constituent pas un premier plan qualitatif.

Caractéristique particulière du site : une belle luminosité, vue sur la cathédrale, présence du Ru, une topographie particulière (encaissé).



Parking Chambaudoin

9- Place Sepmanville

La place de Sepmanville (ancienne gare routière) a récemment fait l'objet d'une requalification intégrale, qui a permis de redécouvrir le cours de l'Iton, de redéployer les circulations piétonnes en lien avec les places attenantes (place du Général de Gaulle et place du Grand Carrefour), de réaliser des plantations en bordure et de valoriser le passé médiéval de la ville (en matérialisant l'emplacement d'une ancienne porte de l'enceinte médiévale, la Porte Peinte).

Caractéristique particulière du site : une zone de fraicheur en ville dense, avec une belle luminosité, une vue sur la tour de l'horloge, la redécouverte de l'Iton.

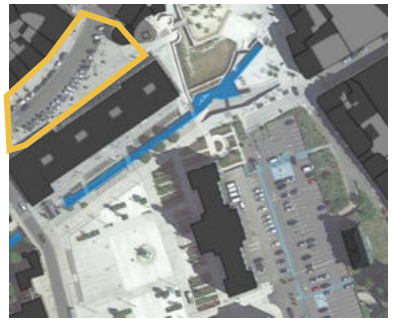
Place Sepmanville

10- Place du Grand Carrefour

C'est l'ancien emplacement de la gare routière d'Évreux, reconverti en place publique et commerçante servant de terrasse pour les brasseries.

C'est un **espace ouvert**, directement lié à la place Sepmanville.

Caractéristique particulière du site : liaison urbaine avec la place Sepmanville.



Place du grand carrefour

III.1.10. Les grands espaces publics connexes au cœur historique

Deux espaces publics de grande ampleur marquent le tissu urbain :

- Le **Jardin Botanique** est un lieu où se déroulent de nombreuses **activités culturelles et sociales**. Sa **richesse végétale** et sa **topographie** font de ce lieu un parc remarquable ouvert sur la ville.
  Il a fait l'objet de plusieurs modifications dans son passé (dessin des chemins, création d'une serre, d'une aire de jeux, nouvelles plantations ...)
- Le **pré du Bel Ébat**, est un espace composé d'un alignement de tilleuls au nord, est, ouest et d'un double alignement de marronniers au sud et de deux bâtiments sociaux-culturels. Le cœur se compose d'une vaste « pelouse ». C'est un **espace de respiration** qui a connu et connaît toutes les grandes manifestations depuis le début du XIX^{e} siècle. C'est un espace ouvert sur le ciel, où les houppiers des arbres (au sud) se confondent dans l'arrière-plan composé de la forêt domaniale d'Évreux, créant ainsi une continuité dans le paysage. C'est un espace utilisé par les voitures sur 50% de sa surface.

Carte du repérage des espaces

Jardin Botanique

Le Bel Ébat

Histoire du Jardin Botanique

Le Jardin Botanique est un **jardin public verdoyant**, situé au sud du centre-ville, sur un terrain en pente.

La grande diversité et la richesse végétale font de ce jardin un lieu d'évasion très apprécié des ébroïciens.

En 1794, le Duc de Bouillon fait don à la République des serres des jardins du château de Navarre et de sa collection de plantes exotiques.

Celles-ci sont réinstallées en 1799 dans l'ancien enclos des Capucins, qui devient définitivement le Jardin Botanique. En 1803, le Département cède l'ensemble à la ville. Le Jardin Botanique est désormais ouvert au public. Il devient même un important lieu d'instruction publique et culturelle puisqu'en 1814, la Société libre de l'Eure installe sa bibliothèque dans les serres provenant du château de Navarre, libérées par le transfert des plantes au Muséum d'Histoire naturelle de Paris.

C'est surtout à partir des années 1880 que la bibliothèque voit sa fréquentation augmenter grâce aux lois sur l'enseignement.

À Évreux, le réaménagement complet du Jardin Botanique débute en 1881. Sous la conduite de l'architecte-paysagiste parisien Pierre Quénat, le jardin public est totalement redessiné, les allées élargies, les plantations recomposées, l'ancienne glacière convertie en chute d'eau. Au milieu de l'allée centrale, un bassin avec jet d'eau est aménagé et un kiosque à musique est édifié.

En 2017, une nouvelle serre en forme de cube a remplacé les anciennes serres à l'abandon. Le jardin a récemment été rénové, avec la plantation d'arbres et le renouvellement des massifs. Les bassins ont également été remis en eau.

La serre et l'aire de jeux

Mobilier et floraison

La glacière

Histoire du pré du Bel Ébat

D'après Paris-Normandie et France 3

La ville a acheté le terrain du pré du Bel Ébat en 1836 ; ce dernier appartenait depuis 1810 à l'impératrice Joséphine.

Cette vaste étendue accueille, depuis 1792, des **manifestations** de grande envergure, notamment des défilés militaires et des foires. Le pré a été témoin du passage de grandes personnalités. Napoléon III, accompagné de l'impératrice Eugénie, l'a ainsi foulé lors d'une visite à l'occasion d'une grande exposition régionale agricole, en 1864.

Le pré devient ensuite une **grande promenade** ornée de massifs de fleurs et d'arbres. Les Ébroïciens venaient s'y prélasser et flâner au gré des allées.

Côté **sportif**, le pré du Bel Ébat a accueilli, le 15 janvier 1895, le premier match de football-rugby. Un héritage sportif fort qui a perduré, puisqu'au début des années 1960, la salle omnisports Jean-Fourré voyait le jour.

Au XIX[e] siècle, la **guillotine** était installée sur le pré du Bel Ébat lors des exécutions des peines capitales.

Une guillotine démontable, modèle Berger, était utilisée pour les décapitations en province.

Elle reposait sur 5 points d'appui et était fixée au sol avec des boulons. Aujourd'hui, un carré de 10 x 10m symbolisé par des pavés rappelle l'emplacement où elle était installée.

Le dernier condamné guillotiné de l'Eure a été exécuté en 1947, bien avant l'abolition de la peine de mort le 9 octobre 1981.

Guillotine Berger (source Mucem David Giancatarina)

Pré du Bel Ébat

Allée de Marroniers

III.1.11. Les arbres isolés remarquables

Les arbres sont un **repère d'échelle**, un repère **spatial** et un repère **identitaire**. Certains arbres isolés ont un caractère exceptionnel.

Devant le théâtre, l'érable du square Georges Brassens a été classé « Arbre remarquable de France ». Dans le cœur d'Évreux, plusieurs grands sujets majestueux ne sont pas identifiés par un tel label, mais ont pourtant un réel intérêt dans la **structuration du paysage urbain** :

- Le saule pleureur au niveau du miroir d'eau.
- Le platane du parvis de la cathédrale.
- L'arbre de Judée de la rue Chartraine, exceptionnel par son architecture, faisant partie du dessin urbain.
- Plusieurs Ginkgo biloba dont la cime émerge du vélum bâti (Jardin Botanique, îlot Saint-Louis, au sud et à l'ouest du Pré du Bel Ébat).
- Etc.

La carte ci-dessous repère les arbres isolés les plus intéressants ainsi que les structures arborées linéaires qui composent le paysage urbain du centre-ville d'Évreux.

Elle a été dressée par inventaire de terrain en 2022, sur la base d'un précédent inventaire de décembre 2006.

Erable du théâtre

Erable le long de l'Iton

Arbre de Judée

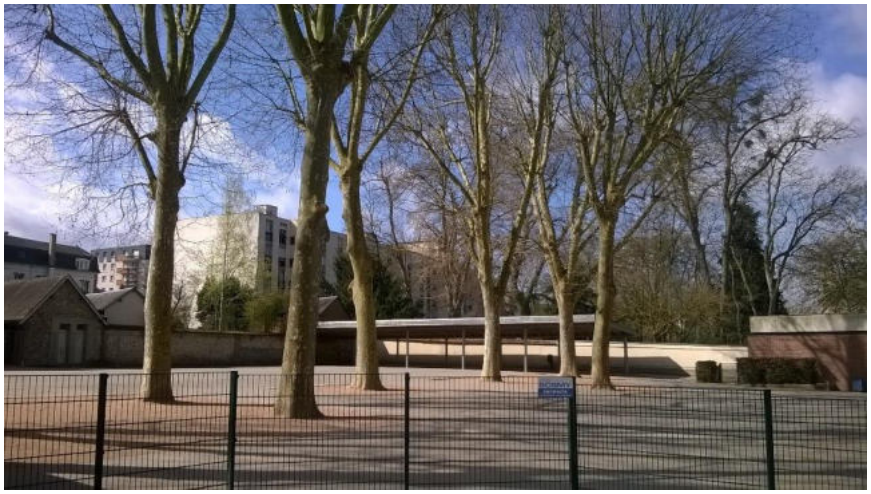
Platane du parvis de la cathédrale

Saule pleureur du miroir d'eau

III.1.12. Les structures arborées linéaires bien identifiables

De nombreux alignements d'arbres se **distinguent dans le paysage**. Ils marquent le paysage d'Évreux et sont visibles depuis le haut de la ville :

- Avenue du Maréchal Foch : des platanes immenses avec des houppiers fortement relevés, ce qui leur a donné leur forme actuelle (tronc plus ou moins droit + un houppier dense). Cette gestion a été mise en place par rapport à l'usage de l'avenue (transport de marchandises).
- Rue du Dr Roux : ces alignements se retournent au niveau de l'ancien Couvent de la Providence / Abbaye Saint-Taurin (alignements de platanes + tilleuls taillés en têtard).
- Pré du Bel Ébat : des alignements de tilleuls enclosent le pré au nord, à l'est et à l'ouest, complétés par un double alignement de marronniers au sud.
- Place Dupont de l'Eure, avec des trames végétales qui structurent l'espace de la place et de l'aire de stationnement.
- Jardin de Joséphine sur l'ancien domaine de Navarre : des platanes avec un houppier plus bas, donnant à ces arbres une forme moins élancée.
- Ecole Victor Hugo : un vestige d'alignement de platanes, pratiquement axé avec le mail du jardin de Joséphine, résiste dans la cour.
- Boulevard Chambeaudouin, boulevard Adélaïde et Jules Janin, boulevard Gambetta, rue Franklin Delano Roosevelt, allée des Soupirs, etc.



Platanes l'école Victor Hugo

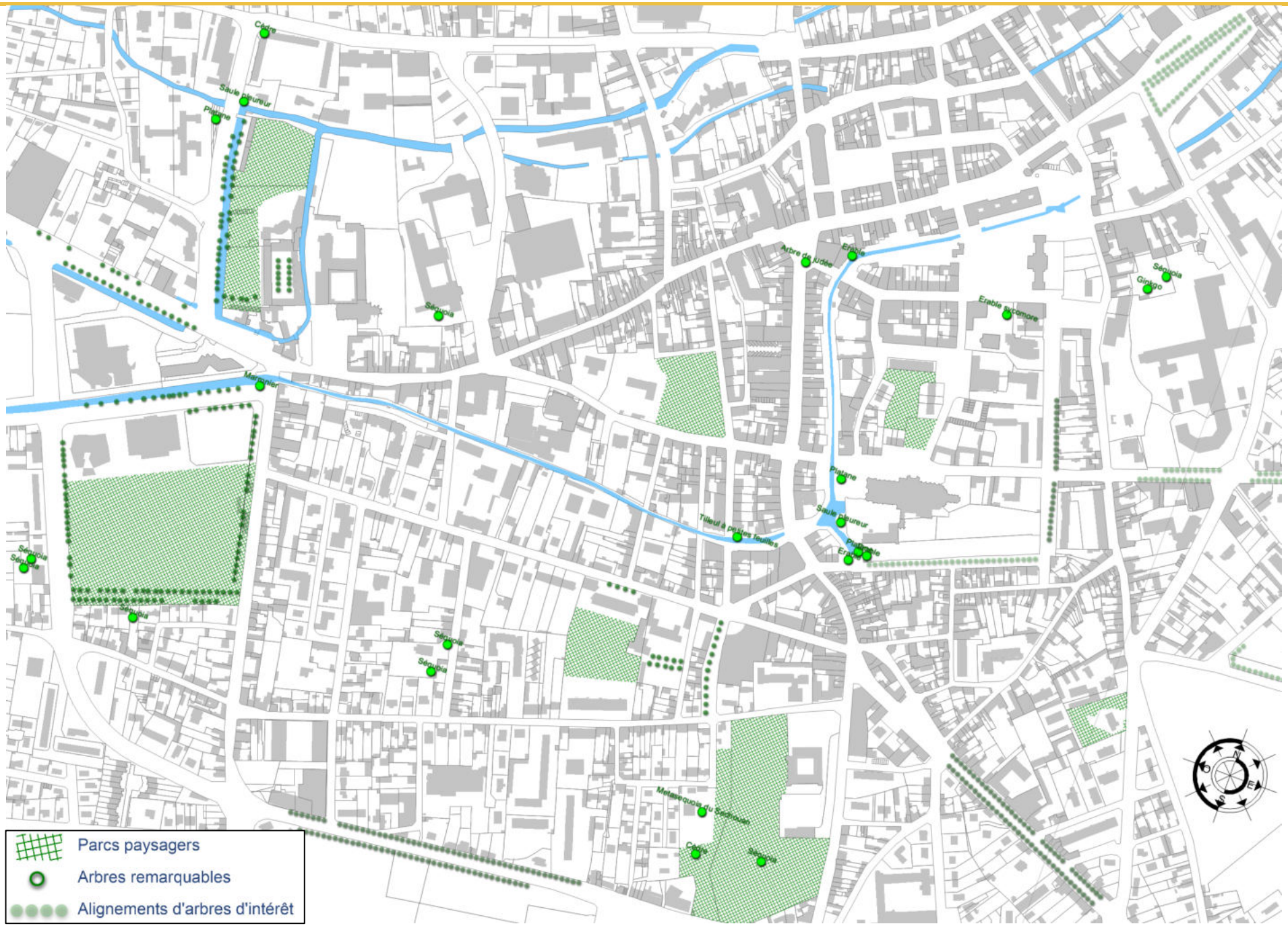
Platanes de l'avenue du Maréchal Foch

Platanes du Jardin de Joséphine

III.1.13. Les parcs urbains paysagers

Dans le site fortement anthropisé d'Évreux, ces grands espaces libres ou arborés forment des **poches de nature en ville** :

- Le plus emblématique est évidemment le Jardin Botanique, ouvert au public et offrant une biodiversité riche et diversifiée.
- Le pré du Bel Ébat, bien que nettement moins intéressant d'un point de vue de la biodiversité (en raison de son utilisation en parking, aire de sport et accueil de manifestations), mais remarquablement ceinturé de trames arborées, est un espace libre multifonctionnel fort apprécié des Ebroïciens.
- Parc paysager face à la résidence de personnes âgées édifiée dans l'ancien Couvent de la Providence (rue du Dr Roux).
- Parc arboré de la résidence préfectorale (angle de la rue de Verdun et de la rue du Meilet).
- Parc paysager entre la rue Victor Hugo (n°38 à 44) et la rue de Pannette (n°57 à 61) – parcelle XE360. Il s'agit du dernier grand parc qui ait été conservé dans ce secteur de grandes villas. Aujourd'hui, l'ancienne villa a été détruite, et remplacée par deux grands immeubles d'habitat collectif qui cachent ce parc privé.
- Au nord de la cathédrale, le square Delaunay.



Patrimoine naturel remarquable

III.1.14. L'Iton à travers la ville

Cette vallée creusée par l'Iton a connu une transformation constante en fonction de la mutation de la ville, des pratiques sociales et de l'évolution technologique.

La rivière de l'Iton a été, entre le XIX^e^ et le XX^e^ siècle, un élément que la ville a modelé pour avoir la possibilité de la traverser, de la mettre en valeur, de s'en protéger ou de l'utiliser pour créer de l'énergie. Pour cela elle a été déviée, canalisée, recouverte ou comblée.

Au milieu du XX^e^ siècle, la ville d'Évreux a décidé de **redécouvrir sa rivière** afin de pouvoir la parcourir (réhabilitation des berges), la mettre en valeur (projet de réouverture) ou pour mettre en valeur les monuments (création du miroir d'eau en 1950).

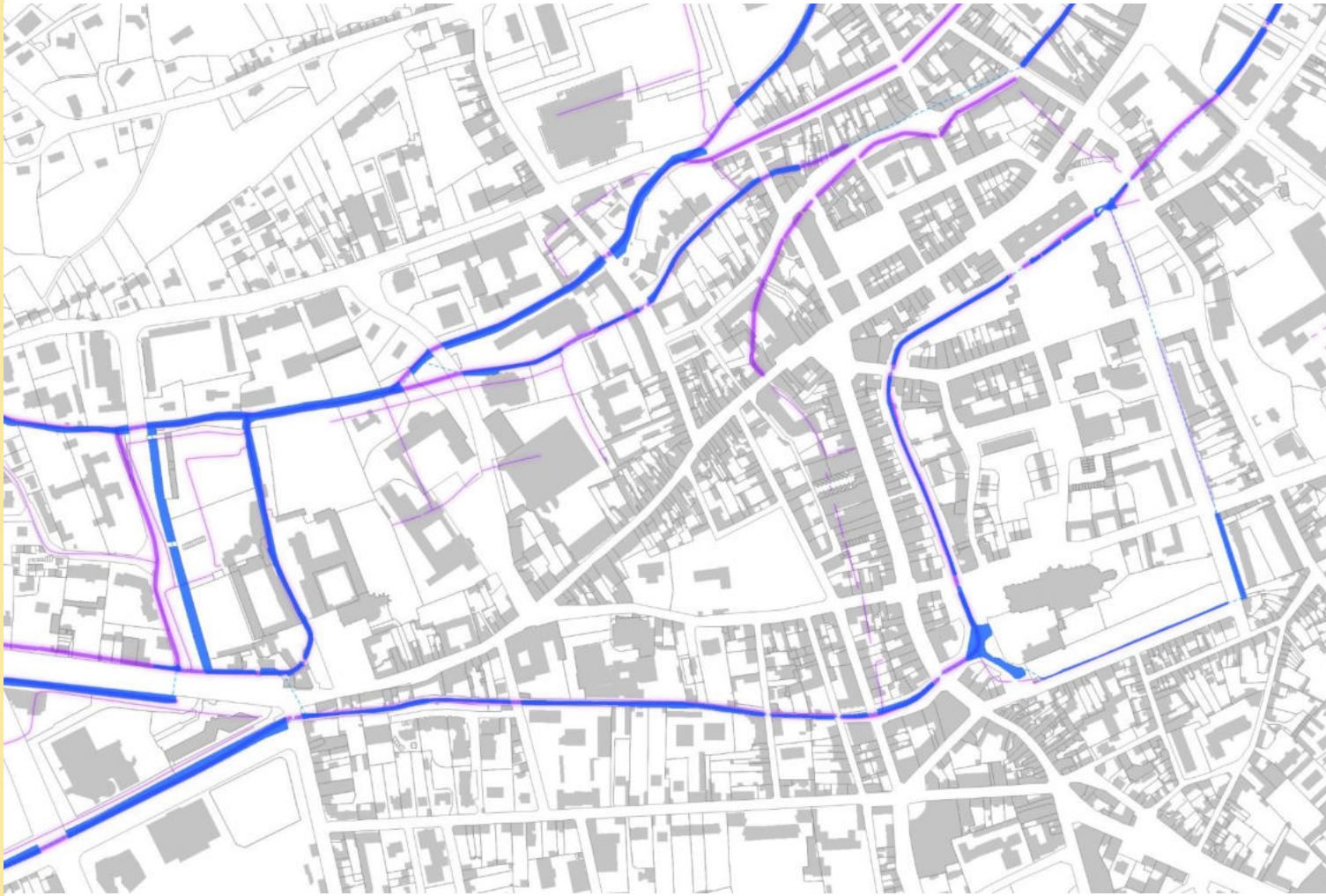
Parcours des cours d'eau contemporains (Iton et bras d'eau)

Partie couverte

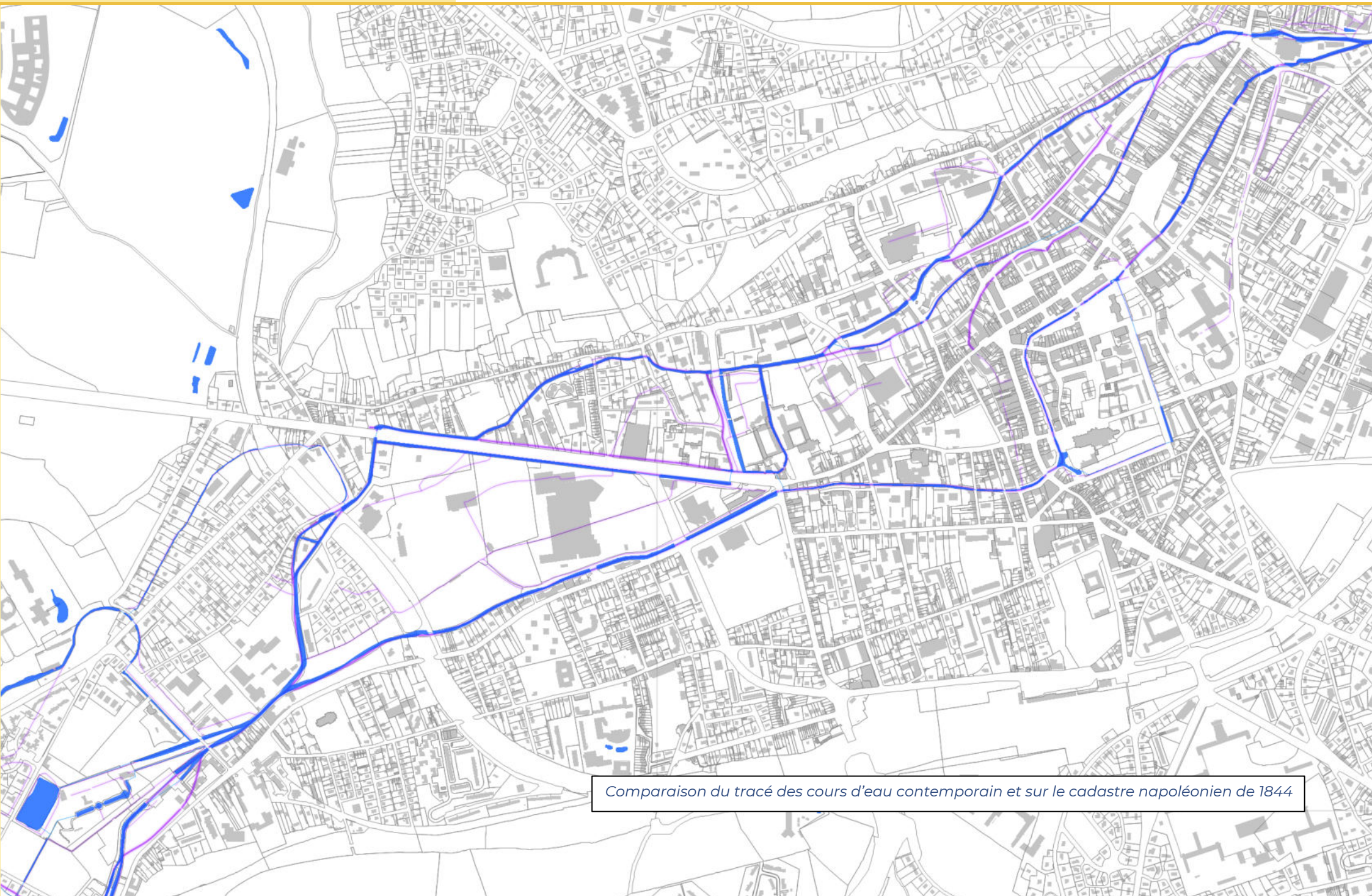
Parcours selon le cadastre de 1844

Partie couverte selon le plan cadastral de 1844

La rivière a subi des modifications principalement dans le centre de la ville.



Comparaison du tracé des cours d'eau contemporain avec le cadastre napoléonien de 1844



Comparaison du tracé des cours d'eau contemporain et sur le cadastre napoléonien de 1844

L'Iton est une rivière qui a été **fortement canalisée et aménagée**. Elle est **séquencée en fonction de sa canalisation plus ou moins naturelle**, le traitement des abords, sa pratique. Cela génère des paysages multiples.

Tracé plus ou moins « naturel »

Tracé fortement canalisé et aménagé en promenade

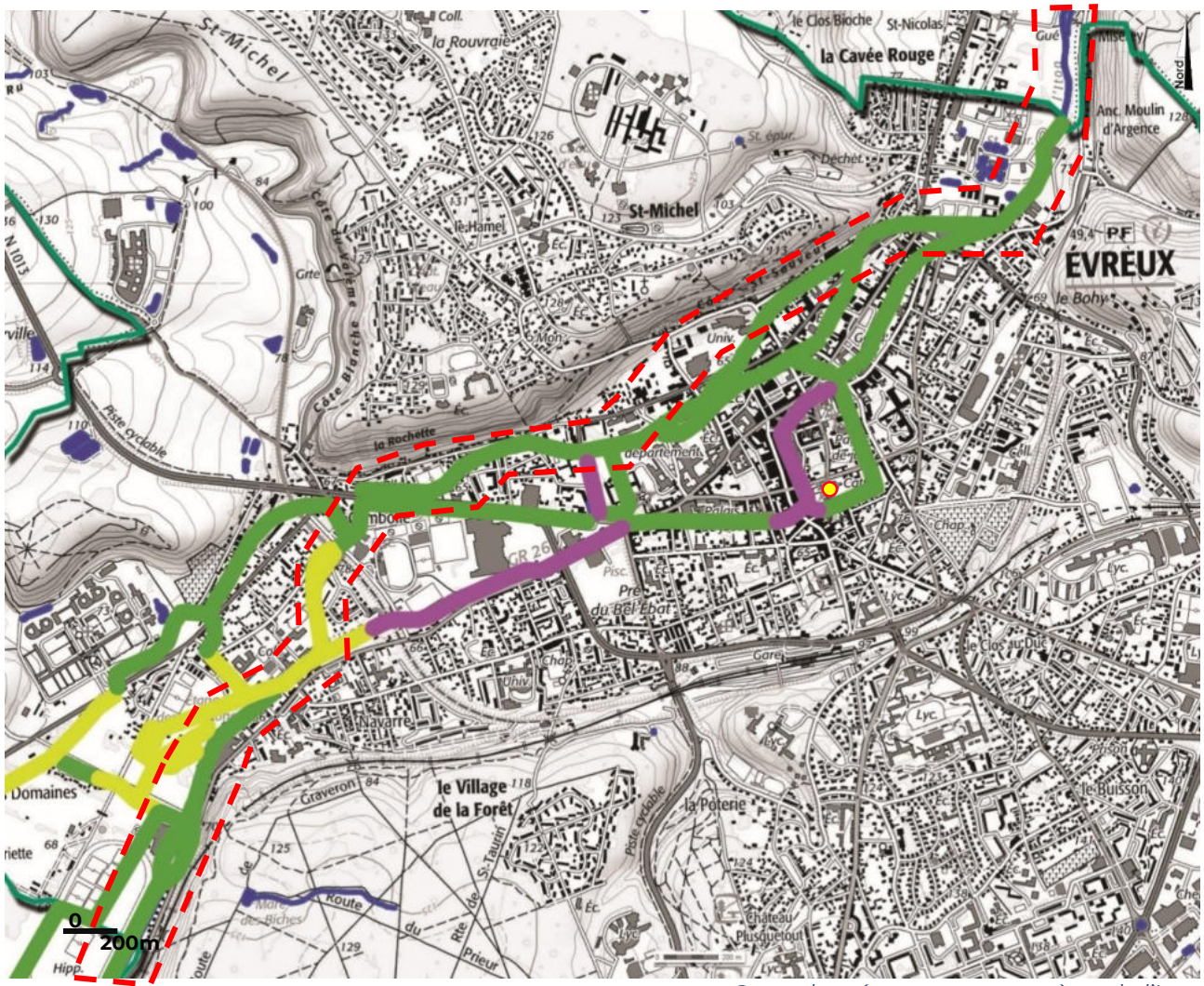
Tracé fortement canalisé non praticable

Tracé d'origine de l'Iton estimé par le cadastre de 1813

Cathédrale Notre-Dame d'Évreux

L'ensemble du parcours de l'Iton est traversé par de nombreux ponts pour la traversée des véhicules et de petites passerelles piétonnes reliant certaines propriétés privées ou permettant de passer d'une promenade à une autre. Cette profusion de passage au-dessus de l'Iton est à l'origine du titre de **« ville aux cent ponts »**.

D'autres ouvrages composent le paysage de l'Iton : ouvrage hydraulique permettant de créer de l'énergie, barrage permettant de contrôler le débit et de multiples **lavoirs** privés.



Carte des séquences paysagères de l'Iton

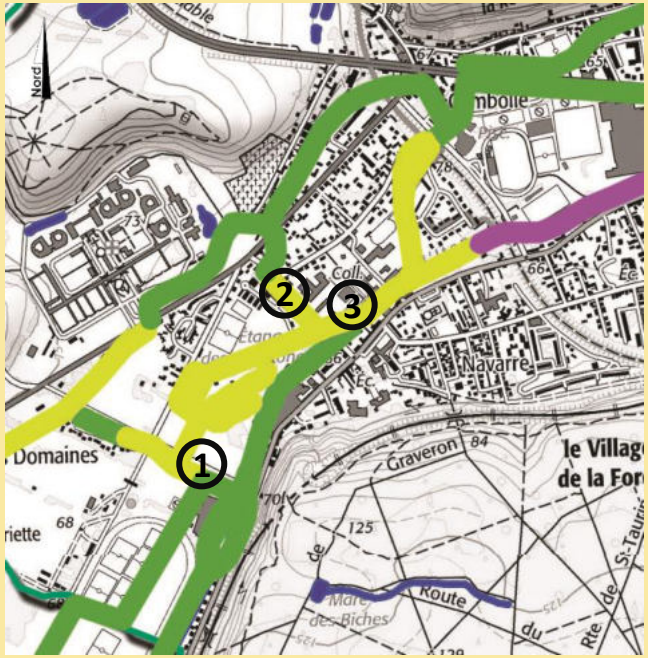
Tracé plus ou moins « naturel »

Malgré la canalisation de l'Iton, elle retrouve des **allures de cours d'eau « naturel »** où les berges ne sont plus maçonnées et la végétation est directement en contact avec l'eau.

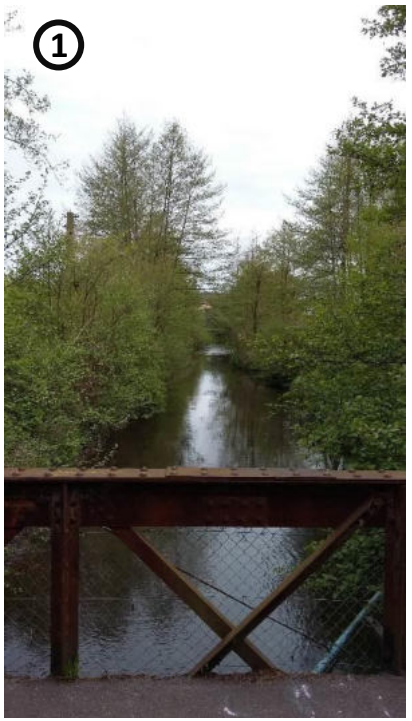
Ces séquences donnent des ambiances particulièrement intéressantes.

La végétation présente dans ce secteur est caractéristique des cours d'eau :

- Aulne glutineux
- Saule marsault
- Saule pleureur
- Cyprès chauve



Rue du domaine



Rue du domaine

Rue des Quinconces

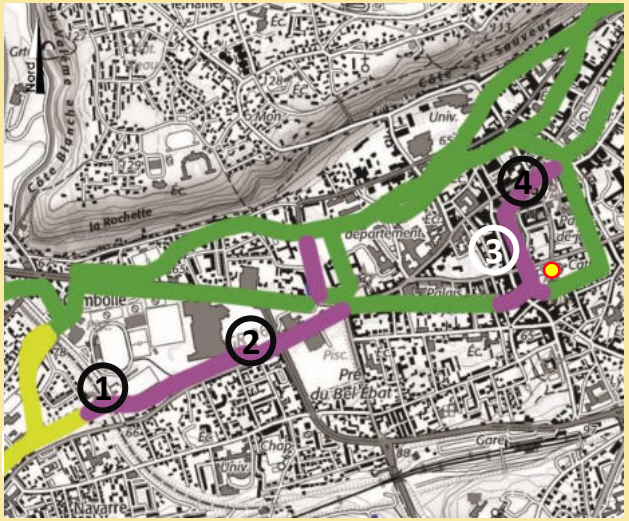
Rue des Quinconces

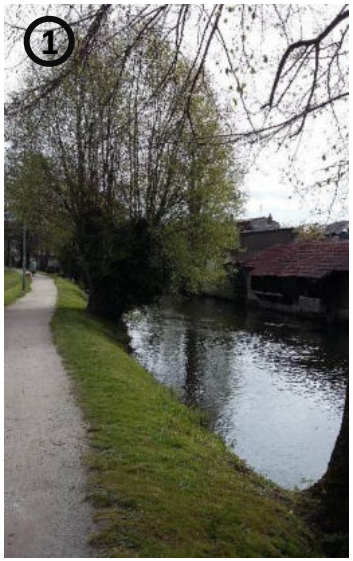
Tracé fortement canalisé et aménagé en promenade

La canalisation de l'Iton a permis à la ville d'agrémenter ses espaces et de créer des promenades le long d'un cours d'eau. Cela offre un dépaysement assuré dans le cadre d'une ville dense. Ces travaux d'aménagement ont débuté par la création du **miroir d'eau** dans les années 1950. Les derniers travaux en date sont ceux de la place Sepmanville, où l'Iton a été révélé après avoir été longtemps recouverte sous l'ancien parking.

Une partie est bien végétalisée, composée de saules pleureurs, d'aulnes (secteur 1-2)

Une partie fait la part belle à l'architecture, où la végétation est plus minimaliste. La **promenade au cœur du centre historique** met en valeur l'histoire de l'Iton et les monuments qu'elle longe (secteur 3-4).





Promenade de l'Iton à proximité de complexe sportif Jean Bouin

Promenade de l'Iton à proximité de Cora

Prom. Robert de Flocques

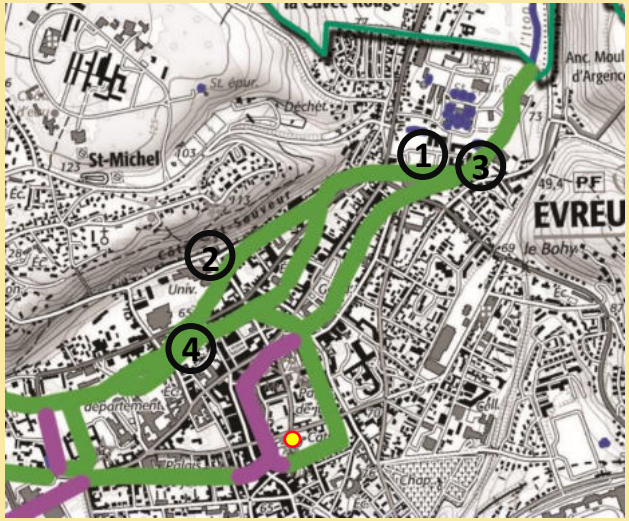
Allée Charles

Tracé fortement canalisé non praticable

La majorité du parcours de l'Iton est **canalisée par des murs béton**.

L'Iton est assez peu identifiable car l'image de la rivière a disparu, dominée par la présence de ces murs.

La relation entre les habitants et leur rivière disparaît dans ces séquences du fait de son artificialisation brutale et de l'impossibilité de la longer.



Rue Pierre Mendès France

Rue des lombards

Ouvrage hydraulique - Rue Pierre Mendès France

Rue Saint-Sauveur

III.2. Patrimoine urbain

Située à semi-pente, en raison des marécages, la ville s'est déplacée dans le fond de vallée à mesure des aménagements (terrassements, drainages, canalisations, ...), puis elle s'est développée vers les plateaux.

L'hydrographie et la topographie ont été déterminantes dans l'implantation des hommes et l'orientation du développement de la ville.

Aujourd'hui, Évreux est caractérisée par 3 entités distinctes :

- Le **centre-ville en fond de vallée**
- L'**habitat individuel de Saint Michel** sur le plateau
- L'urbanisation du **coteau sud** (zones d'habitat individuel, collectif, activités équipements, ...)

Elle est **scindée par le remblai du chemin de fer**, qui délimite le cœur de la ville.

Le centre-ville est limité par :

- Au sud, la voie de chemin de fer
- Au nord, le bas du côteau
- A l'est, la voie ferrée puis les rues de Vernon, Vigor, et une partie de la rue du Faubourg Saint léger
- A l'ouest, le boulevard de la Buffardière, la rue du Dr Roux et le bas-côté de la Rochette.

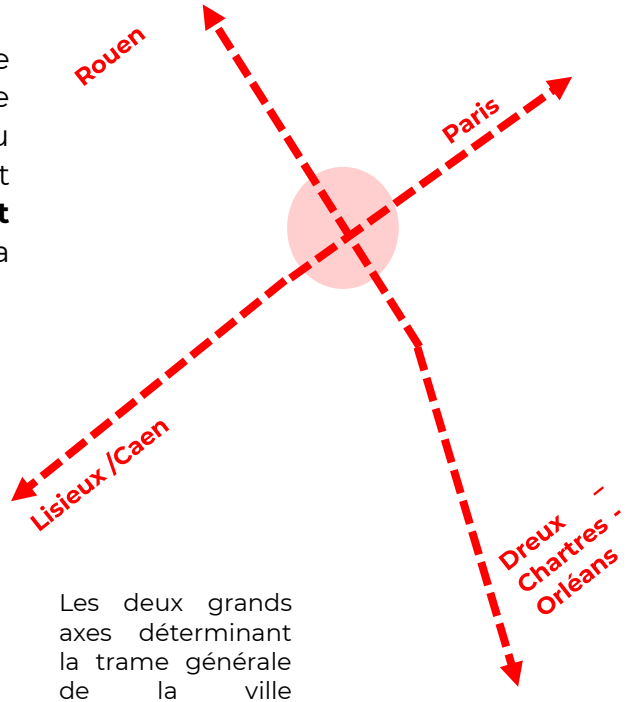
L'**hypercentre** actuel d'Évreux, pôle commercial de la Ville, reste aujourd'hui la Rue Chartraine et la rue du Docteur Oursel.

III.2.1. Etapes d'urbanisation / morphologie urbaine

L'organisation des îlots s'est structurée sur la base des grands axes d'urbanisation de la ville et de ses étapes de formation.

Le bâti ancien du centre et les alignements majeurs de la Ville sont **directement issus de la structure viaire et urbaine, et des systèmes constructifs de la période médiévale**.

Le maillage viaire et hydrographique détermine la forme et la taille des îlots de la ville. A l'exception du secteur nord du Castrum, les îlots issus de ce maillage sont de **formes relativement parallélépipédiques**, permettant la définition de formes de parcelles simples.



Les deux grands axes déterminant la trame générale de la ville médiévale

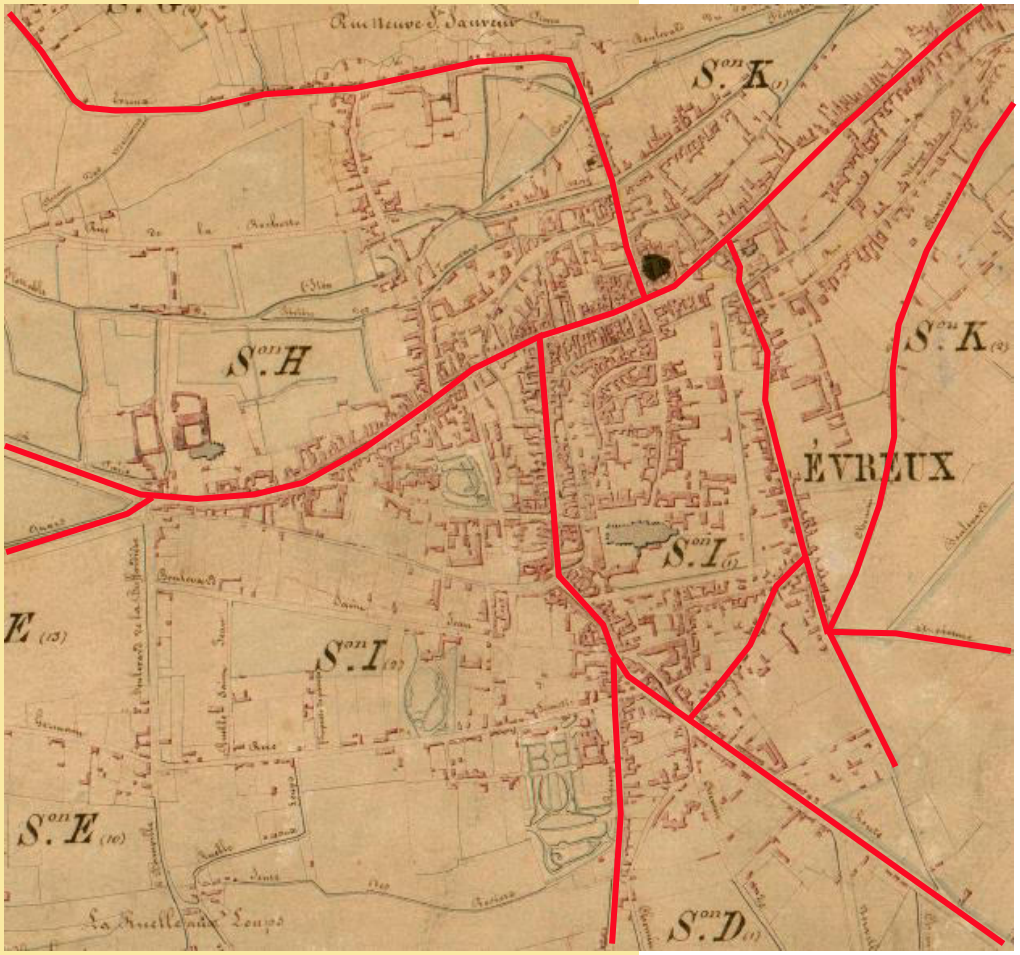
III.2.2. Trame Viaire

La trame générale, d'orientation nord-sud / est–ouest, liée au réseau viaire ancien (grands axes structurants) découpe des îlots et définit un quadrillage.

Les variations de la trame sont liées :

- A la topographie (gestion des pentes pour le tracé des voies).
- A la structure défensive de la Cité (fortifications gallo-romaines et médiévales : enceintes et fossé).
- Au réseau hydrographique, remanié.

Cadastre Napoléonien



Cadastre contemporain

Structure similaire au cadastre Napoléonien et au cadastre actuel

Avenue du Maréchal Foch

D55 Côte Henri Monduit

Rue Joséphine

Rue Chartraine / Rue de la Harpe

Avenue Winston Churchill

Rue Lépouzé

Rue Saint-Louis

Rue de la Justice

III.2.3. Le réseau hydrographique

L'Iton : un élément déterminant de la trame foncière et de la morphologie urbaine

L'eau a constitué un **élément déterminant dans l'urbanisation** de la Vallée, permettant outre l'alimentation en eau de la ville, la protection (participe au dispositif des fortifications : murailles, fossés en eau) et le développement des nombreuses activités industrielles ou artisanales au moyen-âge.

Moteur de développement de la ville médiévale, l'eau a aussi apporté des contraintes aux Ebroïciens qui ont dû à travers le temps **assécher les zones marécageuses**, lutter contre les inondations, multiplier les ouvrages de régulations et franchissements, redéfinir des cours d'eau, reprendre des berges, construire des canaux, alimenter en eau les fossés ...

La définition des tracés de l'enceinte du Castrum et de ses abords s'inscrit dans le processus de domestication de l'eau. Un système de gestion de l'eau s'est élaboré dans le temps pour faire face aux contraintes de chaque époque.

Extrait Plan d'Évreux 1845

Avec mise en évidence réseau Hydrographique

BNF GALLICA -http://gallica.bnf.fr/

L'assèchement des marais et la lutte contre les inondations : des siècles de travaux

Le drainage des marais permet de stabiliser les terres, d'assainir le territoire, et d'autoriser l'urbanisation progressive et manifestement planifiée de la vallée.

Une trame se déploie en lien avec les axes structurants de la ville.

Les bras d'eau artificiels créés pour l'assèchement des zones marécageuses permettent de drainer et constituent le réseau d'assainissement. Dans la ville médiévale ils servent d'égouts (« merdereau »).

Les vannes de bois posées régulent le débit, permettent de réduire les risques d'inondations, et constituent des filtres qui rendent le curage plus facile.

Le réseau de l'Iton : le ressort du développement de la cité au moyen-âge

Le réseau hydraulique aménagé constitue vite :

- Une source d'énergie (les moulins se multiplient et Évreux compte 20 moulins à la fin du XIII^{e} siècle).
- Une source d'eau pour les activités et métiers dits de « la rivière » : drapiers, tanneurs, cordeliers, lavandières, parcheminiers, mais aussi bouchers ...).
- Un réseau d'assainissement.

Ce réseau va constituer un des **piliers majeurs de la prospérité de la ville**.

Sa valorisation participe, outre l'aspect paysager, à la bonne compréhension du développement médiéval et s'inscrit ainsi dans une démarche patrimoniale.

L'eau, un élément omniprésent du paysage de l'hypercentre

Aujourd'hui, malgré la modestie des largeurs de l'Iton, l'eau apparaît comme un **élément omniprésent du cadre paysager et urbain**, marquant à la fois la cité intramuros, mais aussi ses limites et ses accès.

Grâce aux aménagements réalisés après-guerre, l'eau apparaît, avec les alignements des allées plantées des remparts (comme l'Allée des Soupirs), comme un **révélateur du dispositif de défense de la ville et de ses limites**.

Dans la ville, l'eau se manifeste de façon assez discrète par petites **séquences diffuses mais multiples**.

Les séquences induites sont citadines ou plus champêtres, selon les quartiers de la ville, et participent à l'atmosphère de la ville.

Ses séquences font partie du quotidien des Ebroïciens.

III.2.4. Parcellaire actuel du centre d'Évreux

Les **bombardements** de la Seconde Guerre mondiale, ont **détruits les tissus urbains les plus anciens** de la ville du moyen-âge (hypercentre, cité médiévale, Bourg Saint Pierre et abords immédiats).

Les plans des XVIII[e] et XIX[e] siècle, et en particulier les plans de 1813 et le cadastre napoléonien de 1844, illustrent la **densité** des secteurs nord du Castrum et du secteur du Bourg Saint Pierre.

Les caractéristiques de ce tissu perdurent jusqu'à la veille de la Guerre, comme les photographies aériennes, en particulier les vues de 1921, en témoignent.

La **trame générale**, d'orientation nord-sud / est–ouest, liée au réseau viaire ancien (grands axes structurants) découpe des **îlots** et définit un **quadrillage**. Les variations de la trame sont liées :

- A la topographie (gestion des pentes pour le tracé des voies).
- La structure défensive de la cité (fortifications gallo-romaines et médiévales : enceintes et fossé).
- Au réseau hydrographique, remanié.

Pour rappel, le Bourg Saint Pierre déborde du Castrum pour se développer en direction de l'Iton et ses nombreuses dérivations, afin de profiter de l'axe est-ouest (actuelle Rue du Docteur Oursel).

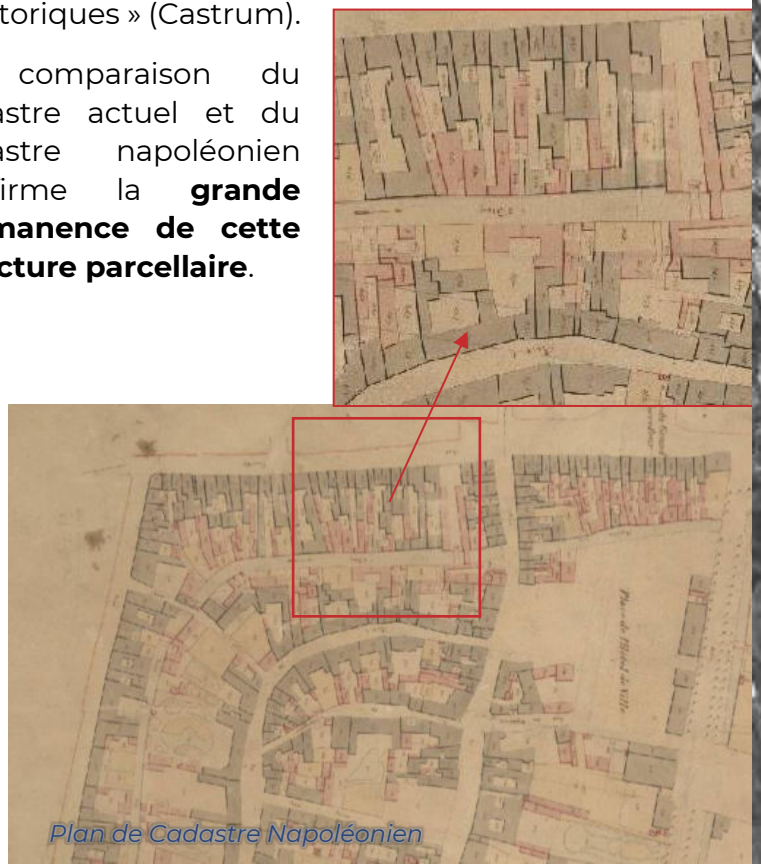
L'Iton a constitué un moteur de développement pour la cité médiévale, son bourg et ses faubourgs.

Jusqu'à la veille de la Guerre, le centre urbain est caractérisé par un découpage d'îlots induit par la juxtaposition d'une grille urbaine et des contraintes géomorphologiques, et « historiques » (Castrum).

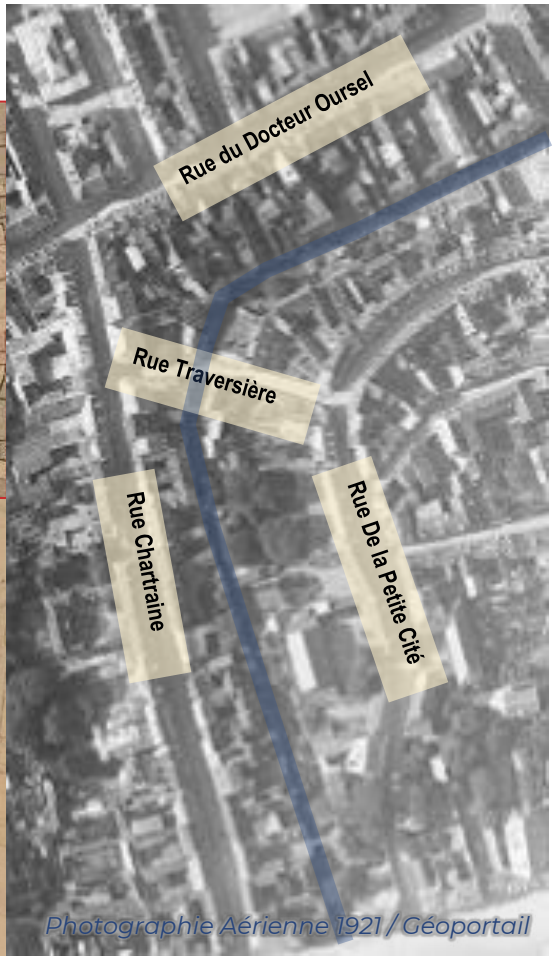
La comparaison du cadastre actuel et du cadastre napoléonien confirme la **grande permanence de cette structure parcellaire**.

Les îlots, à l'exception de ceux du cœur de la ville historique, sont en général de grandes dimensions.

Le parcellaire induit la densité au sol du bâti.



Plan de Cadastre Napoléonien



Photographie Aérienne 1921 / Géoportail

Les parcelles de l'hypercentre avant leur destruction

Ces **parcelles anciennes, étroites** avec des profondeurs variées, sont **directement issues de la structure médiévale**, et s'étendent des voies publiques aux berges de l'Iton.

Elles sont situées en particulier dans le secteur nord du Castrum, en lien direct avec le Bourg Saint Pierre, et sur les axes majeurs historiques de la ville médiévale (actuelle rue Chartraine – et rue de la Harpe – et Docteur Oursel, mais aussi rue de la Petite cité, rue de l'Echiquier et rue Traversière).

Souvent leur largeur est liée au système constructif, à la largeur de travée (4,50m à 5m). Elles concentraient les activités commerciales, industrieuses ou artisanales au moyen-âge (maison boutique) et étaient construites dans toute leur profondeur.

Parcelles actuelles de l'hypercentre

Rue Chartraine et rue de Grenoble :
Un découpage parcellaire inscrit dans une volonté de respect du parcellaire ancien

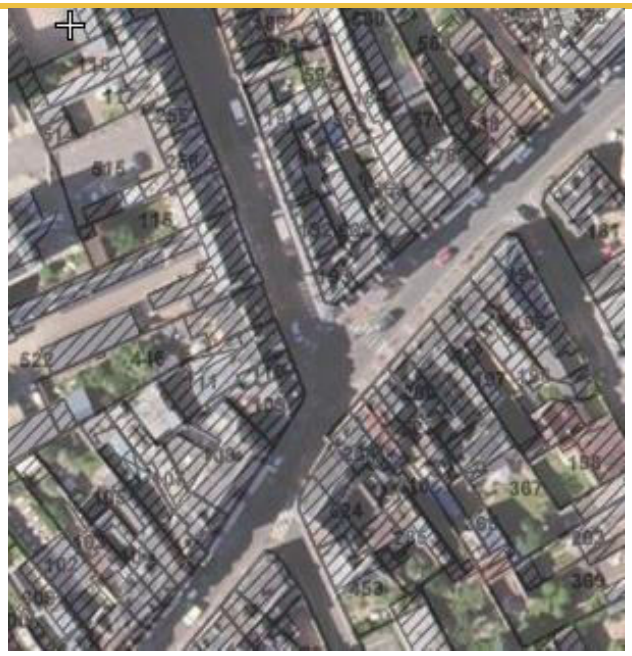
Évreux a comme caractéristique la mise en œuvre, au lendemain des destructions de la guerre, d'**îlots et d'un parcellaire en continuité de celui du moyen-âge**.

Les caractéristiques du parcellaire de l'hypercentre issus de siècles d'histoires sont en effet respectées dans le plan d'aménagement de la ville à la Reconstruction. Le parcellaire induit en effet la **morphologie urbaine que les architectes et urbanistes, comme les habitants souhaitaient retrouver**. La taille maximum des parcelles dans les nouveaux îlots est de 80m².

Les **îlots de la Reconstruction plus tardifs renoncent à ces principes** en raison notamment de l'urgence à « loger », de l'épuisement des budgets, et des dogmes de la modernité.

La profondeur des parcelles varie en fonction de l'îlot dans laquelle elle s'inscrit.

Rue du Docteur Oursel, place Sepmanville et place du Général de Gaulle :
Deux typologies d'îlots et parcellaires de la Reconstruction (largeur d'environ 8 mètres pour le parcellaire en continuité du parcellaire ancien / largeur de près de 20 à près de 50 mètres en rupture)



Intersection de la rue Joséphine et de la rue Saint-Sauveur :
Un parcellaire étroit (parfois moins de 4 m)

En dehors de cet hypercentre, les tailles de parcelles varient sensiblement, selon les îlots dans lesquelles elles s'inscrivent. Les parcelles des îlots ont par ailleurs évolué avec des phénomènes de regroupements, de morcellements, ou plus tardivement d'opérations d'aménagement :

- **Parcelles anciennes**, étroites avec des profondeurs variées sur des axes historiques structurants (de mêmes caractéristiques que l'hypercentre avant destruction). Les petites parcelles apparaissent comme le résultat des rescindements en bordure de rue de parcelles plus grandes qui conservent sur l'arrière une profondeur importante. L'espacement des murs mitoyens, **dicté par la portée d'une poutre en bois** varie de 4,5m, pour une travée, à 6m pour une travée avec un passage vers une cour arrière. Rue Joséphine, la largeur des parcelles est parfois inférieure à 4m.
- **Parcelles correspondant à deux travées et longues**, plus ou moins anciennes, situées sur des voies structurantes, ou secondaires, souvent en lien avec un des nombreux bras de l'Iton (maisons et/ou petits immeubles de ville), correspondant parfois à des regroupements de parcelles plus anciennes, Les parcelles de 8 à 9m correspondent à la présence d'un refend intermédiaire issu souvent d'un regroupement de deux parcelles contiguës.
- **Parcelles plus étendues**, dans la cité intramuros, avec des largeurs de façade importante et des jardins.
- Parcelles correspondant à une situation plus **excentrée**, issues d'une urbanisation plus récente (morcellement de grands domaines des communautés religieuses ou privés (grande propriété avec hôtel particulier) qui accueillent notamment les **maisons et villas bourgeoises du XIX^e^**, marquées par une grande hétérogénéité.
- Grandes parcelles issues des grandes propriétés, qui accueillent en particulier des **équipements publics**.

Le parcellaire « périphérique » évolue ainsi sensiblement à partir de la seconde moitié du XIX^e^ siècle.

A partir de 1950, le parcellaire subit d'importantes modifications, en rupture avec le passé (exemple : mise en œuvre d'opérations d'aménagement en cœur d'îlots).

Rue du Maréchal Joffre / Iton / rue Georges Bernard :
Parcelles de maisons de ville ou petits immeubles

Rue de la Petite Cité et rue Charles Corbeau (cadastre napoléonien / cadastre contemporain) :
De grandes parcelles dans la cité intramuros

Rue Victor Hugo :
Parcelles de maisons ou villas bourgeoises, issues de grandes propriétés

Rue Joséphine, boulevard Georges Chauvin :
Parcelles issues de grands domaines des institutions religieuses (Saint Taurin), domaines confisqués au lendemain de la Révolution Française (Cité Administrative)

En cœur d'îlot, sur l'Iton, entre la rue Joséphine, la rue Victor Hugo et la rue du Président Huet :
Opération de logements avec création de 2 allées Simone de Beauvoir et Nathalie Sarraute
Parcelle issue du morcellement de différents grandes propriétés (parc d'hôtels particuliers)

III.2.5. Implantation du bâti

Le parcellaire induit la densité au sol du bâti

Dans le tissu ancien, les constructions principales sont toujours **implantées à l'alignement**. Elles présentent très rarement leu pignon. Les façades ne sont pas en recul de la voie sauf en de rares occasions.

La Reconstruction, jusqu'au début des années 1950, respecte ces principes.

La façade s'inscrit parallèlement à la voie

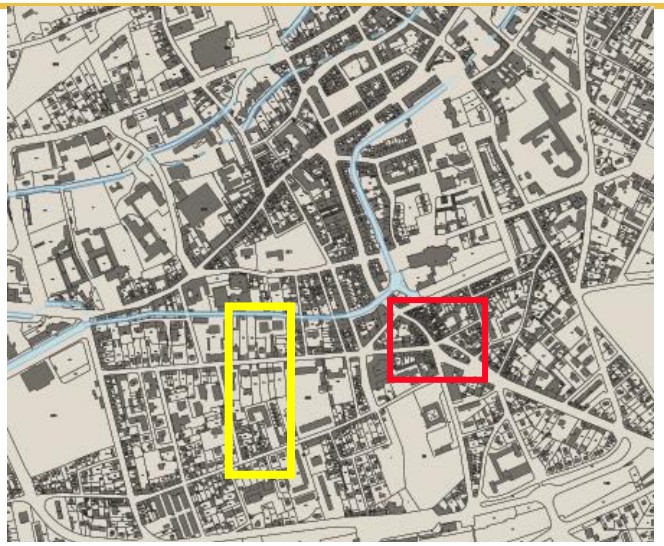
L'analyse de l'implantation des constructions anciennes par rapport aux limites séparatives montre deux types d'occupation du sol :

- **Construction implantée en double mitoyenneté**, correspondant aux secteurs les plus denses, souvent les plus anciennement urbanisés. Le front bâti continu est directement issu de l'étroitesse du parcellaire.
- **Construction implantée sur une seule limite**, lorsque la dimension de la parcelle le permet, en dehors de l'hypercentre à de rares exceptions. Des **hauts murs de clôture en maçonnerie assurent alors la continuité urbaine du bâti**.

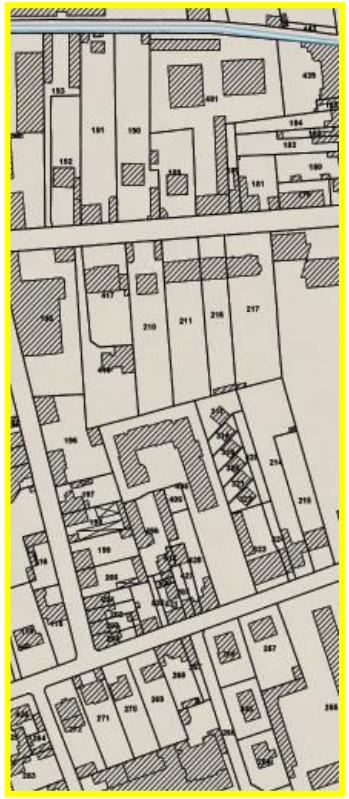
Toutes les constructions anciennes, principales ou annexes, s'adossent systématiquement à une limite de la parcelle.

La construction isolée en milieu de parcelle apparaît au XIX[e] siècle sur des grandes parcelles. Les constructions du XIX[e] siècle situées sur des parcelles plus étroites respectent le principe d'une double mitoyenneté. Elles peuvent parfois cependant, contrairement aux bâtis plus anciens, s'inscrire en recul de la voie pour dégager une petite cour d'accès permettant notamment d'aménager les emmarchements d'accès aux rez-de-chaussée surélevés.

Une clôture en ferronnerie d'art sur un muret vient alors assurer la continuité à l'alignement.



Implantation et densité au sol du bâti induites par le parcellaire



Implantation Rue Victor Hugo et rue de Pannette :

Urbanisation à partir de la seconde moitié du XIX[e]

Implantation rue de la Harpe :

Dans les îlots très denses de l'hyper centre ancien, un deuxième rang de constructions parallèles à la première est assez fréquent. Sur certaines parcelles les courettes séparatives ont été préservées. Dans d'autres, les deux corps de bâtiments ont fini par occuper l'intégralité de la surface de la parcelle

III.2.6. Hauteur et Densité

Les hauteurs des constructions du **tissu ancien** sont assez faibles avec une hauteur maximum de **R+2+combles** (à l'exception de quelques constructions).

Ces constructions se concentrent le long des axes principaux et contribuent à définir un **front urbain régulier** : l'étroitesse des façades et les pentes des constructions renforcent l'impression de **verticalité du bâti**.

A l'exception de ces secteurs, les constructions sur des **voies plus périphériques** sont essentiellement en **R+1+combles**.

Dans le **tissu médiéval**, les hauteurs moyennes d'une construction **R+1+C ou R+2+C** varient sensiblement en raison :

- Des hauteurs irrégulières de chacun des niveaux, liées aux fonctions originelles et mixtes du bâti médiéval.
- Des hauteurs des combles, liées notamment à la profondeur du bâti.

Les densités les plus importantes sont concentrées dans l'hypercentre avec des parcelles de très faibles dimensions totalement occupées, mais aussi des parcelles étroites mais longues tout aussi occupées.

Dans le **tissu de la Reconstruction**, les bâtiments sont des **R+2+combles**. Les constructions obéissent en effet à un **cahier des charges précis** qui concerne en particulier la hauteur et la densité :

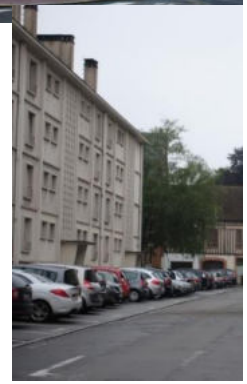
- Taille parcelle : 80m² maximum
- Hauteur : 12 mètres maximum
- Etages : 2 maximum
- Pentes autorisées : 50° à 60°

Souvent les combles semblent accueillir deux niveaux de logements.

Le cahier des charges va évoluer après les années 1950, avec la possibilité de mise en œuvre de toitures terrasses ou de combles non habitables. Les premières constructions du centre sont des R+3.

Les immeubles construits après 1970 ont des hauteurs parfois bien supérieures avec des construction R+5.

Axes structurants et historiques :



III.2.7. Volume et assemblage

Les **volumes construits sont généralement simples** mais doivent s'adapter à la configuration de la parcelle.

La **pente des combles**, proche de **45°** sauf exception, présente le plus souvent une **ligne de faitage parallèle à la rue**, l'adossement en mitoyenneté se faisant ainsi par des pignons.

Mais la forme des toitures, les différences de niveau de constructions complexifient, enrichissent et animent les silhouettes et volumes des constructions, y compris à l'alignement.

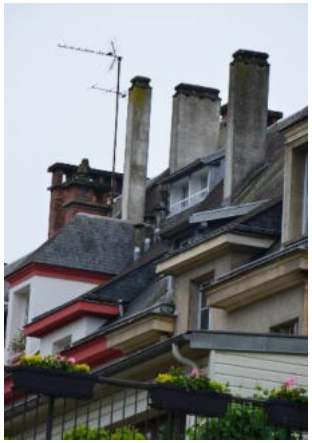
Les extensions dans le temps se sont faites par :

- Rehaussement
- Adjonction du bâti voisin et restructuration
- Adjonction de volumes annexes, souvent de hauteur moindre afin de restreindre les problèmes de pénétration des toitures, lorsque la dimension de la parcelle le permettait.

Les extensions par adjonction de volume, réalisable « sur cours ou jardin arrière » génèrent une complexité importante qui participe à la richesse et caractérise la silhouette des villes anciennes. Elle est peu perceptible à l'exception de quelques séquences urbaines offrants des vues sur des fonds de parcelles, le front urbain étant particulièrement continu.

Ce **processus exclusivement sur l'arrière préserve la clarté de la lecture urbaine et la cohérence du front bâti**, dès le premier stade d'évolution du tissu urbain. La complexité perçue dans la lecture des façades arrières depuis le fond de parcelle est notamment issue des multiples problèmes de raccordement des toitures et combles des diverses extensions.

Les architectes de la Reconstruction semblent avoir souhaité **préserver cette complexité**, témoin de l'évolution lente de la ville, en s'appuyant sur les caractéristiques parcellaires et volumétries traditionnelles.



A contrario, dans la **seconde phase**, ses volumes se simplifient peu à peu, et aboutissent à la mise en œuvre de **« barres »** dans la ville, déconnectés du parcellaire ancien.

Après 1970, les volumes construits se complexifient, y compris dans des opérations de rehaussement, dans une volonté de rupture.

L'apparition de balcons, nouvel espace de vie des logements, constitue une difficulté dans la mise en œuvre d'un front bâti.

III.2.8. Patrimoine urbain : les promenades de l'Iton et le miroir d'eau

L'aménagement des rives de l'Iton a été un des enjeux et une des **grandes réussites de la Reconstruction du centre d'Évreux**.

Les berges, autrefois privatisées et bien souvent occupées par des constructions annexes, deviennent des espaces publics.

Elles sont rendues aux Ébroïciens au travers d'**agréables promenades** aménagées de part et d'autre de l'Iton, à l'ouest et au nord des premières enceintes de la cité :

- La promenade Charles II, au nord-ouest (derrière l'îlot L).
- La place du Général de Gaulle et la place Sepmanville au nord-est.
- La promenade Robert de Floques à l'ouest.
- Les aménagements des abords du miroir d'eau.

Les vestiges des murailles de la cité sont également valorisés par ces aménagements.

Les constructions détruites qui masquaient la façade ouest (portail) de la cathédrale ne sont pas reconstruites pour aménager un **parvis** et dégager les perspectives sur le portail ouest renaissance depuis les berges de l'Iton et la rue Charles Corbeau.

La rue Chartraine est percée pour dégager une perspective sur la Cathédrale et l'évêché, et un **miroir d'eau** est aménagé.

Au nord, une double placette rue du docteur Oursel et promenade Charles II est préservée dans le plan de la Reconstruction dans l'axe d'une voie piétonne créée, passage du Marché, pour rejoindre la place Georges Clémenceau (place du marché).

Axe de la rue de la Vielle Gabelle, vue depuis la promenade Charles II

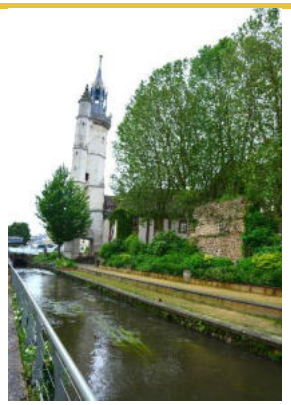
En 2001, le bras situé place du Général de Gaulle couvert après-guerre pour élargir la place de l'hôtel de ville est dégagé. Cet aménagement, qui s'inscrit en continuité du passé et de l'esprit des lieux (voir carte postale avant-guerre), permet de valoriser les abords de la mairie et de prolonger la promenade du Beffroi. En 2019, l'ancien parking de la place Sepmanville a laissé la place à un aménagement paysager mettant en valeur la rivière.

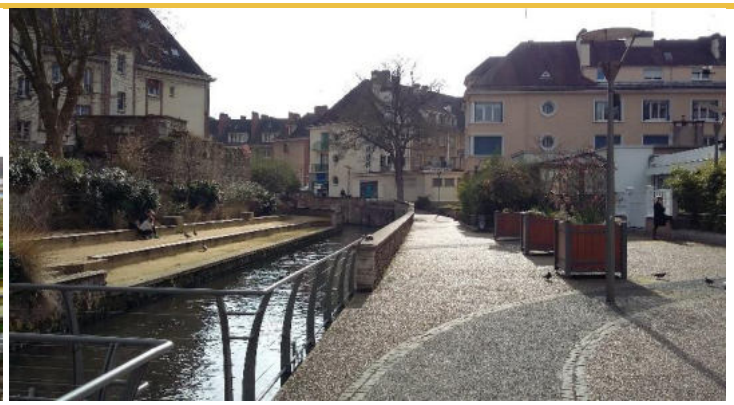
Avant-guerre (et depuis la fin du XIX[e] siècle à minima*), les **berges de l'Iton** constituent des fonds de parcelles privées, souvent construites. Elles sont **inaccessibles**, à l'exception de celles au droit de la place de l'hôtel de ville.

** Voir plan de cadastre de 1878*

LES BERGES DE L'ITON AVANT-GUERRE

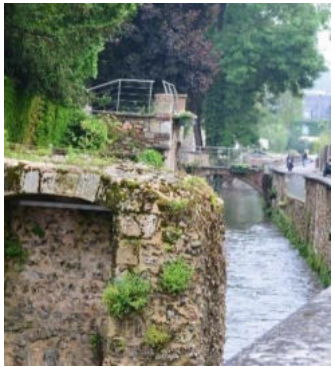
Vue aérienne en 1921





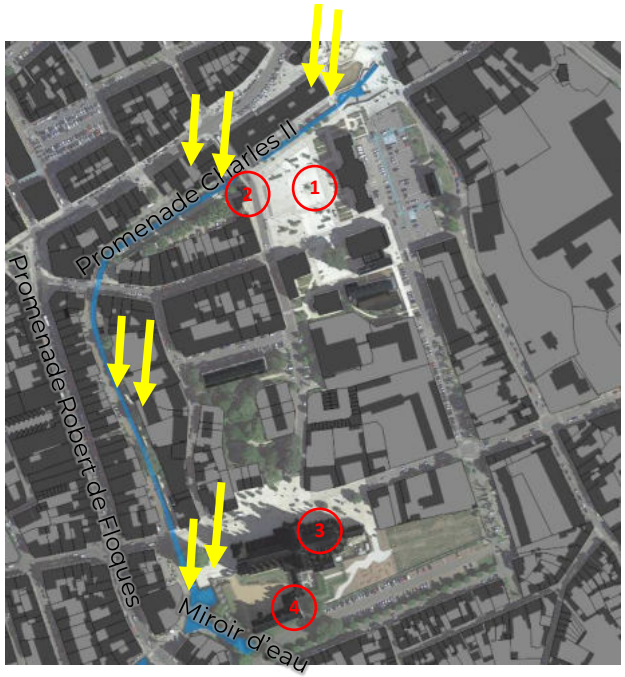
Promenade Charles II

Aménagement place de l'hôtel de ville des berges de l'Iton



Promenade Robert de Floques

LES BERGES DE L'ITON AUJOURD'HUI



1 - Hôtel de ville
2 - Tour de l'Horloge ou Beffroi
3 - Cathédrale
4 - Evêché

De part et d'autre de l'Iton se déploient pour chacune des séquences de promenade :

- Un cheminement, à caractère urbain, sur la rive extérieure
- Un cheminement plus paysager, au pied des vestiges de l'enceinte

Différentes passerelles permettent de passer d'une rive à l'autre. Des espaces de convivialité sont proposés comme des aménagements de gradins.

Vue depuis les berges de l'Iton (rue du Dr Lerat et rue Harpe / Miroir d'eau

Cadre urbain des promenades

Les fronts bâtis, de part et d'autre de ces espaces, constituent l'écrin de l'Iton et participent à sa qualité. Ils le protègent par ailleurs des bruits de la ville (circulation automobile).

Coté rive extérieure, ce bâti est essentiellement constitué des **façades arrières d'immeubles de la Reconstruction** et des aménagements en rez-de-chaussée (arrières des boutiques et restaurants), y compris quelques boxes de stationnement.

Côté rive intérieure, ce front est caractérisé par les **vestiges discontinus de l'enceinte**. Il est par ailleurs constitué par les fonds de parcelles (murs) des propriétés (le bâti est souvent plus éloigné des limites de l'espace public), par du bâti construit ponctuellement, ou par la frondaison des arbres qui longent les aménagements arrières de l'îlot L.

La promenade s'interrompt au **miroir d'eau**.

Enjeu

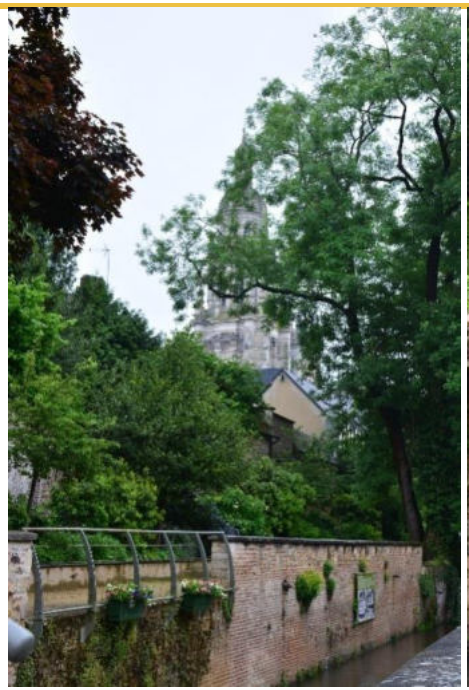
Les **promenades de l'Iton sont des espaces singuliers et caractéristiques** de la ville. Ils participent à la qualité de vie des habitants, et constituent un espace de découverte pour les visiteurs.

Leur qualité est intimement liée à celle des façades et des aménagements privés qui les bordent.

La qualité de cet « écrin » est menacée ponctuellement :

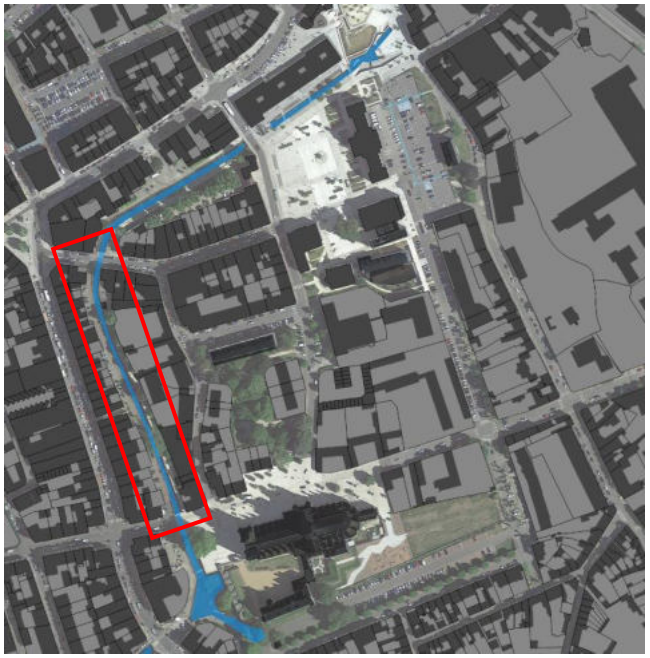
- Par des initiatives malheureuses, (pose de paraboles, pare vues...).
- Par des aménagements liés aux activités économiques.

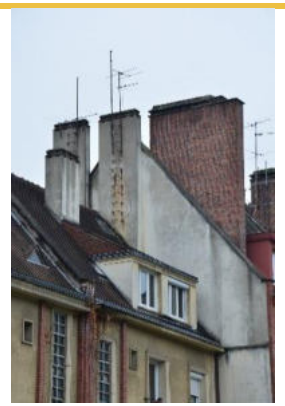
Côté rive intérieure



Côté rive extérieure, l'enjeu du front bâti

Promenade Robert de Floques
Une séquence à « surveiller »





L'écrin bâti de la Promenade Robert de Floques (rive extérieure de l'Iton) est constitué de façades arrières.

Les pieds d'immeubles, occupés le plus souvent par des commerces, sont aujourd'hui bâtis de constructions annexes, boxes de stationnement qui ont été transformés au gré des besoins des activités (couleurs, percements, grillage, ajout de dispositif de ventilation, ...).

LE SUD ET L'EST DE LA CITE

Etat actuel

Au sud, boulevard Chambaudoin, une aire de stationnement, aménagée dans le fossé, longe les jardins de l'Evêché et l'Iton. L'intersection du boulevard et de l'allée des soupirs constitue un des **points de vue les plus remarquables sur la Cathédrale** (vue sur son chevet).

Le jardin de l'évêché, site exceptionnel au chevet de la Cathédrale, a récemment fait l'objet d'une opération de requalification urbaine et paysagère. Ces limites sud et est s'inscrivent dans le tracé des remparts.

Différentes cartes postales du début du XX^{e} siècle illustrent l'ambiance arborée et ombragée de l'allée des Soupirs et le charme des passerelles multiples qui traversaient l'Iton au droit de cette allée. L'allée a perdu aujourd'hui une partie de ces qualités paysagères.

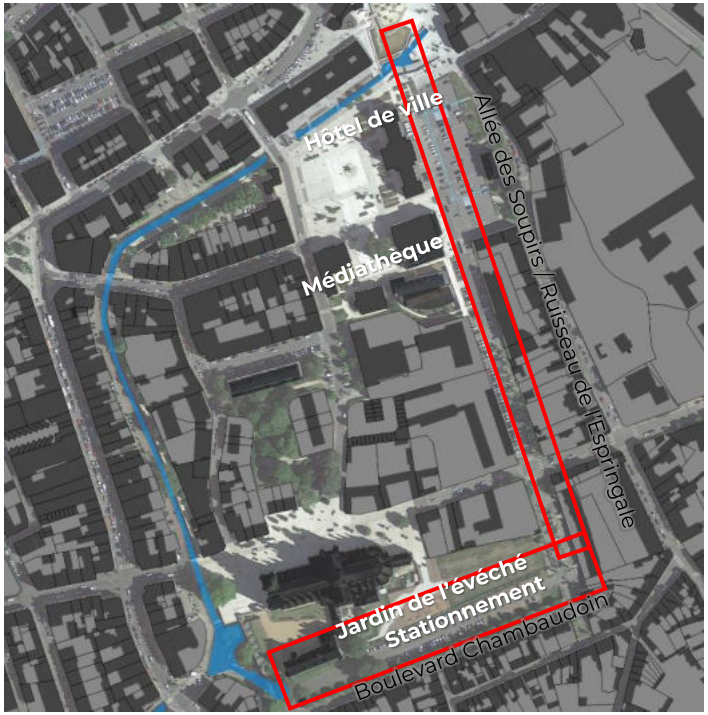
L'allée des Soupirs

Une promenade sud-est à valoriser

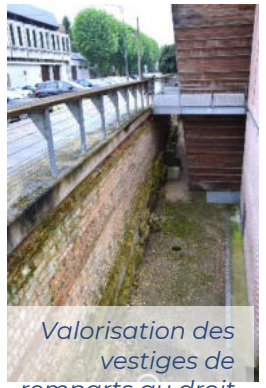
Les promenades actuelles de l'Iton ne permettent pas :

- De mesurer ce que furent les limites de la cité et donc d'appréhender la ville médiévale.
- De proposer des points de vue remarquables sur l'ensemble de la Cathédrale (en particulier son chevet).
- De boucler un circuit.

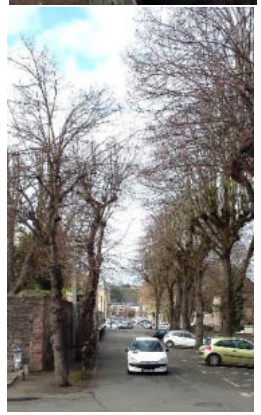
Ruisseau de l'Espringale



Vue sur la Cathédrale depuis le Boulevard Chambaudoin



Valorisation des vestiges de remparts au droit de la Médiathèque.



Allée des Soupirs / Ruisseau de Fringales

III.2.9. Patrimoine urbain : les clôtures

Les clôtures participent de manière déterminante à l'**ambiance des rues**. Elles forment, avec les façades implantées à l'alignement, le **premier plan perçu par les usagers** de la rue (piétons, automobilistes, etc.).

Elles sont peu présentes dans l'hypercentre, où le bâti est presque toujours implanté à l'alignement.

Mais dans les rues de faubourgs où le bâti est implanté moins systématiquement sur l'alignement (rue Victor Hugo, rue Herissey, rue de Verdun), les clôtures maçonnées traditionnelles (murs en pierre, en briques, ferronneries) permettent de fermer harmonieusement les jardins.

Les murs sont assez souvent complétés par un **portail** en fer forgé, avec des piliers maçonnés (avec modénatures de brique). Parfois, ils sont couronnés d'un porche couvert en tuiles ou en ardoises. Véritables monuments, les portails font généralement l'objet d'une forte attention architecturale, destinée à souligner le statut social des occupants.

Clôture en fer forgé sur mur-bahut de la Banque de France (26 rue Victor Hugo)

Portail de la résidence préfectorale, flanquée de deux pavillons d'entrée

Mur maçonné en brique et portail en fer forgé (17 rue Victor Hugo)

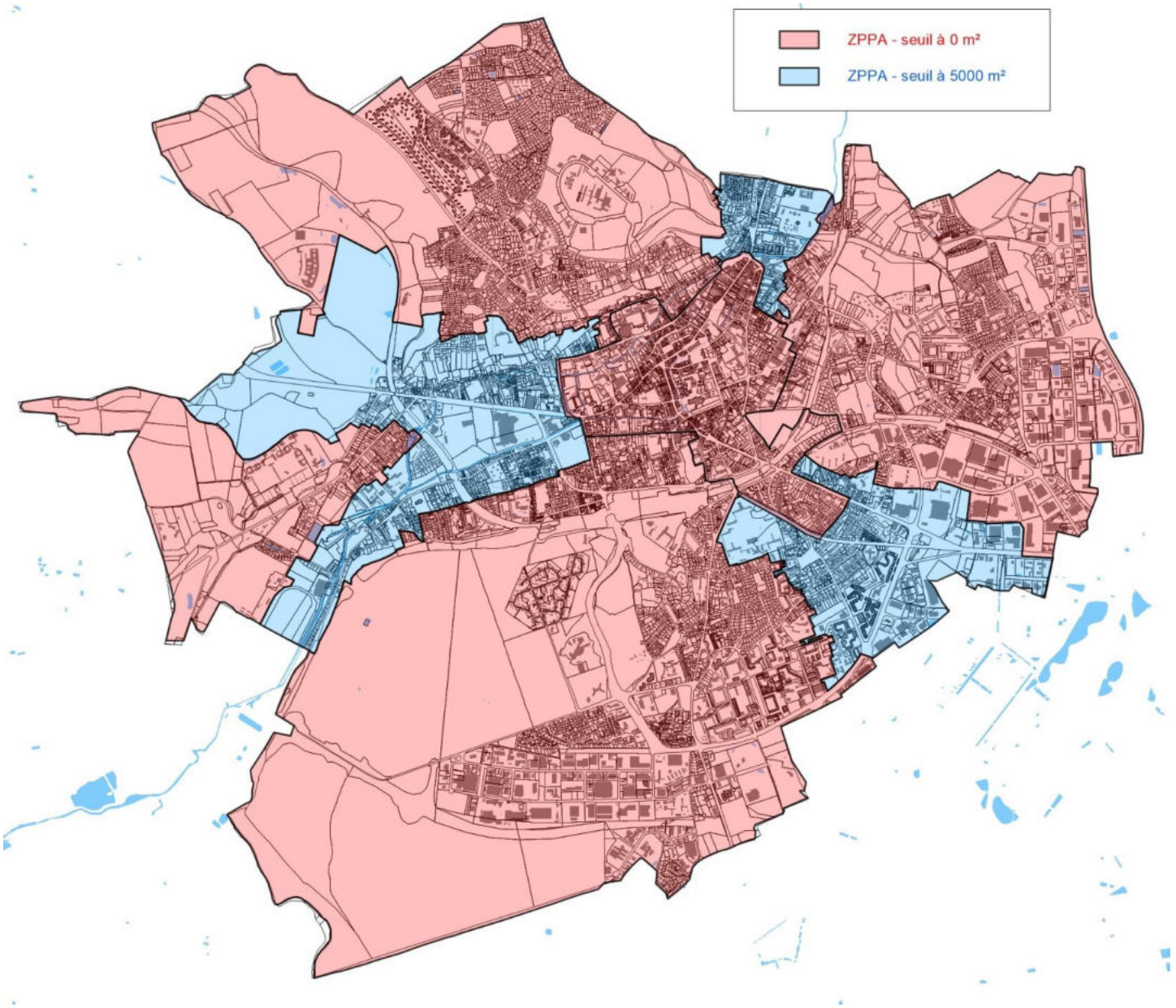
Rue Franklin Delano Roosevelt

III.3. Patrimoine archéologique

III.3.1. Les zones d'intérêt archéologique

La commune d'Évreux est couverte par une **zone de présomption de prescriptions archéologiques** (ZPPA) par arrêté préfectoral du 16 mars 2004.

Le préfet de région est obligatoirement saisi de tous les permis de construire, d'aménager, de démolir, ainsi que des décisions de réalisation de zone d'aménagement concerté, lorsqu'ils portent sur des emprises au sol supérieures à un seuil défini par l'arrêté préfectoral.



III.3.2. Liste des sites archéologiques

Le Service Régional de l'Archéologie a recensé des sites archéologiques sur le territoire d'Évreux. Leur description et les plans de situation sont donnés ci-dessous. Les projets d'aménagement prévus dans ou à proximité de ces sites doivent être envoyés au service Régional de l'Archéologie de la direction régionale des affaires culturelles (DRAC) Normandie, qui détermine s'il y a lieu ou non de prescrire des opérations archéologiques préalablement à leur réalisation.

N°	Vestiges	Datation
1	Occupation	Moyen-âge classique
2	Cimetière	Haut moyen-âge
3	Eglise	Haut moyen-âge
4	Bâtiment	Gallo-romain
5	Incinération	Haut-empire
6	Ilot	Gallo-romain
7	Théâtre	Gallo-romain
8	Puits	Gallo-romain
9	Enceinte urbaine	Bas-empire
10	Monastère	Moyen-âge classique
11	Jardin	Haut moyen-âge
12	Cimetière	Moyen-âge classique
13	Eglise	Moyen-âge
14	Château fort	Moyen-âge classique
15	Cathédrale	Moyen-âge classique
16	Evêché	Bas moyen-âge
17	Beffroi	Bas moyen-âge
18	Atelier métallurgique	Haut-empire
19	Moulin à eau	Moyen-âge classique
20	Hôpital	Moyen-âge classique
21	Moulin à eau	Bas moyen-âge
22	Moulin à eau	Moyen-âge classique
23	Moulin à eau	Moyen-âge classique
24	Atelier de verrier	Gallo-romain
25	Eglise	Moyen-âge classique
26	Cimetière	Moyen-âge classique
27	Couvent	Moyen-âge classique
28	Habitat	Gallo-romain
29	Eglise	Moyen-âge classique
30	Manoir	Bas moyen-âge
31	Inhumation	Moyen-âge
32	Habitat	Gallo-romain
33	Habitat	Gallo-romain
34	Habitat	Moyen-âge classique
35		Gallo-romain
36	Ilot	Bas moyen-âge
37	Sépulture	Gallo-romain
38	Place	Haut-empire
39	Atelier métallurgique	Gallo-romain
40	Hypocauste	Gallo-romain
41	Occupation	Gallo-romain
42	Voie	Gallo-romain
43	Occupation	Gallo-romain
44	Habitat	Haut-empire
45	Bâtiment	Gallo-romain
46	Bâtiment	Gallo-romain
47	Mur	Gallo-romain
48	Aqueduc	Gallo-romain
49	Fossé	Gallo-romain
50	Commerce	Gallo-romain
51	Occupation	Gallo-romain
52		Gallo-romain
53	Sarcophage	République
54	Nécropole	République
55	Jardin	Bas moyen-âge
56	Four	Gallo-romain
57	Sépulture	Gallo-romain
58	Dépôt monétaire	Gallo-romain
59	Occupation	Haut-empire
60	Occupation	Moyen-âge classique
61	Bâtiment	Gallo-romain
62	Economie	Moyen-âge
63	Sépulture	Haut moyen-âge
64	Enclos	Second Age du fer
65	Habitat	Gallo-romain
66	Voie	Haut-empire
67	Sarcophage	Moyen-âge
68	Habitat	Gallo-romain
69	Voie	Gallo-romain
70		Gallo-romain
71	Voie	Gallo-romain
72	Ilot	Gallo-romain
73		Gallo-romain
74	Fossé	Moyen-âge
75	Voie	Gallo-romain
76	Cuve	Moyen-âge
77	Thermes	Gallo-romain

78	Couvent	Epoque moderne
79		Paléolithique supérieur final
80	Sol d'occupation	Epoque moderne
81	Eglise	Moyen-âge classique
82	Occupation	Gallo-romain
83	Voie	Gallo-romain
84	Moulin à eau	Moyen-âge classique
85		Paléolithique moyen
86	Sanctuaire païen	Haut-empire
87	Four	Gallo-romain
88	Cimetière	Gallo-romain
89	Mur	Gallo-romain
90	Cimetière	Moyen-âge
91	Dépotoir	Haut-empire
92		Paléolithique moyen
93	Mur	Gallo-romain
94	Inhumation	Gallo-romain
95		Paléolithique moyen
96		Age du Bronze
97		Paléolithique
98		Gallo-romain
100	Sépulture	Gallo-romain
101	Atelier de verrier	Gallo-romain
103		Gallo-romain
104		Paléolithique ancien
105	Occupation	Gallo-romain
106	Dépôt monétaire	Gallo-romain
107	Occupation	Gallo-romain
108	Enceinte	Bas-empire
109	Couvent	Moyen-âge classique
110	Mur	Gallo-romain
111		Gallo-romain
112		Gallo-romain
113		Gallo-romain
114		Gallo-romain
115		Gallo-romain
116		Bas moyen-âge
117		Gallo-romain
118	Voie	Gallo-romain
119	Dépôt monétaire	Gallo-romain
120	Occupation	Gallo-romain
121		Gallo-romain
122	Sépulture	Gallo-romain
123		Gallo-romain
124	Occupation	Gallo-romain
125		Gallo-romain
126		Gallo-romain
127		Gallo-romain
128	Atelier de potier	Gallo-romain
129	Occupation	Gallo-romain
130	Occupation	Haut-empire
131	Eglise	Moyen-âge classique
132	Habitat	Gallo-romain
133	Halle	Moyen-âge classique
134	Voie	Gallo-romain
135	Occupation	Gallo-romain
136	Habitat	Second Age du fer
137	Voie	Haut-empire
138	Chapelle	Moyen-âge
139	Occupation	Moyen-âge
140	Bâtiment	Gallo-romain
141	Mur	Moyen-âge classique
142	Habitat	Moyen-âge
143	Fosse	Néolithique ancien
144	Occupation	Moyen-âge
145	Occupation	Gallo-romain
146	Eglise	Moyen-âge classique
147	Chapelle	Moyen-âge
148	Chapelle	Bas moyen-âge
149	Eglise	Bas moyen-âge
150	Eglise	Moyen-âge classique
151	Occupation	Gallo-romain
152	Dépôt monétaire	Gallo-romain
153	Chapelle	Bas moyen-âge
154	Chapelle	Epoque moderne
155	Manoir	Bas moyen-âge
158	Couvent	Epoque moderne
159	Fosse	Gallo-romain
160	Fossé	Age du fer
161	Mur	Gallo-romain
163	Enceinte	Moyen-âge
164	Parcellaire	Gallo-romain
165	Atelier de potier	Bas moyen-âge
166	Fossés (réseau de)	Second Age du fer
167	Occupation	Néolithique ancien
168	Occupation	Second Age du fer
169	Occupation	Paléolithique moyen
170	Occupation	Paléolithique moyen
171	Four	Second Age du fer
172	Chemin	Second Age du fer
173	Production métallurgique	Haut-empire

174	Occupation	Gallo-romain
175	Occupation	Gallo-romain
177	Fossé	Moyen-âge classique
178	Atelier métallurgique	Moyen-âge
179	Fossé	Age du Bronze
180	Mur	Gallo-romain
181	Occupation	Gallo-romain
182	Habitat	Gallo-romain
183	Habitat	Haut-empire
184	Halle	Moyen-âge
185	Moulin à eau	Bas moyen-âge
186	Voie	Gallo-romain
187	Cimetière	Epoque moderne
188	Fossé	Age du Bronze
189	Carrière	Moyen-âge
190	Fossé	Second Age du fer
191	Mur	Haut-empire
192	Edifice public	Haut-empire
193	Voie	Gallo-romain
194	Cave	Bas moyen-âge
195	Habitat	Gallo-romain
196		Paléolithique
197	Manoir	Moyen-âge
198	Fossés (réseau de)	Second Age du fer
199	Fosse	Haut-empire
200	Moulin à eau	Bas moyen-âge
201	Occupation	Paléolithique moyen
202	Mur	Haut-empire
203	Fossé	Moyen-âge
204	Trou de poteau	Néolithique final
205	Trous de poteau (ensemble de)	Age du fer
206	Dépotoir	Epoque moderne
207		Paléolithique moyen
208		Paléolithique moyen
209	Bâtiment	Age du Bronze final
210	Sépulture	Age du Bronze final
211	Fossé	Second Age du fer
212	Dépotoir	Gallo-romain

Source SRA Normandie

Vestiges archéologiques (source SRA Normandie)

Vestiges archéologiques – zoom hypercentre (source SRA Normandie)

III.3.3. Principaux vestiges découverts en sous-sol

De nombreuses opérations de sauvetage ont été entreprises afin de mieux connaître l'évolution de la ville, de la période antique à nos jours.

De nombreux vestiges gallo-romains ou médiévaux ont été mis à jour, notamment dans le cadre de l'archéologie préventive, avant la mise en œuvre d'opération de constructions :

- Voies romaines / rue Buzot et à l'angle de la rue Joséphine et du boulevard Georges-Chauvin.
- Square Georges-Brassens : mise à jour du rempart construit pendant le Bas-Empire, toujours visible en contrebas de la médiathèque et dans la salle archéologique du musée.
- Vaste ensemble thermal, Boulevard Adelaïde-et-Jules-Janin.
- Atelier de foulon du XIIIe siècle, rue Isambard.
- Fondations de l'ancienne abbaye Saint-Sauveur.

Au gré des chantiers de construction ou de travaux publics intervenus depuis la fin de la Seconde Guerre mondiale, les équipes de l'Institut national de Recherches archéologiques préventives (INRAP) et de la Mission d'Archéologie du Département de l'Eure (MADE) ont mis au jour quantités d'objets à la base de nombreuses études scientifiques :

Ancien hôpital Saint-Louis (2021/2023)

La MADE a commencé à l'automne 2021 des fouilles archéologiques sur l'ancien hôpital Saint-Louis, situé à deux cents mètres du centre-ville. Le site a été occupé dès le Ier siècle avant J.C. Une palestre y a été découverte, logiquement placée à côté de thermes gallo-romaines identifiés en 1993. Les archéologues ont mis à jour également un système de chauffage par le sol dans une habitation, des vestiges de l'église Saint-Louis, d'un cloître du XIIIe siècle ainsi qu'un cimetière où a été exhumée une dizaine de corps et un vivier datant du XVIIe siècle. Le chantier fouilles s'achèvera en février 2023.

Fouilles archéologiques Saint-Louis (Source EPN)

Place Sepmanville (2016/2018)

La transformation de l'ancien parking de la gare routière en un endroit convivial en bord d'Iton a permis de dégager des éléments des fortifications orientales de la cité datant du XVe siècle. Il s'agit du châtelet de la Porte peinte et de la barbacane dans l'axe de la liaison Rouen Évreux. Sur ce lieu, il y avait également, au XVIe siècle, un étang qui alimentait le moulin du Roy.

Évreux, vestiges du batardeau limitant au nord l'étang du moulin du Château (source P. Wech / MADE)

Jardins de l'évêché (2016)

Un diagnostic archéologique a été effectué durant l'automne 2016 sur le site des anciens Jardins de l'Evêché jouxtant la cathédrale, avant son réaménagement. Les sondages ont révélé le rempart gallo-

romain (des maçonneries affleurantes, observées parfois sur près de trois mètres d'élévation et datées de la fin du IIIe siècle). Les autres ont mis en évidence une stratigraphie couvrant une large période chronologique, allant de l'antiquité jusqu'à l'époque contemporaine.

Long Buisson (2016)

La MADE a procédé durant l'été 2016 à des fouilles préventives avant le démarrage des travaux d'extension de la zone commerciale du Long Buisson située à l'entrée est d'Évreux. Elles ont permis de redécouvrir les vestiges d'un manoir seigneurial attesté entre le XVe et le XVIIe siècle, avant d'être transformé en un établissement monastique dépendant des Ursulines. Les bombardements de la Seconde Guerre mondiale, mais aussi le vandalisme, ont eu raison du logis seigneurial.

Rue de l'Horloge (2016)

Des fouilles, réalisées par la MADE sur un terrain de 300 m² en plein centre-ville, ont révélé un habitat incendié du IIIe siècle, qui a livré plusieurs peintures murales à figuration anthropomorphe, ainsi que des niveaux de « terres noires ».

Abords de la cathédrale (2012-2014)

Dans le cadre des travaux de réaménagement des abords de la cathédrale, la MADE a procédé sur une surface de 5 000 m² à des fouilles qui ont permis de découvrir, entre autres, un système de voirie et un habitat antique, une portion du rempart gallo-romain réaménagé au moyen-âge, un habitat canonial médiéval et moderne ainsi qu'un cimetière médiéval et moderne.

Couvent de la Providence / Abbaye Saint-Taurin (2010)

La construction d'un EHPAD dans l'enceinte de l'ancienne abbaye Saint-Taurin a été l'occasion de fouiller un secteur médiéval de ce monastère, à l'écart du carré claustral. Le site, fréquenté au Ier siècle, est recouvert de « terres noires » au cours du moyen-âge classique, avant d'être occupé au XIIIe siècle par un four de terres cuites architecturales, puis utilisé pour les bâtiments de l'abbaye. Ceux-ci, en partie incendiés au XIVe siècle, sont complétés par de nouvelles constructions au bas moyen-âge. L'ensemble, à nouveau incendié, ruiné et/ou récupéré à partir de la fin du XVe siècle, est arasé et remplacé dès le XVIIe siècle par les jardins mauristes puis ceux de l'actuel couvent de la Providence.

Vestiges du four de tuilier (source DRAC / G. Deshayes)

L'ensemble des vestiges archéologiques, observés, étudiés, relevés, photographiés, parfois prélevés, témoignent ainsi d'un grand nombre de creusements, de constructions et de destructions, d'occupations, d'activités et d'allées et venues s'étalant sur deux millénaires, principalement depuis le XIIIe siècle. Le complexe monumental construit dans l'enceinte de l'abbaye bénédictine Saint-Taurin et potentiellement destiné à accueillir et à héberger les sains et les malades, laïcs et ecclésiastiques, a laissé place, au XVIIe siècle, aux jardins de promenades des communautés religieuses. L'histoire s'achève par la construction d'un établissement hospitalier pour personnes âgées dépendantes, synthèse – laïque – de ce lieu destiné à l'hébergement, aux soins et aux promenades d'une communauté d'individus dans un lieu clos et calme.

Clos-au-Duc (2007)

Source INRAP

Les fouilles du Clos-au-Duc ont permis la découverte d'une nécropole alors située en dehors et au sud de la ville. Une quarantaine de sépultures est dégagée. Aux restes humains qui ne sont pas alignés, sont associés ceux de chevaux constitués souvent de têtes ou de quartiers de rachis. Pour ces caractéristiques atypiques, cette nécropole, datée du IIIe siècle de notre ère, serait unique en France. Selon les hypothèses des archéologues, ces rites funéraires proviendraient d'une population particulière, de par son origine, son niveau social ou la corporation à laquelle elle appartenait.

Rue de la Libération

Fouille d'une nécropole romaine. Ce site est connu depuis le XIXe siècle pour des découvertes fortuites. A la suite de travaux sur la voie publique, les équipes de l'INRAP ont pu fouiller sur une surface de 1 200 m². Il s'agit d'une nécropole où les corps des sujets étaient incinérés. Des fosses funéraires sont mises au jour. Si la plupart des sépultures datent du Ier siècle de notre ère, la nécropole est utilisée jusqu'au IVe siècle.

La déviation sud-ouest d'Évreux

Dans la perspective du contournement routier sud-ouest d'Évreux, un vaste plan de fouilles sur 70 ha a été réalisé. Sur les parcelles d'Évreux dite « le Bois du Défend », des restes de mobilier du Paléolithique moyen sont mis au jour. À cela s'ajoutent deux grands silos de plus de 10 m³ et un autre avec une sépulture de « relégation » datés de la période augustéenne.

Au lieu-dit « le Croissant », est découverte une occupation de La Tène D et du Haut Empire qui se concrétise par des fossés, une palissade légère, des épandages de tegulae et un dépotoir. Ces indices de sites se situent de part et d'autre de l'ancienne voie romaine Évreux-Lisieux qui a servi au tracé de la Route nationale 13.

Des fouilles archéologiques préventives menées en 2016, parallèlement à la RD 55 reliant Évreux à Arnières-sur-Iton, ont mis en évidence des vestiges gallo-romains.

Opérations archéologiques dans le centre-ville avant constructions d'immeubles

Près de 130 opérations archéologiques ont été menées dans la ville d'Évreux depuis les années quatre-vingt. Nous ne citerons ici que les plus récentes :

- Rue du Docteur Oursel – 300 m² sur 1,80 m de profondeur : remblais constatés avec céramiques des XVIIe et XVIIIe siècles.
- 51 rue Victor Hugo - 316 m² sur 3,80 m de profondeur : présence d'une décharge datant des IIe et IIIe siècles, sans niveau d'occupation.
- Abord de l'hôtel de ville – Le château des comtes d'Évreux, situé à l'emplacement de l'actuel hôtel de ville, s'appuyait en partie sur le rempart antique. De part et d'autre des côtés est et ouest de l'hôtel de

ville, des fossés ont été mis en évidence. Sur l'emplacement de la place Sepmanville, apparaissent les soubassements de la Porte peinte datant de 1440. Sous la place du Général-de-Gaulle, le rempart gallo-romain est repéré.

- Rue Isambard – 2 000 m² : traces d'habitats des XIVe, XVe et XVIe siècles. Ces habitations étaient hors du rempart.
- Rues Henri-Ducy, Dulong et du Docteur Lerat – découverte des vestiges d'un bâtiment de la seconde moitié du Ier siècle et du début du second, destiné au stockage de denrées.
- La Rougemare – 5 ha - 900 indices répertoriés permettent d'indiquer que le site est occupé du paléolithique moyen à La Tène ancienne. Des trous de poteaux, vestiges de bâtiments du Néolithique de plan trapézoïdal, sont identifiés.

Le rempart de la salle archéologique du musée d'art et d'histoire

La construction en sous-sol de la salle archéologique du musée d'art et d'histoire, au début des années 1980, a **mis à jour le parement interne du rempart** sur une soixantaine de mètres.

Le musée a dû fermer la grande salle archéologique en janvier 2016 à la suite d'une inondation dont les conséquences, surtout la remontée du taux d'humidité, auraient pu endommager les collections. De juin 2018 à avril 2021, la salle a été rouverte, mais avec la chute d'une partie du parement extérieur du rempart (avril 2021), la salle est à nouveau fermée au public.

III.4.Patrimoine architectural

III.4.1. Typologie générale du bâti

La morphologie urbaine d'Évreux est composée de **6 grandes typologies urbaines** qui se trouvent souvent juxtaposées les unes aux autres dans les différents quartiers notamment dans les « faubourgs » :

- Le **tissu urbain de la Reconstruction**, inscrit dans la **continuité du tissu urbain traditionnel** et fondé sur le **parcellaire ancien**, particulièrement présent dans le centre-ville.
- Le **tissu urbain traditionnel**, sur les voies historiques des faubourgs, caractérisé par des **constructions à l'alignement**, **implantées en limites séparatives**, et caractérisé par une **densité** de construction importante.
- Les **immeubles collectifs type « barres » ou « plots » et grands équipements** liés à cette urbanisation (à partir des années 1950).
- Les **constructions diffuses**, le plus souvent d'habitat individuel : constructions réalisées au coup par coup ; implantation en retrait de l'alignement, en retrait de l'une ou des deux limites séparatives.
- Les **opérations groupées d'habitat individuel** isolé sur la parcelle ou individuels groupés, type maisons de ville.
- Les **opérations groupées mixtes maisons de ville et petits collectifs**.
- Les **grandes constructions industrielles, artisanales et commerciales** et les **grands équipements publics**.

A ces typologies urbaines correspondent des architectures très différentes tant en volumétrie, hauteur, matériaux ou style, et des époques d'urbanisation différentes.

La première phase de la Reconstruction à Évreux a eu comme principale caractéristique la **volonté de respecter les principes** des implantations traditionnelles, les proportions et la volumétrie **originelles des constructions directement issues du moyen-âge** afin de retisser le tissu urbain et reconstituer un cadre et paysage urbain en continuité de l'histoire d'Évreux et de ses habitants.

Les abords immédiats et faubourgs du noyau historique sont caractérisés par la présence d'un « bâti courant » constitué par différentes typologies architecturales propres aux villes anciennes qui témoignent de leur rôle économique local (petits immeubles collectifs, maisons de ville, maisons boutiques, hôtels particuliers, maisons bourgeoises ...).

Diverses constructions plus institutionnelles (édifices religieux, administratifs ...) viennent compléter le dispositif et le cadre urbain.

La **maison boutique** directement issue du **moyen-âge**, parfois épargnée par les bombardements, a ainsi retrouvé sa forme contemporaine au pied des immeubles de la Reconstruction.

Au-delà du tissu ancien dense initialement concentré autour des intersections des grands axes historiques de la cité intramuros et constituant son hypercentre, différents îlots se sont urbanisés au XIX^{e} et début du XX^{e} siècle. Ils constituent des tissus moins denses dans lesquels s'est déployé un patrimoine de belle qualité.

III.4.2. Les constructions à pan de bois

Évreux - Prise de vue 1888

Une composante essentielle du cadre urbain

L'édifice à pan de bois a été **à partir du XIV^e siècle** une composante essentielle du paysage architectural et urbain d'Évreux. La maison à pan de bois (ou colombages) constitue une des bases de l'**identité architecturale normande dans l'Eure**.

Les édifices à pan de bois apparent constituent dans l'imaginaire collectif les témoins privilégiés de l'époque médiévale.

Les visiteurs et promeneurs y sont particulièrement sensibles. La présence de ces édifices, qui ponctuent les rythmes des linéaires de façades des rues qui bordent la cité, participe à la qualité du cadre urbain et paysager de la ville et de son attractivité.

La redéfinition, au lendemain de la guerre, d'un parcellaire et d'une volumétrie générale en continuité du parcellaire et des volumes issus du moyen-âge, a permis de reconstruire un cadre s'inscrivant en parfaire continuité des constructions anciennes épargnées par les destructions.

Mode de construction

Le pan de bois, **ouvrage de charpenterie formant mur de bois**, est un mode de construction ancien, facile à mettre en œuvre et économe de matériaux lourds.

Répandu au moyen-âge et à l'époque moderne, il est utilisé pour différents types de constructions et sous différentes formes : maisons polyvalentes urbaines (boutiques/ateliers et habitat), résidences, édifices agricoles ...

Ce mode constructif était particulièrement adapté aux sols relativement instables des anciens marais asséchés de la ville installée dans la vallée. Il permet d'encaisser les déformations résultantes de l'alternance entre périodes sèches et périodes de crues, lorsque les terrains se gorgeaient d'eau, ou se trouvaient submergés.

Rue de la Petite-Cité : vieilles maisons du XV^e siècle (démolies vers 1880 – informations d'après carte postale)

1 bis rue de Verdun : cour commune, faisant face aux archives départementales

Les structures sont souvent mixtes, comme les fonctions des constructions (commerce, habitat). La **maçonnerie** est utilisée pour la construction :

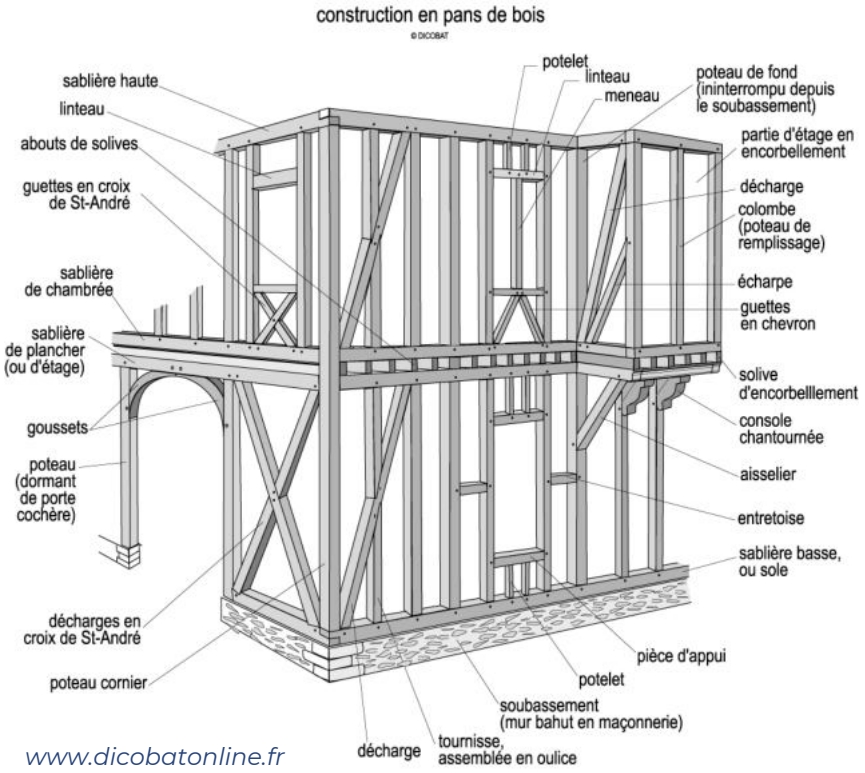
- Du **soubassement** : un mur-bahut en maçonnerie est mis en œuvre, sur lequel repose une sablière basse ou sole (pièce de bois placée horizontalement) surmontée d'un étage en pan de bois (particulièrement dans la ville basse). Le bahut permet d'éviter le contact direct de la structure bois avec l'humidité destructrice.
- Des **murs pignons** ou de **refend**, afin de réduire les risques d'incendie.

Le **pan de bois était peint** à l'origine le plus souvent avec du sang de bœuf, parfois **essenté** afin de protéger la structure des intempéries. L'essentage constituait par ailleurs une première protection contre le feu.

Le **remplissage** est généralement fait de **torchis** (argile, de la paille, du sable, et de la chaux), matière isolante et imperméable. La **brique crue** a aussi été utilisée de même que des **petits moellons**, **recouverts d'une couche de plâtre** pour lisser le tout.

A partir de la fin du XVIII[e] siècle, la maçonnerie de remplissage (plâtras, plâtre, mortier, petit garnis – petits moellons ...) qui se fait dans les murs, cloisons ou planchers (entre solives) est appelée hourdis, hourdage ou galandage.

Le remplissage est badigeonné par de la **chaux éteinte**, issu du calcaire régional parfois « coloré » par des oxydes ferreux.

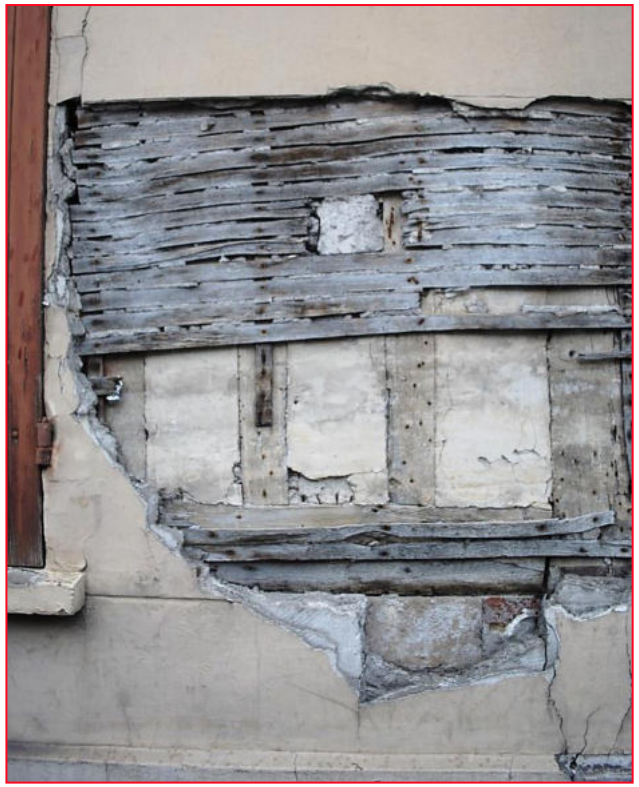


Bâtiment dans l'ancienne Abbaye Saint-Taurin

Remplissage raffiné avec brique fine (brique de Saint Jean), disposée de biais pour créer des motifs

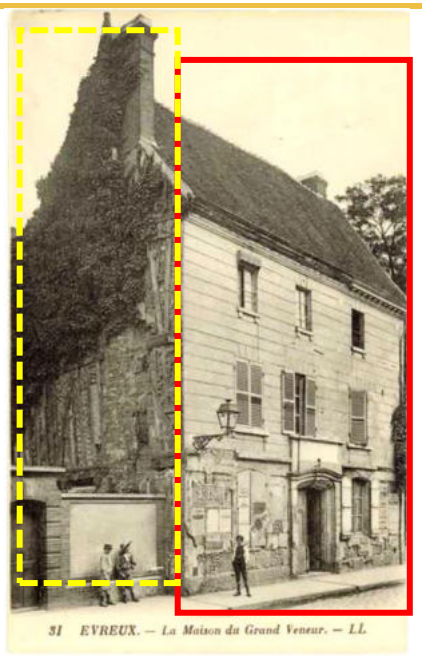
1 ter rue de Verdun

19 rue du Maréchal Joffre



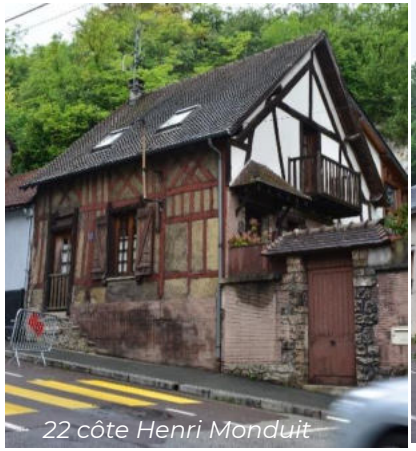
Au XIX[e] siècle, de nombreuses constructions (maisons de ville ou maisons boutiques) sont rénovées et mises au gout du jour. Elles « perdent » leur colombage caractéristique, au profit d'enduits avec ou sans modénatures.

Ainsi, une grande partie des maisons de ville et petits immeubles aux façades « enduites » sont en structure bois. La plupart des autres sont en brique.


31 EVREUX. — La Maison du Grand Veneur. — LL.

Les pignons ou façades arrières ou latérales révèlent nature de la structure du bâti.

Diversité du bâti courant


22 côte Henri Monduit

40 côte Henri Monduit

Habitat individuel ou collectif, ancien corps de ferme

La Ville a conservé peu de traces d'un bâti rural caractéristique (granges, anciennes écuries ...), la plupart des constructions ayant subi de très importantes modifications pour répondre à d'autres usages et suivre l'évolution de la ville. Ces constructions se sont souvent réinscrites dans un nouveau découpage parcellaire et ont pris de nouvelles formes (maisons de ville, maisons boutiques, petits immeubles).

Ce bâti traditionnel a disparu le plus souvent, par « absorption », au profit de formes architecturales plus urbaines.

6 rue Joséphine

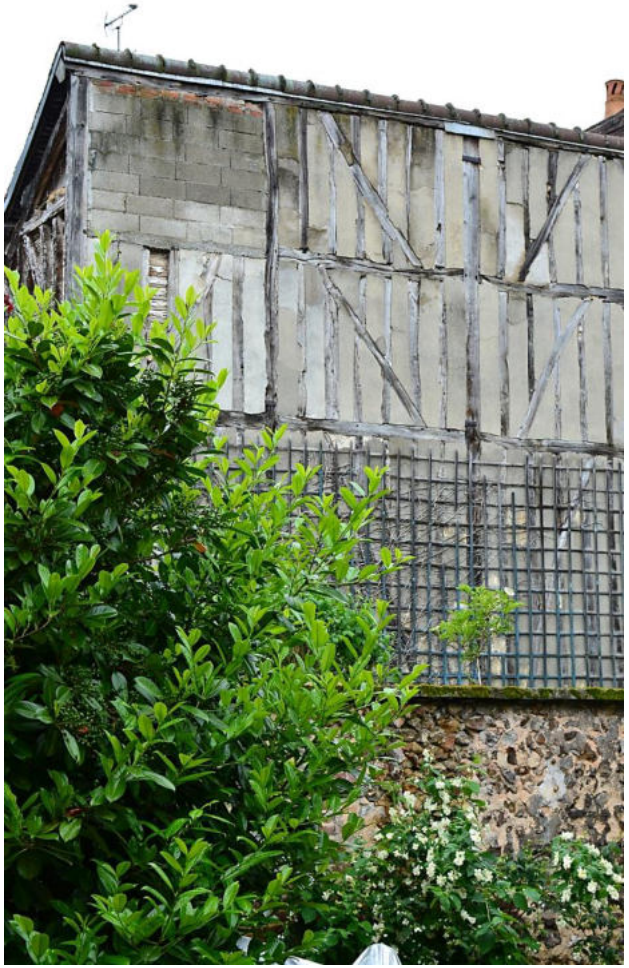
4 rue Isambard

17 place Dupont de l'Eure

La trame parcellaire s'élargit quelquefois au XVII^e siècle, englobant alors deux parcelles anciennes

Certaines témoignent de la mixité des fonctions des constructions au moyen-âge, lorsque celles-ci constituaient tout à la fois des espaces de stockage, de commerces et d'habitat

Le pan de bois constitutif d'un cadre paysager et urbain attractif pour les visiteurs



10 Rue du Général Leclerc

2 Bd Chambaudoin

31 Rue Saint-Thomas

En raison de la nature des sols, la plupart des constructions sont mixtes avec un rez-de-chaussée maçonné ou reposent sur un mur-bahut de quelques dizaines de centimètres.

Plan de situation du bâti à pan de bois apparent

La couleur dans les pans de bois

Le plus souvent lasuré ou vernis, et accompagné d'un enduit ton pierre, il est parfois coloré.

La couleur vient souvent valoriser le bâti et participe à l'animation des rues.

1 rue du Dr Oursel

79 rue Joséphine

17 rue Joséphine

Exemple de traitement des menuiseries :

La mise en œuvre de menuiseries bois neuves vernis ne constitue pas une solution de réhabilitation satisfaisante.

Couvertures

La toiture des constructions à pan de bois des constructions du bâti courant, est en d'une **grande simplicité**.

Elle est généralement à **deux versants**, d'une **pente entre 35° et 50°**.

La pente est souvent liée à l'épaisseur du bâti et/ou aux éventuelles fonctions des combles qui servaient d'espace de stockage.

31 Rue Saint-Thomas

Bâtiment dans l'ancienne Abbaye Saint-Taurin

Traitement « décalé » des couvertures

III.4.3. Les constructions « brique »

Une composante du paysage urbain

Le paysage urbain d'Évreux est marqué par la présence d'un **important bâti de brique apparente ou enduite** (et dans ce cas, valorisée comme élément d'ornementation et modénature).

Ce matériau apparaît comme un **élément caractéristique de l'architecture normande dans l'Eure**.

La brique se **diffuse largement au début du XIXe siècle** et constitue le matériau de prédilection de la construction et l'urbanisation du XIXe et début du XXe siècle à Évreux. Son recours quasi systématique est renforcé par sa présence abondante (géologie) et par la pénurie de pierres à bâtir dans l'Eure.

Les constructions sont dessinées par des architectes et des ingénieurs pour des clients avec les modes nouveaux de constructions (brique, métal ...).

La mise en œuvre de la brique dépendra des moyens financiers mais aussi des gouts des clients.

Elle est utilisée dans la construction d'habitats, d'équipements publics (écoles, casernes ...), d'usines et manufactures. En terme d'habitat, elle va être mise en œuvre dans la construction de toutes les typologies :

- Maisons ouvrières
- Maisons de ville
- Petits immeubles
- Maisons ou villas bourgeoises
- Hôtels particuliers

La brique par ses caractéristiques mécaniques va conditionner la morphologie urbaine en limitant la hauteur des constructions à **R+3 maximum**.

Elle sera par ailleurs utilisée dans la Reconstruction de l'hypercentre d'Évreux comme **matériau de modénature**, permettant de faire le lien l'environnement construit.

1 rue Saint-Sauveur

Diversité des mises en œuvre dans le bâti courant

1. L'appareillage de brique destiné à être enduit

La brique est mise en œuvre avec la plus grande simplicité (avec traitement minimal des linteaux) dans le bâti courant de la ville, appelé à être valorisé par des enduits et/ou traitements de façades (modénatures type corniche, bandeau).

Parfois la façade brique est simplement peinte.

Les pignons ou façades arrières ou latérales révèlent la nature de la structure du bâti.

Arrière du 1 rue Victor Hugo

16 rue de Verdun

2. L'appareillage de brique : les fonds de façade enduits

Des constructions caractérisées par la sobriété de la mise en œuvre, mais qui supposent le dessin préalable de la façade avec la **saillie des éléments de modénature** (encadrements, bandeaux filants verticaux et horizontaux ...).

Maisons ouvrières mitoyennes situées Quartier Tilly (rue David) RDC + combles

Maison de ville

Maisons de ville R+1+ combles

Les modénatures s'inspirent directement de celles mise en œuvre dans certaines architectures publiques de l'époque telles que les casernes

3. Les fonds de façades : l'appareillage brique à nu

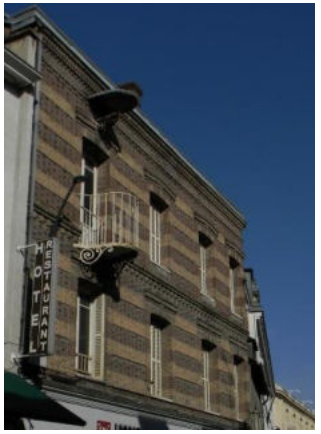
La brique souvent enduite ou peinte est parfois utilisée à l'état « brut », **utilisée en parement**. Sa couleur varie généralement entre l'**orange foncé** et le **rouge sombre**. La modénature mise en œuvre est limitée au traitement des linteaux, corniches et bandeaux.

Parfois les enduits dégradés ont été déposés laissant à nu des briques perméables destinées à être protégées par un traitement de façade (enduits).

L'appareillage simple

Les **décors de brique** : A l'inverse, la brique peut être sublimée au travers de son « simple » **appareillage**. La dimension de la brique et ses couleurs permettent une diversité des calepinages au travers des jeux d'assemblage des boutisses et/ou panneresses.

Peu mise en œuvre dans le bâti courant, la richesse offerte par les qualités du matériau va être « exploitée » dans les constructions institutionnelles et dans une typologie de maisons qui apparaît à la fin du XIX^{e} siècle et début du XX^{e} siècle : la **maison ou villa bourgeoise**.



Les calepinages complexes

Plan de situation des constructions à « façade brique »

Exemples de bâtiments institutionnels : gendarmerie et Banque de France

21 et 26 rue Victor Hugo

III.5. Typologies architecturales

Malgré les transformations, processus « d'absorption », et parfois démolitions qui touchaient le bâti et les bouleversements urbains et architecturaux liés à la révolution industrielle, Évreux avait conservé jusqu'à la veille de la Seconde Guerre mondiale une grande partie de son patrimoine architectural et de sa physionomie pluriséculaire.

Une partie de ce patrimoine a disparu, détruit par les **bombardements** qui touchèrent en particulier l'hypercentre et le quartier de la Gare.

Mais le bâti ancien s'était aussi concentré sur les grands axes historiques entrants de la ville (rue Chartraine, rue de la Harpe) et dans ses faubourgs immédiats.

Ce bâti, présent dans le centre ancien (y compris ponctuellement dans le cœur historique touché par les bombardements) et les faubourgs du versant nord, a donc été épargné et témoigne de la diversité de typologie d'habitats de la ville issus de son histoire.

III.5.1. La maison boutique

Elle constitue une des typologies urbaines les plus anciennes de la ville et a marqué sa morphologie et son parcellaire.

1 Rue du Dr Oursel

Témoin du dynamisme de la commune et de son rôle économique à l'échelle locale, depuis le **moyen-âge**, les maisons boutiques constituent un des **bâtis les plus anciens** du territoire.

Ce type de bâti présente :

- Une **très forte densité** d'occupation du sol
- Une **implantation à l'alignement** des rues commerçantes

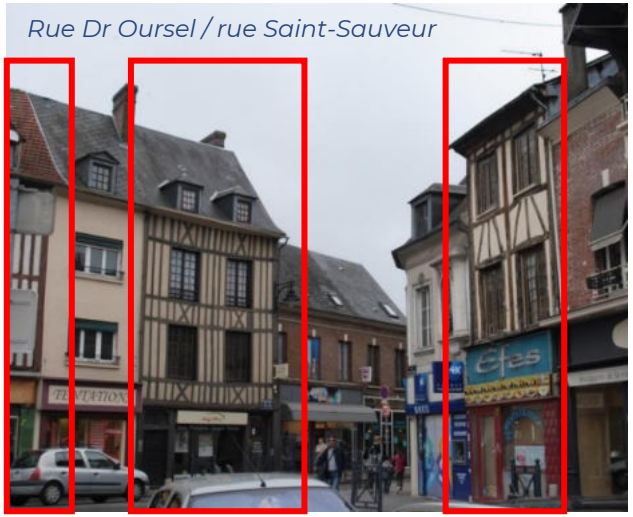
Emplacement : Les maisons boutiques sont concentrées sur des espaces ou axes structurants et très anciens du territoire (remontant à son urbanisation primitive).

Forme : La « maison » n'abrite à l'origine qu'un seul foyer : la distribution traduit les rapports féodaux, vassaliques de la société de l'ancien régime : le maître des lieux occupe la boutique et les pièces avec des affectations précises : salle et cuisine derrière la boutique au rez-de-chaussée ; à l'étage : chambre, cabinet, garde-robe. Dans les étages, se déploient des chambres non affectées, prêtées ou louées au personnel avec des aménagements de fortune.

La trame parcellaire s'élargit quelquefois au XVII[e] siècle, englobant alors deux parcelles anciennes. Au XVIII[e], la maison boutique s'apparente de plus en plus au petit immeuble collectif. Cette « maison à loyer » constitue la première forme d'habitat collectif créée à cet usage : elle résulte de la systématisation de la production de la maison à boutique et de la fusion de deux unités accolées. A deux cages d'escaliers contiguës, se substitue alors une seule circulation verticale desservant la nouvelle unité d'habitation.

Certaines témoignent de la mixité des fonctions des constructions au Moyen-Age, lorsque celles-ci constituaient tout à la fois des espaces de stockage, de commerces et d'habitat.

Rue Dr Oursel / rue Saint-Sauveur

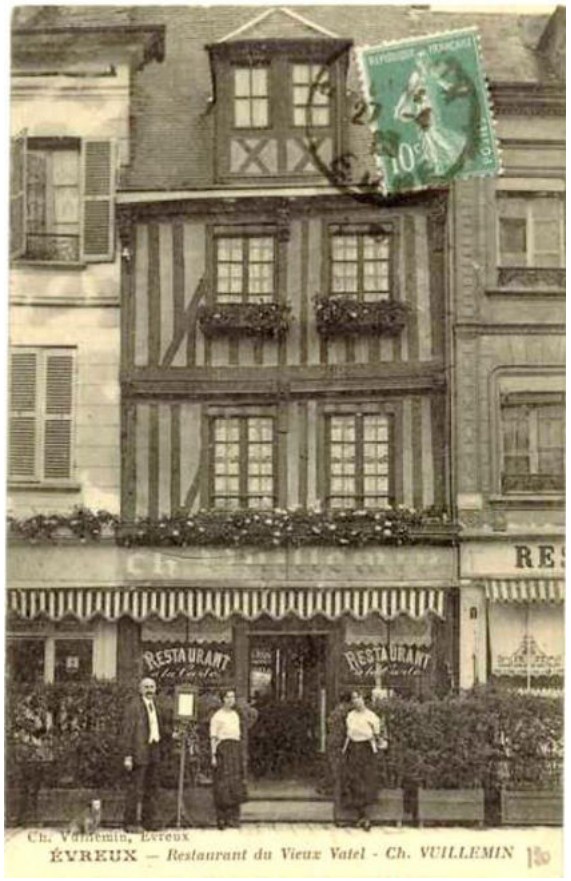


83 rue Joséphine

29 rue Edouard Feray

Les cartes postales nombreuses des archives départementales témoignent du foisonnement des activités commerciales et artisanales qui animaient les pieds d'immeubles des voies historiques de la ville.

L'architecture de la Reconstruction du centre-ville (cité historique et abords immédiats) en réinscrivant les fonctions commerciales des pieds de constructions, s'inscrit dans la continuité de ces « maisons boutiques ».



Époques et matériaux : Les plus anciennes de ces maisons, nombreuses, **remontent au XV^e^** siècle, les autres sont **antérieures au XIX^e^** à l'exception de quelques constructions plus récentes ou particulièrement dénaturées.

Du moyen-âge à l'époque classique, la maison à boutique est réalisée soit en **pan de bois**, apparent ou recouvert, soit en **maçonnerie de moellon enduit et de pierre de taille** pour les éléments de structure et de modénature.

A la fin du XIX^e^ siècle l'usage de la brique se diffuse. La plupart de ces constructions sont rénovées au XIX^e^ siècle et perdent leur colombage caractéristique au profit d'enduits avec ou sans modénatures.

Les boutiques animent les maisons à pan de bois, comme les maisons urbaines ou petits immeubles …. Les devantures des boutiques sont de différentes natures, qualités, couleurs, types.

40 rue Joséphine

15 rue josephine

III.5.2. La maison de ville

Ce modèle directement issu du bâti vernaculaire ancien et des maisons à pan de bois s'est développé pour s'adapter à un programme et à un parcellaire plus urbain.

Ces constructions s'organisent en général sur parcelles étroites.

L'espacement entre mitoyens dicté par la portée d'une poutre de bois, varie de 4,50 m à 6 m, suivant qu'il y a une travée, ou une travée plus un passage vers une courette arrière. Les parcelles de 8 à 9 m correspondent au cas d'un refend intermédiaire, ou à l'éventuel regroupement de deux lots anciens contigus.

La toiture est généralement à **deux versants**, d'une **pente entre 35° et 50°**. Les murs gouttereaux sont habituellement en façade sur rue et sur jardin. Un pignon sur rue est rare.

Le **plan de la maison est simple** : L'organisation sur rez-de-chaussée plus un ou deux étages droits (+ combles) est la règle conservant ainsi aux volumes une rigoureuse identité d'échelle avec ceux du modèle précédent. Le mode de construction des différents niveaux varie souvent, le deuxième niveau correspondant parfois à une rehausse du volume initial.

La **hauteur** de la façade principale est de **5 à 8 mètres**.

La modénature peut se limiter à un simple bandeau formant corniche sous un débord de toiture réduit.

La maison urbaine est mitoyenne : elle constitue un **bâti dense inscrit à l'alignement** de la rue ou de la place. Elle participe à la mise en œuvre d'un **front bâti continu** rarement interrompu.

Au XIX^{e} siècle la maison de ville se construit en **brique**. Le plus souvent d'une grande simplicité, le modèle s'enrichit avec le déploiement des maisons ou villas bourgeoises.

23-25 rue Joséphine, deux maisons de ville mitoyennes, quasi « symétriques » aux structures bois avec un traitement différencié des façades.

III.5.3. L'hôtel particulier

Situé sur des axes historiques comme la rue Joséphine, ou des rues plus tranquilles comme la rue Dubais ou la rue Victor Hugo, l'hôtel particulier se caractérise, par sa date de mise en œuvre (par rapport à la maison bourgeoise), son traitement ordonnancé des façades, son type d'implantation et ses dimensions.

L'hôtel particulier est implanté historiquement sur des **parcelles larges** (largeur sur rue de 15 à 20 m environ), profondes, bien situées. Les bords d'eau seront très recherchés à partir du XVII^{e} siècle.

Le corps de bâtiment principal est **soit implanté à l'alignement et en mitoyenneté, soit en retrait sur cour** avec des ailes éventuelles en retour, reprenant ainsi les modèles parisiens du Marais.

La pierre est rarement utilisée en raison de sa rareté dans la région. Les constructions sont à **pan de bois enduit** (ce mode de construction a perduré jusqu'au XIX^{e} siècle) ou en **brique** (enduite ou non). Les **modénatures viennent donner l'illusion de constructions pierre**.

Un grand soin est apporté :

- À la mise en proportions des percements
- Au traitement de la modénature, des corniches, bandeaux, chambranles, décor de panneaux
- Au traitement de la porte ou portail sur rue qui permet de développer un décor plus ostentatoire et monumental : arc à voussoirs, clef avec motif sculpté, décor de chaines bossagées, fronton

La taille du parcellaire sur les plans de cadastre ancien, la largeur de la façade, le traitement des jardins constituent un premier indice sur la nature de ces édifices. Avec le temps, les hôtels particuliers les plus anciens sont parfois délaissés et transformés en immeuble de rapport. Leurs dépendances et parcs sont divisés permettant ainsi la mise en œuvre de nouvelles constructions.

Au XIX^{e} siècle, la taille des parcelles, issue le plus souvent de propriétés anciennes divisées, se réduit.

Le modèle évolue vers une plus grande fantaisie dans le traitement de façades, à l'instar des villas bourgeoises, afin d'affirmer la bonne fortune et singularité du propriétaire.

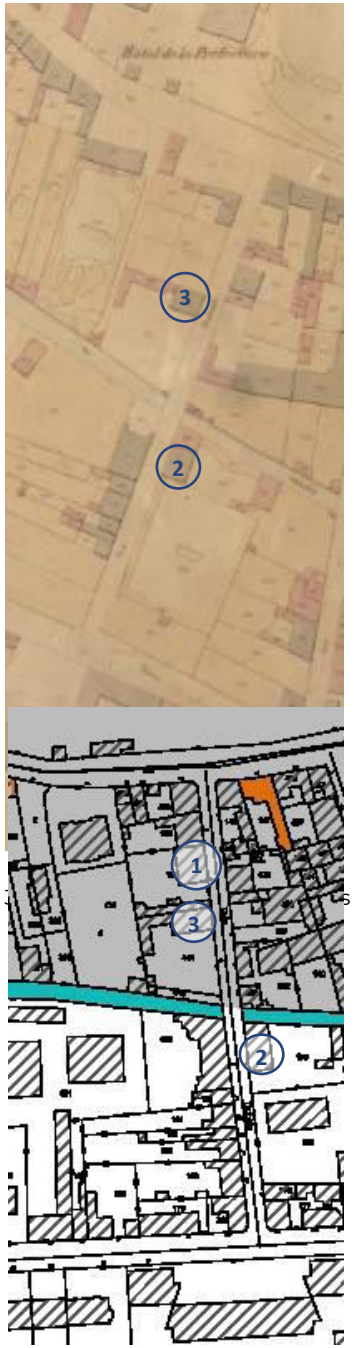
A contrario, les façades des hôtels particuliers plus anciens préservées sont souvent traitées avec sobriété.

Les hôtels particuliers du XIX^{e} utilisent les matériaux composites et codes nouveaux (briques, ferronneries, couverture d'ardoises, utilisation importante de la toiture à la Mansart, exubérance des décors).

La composition des façades devient un jeu d'assemblage de couleurs et matières contrastées, libéré des règles basées sur la composition des pleins et des vides, et du respect des contraintes d'un système constructif.

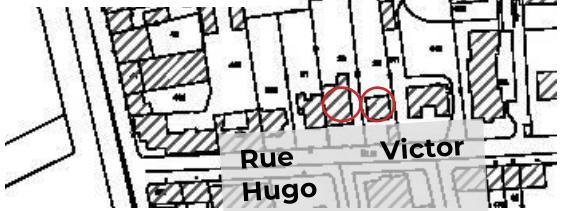
Ces constructions s'inscrivent parfois en retrait par rapport à l'alignement, compensé par la mise en œuvre de clôtures travaillées (ferronnerie d'art).

Ce modèle se décline sous une **forme plus modeste : la maison bourgeoise du XIX^{e}** siècle qui se développe sous différente formes.



Ancien hôtel particulier, situé rue Joséphine, la parcelle originelle disposait d'un grand parc traversé par l'Iton.

La propriété a fait l'objet de découpages dès la fin du XIX^e siècle tandis que la rue Victor Hugo était créée (permettant d'urbaniser les fonds de parcelles des grandes propriétés du XVII^e et de rejoindre le Pré du Bel Ébat. Au droit de la parcelle divisée, deux hôtels particuliers sont construits fin XIX^e - début XX^e.



III.5.4. La maison ou villa bourgeoise (XIXe et XXe siècle) et son évolution

L'essor des maisons ou villas bourgeoises vont en effet permettre de donner libre cours à la **créativité des architectes** et donner un champ d'expression au savoir-faire des maîtres maçons.

Ces maisons sont construites sur les anciennes **parcelles en « ceinture » du centre ancien**, sur des parcelles moins étroites, longtemps réservées à la culture maraîchère ou aux vergers. Elles sont ainsi très présentes dans les **faubourgs** de la cité médiévale.

Contrairement à d'autres modèles parfois issus de reprises d'existant, la maison bourgeoise est pensée, dessinée par un architecte avec les modes de construction et matériaux de l'époque, en fonction des modèles de références de leurs clients et de leurs moyens. Elle prend ainsi des formes diverses.

Elle se caractérise essentiellement par :

- La volonté du propriétaire de se singulariser et d'afficher un **statut social**
- Sa **diversité architecturale**
- Ses dimensions adaptées au logement d'une famille
- La présence de jardins

A Évreux, elle est :

- **Soit en continuité du bâti**, lorsqu'elle s'inscrit dans un tissu dense déjà constitué, en particulier au droit de voies anciennes structurantes (alignement et mitoyenneté).
- **Soit implantée en retrait**, sans mitoyenneté, avec un jardin ou une cour permettant de mettre en scène l'accès et disposant d'une **clôture à l'alignement** (murs maçonnés ou grilles), lorsqu'elle est bâtie sur des terrains qui s'urbanisent, en couronne du centre.

Parfois proche du modèle de l'hôtel particulier, la maison bourgeoise se distingue par ses dimensions (qui restent en général inférieures à celle de l'hôtel particulier). La maison n'a pas vocation notamment à loger l'éventuel personnel de maison.

A partir des dernières décennies du XIXe siècle, le goût pour une architecture faisant largement appel à une certaine diversité de matériaux se développe, rendue possible du fait du développement des transports.

Les architectures des maisons bourgeoises sont caractérisées à Évreux par l'**omniprésence de la brique** et le **souci du décor et du détail**.

En l'absence de pierres locales, la brique de terre cuite naturelle ou colorée est le matériau de prédilection.

Comme dans le bâti courant, la **brique est utilisée à nu ou enduite**. Dans un tissu bâti continu, c'est la grande richesse de mise en œuvre de la brique qui viendra distinguer la construction et afficher le statut social du propriétaire.

Pour les ouvrages à fond de façade brique, elle est sublimée au travers du calepinage et l'utilisation de **briques de différentes couleurs**. Dans le « décor », la brique jaune vient remplacer la pierre.

Parfois ces constructions en briques sont destinées à être enduites et ne laissent rien apparaître de leur mode de construction. Elles développent un vocabulaire classique.

D'autres constructions, à fond d'appareillage brique enduit, développent un décor d'une grande richesse.

Elles s'inscrivent dans un modèle constructif et économique, conforme à une époque de rationalisation des modes de production, de vente sur plan, avec des constructions mitoyennes (à l'alignement

ou en retrait) ou des modèles de villas doublées comme rue Victor Hugo.

D'abord réservé à la « grande bourgeoisie », le modèle de la maison bourgeoise va se démocratiser et rapidement donner naissance à des maisons de ville d'une grande qualité, en tissu urbain dense, et à la villa-pavillon en tissu périphérique.

Vocabulaire : Elles développent soit un vocabulaire classique reprenant les principes de la symétrie et de la belle ordonnance, soit un vocabulaire en lien avec les matériaux, contraintes programmatiques et dimensions des parcelles.

La composition des façades devient parfois un jeu d'assemblage de couleurs et matières contrastées, libéré des règles basées sur la composition des pleins et des vides, et du respect des contraintes d'un système constructif.

Se développe par ailleurs le modèle de la Villa normande et ses évolutions de type néo-régionalistes.

Deux constructions 25 et 30 rue Victor Hugo – Villa type : Seuls les détails (modénatures, clôtures, portails, les différencient)

La maison bourgeoise en tissu « clairsemé »

Elle est pensée comme un **volume isolé sur sa parcelle** et en retrait par rapport à l'alignement afin de dégager une courette ou mieux, un jardin d'entrée.

Elle s'inscrit parfois à l'alignement mais sans mitoyenneté.

Une **clôture, un mur ou une grille assurent la continuité sur rue** et témoignent du statut ou de l'aisance de la famille.

30 rue Victor Hugo

25 rue Victor Hugo

30 rue Victor Hugo

34 rue Victor Hugo

La maison bourgeoise en tissu « dense »

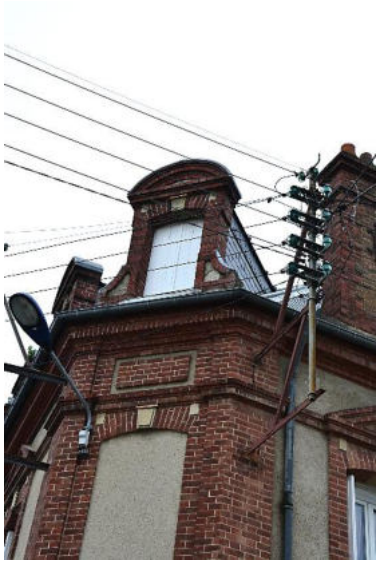
Inscrite en continuité du bâti, à l'**alignement et mitoyennes** de part et d'autre, elle déploie des modénatures et décors pour se distinguer du bâti courant.

Polychrome, attrayante, inventive en toute simplicité, ou reprenant un vocabulaire plus classique valorisé par le contraste coloré, elle se repère facilement.

Les petites maisons bourgeoises

Les modèles de la maison bourgeoise évoluent et s'adressent peu à peu à une petite bourgeoisie au travers de constructions plus étroites, de villas pavillons mitoyennes, ou pavillons ou situées en plus grande périphérie.

13 rue Arsène Meunier



11-17 rue Arsène Meunier, jusqu'à l'angle de la rue de Pannette, 4 maisons mitoyennes étroites toutes singulières. Des constructions aux dimensions modestes, sublimées par la mise en œuvre de la brique et du souci du détail.

Le pavillon

Plus récent, le pavillon ou la maison en « silex » apparaissent comme une des formes majeures de l'**évolution de la maison bourgeoise du XX^{e}**.

L'enduit de plâtre ou de chaux uniforme, souvent clair, parfois recouvert d'un badigeon plus coloré, offre à voir des moulures élaborées, dont il est important de respecter le style particulier.

L'enduit de chaux rocaillée, technique utilisée au XIX^{e} siècle, est une autre façon de traduire la belle apparence de la pierre.

Le rocaillage d'ornementation recouvre alors les murs de silex.

La rocaille est souvent disposée et combinée avec art. Bandeaux et décors de pierres, de briques ou de plâtre lissé et mouluré, rehaussés parfois de motifs de faïence, soulignent la texture et les couleurs de cette matière dont la lumière fait chatoyer la saveur.

Les villas bourgeoises d'inspiration Arts Décoratifs

Ces constructions des années 1900 – 1920 sont rares à Évreux. Elles sont les témoins précieux d'un style architectural du début du XX[e] siècle.

11 rue Georges Bernard

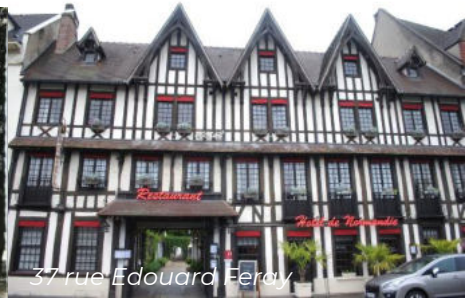
34 bis rue Joséphine

Une façade de qualité, singulière, dégradée par l'ensemble des plaques publicitaires qui envahissent le tiers bas de la façade.

1a rue de Verdun, face aux archives départementales, dans le prolongement de la villa Art Déco de la rue Joséphine

Evolution néo-régionaliste du modèle de la Villa Normande

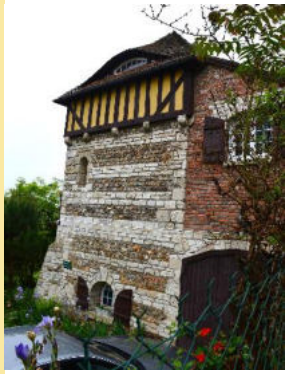
La « Villa Normande »



37 rue Edouard Feray

Le Normandy Hôtel Café et sa « façade classique » avant-guerre et l'Hôtel de Normandie et sa restructuration avec la mise en œuvre d'une façade à pan de bois, dans la seconde moitié du XX^e siècle.

8 rue Dubais

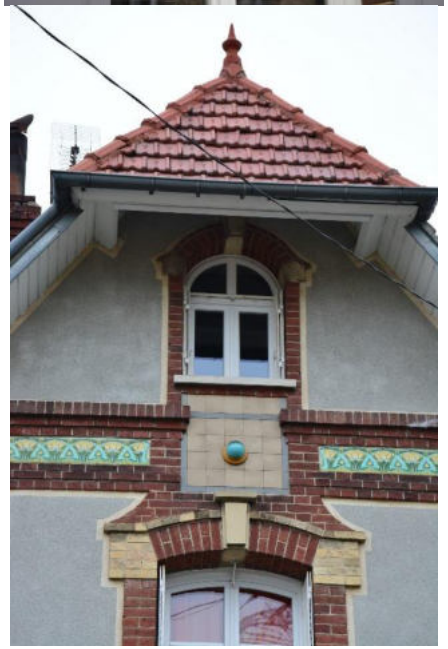


Manoir de Haute-Pierre

36 rue Victor Hugo

39 bd de la Buffardière

Détails



Site remarquable du Nouvel Hôpital de Navarre

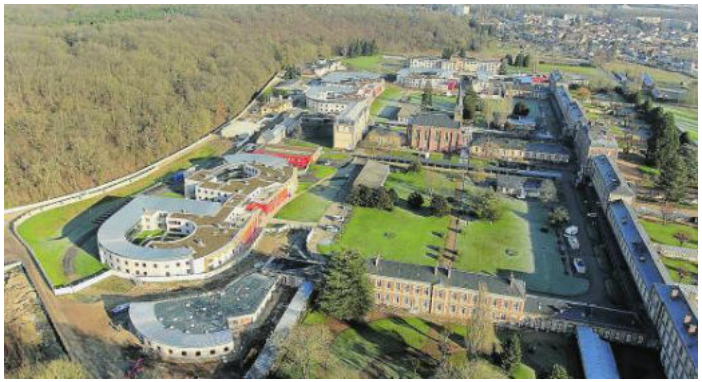
L'ancien établissement, construit pour l'essentiel dans le **dernier quart du XIX^e** siècle, a accueilli jusqu'à 1000 patients, dans des bâtiments formant deux lignes parallèles de près de 400 mètres de long. Ces deux structures sont reliées par des bâtiments collectifs (église, services administratifs, services annexes...), l'ensemble délimitant deux grands jardins intérieurs organisés pour la déambulation des patients.

A l'époque, les constructeurs avaient pris soin de dissimuler le mur d'enceinte en l'encaissant dans un fossé. Ce mur « saut-de-loup » limite ainsi la partie visible du mur et l'impression d'enfermement pour les patients. Un cadre forestier borde de grandes parcelles d'herbe délimitées par des préaux et disposées autour des bâtiments.

Entre 2009 et 2013, le Nouvel Hôpital de Navarre fait l'objet d'un ambitieux projet de reconstruction, porté par le cabinet d'architecte AADC (Descrette et Carpentier).

Le moulin de Navarre

Construit en 1841 sur l'ancien domaine des comtes d'Évreux, il se compose d'un ensemble de bâtiments en briques rouges. Il abrite un moulin à blé et sa boulangerie, une brasserie de pommes, un double bélier hydraulique Bollée et une ancienne ferme. Ce site rassemble également diverses machines du patrimoine industriel. Transformé en meunerie, le moulin de Navarre qui fournissait le pain à l'hôpital psychiatrique cesse son activité en 1980.



III.5.5. De l'immeuble de ville à l'immeuble de rapport populaire

Ce modèle urbain correspond à un goût nouveau pour le **décor de façades**, hérité du classicisme.

Il date souvent du **XVIIIe ou de la première moitié du XIXe siècle**.

Il est souvent issu des structures précédentes par extension après réunion de deux parcelles ou surélévation, avec recomposition de la façade sur rue, en vue de lui donner une nouvelle unité.

Parfois la reconstruction est complète. Seules les substructions et caves ont été conservées, préservant la permanence du cadastre napoléonien.

L'objectif de la transformation (modification du volume bâti ou de la structure de la propriété) est toujours d'inscrire en façade sur rue un nouvel **ordonnancement des percements**, souligné par un **décor** ou une **modénature**.

L'augmentation des linéaires de façade sur rue et le gout du classicisme imposent des façades composées par travées avec une superposition des percements.

Les **bandeaux d'étages**, **encadrements des baies**, soulignent cette ordonnance, tandis que les **chaînes d'angle** marquent les nouvelles limites de propriété.

Un pan coupé assure parfois le retour des angles d'îlots.

L'immeuble de ville classique évolue vers l'**immeuble de rapport populaire au XIXe siècle**.

Reflet d'une évolution progressive des rapports sociaux, ce bâti calqué sur celui ayant cours à Paris durant la période pré-hausmanienne pour les immeubles de rapport, se développa jusqu'à la guerre de 1914.

Pour ce bâti, l'intérêt de l'**ordonnance** et des éléments de **modénature** rapportés, ainsi que le caractère dominant du corps de rue seront déterminants.

Si cet apport du XIXe siècle est de qualité, sa conservation s'impose même sur une construction ancienne (sauf si des pans de bois de qualité peuvent être remis à jour).

Les constructions plus anciennes, telles que certaines maisons boutiques, ou petits immeubles, avaient d'ores et déjà au travers de regroupements de parcelles et/ou bâtiments amorcés cette fonction.

L'immeuble de rapport est caractérisé par sa densité, avec une implantation à l'alignement et en mitoyennetés latérales. D'une hauteur maximum de R+2+C, il s'inscrit en continuité du tissu de maisons boutiques ou de maisons urbaines.

Ces constructions modestes s'adressaient à une clientèle populaire, tandis que celle plus aisée venait construire de belles maisons dans les derniers espaces libres de ces faubourgs.

19 rue du Maréchal Joffre

44-46-48 rue des Lombards

III.5.6. L'architecture de la Reconstruction de l'hypercentre

A Évreux, l'architecture de la Reconstruction est inspirée de deux courants architecturaux :

- Le **néorégionalisme**
- La **modernité**

Certaines constructions relèvent par ailleurs d'un certain classicisme.

III.5.6.1. Le programme de Paul Danger

« *Les constructions publiques ou privées, qu'elles soient résidentielles, commerciales ou industrielles, de rapport, civils ou militaires, devront être conçues en harmonie, par leurs volumes, leurs revêtements, leur toiture avec les constantes de constructions traditionnelles locales (constantes justifiées par les nécessitées du climat, des coutumes, de la nature même du sol d'où l'on tire les matériaux) [...]*

Tous les matériaux de remplacement tels que les briques creuses, parpaings, agglomérés de ciment ou de mâchefer devront être enduits et crépis. Les enduits ou crépis seront de couleur claire. Les constructeurs rechercheront, dans la mesure du possible, à assortir leurs façades aux façades voisines (hauteur de corniches, teintes de matériaux, toitures). La sobriété et la tenue sont prescrites [...]

Les toitures seront revêtues de tuiles plates de pays ou d'ardoises [...]

Le dessin des façades entre abouts des mitoyens et au-dessus des linteaux sera laissé libre. Il est toutefois recommandé aux constructeurs des traiter les entourages de baies, les bandeaux et les corniches en brique de même teinte que celle de l'about des murs mitoyens [...] de peindre les menuiseries des baies en blanc. »

Extrait de Évreux La Renaissance 1944-1954 / Une décennie de reconstructions (p50)

III.5.6.2. Le néorégionalisme

Le néorégionalisme va constituer une des réponses à l'urgence de la Reconstruction au lendemain des destructions de guerre.

Il s'inscrit dans la **continuité des sensibilités apparues à la fin du XIXe siècle**, en particulier du régionalisme (courant majeur dans l'histoire de l'architecture organisé autour d'un véritable corps de doctrine) et dans la volonté, après le traumatisme des destructions de guerre de **conserver aux cités leurs caractéristiques locales et leur identité**.

Les architectes régionalistes vont **s'appuyer sur les styles régionaux traditionnels** pour y rechercher de **nouvelles sources d'inspiration** et mieux **ancrer leurs productions dans le contexte local**.

Témoignage de l'histoire, de la capacité de résilience de la ville et de ses habitants, les fronts bâtis de la Reconstruction constituent un élément caractéristique du paysage du centre-ville d'Évreux.

Il se caractérise en particulier par la mise en œuvre d'une **urbanisation dense**, en continuité de la morphologie de la Cité historique.

La construction des îlots va faire l'objet d'un cahier des charges précis (voir chapitre élément d'histoire – Reconstruction).

Le pastiche ou un académisme trop pompeux sont refusés.

12 rue de l'Horloge

35 rue du Dr Oursel

Matériaux de la Reconstruction néo-régionaliste :

- Le **béton**
- La **tuile** ou de l'**ardoise** en toitures
- La **brique** en encadrement de baies, chargée de faire le lien avec le bâti préservé (architecture du XIX^{e} et du début XX^{e} siècle), et utilisé structurellement.

Les ouvertures privilégient les **verticalités**.

La cohérence et rigueur du cahier des charges, le parcellaire retenu, les choix restrictifs des matériaux, de hauteurs, et le talent et l'investissement des « bâtisseurs de la Reconstruction », notamment dans leur souci du détail, produisent une cohérence et une grande qualité architecturale qui permet à ce bâti de s'inscrire dans la morphologie urbaine de la ville ancienne.

Ces immeubles sont caractérisés par :

- Leur **grande régularité structurelle**, en lien avec leur système constructif, clair et visible en façade. Les bâtiments sont rythmés par les travées alternant saillies et renforcements, percées de fenêtre.
- L'**affirmation des verticales**. Au droit de chaque travée, des pilastres rythment les façades.
- Le traitement différencié des rez-de-chaussée qui ont vocation à accueillir dans l'hypercentre les **commerces**.

49 rue du Dr Oursel

Le béton

Albert de Brettes, architecte qui a contribué à la Reconstruction d'Évreux, a mis au point un carreau de béton qu'il fait breveter.

Il s'agit d'un bloc sandwich d'agglomérés de béton de dimension 43,5 par 43,5 cm avec un parement d'enduit tyrolien. Le bloc est alvéolé pour pouvoir passer les armatures d'acier. La majeure partie des immeubles que cet architecte a conçu et construit le sont dans ce matériau très spécifique.

Ici, une façade de l'îlot E sis place du Grand-Carrefour :

Source CAUE 27

La brique

Le béton est le principal matériau utilisé pour construire les nouveaux immeubles de l'après-guerre. Néanmoins, la brique est souvent utilisée en motif de décoration (modénatures, encadrement de fenêtre, etc.).

Elle est largement employée sur les façades des immeubles identifiées avec une composition en bandes verticales pour les faux pilastres et les encadrements de fenêtres.

Immeuble du 39 rue du Dr Oursel, faisant partie de l'îlot C, où la brique est présente sur les faux pilastres et les encadrements de fenêtres (source CAUE 27)

La brique est utilisée également à de rares endroits pour habiller des colonnes des deux galeries couvertes.

On retrouve la brique comme élément de décor d'une des rares galeries couvertes Ici la galerie de l'îlot L, parallèle à la rue de l'Horloge et donnant sur la place Général-de-Gaulle (source CAUE 27)

Une exception notable : la brique est utilisée pour la totalité du revêtement de la chambre de commerce et d'industrie, seul bâtiment sur Évreux ou le parement de brique domine totalement.

Les dimensions standard sont 21,5 × 11 × 5,5 cm.

La tuile

Dans le cadre de la Reconstruction, il était prévu au départ un style néo-régionaliste avec une couverture de charpente en tuiles.

La tuile retenue au départ était celle de Mureaux dite « plates vieilles petites » aux dimensions de 0,25 m x 0,18 m x 0,014 m (65 unités par m²). Les premiers immeubles ont reçu cette couverture.

A partir du début des années 50 et la construction d'immeubles dits ossaturistes, l'ardoise a été privilégiée, sans doute moins coûteuse que les tuiles.

Rue Chartraine : toitures en tuiles et en ardoises

Ecritures « hybrides » entre néo-régionalisme et modernité :

Certains immeubles de la Reconstruction, s'inscrivent dans un parcellaire plus large et développent des **écritures « hybrides », entre néo-régionalisme et modernité** :

- Ils sont essentiellement construits en **béton** ; la brique est abandonnée.
- Les percements perdent leurs verticalités.
- Des angles sont traités en arrondis (y compris en rez-de-chaussée afin de faciliter le traitement des croisements – pour la circulation automobile).
- Le traitement de façades s'élargit à l'utilisation de carreaux de grés, de pierres.
- Les balcons apparaissent.

Ces constructions n'offrent pas la singularité et qualité des immeubles tels que ceux déployés dans l'îlot L.

Cette typologie « hybride », courante, se retrouve dans la plupart des villes sinistrées.

En 1953 pour des questions budgétaires, le béton remplace définitivement la brique et l'ardoise.

16 rue de la Harpe

1 place Dupont de l'Eure

III.5.6.3. La « modernité »

Le choix de la modernité repose à Évreux comme ailleurs :

- Sur les **restrictions budgétaires**
- L'**urgence à loger**
- L'appétence pour les **théories modernes**

Le mouvement moderne apporte différentes innovations : la technique du **béton armé** offre en particulier des possibilités structurelles et spatiales nouvelles.

La structure constructive traditionnelle basée sur une trame de murs porteurs laisse place à une **structure poteau-poutre**.

Ce principe permet en particulier de traiter le socle du bâtiment en libérant le rez-de-chaussée des contraintes traditionnelles. Les volumes changent, et une grande diversité d'assemblage est rendue possible.

Dans l'hypercentre, ces rez-de-chaussée accueillent des fonctions commerciales et transforment le rapport à la rue des constructions. La continuité spatiale, visuelle et physique est rendue possible et mise en œuvre dans des îlots à caractère stratégique.

L'esthétique s'épure ou laisse apparaître le système constructif (les poteaux qui apparaissent sont les têtes de murs des refends structurels ou des poteaux).

La composition des façades est parfois réduite à la mise en œuvre de percements tous égaux. Les dimensions des fenêtres évoluent vers une plus grande largeur.

Matériaux de la Reconstruction moderniste

- Le **béton** en structure, le parpaing en remplissage
- Façades brutes : panneaux de **ciment lavé**, **pierre reconstituée**, **parties enduites**

Les architectes développent une **architecture de la sobriété**, avec une modénature réduite au minimum.

Le traitement de façade est le résultat de la préfabrication, et des choix des matériaux : l'architecte joue sur la texture et/ou la couleur.

Les lignes horizontales sont le plus souvent soulignées, les percements ont perdu leur verticalité.

La rationalisation de la construction aboutit à la mise en œuvre de **constructions décontextualisées et sans qualité architecturale forte**.

1958 : fin de la Reconstruction

Les travaux de la Reconstruction du centre-ville d'Évreux s'achèvent.

La production en masse de logements démarre dans les quartiers périphériques avec le début des travaux de construction des 4 000 logements à La Madeleine dans le cadre des zones à urbaniser en priorité (ZUP).

4 rue Edouard Feray

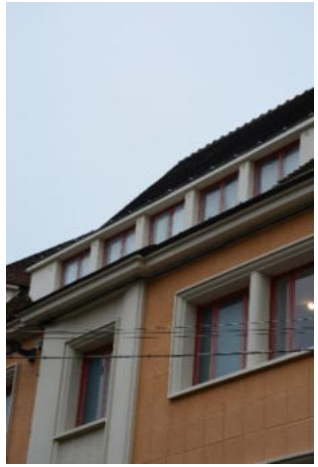
6 rue de l'Horloge

14 place du Grand Carrefour

Logements et petits immeubles de commerces

Ces immeubles présentent de nombreux inconvénients (en terme thermique, acoustique, accessibilité) et nécessitent des interventions pour les mettre aux normes actuelles.

Cependant leur situation, au cœur de la ville, à proximité des équipements culturels et des commerces, comme leurs dimensions (les grands appartements sont devenus rares dans la production actuelles) sont à valoriser.



Une construction emblématique des années 1950 : La gare routière

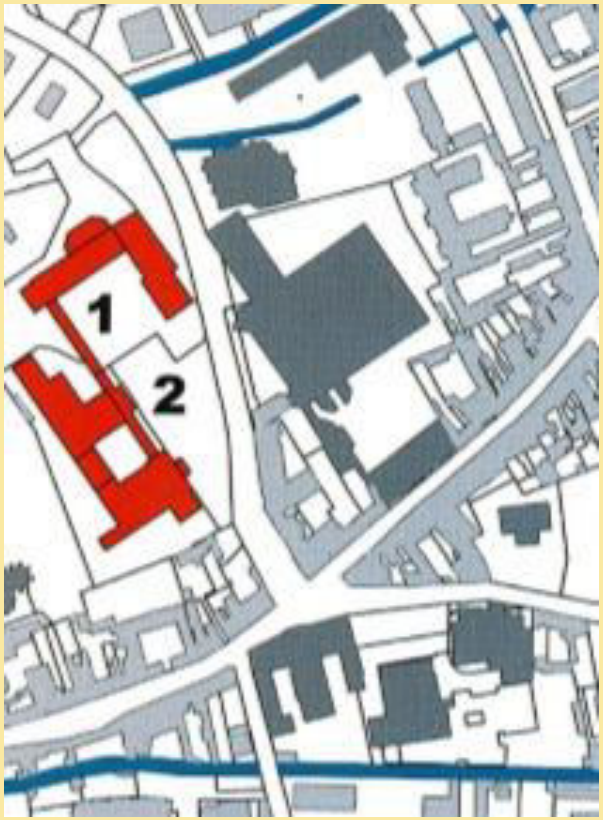
Architecte : Brettes -1950

Ilot G – Gare routière et logements

Vue aérienne de Évreux début des années 1950 / zoom sur la gare

La gare routière, place du Grand Carrefour

Equipements publics des années 1950



Préfecture de Police – Architectes Pottier –Tessier – Dupont – 1950 (boulevard Georges Chauvin)

Cité Administrative – Architecte Bailleau – 1950 (boulevard Georges Chauvin)

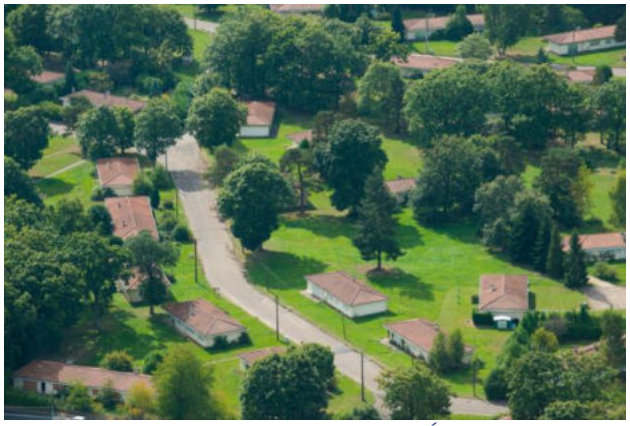
La Cité Lafayette (quartier Saint Michel) : enclave caractéristique de l'urbanisation pavillonnaire américaine des années 1950

Situé au nord-ouest du territoire urbanisé d'Évreux, en bordure de coteau et de la forêt, la Cité Lafayette construite en 1955/1958 dans un territoire boisé pour loger les militaires de la base de l'OTAN (156 pavillons de plain-pied) a constitué pendant quelques décennies un îlot caractéristique de l'urbanisation **pavillonnaire américaine des années 1950** (pavillon plein pied, engazonnement, libre de clôture).

Après le départ des familles américaines dans les années 1970, de nouveaux occupants investissent les maisons (notamment des familles de militaires français de la base aérienne).

Elles sont désaffectées à partir des années 2010 et il ne reste plus que 7 maisons occupées alors que se profile leur destruction. Mais à partir de 2015, changement d'orientation, la municipalité entend les conserver, en témoignage de la présence américaine, rachète les 25 hectares de la cité et lance un ambitieux programme de **reconquête du site**.

Les premiers pavillons rénovés dans un espace préservé sans clôture, pour rappeler l'esprit américain, sont proposés à la vente à partir de l'automne 2021.



Cité Lafayette vue du ciel (source Évreux Portes de Normandie)

III.5.6.4. Typologie les façades de la Reconstruction d'Évreux par le CAUE 27

La **démarche de la requalification** de son centre, initiée par la ville d'Évreux, concerne la ville reconstruite au lendemain de la Seconde Guerre mondiale, espace sur lequel le **regard s'était détourné par effet du vieillissement de ses façades et de l'obsolescence de ses espaces publics**.

Le **traitement spectaculaire des espaces publics** de ce centre a réanimé une flamme d'intérêt et un **nouveau regard sur son architecture**. Le traitement engagé des façades a un effet stimulant sur l'environnement et la qualité de vie.

Le CAUE 27 a été appelé par la ville d'Évreux à participer à cette reconquête et apporte un conseil, appuyé sur une lecture précise de son architecture particulière, qui se décline en **sept « styles »**, et sur un travail collaboratif avec la ville et l'Architecte des bâtiments de France :

1-COMPOSITION « EN BANDES VERTICALES »

Rues Oursel, Chartraine, Grenoble, Ducy,

Saint-Pierre, place Clémenceau

Cette composition accentue l'effet architectonique de « rang » bâti très inspiré du style XVII[e] siècle de la place des Vosges à Paris, avec ici un ordonnancement vertical inversant la nature – et la couleur – du matériau entre chaînages et meneaux, y compris dans l'évocation de ses arcades, hautes cheminées, toitures et lucarnes. Elle est l'archétype de l'architecture de la Reconstruction ébroïcienne.

2-COMPOSITION « ART DÉCO »

Place du Grand Carrefour, place Mandle

Elle concerne peu de façades de la ville reconstruite et principalement les réalisations de l'architecte Albert de Brettes. Celles-ci sont remarquables. Cette composition incorpore des éléments architecturaux modernes (Modern Style) comme la loggia, l'auvent, la rotonde : expressions d'un « fonctionnalisme » tempéré pour lequel la façade identifie plastiquement les fonctions internes mais avec une identité proche du pittoresque par accumulation des détails, des articulations et des « complications » formelles.

La façade est décomposée en strates horizontales sans artifice décoratif en jouant sur la proportion des baies (horizontales) ou leur groupement dans un cadre commun et sur l'expression de volumes saillants ou creusés. Abandon des jambages de briques verticaux.

3-COMPOSITION « FONCTIONALISTE »

Rues Feray, St Nicolas, de l'Europe

Elle concerne une architecture de « barres » dans laquelle la volumétrie et l'expression des façades identifient les fonctions internes.

Elle conserve une certaine actualité formelle, ce qui traduit une conception initiale novatrice.

4-COMPOSITION « OSSATURISTE » OU DE « VÉRITÉ STRUCTURELLE »

Place du Grand Carrefour/place du Général de Gaulle

Elle utilise comme matériau de la plastique architecturale la « trame » structurelle de la construction : poteaux, poutres, chaînages des planchers, en la faisant surgir à l'extérieur des parois et en la différenciant des fonds qui apparaissent ainsi comme des remplissages.

L'ensemble évoque comme une construction mécanique (un assemblage). C'est une composition architecturale mise au point et intensément utilisée par Auguste Perret l'un des précurseurs de la mise en œuvre du béton armé dans ses œuvres du début du XX^{e} siècle et à Amiens et au Havre reconstruits.

5-COMPOSITION « STYLE 50 »

Rues Feray, St Pierre, Oursel, Ch.Corbeau, Borville-Dupuis, de la Harpe

Elle renvoie une image de raideur formelle, mâtinée d'emprunts fonctionnalistes et Art Déco, et d'américanisme (pierre en bossage à joints horizontaux marqués et peints en noir, piliers à face biaise, auvents en consoles, parements de céramique, garde-corps à l'hispanique…).

C'est potentiellement la plus malléable aux rénovations. Elle contient toutefois des « morceaux de bravoure » architecturaux notamment sur le thème des entrées et des façades en pierre.

6-COMPOSITION « STYLE 40 »

Rues Chartraine, de Verdun et Charles Corbeau, de la Harpe, Roosevelt

Elle se caractérise par une sorte d'haussmanisme à échelle réduite : classicisme des proportions et des motifs (bandes verticales), angles en arrondis, implantations avec retraits au droit du carrefour (redents), alignement des balcons au R+2, uniformité du décor et des matériaux, croupes coniques des toitures, œils-de-bœuf, portes-fenêtres étroites aux étages.

Intérieurement : beaux escaliers, entrées décorées.

Il s'agit peut-être de l'architecture que l'urbaniste du plan de 1941, Paul Danger, évoque de « style local évolué ».

7-COMPOSITION « NÉO-GOTHIQUE »

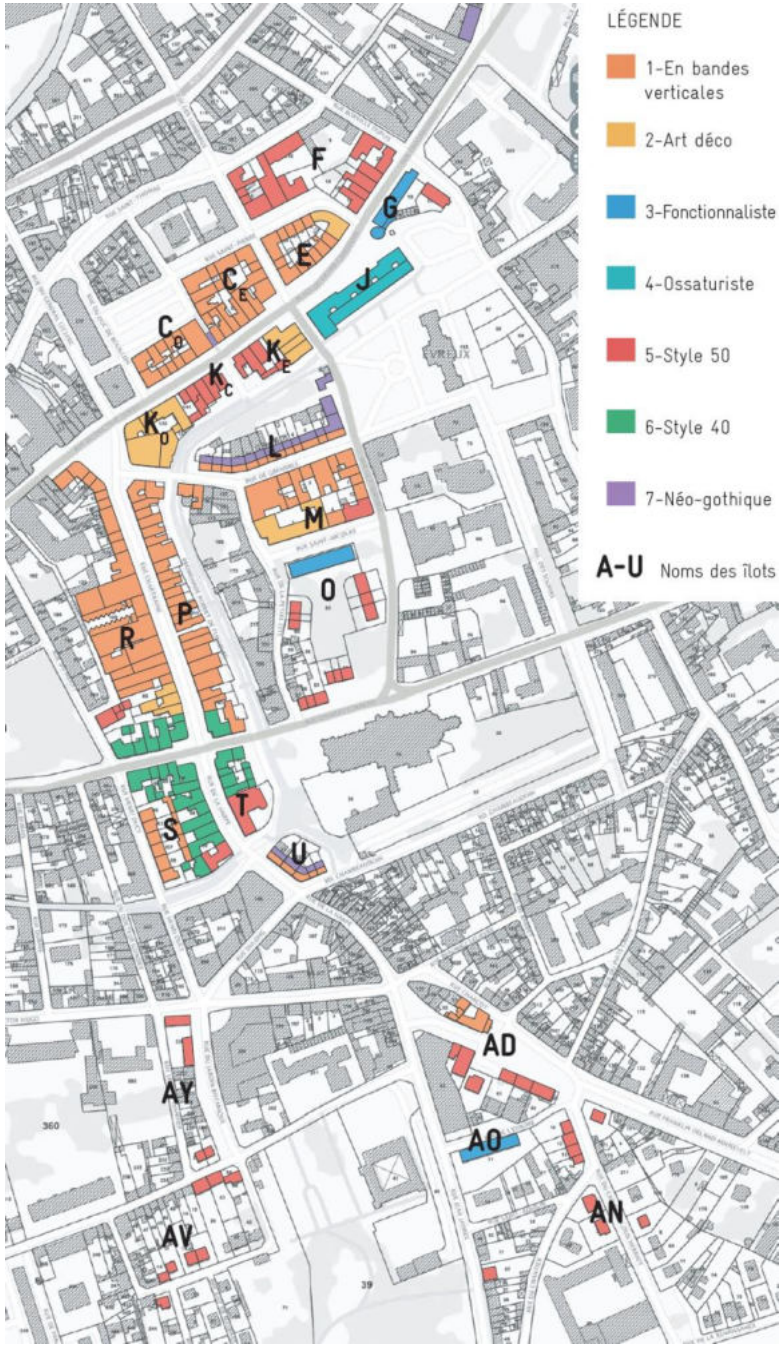
Différentes localisations dans la ville

Elle apparaît comme une ponctuation de décor « médiéval », localisée dans les formes générales mises en œuvre.

Les fiches réalisées par le CAUE sont jointes en annexe.

Elles comportent une analyse plus détaillée de chaque style, ainsi que des **préconisations** pour l'intervention sur ces immeubles.

Architectures de la Reconstruction (source CAUE) :



1-Bandes verticales

2-Art déco

3-Fonctionnaliste

4-Ossaturiste

5-Style 50

6-Style 40

7-Néo-gothique

III.5.7. L'architecture de la fin du XX^{e} siècle

Le déploiement de l'urbanisation à partir des années 1950 (hors opérations de la Reconstruction) a préservé en partie les faubourgs anciens.

Elle s'est essentiellement mise en œuvre au travers du développement de l'habitat individuel des **quartiers pavillonnaires**, et dans des **zones d'activités économiques**, dans les anciens hameaux périphériques devenus des quartiers de la ville.

Quelques opérations d'**habitat collectif**, mais aussi d'**équipements publics**, ont aussi été réalisées en rupture avec leur environnement.

Certaines constructions ou surélévations ont cependant été opérées en centre-ville et dans ses faubourgs, venant parfois interrompre ou menacer la continuité du front bâti.

En rupture, ou dans une logique de mimétisme contextuel, ces opérations permettent de poursuivre la densification du centre ancien, et participent, en préservant et intensifiant le nombre de ses habitants, au dynamisme de ses commerces et services. Elles contribuent par ailleurs à renouveler la ville.

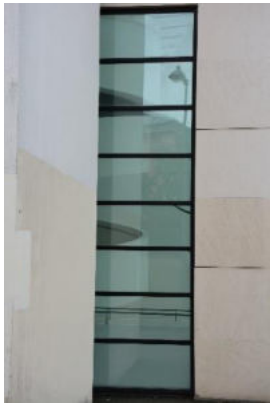
La mise en œuvre d'opérations audacieuses et contemporaines, au cœur de son centre, sont susceptibles d'inscrire Évreux dans son époque.

Ces opérations d'échelles modestes ou mesurées, d'initiatives diverses, peuvent développer une écriture contemporaine, imbriquée, « revisitant » la question de la continuité.

Les équipements publics constituent une opportunité de déployer une écriture contemporaine et d'affirmer le rôle culturel et sociétal de l'architecture.

En photo : nouveau palais de justice, médiathèque et siège de l'ordre de avocats.

Rue de Verdun



3 rue de Verdun

III.6. Devantures et enseignes commerciales

III.6.1. Complémentarité entre le RLPi et l'AVAP

Évreux Portes de Normandie élabore un **RLPi** (prescrit le 13 octobre 2020 / études en cours), qui encadrera l'installation des :

- Enseignes.
- Pré-enseignes.
- Pré-enseigne dérogatoire.
- Publicité.
- Dispositifs temporaires.

Dans le SPR, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis pour toute installation d'**enseigne**. Le plus souvent, l'enseigne est intégrée à l'immeuble dans le cadre d'une devanture commerciale (par exemple, devanture en applique). La **devanture** est également soumise à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France, mais elle est hors champ du RLPi.

Il est donc primordial d'intégrer la question de la **qualité des devantures et enseignes commerciales dans l'AVAP**. Les deux documents doivent évidemment être cohérents.

Le diagnostic du RLPi conclut que le centre-ville concentre une très grande densité d'enseignes, réparties au sein de plusieurs rues commerçantes. La plupart des enseignes sont relativement qualitatives, et bien insérées dans les rues commerçantes.

En revanche, certaines de ces enseignes sont relativement hétéroclites, avec la présence de grosses enseignes de façade, et de vitrophanies imposantes, ce qui rend la lecture du paysage difficile.

Par ailleurs, certaines enseignes perpendiculaires sont intégrées à des éléments de patrimoine vernaculaire comme les maisons à colombage, et ne respectent pas l'harmonie, ce qui participe à sa dénaturation.

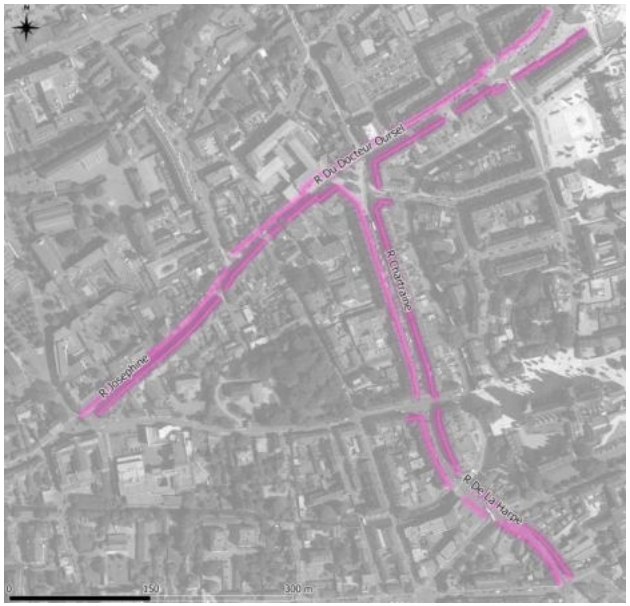
Aussi, le RLPi pose comme enjeux :

- **Valoriser et harmoniser l'esthétique des enseignes** (taille, saisie, forme, densité par façade, etc.).
- **Protéger les enseignes et façades anciennes** (maisons à colombage...).

III.6.2. Ambiance commerciale

Parce que le centre-ville accueille de très nombreux commerces, les devantures et les enseignes constituent un champ d'une grande importance pour l'analyse architecturale.

Au sein des rues commerçantes (notamment rue de la Harpe, rue Chartraine, rue Joséphine et rue du Docteur Oursel), les **devantures et les enseignes constituent l'assise des immeubles, à hauteur du piéton**.



Les rues où la diversité commerciale est protégée par le PLUi-HD

Le caractère d'une zone de commerces tient à la succession des mises en scène que représentent les devantures commerciales, découvertes au rythme de la rue.

Cette ambiance est commandée par de multiples facteurs, tels que la cohérence architecturale dans les alignements bâtis, l'équilibre entre les pleins et des vides (immeubles et espaces publics), la présence des voitures en stationnement

ou en circulation, mais aussi le climat (température, pluie, vent).

La clef de l'ambiance d'une ville réside pourtant essentiellement dans son urbanisme et son architecture, c'est-à-dire le rapport entre la largeur de la rue, la hauteur des immeubles et leurs trames horizontales permettant de visualiser les rez-de-chaussée commerciaux et les étages habités, les trames verticales qui rythment le passage d'un bâti à un autre, d'une activité à une autre. Tous les éléments qui forment les rues, bâtiments, devantures commerciales et mobilier urbain, doivent y contribuer.

Place du Grand Carrefour au début du XXe siècle (source archives municipales)

Rue de la Harpe au début du XXe siècle (source archives municipales)

Rue du Docteur Oursel (rue Grande) au début du XXe siècle (source archives municipales)

Rue Chartraine au début du XXe siècle (source archives municipales)

III.6.3. Composition des devantures

On distingue les devantures en applique et les devantures en feuillure :

- La **devanture en applique** représente une sorte de meuble en bois, rapporté sur la façade, intégrant les vitrines, porte d'entrée, enseigne et le plus souvent le soubassement.
- La **devanture en feuillure** est inscrite, comme les fenêtres et portes, dans une feuillure réalisée au nu intérieur de la maçonnerie.

Il est nécessaire que la devanture commerciale respecte l'architecture de l'immeuble. Elle doit **souligner le rez-de-chaussée** en asseyant la construction, soit dans une structure en feuillure, qui doit souligner les descentes de charge de l'immeuble, soit dans une structure en applique, véritable meuble créant l'assise de l'immeuble, et respectant les règles de l'ébénisterie.

Bon exemple : 15 rue Chartraine

Ce magasin de vêtements est une belle réussite d'intégration d'une devanture en applique à l'architecture de la Reconstruction. Les découpages de la devanture correspondent aux rythmes de la façade, et l'harmonie des couleurs fonctionne correctement (même si une teinte plus soutenue aurait certainement permis « d'assoir » davantage le rez-de-chaussée).

Bon exemple : 14 rue Chartraine

La qualité de la devanture en applique permet une certaine souplesse dans la cohérence entre les rythmes hauts et bas. La teinte foncée de la devanture marque avec élégance l'assise de l'immeuble (architecture de la Reconstruction).

Bon exemple : 12 rue de Grenoble

La devanture en applique apposée sur l'un des rares immeubles de la rue de Grenoble ayant échappé aux bombardements (n°12) est particulièrement remarquable par son équilibre.

La devanture épouse la forme (angle coupé) et les rythmes de la façade, en intégrant des motifs en saillie de l'enduit, rappelant ceux de la devanture.

Malheureusement, la devanture criarde apposée dans son prolongement vient en rupture par sa couleur et sa composition.

Bon exemple : 1 rue Chartraine

La devanture du 1 rue Chartraine (banque et magasin de vêtements) est un exemple réussi de composition en feuillure.

La devanture s'inscrit élégamment entre des poteaux répétant la découpe des baies à meneau des étages.

III.6.4. Les enseignes

Une **enseigne commerciale** représente une information sur l'activité exercée, quelquefois une présentation des produits, et toujours une **invitation à entrer**.

Cette trilogie de fonctions et l'attractivité recherchée ne peuvent se faire ni au détriment du fonctionnement urbain, ni au détriment des activités commerciales voisines.

Il faut donc être vigilant à une éventuelle surenchère en matière de concurrence entre les commerces : effets d'enseignes, de couleurs, dimensions imposantes et jeu éclairage. Ainsi, une simplification des devantures et des enseignes trop compliquées devra être recherchée.

L'attractivité doit résulter de la qualité de la devanture et non d'artifices visuels. La **bonne lisibilité** de la porte d'entrée, de la vitrine, de l'enseigne, des informations diverses, etc. ... doit être recherchée.

Bon exemple : 13 rue Chartraine

Sur le bandeau de la devanture, le commerçant a placé une enseigne simple mais attractive, en lettres découpées sans fond, en utilisant la même couleur que les encadrements des baies des étages.

Bon exemple : 41 rue de la Harpe

Très discrète, l'enseigne drapeau sied bien à la nature du commerce (livres anciens), en utilisant d'abord la qualité architecturale de la devanture (colombage apparent) comme vecteur d'attractivité.

III.6.6. Erreurs à éviter

De nombreuses devantures ont été apposées ou modifiées au gré des besoins des commerces, sans réelle prise en compte de l'immeuble-support. Les quelques exemples ci-dessous ne constituent pas une analyse exhaustive, mais sont donnés pour illustrer les bonnes pratiques comme les erreurs à éviter :

A éviter : Couleur criarde, modifications incohérentes par rapport au style architectural (baie toute hauteur), implantation enseigne au-dessus de la ligne d'égout.

A éviter : rideau métallique plein, qui opacifie entièrement le rez-de-chaussée à la fermeture du commerce.

A éviter : effet « d'éventrement » de l'immeuble par une devanture linéaire non recoupée selon la trame des baies des étages.

A éviter : une trop grosse enseigne, à la fois terne (fond blanc) et mélangeant trop de couleurs d'écritures (lisibilité complexe).

A éviter (gauche) : matériaux et style incohérent avec l'immeuble (clin bois lasuré incliné, porte cintrée).

A éviter (droite) : pas de cohérence avec le rythme de la façade, vitrophanie trop importante).

IV. Etat initial de l'environnement

IV.1. Climat

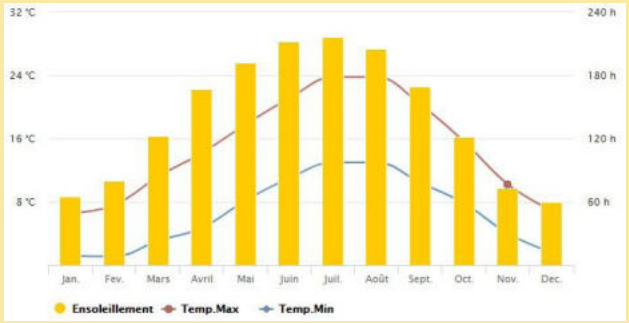
IV.1.1. Caractéristiques du climat d'Évreux

Source PLUi-HD EPN

La Normandie présente un **climat océanique tempéré**, avec de faibles amplitudes saisonnières, marqué par la douceur des températures et l'humidité.

Températures

Les **températures sont plutôt douces**, avec une température moyenne minimum de 1,1°C en février et une température moyenne maximum de 23,8°C en juillet et en août.



Ensoleillement

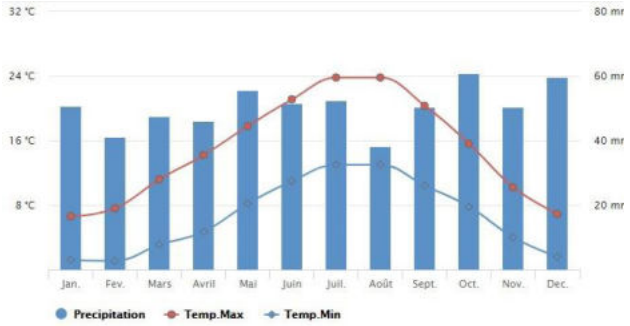
Évreux, avec une moyenne annuelle de 1684,4 heures, présente un ensoleillement semblable à celui de la région francilienne.

L'ensoleillement est maximal entre mai et août et minimal en décembre et janvier.

Précipitations

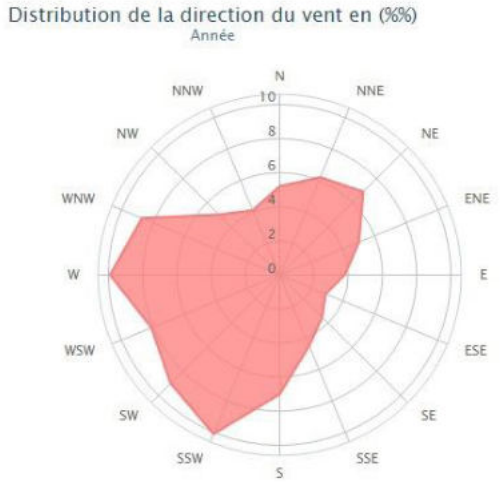
Protégé par les collines du Perche sur lesquelles les masses d'air humides épuisent leurs précipitations, Évreux présente une **pluviométrie assez faible** et se distingue du climat régional : moyenne annuelle de 604,6 mm par an, inférieure à la moyenne nationale (770 mm/an).

Il pleut cependant régulièrement : 114,6 jours par an, soit environ 9 jours par mois.



Vents dominants

Les vents dominants sont orientés sud-sud-ouest et ouest. Les vents de 17 à 19 km/h sont les plus fréquents et surviennent en hiver.



IV.1.2. Les conséquences du changement climatique

Source PCAET 2020-2026 EPN

Climat

Sur le périmètre de l'ancienne région Haute-Normandie, les évolutions constatées entre 1959 et 2009 font état d'une **hausse des températures moyennes de 0,3°C par décennie** et d'une accentuation de ce réchauffement depuis les années 1980.

Ce réchauffement est ressenti en toutes saisons, mais est plus marqué au printemps.

Le nombre de journées chaudes enregistrées par année est aussi orienté à la hausse, avec 2 à 3 journées supplémentaires par décennie entre 1959 et 2009. À l'inverse, le nombre de jours avec gelées est en recul de 3 à 4 jours par décennie sur la même période.

Les projections locales réalisées par Météo France d'ici à la fin du XXIe siècle font état de :

- La **poursuite du réchauffement** annuel jusqu'aux années 2050, quel que soit le scénario retenu.
- Une faible évolution des précipitations annuelles, liée à un climat océanique favorable au maintien de celles-ci.
- Une augmentation régulière jusqu'en 2050 du nombre moyen de **journées chaudes** selon toutes les projections réalisées.
- Une poursuite de la réduction du nombre de jours avec gelées, commune à tous les scénarios présentés par Météo France.
- Un assèchement important des sols, tout au long de l'année.

Les bâtiments, existants et futurs, doivent d'ores et déjà prendre en compte cette réalité :

- En été, risque d'inconfort thermique à l'intérieur des bâtiments en cas de **vague de chaleur**, pouvant localement être aggravée par des phénomènes d'îlot de chaleur urbain.
  Les enjeux sont cruciaux, tant en matière d'intégration urbaine et architecturale, qu'en isolation de l'enveloppe, en rafraîchissement et en gestion thermique par les occupants (protections solaires, ouvrants...).
- En période hivernale, à l'inverse, les besoins énergétiques en chauffage devraient diminuer fortement, bien plus que les besoins en froid.

Risques naturels

Un certain nombre de risques sont directement liés aux conditions climatiques. Le **changement climatique influe sur la récurrence et l'intensité de ces risques** : tempêtes, sécheresses, feux de forêts, inondations ou encore canicules.

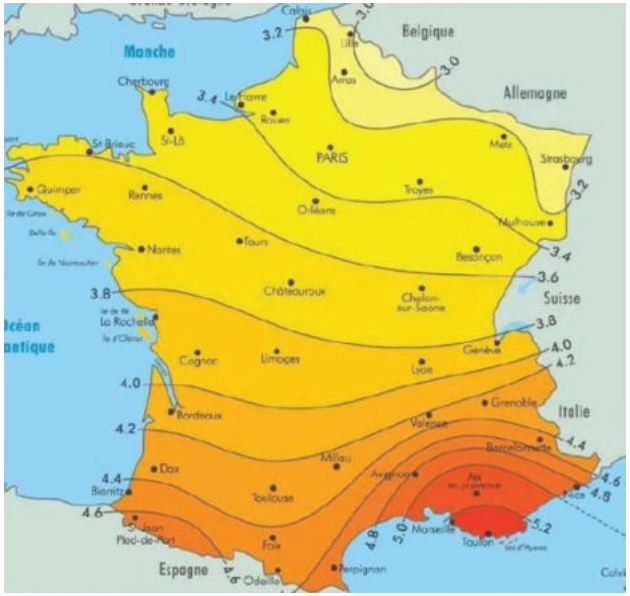
En particulier, le relief peu marqué du territoire peut accentuer certains effets du changement climatique. En effet, les vents se propagent plus rapidement du fait de l'absence d'obstacles, et les eaux peuvent stagner sur de grandes étendues, en cas de fortes pluies.

IV.2.Potentiel en énergies renouvelables

IV.2.1. Energie solaire

Source PLUi-HD

Évreux bénéficie d'un ensoleillement moyen annuel de 1684,4 heures. A titre de comparaison, il est inférieur aux 1750 h/an des Hauts-de-France et supérieur aux 2 750 h/an de la Provence-Alpes-Côte-d'Azur.



Ensoleillement en France (source : MeteoFrance)

D'après une étude du CEREMA de 2011, dans une telle condition, le solaire photovoltaïque est susceptible de générer une production estimée entre 100 et 120 kWh/m²/an.

Le **gisement solaire ébroïcien est donc réel** (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques), mais se révèlera pertinent uniquement pour des installations dont la surface, l'orientation et l'inclinaison sont optimales, et sous réserve d'une **parfaite intégration dans un site de grande valeur patrimoniale du site**.

IV.2.2. Eolien

Source PLUi-HD

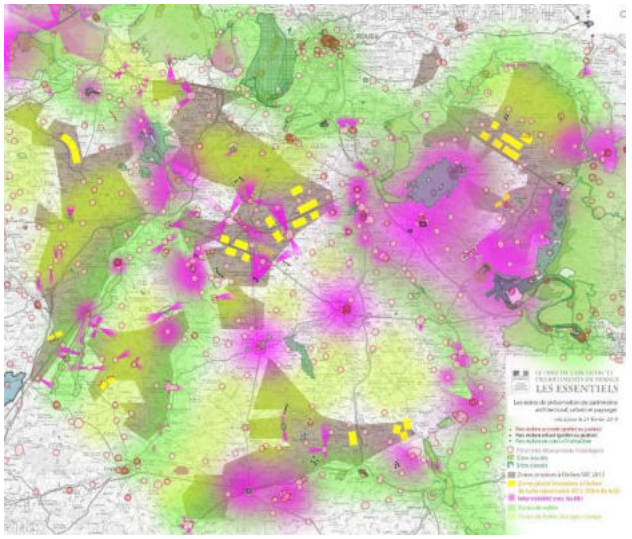
Le bilan opéré à l'occasion de l'élaboration du PLUi-HD est le suivant :

« *Avec une ressource en vent convenable de 4 à 5 m/s, le plateau céréalier représente une zone favorable à l'implantation de parcs éoliens.*

Si les enjeux en matière de paysage et de biodiversité sont relativement faibles, il convient néanmoins d'éviter toute covisibilité avec le clocher de l'église de la Madeleine de Verneuil-sur-Avre. De plus, la base aérienne 105 représente une contrainte majeure, la radar d'Évreux excluant toute éolienne dans un rayon de 20km.

Finalement, seule la partie sud d'EPN, d'Acon à Marcilly-sur-Eure, pourrait faire l'objet d'un développement de l'énergie éolienne : Acon, Droisy, Marcilly-la-Campagne, Moisville, Illiers l'Evèque, Lignerolles, Saint-Laurent-des-Bois, Marcilly-sur-Eure, Courdemanche, Saint-Germain-sur-Avre et Mesnil-sur-l'Estrée »

A retenir : le territoire de la ville d'Évreux n'est pas adapté à l'installation d'éoliennes.



Les zones de préservation du patrimoine architectural, urbain et paysager - carte consultable sur https://www.eure.gouv.fr/content/download/37849/245724/file/ESSENTIEL_URBANISME_05_Annexe_Eolien%20les%20zones%20de%20pr%C3%A9servation%20du%20patrimoine%20architectural%20urbain%20et%20paysager.pdf

IV.2.3. Géothermie

Géothermie

Le terme « géothermie » désigne les processus industriels permettant d'exploiter les phénomènes thermiques internes du globe pour produire de l'électricité et/ou de la chaleur. On distingue généralement :

- La **géothermie « très basse énergie »** (température inférieure à 30°C) ayant recours aux pompes à chaleur.
- Les **géothermies « basse et haute énergie »** (température entre 30 et 150°C), pour une utilisation industrielle.

La géothermie très basse énergie est exploitée à l'aide de **pompes à chaleur** (PAC) qui utilisent la chaleur du sol ou des eaux souterraines contenues dans le sol. L'énergie emmagasinée dans le sous-sol ou dans l'aquifère est captée puis véhiculée vers l'intérieur des bâtiments grâce à un réseau de tubes enterrés dans le sol. Elle peut être utilisée pour chauffer ou rafraîchir des locaux.

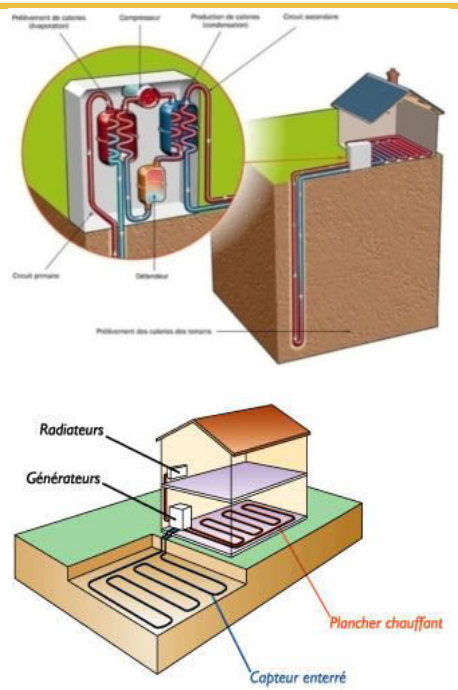
Dans le cas d'une PAC sur eaux souterraines, le type d'usage est déterminé par la productivité de l'aquifère, elle-même fonction de son débit et de sa profondeur. Cette dernière influence également la rentabilité du projet puisque plus le forage est profond, plus l'installation est coûteuse. Au niveau de l'agglomération d'Évreux, la nappe souterraine du Dogger (située à 1800m de profondeur, d'une température de 70°C) est potentiellement utilisable pour le développement de la géothermie à grande échelle.

La géothermie avec pompe à chaleur consiste à puiser la chaleur présente dans le sol à travers des capteurs verticaux ou horizontaux, selon la configuration du terrain.

Une pompe à chaleur (PAC) a un fonctionnement comparable à celui d'un réfrigérateur : elle assure le chauffage d'un local à partir d'une source de chaleur externe, dont la température est, en général, inférieure à celle du local à chauffer.

Les capteurs horizontaux sont enterrés dans le sol (profondeur entre 60 et 120 cm). Appropriées aux terrains plats, ils exigent cependant de disposer d'une surface 1,5 à 2 fois supérieure à la surface à chauffer ; pour leur préservation cette surface ne peut être plantée d'arbres.

Cette technique, puisqu'elle est enterrée, présente l'avantage d'être **invisible.**



Captage horizontal plus facile à installer mais nécessitant une certaine surface au sol

Le puits provençal ou canadien ou échangeur air/sol

Source : wikipédia

C'est un échangeur géothermique à très basse énergie utilisé pour rafraîchir ou réchauffer l'air ventilé dans le bâtiment. Ce type d'échangeur est notamment utilisé dans l'habitat passif. L'échangeur air/sol consiste à alimenter un bâtiment en air en le faisant circuler auparavant dans un conduit enterré qui selon les conditions climatiques le refroidit ou le réchauffe en

utilisant l'inertie thermique du sol. L'air sert de fluide caloporteur tandis que le tube sert d'échangeur thermique tout en canalisant l'air jusqu'au bâtiment. Ce système est basé sur le simple constat que la température sous terre est différente de celle de l'air en surface.

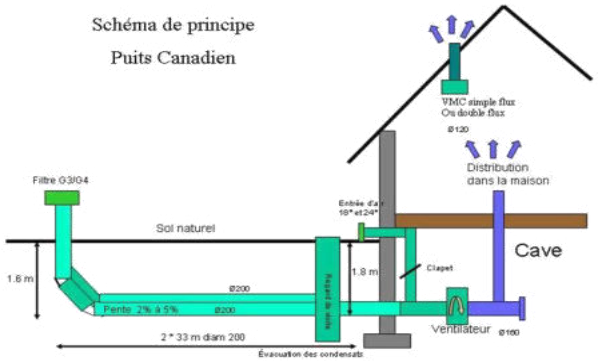


Schéma d'un puits canadien

Puisqu'il est enterré, l'échangeur air/sol présente l'avantage d'être **invisible**.

Les pompes à chaleur (PAC) aérothermiques

Les PAC aérothermiques utilisent la chaleur de l'air extérieur. Nécessitant peu de travaux d'installation, elles doivent être complétées par un chauffage d'appoint les jours de grand froid.

Certains modèles réversibles permettent de climatiser le logement en été.

L'aérothermie est facile à mettre en œuvre et est moins onéreuse que la géothermie.

Elle nécessite une installation extérieure qui doit être judicieusement implantée pour ne pas avoir d'**impact visuel** désagréable.

Encastrée dans le mur, cette PAC devient peu ou pas visible

Le bois améliore l'aspect

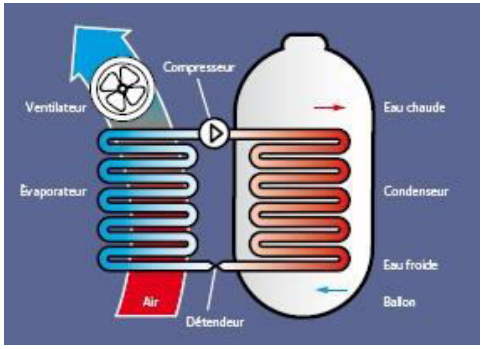
Dispositifs techniques dévalorisants, à disposer côté non visible et à habiller

Le chauffe-eau thermodynamique

Le chauffe-eau thermodynamique est un ballon d'eau-chaude équipé d'une pompe à chaleur air/eau qui utilise comme source d'énergie principale les calories présentes dans l'air ambiant. Elle aspire l'air extérieur ou l'air intérieur d'un local non chauffé pour chauffer l'eau stockée dans le ballon.

Ce système est destiné à produire l'eau chaude sanitaire contrairement aux deux systèmes présentés ci-avant qui participent au chauffage.

L'appareillage peut être dans un local non chauffé donc sans impact sur l'aspect extérieur contrairement au chauffe-eau solaire.



Source : Chaffoteaux

IV.2.4. Biomasse

L'énergie de la biomasse est l'énergie contenue dans les matières végétales comme le bois.

Longtemps perçu comme une énergie d'un temps révolu, le chauffage au bois a bénéficié d'importants progrès technologiques. Son utilisation est aujourd'hui beaucoup plus simple et les rendements élevés (alimentation automatique, programmation connectée, etc.).

L'énergie de la biomasse est produite par des installations du type chaudière qui sont incorporées au bâti et n'ont donc pas d'impact sur l'aspect extérieur, si ce n'est les souches et conduits de cheminée.

IV.3.Espaces naturels protégés

La France dispose d'un ensemble d'outils législatifs et réglementaires relativement complet et a mis en place, au fil des années, des espaces protégés. La préservation du patrimoine naturel passe ainsi par différents moyens : la **protection réglementaire** (par exemple, les réserves naturelles nationales) ou encore la **protection contractuelle** (comme Natura 2000).

IV.3.1. Sites Natura 2000

Source PLUi-HD

La réglementation européenne repose essentiellement sur le Réseau Natura 2000 qui regroupe la Directive « Oiseaux » et la Directive « Habitats-Faune-Flore » transposées en droit français. Leur but est de **préserver, maintenir ou rétablir**, dans un état de conservation favorable, des **habitats naturels et des espèces de faune et de flore** sauvages d'intérêt communautaire :

- La **directive « Oiseaux »** désigne un certain nombre d'espèces dont la conservation est jugée prioritaire au plan européen.
  Les Zones de Protection Spéciale (ZPS) délimitent les unités fonctionnelles écologiques nécessaires au développement harmonieux de leurs populations : les « habitats d'espèces » (que l'on retrouvera dans la Directive « Habitats »).
  Ces habitats permettent d'assurer la survie et la reproduction des oiseaux sauvages menacés de disparition, vulnérables à certaines modifications de leurs habitats ou considérés comme rares. La protection des aires de reproduction, de mue, d'hivernage et des zones de relais de migration pour l'ensemble des espèces migratrices est primordiale, et comprend aussi bien des milieux terrestres que marins.
- La **directive « Habitats** » concerne le reste de la faune et de la flore (désignation de Zones Spéciales de Conservation ZSC).
  Elle repose sur une prise en compte non seulement d'espèces mais également de milieux naturels (les « habitats naturels », les éléments de paysage qui, de par leur structure linéaire et continue ou leur rôle de relais, sont essentiels à la migration, à la distribution géographique et à l'échange génétique d'espèces sauvages).

Évreux est concerné par le site Natura 2000 ZSC FR2300128 « Vallée de l'Eure » (directive « Habitat-Faune-Flore »).

Site Natura 2000 « Vallée de l'Eure »

La vallée d'Eure constitue un couloir creusé dans le plateau crétacé du bassin parisien orienté Sud-Nord. Alors que le climat haut-normand est de type océanique tempéré, le sud de la vallée d'Eure se caractérise par un climat d'affinité méridionale. L'orientation de la vallée et le caractère calcicole des pentes permettent une remontée de ces influences méridionales tout le long de la vallée.

Les coteaux des vallées de l'Eure et de l'Iton abritent sur leurs versants des **pelouses et bois calcicoles exceptionnels** du point de vue du patrimoine naturel. Du fait de leur grand intérêt patrimonial (sites remarquables à Orchidées, nombreuses espèces protégées et rares au niveau régional et national, espèces d'insectes d'intérêt communautaire), ces vallées possèdent un **intérêt biogéographique remarquable** : certains habitats et espèces, en disjonction d'aire au sud du site, sont les uniques stations pour l'ensemble de l'ex-Haute-Normandie.

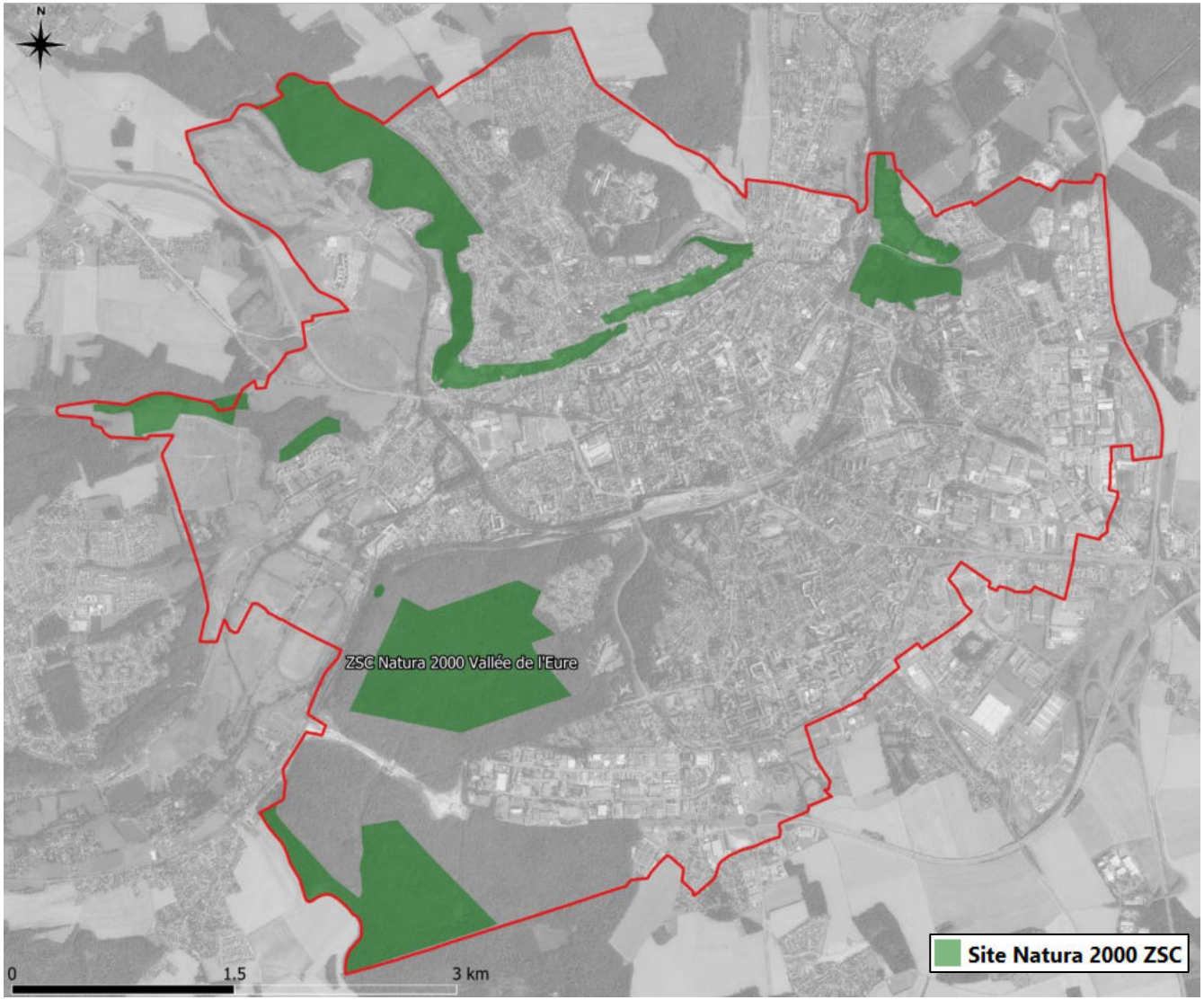
Ces vallées représentent également des **corridors** pour beaucoup d'espèces dites méridionales. Les habitats contrastés et originaux qu'elles abritent peuvent constituer les derniers « postes avancés » d'espèces méditerranéennes qui n'atteignent pas la vallée de Seine, mais

aussi des habitats d'espèces considérées comme très rares à exceptionnelles.

L'intérêt environnemental du territoire de la vallée de l'Eure et de la vallée de l'Iton repose sur la présence de 11 habitats naturels d'intérêt communautaire, représentant 60% de la superficie totale du site, et de 7 espèces faunistiques de l'annexe II de la Directive « Habitat-Faune-Flore ». Le site est éclaté, et ne comprend que des bois et pelouses, le milieu interstitiel étant de médiocre qualité (cultures, urbanisation). Toutefois, le maintien de l'ensemble de ces pelouses et bois est nécessaire pour préserver la continuité biologique entre les différents éléments ; il est essentiel à la pérennité et au maintien de la biodiversité de l'ensemble.

Objectifs du Natura 2000 « Vallée de l'Eure »

- Préserver les habitats naturels du site de toute urbanisation ou modification de gestion de la parcelle.
- Maîtriser l'urbanisation en périphérie du site en favorisant la préservation des milieux naturels dans les documents d'urbanisme.
- Mettre en place des corridors écologiques afin d'assurer le déplacement des espèces (trame verte / trame bleue) et encourager la gestion différenciée des bords de route.
- Assurer la cohérence entre le document d'objectifs, les documents d'urbanisme et autres documents de référence pour l'aménagement du territoire.



IV.3.2. Arrêté de protection de biotope

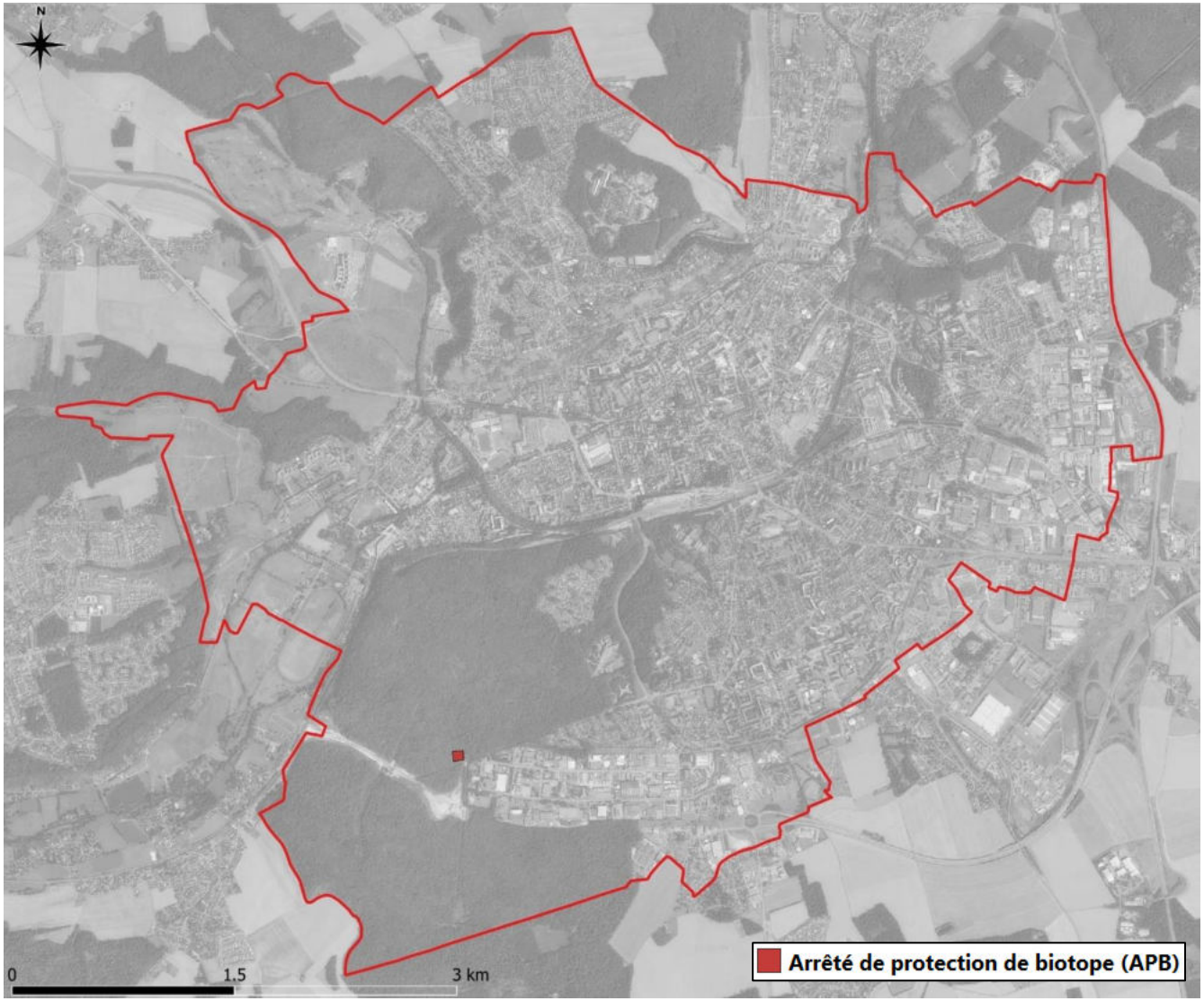
Source PLUi-HD

Les Arrêtés Protection de Biotope (APB) ont pour objectif la **protection des biotopes nécessaires à l'alimentation, la reproduction, le repos ou la survie des espèces animales ou végétales** protégées par la loi.

Les APPB ne comportent pas de mesures de gestion mais consistent essentiellement en une interdiction d'actions ou d'activités pouvant nuire à l'objectif de conservation du ou des biotope(s) et qui sont susceptibles d'être contrôlées par l'ensemble des services de police de l'État.

Ils représentent donc des **outils de protection forte**, pouvant de plus être mobilisés rapidement. Évreux est concerné par un seul APB « Forêt communale d'Évreux » (FR3800050), désigné du fait de la présence de la seule station en ex-Haute-Normandie de l'**Airelle rouge** (Vaccinium vitis-idea), espèce végétale protégée au niveau régional.

A noter que grâce à la gestion du massif forestier par l'Office National des Forêts et la ville d'Évreux, la station (s'étendant sur 5 300 m²) s'est développée au point de sortir du périmètre défini par l'APB (CSRPN de Normandie 2017).



IV.3.3. Forêt de Protection

Source PLUi-HD

Le classement en forêt de protection crée une servitude nationale d'urbanisme et soumet le boisement à un **régime forestier** spécial qui entraîne une restriction de la jouissance du droit de propriété.

L'effet juridique majeur de ce classement est l'**interdiction de tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements** (art. L412- 2 Code Forestier). Tout défrichement et implantation d'infrastructure publique ou privée y est notamment interdit.

Il s'agit de l'outil juridique le plus contraignant pour la protection des forêts. Il a notamment pour objectifs :

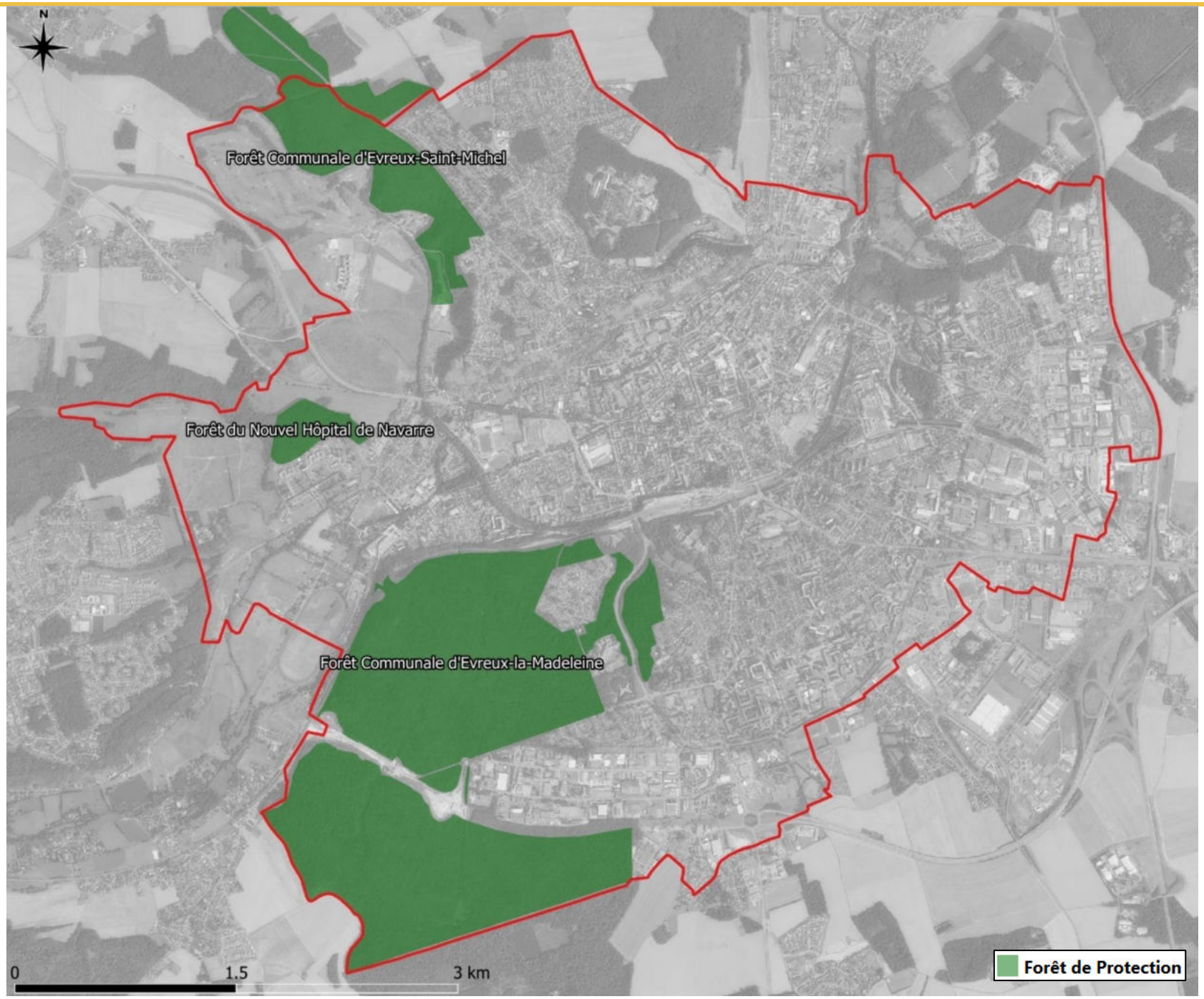
- D'assurer la conservation des forêts reconnues nécessaires au maintien des terres sur les montagnes et sur les pentes, à la défense contre les avalanches, les érosions et les envahissements des eaux et des sables.
- De protéger les bois et forêts situés à la périphérie des grandes agglomérations, ainsi que dans les zones où leur maintien s'impose, soit pour des raisons écologiques, soit pour le bien-être de la population.

« La forêt d'Évreux et ses massifs périphériques » (FP003) est protégée à Évreux. Les massifs forestiers classés sont sur les pentes inclinées vers la vallée de l'Iton. Ils comprennent :

- Le massif de la Madeleine et la forêt d'Évreux.
- Le Bois de Saint-Michel.
- La forêt du Nouvel Hôpital de Navarre.

Ce sont des **forêts périurbaines de proximité** représentant les seuls espaces naturels de l'agglomération ébroïcienne ouverts au public. Ils procurent des paysages remarquables, améliorent la qualité du cadre de vie, structurent certains quartiers au sein de l'agglomération, accueillent le public pour des activités pédagogiques et sportives, maintiennent et améliorent la qualité des eaux, protègent une richesse écologique importante, protègent les coteaux et les pentes contre le ruissellement, les érosions, les éboulements.

Or, elle est de plus en plus vulnérable à l'urbanisation croissante, à l'extension prévisible de l'agglomération et à la pression foncière, notamment sur les massifs forestiers situés sur les plateaux inclus dans la périphérie de l'agglomération.


N
Forêt Communale d'Evreux-Saint-Michel
Forêt du Nouvel Hôpital de Navarre
Forêt Communale d'Evreux-la-Madeleine
0
1.5
3 km
Forêt de Protection

IV.3.4. Espaces Naturels Sensibles

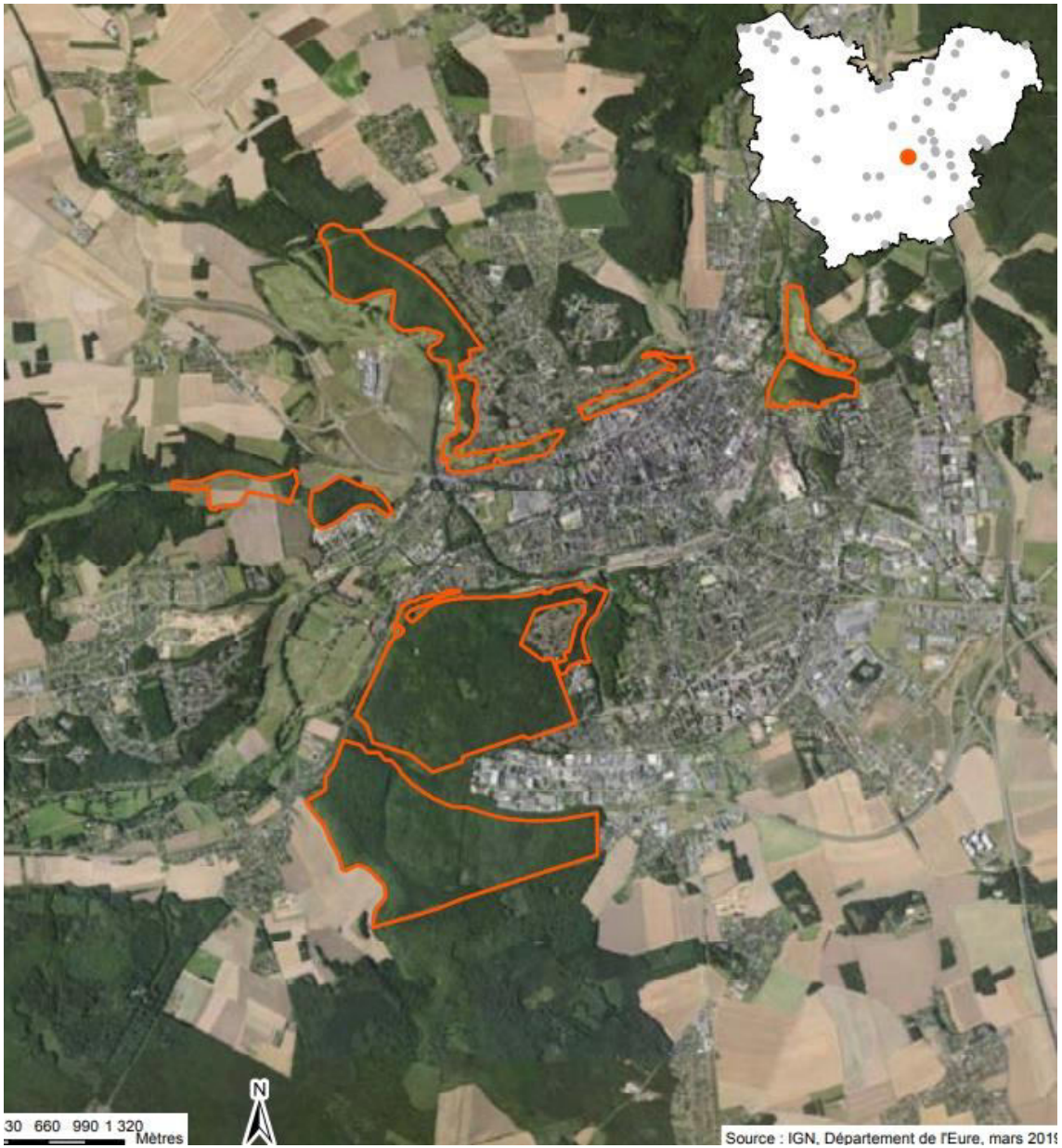
Source PLUi-HD / Atlas des sites Eure Nature Sensible - Objectif 2030

Un Espace Naturel Sensible (ENS) est un site naturel qui présente un **fort intérêt biologique et paysager**. Il est fragile et souvent menacé et de ce fait doit être préservé.

Pour se faire, le Conseil Départemental réalise leur acquisition foncière ou par la signature de conventions avec les propriétaires privés ou publics.

On distingue les sites départementaux, gérés par le Conseil Général (et propriété du Conseil Général) et les sites locaux, gérés par des communes, des communautés de communes ou des associations.

Évreux est concerné par l'**ENS « Les coteaux d'Évreux »** : formant un îlot morcelé de nature enclavé dans l'agglomération, les coteaux calcaires d'Évreux dominent la vallée de l'Iton et le centre-ville. De pente et d'exposition variée, ces coteaux forment un ensemble de milieux d'exception allant des pelouses de sols calcaires à des boisements reconnus au niveau européen. Ces milieux abritent ainsi un ensemble d'espèces de faune et de flore remarquables, parfois montagnardes ou méridionales. Un réseau de cavités accueille également de nombreuses espèces de chauves-souris, dont plusieurs patrimoniales et protégées.



IV.3.5. Sites gérés par le Conservatoire d'Espaces Naturels

Source PLUi-HD

Les Conservatoires d'Espaces Naturels (CEN) contribuent à mieux connaître, préserver, gérer et valoriser le patrimoine naturel et paysager notamment par la maitrise foncière. Ils interviennent aussi par la maitrise d'usage au moyen de conventions de gestion principalement. Les conservatoires s'appuient souvent sur la protection règlementaire (Parc National, Réserves Naturelles, Espace Naturel Sensible, Arrêtés Préfectoraux de Protection de Biotope).

Évreux est concerné par le **site CEN « Les Coteaux d'Évreux »** (CENHNO056).

D'une surface de 54,29 hectares, les Coteaux d'Évreux sont localisés dans la vallée de l'Iton, sur les communes d'Évreux et du Boulay-Morin. Cinq entités géographiques, de pentes et d'expositions variées, forment des îlots de nature enclavés dans l'agglomération, dont deux coteaux principaux : Saint-Michel (18 ha) et Nètreville (17 ha), situés en plein cœur de la ville.

Ces coteaux sont formés d'une **mosaïque de pelouses sèches, fourrés et boisements calcicoles** reconnus au niveau européen, abritant des espèces remarquables, parfois montagnardes ou méridionales. En revanche, en raison de la forte fréquentation du site et des nombreux usages passés ou récents, ces coteaux sont marqués par l'empreinte humaine (présence de végétations rudérales nitrophiles, d'espèces exotiques envahissantes, ...).

Sur ce site, 429 espèces végétales ont été recensées dont 64 espèces considérées comme patrimoniales pour la région, celles-ci étant pour la majorité liées à la présence d'un sol calcaire et relativement sec, sur pelouses ou milieux pionniers. L'une d'entre elles (l'Alisier de Fontainebleau - Sorbus latifolia) représente un enjeu fort pour le site puisqu'il s'agirait de la 3ème localité connue à ce jour en ex-Haute-Normandie.

Le cortège d'insectes est aussi dominé par les espèces de milieux chauds et secs. 50 espèces de rhopalocères et 4 zygènes ont été recensés dont 9 espèces patrimoniales. 28 espèces d'orthoptères dont 7 patrimoniales ont également été inventoriées.

L'intérêt du site porte aussi sur la conservation des reptiles car 8 espèces sont présentes dont 4 patrimoniales.

Concernant l'avifaune, on y comptabilise 71 espèces dont 58 nicheuses sur le site et 12 espèces patrimoniales.

Notons aussi la présence de cavités sur le site accueillant en hibernation 8 espèces de chauves-souris, dont 3 patrimoniales.

Les opérations de gestion consistent essentiellement à restaurer et maintenir l'ouverture des pelouses calcicoles sèches et rétablir des connexions entre elles. Ces opérations (débroussaillage, pâturage ovin) sont prises en charge depuis 2004 par la Ville d'Évreux.

IV.4. Inventaires des espaces naturels

Les zones d'inventaires n'introduisent pas un régime de protection réglementaire particulier. Elles **identifient les territoires dont l'intérêt écologique est reconnu**.

Il s'agit de sites dont la localisation et la justification sont officiellement portées à la connaissance du public, afin qu'il en soit tenu compte dans tout projet pouvant porter atteinte aux milieux et aux espèces qu'ils abritent.

IV.4.1. Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

Source PLUi-HD

Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) sont un **inventaire scientifique** national établi à l'initiative et sous le contrôle du Ministère chargé de l'Environnement afin de constituer un outil de connaissance du patrimoine naturel de la France.

Ainsi, elles correspondent à « une **portion de territoire particulièrement intéressante sur le plan écologique**, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional ».

Les ZNIEFF indiquent la présence d'habitats naturels et identifient les espèces remarquables ou protégées par la loi.

Il existe deux types de ZNIEFF :

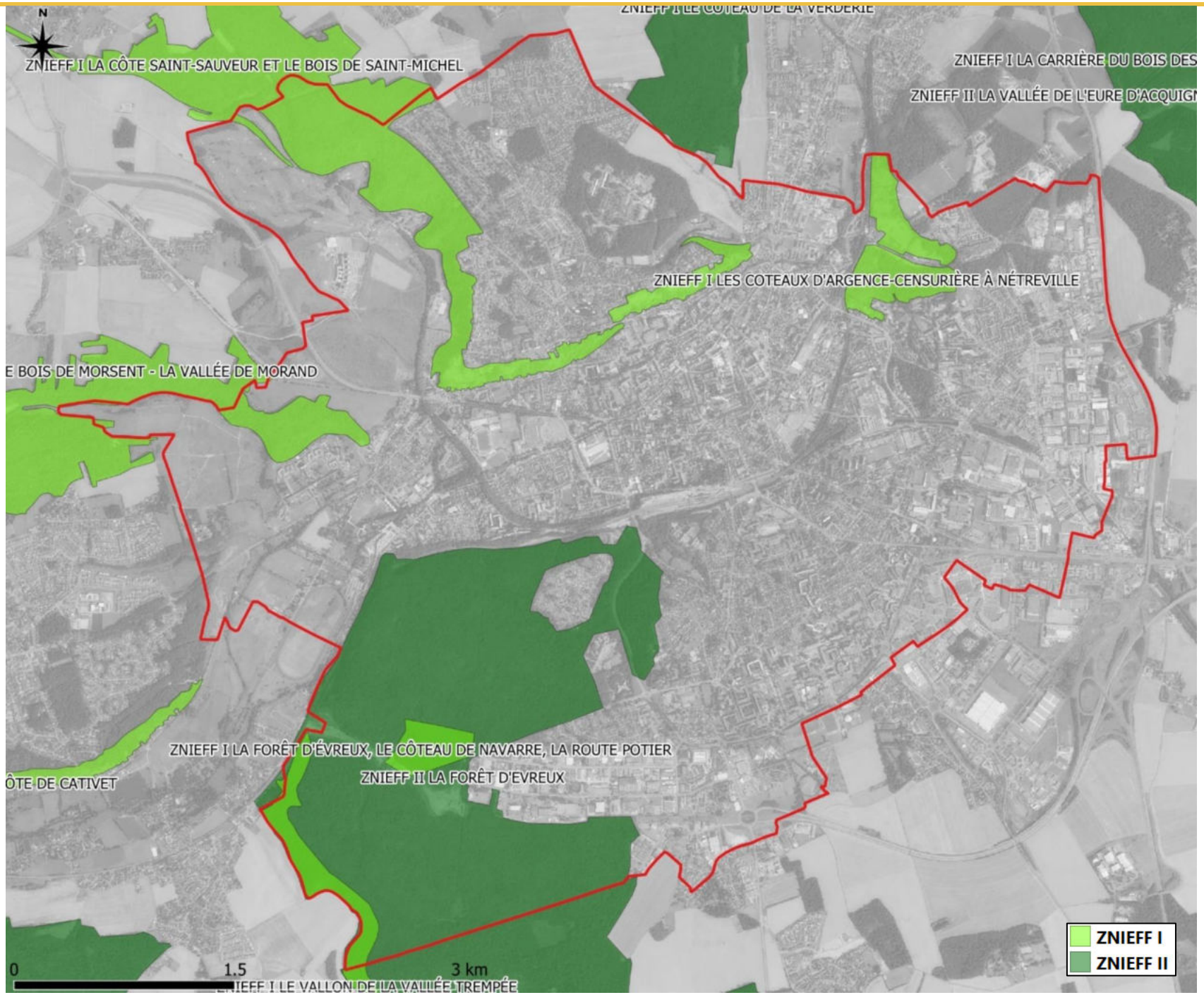
- Les **ZNIEFF de type I sont des secteurs de superficie limitée**, caractérisés par la présence d'espèces, d'association d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional.
- Les **ZNIEFF de type II sont de vastes ensembles naturels riches et peu modifiés** par l'homme, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Les zones de type II peuvent inclure une ou plusieurs zones de type I.

Évreux est concerné par 4 ZNIEFF de de type I :

- La Côte Saint-Sauveur et le Bois de Saint-Michel (230009149).
- Les coteaux d'Argence-Censurière à Nétreville (230030949).
- Le Bois de Morsent - la vallée de Morand (230009150).
- La Forêt d'Évreux, le côteau de Navarre, la route Potier (230015413).
- Le vallon de la vallée Trempée (230030894).

Et par une ZNIEFF de type II :

- La forêt d'Évreux (230000816).


N
ZNIEFF I LA CÔTE SAINT-SAUVEUR ET LE BOIS DE SAINT-MICHEL
ZNIEFF I LA CARRIÈRE DU BOIS DES
ZNIEFF II LA VALLÉE DE L'EURE D'ACQUIGN
ZNIEFF I LES COTEAUX D'ARGENCE-CENSURIÈRE À NÉTREVILLE
E BOIS DE MORSENT - LA VALLÉE DE MORAND
ZNIEFF I LA FORÊT D'ÉVREUX, LE CÔTEAU DE NAVARRE, LA ROUTE POTIER
ZNIEFF II LA FORÊT D'EVREUX
ÔTE DE CATIVET
0
1.5
3 km
ZNIEFF I
ZNIEFF II

IV.4.2. Zones humides

Source PLUi-HD

Les zones humides sont des **espaces de transition entre la terre et l'eau**, ce qui leur confère des propriétés et des fonctions uniques (amélioration de la qualité de l'eau, régulation des écoulements, ...).

Un espace est considéré comme zone humide dès qu'il présente l'un des critères suivants :

- Ses **sols** correspondent à un ou plusieurs types **pédologiques** particuliers.
- Sa **végétation**, si elle existe, est caractérisée soit par des **espèces indicatrices de zones humides**, soit par des **habitats** (communautés végétales), caractéristiques de zones humides.

Les zones humides contribuent à la richesse du territoire. Qu'il s'agisse de prairies humides ou tourbeuses, de marais, de vasières ou de mares, ces milieux rendent de nombreux services à la collectivité et agrémentent les paysages :

- Contrôle des crues, recharge des nappes et soutien des cours d'eau en période d'étiage.
- Dépollution des eaux.
- Réservoir de biodiversité.
- Support d'activité économique et de loisir : pâturage, pêche, chasse, tourisme.

Les zones humides issues de l'inventaire de la DREAL sont présentées sur la carte ci-dessous.

Milieux Prédisposés à la Présence de Zones Humides (MPPZH)

La DREAL a développé par ailleurs un modèle permettant de diagnostiquer les zones humides détruites, détériorées ou dont la caractérisation par les méthodes habituelles s'avère plus difficile (sols forestiers ou urbains, zones fortement drainées...), voire impossible (milieux calcaires, sableux). Les espaces ainsi cartographiés sont dénommés Milieux Prédisposés à la Présence de Zones Humides (MPPZH). Ils dessinent de vastes ensembles incluant les zones humides déjà répertoriées mais aussi celles qui, trop détériorées, ont pour l'instant échappé aux inventaires.

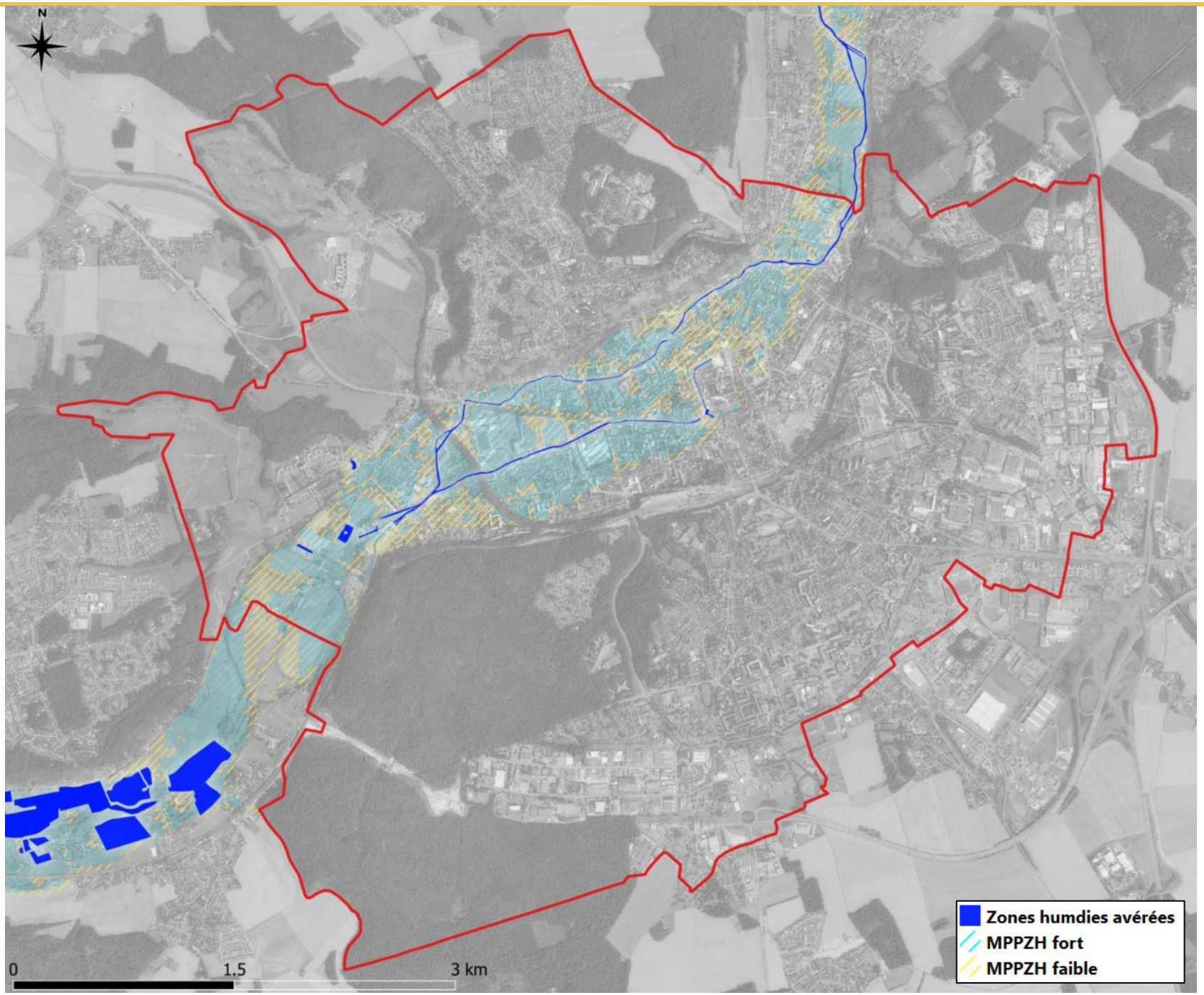
Les Milieux Prédisposés à la Présence de Zones Humides (MPPZH) sont représentés par deux sous-ensembles :

- Les milieux fortement prédisposés à la présence de zones humides. Ils correspondent à des espaces où le modèle prédit la présence d'une nappe à faible profondeur en hiver (moins de 50 cm) et où, a priori, les sols sont hydromorphes. Ce sont dans ces espaces que la probabilité de trouver des sols répondant aux critères définis par les arrêtés de 2008 et 2009 est la plus forte.
- Les milieux faiblement prédisposés à la présence de zones humides, il s'agit d'espaces où la nappe est plus profonde mais où, en fonction des incertitudes liées à la modélisation, la présence de zones humides ne peut être écartée.

Actuellement, 95 % des zones humides nouvellement inventoriées se situent en « Milieux fortement prédisposés à la présence de zones humides ». Le modèle est donc dans sa globalité d'excellente qualité. Bien que perfectible, il s'avère ainsi un outil très utile à la reconnaissance de zones humides non encore répertoriées.

Sa fiabilité est définie selon un critère de distance à une zone humide répertoriée (données « fiabilité du modèle Milieux Prédisposés à la Présence de Zones Humides »). Il est très précis dans les territoires situés à moins de 250 m d'une zone humide et perd progressivement en qualité au-delà.

Les Milieux Prédisposés à la Présence de Zones Humides sont également présentés sur la carte ci-dessous.


N
0
1,5
3 km
Zones humdies avérées
MPPZH fort
MPPZH faible

IV.5.Trame verte et bleue

Schéma Régional de Cohérence Ecologique

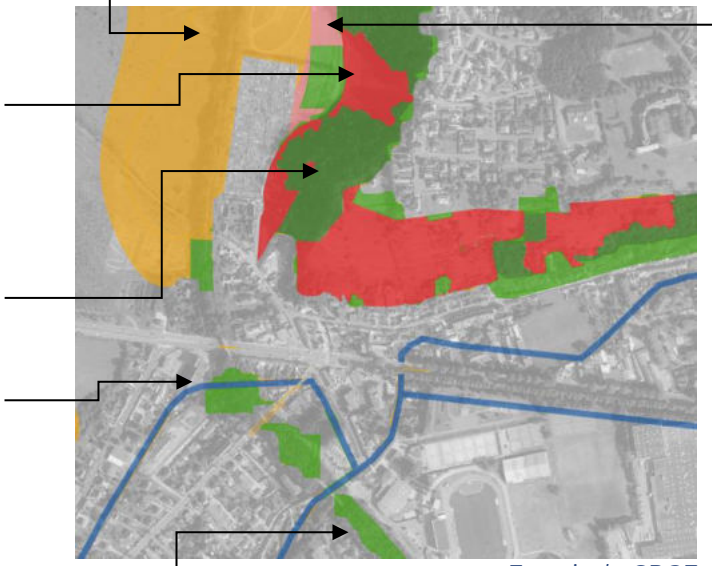
D'après le SCOT Évreux Portes de Normandie Communauté de communes du Pays de Conches

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de l'ex-région Haute-Normandie (SRCE), élaboré en 2014, a aujourd'hui été intégré dans le SRADDET. Il définit des réservoirs de biodiversité ainsi que des corridors écologiques :

- Les **réservoirs de biodiversité** correspondent aux milieux physiques rencontrés sur le terrain. Y ont notamment été intégrés l'ensemble des espaces protégés ou identifiés pour leur intérêt écologique (périmètre N2000, ZNIEFF, arrêtés de protection biotope, sites gérés par le conservatoire d'espaces naturels) ainsi que des milieux naturels présentant un intérêt particulier de type boisements supérieurs à 100ha, zones humides ....
- Les **corridors écologiques** sont issus d'une méthodologie et ne correspondent pas toujours à des milieux physiques réellement fréquentés par les espèces ; ils correspondent à des espaces au sein desquels, d'une part, il n'existe pas d'éléments majeurs de fragmentation, et d'autre part, il existe suffisamment de milieux notés comme perméables aux déplacements (milieux naturels ou semi-naturels) permettant aux espèces de se déplacer entre les différents réservoirs.

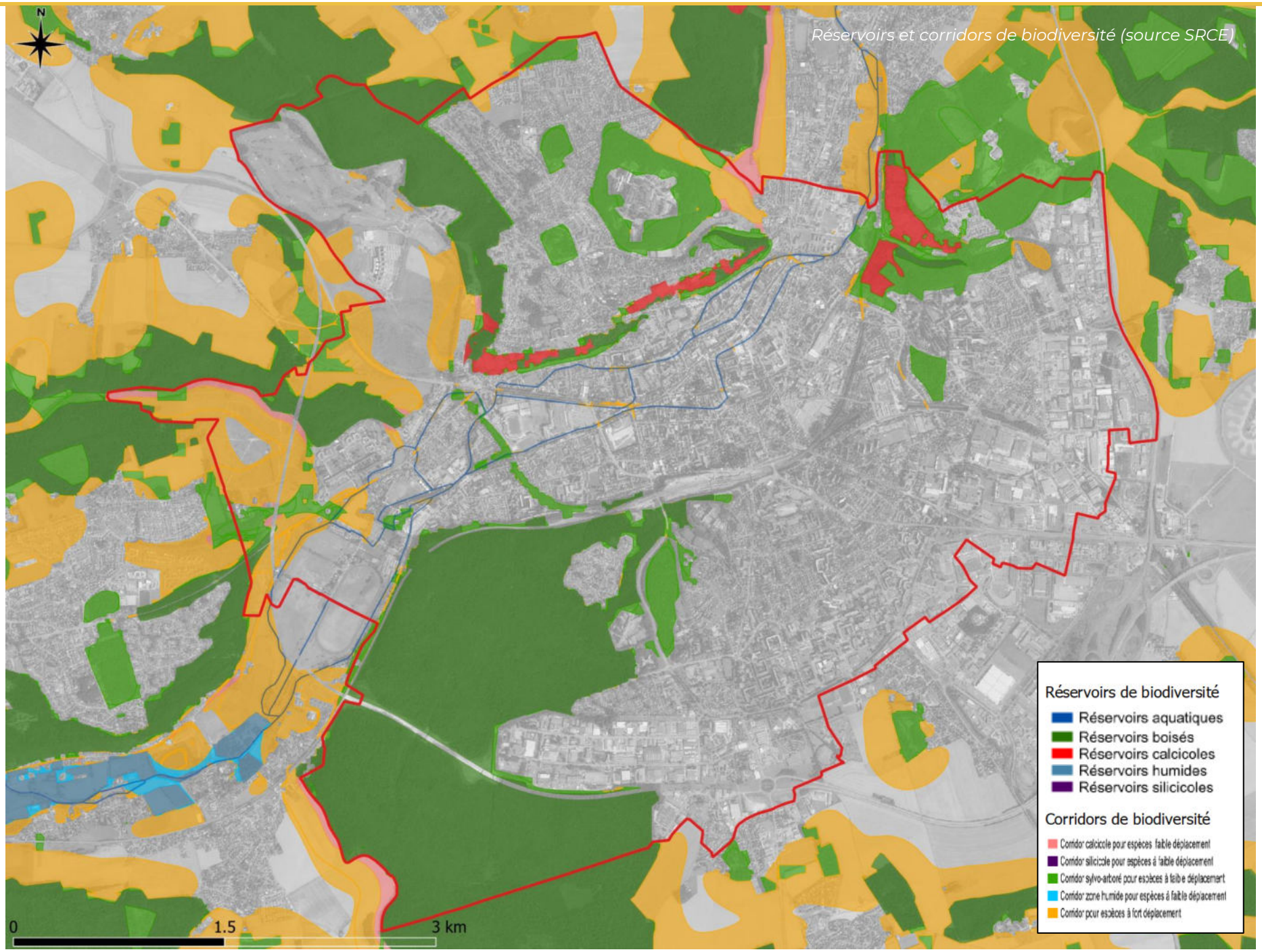
Le territoire communal est concerné par la présence de plusieurs réservoirs et plusieurs continuités écologiques de milieux aquatiques, de milieux ouverts calcicoles, et milieux arborés. Sont ainsi présents sur le territoire :

- Des **réservoirs calcicoles** : cette sous-trame est notamment représentée sur les pelouses et lisières calcicoles des coteaux (côte Saint-Sauveur, La Rochette, Le Bohy et Le Moulin d'Argence).
- Des **réservoirs boisés** : cette sous-trame est composée de l'ensemble des massifs boisés (notamment : forêt d'Évreux, Bois du Roi, Bois de Saint-Michel).
- Des **réservoirs aquatiques** : à Évreux, cette sous-trame correspond à la rivière.
- Des **corridors sylvo-arborés** à faible déplacement, reliant par l'intermédiaire de zones boisées les grands ensembles forestiers du territoire. Ils sont adaptés aux espèces fréquentant les forêts, bois, alignements d'arbres, maillage bocager (notamment insectes, oiseaux, chauve-souris, petits mammifères ...).
- Des **corridors calcicoles** à faible déplacement, adaptés aux espèces inféodées des milieux ouverts de type insectes par exemple.
- Des **continuités pour les espèces à fort déplacement** : ce corridor regroupe l'ensemble des espaces fréquentés par les grands mammifères (chevreuil, sanglier ...), petits mammifères (hérisson, hermine, putois ...), pouvant se déplacer sur de longues distances.

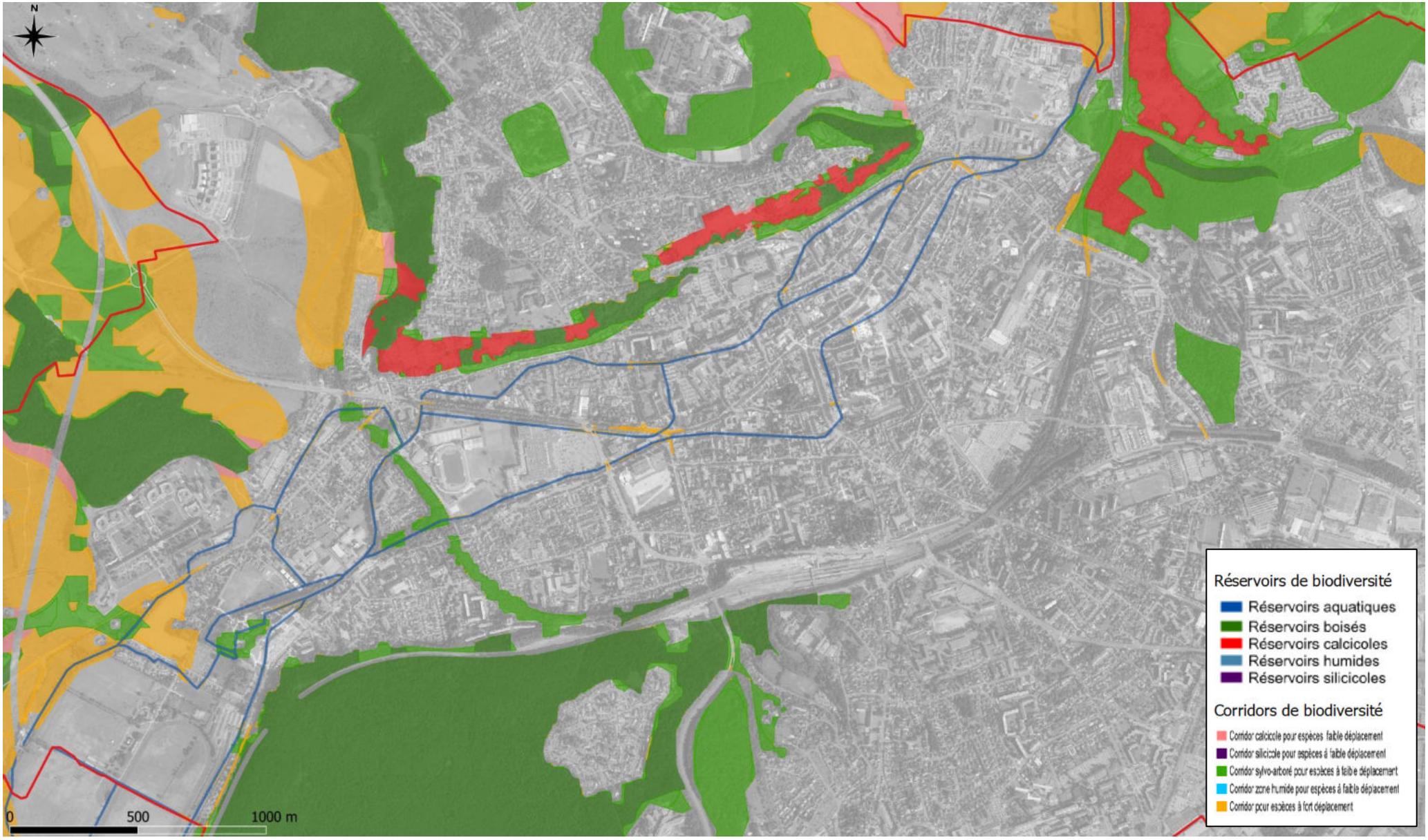


Extrait du SRCE

Réservoirs et corridors de biodiversité (source SRCE)



Réservoirs et corridors de biodiversité – centre-ville (source SRCE)



En outre, le SRCE repère des **discontinuités aux continuités écologiques** à Évreux :

- Les infrastructures linéaires (avenue du Maréchal Foch et boulevard des Cités Unies)
- De multiples obstacles à l'écoulement de la rivière (canalisations et ponts).

La carte des objectifs signale quant à elle les **continuités à rendre fonctionnelles en priorité** des milieux calcicoles et boisés des coteaux et des environs d'Évreux. Aucune ne passe dans le centre-ville, mais l'une d'elles passe à proximité, sur le coteau Saint-Michel. L'Iton est également un cours d'eau à restaurer.

Le maintien ou la préservation d'un corridor se fait en préservant les continuités écologiques au sein de la globalité du corridor, en évitant d'augmenter la fragmentation par un projet et en respectant les milieux perméables aux déplacements, voire en en créant pour en améliorer la fonctionnalité. La restauration d'un corridor se fera en effaçant des éléments de résistance aux déplacements.

IV.6. Biodiversité à l'échelle de l'AVAP

D'une manière générale, la biodiversité est souvent évoquée par le biais des zones les plus riches en espèces végétales ou animales, ou comportant des espèces patrimoniales ou des habitats emblématiques : grandes forêts, vallées humides, rivières, zones bocagères, marais, pelouses sèches ...

Or la biodiversité ne se limite pas à ces espaces reconnus et aux espèces qui les utilisent. Les secteurs apparaissant à priori comme peu intéressants du point de vue écologique, telles que les zones urbaines, industrielles ou commerciales, comportent des éléments semi-naturels ou artificiels « verts » sans valeur écologique patrimoniale particulière, mais abritant un certain nombre d'espèces végétales ou animales communes.

Cette biodiversité, qualifiée « d'ordinaire », participe de manière importante au fonctionnement des écosystèmes, en permettant de maintenir la perméabilité écologique des zones les moins favorables à la faune et la flore, et en favorisant les échanges et les interactions entre les espèces.

Elle constitue de fait une trame verte à échelle locale, composée de l'ensemble des « espaces verts » urbains et favorables notamment aux oiseaux et insectes communs. Ces espaces sont par exemple :

- Les parcs et jardins publics.
- Les espaces de loisirs : terrain de golf, aérodrome ...
- Les jardins des particuliers.
- Les cimetières.
- Les accotements enherbés des voiries urbaines, les plantations, les alignements d'arbres.
- Les friches et espaces délaissés, les zones en reconversion.

Alignements de têtards devant l'église de Navarre

Jardin Botanique

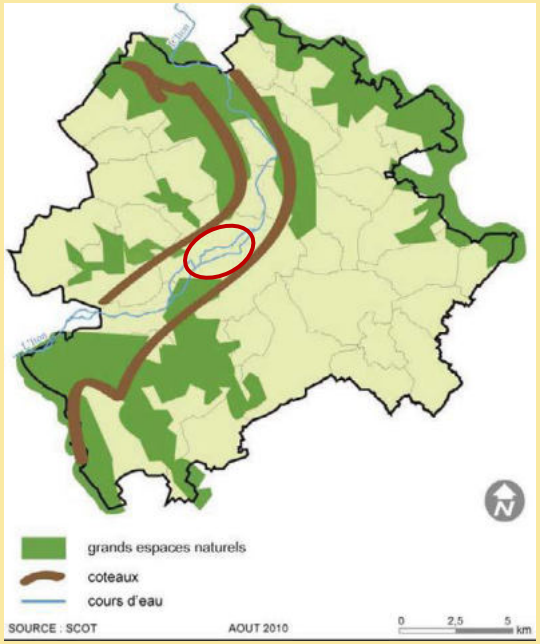
Accotement entre le parking des Douves et l'Espringale

Les différents milieux naturels

On peut distinguer 5 grands milieux à Évreux :

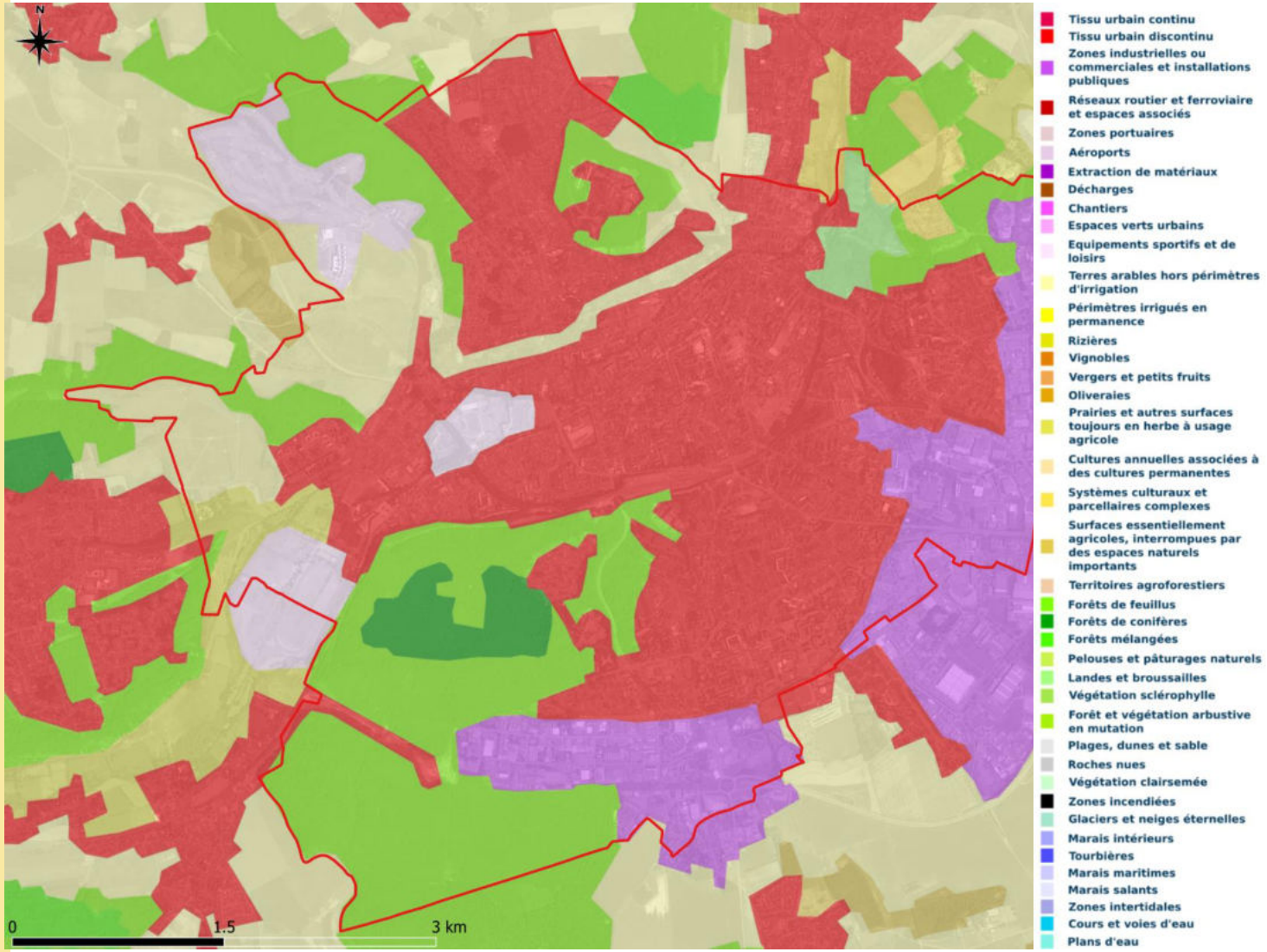
- Le milieu forestier.
- Le milieu des coteaux calcaires.
- Les milieux humides.
- Les milieux bâtis.
- Et les espaces verts en milieu urbain.

Évreux, dont plus d'un quart de la superficie est composé d'espaces naturels (800 ha), toutes typologies confondues, est souvent qualifiée de « ville à la campagne ».



Carte des principaux milieux naturels sur le territoire du SCoT

Occupation des sols (source Corine Land Cover 2018 / IGN)



Les habitats forestiers

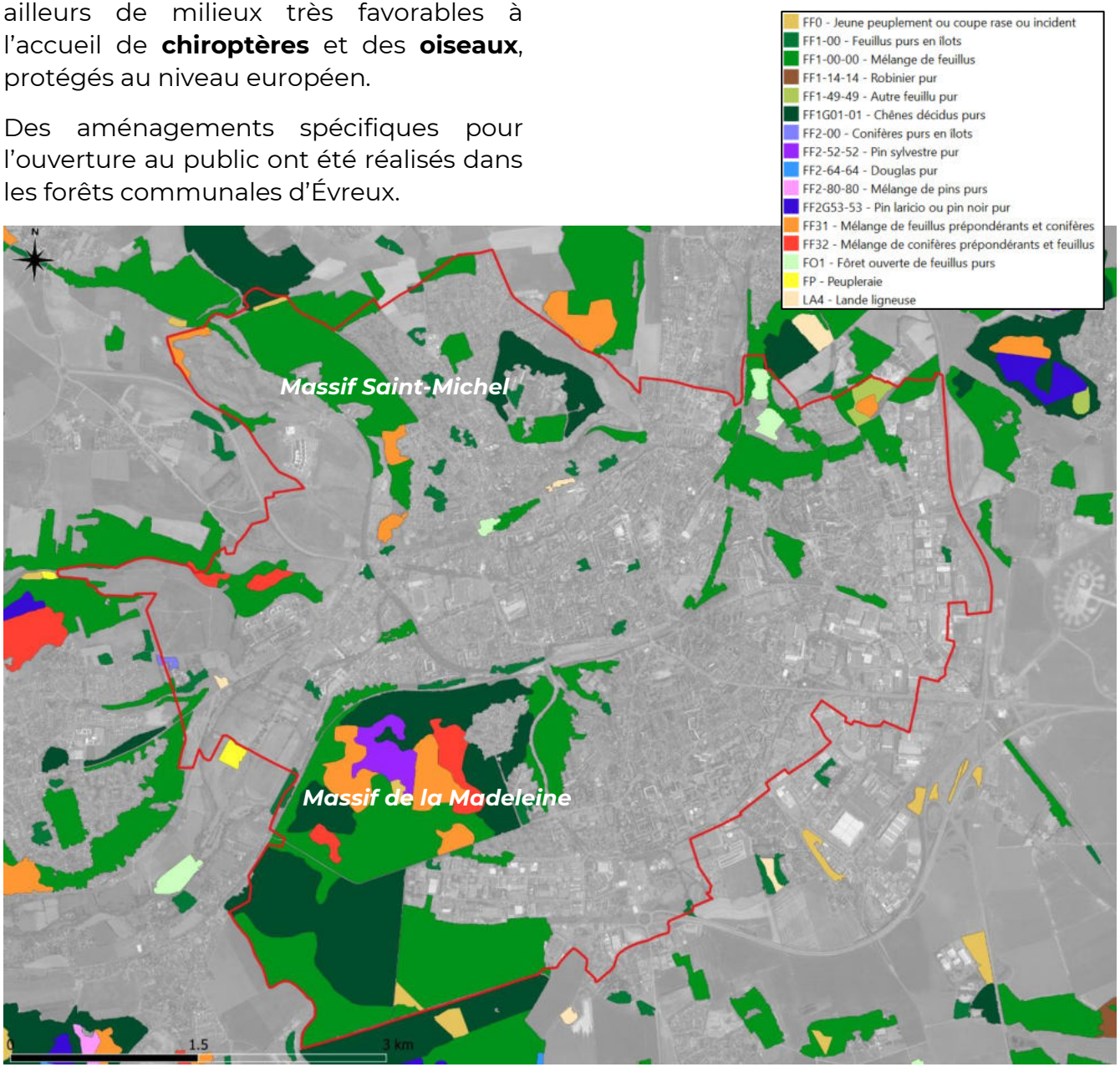
La ville d'Évreux est avant tout **riche de ses espaces boisés (600 ha)**. Elle accueille de nombreux massifs forestiers répartis sur tout le territoire, parmi lesquels :

- Le massif de la Madeleine : (419 ha)
- Le massif Saint-Michel (102 ha dont 62 sur Évreux).
- Les petits boisements annexes : bois du Roi, bois du Bohy, ceinture de l'hôpital Saint-Michel … présents au nord-ouest de la ville.

Ces massifs forestiers sont **largement dominés par la chênaie acidiphile**, peuplement caractérisé par la dominance du Chêne sessile, du Pin sylvestre et du Pin laricio. De très nombreuses autres essences arborées sont également présentes, parmi lesquelles, notamment, le Hêtre, le Charme, le Frêne ou le Bouleau.

Certains secteurs présentent une telle richesse écologique qu'ils ont conduit à la définition de ZNIEFF, de sites Natura 2000, et d'ENS. Les massifs forestiers sont soumis au régime forestier et sont, à ce titre, gérés durablement dans un objectif d'accueil du public et de préservation des milieux naturels et des paysages. Ces massifs accueillent de nombreux **mammifères** parmi lesquelles le lapin, le renard, l'écureuil, le chevreuil ou le sanglier pour le massif de la Madeleine. Il s'agit par ailleurs de milieux très favorables à l'accueil de **chiroptères** et des **oiseaux**, protégés au niveau européen.

Des aménagements spécifiques pour l'ouverture au public ont été réalisés dans les forêts communales d'Évreux.



Les coteaux calcaires

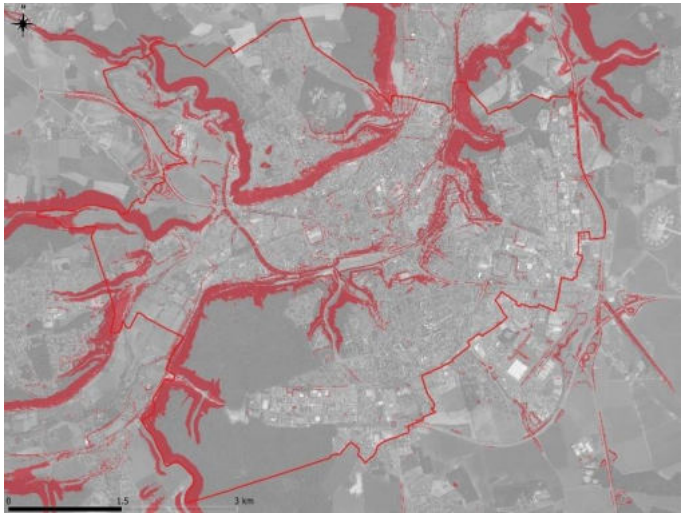
Les coteaux d'Évreux sont formés d'une **mosaïque de pelouses, de fourrés et de bois**, qui forment un ensemble de 4 grandes entités exceptionnelles sur le plan écologique mais aussi paysager et touristique :

- Les coteaux de Saint-Michel, formés par les coteaux du bois de Saint-Michel, le coteau du Valène, de Cambolle, de la Rochette, de Saint-Sauveur et le coteau du Val Iton.
- Les coteaux de Nétreville, formés par le coteau d'Argence et le coteau de la Censurière.
- Le coteau de la Queue d'Hirondelle.
- Le coteau de la forêt de la Madeleine.

Les 107 ha d'intérêt patrimonial recensés sont occupés par des pelouses calcicoles, des fruticées, qui représentent le premier stade de fermeture des pelouses, par des jeunes boisements et par des boisements. Cette alternance d'habitats ouverts et fermés est à l'origine d'une très grande diversité biologique. Ces coteaux accueillent en outre de nombreuses espèces floristiques d'intérêt patrimonial, parmi lesquelles le Gaillet de Fleurot et l'Euphorbe de Séguier, espèces rares considérées comme prioritaires en France, diverses orchidées (l'Orchys buffon, l'Ophrys frelon…), ainsi que de nombreux reptiles et insectes peu communs ou rares. En outre, les anfractuosités qui marquent les coteaux sont fréquentées par des espèces de chiroptères d'intérêt européen et de nombreuses espèces d'oiseaux.

Depuis les années 1950, les coteaux ont été progressivement délaissés par l'agriculture traditionnelle et exposés ainsi à un phénomène d'embroussaillement menaçant leur diversité spécifique. Le développement des loisirs de plein-air a entraîné une forte fréquentation humaine de ces sites, à l'origine d'un sur-piétinement, d'une mise à nue de la roche et de la régression de certaines espèces remarquables.

Aujourd'hui, ces espaces font l'objet d'une protection et d'une gestion (Natura 2000 et ENS).



Carte des pentes (source IGN)

Le coteau de Saint-Michel

Gestion pastorale des coteaux (Spurce : mairie)

Les milieux humides et l'Iton

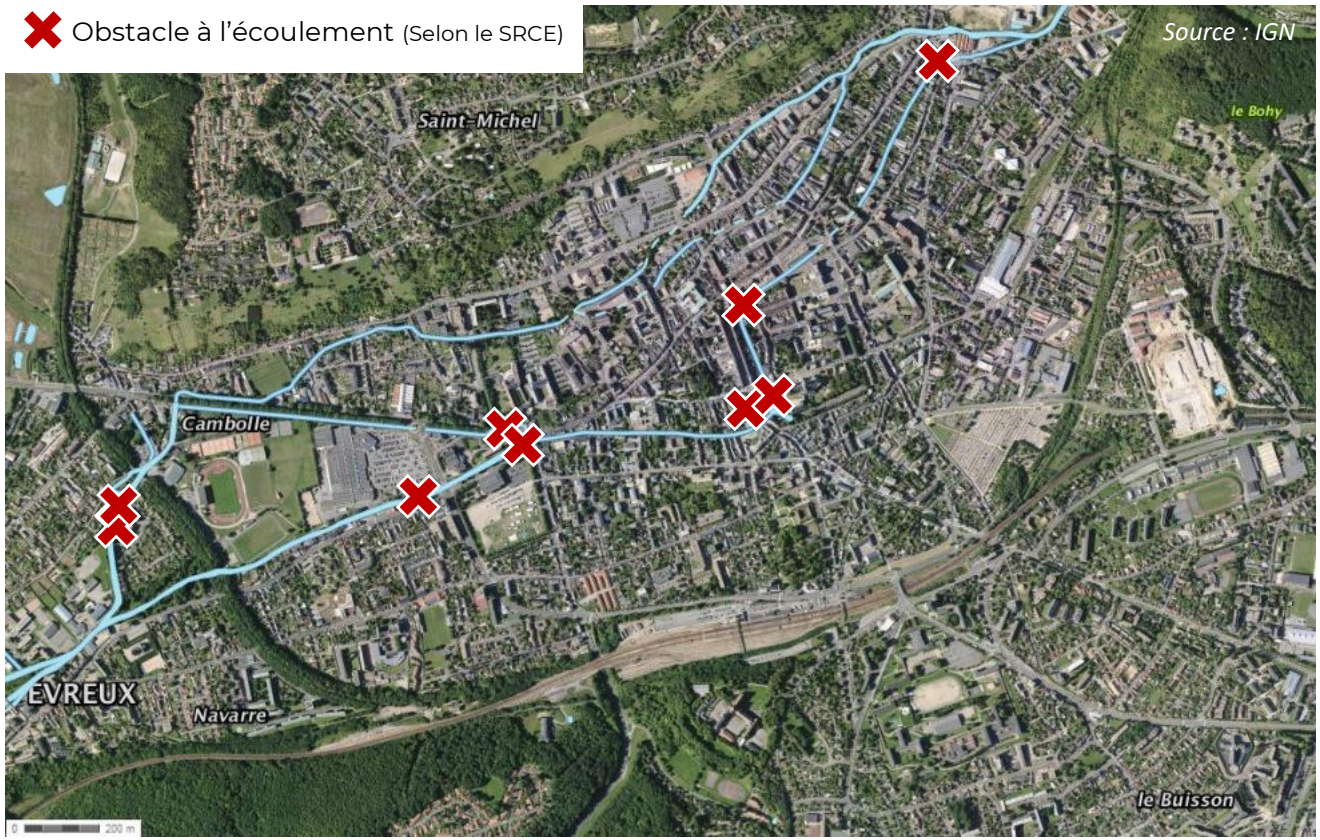
Omniprésente dans la vie quotidienne depuis l'antiquité, irriguant la cité comme une gigantesque artère, la rivière Iton est l'**élément majeur de la structuration d'Évreux**. La ville est parcourue par les multiples bras de la rivière (une quinzaine de bras sur une vingtaine de kilomètres à Évreux), enjambés par d'innombrables **ponts** et **passerelles**, jalonnée de **lavoirs**, ponctuée de **moulins** ...

Tous ces bras sont issus de l'activité humaine, qui a détourné son cours pour **assainir la ville** (égouts), pour l'**alimentation quotidienne**, pour **laver le linge**, pour les **industries** et pour l'**artisanat** (force motrice largement exploitée).

Sur l'ensemble de ses bras, l'Iton, souvent à découvert, disparaît parfois sous terre. Passée l'ancienne voie ferrée devenue aujourd'hui la Ligne verte, l'Iton se fait plus présent dans un environnement urbain moins dense. Il évolue sous les formes plus variées de canaux et de fossés sur le secteur de l'hippodrome où la nappe phréatique est affleurante.

Lors de la Reconstruction des années 1950, pour des raisons de salubrité publique, plusieurs bras de l'Iton sont comblés ou couverts, donnant un nouveau visage à la Cité. La tendance est de **réduire les obstacles à l'écoulement** et de **redonner à la rivière toute la place qui était autrefois la sienne**. Depuis quelques années, l'Iton est de nouveau visible place Sepmanville.

Place Sepmanville



Les milieux bâtis

La ville et son patrimoine bâti sont des aires utilisées pour l'occupation humaine et les activités.

Le centre-ville d'Évreux situé dans le fond de la vallée comprend le tissu compact du centre ancien, celui discontinu des quartiers centraux (Saint-Léger et Navarre) ainsi que de vastes espaces dédiés aux équipements (stade, préfecture, collège, université, ...) et aux activités commerciales et industrielles.

Quelques **espaces verts** ponctuent ce tissu (parcs, la Ligne verte), cernés au nord par les boisements du coteau Saint-Michel. Les **milieux anthropomorphiques** liés à l'habitat (jardins privatifs dans les cœurs d'îlots ou dans les lotissements, espaces verts d'immeubles) sont des **espaces de petites tailles et fragmentés**, mais forment à grande échelle une masse végétale non négligeable au sein de l'agglomération. Y participent en outre les potagers ouvriers et jardins familiaux.

Les parcs et espaces verts

Avec ses **200 hectares d'espaces verts** et ses 810 hectares d'espaces naturels répartis sur tous les quartiers de la ville, Évreux offre des paysages variés qui invitent à la promenade et à la découverte de la nature.

Évreux compte plusieurs parcs importants (Jardin Botanique, parc du château de Trangis, jardin de Joséphine, parc de Navarre), ainsi qu'un un golf de 18 trous.

A une échelle plus petite, **les alignements d'arbres** sur les espaces publics, les bandes herbeuses ou fleuries au pied des murs, ... sont également des éléments de la trame verte en ville.

La Ligne verte et les « friches »

Surplombant Évreux, la Ligne verte offre une promenade sur l'ancienne voie ferrée reliant Paris à Honfleur, ponctuée de points de vue permettant de découvrir plus du tiers de la ville.

Évreux accueille également des « friches » qui témoignent de l'activité agricole passée de la commune. La plupart d'entre eux constituaient d'anciens vergers communautaires au XIX^{e} siècle.

Aujourd'hui encore, les habitants sont très attachés à leurs friches et expriment une forte volonté de les maintenir. Et même s'ils n'ont pas d'usages définis aujourd'hui, ils constituent des éléments du patrimoine vernaculaire d'Évreux. On en compte quatre disséminés sur l'ensemble du territoire :

- Friche de la poterie (rue de la poterie).
- Friche de Nétreville (allée des pommiers).
- Friche de la Madeleine (rue de la fédération).
- Friche du buisson (rue de la Friche).

N
L'Iton
Golf
« Friche »
« Friche »
Jardin Botanique
Parc de Navarre
Jardin de Joséphine
« Friche »
Parc du château de Tranqis
« Friche »
0
1.5
3 km

V. Etudes existantes à prendre en compte

V.1. Plan Local d'Urbanisme d'Évreux Porte de Normandie

V.1.1. PADD

L'AVAP doit être compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat et Déplacements (PLUi-HD) de l'agglomération Évreux Porte de Normandie.

Les éléments à prendre en compte sont les suivants :

<u>Axe 1 : Pour un environnement préservé de qualité</u>

L'orientation n°2 « Préserver et mettre en valeur le patrimoine paysager naturel et diversifié » vise principalement les paysages naturels ruraux.

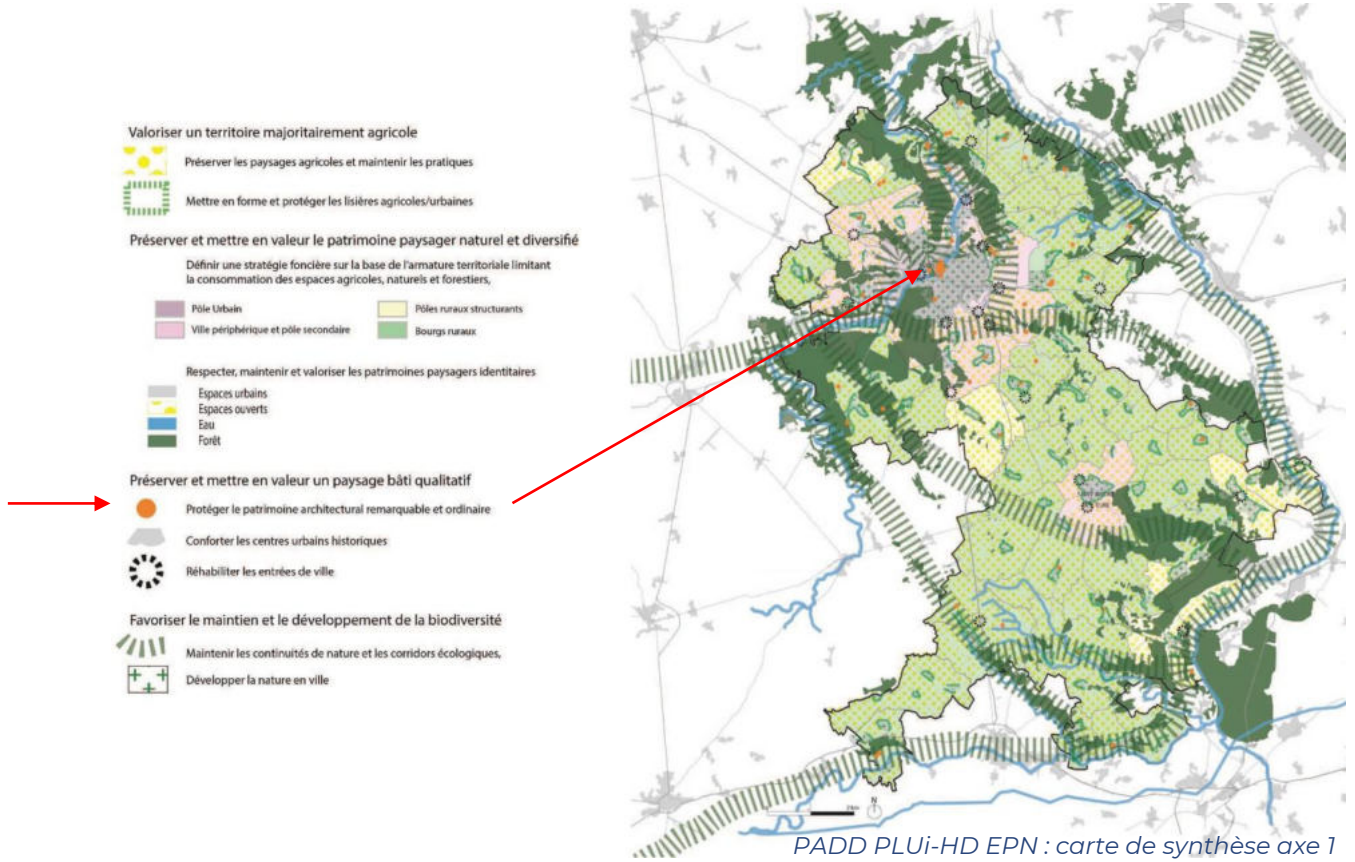
Toutefois, le PADD parle ici de **reconquête physique et/ou visuelle des berges et des espaces de transition**, qui peuvent être intéressants dans le centre-ville irrigué par de nombreuses ramifications de la rivière.

L'orientation n°3 « Préservation et mettre en valeur un paysage bâti qualitatif » est la plus directement liée à l'AVAP.

Ici, le PLUi-HD indique la volonté de **promouvoir et préserver un urbanisme et une architecture identitaire de qualité** en :

- Protégeant le patrimoine architectural remarquable (monuments historiques) et plus ordinaire.
  En particulier, le PADD rappelle la complémentarité avec le Site Patrimonial Remarquable (SPR).
- Proposant une architecture contemporaine de qualité, avec des matériaux, des couleurs et des volumétries en adéquation avec les matériaux traditionnels (craie, silex, brique, bois, tuiles plates) ;
- Valorisant les espaces publics ;
- Confortant les centres historiques.

En affirmant l'importance de la qualité architecturale, le PLUi-HD définit un cadre global dans lequel l'AVAP va s'inscrire, en tant qu'outil sectoriel dédié à la préservation du patrimoine, de l'architecture, des paysages et de l'environnement urbain.



PADD PLUi-HD EPN : carte de synthèse axe 1

L'orientation n°4 « Favoriser le maintien et le développement de la biodiversité » prévoit de développer la nature en ville et de préserver la richesse écologique du territoire, en choisissant des essences locales pour les plantations et proscrivant les espèces végétales exotiques envahissantes. Ces objectifs environnementaux seront avantageusement déclinés dans l'AVAP.

Axe 2 : Assurer un développement urbain équilibré et responsable

Ce deuxième axe traite des problématiques d'habitat et de logement.

L'orientation n°1 projette de mobiliser les constructions existantes pour mieux répondre aux besoins en logements (renouvellement urbain, mobilisation des dents creuses, divisions parcellaires, remise sur le marché de logements vacants, etc.). Le périmètre du SPR est évidemment concerné par ces politiques.

L'AVAP n'a pas vocation à définir les droits à construire, qui sont de la seule compétence du PLU. Toutefois, il est important que les règles instituées par l'AVAP soient proportionnées et compatibles avec une **mobilisation de l'existant respectueuse de la qualité patrimoniale du site**.

Le PLUi-HD prévoit la construction de **2 291 logements** en 10 ans sur Évreux.

L'orientation n°6 « Favoriser et valoriser les projets innovants » trace une voie pour la reconquête du bâti :

- La promotion d'un développement écologique et durable, respectueux de la règlementation thermique, utilisant des procédés innovants ou de nouvelles formes urbaines, encourageant la réhabilitation énergétique, favorisant le recours aux énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, pompes à chaleur, éolien, etc.) et limitant l'imperméabilisation des sols.
  Le PADD précise toutefois que les **travaux d'isolation doivent être en adéquation avec le SPR d'Évreux**.
- Le réinvestissement de l'existant, notamment grâce à l'Action Cœur de Ville à Évreux.
- L'expérimentation de produits pour répondre à l'évolution des besoins, des usages et des modes de vie : logement modulable et évolutif, logement connecté, programmes

Couleurs :

- PÔLE URBAIN
- VILLES PÉRIPHÉRIQUES/SECONDAIRES
- PÔLES RURAUX STRUCTURANTS
- BOURGS RURAUX

Objectifs généraux :

- Limiter l'étalement urbain.
- Développer l'habitat en mobilisant prioritairement l'existant et les dents creuses.
- Diversifier l'habitat pour favoriser le renouvellement socio-démographique en tenant compte de l'armature du territoire.

Traduction territoriale :

Pôle urbain et Gravigny :

- Viser le rééquilibrage entre le parc privé et social.
- Développer l'accession à la propriété dont la primo-accession.

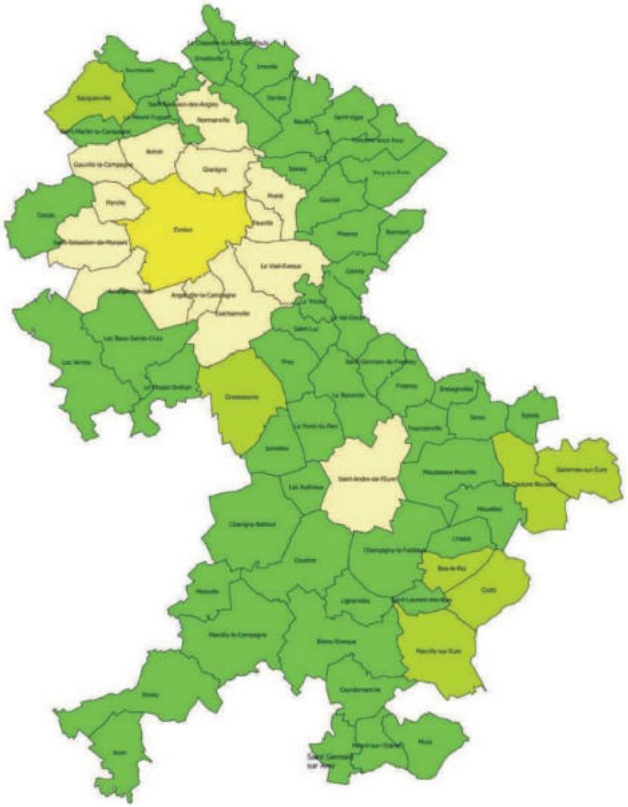
Villes périphériques / secondaires et Pôles ruraux structurants* :

- Développer le locatif privé et social.
- Développer la primo-accession.

* *En tenant compte du niveau d'équipements et des complémentarités communales.*

Communes rurales :

- Maintenir les équilibres intergénérationnels.
- Mettre l'accent sur le parc existant.



PADD PLUi-HD EPN : carte de synthèse axe 2

avec des lieux de vie et des équipements partagés, etc.

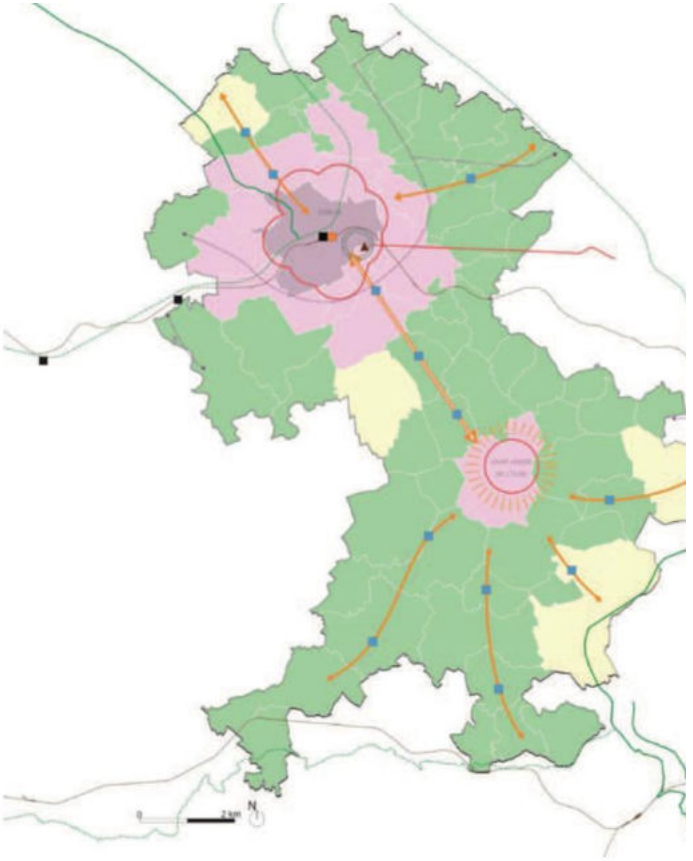
Dans cette optique, le règlement du PLUi-HD et de l'AVAP doivent être compatibles avec ce type de projets, dans la mesure où ils respectent les caractéristiques patrimoniales du site.

Axe 3 : Déployer un système de mobilité multimodal réaliste et efficace

Le 3ème axe expose les politiques de mobilités de l'agglomération, autour de 6 grandes orientations :

- Affirmer EPN comme une véritable Autorité Organisatrice de la Mobilité (AOM)
- Déployer un système de mobilités cohérent et hiérarchisé, favorisant l'intermodalité
- Développer l'offre de transports publics de façon pertinente et réaliste
- Permettre le choix entre l'usage de la voiture individuelle et les pratiques alternatives
- Développer la pratique du vélo et de la marche à pied, à toutes les échelles pertinentes
- Innover en matière de transport de marchandises

Ces orientations sont faiblement liées aux politiques patrimoniales du SPR. Toutefois, dans la mesure où elles devraient permettre une meilleure répartition des mobilités motorisées, les modes actifs et les transports en commun, elles devraient avoir une incidence positive sur le SPR.



PADD PLUi-HD EPN : carte de synthèse axe 3

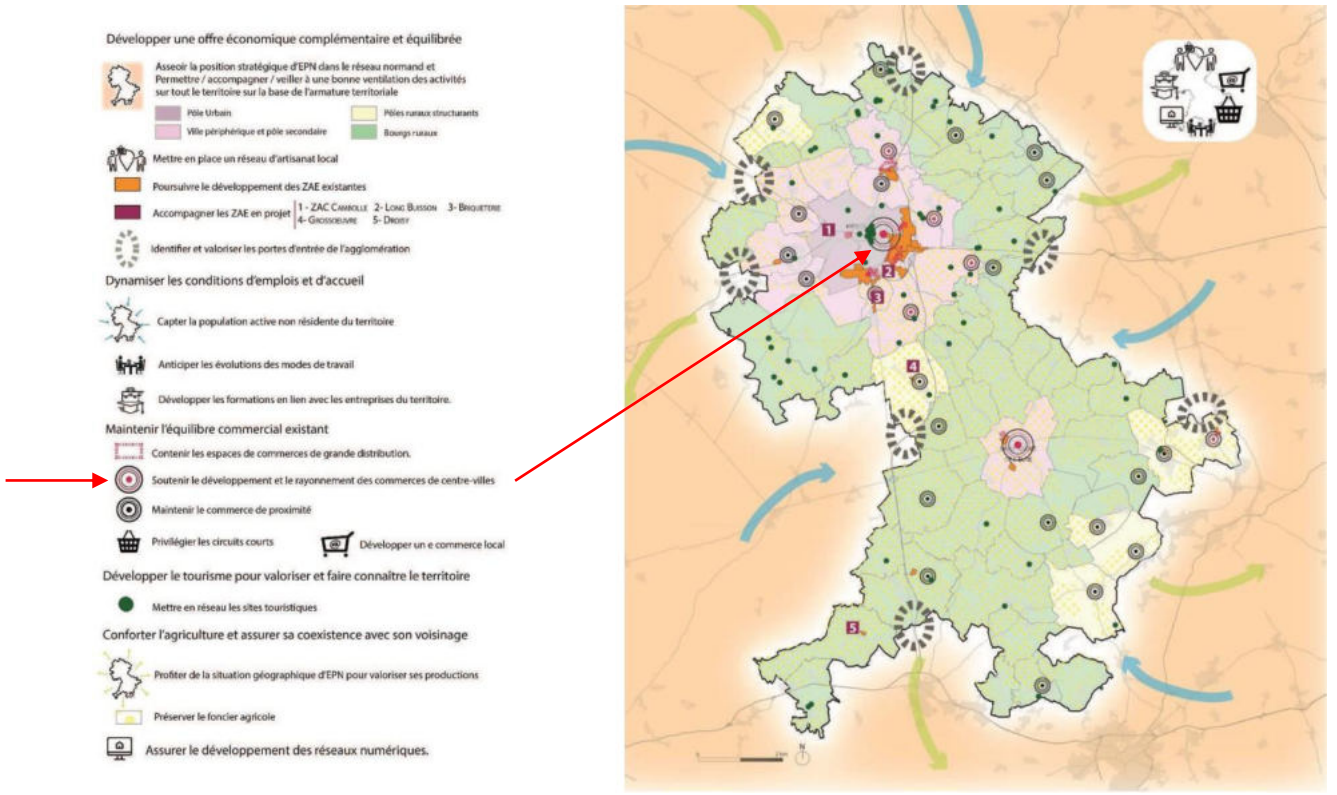
Axe 4 : Faire d'EPN un territoire économique, dynamique et attractif

Ce 4ème axe forme le volet économique du PLUi-HD.

L'orientation n°3 « Maintenir l'équilibre commercial existant » est particulièrement intéressante dans le SPR d'Évreux, puisqu'elle expose les politiques de soutien aux commerces de centre-ville. En particulier, le PLU constate que le commerce de proximité du centre-ville d'Évreux est en perte de vitesse depuis quelques années, avec des cellules commerciales vacantes qui peinent à retrouver des repreneurs. Le maintien des commerces existants et la revitalisation des cellules vacantes est un objectif fort pour l'attractivité d'Évreux et d'EPN.

Le programme « Action Cœur de Ville » et l'AVAP constituent des leviers d'intervention intéressants (poursuite de travaux d'aménagements urbains attractifs, qualité des enseignes et des devantures, etc.).

Le PLUi-HD rappelle également que l'AVAP est une formidable opportunité pour **valoriser le patrimoine** et véhiculer une **identité du territoire**, avec le label « Ville et Pays d'Art et d'Histoire » (orientation n°4 « Développer le tourisme pour valoriser et faire connaître le territoire intercommunal »).



PADD PLUi-HD EPN : carte de synthèse axe 4

V.1.2.Zonage et règlement

Le PLUi-HD d'Évreux Portes de Normandie a délimité deux zones de protection du patrimoine en centre-ville d'Évreux :

- La zone **UAp** de secteur urbain patrimonial
  Au sein de cette zone, le règlement du PLUi-HD a prévu des dispositions patrimoniales spécifiques pour les toitures et couvertures, pour les façades et ouvertures, pour les percements et pour les clôtures.

- La zone **Np** pour des secteurs protégés au titre du patrimoine et de l'archéologie (couvent des Capucins et jardin public François Mitterrand).

En plus des dispositions précédentes, dans le sous-secteur UAp,

Pour les extensions et annexes, y compris les abris de jardin, supérieurs à 10 m² d'emprise au sol, les matériaux et les coloris devront être en conformité avec le bâtiment principal
Les angles et les ouvertures de toute nouvelle construction devront disposer de chainage, à l'exception des constructions en colombage. Le chainage des angles et des ouvertures devra être en briques de teinte rouge (pleines ou en parement) avec une pose à l'horizontal, avec joints décalés et en monobloc.
Les linteaux et les appuis de fenêtres sont constitués de briques ou de parements à l'identique du chainage.
Les réhabilitations pourront faire l'objet d'une reconstitution à l'identique.

En plus des dispositions précédentes, dans le sous-secteur UAp,

Les matériaux et leur mise en œuvre devront correspondre à l'expression architecturale locale.
L'ordonnancement de la façade devra être en harmonie avec les matériaux utilisés dans la construction et les ordonnancements des bâtiments de qualité proches.
Les matériaux composites ou plastiques sont interdits.
Toute intervention devra respecter les appareillages de pierre de taille ou de briques encadrant les baies ou en renfort de maçonnerie (harpe) ou d'angle, ainsi que les décors d'origine (bandeaux, linteaux sculptés, mouluration des baies, soubassement,…),l'enduit devant arriver au nu de la pierre ou de la brique, sans surépaisseur, dessinant des contours réguliers.
La préservation des enduits anciens est attendue chaque fois que cela est possible.
La restauration des enduits de façade se feront en fonction de l'enduit d'origine : chaux, ciment, plâtre, etc…
La finition de l'enduit sera lissée, brossée ou talochée fin et présentera un aspect homogène et fin ou reproduira les motifs d'origine (joints tirés pour les fausses pierres, tête de chat sur enduit à la chaux ou autres, etc…)
Un traitement différent des joints sera possible, en particulier pour les architectures éclectiques notamment XIXème, s'il correspond à une pratique en relation avec le type d'architecture : joints en reliefs, tirés au fer, etc…
Les enduits :
- Lorsque le matériau de décors est de teinte claire la tonalité de l'enduit se rapprochera de celle-ci étant légèrement plus foncé, et inversement pour maintenir le contraste.
- La teinte de l'enduit sera donnée par le sable, elle pourra être légèrement renforcée par l'adjonction de pigments naturels.

Sont interdits :
- Les enduits ciments
- Le creusement dans l'épaisseur de 'enduit pour faire apparaitre des éléments de maçonnerie non prévus pour être apparents
- Les baguettes plastiques sur les angles
- Les sorties de chaudières à ventouse, les pompes à chaleur, les réservoirs d'eau, les blocs de climatisation et leurs grilles de ventilation, les paraboles et autres récepteurs hertziens sur la ou les façades visibles depuis l'espace public.

Il faut conserver et restituer la conservation ou la restitution des contrevents et persiennes, ainsi que leur disposition originelle : persiennes, demi-persiennes ou volets pleins, parfois différents selon l'étage concerné.
Il est demandé la mise en œuvre de menuiserie en bois ou métallique si cela correspond à la mise en œuvre d'origine (bâti industriel ou XXe) dans les percements visibles depuis l'espace public. Pour les bâtiments d'intérêt patrimonial, un autre matériau pourra être autorisé sur les façades non visibles depuis l'espace public.
Les menuiseries d'une même construction (fenêtres, portes, volets, portails de garage) devront être harmonisées dans le même camaïeu de couleurs.

Dispositions complémentaires en UAp

En plus des dispositions précédentes, dans le sous-secteur UAp,

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, les châssis de toit sont autorisés. Ils seront de type tabatière, avec une taille maximum de 1 m² de clair de vitrage. Ils seront encastrés dans le plan de couverture, sur une seule rangée et de même hauteur.
Il est possible de réaliser des verrières de profilés fins et mats, de trame étroite dans la mesure où la surface couverte ne met pas en péril l'harmonie de la couverture et du bâtiment.
Les constructions sont à double pans composés de pentes de 45 à 50°. Il est autorisé des toits à 4 pans pour les constructions de surface au sol carré à +/-10%.

Les tuiles devront être d'aspect plat (60 à 80 unités au m²)..En matériaux de couverture, seules sont autorisées les tuiles, les ardoises ou la chaume. Le coloris et le matériau devront être en conformité avec l'environnement le plus proche, c'est-à-dire les constructions voisines, à l'exception des chaumières.
Les débords de toit doivent dépasser des murs d'au moins de 30 cm en tout point de la couverture, à l'exception des façades disposées en limites séparatives.
Les toitures terrasses sont interdites.
Les ouvertures dans les toitures seront de type lucarne, châssis de toiture ou houteau. Les toits des lucarnes seront impérativement perpendiculaires à la pente générale du toit (Cf. annexe lexique).
Les gouttières en plastique, PVC et dérivés sont interdites.

Les cheminées traditionnelles et leur traitement d'origine, généralement en briques, doivent être conservés. Toute nouvelle cheminée sur un bâtiment existant doit reprendre les dispositions architecturales adaptées au style du bâtiment.
Les antennes et autres équipements techniques (exemples : pompe à chaleur, climatiseur,…) doivent être non visibles depuis l'espace public.

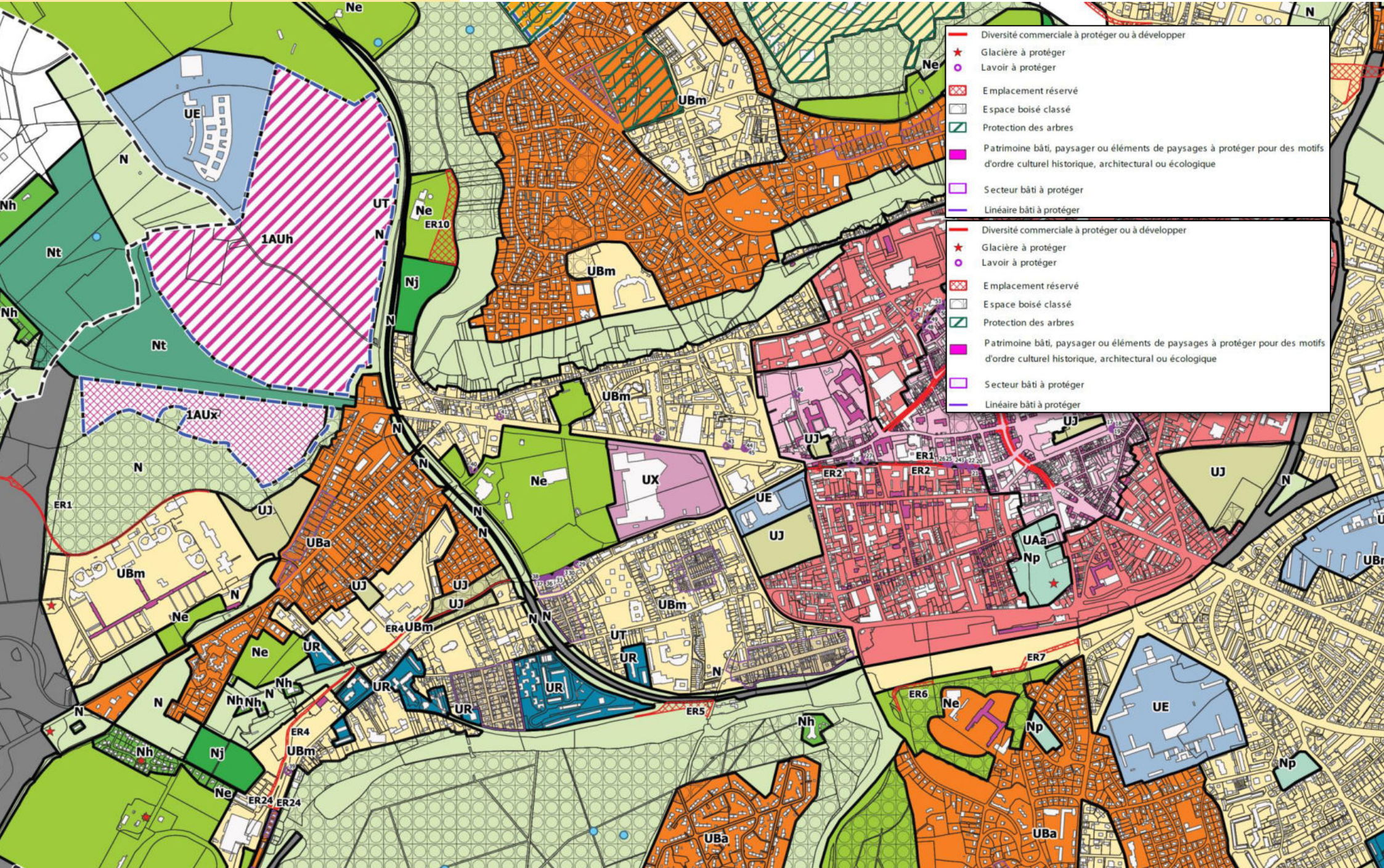
En plus des dispositions précédentes, dans le sous-secteur UAp,

Le caractère historique et l'architecture particulière de la zone UAp invite à respecter les règles suivantes :

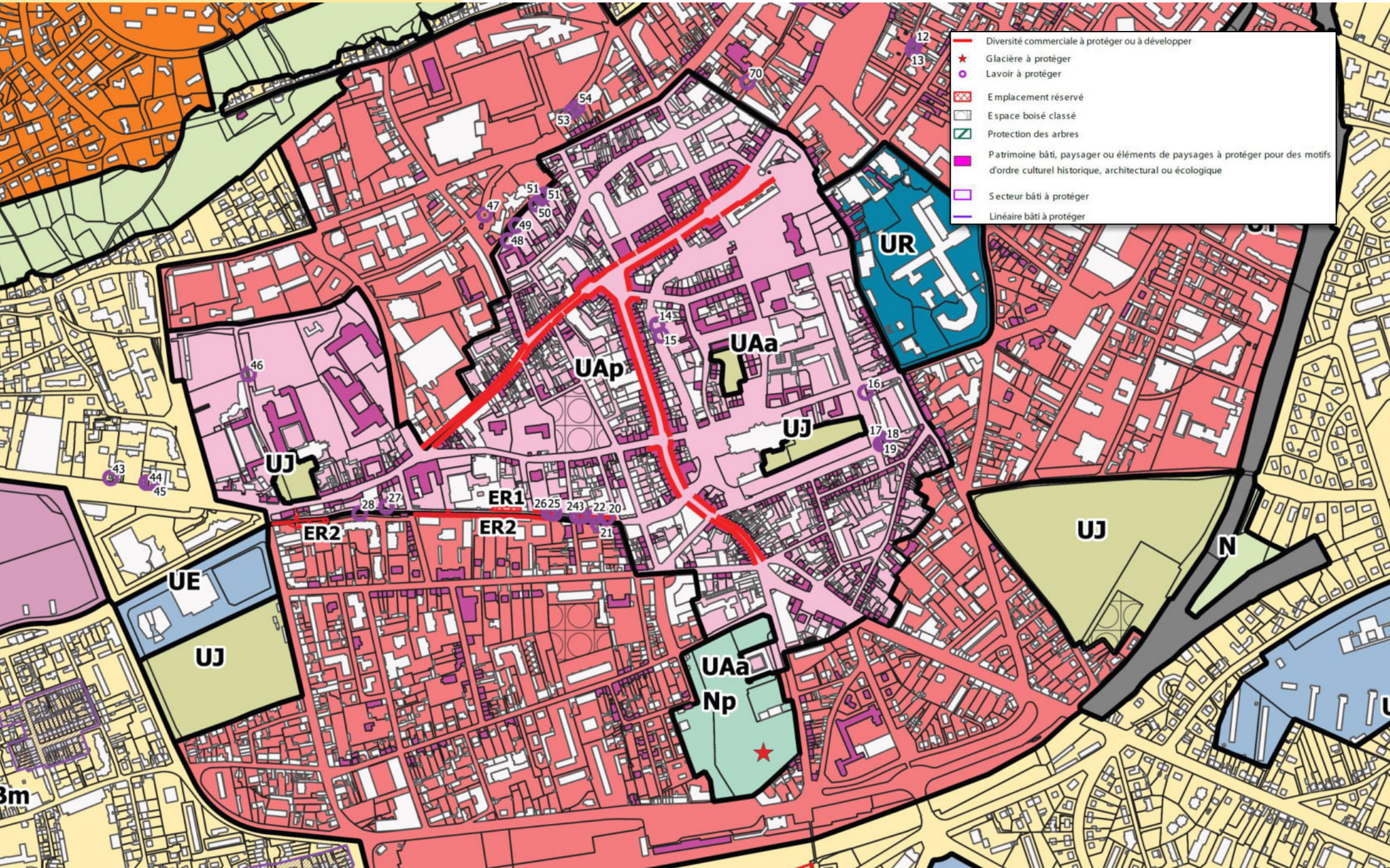
Tout mur ou muret traditionnel existant liés à des jardins protégés sera préservé et restauré.
Tout percement dans les murs de clôture devra être dument justifié par des contraintes techniques ou d'accès. Dans le cas de création de nouveaux accès, ceux-ci devront reprendre les mises en œuvre spécifiques des ouvertures avec piliers de portails en pierre locale ou en briques.
Les piliers seront en pierre de taille ou en briques, d'une largeur minimum de 30 cm. Les briques devront être de teinte identique à l'habitation principale.
Les dispositifs traditionnels d'évacuation d'eau (barbacane) seront maintenus et entretenus.
Les portails et grilles traditionnels existants seront préservés et restaurés. En cas de remplacement nécessaire, les éléments nouveaux seront d'aspect identique aux précédents.
La hauteur du portail ou du portillon sera alignée avec la hauteur de la clôture ou en harmonie avec elle.
Les portes et portillons seront en fer forgé, en fer plein ou en bois à lame verticales peint dans des teintes s'harmonisant avec les éléments bâtis et paysagers environnants.
Les pieds de murs seront traités en revêtement perméable afin d'éviter les remontées d'humidité sur les murs.
En cas de mur plein, l'architecture de la clôture devra comporter des ruptures dans la continuité du mur, à travers des alternances de matériau et d'aspects.

Sont interdits
- Les plaques préfabriquées en béton, en matière plastique, la tôle ondulée, les rondins de bois, les grilles en aluminium, le treillis soudés, etc…
- La surélévation de murs par des éléments pare-vue fabriqués en matière plastique, aluminium, matériau de synthèse, ainsi que les surélévations de murs traditionnels en parpaing.
- La construction de bâtiments sur les murs. Un bâtiment en continuité d'un mur ou en remplacement d'une partie de celui-ci est autorisé.
- Le remplacement des systèmes d'évacuation d'eau traditionnels par des tubages plastiques.

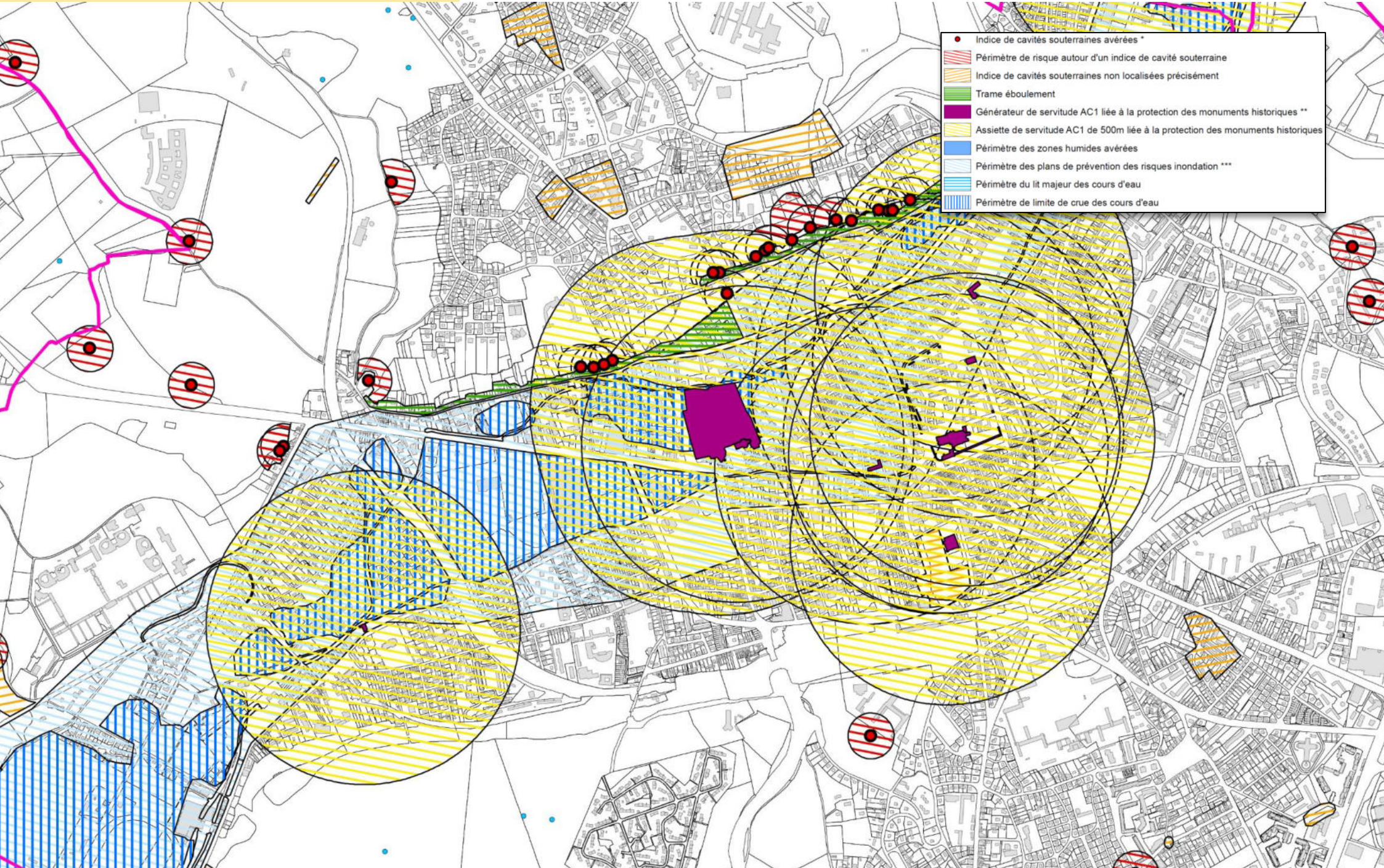
Carte de zonage : Évreux



Carte de zonage : zoom sur le centre-ville



Carte des contraintes du PLUi-HD :



Les principales dispositions règlementaires dans la zone UAp sont :

- Accueil d'une **pluralité de fonctions** : des équipements structurants, des commerces et des logements.
- Protection des **linéaires commerciaux**.
- **Implantation à l'alignement et sur une limite séparative**, sauf cas particuliers.
- **Emprise au sol limitée à 90%** de l'unité foncière (100% le long des linéaires commerciaux si rez-de-chaussée à vocation commerciale).
- Hauteur dans le gabarit existant.
- Dispositions relatives aux gabarits et volumes, aux toitures et couvertures, aux façades et ouvertures ainsi qu'aux clôtures, destinées à permettre une bonne intégration dans le site et dans l'environnement naturel et bâti.
- Prescriptions spécifiques aux constructions dites « bâtiments remarquables » protégées en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme : interdiction des démolitions, respect et mise en valeur des qualités structurelles et architecturales du bâtiment.
- Végétalisation sous la forme d'espaces verts de pleine terre, représentant au minimum 5 % de la superficie de l'unité foncière (sauf quand l'emprise au sol de la construction ne permet pas de respecter ce ratio).
- Les espaces verts devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 100 m² de pleine terre, à l'exclusion des surfaces utilisées par l'assainissement individuel.
- Prise en compte d'un coefficient de biotope permettant de compenser la végétalisation.
- Obligation de réalisation d'aires de stationnement.
- Conditions de desserte des terrains.

Le PLUi-HD protège le **patrimoine bâti** au titre de l'article **L151-19 du code de l'urbanisme** :

- Les bâtiments d'intérêt patrimonial ou architectural reconnus
- Les bâtiments de la Reconstruction situés dans le centre-ville
- Les secteurs bâtis à préserver (ils sont situés hors des secteurs AUp et Np)
- Les Glacières (Jardin Botanique et quartier de Navarre)
- Les Lavoirs

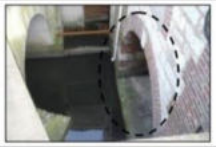
Cette liste a été dressée à partir de l'étude réalisée en 1994 par les architectes Hubert Lefrançois et Xavier Derbanne.

n°	Photographies	Renseignements
1		Adresse : 21 rue d'Argence Parcelle : AH 89 Propriétaire(s) : Ville d'Evreux Date de la photo : 26/01/2010 Etat : mauvais
2		Adresse : 21 rue d'Argence Parcelle : AH 89 Propriétaire(s) : Ville d'Evreux Date de la photo : 26/01/2010 Etat : mauvais

n°	Photographies	Renseignements
3		Adresse : 13 rue d'Argence Parcelle : AH 91 Propriétaire(s) : Privé Date de la photo : 26/01/2010 Etat : mauvais
4		Adresse : 54 rue du Maréchal Joffre Parcelle : AI 48 Propriétaire(s) : Privé Date de la photo : 16/02/2010 Etat : bon
5		Adresse : 68 rue du Maréchal Joffre Parcelle : AI 599 Propriétaire(s) : Privé Date de la photo : 16/02/2010 Etat : bon

6		Adresse : 40 rue du Maréchal Joffre Parcelle : AI 328 Propriétaire(s) : Privé Date de la photo : 16/02/2010 Etat : moyen
7		Adresse : 43 rue Georges Bernard Parcelle : AI 325 Propriétaire(s) : Privé Date de la photo : 16/02/2010 Etat : bon
8		Adresse : 36 rue du Maréchal Joffre Parcelle : AI 330 Propriétaire(s) : Privé Date de la photo : 16/02/2010 Etat : moyen
9		Adresse : 34 rue du Maréchal Joffre Parcelle : AI 331 Propriétaire(s) : Privé Date de la photo : 16/02/2010 Etat : moyen
10		Adresse : 41 rue Georges Bernard Parcelle : AI 324 Propriétaire(s) : Privé Date de la photo : 16/02/2010 Etat : bon
11		Adresse : 32 rue du Maréchal Joffre Parcelle : AI 332 Propriétaire(s) : Privé Date de la photo : 16/02/2010 Etat : moyen

12		Adresse : 9 bis rue Georges Bernard Parcelle : AI 307 Propriétaire(s) : Privé Date de la photo : 16/02/2010 Etat : disparu
13		Adresse : 9 rue Georges Bernard Parcelle : AI 306 Propriétaire(s) : Privé Date de la photo : 16/02/2010 Etat : moyen
14		Adresse : Promenade de l'Iton Parcelle : Domaine public Propriétaire(s) : Ville d'Evreux Date de la photo : 01/03/2010 Etat : disparu
15		Adresse : Promenade de l'Iton Parcelle : Domaine public Propriétaire(s) : Ville d'Evreux Date de la photo : 01/03/2010 Etat : très bon
16		Adresse : 20 rue Charles Corbeau Parcelle : XH 204 Propriétaire(s) : Privé Date de la photo : 03/03/2010 Etat : moyen
17		Adresse : 21 rue du Puits carré Parcelle : XH 49 Propriétaire(s) : Privé Date de la photo : 03/03/2010 Etat : moyen

18		Adresse : 19 rue du Puits carré Parcelle : XH 50 Propriétaire(s) : Privé Date de la photo : 03/03/2010 Etat : moyen
19		Adresse : 2 allée des Soupirs Parcelle : XH 54 Propriétaire(s) : Privé Date de la photo : 03/03/2010 Etat : bon
20		Adresse : 6 rue du Docteur Guindey Parcelle : XE 141 Propriétaire(s) : Privé Date de la photo : 12/02/2010 Etat : bon
21		Adresse : 9 rue Dubais Parcelle : XE 175 Propriétaire(s) : Privé Date de la photo : 12/02/2010 Etat : très mauvais
22		Adresse : 5 rue Dubais Parcelle : XE 140 Propriétaire(s) : Privé Date de la photo : 12/02/2010 Etat : moyen
23		Adresse : 7 rue Dubais Parcelle : XE 352 Propriétaire(s) : Privé Date de la photo : 12/02/2010 Etat : dénaturé

24		Adresse : 7 bis rue Dubais Parcelle : XE 353 Propriétaire(s) : Privé Date de la photo : 12/02/2010 Etat : très mauvais
25		Adresse : rue Dubais Parcelle : XE 443 Propriétaire(s) : Ville d'Evreux Date de la photo : 03/03/2010 Etat : mauvais
26		Adresse : 14 rue de Verdun Parcelle : XE 133 Propriétaire(s) : Privé Date de la photo : 03/03/2010 Etat : moyen
27		Adresse : 24 rue Joséphine Parcelle : XE 349 Propriétaire(s) : Privé Date de la photo : 12/02/2010 Etat : bon
28		Adresse : Allée Simone de Beauvoir Parcelle : XE 567 Propriétaire(s) : Ville d'Evreux Date de la photo : 12/02/2010 Etat : Très bon
29		Adresse : 24 avenue Aristide Briand Parcelle : BL 12 Propriétaire(s) : Privé Date de la photo : 26/01/2010 Etat : bon

30		Adresse : 30 avenue Aristide Briand Parcelle : BL 10 Propriétaire(s) : Privé Date de la photo : 26/01/2010 Etat : bon et dénaturé Spécificité(s) : cheminée
31		Adresse : 32 avenue Aristide Briand Parcelle : BL 9 Propriétaire(s) : Privé Date de la photo : 26/01/2010 Etat : bon et dénaturé
32		Adresse : 34 avenue Aristide Briand Parcelle : BL 8 Propriétaire(s) : Privé Date de la photo : 26/01/2010 Etat : bon Spécificité(s) : cheminées
33		Adresse : 36 avenue Aristide Briand Parcelle : BL 7 Propriétaire(s) : Privé Date de la photo : 26/01/2010 Etat : moyen
34		Adresse : 42 avenue Aristide Briand Parcelle : BL 6 Propriétaire(s) : Privé Date de la photo : 26/01/2010 Etat : moyen Spécificité(s) : cheminée
35		Adresse : 44 avenue Aristide Briand Parcelle : BL 5 Propriétaire(s) : Privé Date de la photo : 26/01/2010 Etat : moyen

36		Adresse : 46 avenue Aristide Briand Parcelle : BL 4 Propriétaire(s) : Privé Date de la photo : 26/01/2010 Etat : disparu et dénaturé
37		Adresse : 48 avenue Aristide Briand Parcelle : BL 3 Propriétaire(s) : Privé Date de la photo : 26/01/2010 Etat : moyen
38		Adresse : 52 avenue Aristide Briand Parcelle : BL 1 Propriétaire(s) : Privé Date de la photo : 26/01/2010 Etat : moyen et dénaturé
39		Adresse : avenue Aristide Briand Parcelle : BN 24 Propriétaire(s) : Ville d'Evreux Date de la photo : 26/01/2010 Etat : très mauvais Spécificité(s) : mécanisme de crémaillères conservé
40		Adresse : 5 bis rue d'Harrouard Parcelle : BS 29 Propriétaire(s) : CHS de Navarre Date de la photo : 26/01/2010 Etat : très bon
41		Adresse : 88 avenue du Maréchal Foch Parcelle : BX 169 Propriétaire(s) : Privé Date de la photo : 12/02/2010 Etat : dénaturé
42		Adresse : 38 avenue du Maréchal Foch Parcelle : BX 116 Propriétaire(s) : Privé Date de la photo : 12/02/2010 Etat : très bon Spécificité(s) : mécanisme de planche à crémaillères conservé
43		Adresse : 20 avenue du Maréchal Foch Parcelle : BT 564 Propriétaire(s) : Privé Date de la photo : 12/02/2010 Etat : mauvais

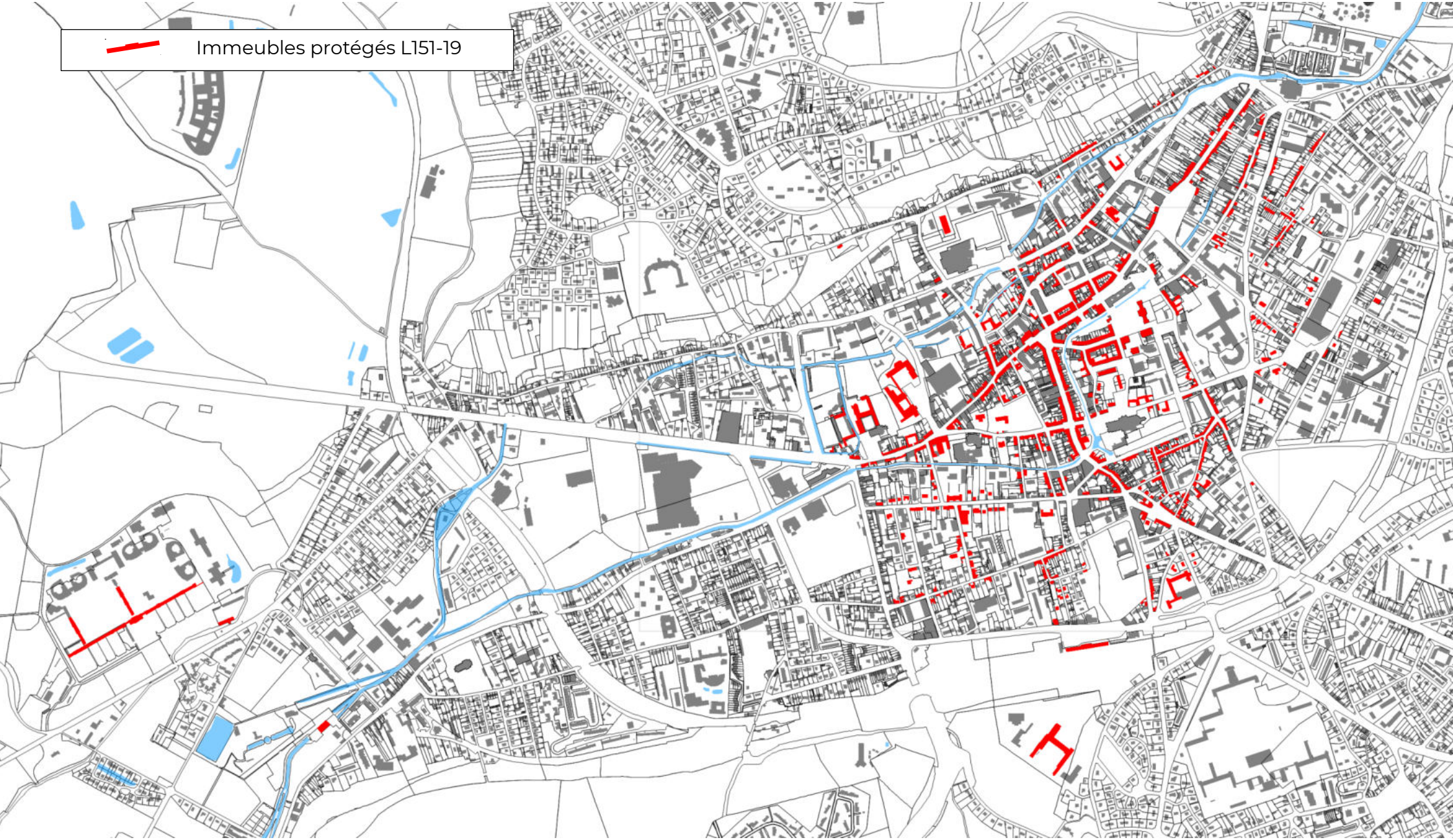
44		Adresse : 14 avenue du Maréchal Foch Parcelle : BT 38 Propriétaire(s) : Privé Date de la photo : 12/02/2010 Etat : bon
45		Adresse : 12 avenue du Maréchal Foch Parcelle : BT 39 Propriétaire(s) : Privé Date de la photo : 12/02/2010 Etat : moyen
46		Adresse : Place Saint Taurin Parcelle : BT 68 Propriétaire(s) : CPAM 27 Date de la photo : 12/02/2010 Etat : très bon
47		Adresse : rue Saint Sauveur Parcelle : Domaine public Propriétaire(s) : Ville d'Evreux Date de la photo : 12/02/2010 Etat : bon
48		Adresse : 3 rue Saint Thomas Parcelle : BT 583 Propriétaire(s) : Ville d'Evreux Date de la photo : 12/02/2010 Etat : très bon
49		Adresse : 3 rue Saint Thomas Parcelle : BT 147 Propriétaire(s) : Privé Date de la photo : 12/02/2010 Etat : très bon

50		Adresse : 11 rue Saint Thomas Parcelle : BT 511 Propriétaire(s) : Privé Date de la photo : 12/02/2010 Etat : bon
51		Adresse : 13 rue Saint Thomas Parcelle : BT 536 Propriétaire(s) : Privé Date de la photo : 12/02/2010 Etat : moyen
52		Adresse : 15 rue Saint Thomas Parcelle : BT 154 Propriétaire(s) : Privé Date de la photo : 12/02/2010 Etat : bon
53		Adresse : 7 bis rue Isambard Parcelle : XB 215 Propriétaire(s) : Privé Date de la photo : 12/02/2010 Etat : bon
54		Adresse : 9 rue Isambard Parcelle : XB 214 Propriétaire(s) : Privé Date de la photo : 12/02/2010 Etat : moyen
55		Adresse : 3 rue Désiré Piedefer Parcelle : XB 182 Propriétaire(s) : Privé Date de la photo : 26/01/2010 Etat : moyen et dénaturé

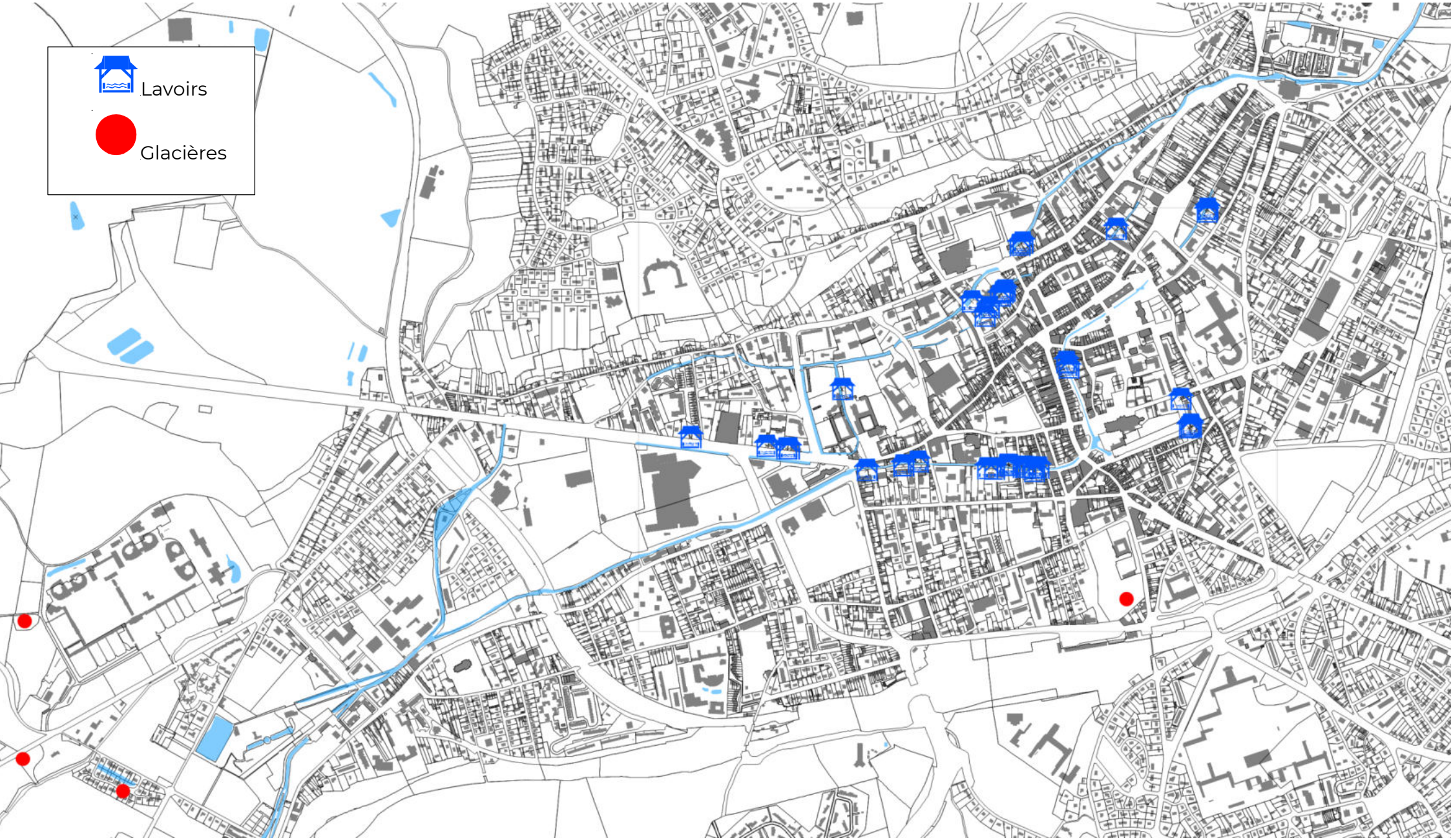
56		Adresse : 34 bd du Jardin l'Evêque Parcelle : XB 155 Propriétaire(s) : Privé Date de la photo : 26/01/2010 Etat : très mauvais
57		Adresse : 38 bd du Jardin l'Evêque Parcelle : XB 156 Propriétaire(s) : Privé Date de la photo : 26/01/2010 Etat : moyen et habité
58		Adresse : 54 bd du Jardin l'Evêque Parcelle : XB 167 Propriétaire(s) : Privé Date de la photo : 26/01/2010 Etat : mauvais et dénaturé
59		Adresse : 58 bd du Jardin l'Evêque Parcelle : XB 169 Propriétaire(s) : Privé Date de la photo : 26/01/2010 Etat : bon et habité
60		Adresse : 66 bd du Jardin l'Evêque Parcelle : AH 146 Propriétaire(s) : Privé Date de la photo : 26/01/2010 Etat : mauvais
61		Adresse : 70 bd du Jardin l'Evêque Parcelle : AH 144 Propriétaire(s) : Privé Date de la photo : 26/01/2010 Etat : moyen

62		Adresse : 78 bd du Jardin l'Evêque Parcelle : AH 141 Propriétaire(s) : Privé Date de la photo : 26/01/2010 Etat : moyen et dénaturé
63		Adresse : 82 bd du Jardin l'Evêque Parcelle : AH 139 Propriétaire(s) : Privé Date de la photo : 26/01/2010 Etat : moyen
64		Adresse : 19 rue du Maréchal Joffre Parcelle : AI 16 Propriétaire(s) : Privé Date de la photo : 26/01/2010 Etat : bon et habité
65		Adresse : 11 rue du Maréchal Joffre Parcelle : AI 12 Propriétaire(s) : Privé Date de la photo : 26/01/2010 Etat : moyen
66		Adresse : 9 rue du Maréchal Joffre Parcelle : AI 11 Propriétaire(s) : Privé Date de la photo : 26/01/2010 Etat : moyen et dénaturé
67		Adresse : 7 rue du Maréchal Joffre Parcelle : AI 10 Propriétaire(s) : Privé Date de la photo : 26/01/2010 Etat : bon Spécificité(s) : cheminée pour produire la cendre

Patrimoine identifié par le PLUi-HD :



Patrimoine identifié par le PLUi-HD :



V.2. Règlement local de publicité d'Évreux Porte de Normandie

L'agglomération Évreux Porte de Normandie a approuvé un **Règlement Local de Publicité intercommunal** (RLP) le 7 février 2023.

Le RLPi a pour objectif d'encadrer l'installation des :

- **Enseignes** (toute inscription, forme ou image apposée sur un immeuble et relative à l'activité qui s'y exerce. Elle peut également être apposée sur le terrain où celle-ci s'exerce – article L581-3 du Code de l'environnement. Tous les dispositifs situés sur l'unité foncière où s'exerce l'activité sont à considérer comme des enseignes.).
- **Pré-enseignes** (toute inscription, forme ou image indiquant la proximité d'un immeuble ou s'exerce l'activité déterminée – article L581-3 du Code de l'environnement).
- **Pré-enseigne dérogatoire** (la notion de dispositifs dérogatoires a évolué avec la réforme de l'affichage publicitaire de 2012. Ces dispositifs ne concernent plus que les activités en relation avec la fabrication ou la vente de produits du terroir par des entreprises locales, les activités culturelles et les monuments historiques ouverts à la visite, ainsi que les opérations et manifestions exceptionnelles mentionnées à l'article L581-20 du Code de l'environnement).
- **Publicité** (toute inscription, forme ou image destinée à informer le public ou à attirer son attention, à l'exception des enseignes et pré-enseignes – article L581-3 du Code de l'environnement).
- **Dispositifs temporaires** (dispositifs signalant des manifestations exceptionnelles à caractère culturel ou touristique ou des opérations exceptionnelles de moins de 3 mois + dispositifs installés pour plus de trois mois lorsqu'ils signalent des travaux publics ou des opérations immobilières de lotissements, construction, réhabilitation, location et vente ainsi que des enseignes installées pour plus de trois mois lorsqu'elles signalent la location ou la vente de fonds de commerce).

Enseignes de la rue Chartraine

Pré-enseigne avenue du Maréchal Foch

Publicité avenue du Maréchal Foch

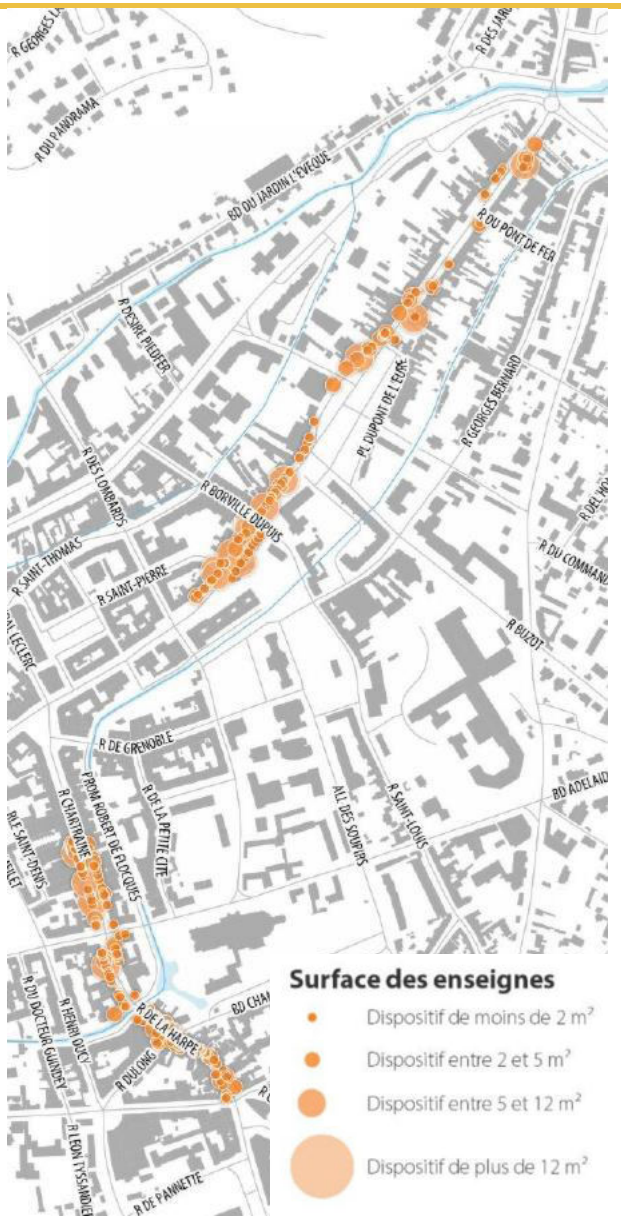
Les secteurs de centre-ville d'EPN sont caractérisés par une part importante d'**enseignes murales** (environ 60 %), correspondant aux enseignes apposées sur le bâtiment (en bandeau, sur store...), ainsi que d'enseignes perpendiculaires et de vitrophanie sur vitrine ou porte.

Cette typologie d'enseignes implantées en façade (bandeau, perpendiculaire, vitrophanie) correspond aux types d'activités retrouvées dans ces secteurs, composés principalement de commerces de proximité qui arborent des enseignes visant à leur bonne visibilité. La perception de ces dispositifs se fait à l'échelle des piétons.

Rue commerçante à Évreux (source Even Conseil)

En termes de surface, le centre-ville est marqué par une grande majorité (79%) de très **petits dispositifs** (moins de 2 m²). Les petits dispositifs (entre 2 et 5 m²) comptent pour 7 % des enseignes échantillonnées à Évreux. Ces dispositifs correspondent aux enseignes murales et perpendiculaires des commerces de centre-ville qui doivent respecter des petites dimensions.

En outre, le centre-ville est caractérisé par une faible part de grands dispositifs (entre 5 et 12 m²) et une absence de très grandes enseignes (supérieures à 12 m²).



Surface des enseignes échantillonnées dans le centre-ville (source Even conseil)

Le centre-ville d'Évreux est identifié comme secteur à enjeux par le RPLi, car il concentre une richesse patrimoniale importante.

Le centre-ville concentre une très grande densité d'enseignes, qui sont réparties au sein de plusieurs **rues commerçantes** (rue de la Harpe, rue Chartraine ou encore rue du Docteur Oursel) réunissant de nombreux commerces de proximité. La plupart des enseignes sont relativement **qualitatives**, et bien insérées dans les rues commerçantes.

En revanche, certaines enseignes sont relativement hétéroclites, avec la présence de grosses enseignes de façade, et de vitrophanies imposantes, ce qui rend la lecture du paysage difficile.

Par ailleurs, certaines enseignes perpendiculaires sont intégrées à des éléments de patrimoine vernaculaire comme les maisons à colombage, et ne respectent pas l'harmonie, ce qui participe à sa dénaturation.

Source Even Conseil

En termes de publicité et de pré-enseignes, le centre-ville a été relativement protégé en raison des zones de publicité restreinte dans l'ancien RLP, qui limitent l'affichage en raison du « caractère patrimonial des bâtiments et des co-visibilités » ou pour « préserver le paysage » (abords de l'iton).

La plupart des publicités sont de petits formats sur le mobilier urbain (sucette, abribus), et quelques dispositifs d'information communal sont présents.

En centre-ville d'Évreux, les enjeux en matière de publicités et de pré-enseignes pour le RLPi sont :

- **Préserver le centre-ville d'Évreux des publicités et pré-enseignes** en les limitant en nombre et en adaptant les formats
- **Conserver la qualité paysagère des abords de l'Iton**
- **Encadrer l'affichage publicitaire numérique**
- Supprimer les non-conformités, notamment les dispositifs d'affichage communal sur poteau électrique

Les enjeux en matière d'enseignes sont :

- **Valoriser et harmoniser l'esthétique des enseignes** (taille, saisie, forme, densité par façade, etc.)
- **Protéger les enseignes et façades anciennes** (maisons à colombage...)

Source Even Conseil

Le centre-ville d'Évreux est intégré à la zone ZP0 du RLPi, dont le règlement écrit donne la définition suivante :

« *La ZP0 couvre les secteurs à forte valeur patrimoniale et naturelle situés à l'intérieur de l'agglomération, ainsi que les secteurs nécessitant une interdiction de publicité pour des raisons réglementaires ou de contexte paysager.*

La zone ZP0 concerne les secteurs suivants :

- *Les abords de 500 mètres autour des monuments historiques*
- *Les grands parcs et espaces verts du territoire ;*
- *Les abords des cours d'eau (10 mètres de part de d'autre) : l'Avre, l'Eure, l'Iton ;*
- *Les zones A et N en agglomération.*

Elle inclut les monuments historiques qui se trouvent dans ces espaces. »

Le tableau ci-contre résume les grands principes applicables du RLPi en zone ZP0 :

	Type de dispositifs	Principe
Publicité et pré-enseignes	Murales	Interdit 100 m autour des MH + en covisibilité dans les 500m
	Scellées au sol ou installées directement sur le sol	Autorisé jusqu'à 2 m² hors 100 m et covisibilité
	Sur mobilier urbain	2 m² max
	Numériques	Autorisé uniquement sur mobilier urbain avec un format d'écran limité à 2 m²
	Micro-affichage	Autorisé selon les dispositions du Code de l'environnement
	Sur palissade de chantier	
	Sur bâche de chantier	
	Sur bâche publicitaire	Interdit
	Dispositifs de dimension exceptionnelle	
	Pré-enseignes temporaires	Autorisé selon les dispositions du Code de l'environnement
	Lumineux en vitrine	0,7 m² max
Enseignes	Enseignes parallèles	Respect du parcellaire Hauteur limité à 1/5 de la hauteur de la devanture
	Enseignes perpendiculaires	Saillie max 80 cm 0,36 m² max (format de 60 x 60 cm)
	Enseignes scellées au sol	Interdit
	Enseignes sur clôture	1 par voie 0,36 m² max (format 60 x 60 cm)
	Enseignes en toiture	Interdit
	Enseignes numériques	

V.3. PCAET d'Évreux Porte de Normandie

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) est le **document-cadre de la politique énergétique et climatique de la collectivité**, dont la finalité est la lutte contre le changement climatique et l'adaptation du territoire.

Plusieurs actions visent à diminuer la consommation énergétique des constructions, et devront être intégrées en tant qu'objectifs dans l'AVAP en tenant compte des spécificités architecturales du centre ancien :

Action 3.5 : Développement d'un « Guichet Unique » pour permettre la **rénovation du parc résidentiel** (amélioration de l'efficacité énergétique du parc bâti résidentiel et soutien d'actions de rénovations thermiques).

Action 3.6 : Encadrer la **construction neuve à vocation d'habitat** (en imposant un niveau de qualité élevé pour les constructions à venir).

Action 3.7 : Engager la **rénovation du parc tertiaire** et diminuer la consommation d'énergie (de manière parallèle au soutien apporté à la rénovation du parc résidentiel).

Action 3.8 : Permettre la reconstruction de la ville sur elle-même, en favorisant des modes de constructions plus économes en énergie (densification des zones construites sur le territoire d'EPN tant en termes de logements que d'emplois et réduction de la consommation foncière).

Action 3.9 : Encadrer la **construction neuve à vocation d'activités** (sur le même modèle que l'action proposée pour la construction neuve à vocation résidentielle).

Action 4.2 : Engager une sortie progressive du fioul pour les **modes de chauffage** (en faveur d'énergies plus propres : bois, PAC, géothermie, etc.).

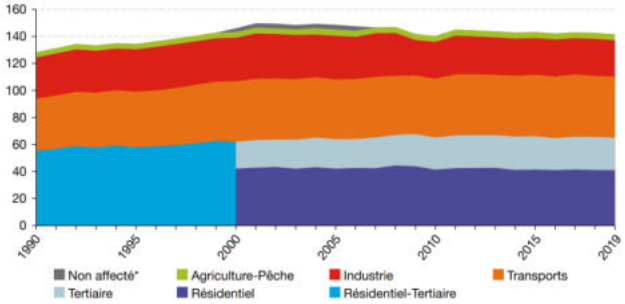
VI. Enjeux liés à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments

VI.1. L'amélioration des performances thermiques du bâti, un enjeu national

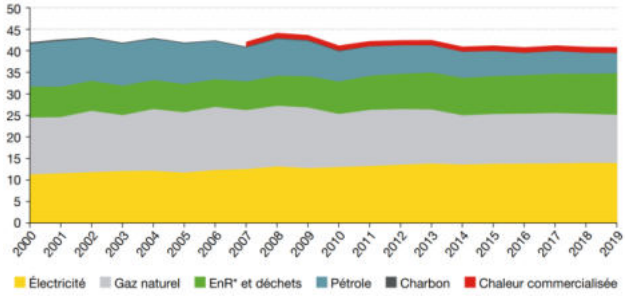
Les **logements et les bâtiments tertiaires sont les plus gros consommateurs d'énergie en France**, avec 46% des consommations énergétiques (deux-tiers dus aux logements, un-tiers du aux bâtiments tertiaires), soit 142 millions de tonnes de CO_2 par an.

Le **chauffage** représente près des deux-tiers de ces consommations d'énergie et la majeure partie des émissions de CO_2.

La France s'est fixé un objectif national, le facteur 4, consistant à **diviser par quatre les émissions de gaz à effet de serre d'ici à 2050**.



Consommation d'énergie finale par secteur (source SDES, Bilan énergétique de la France 2019)



Consommation d'énergie finale par énergie pour le secteur résidentiel (source SDES, Bilan énergétique de la France 2019)

L'effort doit porter principalement sur les bâtiments existants, en raison du faible taux de renouvellement du parc de bâtiments (inférieur à 1 % par an). En France, les experts estiment que plus de la moitié des bâtiments qui existeront en 2050 existent déjà aujourd'hui et que cette part du parc représentera au moins les trois quarts des consommations d'énergie de l'ensemble des bâtiments en 2050.

Les outils permettant d'engager le chantier de l'amélioration des performances thermiques du parc de logements français sont notamment :

- Règlementations environnementales et thermiques RE2020 et RT existant
- Décret « travaux embarqués »
- Labels HPE rénovation, BBC rénovation
- Diagnostic de performance énergétique DPE (pour la vente et la location)
- Aides financières

VI.1.1. RE2020

D'après le guide RE2020 réalisé par le CEREMA

La RE2020 est une réglementation énergétique et environnementale applicable aux **nouveaux bâtiments**. Elle remplace l'ancienne RT2012.

Elle poursuit des objectifs d'**amélioration de la performance énergétique** des bâtiments neufs (conception bioclimatique des bâtiments, renforcement de la performance de leurs enveloppes), de réduction de leur impact sur le climat (prise en compte des **émissions de gaz à effet de serre sur l'ensemble du cycle de vie** des bâtiments – notamment par le recours aux énergies renouvelables et peu carbonées, ainsi qu'aux matériaux à faible empreinte carbone) et de leur adaptation aux conditions climatiques futures (renforcement du **confort d'été** – notamment par la mise en œuvre d'écrans solaires ou de parois à inertie thermique).

La RE2020 s'applique :

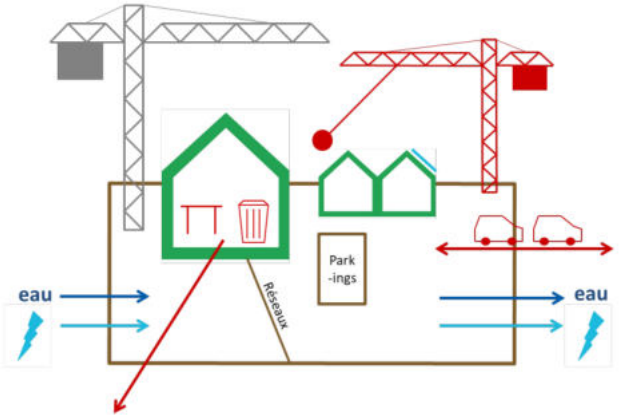
- Depuis le 1er janvier 2022 aux bâtiments à usage d'**habitation**.
- A partir du 1er juillet 2022 aux **bureaux** et **enseignement primaire ou secondaire** et
- A partir du 1er janvier 2023 aux **bâtiments tertiaires** plus spécifiques.

La RE2020 est basée sur une évaluation de **6 indicateurs** répondant à des exigences minimales :

Energie	Bbio [points]	Besoins bioclimatiques	Evaluation des besoins de chaud, de froid **(que le bâtiment soit climatisé ou pas)** et d'éclairage.
Energie	Cep [kWhep/(m².an)]	Consommations d'énergie primaire totale	Evaluation des consommations d'énergie renouvelable et non renouvelable des 5 usages RT 2012 : chauffage, refroidissement, eau chaude sanitaire, éclairage, ventilation et auxiliaires + 1. éclairage et/ou de ventilation des parkings 2. éclairage des circulations en collectif 3. électricité ascenseurs et/ou escalators
Energie	Cep,nr [kWhep/(m².an)]	Consommations d'énergie primaire non renouvelable	
Carbone	$Ic_{énergie}$ [kg eq. CO_2/m^2]	Impact sur le changement climatique associé aux consommations d'énergie primaire	Introduction de la méthode d'analyse du cycle de vie pour l'évaluation des émissions de gaz à effet de serre des énergies consommées **pendant** le fonctionnement du bâtiment, soit **50 ans**.
Carbone	$Ic_{construction}$ [kg eq. CO_2/m^2]	Impact sur le changement climatique associé aux « composants » + « chantier »	Généralisation de la méthode d'analyse du cycle de vie pour l'évaluation des émissions de gaz à effet de serre des produits de construction et équipements et leur mise en œuvre : l'impact des contributions « Composants » et « Chantier ».
Confort d'été	DH [°C.h]	Degré-heure d'inconfort : niveau d'inconfort perçu par les occupants sur l'ensemble de la saison chaude	Évaluation des écarts entre température du bâtiment et température de confort (température adaptée en fonction des températures des jours précédents, elle varie entre 26 et 28°C).

Source CEREMA

Les calculs de la RE2020 sont réalisés sur un **périmètre d'étude physique** (établi par le permis de construire) **et temporel** qui inclut ou exclut les éléments suivants :



Source CEREMA

	Inclus	Exclus
Temporel	▸ Fabrication des composants du bâtiment ▸ Chantier de construction et de terrassement ▸ L'utilisation du bâtiment et sa maintenance ▸ La déconstruction ou démolition du bâtiment	▸ Démolition préalable à la construction ▸ Dépollution et remise en état de la parcelle
Physique	▸ Tous les éléments du permis de construire : bâtiment et parcelle* ▸ Les usages de l'énergie de la méthode de calcul énergétique ▸ Les usages de l'eau prévus par le permis de construire	▸ Les déplacements des acteurs du chantier ▸ Les déplacements des usagers ▸ Les déchets d'activités ▸ Les équipements mobiliers

** Dans le calcul des indicateurs de la RE 2020, on ne compte pour la parcelle que les parkings aériens et réseaux*

Source CEREMA

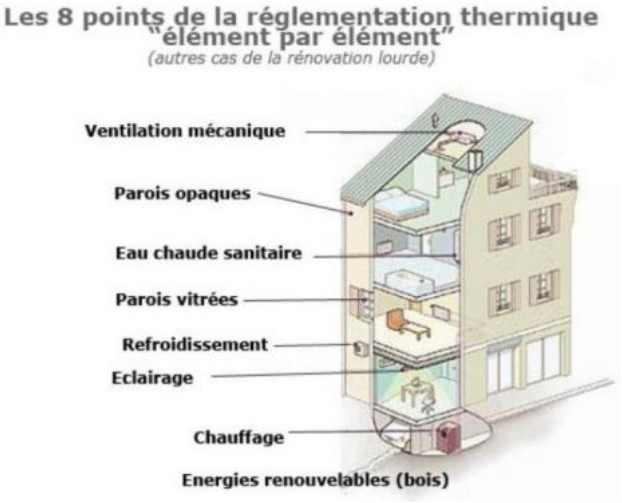
Analyse du cycle de vie (source CEREMA)

VI.1.2. RTex : la règlementation thermique pour l'existant

La RTex s'applique pour **tous travaux d'amélioration ayant un impact sur ses performances énergétiques** :

- **RTex globale**
  Pour les rénovations très lourdes (surface ≥ 1000 m², coût des travaux de rénovation « thermique » ≥ 382,5 € HT /m² pour les logements et ≥ 326,25 € HT/m² pour locaux non résidentiels, en 2017)
  Objectif de performance globale pour le bâtiment rénové
  Etude de faisabilité des approvisionnements en énergie obligatoire
- **RTex par élément**
  Lors de travaux de rénovation, d'amélioration ou de remplacement
  Exigences de caractéristiques thermiques et de performances énergétiques des équipements et systèmes installés ou remplacés
  8 points : Isolation parois opaques / Isolation parois vitrées / Chauffage / Eau chaude sanitaire / Refroidissement / Ventilation mécanique / Eclairage non résidentiel / Energies renouvelables

Pour chaque élément susceptible d'être installé ou changé, l'arrêté du 22 mars 2017 donne le critère de performance exigé pour le produit.



Un **principe de précaution** a été adopté pour les bâtiments anciens (construits avant 1948), afin de tenir compte des spécificités de leur comportement thermique. Dans ce cas, seule la RTex par élément est applicable.

En outre, sont exclus les immeubles inscrits ou classés, ainsi que les travaux relatifs aux parois opaques ou vitrées ayant une incidence en contradiction avec les protections :

- Du SPR.
- Des sites inscrits.
- Des abords des monuments historiques.
- Des immeubles bénéficiant du label « architecture contemporaine remarquable ».
- Des immeubles protégés dans le PLU par l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Les études de faisabilité des approvisionnements en énergie restent toutefois obligatoires lors des rénovations très lourdes (sauf immeubles inscrits ou classés). Elles consistent à comparer les énergies classiques aux énergies renouvelables ou installations économes en énergie.

VI.1.3. Décret « travaux embarqués »

Le décret du 30 mai 2016 dit de « travaux embarqués » dit que sont rendus obligatoires les **travaux d'isolation thermiques** lors de rénovations importantes des bâtiments à usage d'habitation, de bureau, de commerce et d'enseignement et les hôtels.

La notion de « travaux importants » doit être comprise comme tout ravalement comprenant soit la réfection de l'enduit existant, soit le remplacement d'un parement existant ou la mise en place d'un nouveau parement, concernant au moins 50% d'une paroi d'un bâtiment, hors ouvertures.

Les immeubles concernés sont ceux dont les parois sont constituées à plus de 50%, hors ouvertures, de terre cuite, de béton, de ciment ou de métal. Les systèmes constructifs traditionnels (bois, pierres, terres, etc.) ne sont pas concernés.

Un **principe de précaution** a été prévu dans les cas suivants, pour lesquels le décret n'est pas applicable :

- Pour les immeubles situés dans un SPR, aux abords d'un monument historiques, dans les sites inscrits ou classés, pour les immeubles protégés par le PLU au titre du L151-19, dès lors que l'obligation d'isolation serait en contradiction avec les règles de protections édictées, ainsi que pour les immeubles ayant le label « architecture contemporaine remarquable ».
- Pour les travaux d'isolation non conformes à des servitudes ou aux dispositions législatives et réglementaires relatives au droit des sols, au droit de propriété ou à l'aspect des façades et à leur implantation, sous réserve de justifications.
- En cas de risque de pathologie, sous réserve de justifications.
- S'il existe une disproportion manifeste entre les avantages de l'isolation et ses inconvénients de nature technique, économique ou architecturale, sous réserve de justifications.

VI.1.4. Enjeux pour l'AVAP

Des dérogations ont été introduites dans la loi pour permettre de déroger aux injonctions de la RTex et du décret « travaux embarqués ». A Évreux, cela permet de tenir compte de la forte sensibilité patrimoniale du centre-ville, ainsi que de respecter les caractéristiques techniques des constructions traditionnelles.

Pour autant, la question de la performance thermique du bâti est centrale pour l'AVAP, et il est impératif d'intégrer ces objectifs de développement durable :

- Participer à la **réduction globale des gaz à effet de serre**.
- Accompagner le souhait des habitants de réaliser des **économies d'énergie** et d'améliorer le **confort thermique** des logements.
- Lutter contre la **précarité énergétique**, avec le risque de voir les inégalités se creuser entre le neuf performant (devant répondre à la règlementation environnementale RE2020 et suivantes) et l'ancien (s'il n'est pas thermiquement réhabilité).

Ces objectifs de développement durable doivent être poursuivis en maintenant deux priorités :

- Les interventions sur les bâtiments ne doivent pas les **dénaturer**, ni **nuire à l'image de la ville ancienne**.
- Les travaux engagés ne doivent pas créer des **pathologies** dans le bâti ancien.

Une bonne intervention **améliorera les performances thermiques et le confort**, en **respectant l'environnement et la valeur patrimoniale du bâtiment**, quand une intervention malheureuse, détruira les qualités anciennes pour un résultat contestable et inutilement couteux.

VI.2.Potentiel d'amélioration des performances thermiques du bâti

Source ATHEBA (Amélioration Thermique du bâti Ancien) et compléments

L'énergie la plus écologique est celle qu'on ne consomme pas.

Les enjeux sur l'énergie doivent porter sur l'énergie non consommée. Il convient de rendre sobre le bâtiment ou de retrouver ses qualités thermiques. Un diagnostic préalable faisant ressortir les qualités existantes, les améliorations possibles et les défauts est nécessaire. L'amélioration thermique d'un bâtiment ancien ne peut se concevoir que globalement.

VI.2.1. L'isolation thermique des murs

Inertie

Les murs anciens (maçonnerie de pierre, enduits à la chaux, briques enduit plâtre, pan de bois et torchis ...) ont une **bonne inertie**[1], ils gardent longtemps la chaleur ou la fraîcheur.

En été, ils cèdent la chaleur emmagasinée dans la journée pendant la nuit, à l'heure ou la ventilation naturelle par les fenêtres peut se faire. Dans la journée, à l'intérieur le mur crée une sensation de fraîcheur, la climatisation n'est pas nécessaire. En hiver, ils restituent lentement la chaleur par rayonnement.

Respiration

Ce type de mur ancien est dit « **respirant** ». Il laisse transiter l'eau et la vapeur d'eau à travers sa masse. Pour sa pérennité, cette propriété doit être conservée, par exemple par l'utilisation de laine d'isolant perméable à la vapeur d'eau. Tout enduit, jointoiement avec des **matériaux hydrofuges est à bannir**.

Une isolation thermique rapportée peut nuire au bon fonctionnement de ces échanges et notamment empêcher le rafraichissement en été.

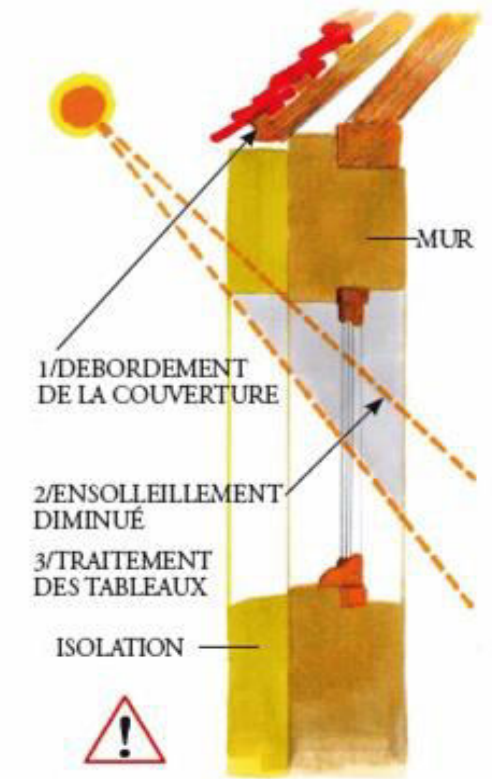
Isolation par l'intérieur

Jusqu'à récemment aussi bien pour les bâtiments neufs que dans le cadre de réhabilitation en grande majorité l'isolation thermique était posée côté intérieur des murs de façade et sous la couverture.

L'avantage de l'isolation thermique intérieure est l'absence d'impact sur l'aspect extérieur.

Isolation par l'extérieur

L'isolation thermique par l'extérieur est un moyen de plus en plus utilisé notamment pour les constructions neuves. Prévue dès la conception initiale c'est une technique très performante.



Localisation des principales difficultés dues à l'isolation extérieure dans le cadre d'une réhabilitation (source ATHEBA)

Par contre, en cas de réhabilitation, l'**isolation par l'extérieur n'est envisageable que si la modénature de la façade ne présente pas d'intérêt patrimonial**.

[1] Capacité des matériaux à stocker de l'énergie. Plus elle est élevée, plus le matériau peut emmagasiner, puis restituer peu à peu de la chaleur ou de la fraîcheur, permettant une meilleure régulation de la température intérieure.

De plus son épaisseur (qui conditionne sa performance) doit être **compatible avec le débord de toiture**.

Sur le plan technique, elles doivent être précédées d'une étude à l'échelle du bâtiment (sous-sol, RdC, étages et combles) afin de ne pas générer de pathologie liée à une éventuelle mauvaise gestion des transferts d'humidité. Le parement doit permettre de conserver les propriétés respirantes du mur ancien par l'utilisation d'un enduit chaux/chanvre ou paille/terre ou par la pose de panneaux isolants protégés par un bardage ventilé, par exemple en bois.

Pour une bonne intervention :

- Les éléments architectoniques de la façade doivent rester visibles et authentiques.
- Les modénatures qui structurent le dessin de la façade et la protègent doivent rester apparentes.

Les pans de bois ne peuvent pas être enfermés pour des raisons esthétiques et de pérennité (risque de pourrissement du bois).

La présence d'éléments architectoniques en saillie ou de balcon rend l'isolation thermique par l'extérieur inopérante.

Pour les nouvelles constructions

L'isolation des façades par l'extérieur : un parement intéressant, l'exemple du bardage bois.

Des essences de bois comme le mélèze ou le châtaignier ne nécessitent ni peinture, ni lasure. Leur patine naturelle d'un gris argenté s'accorde très bien avec la pierre, la brique et les enduits à la chaux ou au plâtre.

Retrouver l'utilisation du bois pour les bâtiments ruraux est vivement conseillé.

Le bardage bois est une finition intéressante pour une isolation thermique par l'extérieur dans le cas d'une construction adaptée à ce type d'isolation.

En cas de réhabilitation

L'isolation des façades par l'extérieur est à adapter au contexte.

VI.2.2. L'isolation thermique des combles

Traditionnellement les combles n'étaient pas conçus pour être habitables, ils jouaient le rôle d'**espace tampon**, ce rôle thermique était renforcé par le stockage de graines ou de fourrages. De plus, le plancher recevait une surcharge lourde souvent faite de terre qui améliorait son inertie.

Les combles sont toujours **ventilés**, c'est une condition pour assurer la pérennité de la charpente et de la couverture.

On estime à environ **30% les déperditions thermiques** de l'habitat par les parties supérieures de la construction plancher haut et comble. Aménagés ou non, leur renforcement thermique est un enjeu important.

Dans le cas de comble non habitable

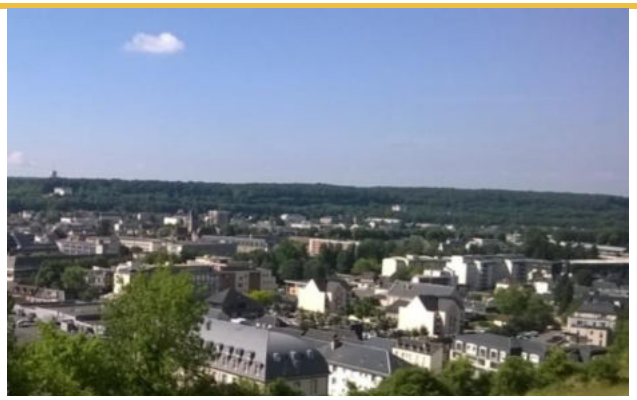
La solution la plus simple est d'isoler par le dessus le plancher du grenier. Cette solution n'a pas d'impact sur l'aspect extérieur de la construction. Le comble non habitable peut également être isolé sous les rampants.

Dans le cas de comble habitable

Deux dispositifs :

- L'**isolation par l'intérieur** est placée en rampant en sous face de la couverture, la contrainte principale étant de maintenir l'aération des bois de charpente et des supports de couverture (lattis, voligeage). L'inconvénient est la réduction du volume habitable du fait de l'épaisseur nécessaire de l'isolant. Cette solution n'a pas d'impact sur l'aspect extérieur de la construction.

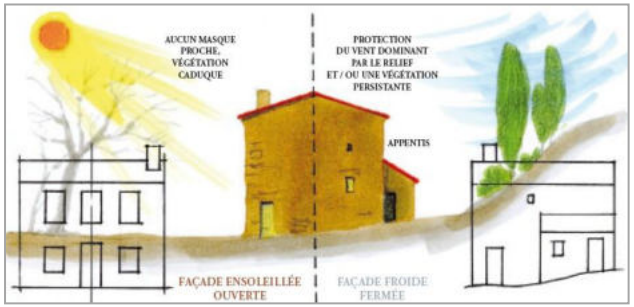
- L'**isolation par l'extérieur** ne peut être mise en œuvre que lors de la réfection de la couverture. Elle consiste à réaliser une isolation par le dessus des chevrons ce qui conduit à une surélévation de la couverture et des murs d'environ 40cm et donc à une modification importante de l'aspect extérieur. Cette solution n'est à envisager que lorsqu'il n'y a pas d'enjeu patrimonial. Dans tous les cas des proportions cohérentes de la volumétrie devront être recherchées.



Une surélévation d'une des toitures même de quelques dizaines de centimètres romprait l'uniformité de la ligne de faîtage et créerait des raccordements entre toitures fragiles.

VI.2.3. L'isolation des ouvertures

Généralement les ouvertures d'une maison ancienne sont **disposées judicieusement en fonction de l'orientation** : elles sont plus grandes au sud qu'au nord, percées sur le mur protégé du vent.



Source ATHEBA

Cette organisation bioclimatique, si elle existe, est à respecter lors d'un projet de réhabilitation.

Par l'élégance de leur dessin et leur finesse, les menuiseries font partie intégrante de la qualité architecturale du bâti. Le renforcement de l'isolation doit se faire en cherchant à respecter cette valeur patrimoniale.

La fenêtre ancienne permet une ventilation naturelle par ses « défauts » d'étanchéité à l'air.

Les fenêtres anciennes sont très souvent en chêne d'une qualité durable et réparable. Beaucoup d'entre elles ont plus de cent ans, elles sont d'une grande longévité liée à la qualité des matériaux et à leur mise en œuvre.

Pour la rénovation ou leur remplacement le bois est très fortement recommandé. Le bois est une ressource illimitée et est entièrement recyclable.

Le PVC pose plusieurs problèmes : il provient de ressources non renouvelables, il n'est pas recyclable, il émet en vieillissant des molécules polluant l'air intérieur, l'épaisseur des profils trop importante diminue l'éclairement, sa texture trop lisse différente de celle du bois s'accorde mal avec la pierre ou les enduits à la chaux, il y a une perte d'authenticité ...

Les menuiseries des espaces collectifs participent fortement à l'écriture architecturale. La partition des carreaux également.

Les volets persiennés composent le dessin de la façade.

Plusieurs solutions : la conservation et la restauration des menuiseries d'origine, le renforcement des vitrages, la pose d'une double fenêtre, le remplacement complet par une menuiserie isolante, la pose dite « en rénovation » et les volets.

La conservation et la restauration des menuiseries d'origine

Les fenêtres anciennes ont résisté au temps, leur aspect parfois défraichi n'est dû qu'à un manque d'entretien, leur matériau, en général, le chêne, d'une qualité quasiment irremplaçable, est durable et réparable.

Il est tout à fait possible de réparer une fenêtre en bois ou de l'adapter au mouvement de la maçonnerie. Les châssis anciens sont chevillés et donc entièrement démontables. Les réparations sont très souvent moins

couteuses que le remplacement complet des menuiseries.

Le renforcement du vitrage

Il est possible lorsque la menuiserie est en bon état qu'elle puisse supporter une réfection de ces vitrages, soit en appliquant un survitrage intérieur monté sur un châssis, soit en remplaçant les vitrages d'origine par des doubles vitrages minces conçus spécialement pour la rénovation. Le survitrage (double vitrage rapporté) est une solution est quasiment aussi efficace qu'une menuiserie neuve avec un double vitrage à condition de traiter l'étanchéité à l'air autour des châssis.

Pour les constructions anciennes on choisira des vitrages qui reproduisent les défauts (bulles, défauts de planéité ...) des vitrages anciens soufflés et étirés.

La pose d'une double fenêtre

Cela consiste à placer une deuxième fenêtre en arrière (côté intérieur) de la menuiserie d'origine qui reste en place. L'aspect patrimonial est préservé, l'isolation thermique est renforcée (équivalente à un double vitrage), coût équivalent voire inférieur au remplacement complet d'une menuiserie. L'isolation phonique est également améliorée.

Un espace tampon est ainsi créé préchauffant l'air en contact avec la vitre intérieure.

Une menuiserie de ce type qui témoigne d'un savoir-faire et d'une grande créativité doit être entretenue et conservée, son doublement côté intérieur par un survitrage ou bien par une double fenêtre sont les solutions à étudier.

La technique de la double fenêtre est courante dans les régions froides, notamment en montagne.

La pose en rénovation

L'ensemble de la nouvelle fenêtre est fixé sur le dormant de l'ancienne fenêtre (partie fixe de la fenêtre scellée dans le mur, appelée aussi bâti). Il est nécessaire que le dormant soit en très bon état, il convient qu'un diagnostic de l'état du dormant et des scellements qui le maintiennent soit établi. La plupart du temps lorsque les parties ouvrantes de la fenêtre sont en mauvais état, le dormant l'est également.

La proportion des menuiseries étant modifiée, avec cette technique, la totalité des fenêtres d'une façade doit être remplacée, toutefois, il est rare que sur une façade tous les dormants soient en bon état.

Les avantages sont : un coût moindre par rapport au remplacement complet, la rapidité du chantier et l'absence de finition à reprendre sur les murs. Les inconvénients sont : la diminution de l'éclairement par l'épaisseur cumulée de l'ancien dormant et du nouveau, le risque d'un mauvais diagnostic.

Cette solution est à proscrire pour les bâtiments de qualité architecturale et à éviter pour les autres bâtiments ; la grosseur des menuiseries non seulement réduit le clair de jour mais nuit à l'esthétique de la façade.

Alourdissement du dessin de la menuiserie et diminution du clair de jour avec la pose en rénovation

Le remplacement par une nouvelle menuiserie isolante

Si le changement de fenêtre s'impose, la nouvelle fenêtre nécessite un **dessin à l'aspect identique**, elle doit préserver la finesse de la menuiserie et la dimension des vitrages malgré une plus grande épaisseur.

Le remplacement complet de la menuiserie s'accompagne d'une réduction forte des infiltrations d'air, qui impose de **repenser la ventilation** du logement.

Les volets

Les volets doivent être conservés et entretenus, ils jouent un rôle important : la nuit pour **protéger du froid**, en été pour **protéger des ardeurs du soleil** (de même les volets intérieurs et les doubles rideaux protègent du froid).

Ils évitent l'effet de paroi froide de la fenêtre ancienne. En été, leur utilisation en position fermée permet de diminuer le recours à la climatisation. Dans les constructions anciennes, notamment lorsqu'elles sont accolées à d'autres, l'épaisseur des murs constitués de matériaux lourds comme la pierre et les volets rendent superflu l'emploi de climatiseurs.

Les volets anciens en bois doivent être conservés et entretenus, si nécessaire, ils peuvent être réparés.

Les volets intérieurs contribuent à l'isolation des menuiseries en apportant de la qualité et du confort et ont quasi aucun impact sur l'aspect extérieur.

Les volets en bois correctement entretenus peuvent encore durer plusieurs dizaines d'années

Volets roulants

Les volets roulants sont une technologie récente, ils ne sont pas adaptés aux constructions anciennes et sont difficiles à intégrer au dessin d'une façade.

Pour les constructions récentes dont le dessin de la façade les a intégrés dès l'origine, s'ils doivent être remplacés, on recherchera le modèle le plus proche. Le coffre étant toujours situé à l'intérieur.

Les volets roulants contemporains posés à l'extérieur sont incompatibles avec la préservation de l'aspect patrimonial de la plupart des façades. Dissimulés derrière un lambrequin leur pose en extérieure est envisageable.

Même avec un coffre intérieur sur une façade qui ne les prévoyait pas, l'aplat qu'ils constituent est dommageable

Les volets roulants peuvent être posés également à l'intérieur, leur impact sur l'aspect extérieur est alors quasi nul.

Les « brise-soleil »

Les brise-soleil ne font pas partie du vocabulaire architectural des constructions traditionnelles, en effet ce sont l'implantation des constructions, l'épaisseur des murs, l'aération et les volets qui permettaient de gérer la chaleur en été. C'est pourquoi le brise-soleil sera

réservé aux constructions nouvelles, toutefois en cas d'écriture contemporaine ce dispositif peut être utilisé pour une réhabilitation.

En été, les brise-soleil permettent de contrôler l'ensoleillement des constructions bioclimatiques, un auvent ou une avancée de la toiture peut également porter ombre.

Pour les futures constructions ou en cas d'extension d'écriture contemporaine, ce dispositif doit participer à la composition de la façade et ne surtout pas rester un élément purement technique.

Quelques exemples contemporains de **brise-soleil** :

Réhabilitations utilisant le brise soleil :

Quelques avancées de toiture protégeant du soleil :

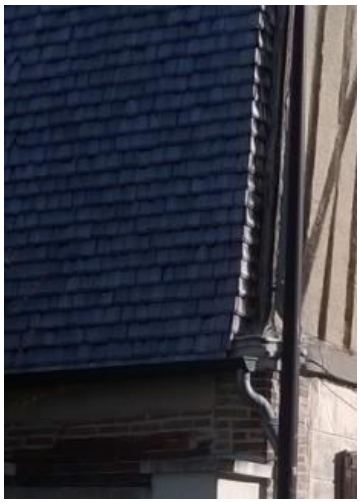
VI.2.4. Cas des constructions à pan de bois

L'isolation thermique des murs

Selon l'origine de la conception du bâtiment les pans de bois peuvent avoir été conçus pour être visibles ou enduits et cachés.

Lorsqu'ils sont conçus pour être visibles, ils sont alors réalisés avec des essences de bois qui peuvent supporter les intempéries, toujours dégagés du sol par un soubassement qui les préserve des remontées capillaires. Leur finition est soignée, des éléments sculptés ou menuisés peuvent avoir été réalisés pour embellir la façade. Le remplissage (par exemple de briques) est organisé selon un appareillage complexe destiné à animer la façade.

Lorsqu'ils sont prévus pour être cachés, il est recommandé de les protéger et de ne pas chercher à les rendre apparents à tout prix. Un enduit isolant extérieur peut être une solution, l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) également, à condition de gérer le parcours de la vapeur d'eau par un système de ventilation et à condition que l'implantation du bâtiment le permette. Le parement de l'ITE peut alors être un essentage de bois ou d'ardoises.



Appareillage de briques en remplissage

Toiture à coyaux

L'isolation thermique des combles

Seule l'isolation thermique par l'intérieur permettra de conserver les courbes des couvertures en faitage ou en bas de pente (coyau), qui permettent d'éloigner les eaux pluviales des jonctions de la couverture avec les murs ou de la façade.

L'isolation thermique des ouvertures

Dans le cas de remplacement des menuiseries, les constructions en pan de bois recevront des menuiseries en bois.

L'absence de volet extérieur permet une lecture de la structure apparente, il convient d'utiliser des volets intérieurs.

VI.2.5. Cas des constructions « brique »

L'isolation thermique des murs

Lorsque la brique est destinée à rester apparente, la façade est le plus souvent enrichies de modénatures de type bandeau horizontal ou vertical, encadrement des ouvertures en pierre ou en brique, linteau courbe, clé de voute mise en valeur par une forme et une couleur ...

Afin de conserver ces éléments, l'isolation thermique des murs sera réalisée à l'intérieur, éventuellement les murs de pignon sans décor pourront recevoir une ITE à la condition que le raccord d'angle entre la façade sur rue et le pignon puisse être intégré à la composition de la façade.

Les modénatures peuvent être simples ou plus complexes selon la situation et/ou la richesse du commanditaire de la construction

Un coffre de volet roulant habilement dissimulé derrière le lambrequin

L'isolation thermique des combles

En général, les toitures sont composées de plans droits, l'isolation thermique par l'extérieur est possible dans la mesure où la volumétrie de la construction n'est pas profondément modifiée et à condition que la jonction avec les mitoyens soit étudiée du point de vue de la composition et de l'harmonie de la ligne des faîtages.

L'isolation thermique des ouvertures

Dans le cas de remplacement des menuiseries, les constructions en brique recevront de préférence des menuiseries en bois à trois carreaux par vantail. Cette disposition correspondant au dessin d'origine (fin XIX^{e} siècle).

On trouve des volets battant en bois persiennés ou non ou des volets métalliques repliés en tableau, dans ce dernier cas l'utilisation de volet roulant de couleur sombre et dont le coffre est posé à l'intérieur ou dissimulé est envisageable.

VI.2.6. Cas du bâti de la Reconstruction

L'isolation thermique des murs

Il est clair que pour ce type de bâti, dont les façades sont rythmées par des éléments architectoniques saillants qui les dessinent et les composent (ligne de briques, encadrement de béton, about des planchers ou des murs de refend...), l'isolation des murs doit être réalisée par l'intérieur. De plus les balcons et autres éléments en saillie indissociables de la façade constitueraient des ponts thermiques nuisant fortement à l'efficacité de ce type d'isolation.

L'isolation thermique des combles

Les nombreuses lucarnes et ouvertures dans les combles nécessitent que l'isolation des combles soit gérée depuis l'intérieur. Une isolation par l'extérieur en remontant le niveau fini de la couverture aurait des incidences négatives sur les proportions des différents ouvrages.

Lorsque les combles ne sont pas aménagés, une isolation répandue sur le plancher haut du dernier étage est peu coûteuse et efficace.

L'isolation thermique des ouvertures

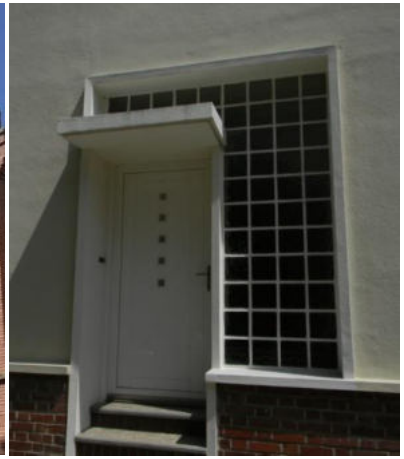
Dans le cas de remplacement des menuiseries, on utilisera de préférence le bois (matériau d'origine). Dans le cas de l'utilisation d'un autre matériau, la menuiserie devra respecter le dessin, les épaisseurs de la menuiserie d'origine et la couleur.

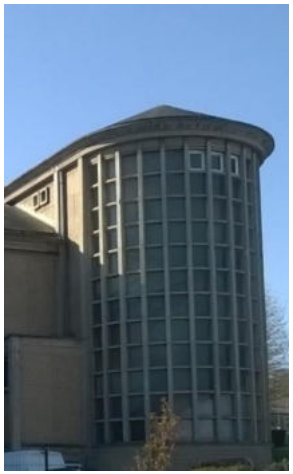
Pour les bâtiments collectifs, il est indispensable de conserver une homogénéité du dessin des menuiseries sur l'ensemble de chaque façade.

Les volets d'origine sont à entretenir de préférence. En cas de remplacement, des volets roulants peuvent être utilisés à condition que leur couleur soit la couleur d'origine, que le coffre soit posé à l'intérieur et invisible depuis l'extérieur sans surépaisseur de la traverse haute de la menuiserie extérieure.

VI.2.7. Détails

Des détails à conserver, entretenir qui font l'attrait de ces bâtiments : encadrements en béton peint des ouvertures, poteaux arrondis ou ovales, poteaux d'angle, œils de bœuf ...





VI.3.Potentiel d'économie des ressources naturelles

La toiture végétalisée

Pour les futures constructions, en cas de toiture plate, la végétalisation permettra d'offrir une vue agréable pour les étages supérieurs. La toiture végétalisée possède des qualités d'isolation phonique, elle retient également les eaux pluviales de manière temporaire ce qui en cas d'orage permet de différer les rejets dans les réseaux. Les espèces adaptées qui y sont implantées viennent enrichir la biodiversité.

Source ATHEBA

La récupération des eaux pluviales

Récupérer les eaux pluviales pour l'arrosage des jardins permet d'économiser la ressource en eau.

Les récupérateurs, s'ils ne sont pas enterrés, doivent être implantés du côté non visible. De plus un habillage par exemple de bois en améliore l'aspect.

La récupération des eaux pluviales dans une citerne enterrée n'a pas d'impact sur l'aspect extérieur du bâti.

Déconseillé : éléments ajoutés à la construction sans souci de composition, matériaux plastiques brillants ou satinés, sans texture, couleurs sans rapport avec l'environnement, trop vives ...

VII. Choix des objectifs de l'AVAP

VII.1. Synthèse du diagnostic

VII.1.1. Présentation générale

La ville d'Évreux, préfecture de l'Eure, compte **46 000 habitants**, au sein d'une agglomération de 110 000 habitants (Évreux Portes de Normandie).

Situation de la ville d'Évreux (source IGN)

La ville est installée au creux de la **vallée de l'Iton**, dans laquelle elle est restée contenue jusqu'à la première moitié du XX[e] siècle.

Ce n'est qu'après la Seconde Guerre mondiale, très destructrice pour le centre-ville, qu'Évreux s'est développé sur les plateaux, dans les quartiers de la Madeleine et de Saint-Michel.

Ces trente dernières années, l'extension de la ville s'est fortement étendue jusqu'à rejoindre la base aérienne, et les zones d'activités encerclent à présent tout le sud-est de la ville.

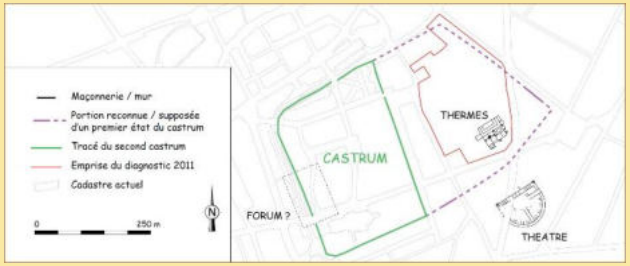
VII.1.2. Histoire d'Évreux

A l'époque romaine, Évreux était le chef-lieu de la cité des Aulerques Éburovices, sous le nom de **Mediolanum Aulercorum**.

La ville connut son apogée au II[e] siècle de notre ère, atteignant alors son extension maximale (estimée à environ 60 hectares), avant de décliner et de se rétracter dans le courant du III[e] siècle.

Les recherches récentes ont montré que la ville d'Évreux est dotée, sans doute dès le milieu du III[e] siècle, d'un rempart massif mais resté inachevé, dont la mise en place coïncide avec la rétractation du tissu urbain et l'abandon des principaux quartiers périphériques.

A la fin du III[e] siècle, alors que la ville subit des destructions encore plus importantes entraînant, semble-t-il, une perte de population et une diminution de l'espace occupé, un **nouveau rempart**, formant un **quadrilatère** irrégulier, est alors construit, délimitant une superficie de seulement 8 hectares. Il est partiellement visible aujourd'hui.



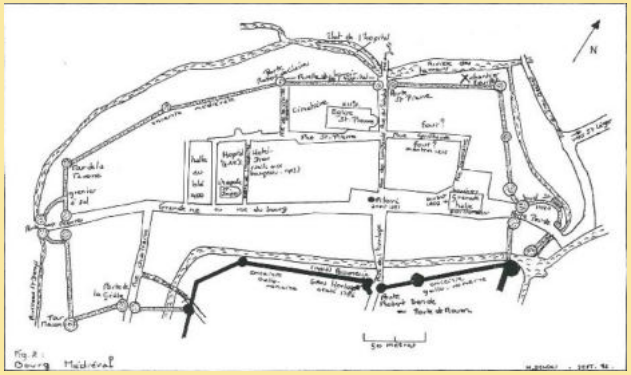
Plan du Castrum, dressé dans le cadre des fouilles de l'îlot Saint-Louis (source Pierre Wech / MADE)

Après les destructions de la fin du III[e] siècle, la ville semble avoir vécu **repliée sur elle-même à l'intérieur de son castrum** jusqu'aux XI[e]-XII[e] siècles. La ville du Bas-Empire et du haut Moyen-Age ne couvrait plus que la moitié de sa superficie antique.

C'est probablement à la fin du XI[e] siècle, après la conquête de l'Angleterre par Guillaume le Conquérant, que la ville bénéficiant de la prospérité et du calme relatif dont jouissait alors la Normandie, commença à s'étendre hors les murs.

La population à l'étroit dans la Cité se déploie au nord et au sud dans les **quartiers extramuros**. Parallèlement, les faubourgs se développent autour des églises et des abbayes (quartier Saint-Léger, Saint-Taurin).

Le rempart gallo-romain sera doublé d'une **seconde enceinte médiévale** au XIII[e] siècle (bourg Saint-Pierre).



Plan du Bourg Saint Pierre (source M. Deleau)

Au XVIII[e] siècle, Évreux a conservé la **physionomie d'une cité médiévale**. En 1790, la ville compte 8 000 habitants.

Avec la Révolution, l'ensemble du patrimoine des institutions religieuses est confisqué. De nombreux symboles religieux et de la royauté sont détruits. Ce patrimoine (édifices et terrains) va constituer les réserves foncières de la **ville en changement**.

Les XVII[e] et XVIII[e] siècles sont particulièrement marqués par le renforcement de la présence militaire dans la ville (suite au service militaire obligatoire). Les **premières casernes** sont construites dès 1792.

Casernes (source archives de l'Eure)

Les silhouettes des clochers des églises paroissiales vont également disparaître au profit des **cheminées des nouvelles industries** qui voient peu à peu le jour. C'est la **Révolution Industrielle**.

Tandis que l'activité de la ville reprend avec les progrès sociaux et techniques du XIX[e] siècle, la **démographie explose**.

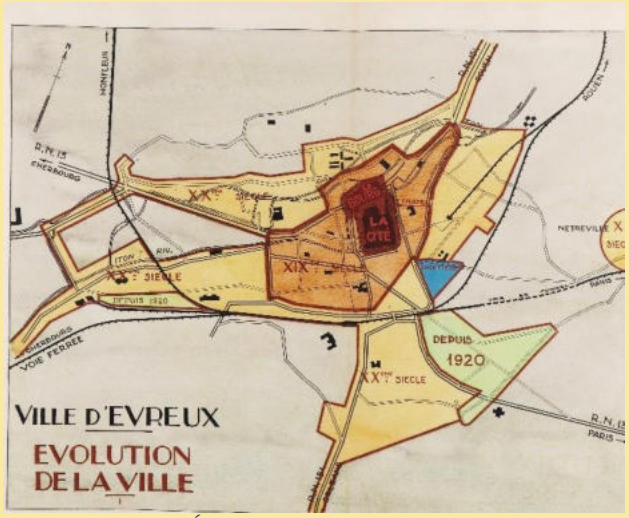
La ville se métamorphose peu à peu avec l'**arrivée du Chemin de Fer en 1856** et le lancement de grands travaux.

Les **industries se développent** (Manufacture Saint Pierre rue Vigor, Manufacture Malatiré et Lecoeur rue des Lombards ...). Les usines de Navarre constituent la première zone industrielle de l'Eure (1[ère] moitié du XIX[e] siècle).

En moins d'un siècle la ville double passant de 10 000 habitants en 1836 à près de **20 000 à la veille de la Seconde Guerre mondiale**.

Évreux avant-guerre (source archives de l'Eure)

Le plan suivant montre les différentes couches d'urbanisation jusqu'à la Seconde Guerre mondiale :



Plan d'Évreux dans les années 1940 (source archives municipales)

VII.1.3. Protections au titre des monuments historiques

La ville possède un patrimoine architectural couvrant **2000 ans d'histoire depuis l'époque gallo-romaine**. En centre-ville, sont protégés au titre des monuments historiques : les **remparts gallo-romains**, la **cathédrale Notre-Dame**, l'**évêché**, **quatre couvents**, la **tour de l'horloge**, le **théâtre** et l'**église Saint Taurin**.

A ces protections s'ajoutent les **trois sites classés intramuros**, ainsi que deux séries d'édifices inscrites au titre du label « patrimoine du XX^{e} siècle » : les immeubles en série de l'**îlot L**, les archives départementales et l'église paroissiale Saint-Michel. Enfin, le **PLUi-HD** protège plus d'un millier de sites et d'édifices en centre-ville, au titre au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Protections existantes avant la création de l'AVAP

À REFAIRE

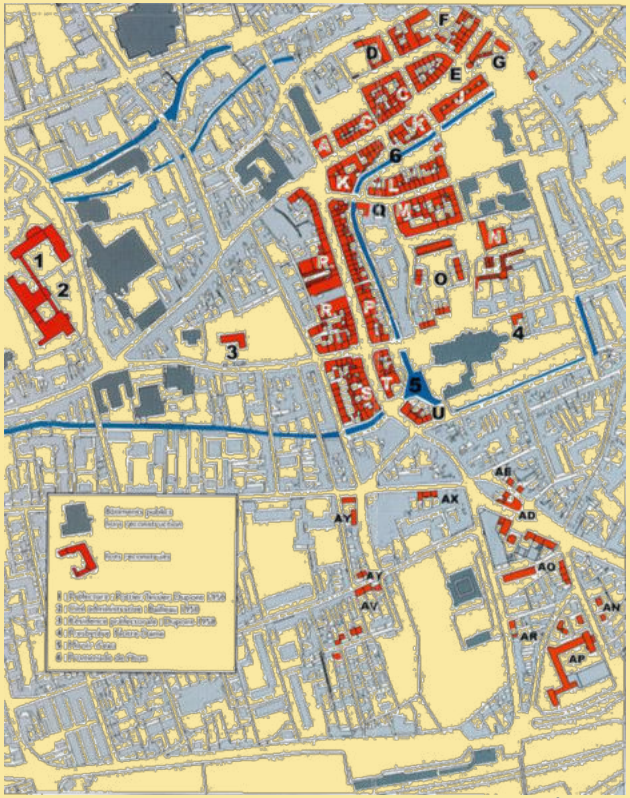
Les protections existantes avant la création de l'AVAP ont permis une bonne maîtrise des évolutions urbaines et architecturales du centre-ville et de ses abords, avec des rayons de protection de 500m, couvrant l'ensemble du centre-ville et ses abords (environ 275 hectares).

VII.1.4. Reconstruction

Les bombardements de 1940 et 1944 ont **rasé le centre-ville** en quasi-totalité, avec pas moins de 800 immeubles et constructions détruits, à l'exception notable des grands monuments historiques épargnés par les terribles incendies causés par les bombes incendiaires.

La rue du Docteur Oursel et l'Hôtel de Ville après les bombardements de juin 1940 (source archives départementales)

Sous l'impulsion du Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme (MRU), la ville a reconstruit entre la fin des années 40' et le début des années 50' un **centre-ville moderne**, répondant aux attentes du moment : meilleure hygiène, développement de l'automobile, nouveaux équipements, espaces verts, etc. Le plan de la Reconstruction et son cahier des charges précis, mis au point par les architectes Paul Danger et Pierre Bailleau, ont permis l'édification d'un centre-ville reconstruit de belle facture, mais qui ne parvint pas à effacer la ville d'avant-guerre du cœur des Ebroïciens.



Extrait du plan « Itinéraires du Patrimoine - Évreux La Reconstruction Eure » - 2006, édité par connaissance du Patrimoine de Haute Normandie

Pendant des décennies, le centre-ville a souffert du regard indifférent que lui portaient ses habitants. Il faudra attendre le début des années 2000 pour que la ville entame une ambitieuse campagne d'**embellissement des espaces publics** et de **réappropriation de son patrimoine**, avec la requalification des bords de l'Iton, les restaurations de la tour de l'horloge et du théâtre, etc. Cette action continue aujourd'hui avec plusieurs opérations emblématiques : le réaménagement des jardins de l'évêché, la requalification de la place du Général de Gaulle ou de la place Sepmanville.

La place Sepmanville en 2022

L'affirmation de cette **dualité entre le centre-ville reconstruit**, formant l'**écrin de la plupart des monuments historiques** d'Évreux, et des **faubourgs historiques** ayant échappé aux bombardements, constitue un des enjeux majeurs de l'AVAP.

VII.1.5. Morphologie urbaine

La morphologie urbaine d'Évreux est composée de **6 grandes typologies urbaines** qui se trouvent souvent juxtaposées les unes aux autres dans les différents quartiers notamment dans les « faubourgs » :

- Le **tissu urbain de la Reconstruction**, inscrit dans la **continuité du tissu urbain traditionnel** et fondé sur le **parcellaire ancien**, particulièrement présent dans le centre-ville.
- Le **tissu urbain traditionnel**, sur les voies historiques des faubourgs, caractérisé par des **constructions à l'alignement**, **implantées en limites séparatives**, et caractérisé par une **densité** de construction importante.
- Les **immeubles collectifs type « barres » ou « plots » et grands équipements** liés à cette urbanisation (à partir des années 1950).
- Les **constructions diffuses**, le plus souvent d'habitat individuel : constructions réalisées au coup par coup ; implantation en retrait de l'alignement, en retrait de l'une ou des deux limites séparatives.
- Les **opérations groupées d'habitat individuel** isolé sur la parcelle ou individuels groupés, type maisons de ville.
- Les **opérations groupées mixtes maisons de ville et petits collectifs**.
- Les **grandes constructions industrielles, artisanales et commerciales** et les **grands équipements publics**.

A ces typologies urbaines correspondent des architectures très différentes tant en volumétrie, hauteur, matériaux ou style, et des époques d'urbanisation différentes.

VII.1.6. Architecture

Évreux avait conservé jusqu'à la veille de la Seconde Guerre mondiale une grande partie de son patrimoine architectural et de sa physionomie pluriséculaire. Une bonne partie a été détruit par les bombardements qui touchèrent en particulier l'hypercentre et le quartier de la Gare.

Mais le bâti ancien s'était aussi concentré sur les grands axes historiques entrants de la ville (rue Chartraine, rue de la Harpe) et dans ses faubourgs immédiats.

Ce bâti, présent dans le centre ancien (y compris ponctuellement dans le cœur historique touché par les bombardements) et les faubourgs du versant nord, a donc été épargné et témoigne de la **diversité de typologie d'habitats** de la ville issus de son histoire.

Le diagnostic décrit les **principales typologies architecturales** (hors Reconstruction) présentes à Évreux, selon une chronologie débutant après le moyen-âge jusqu'au début du XX^{e} siècle :

- Maison boutique
- Maison de ville
- Hôtel particulier
- Immeuble de ville
- Immeuble de rapport
- Maison bourgeoise
- Villa bourgeoise
- Pavillon
- Villa art-déco

VII.1.7. Environnement

Des milieux naturels de qualité sont présents à Évreux, à l'écart du centre-ville :

- Site Natura 2000 « Vallée de l'Eure »
- Arrêtés Protection de Biotope « Forêt communale d'Évreux »
- Forêt de Protection « La forêt d'Évreux et ses massifs périphériques »
- Espace Naturel Sensible « Les coteaux d'Évreux »
- ZNIEFF de de type I « La Côte Saint-Sauveur et le Bois de Saint-Michel », « Les coteaux d'Argence-Censurière à Nétreville », « Le Bois de Morsent - la vallée de Morand », « La Forêt d'Évreux, le côteau de Navarre, la route Potier » et « Le vallon de la vallée Trempée »
- ZNIEFF de type II « La forêt d'Évreux »

Dans le centre-ville, les milieux naturels intéressants sont :

- **Zones humides** et Milieux Prédisposés à la Présence de Zones Humides
- Eléments de la **trame verte** (végétation urbaine) **et bleue** (Iton)

VII.2. Objectifs de l'AVAP

L'AVAP d'Évreux repose sur **4 orientations principales**, elles-mêmes déclinées en **21 objectifs stratégiques**.

Ces orientations et ces objectifs exposent la **philosophie d'ensemble** du document, en matière de protection et de mise en valeur du patrimoine architectural, des morphologies urbaines, des paysages et de trame verte et bleue.

Le chapitre suivant (« VIII. Justification des dispositions de l'AVAP ») présente la traduction règlementaire de ces objectifs, c'est-à-dire leur mise en œuvre effective en tant qu'outils de contrôle des travaux dans le Site Patrimonial Remarquable.

VII.2.1. Orientation n°1 : Délimiter le Site Patrimonial Remarquable, vitrine de la ville d'Évreux

Le principe d'intervention patrimoniale retenu pour la ville d'Évreux repose sur l'**association entre l'AVAP**, instituée sur un secteur centre-ville restreint et très protégé, et une **protection des abords** (périmètre de protection des abords) plus large sous contrôle complémentaire.

VII.2.1.1. Objectif n°1 : Délimiter un Site Patrimonial Remarquable autour du centre-ville, vitrine de la ville d'Évreux

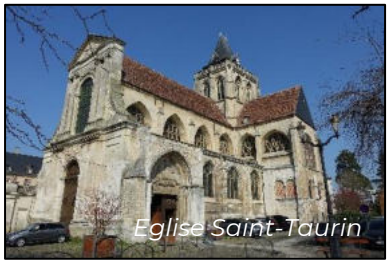
Le centre-ville d'Évreux fait partie des beaux centres-villes du département. La **richesse de son patrimoine** et l'**élégance de ses rues** constituent les principaux ressorts de son **attractivité**.

Le périmètre de l'AVAP, ou Site Patrimonial Remarquable, doit faire l'objet d'une **attention renforcée**, afin de préserver et renforcer cette fonction vitrine.

La particularité de la ville d'Évreux, et notamment de son centre-ville, est son patrimoine architectural couvrant 2000 ans d'histoire, avec des vestiges gallo-romains et médiévaux, des immeubles traditionnels (du XV[e] au début du XX[e] siècle) et l'architecture de la Reconstruction.

La cathédrale et l'évêché

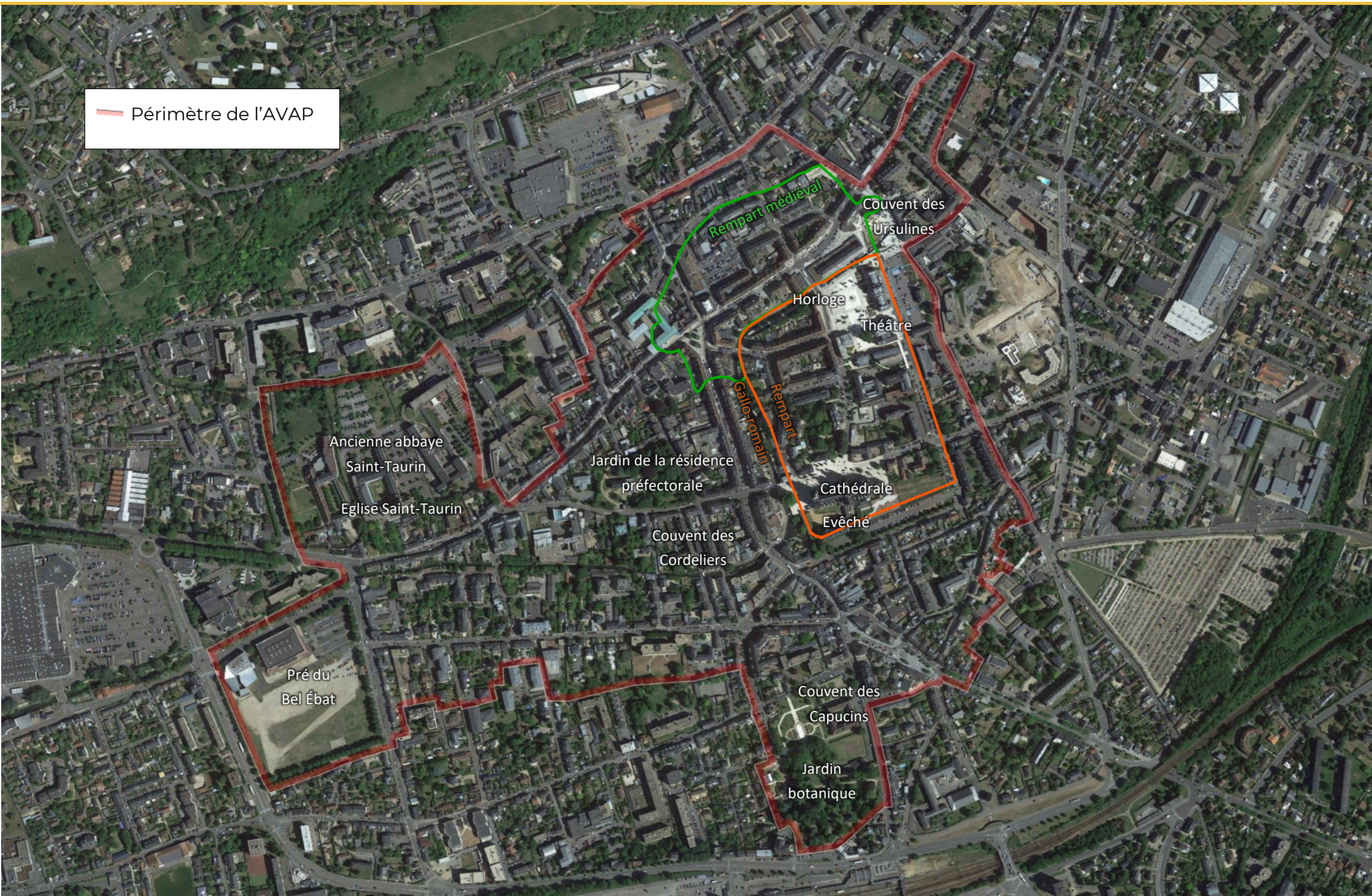
Le périmètre retenu pour l'AVAP englobe le **rempart tardo-antique** et le tracé de l'**ancien rempart médiéval** du bourg Saint-Pierre. Il comprend les édifices religieux du centre (cathédrale, abbaye Saint-Taurin, couvents des Capucins, des Ursulines et des Cordeliers). Sont également inclus les îlots de la Reconstruction, les derniers grands espaces de respiration (pré du Bel Ébat, le Jardin Botanique, parc de l'abbaye Saint-Taurin et jardin de la résidence préfectorale), ainsi que les secteurs de jonction entre ces espaces.


Eglise Saint-Taurin

Promenade de l'Iton

Place du Général de Gaulle

Surface totale : 77,44 hectares

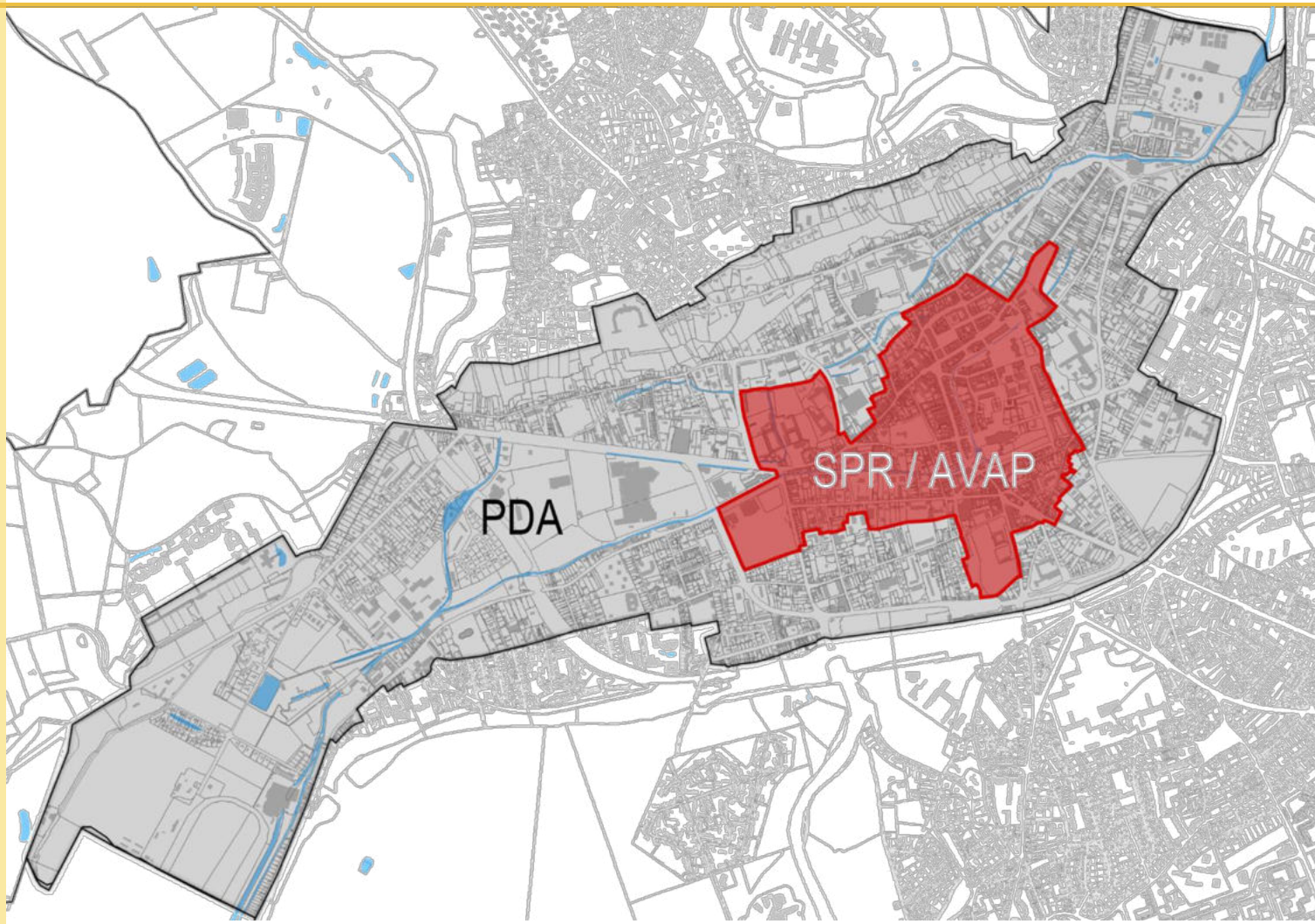

Périmètre de l'AVAP
Rempart médiéval
Couvent des Ursulines
Horloge
Théâtre
Gallo-romain
Rempart
Ancienne abbaye Saint-Taurin
Eglise Saint-Taurin
Jardin de la résidence préfectorale
Cathédrale
Evêché
Couvent des Cordeliers
Pré du Bel Ébat
Couvent des Capucins
Jardin botanique

VII.2.1.2. Objectif n°2 : Compléter le Site Patrimonial Remarquable par un périmètre délimité des abords

En complément à l'AVAP, le périmètre délimité des abords (PDA) permet une **protection souple des espaces de transition** entre le centre historique et le reste de la ville.

L'AVAP remplace les servitudes des abords des monuments historiques à l'intérieur de son périmètre (dit site patrimonial remarquable). Le PDA permet d'adapter le périmètre de protection « hors AVAP », en remplaçant les rayons de 500m résiduels (c'est-à-dire sortant du SPR) par une emprise cohérente, adaptée au site et à ses enjeux.

Le PDA concerne les protections des abords hors SPR des monuments historiques du centre-ville, du Petit Château de Navarre et de la Maladrerie de Gravigny.



Emprise du SPR et du PDA

VII.2.1.3. Objectif n°3 : Préserver les espaces de respiration urbaine

Le Site Patrimonial Remarquable est un secteur très dense et fortement minéralisé.

Pourtant il renferme des espaces non artificialisés indispensables à la **respiration du tissu urbain et très appréciés des Ebroïciens** :

1. **Pré du Bel Ébat** (lieu de manifestation, de promenade, dernier site de la guillotine)
   A préserver dans le cadre d'un équilibre entre son caractère naturel et l'évolution de ses fonctions d'accueil du public (notamment : équipements sportifs et culturels)

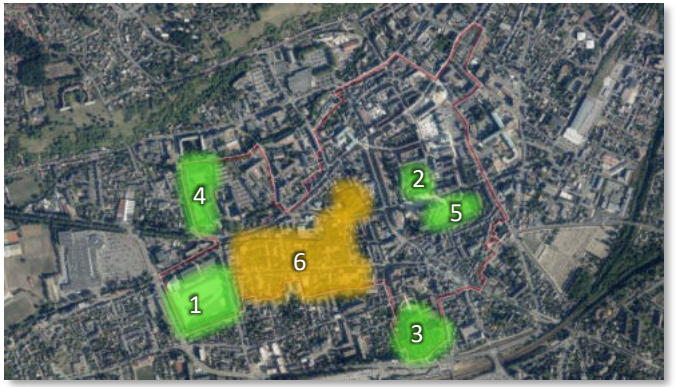
2. **Square Delaunay**

3. **Jardin botanique** (ancien jardin du couvent des Capucins)
   A préserver dans le cadre d'un équilibre entre son caractère naturel et l'évolution de ses fonctions d'accueil du public (notamment : serre et ancien couvent)

4. **Parc de l'ancienne abbaye Saint-Taurin** (sols protégés au titre des monuments historiques)

5. **Jardins de l'Evêché**

6. **Parcs et jardins de grandes propriétés** (autour des belles demeures de la rue Victor Hugo, parc de la résidence préfectorale, etc.)



VII.2.1.4. Objectif n°4 : Ajuster les exigences de protection selon le contexte

Le Site Patrimonial Remarquable n'est pas uniforme, mais englobe des immeubles et des espaces non bâtis d'une grande variété.

L'AVAP fait le choix de ne délimiter qu'un seul secteur définissant des **règles générales applicables à l'ensemble des travaux**, complétées par des **prescriptions ajustées selon le contexte** (travail par trames graphiques) :

7. Modulation selon l'intérêt des constructions
8. Adaptation au style architectural
9. Prise en compte des vestiges archéologiques
10. Protection de la trame naturelle et de la trame jardinée
11. Etc.

Les grands principes de protection et leurs ajustements au contexte sont détaillés dans l'orientation n°2 : « Protéger et mettre en valeur les patrimoines bâtis ».

VII.2.2. Orientation n°2 : Protéger et mettre en valeur les patrimoines bâtis

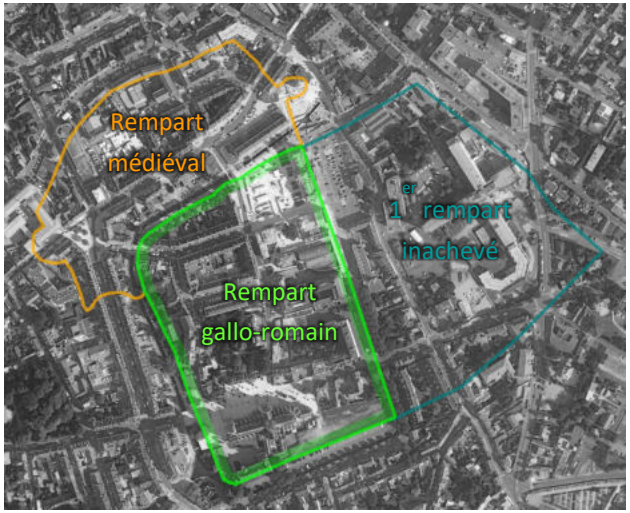
La ville d'Évreux, forte d'une histoire remontant à l'antiquité, est marquée par la présence d'un **patrimoine très diversifié**, mariant en un même lieu des vestiges gallo-romains, des constructions traditionnelles (du XV^{e} au début du XX^{e} siècle) et des immeubles de la Reconstruction.

Le centre-ville est également riche des **traces indirectement visibles** de son histoire : présence de vestiges archéologiques en sous-sol, tracé antique ou médiéval de ses rues, morcellement du parcellaire en lanière typique du moyen-âge (même s'il a été en grande partie recomposé lors de la Reconstruction).

VII.2.2.1. Objectif n°5 : Continuer à renforcer la lisibilité des vestiges du rempart gallo-romain et des traces de l'enceinte médiévale

L'AVAP doit concourir à la préservation et à la mise en valeur des vestiges qui ont traversé les siècles jusqu'à nous. En particulier, les **remparts de la ville** font l'objet d'une attention toute particulière, car ils rappellent l'empreinte historique de la cité :

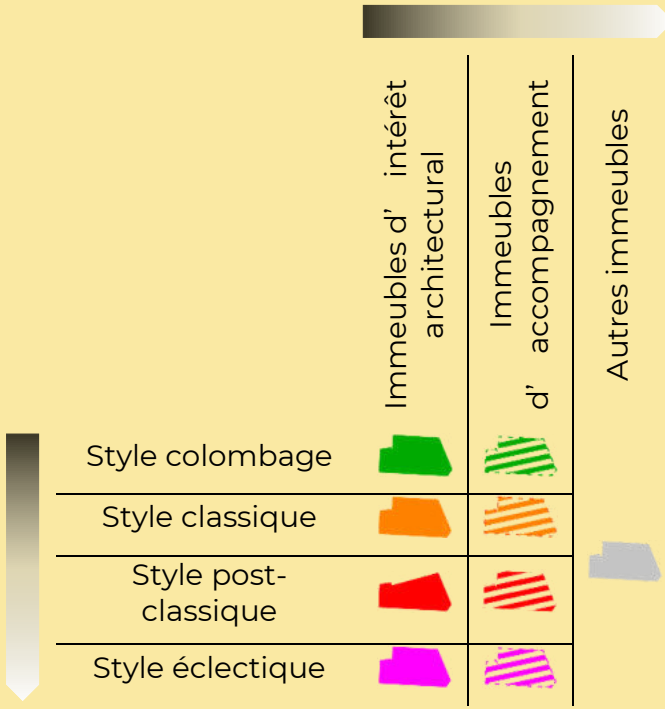
- Le **rempart gallo-romain**, formé d'un fossé en eau, d'un mur de 7 à 8m de hauteur et d'un agger, pour une largeur de 15 à 20m environ.
- Le **1er rempart inachevé** (époque gallo-romaine), non visible en surface, à l'est du centre-ville vers le quartier Saint-Louis.
- Le **rempart médiéval**, non visible en surface, dans le bourg Saint-Pierre.



Les parties visibles du rempart gallo-romain doivent être conservées et mises en valeur. Les parties non visibles constituent des vestiges archéologiques, auxquels il devra être fait attention à l'occasion de tous travaux.

VII.2.2.2. Objectif n°6 : Protéger les immeubles traditionnels, en tenant compte de leur intérêt patrimonial et de leur typologie

Les immeubles traditionnels sont repérés selon une grille **croisant intérêt patrimonial et typologie architecturale** :



Intérêt patrimonial :

Les **immeubles d'intérêt architectural** sont repérés pour les qualités architecturales et patrimoniales. **Peu dénaturés**, ils sont les représentants les plus expressifs du savoir-faire architectural local et sont les repères de l'**image de la ville**.

Les **immeubles d'accompagnement** sont des constructions d'**assez bonne qualité**, qui par leur **importance** et leur **nombre**, créent la valeur d'ensemble du site.

Les dispositions d'origine devront être maintenues à l'occasion de tous travaux portant sur les parties extérieures des immeubles d'intérêt architectural et des immeubles d'accompagnement (elles seront rétablies si elles ont été altérées).

Les modifications peuvent être autorisées à condition d'utiliser un répertoire architectural compatible avec celui du bâtiment d'origine.

Les travaux portant sur les immeubles d'intérêt architectural feront toutefois l'objet de prescriptions règlementaires plus strictes (soin général apporté aux travaux, nature des matériaux, mise en œuvre, etc.).

Exemples d'immeubles d'intérêt architectural et d'immeubles d'accompagnement dans la rue du Docteur Guindey :

Style architectural :

A partir des typologies décrites dans le diagnostic, l'AVAP définit 4 grands styles architecturaux, permettant de décliner les prescriptions règlementaires selon les modes constructifs et l'aspect général des immeubles :

Typologies bâties (diagnostic)	Styles architecturaux (règlement)
Maison boutique	**Maison à colombage**
Maison de ville	**Style classique**
Hôtel particulier	
Immeuble de ville	
Immeuble de rapport	
Maison bourgeoise	**Style post-classique**
Villa bourgeoise	
Pavillon	**Style éclectique**
Villa art-déco	

MAISON A COLOMBAGE

Rue de la Petite Cité

Les immeubles à **pan de bois apparents**, emblématiques de l'identité normande, ponctuent le Site Patrimonial Remarquable, quoique leur nombre reste relativement limité.

A Évreux, les plus anciens remontent au **XV^e siècle** ; les constructions plus anciennes datant du moyen-âge ont été détruites avant le XX^e siècle. La construction en colombage apparent a perduré jusqu'au moins le **XVII^e siècle** (au-delà, il a continué à être utilisé, mais était recouvert d'enduit).

Ces immeubles sont le plus souvent édifiées sur un parcellaire en lanières étroites, issu du moyen-âge, et comportent un ou deux niveaux droits.

Il est probable que des façades de ce type sont cachées sous des enduits modernes, et sont très difficilement identifiables.

STYLE CLASSIQUE

Rue de Verdun

Ces immeubles, très nombreux à Évreux, ont été construits sur une période débutant au **XVII^e siècle** et s'étirant jusqu'au **début du XIX^e siècle**.

Ils sont caractérisés par la recherche de **compositions symétriques** et de proportions rationnelles. Les façades sont organisées en **travées régulières**, percées d'ouvertures plus hautes que larges. Les parties pleines (murs) prédominent sur les parties vides (fenêtres et portes). La taille des baies et la hauteur des étages vont diminuant vers le haut.

Les façades sont maçonnées en briques (plus rarement en brique et pierre), le plus souvent **enduites**. Le pan de bois continue d'être utilisé, mais il est toujours masqué sous un enduit plâtre et chaux.

STYLE POST-CLASSIQUE

Boulevard Adélaïde et Jules Janin

Rue Victor Hugo

Ce courant architectural, apparu vers le **milieu du XIX^e siècle**, est également très présent à Évreux.

Il est toujours marqué par une rigueur formelle, les façades étant organisées en **trames régulières**.

Rue Joséphine

Ces immeubles diffèrent des précédents (style classique) essentiellement par le matériau : la brique rouge est associée à la brique jaune, ou forme des chaînages encadrant des panneaux enduits. Le style post-classique est caractérisé par cette **bichromie**, ainsi que par le **jeu des modénatures**, appareillages et décorations destinées à mettre en valeur la façade et ses occupants.

STYLE ECLECTIQUE

Ces immeubles prennent pour référence, en les mélangeant, des **styles d'époques antérieures** ou des **particularités régionales**. On note une importante **recherche dans les matériaux** (brique, brique vernissée, pierre, enduit, bois, métal, etc.).

Les façades et les toitures se **complexifient** davantage, avec un jeu parfois assez poussé sur les modénatures, les percements, la mise en œuvre de Mansards, de lucarnes ouvragées, d'épis de faîtage, etc.

Rue de Verdun – inspiration Art Déco

Rue Dubais – inspiration Néo-normande

VII.2.2.3. Objectif n°7 : Préserver et mettre en valeur le patrimoine de la Reconstruction

Les immeubles de la Reconstruction sont repérés selon deux niveaux :

- Immeubles de la Reconstruction d'intérêt
- Immeubles de la Reconstruction d'accompagnement

Immeubles de la Reconstruction d'intérêt :

Les **immeubles de la Reconstruction d'intérêt** sont repérés en premier lieu pour leurs qualités architecturales et patrimoniales intrinsèques. A ce titre, on retrouve de nombreux immeubles dits de compositions « en bandes verticales », « art déco », « style 40 » et « néo-gothique » (catégories définies par l'étude du CAUE sur la Reconstruction d'Évreux).

Certains immeubles d'architecture plus ordinaire sont toutefois relevés au rang d'immeubles de la Reconstruction d'intérêt, en raison de leur relation à leur environnement, et en particulier leur participation au voisinage bâti des monuments historiques. C'est par exemple le cas des deux îlots faisant face à la cathédrale.

Les dispositions d'origine des immeubles de la Reconstruction d'intérêt devront être maintenues à l'occasion de tous travaux portant sur leurs parties extérieures. En particulier, les modénatures de belle qualité seront maintenues. Les modifications peuvent être autorisées à condition d'utiliser un répertoire architectural compatible avec celui du bâtiment d'origine.

Immeubles de la Reconstruction d'accompagnement :

Les **immeubles de la Reconstruction d'accompagnement** présentent une architecture plus simple que les précédents, plus standardisée, moins emblématique de l'image de la ville reconstruite.

Ils sont **plus malléables aux transformations** (ravalements, remplacement des menuiseries, pose d'isolation par l'extérieur).

Attention, lorsqu'ils s'inscrivent dans des **alignements bâtis**, ce qui est souvent le cas, la **régularité des trames** devra être préservée (lignes d'égouts, bandeaux filants, trames de percements, recoupement par les cheminées et les pignons débordants, etc.).

VII.2.2.4. Objectif n°8 : Encourager une évolution qualitative des immeubles ordinaires

Pour les autres immeubles, c'est-à-dire non catégorisés « immeubles d'intérêt » ou « immeubles d'accompagnement », l'AVAP veillera à ce que les modifications contribuent globalement à une **amélioration de leur aspect** et leur relation au site.

VII.2.2.5. Objectif n°9 : Garantir l'inscription des constructions nouvelles en harmonie avec leur contexte urbain et paysager, tout en incitant à la constitution d'un patrimoine contemporain

Si l'enjeu principal de l'AVAP est évidemment l'encadrement des travaux sur les constructions anciennes, celle-ci règlemente également les constructions neuves.

Pour les constructions nouvelles, l'AVAP distingue :

- L'architecture « d'imitation »
- L'architecture contemporaine « d'interprétation » des architectures traditionnelles
- L'architecture « d'innovation » résolument plus contemporaine

La production publique a permis de **belles réalisations contemporaines** ces dernières années, qui pourraient « essaimer » aux autres destinations constructives (commerces, bureaux, habitat).

Opérations de référence pour l'architecture contemporaine :

Médiathèque, extension du théâtre, nouveau palais de justice, antenne universitaire Tilly, église Saint-Michel, etc.

VII.2.2.6. Objectif n°10 : Encourager l'amélioration des performances énergétiques du bâti ancien

Le centre-ville d'Évreux est densément construit et les possibilités d'y édifier de nouveaux immeubles sont très limitées. C'est donc sur le **bâti ancien** que doivent porter les efforts d'amélioration des performances énergétiques, afin de **participer à la lutte contre le changement climatique**.

Ces travaux doivent être poursuivis en maintenant deux priorités :

- Les interventions ne doivent **pas dénaturer les bâtiments**, ni nuire à l'image de la ville.
- Les travaux engagés ne doivent **pas créer de pathologies** dans le bâti.

Une bonne intervention améliorera les performances thermiques et le confort, en respectant l'environnement et la valeur patrimoniale du bâtiment, quand une intervention malheureuse altèrera les qualités anciennes pour un résultat contestable et inutilement couteux.

Cas des constructions traditionnelles :

Le bâti ancien (hors Reconstruction) présente généralement une **excellente inertie thermique** et un comportement **hygrothermique** qu'il est nécessaire de respecter lors de tout projet d'amélioration des performances énergétiques, afin d'éviter la création de pathologies. Les travaux devront prendre en compte et conserver les mécanismes d'évacuation de l'humidité des structures anciennes.

Cas des immeubles de la Reconstruction :

Pour les immeubles de la Reconstruction, qui comptent parmi les plus énergivores du parc ébroïcien, il convient de distinguer ceux présentant une architecture et des parements de belle facture et/ou spécifiques, dont les façades ne devront pas être transformées, de ceux plus ordinaires, pour lesquels les travaux d'isolation pourraient aller jusqu'à la pose d'une isolation thermique par l'extérieur.

Voir objectif n°7 : « Préserver et mettre en valeur le patrimoine de la Reconstruction ».

VII.2.2.7. Objectif n°11 : Encadrer l'installation des dispositifs de production d'énergies renouvelables

L'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables ne devra **pas altérer l'aspect des façades et des toitures**, ni nuire à la **qualité urbaine des espaces publics** (rues et places).

Les éoliennes, y compris les petites installations urbaines, ne sont pas compatibles avec la qualité patrimoniale du site.

Les panneaux solaires, pompes à chaleur et climatiseurs devront être installés de manière discrète, voire être entièrement dissimulés en cas d'enjeu patrimonial fort (par exemple, lorsque l'immeuble participe au voisinage bâti des monuments historiques). Ils ne devront pas dénaturer l'image patrimoniale de la ville.

D'une manière générale, tous les éléments techniques (cheminées, entrées d'air neuf, etc.) seront intégrés au volume de la construction ou installés le plus discrètement possible (lorsque la pose en extérieur est nécessaire).

VII.2.3. Orientation n°3 : Valoriser les espaces non bâtis et les milieux naturels

La qualité du Site Patrimonial Remarquable d'Évreux tient autant à la qualité de son patrimoine architectural qu'à la **richesse de ses patrimoines non bâtis** : places publiques, parcours de l'Iton à travers la ville, trame verte urbaine, clôtures remarquables et petits éléments du patrimoine, etc.

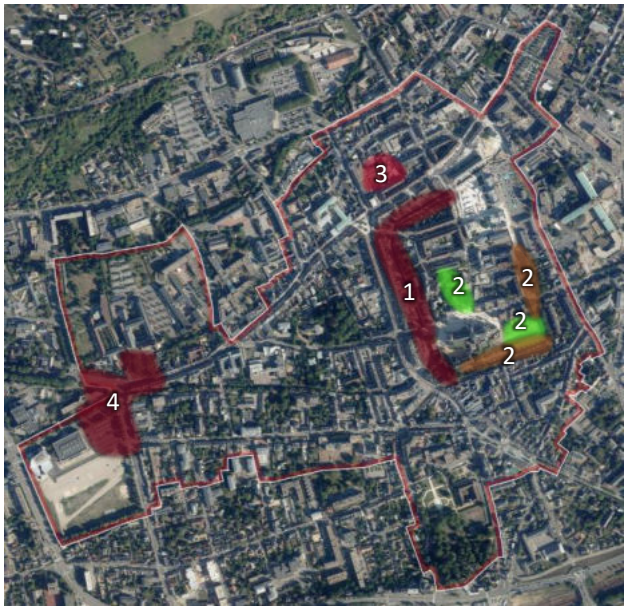
VII.2.3.1. Objectif n°12 : Poursuivre l'embellissement des places du centre et de l'espace public

Ces dernières années, la ville d'Évreux s'est lancée dans une **ambitieuse campagne de reconquête des espaces publics**, avec la requalification de la place du Général de Gaulle, du parvis de la cathédrale, des jardins de l'Evêché, de la place Sepmanville, etc.

Ces interventions seront répétées de manière à continuer l'embellissement de la ville, favoriser l'animation urbaine, révéler le patrimoine architectural et renforcer la trame verte et bleue.

Les principaux **espaces à enjeu** dans le Site Patrimonial Remarquable sont :

1. La promenade de l'Iton, avec la question du traitement des « arrières » des immeubles de la Reconstruction.
2. Le square Delaunay, le potager de l'Evêché, le boulevard Chambeaudouin, le parking de l'Espringale et l'allée des Soupirs, à affirmer dans leur relation avec la cathédrale.
3. La place Georges Clémenceau, très marquée par la présence de l'automobile aujourd'hui.
4. L'avenue Foch, lien entre le pré du Bel Ébat et Saint-Taurin.



VII.2.3.2. Objectif n°13 : Protéger les vues sur la ville depuis les parcours dominants des coteaux

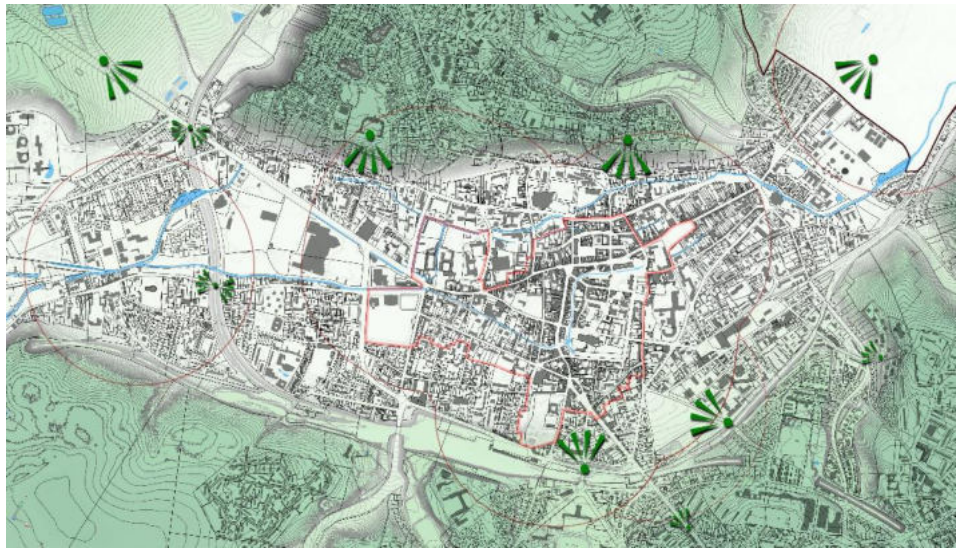
Le centre historique d'Évreux, lové dans la vallée entre deux coteaux, est très visible depuis ces derniers. C'est particulièrement vrai depuis le coteau abrupt de Saint-Michel, qui ouvre de **vastes panoramas embrassant l'ensemble de la ville**.

Dans cette configuration, l'architecture des immeubles doit soigner les façades en élévation, mais également les toitures (5ème façade).

Les principes retenus pour l'AVAP sont :

- Veiller à la préservation de l'homogénéité des couleurs dominantes et des matériaux des toitures.
- Limiter la hauteur des constructions, respectant l'émergence de la cathédrale.
- Utiliser les masses végétales des espaces publics et privés plantés en habillage de la ville (protection et développement de la trame verte urbaine).

La ville au fond de la vallée



Vue depuis le panorama de Saint-Michel

VII.2.3.3. Objectif n°14 : Conserver les vues sur les coteaux Saint-Michel et La Rochette depuis la vallée

A l'inverse, l'implantation du bâti et l'orientation des rues ouvrent quelques **vues intéressantes vers les coteaux Saint-Michel et La Rochette, depuis le centre-ville**.

L'AVAP a pour objectif de conserver les fenêtres visuelles vers les coteaux. A cette fin, la hauteur des constructions pourra être limitée.

La place du Général de Gaulle, avec le coteau en arrière-plan

VII.2.3.4. Objectif n°15 : Protéger la trame verte urbaine

Évreux possède un fort beau patrimoine végétal permettant la **structuration du paysage urbain**, à protéger :

- **Arbres isolés remarquables** (érable du théâtre, platane du parvis de la cathédrale, etc.).
- **Alignements d'arbres** (platanes de l'avenue du Maréchal Foch, place Dupont de l'Eure, etc.).
- **Parcs paysagers** (quartier Victor Hugo, résidence préfectorale).
- **Espaces publics** (jardin botanique, square Delaunay).

Erable devant le théâtre

Platane du parvis de la cathédrale

Platanes de l'avenue du Maréchal Foch

VII.2.3.5. Objectif n°16 : Valoriser le parcours de l'Iton

La **réappropriation du lien avec l'Iton** a été une des grandes réussites de la Reconstruction du centre d'Évreux. L'AVAP encourage la mise en valeur des **berges** :

- Naturelles, en veillant à la qualité de la ripisylve.
- Artificielles, en protégeant le petit patrimoine lié à l'eau (lavoirs, vannes, passerelles, emmarchements ...).

Le croisement des cheminements et du passage de l'Iton dans la ville génère des vues sur des façades « arrières », dont l'aspect mérite globalement d'être amélioré, sans pour autant nier le statut de ces espaces servants (promenade Robert de Flocques).

Lorsque cela est possible, l'AVAP encourage la réouverture des bras d'eau (opération de référence : place Sepmanville).

VII.2.3.6. Objectif n°17 : Stimuler la renaturation de la ville pour développer la trame verte et bleue (espaces verts, rapport à l'eau)

Le Site Patrimonial Remarquable est un secteur très dense et fortement minéralisé.

Les **« poches » de nature** déjà présentes (pré du Bel Ébat, jardin botanique, parcs et jardins de grandes propriétés) sont très appréciées des Ebroïciens grâce à la **diversité des services** qu'elles apportent : valeur paysagère, culturelle, participation à la trame verte et bleue urbaine, lutte contre les inondations, dépollution des eaux, usages récréatifs, sportifs, atténuation de l'effet des îlots de chaleur urbains, etc.

L'objectif est d'**accroître la place du végétal et de l'eau** à l'occasion des interventions futures sur les espaces publics (opérations de référence : jardins de l'évêché, place Sepmanville) : remodeler l'espace pour donner plus de place à la nature, désartificialiser des stationnements, des cours d'écoles, des cœurs d'îlots, favoriser l'agriculture urbaine, créer des plinthes végétales en pied d'immeubles, « ré-ombrager » la ville, etc.

Exemples d'opérations (hors Évreux) :

Rouen – Théâtre des Arts

Rouen – Avenue de Bretagne

VII.2.3.7. Objectif n°18 : Protéger les éléments d'interface entre l'espace public et le domaine privé : clôtures remarquables et petits éléments du patrimoine

Les **clôtures maçonnées traditionnelles** (murs en pierre, en briques, ferronneries) et les **portails monumentaux** participent à l'**ambiance des rues**, par leur fonction d'interface entre les espaces publics et privés.

Les clôtures et portails d'intérêt doivent être conservés dans leurs formes et matériaux d'origine. En cas d'édification de nouvelles clôtures, celles-ci devront être réalisées conformément aux modèles traditionnels.

En outre, le Site Patrimonial Remarquable abrite une **multitude de petits éléments du patrimoine**, dont la présence « enchante » la ville : **lavoirs**, **glacière** du Jardin Botanique, **statues** incrustées dans les façades, **fresques** murales, **fontaines**, etc. Ces petits éléments sont repérés et protégés par l'AVAP.

VII.2.3.8. Objectif n°19 : Harmoniser et qualifier les vitrines commerciales

La **vitalité commerciale** de la ville est intimement liée à la **qualité de son patrimoine architectural** et à l'**aménité de ses espaces publics**.

Évreux, ville commerçante (ici, au début du XXe siècle)

L'AVAP doit participer à l'affirmation d'une image de ville dynamique, grâce aux actions suivantes :

- Intégrer le commerce dans le paysage des rues et des places du centre (notion d'ambiance commerciale).
- Promouvoir une conception des vitrines (devantures et enseignes) en cohérence avec les immeubles support, qu'ils appartiennent au patrimoine traditionnel ou au patrimoine de la Reconstruction.
- Exiger le recours à des matériaux de qualité.
- Rechercher une unité visuelle des linaires commerciaux.

L'AVAP se pose en complémentarité du règlement local de publicité, qui encadre les publicités et les enseignes (RLPi d'Évreux Portes de Normandie, élaboré en parallèle de l'AVAP).

VII.2.4. Orientation n°4 : Déployer des politiques d'accompagnement à l'AVAP

Ce dernier chapitre a pour vocation d'exposer les objectifs complémentaires à l'AVAP, destinés à **renforcer l'action patrimoniale sur le centre-ville**.

VII.2.4.1. Objectif n°20 : Faire reconnaître la valeur du patrimoine ébroïcien

Comme de nombreuses villes reconstruites après-guerre, Évreux a longtemps souffert d'un déficit d'image.

Depuis quelques années, le regard a évolué et la ville assume la contribution de la Reconstruction à son histoire.

L'objectif est de poursuivre la **réconciliation des Ebroïciens avec l'architecture de leur ville**, en capitalisant sur le regain d'intérêt du public pour la protection du patrimoine et les spécificités de la Reconstruction néo-régionaliste. La mise en place d'un label pourrait être un élément moteur de cette reconnaissance.

Labels cibles pour le centre-ville d'Évreux :

- « Ville et Pays d'art et d'histoire »
- « Patrimoine de la Reconstruction »

PATRIMOINE DE LA RECONSTRUCTION EN NORMANDIE

VILLES & PAYS D'ART & D'HISTOIRE

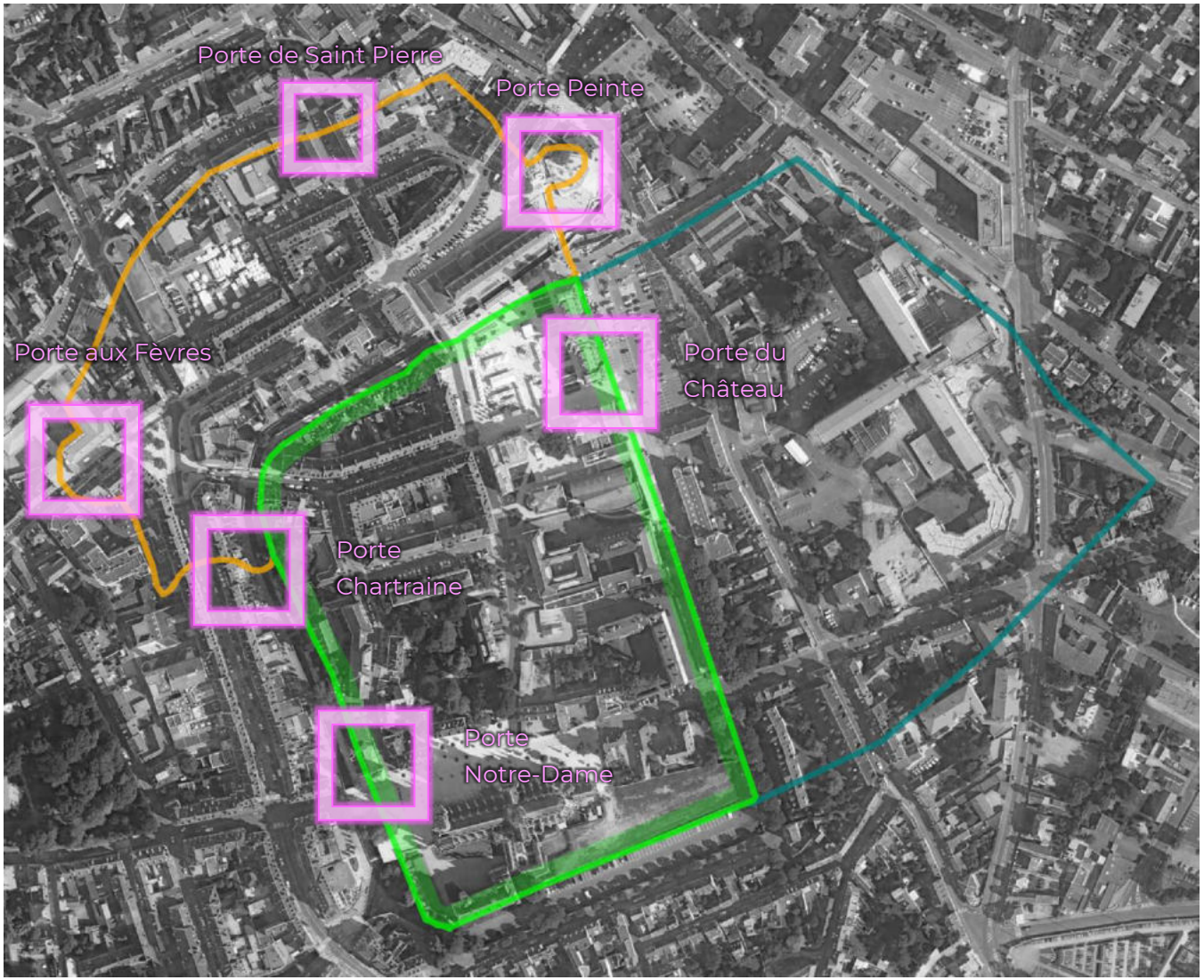
Note : la ville d'Évreux a été labellisée « 4 Fleurs » en 2021.

Il s'agit d'un label récompensant l'engagement en faveur de l'amélioration de la qualité de vie et la stratégie globale d'attractivité mise en place à travers le fleurissement, le paysage et le végétal.

VII.2.4.2. Objectif n°21 : Matérialiser les entrées dans le Site Patrimonial Remarquable

L'objectif est de **marquer visuellement les entrées dans la ville historique**, au niveau des anciens remparts et/ou du périmètre du SPR, grâce à un ensemble d'actions sur les espaces publics :

- Signaler l'emplacement des anciens remparts et des portes de la ville (opération de référence : requalification de la place Sepmanville, avec un aménagement signalant l'ancienne porte de l'enceinte médiévale, dite Porte Peinte).
- Mise en place d'une signalétique dédiée (panneaux d'information, totems liés à un label historique, etc.).
- Jeu dans le traitement de l'espace public (revêtement de la chaussée, mobilier, etc.).
- Soin particulier des bâtiments présents aux entrées du centre ancien.



VIII. Justification des dispositions de l'AVAP

VIII.1. Préambule

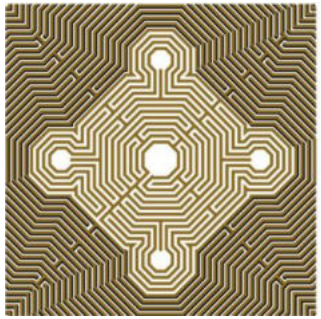
Avec la création de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine, l'agglomération Évreux Portes de Normandie et la ville d'Évreux portent une ambition forte pour le centre-ville.

Si les protections antérieures (sites classés et édifices protégés au titre des monuments historiques) avaient permis une bonne maîtrise des évolutions du site, l'AVAP va définir un **nouveau cadre de référence pour la protection et la mise en valeur du patrimoine** bâti, du patrimoine naturel, des paysages, des vestiges archéologiques, etc.

L'AVAP énonce des dispositions de gestion pour une évolution qualitative du Site Patrimonial Remarquable, qui s'imposeront à tout porteur de projet. L'ambition est de **protéger et de valoriser l'identité du patrimoine local**.

L'objectif est très concret. Une fois le document approuvé, l'AVAP sera annexée au PLUi-HD d'Évreux Portes de Normandie, en tant que servitude d'utilité publique. Elle constituera une sorte de **« filtre » portant sur la qualité urbaine, paysagère et architecturale dans le Site patrimonial remarquable, s'ajoutant aux dispositions du PLUi-HD**. Une fois l'AVAP approuvée, l'accord de l'architecte des bâtiments de France et l'accord de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme s'appuieront sur ce document.

L'AVAP incarne la « vision patrimoniale » de l'agglomération Évreux Portes de Normandie et de la ville d'Évreux, partagée par l'architecte des bâtiments de France, ce qui est un gage de durabilité et de pertinence de la règle. En effet, l'AVAP fixe « **les règles du jeu** » pour que chaque porteur de projet soit en mesure d'évaluer les capacités de mise en valeur et d'évolution de son patrimoine, et ce, sur du long terme (le règlement de l'AVAP est ciblé, modifiable et révisable, mais n'est pas soumis aux fréquentes modifications ou révisions du PLU).



SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

VIII.2. Plan de zonage de l'AVAP

VIII.2.1. Périmètre du Site Patrimonial Remarquable

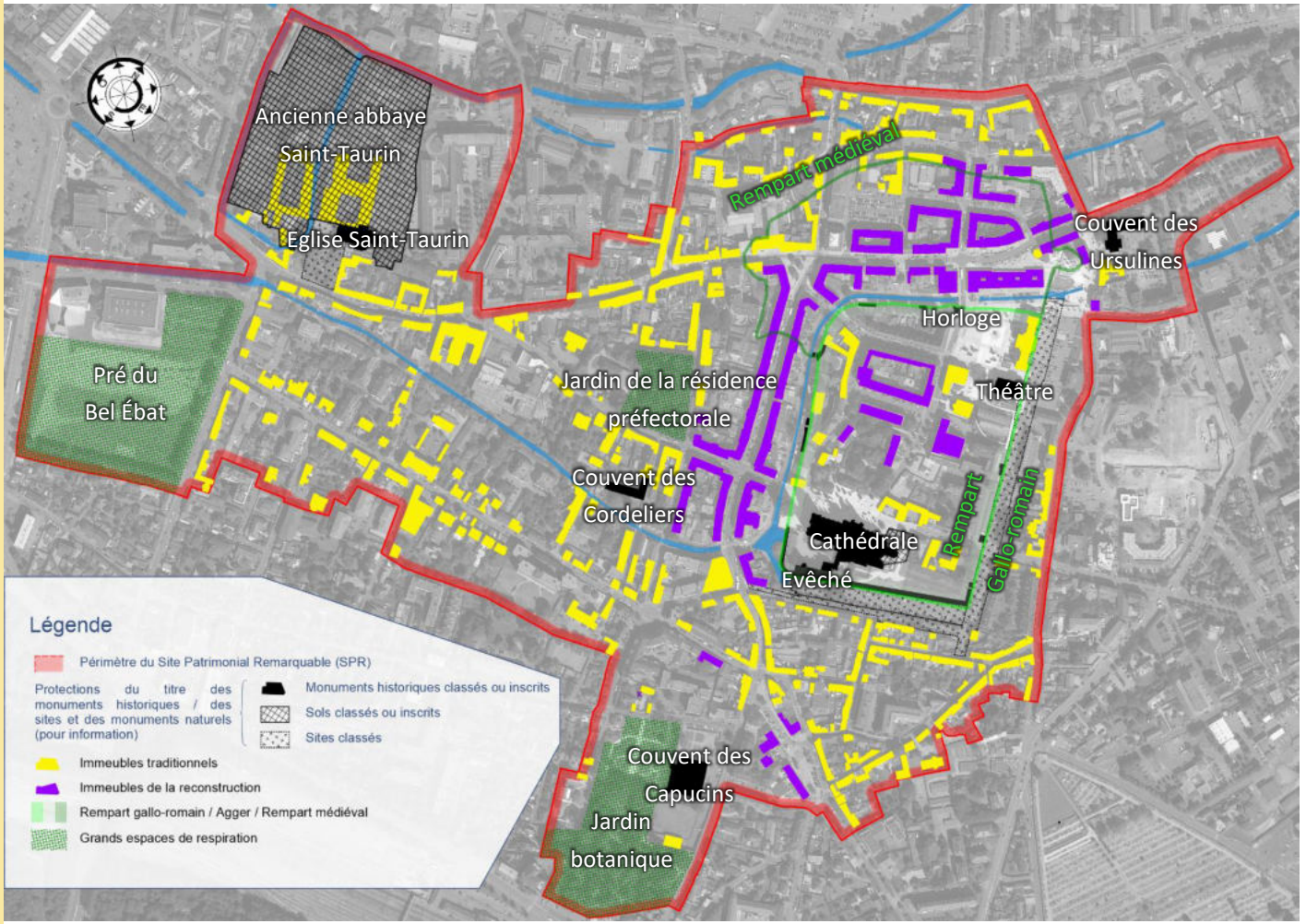
En application de la loi LCAP du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine, les AVAP approuvées sont automatiquement classées en Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Ainsi, le périmètre de l'AVAP est dit « Site Patrimonial Remarquable ».

Le Site Patrimonial Remarquable délimite une emprise de **77,44 hectares**, au sein de laquelle tous les travaux portant sur les parcelles, bâties ou non, et sur les espaces publics sont soumis à autorisation d'urbanisme et à l'accord de l'architecte des bâtiments de France qui s'appuie sur les prescriptions de l'AVAP (article L632-1 du code du patrimoine).

Le Site Patrimonial Remarquable d'Évreux englobe :

- Le rempart tardo-antique ;
- Le tracé de l'ancien rempart médiéval du bourg Saint-Pierre ;
- Les monuments historiques inscrits ou classés, à l'exception du monument aux morts de la guerre 1914-1918, implanté au cœur du cimetière Saint-Louis et de l'ancien Petit Château de Navarre, à l'écart du centre-ville ;
  En particulier, le SPR enferme les édifices religieux du centre (cathédrale, abbaye Saint-Taurin, couvents des Capucins, des Ursulines et des Cordeliers) ;
- Les faubourgs XIX[e] attenants (rue Victor Hugo) ;
- Les îlots de la Reconstruction ;
- Les derniers grands espaces de respiration (pré du Bel Ébat, le Jardin Botanique, parc de l'abbaye Saint-Taurin et le jardin de la résidence préfectorale) ;
- Les secteurs de jonction entre ces espaces.



Le Site Patrimonial Remarquable forme un ensemble cohérent, véritable **vitrine patrimoniale et cœur de l'agglomération d'Évreux**.

Ce Site Patrimonial Remarquable et le Périmètre Délimité des Abords (voir ci-dessous) se substituent à la multiplicité des anciens rayons de protection de 500m autour des monuments historiques.

VIII.2.2. Périmètre Délimité des Abords

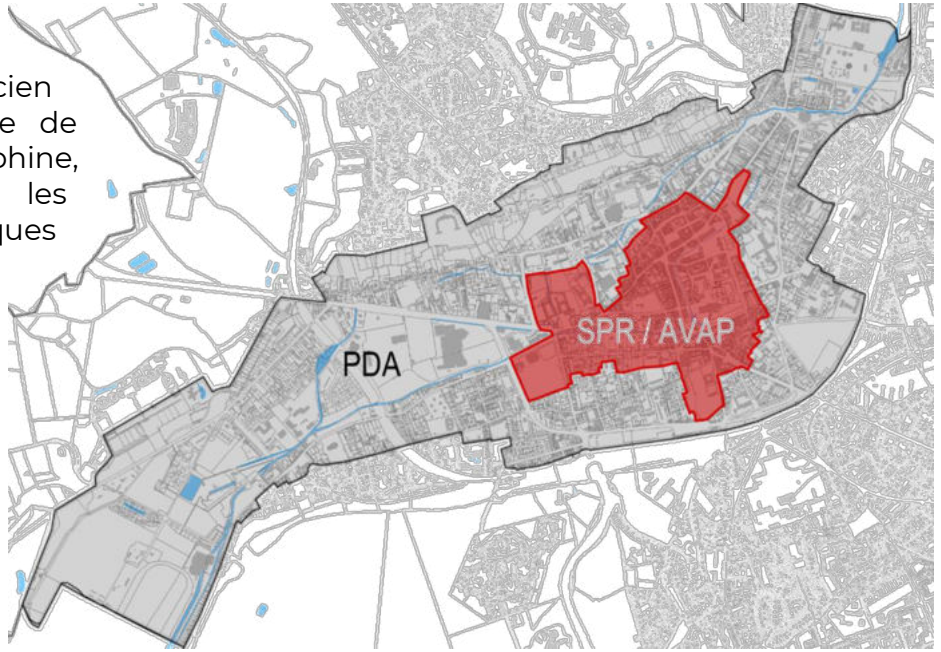
A l'extérieur du Site Patrimonial Remarquable, les servitudes de protection des abords des monuments historiques classés et inscrits continuent de s'appliquer.

Un Périmètre Délimité des Abords (PDA), mis au point en parallèle de l'élaboration de l'AVAP, **remplace les anciens rayons de 500m par un périmètre plus cohérent**, tenant compte des enjeux paysagers et urbains autour du Site Patrimonial Remarquable.

Il est obligatoire d'obtenir l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France pour tout projet susceptible de modifier l'aspect extérieur d'une construction située dans le Périmètre Délimité des Abords (transformation, construction nouvelle, démolition, déboisement). Cet avis est dit conforme car la notion de covisibilité ne s'applique plus dans le Périmètre Délimité des Abords.

A Évreux, le Périmètre Délimité des Abords intègre :

- Le Site Patrimonial Remarquable ;
- Le cimetière Saint-Louis et le monument aux morts de la guerre 1914-1918 (monument historique inscrit hors SPR) ;
- L'ancien Petit Château de Navarre (qui reste un monument historique inscrit hors SPR, même si la construction a été démolie) ;
- L'ensemble de la vallée urbanisée au sud du SPR, jusqu'à la voie ferrée marquant la rupture avec le coteau (Nétreville, le Clos au Duc, le Buisson, la Madeleine, la Poterie) dont l'urbanisation est plus récente ;
- A l'est, le quartier de Navarre, jusque l'enceinte de l'ancien château de Navarre de l'Impératrice Joséphine, l'hippodrome et les bâtiments historiques de l'hôpital ;
- Les faubourgs assurant la liaison entre le centre-ville et le quartier de Navarre (notamment le faubourg de Cambolle) ;
- L'ensemble de la vallée urbanisée au nord du SPR, jusqu'à la première ligne bâtie du coteau Saint-Michel, bien visible depuis le fond de la vallée et fermant l'écrin autour du centre ancien de la ville ;
- Au nord-ouest, le faubourg de Saint-Léger jusqu'aux anciens abattoirs en limite avec la commune de Gravigny, sur laquelle la délimitation d'un Périmètre Délimité des Abords est à l'étude autour de la maladrerie Saint-Nicolas (monument historique inscrit).



VIII.2.3. Découpage en zones

A Évreux, le choix a été fait de ne définir qu'**une seule zone**, et de privilégier un **travail par trames graphiques** traduisant les enjeux de protection de l'AVAP : repérage des immeubles par intérêt, typologies bâties, trame naturelle, trame jardinée, etc.

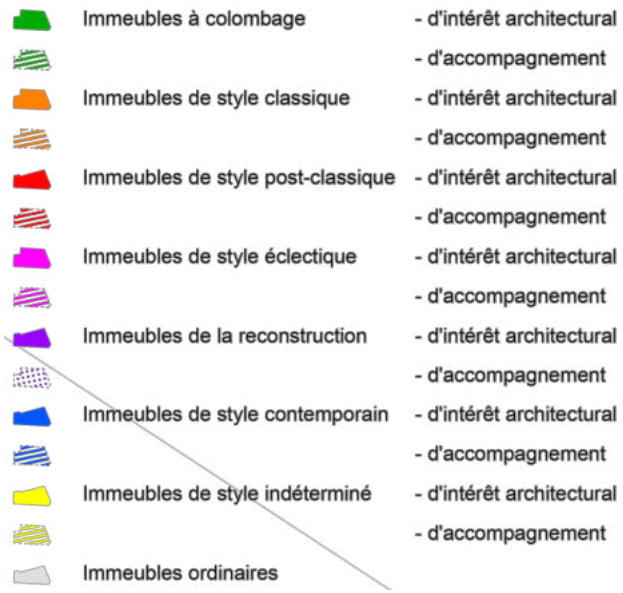
Ce choix est motivé par la volonté :

- D'écrire un document simple et facilement utilisable, aussi bien par les habitants que les services instructeurs ;
- De faciliter la dématérialisation de l'AVAP, avec des données SIG qui peuvent être reliées de manière simple aux prescriptions du règlement écrit.

Les différentes trames graphiques sont détaillées dans les chapitres ci-dessous.

VIII.2.4. Trame de classification des immeubles : intérêt et typologie

Les immeubles situés à l'intérieur de l'AVAP ont reçu une classification basée sur leur style architectural et leur intérêt.



Le **classement selon l'intérêt des immeubles** (« immeubles d'intérêt architectural », « immeubles d'accompagnement » et « immeubles ordinaires ») est utilisée dans le règlement écrit pour la mise en œuvre de **règles plus ou moins fortes, proportionnées selon l'intérêt de l'immeuble** (par exemple : possibilités d'extensions / adjonctions, caractéristiques des menuiseries, etc.).

Le **repérage par style architectural** (style « Colombage », style « Classique », style « Post-classique », style « Éclectique », style « Reconstruction » et style « Contemporain ») est utilisé dans le règlement écrit pour la mise en œuvre de **règles adaptées aux caractéristiques typologiques des immeubles** (par exemple : les modes constructifs – colombage, brique enduite, brique apparente, etc.).

Remarque n°1 : en raison du manque d'accessibilité (immeubles au cœur des îlots) ou parce que les transformations qu'ils ont subies masquent leurs dispositions d'origine, certains immeubles n'ont pas pu recevoir d'appréciation sur leur intérêt architectural ou patrimonial et/ou sur leur typologie (immeubles de style « Indéterminé »). Il conviendra d'apprécier ces immeubles au cas par cas afin de les rapprocher des autres styles, notamment au vu d'un dossier spécifique (photographies anciennes, piquage des façades, etc.).

Remarque n°2 : les monuments historiques classé ou inscrit sont repérés sur le plan de l'AVAP à titre d'information. En effet, en application de l'article L632-3 du code du patrimoine, les immeubles ou parties d'immeubles protégés au titre des monuments historiques ne sont pas concernés par le règlement du PVAP et sont protégés par la législation sur les monuments historiques.

VIII.2.5. Trame archéologique

Le plan de l'AVAP indique la localisation du **rempart gallo-romain**, avec son **agger**, ainsi que celle du **rempart médiéval**.

Rempart gallo-romain / Agger / Rempart médiéval

Le rempart gallo-romain constitue un patrimoine exceptionnel, protégé au titre des monuments historiques.

Les principes suivants sont rappelés dans l'AVAP :

- Les parties visibles du rempart gallo-romain doivent être conservées et mises en valeur ;
- Les parties non visibles constituent des vestiges archéologiques, auxquels il est impératif de faire attention à l'occasion de tous travaux.

VIII.2.6. Trame des perspectives et points de vue

Le plan de l'AVAP identifie les **axes de vue** remarquables **vers les coteaux**, ainsi que les immeubles dont la hauteur est limitée afin de ne pas couper les vues.

Axe de vue remarquable / limitation gabarit de construction

Ces vues vers les coteaux sont une des caractéristiques fortes du centre-ville d'Évreux. Le tracé des rues, leur orientation, les implantations du bâti et leur gabarit ont maintenu des vues vers le coteau Saint-Michel, formant des **horizons verdoyants en arrière-plan de la ville dense**. Ces vues doivent être conservées.

Cela concerne les projets de surélévation des immeubles existants ainsi que les projets de constructions neuves.

VIII.2.7. Trame naturelle

Le plan localise l'emprise de la trame naturelle de l'AVAP.

Trame naturelle

La **trame naturelle** correspond à des terrains dont on cherchera à **conserver le caractère naturel**. Ces poches au sein de l'urbanisation dense forment des espaces de respiration très appréciés par les Ébroïciens. Leur préservation est un contrepoids indispensable au caractère fortement urbanisé du centre-ville, regroupant un nombre élevé de logements, équipements publics, commerces, services et autres activités économiques.

Ces espaces présentent pour la plupart un **caractère historique, culturel ou archéologique** :

- Le jardin botanique est l'ancien jardin du couvent Capucins ;
- Le Pré du Bel Ébat accueille de grandes manifestations ébroïciennes depuis le début du XIX^{e} siècle. Il a été le dernier site de la guillotine ;
- Jardins de l'Evêché contre la cathédrale ;
- Jardins de l'ancienne abbaye Saint-Taurin ;
- Etc.

Aujourd'hui, une grande partie des terrains de la trame naturelle est **accessible au public**. Ce sont des lieux de promenade, de rassemblement, de repos ou d'activités sportives très fréquentés.

Enfin, ces espaces rendent des **services écosystémiques** de premier ordre :

- La perméabilité de leur sol et la présence de végétation sont favorables à la biodiversité ;
- Ces espaces « hors du tumulte de la ville » constituent des refuges pour la faune (réservoirs urbains de biodiversité), tant de jour que de nuit (espaces faiblement éclairés propices à la trame noire) ;
- Ils permettent de lutter contre l'effet d'îlots de chaleur au cœur d'un site très minéralisé (notons toutefois les efforts accomplis par la municipalité ces dernières années pour renaturer la ville, à l'instar des opérations de la place Sepmanville, le long de la promenade de l'Iton, du square Delaunay, etc.) ;
- Ces espaces libres jouent un rôle bénéfique pour la gestion des eaux pluviales et la lutte contre les inondations.

VIII.2.8. Trame jardinée

Le plan localise l'emprise de la trame jardinée de l'AVAP.

Trame jardinée

La **trame jardinée** correspond à des espaces verts, parcs et jardins qui, avec les terrains de la trame naturelle, assurent la **« respiration » du centre-ville**.

Généralement associés à des constructions, ces jardins n'ont pas le caractère entièrement naturel des terrains de la trame naturelle.

Pour autant, ils rendent eux-aussi des **services écosystémiques** fort intéressants :

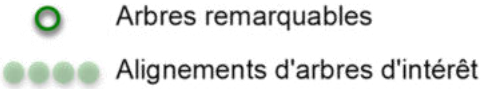
- La perméabilité de leur sol et la présence de végétation sont favorables à la biodiversité ;
- Ils constituent des refuges pour la faune (corridors urbains de biodiversité) ;
- Ils permettent de lutter contre l'effet d'îlots de chaleur ;
- Ces espaces peu imperméabilisés jouent un rôle bénéfique pour la gestion des eaux pluviales et la lutte contre les inondations.

La constructibilité et l'imperméabilisation des sols y sont limitées (avec la mise en œuvre de « coefficients de biotope » destinés à conserver le plus possible ces sols perméables et végétalisés). Ces coefficients sont définis de manière à pondérer les différents types de surfaces et leur intérêt environnemental :

- Coefficient de biotope de 100% pour les surfaces de pleine terre (terre végétale en relation directe avec les strates du sol, avec une profondeur d'au moins 3 m – le passage des réseaux étant admis) ;
- Coefficient de biotope de 50% pour les surfaces perméables végétalisées (surfaces végétalisées et perméables : allées et aires de stationnement en dalles ou pavés engazonnés, espaces verts sur dalle, toitures terrasses végétalisées, etc.) ;
- Coefficient de biotope de 25% pour les surfaces perméables non végétalisées (surfaces non végétalisées mais perméables : allées en gravillon, cheminements en sable stabilisé, terrasses sur plots, panneaux solaires posés au sol, etc.) ;
- Coefficient de biotope de 0% pour les surfaces imperméables (surfaces imperméables pour l'air et l'eau sans végétation : bétons, enrobés, toitures, piscines, etc.).

VIII.2.9. Trame arborée

Le plan localise les arbres et alignements d'arbres remarquables au sein du SPR :

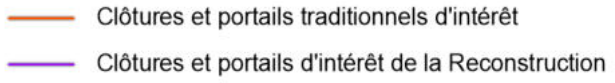


Ces **arbres et alignements d'arbres remarquables sont protégés par l'AVAP.**

Ces trois trames (trame naturelle, trame jardinée et trame arborée) assurent conjointement la préservation du patrimoine végétal remarquable et de sols non artificialisés dans le Site Patrimonial Remarquable, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées.

VIII.2.10. Trame des clôtures

Le plan de l'AVAP identifie les **clôtures remarquables** dont la préservation est exigée. Sauf exception, il s'agit de clôtures donnant sur le domaine public (rues, places, espaces verts).

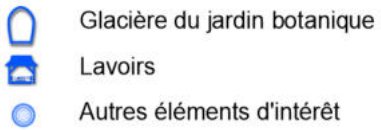


Les clôtures remarquables participent au dessin des rues d'Évreux, notamment pour leur fonction de fermeture des alignements sur rue (lorsque la construction est située en recul).

Elles doivent être protégées et mises en valeur (murs maçonnés, murs-bahuts surmontés de grilles en ferronneries et murs de la Reconstruction, y compris leurs portails et portillons).

VIII.2.11. Trame du petit patrimoine remarquable

Enfin, le plan de l'AVAP identifie les **petits éléments complémentaires du patrimoine** dont la préservation est exigée.



La plupart de ces éléments ne figurant pas sur le cadastre, ce repérage permet de

rappeler leur présence et d'assurer leur protection.

VIII.3. Règlement écrit

VIII.3.1. Organisation du règlement

Le règlement est découpé en 9 parties :

Deux parties introductives :	
	I. Cadre règlementaire et législatif *Rappel du contexte règlementaire applicable*
	II. Mode d'emploi de l'AVAP *Guide d'utilisation de l'AVAP et présentation du contenu du plan de zonage et du règlement écrit.*
Six parties donnant les règles opposables et quelques conseils complémentaires :	
	III. Protection de la trame naturelle, de la trame jardinée et de la végétation remarquable
	IV. Constructions existantes *Ce chapitre rassemble toutes les règles destinées à encadrer les travaux sur les constructions existantes, y compris leur extensions et annexes, selon les sous-parties suivantes :* ▸ *Implantation ;* ▸ *Modification de la volumétrie ;* ▸ *Façades ;* ▸ *Toitures ;* ▸ *Equipements énergétiques ;* ▸ *Parcs, jardins et espaces publics.*
	V. Constructions neuves *Ce chapitre rassemble toutes les règles destinées à encadrer l'édification de nouvelles constructions, selon les sous-parties suivantes :* ▸ *Choix de l'architecture ;* ▸ *Implantation et volumétrie ;* ▸ *Façades ;* ▸ *Toitures ;* ▸ *Equipements énergétiques ;* ▸ *Parcs, jardins et espaces publics.* Ces dispositions concernent les nouvelles constructions principales. Les extensions et les annexes sont règlementées dans le chapitre précédent.
	VI. Devantures et enseignes commerciales
	VII. Clôtures et portails
	VIII. Vestiges archéologiques
Une dernière partie regroupant les différentes annexes :	
	IX. Annexes *Annexe n°1 : Schéma d'aménagement patrimonial du centre-ville* *Annexe n°2 : Palette chromatique* *Annexe n°3 : Modèle de grille de calcul de la surface éco-aménageable* *Annexe n°4 : Définitions*

Des descriptions plus détaillées sont données dans les paragraphes qui suivent (clôtures, enseignes, façades, toitures et équipements énergétiques, etc.).

VIII.3.2. Mode d'écriture du règlement

Le règlement écrit contient des règles et des conseils.

Seules les règles sont opposables ; mais l'agglomération Évreux Portes de Normandie et la ville d'Évreux ont fait le choix d'intégrer également des conseils utiles au fil du document, partant du constat que les cahiers annexes de recommandation étaient moins lus.

Pour faciliter l'utilisation du règlement, toutes les règles et les conseils sont présentés sous la forme d'encarts numérotés :

- Les **règles (opposables) sont écrites en noir** ;
- Les **conseils (non opposables) sont écrits en italique orange**.

L'écriture du règlement repose également sur une **classification par mots-clés** (« hashtags ») qui indiquent à quels types d'immeubles ou de prescriptions graphiques les règles et conseils sont destinés.

Par exemple, la règle IV-89 ci-contre est opposable aux immeubles d'intérêt architectural (mais pas aux immeubles d'accompagnement ni aux immeubles ordinaires), quelle que soit leur typologie (colombage, classique, post-classique, éclectique, Reconstruction, contemporain ou indéterminé).

Règle I-1 : #interet, #accompagnement, #ordinaire, #colombage, #classique, #post-classique, #eclectique, #reconstruction, #contemporain, #indetermine, #construction-neuve, #rempart-antique, #agger-antique, #rempart-medieval, #limitation-gabarit, #trame-naturelle, #trame-jardin, #arbre-remarquable, #arbre-alignement, #cloture-interet, #glaciere, #lavoir, #detail-remarquable

Ecriture de la règle ...

Conseil I-1 : #interet, #accompagnement, #ordinaire, #colombage, #classique, #post-classique, #eclectique, #reconstruction, #contemporain, #indetermine, #construction-neuve, #rempart-antique, #agger-antique, #rempart-medieval, #limitation-gabarit, #trame-naturelle, #trame-jardin, #arbre-remarquable, #arbre-alignement, #cloture-interet, #glaciere, #lavoir, #detail-remarquable

Ecriture du conseil ...

Règle IV-89 : #interet, #colombage, #classique, #post-classique, #eclectique, #reconstruction, #contemporain, #indetermine

Les **souches de cheminée** de qualité des **immeubles d'intérêt architectural** seront conservées.

En cas de création de nouvelles souches de cheminées, celles-ci seront rectangulaires, traitées en harmonie avec les matériaux de façade.

L'association des mots-clés (« hashtags ») aux règles présente plusieurs avantages :

- Elle **montre clairement les liens entre le plan de zonage et le règlement écrit** (à quel type d'immeuble ou de trame graphique la règle s'applique-t-elle ?) ;
- Il est **facile de rechercher** toutes les règles qui concernent un projet. Par exemple, pour connaître toutes les règles applicables en cas de travaux sur une maison à colombage, il suffit de faire une recherche (Ctrl-F) avec le mot-clé « #colombage » ;
- Le formatage des règles et conseils sous forme d'encarts permet des **extractions automatiques** (parsing) du document, afin de générer des sous-documents ne contenant que les règles qui concernent un projet. Cela permet par exemple de générer un fichier « Reglement-interet-colombage.pdf » qui contient uniquement les règles applicables en cas de travaux sur un immeuble à colombage d'intérêt architectural ;
- A terme, ce système permettra de **relier la cartographie SIG de l'AVAP avec les sous-ensembles de règles adéquats**.

Ces choix de conception du plan de zonage et d'écriture du règlement ont pour but de concilier la précision et la finesse d'un règlement d'AVAP (nombreuses règles très précises et détaillées) avec une facilité d'utilisation (pour les habitants et les services instructeurs).

Grille d'association entre le plan de zonage et les règles écrites :

Immeubles à colombage	- d'intérêt architectural	#interet, #colombage
	- d'accompagnement	#accompagnement, #colombage
Immeubles de style classique	- d'intérêt architectural	#interet, #classique
	- d'accompagnement	#accompagnement, #classique
Immeubles de style post-classique	- d'intérêt architectural	#interet, #post-classique
	- d'accompagnement	#accompagnement, #post- classique
Immeubles de style éclectique	- d'intérêt architectural	#interet, #eclectique
	- d'accompagnement	#accompagnement, #eclectique
Immeubles de la reconstruction	- d'intérêt architectural	#interet, #reconstruction
	- d'accompagnement	#accompagnement, #reconstruction
Immeubles de style contemporain	- d'intérêt architectural	#interet, #contemporain
	- d'accompagnement	#accompagnement, #contemporain
Immeubles de style indéterminé	- d'intérêt architectural	#interet, #indetermine
	- d'accompagnement	#accompagnement, #indetermine
Immeubles ordinaires		#ordinaire
		#construction-neuve
Rempart gallo-romain / Agger / Rempart médiéval		#rempart-antique, #agger-antique, #rempart-medieval
Axe de vue remarquable / limitation gabarit de construction		#limitation-gabarit
Trame naturelle		#trame-naturelle
Trame jardinée		#trame-jardin
Arbres remarquables		#arbre-remarquable
Alignements d'arbres d'intérêt		#arbre-alignement
Clôtures et portails traditionnels d'intérêt		#cloture-traditionnelle
Clôtures et portails d'intérêt de la Reconstruction		#cloture-reconstruction
Glacière du jardin botanique		#glaciere
Lavoirs		#lavoir
Autres éléments d'intérêt		#detail-remarquable

VIII.3.3. Synthèse des principales dispositions réglementaires (Vademecum)

Ce chapitre présente une présentation simplifiée du contenu du règlement, donnant une vision d'ensemble du dispositif.

Attention, il s'agit d'une présentation des principales règles, et non d'un recueil exhaustif. **Il est indispensable de consulter le règlement dans son intégralité** pour apprécier la portée précise des dispositions condensées ci-dessous.

VIII.3.3.1. Trame naturelle, trame jardinée et végétation remarquable

Règle III.2 : Principe d'inconstructibilité

La trame naturelle est inconstructible, sauf :

▸ Voies de circulations et aires aménagées, ni cimentées ni bitumées, dans la limite de 10% de la surface du terrain ;

▸ Objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public.

Des dérogations sont envisageables dans les cas suivants :

▸ Accessibilité aux personnes handicapées ;

▸ Aires d'activités sportives ;

▸ Passage d'eau pluviale, etc.

Trame naturelle

Règle III.4 : Principe de constructibilité limitée

La trame jardinée est associée à un principe d'évolution limitée.

Les seules possibilités sont :

▸ Constructions publiques ou d'intérêt collectif (CES ≤ 10%) ;

▸ Modification, extension et annexes + 30% max ;

▸ Reconstruction.

Règle III.5 : Surface éco-aménageable

Surface éco-aménageable ≥ 50% de la surface du terrain.

Trame jardinée

Règles III.6-7

Protection des arbres isolés.

Protection des alignements d'arbres + principe de comblement des trouées.

VIII.3.3.2. Constructions existantes

VIII.3.3.2.1. Généralités

Règle IV.1 : Echelle de prise en compte des immeubles de la Reconstruction

Même si quelques bâtiments peuvent être isolément qualifiés d'immeuble d'intérêt architectural, la grande majorité du bâti de la Reconstruction n'a de valeur qu'à l'échelle de plusieurs bâtiments formant une unité. En effet, il ne s'agit pas d'une architecture pensée de manière autonome, mais à l'échelle d'un îlot, ou à minima d'un ensemble contigüe de parcelles.

C'est une conséquence directe de hiérarchisation de la maîtrise d'œuvre voulue par l'État au moment de la Reconstruction : MRU, architecte en chef

« de zone », architecte de secteur, architecte d'opération. Dans ce système, le rôle de l'architecte en chef a été prédominant.

Il est important de respecter les règles de compositions, et d'en garder la lisibilité : proportion des ouvertures, modénatures (notamment cadres et corniches), alignements, conservation des ferronneries, conservation de l'écriture verticale ou horizontale de chaque ensemble.

VIII.3.3.2.2. Implantation

Règle IV.2 : Lecture du parcellaire historique

Les rythmes de façade doivent respecter la lecture du parcellaire historique, largement héritée du passé médiéval de la ville.

Règle IV.3 : Implantation des constructions

La règle générale est l'implantation à l'alignement (ou à l'alignement de fait – cas moins fréquent).

Le règlement prévoit également le cas où aucun alignement des constructions n'est marqué (ex : rue du Président Huet / Gendarmerie) : dans ce cas, l'implantation > 5m est autorisée.

Règle IV.4 : Traitement des limites avec le domaine public

Les limites avec le domaine public sont marquées :

▸ Dans le cas général, par les murs de façade ;

▸ A défaut : par un mur de clôture.

Ce principe est destiné à assurer la qualité de l'interface entre le domaine public et les parcelles privatives, quel que soit l'implantation de la construction.

VIII.3.3.2.3. Modification de la volumétrie

Règles IV.5-7-8 : Extensions et annexes

Les extensions et annexes seront conçues en harmonie architecturale avec les constructions existantes. Elles seront soit de :

▸ Type « traditionnel / imitation »

Avec les mêmes matériaux / principes architecturaux que l'immeuble d'origine, mais en marquant la hiérarchie avec celui-ci. Pour les annexes ≤ 5 m², il sera simplement demandé une intégration discrète et le respect d'une liste matériaux interdits.

▸ Type « contemporain »

Ce choix permet de matérialiser la différence d'époque. Il conviendra de respecter une harmonie des couleurs.

Il est réservé aux projets publics ou d'intérêt collectif dans le cadre des immeubles d'intérêt / accompagnement.

Règle IV.9 : Conception et matériaux des vérandas

Les vérandas seront en verre et métal peint.

Règle IV.10-11 : Surélévations

Les surélévations sont :

▸ Impossible pour les immeubles d'intérêt, sauf restitution disposition d'origine ;

▸ Immeubles d'accompagnement et ordinaires : autorisé ponctuellement si cohérente avec la hauteur des constructions mitoyennes (±1m) ;

▸ Immeubles d'accompagnement et ordinaires : autorisé pour un alignement complet, si hauteur cohérente avec le velum de la ville.

Règle IV.12 : Secteurs de limitation des gabarits de construction

Pas de surélévation dans les secteurs de limitation des gabarits de construction destinés à préserver les axes de vues remarquables vers les coteaux.

Règle IV.13 : Démolition des immeubles d'intérêt ou d'accompagnement

La démolition des immeubles d'intérêt et d'accompagnement interdite, sauf exceptions.

VIII.3.3.2.4. Façades

Règle IV.16 : Choix des matériaux selon le style architectural

Les matériaux de façade seront choisis selon le style architectural.

Règle IV.18 : Chaux aérienne / chaux hydraulique naturelle

Pour les murs anciens : exclusivement de la chaux aérienne ou chaux hydraulique naturelle.

Règles IV.19-24 : Style « Colombage »

▸ A conserver dans leur vérité : pan de bois apparent ou à restituer si masqué ;

▸ ITE interdite ;

▸ Conseil : isolation chaux-chanvre.

Règles IV.25+26 : Style « Classique » / murs en pans de bois enduits

▸ A conserver dans leur vérité : recouverts d'un enduit de chaux naturelle / chaux-plâtre ;

▸ Conservation modénatures / décors ;

▸ ITE interdite ;

▸ Ciment interdit ;

▸ Conseil : isolation chaux-chanvre.

Règles IV.25+27 : Style « Classique » / maçonneries destinées à être enduites

▸ A conserver dans leur vérité : recouvertes d'un enduit de chaux naturelle ;

▸ Conservation modénatures / décors ;

▸ ITE interdite ;

▸ Ciment interdit.

Règles IV.25+28 : Style « Classique » / maçonneries destinées à rester apparentes

▸ A conserver dans leur vérité : maçonneries apparentes ou à restituer si masquées ;

▸ Pas de doublage ;

▸ ITE interdite.

Règles IV.29+30 : Style « Post-classique » / maçonneries destinées à rester apparentes

▸ Idem style classique.

Règles IV.29+31 : Style « Post-classique » / maçonneries destinées à être enduites

▸ Idem style classique.

Règles IV.32-34 : Style « Eclectique »

▸ A conserver dans leur vérité : maintien décorations ;

▸ ITE interdite ;

▸ Ciment interdit, sauf disposition d'origine.

Règles IV.35-40 : Style « Reconstruction »

▸ Immeubles d'intérêt à conserver dans leur vérité : maintien matériaux / décorations ;

▸ Immeubles d'accompagnement : ITE possible (attention saillie domaine public + respect continuité alignement) ;

▸ Ravalement dans les couleurs locales traditionnelles (beige, gris beige, etc.) ;

▸ Maintien modénatures / décorations ;

▸ Conseil : peintures et enduits fins isolants.

Règle IV.41 : Style « Contemporain »

▸ Immeubles d'intérêt à conserver dans leur vérité.

Règles IV.42-45 : Style « Indéterminé »

▸ Si possible, se rapprocher d'un autre style ;

▸ En cas de modification, utilisation de matériaux en harmonie avec ceux de l'existant ;

▸ Pas de couleurs criardes, blanc pur, gris anthracite et noir ;

▸ Enduits : chaux naturelle ;

▸ Parement en matériaux médiocres ou d'imitation interdit ;

▸ Conseil : peintures et enduits fins isolants ;

▸ ITE interdite.

Règles IV.46-52 : Immeubles ordinaires

▸ En cas de modification, utilisation de matériaux en harmonie avec ceux de l'existant ;

▸ Pas de couleurs criardes, blanc pur, gris anthracite et noir / enduits beiges ou ocres ;

▸ Traitement uniforme de la façade interdite ;

▸ Parement en matériaux médiocres ou d'imitation interdit ;

▸ ITE possible (attention saillie domaine public + respect continuité alignement).

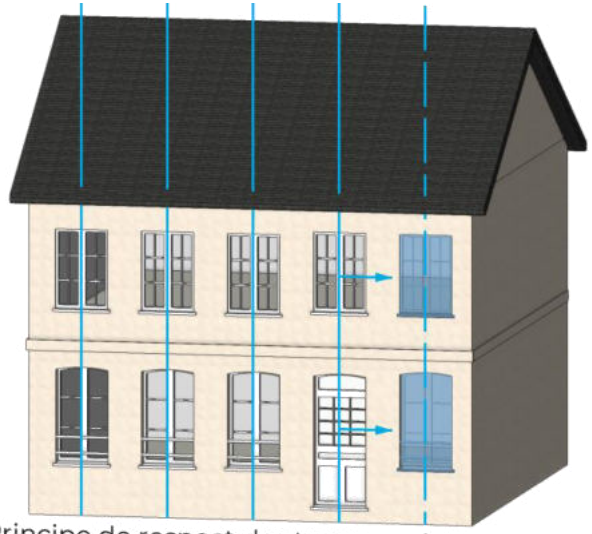
Règles IV.53-56 : Percements

▸ Nouveaux percements + hauts que larges, sauf cas particuliers ;

▸ Immeubles d'intérêt architectural : pas de nouveaux percements, sauf exceptions ;

▸ Immeubles d'accompagnement : nouveaux percements dans le respect des rythmes de la façade + des proportions ;

▸ Immeubles ordinaires : nouveaux percements selon principes généraux.



Principe de respect des trames existantes pour la création de nouvelles ouvertures

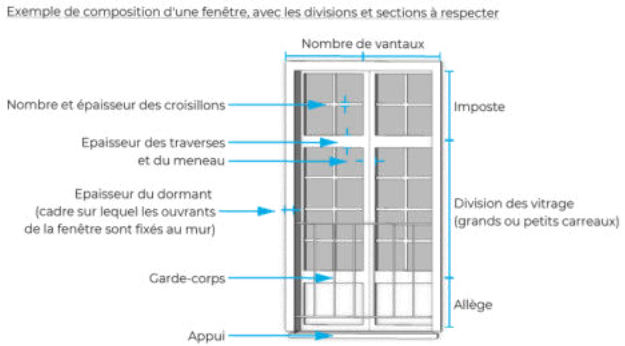
Règles IV.57-59 : Menuiseries

▸ Immeubles d'accompagnement + d'intérêt architectural : conservation des menuiseries anciennes ;

En cas de remplacement, nouvelle menuiserie en bois + respect proportions (styles Reconstruction et Contemporain : pas d'obligation bois).

▸ Immeubles ordinaires : menuiseries en accord avec le site ;

Pas de modèles standardisés sans rapport avec le contexte architectural ébroïcien.



Règles IV.60-64 : Volets

Les types de volets seront choisis selon le style architectural :

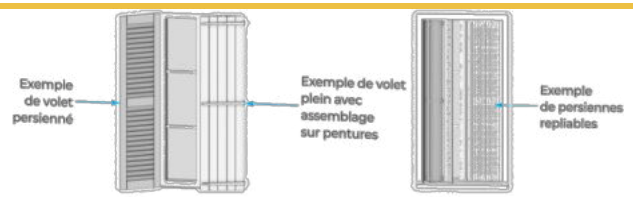
Colombage ▸ Pas de volets extérieurs ;

Classique ▸ Volets battants pleins (en bois) ;

Post-classique ▸ Volets battants (en bois) ou persiennes (en bois) ;

Eclectique ▸ Volets battants (en bois) ou persiennes (bois ou métal) ;

Reconstruction ▸ Persiennes (en bois ou métal) ou volets roulants.



Cas des immeubles d'intérêt architectural :

▸ Seulement sur les façades possédant déjà des volets + volets selon le style architectural ;

▸ Pas de volets roulants (sauf styles Eclectique et Reconstruction, s'il y a déjà des VR).

Cas des immeubles d'accompagnement :

▸ Mêmes règles (+ persiennes en bois ou métal) ;

▸ Volets roulants possibles avec intégration.

Cas des immeubles ordinaires :

▸ Volets battants / persiennes ;

▸ Volets roulants possibles sans saillie ;

▸ Volets coulissants.

Règles IV.65-71 : Équipements techniques en façade

▸ Antennes et paraboles interdites ;

▸ Ventouses interdites en façade, sauf impossibilité technique (h > 2,2m) ;

▸ Immeubles d'intérêt architectural ou d'accompagnement : coffrets techniques intégrés dans la façade (si possible dissimulés par un volet en bois ou en métal peint) ou dans un habillage.

VIII.3.3.2.5. Toitures

Règles IV.73-75 : Forme des toitures

▸ Immeubles d'intérêt architectural : pas de modification, sauf exception ;

▸ Immeubles d'accompagnement : modifications admises dans le style architectural ;

- Toitures traditionnelles ≥ 2 pans (≥ 35° ou ≥ 45° en R+C) avec débords (25 à 50 cm) ;
- Toitures à la Mansart ;
- Toitures monopente (≥ 20°) en appentis (avec faîtage ≤ mur d'appui) ;
- Toitures-terrasses pour les immeubles de la Reconstruction modernistes.

ITE admise sauf si cela conduit à rompre la continuité de la ligne d'égouts / faîtage.

▸ Immeubles ordinaires

- Toitures traditionnelles ≥ 2 pans (≥ 35°) avec débords (25 à 50 cm) ;
- Toitures à la Mansart ;
- Toitures monopente (≥ 20°) en appentis (avec faîtage ≤ mur d'appui) ;
- Toitures-terrasses sur les volumes bâtis non visibles depuis la rue.

Règles IV.76-79 : Matériaux de couverture

▸ Immeubles d'intérêt architectural : pas de modification, sauf exception ;

▸ Immeubles d'accompagnement :

- Ardoises (≥ 20 / m²) ;
- Tuiles plates de terre cuite de teinte brun ou rouge vieilli (≥ 20 / m²) ;
- Tuiles mécaniques de terre cuite de teinte brun ou rouge vieilli (≥ 20 / m²).

▸ Immeubles ordinaires :

Idem immeubles d'accompagnement.

▸ Cas particuliers :

- Toitures-terrasses végétalisées ou couvertes avec un matériau couleur ardoise ou terre cuite de teinte brun ou rouge vieilli ;
- Zinc ou bac acier à joint debout d'aspect zinc pour les toitures à faible pente.

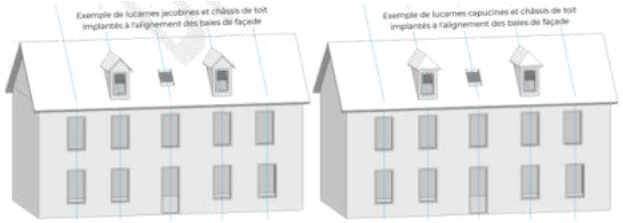
Règles IV.80-84 : Lucarnes

▸ Préservation des lucarnes de qualité ;

▸ Immeubles d'intérêt architectural :

- Ouverture possible pour amélioration de l'habitabilité des combles ;

- Nombre lucarnes + châssis ≤ baies façade ;
- Dimensions lucarnes ≤ baies façade ;
- Même type de lucarne que l'existant, à défaut, lucarnes jacobines ou capucines ;
- Implantation à l'alignement des baies ou des trumeaux.



▸ Immeubles d'accompagnement :

Idem sauf notion de dimension.

▸ Immeubles ordinaires :

- Nombre lucarnes + châssis ≤ baies façade ;

- Dimensions lucarnes ≤ baies façade ;

- Même type de lucarne que l'existant, à défaut, lucarnes jacobines ou capucines ou rampantes.

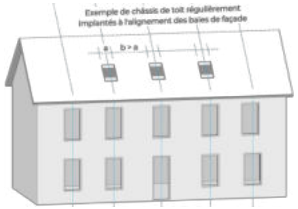
Règles IV.85-88 : Châssis et verrières

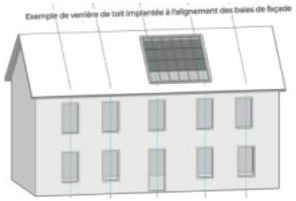
▸ Immeubles d'intérêt architectural :

- Mêmes principes que pour les lucarnes ;
- Châssis alignés entre eux, avec un écartement au moins égal à la largeur d'un châssis entre chaque châssis ;
- Châssis encastrés dans le plan de la toiture ;
- Châssis plus hauts que larges, ≤ 0,98 m x 0,78 m.

▸ Immeubles d'accompagnement :

Idem.





▸ Immeubles ordinaires :

- Châssis alignés entre eux, avec un écartement au moins égal à la largeur d'un châssis entre chaque châssis ;
- Châssis encastrés dans le plan de la toiture ;
- Châssis plus hauts que larges, ≤ 1,18 m x 0,98 m.

▸ Verrières de toit pour les pans de toiture non visibles depuis la rue.

VIII.3.3.2.6. Equipements énergétiques

Règles IV.92-95 : Panneaux solaires

▸ Immeubles d'intérêt architectural : interdits ;

▸ Immeubles d'accompagnement :

- Sur les pans de toitures non visibles depuis la rue ;
- Sur les toitures-terrasses ≥ 9m.

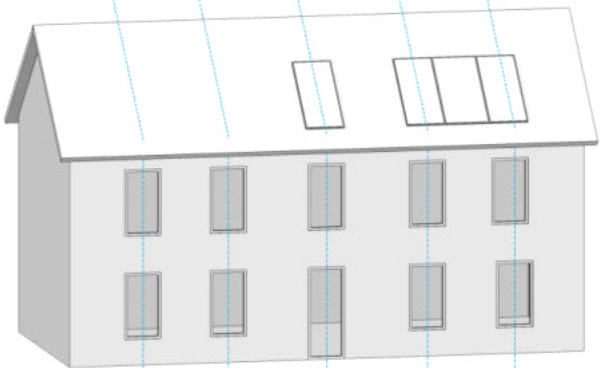
▸ Immeubles ordinaires :

- Sur les pans de toitures non visibles depuis la rue ;
- Sur les pans de toitures visibles depuis la rue, si couverture ; complète en panneaux solaires
- Sur les toitures-terrasses ≥ 9m.

▸ Composition selon les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière, etc.) et sur les rythmes des percements (alignement des baies ou des trumeaux) ;

▸ Teinte en fondu avec les éléments de couvertures.

Exemple de panneaux solaires implantés selon les rythmes des percements



VIII.3.3.3. Constructions neuves

VIII.3.3.3.1. Choix de l'architecture

Règles V.1-3 : Choix du style architectural

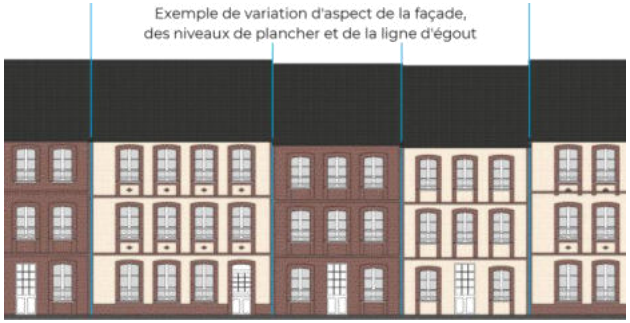
▸ Nouvelles constructions de type

- Traditionnel / imitation ;
- Contemporain.

VIII.3.3.3.2. Implantation et volumétrie

Règles V.4-7 : Implantation

▸ Lecture parcellaire historique ;



▸ Implantation à l'alignement (+ cas particuliers : alignement de fait ou recul 5m) ;

▸ Continuité des fronts bâtis.

Règles V.8-9 : Hauteur

▸ Hauteur cohérente avec les constructions mitoyennes (±1m) ;

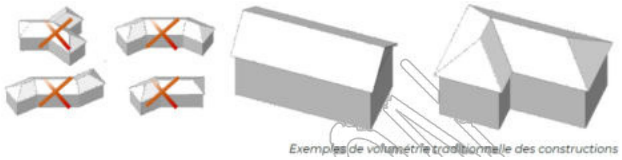
▸ Ne pas réduire les axes de vues remarquables vers les coteaux dans les secteurs de limitation des gabarits de construction.

Secteurs de limitation des gabarits de construction

Règle V.10 : Forme

▸ Volumétrie générale simple et/ou à angles droits ;

Pas de maisons en V, W, X, Y Z, A, ...



VIII.3.3.3.3. Façades

Règles V.11-15 : Matériaux de façade

▸ Couleurs criardes, blanc pur, gris anthracite et noir interdits ;

▸ Traitement uniforme de la façade interdit ;

▸ Enduits et peintures dans la gamme des ocres ou des beiges ;

▸ Interdictions générales :

- Matériaux ondulés, brillants ou d'aspect médiocre, parpaings ou briques creuses non revêtus ;
- Matériaux et enduits d'imitation.

Règles V.16-17 : Percements

▸ Les percements doivent respecter un principe d'ordonnancement ;

▸ Plus hauts que larges, sauf baies à caractère technique.

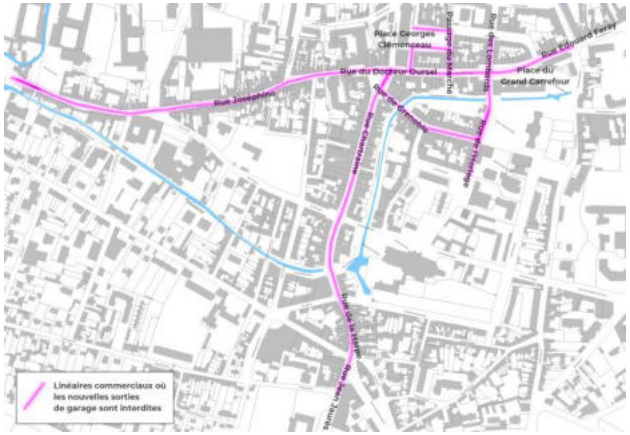
Règles V.18-19 : Menuiseries

▸ Menuiseries en accord avec le site ;

Pas de modèles standardisés sans rapport avec le contexte architectural ébroïcien.

▸ Peintes (ou bois naturel) ;

▸ Pas de sorties de garage sur les voies commerçantes.



Règles V.20-21 : Volets

▸ Volets sans écharpe ;

▸ Coffres volets roulants dissimulés dans les linteaux.

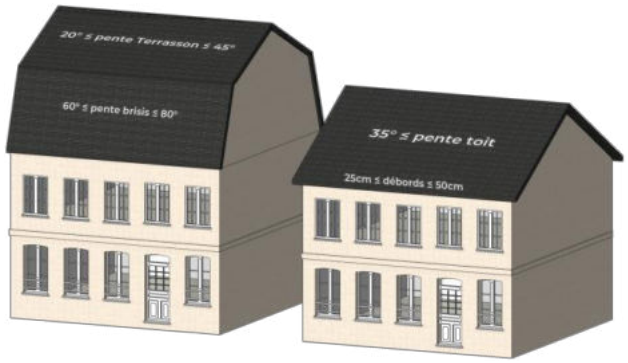
Règles V.29-30 : Formes de toitures

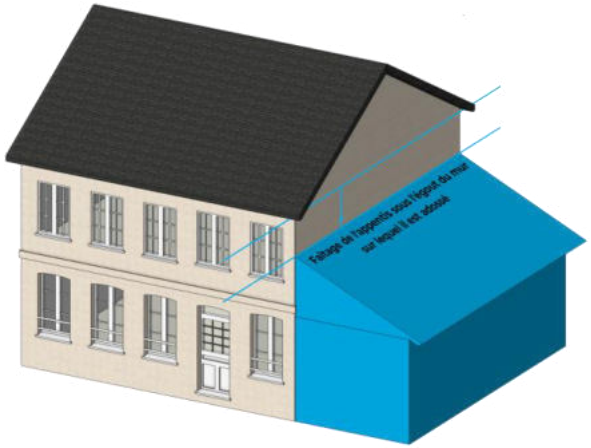
▸ Toitures traditionnelles ≥ 2 pans (≥ 35° ou 45° en R+C) avec débords (25 à 50 cm) ;

▸ Toitures à la Mansart ;

▸ Toitures monopente (≥ 20°) en appentis (avec faîtage ≤ mur d'appui) ;

▸ Toitures-terrasses.





Cas des annexes :

▸ Toitures-terrasses ou à faible pente si non visibles.

Règles V.31-33 : Matériaux de couverture

▸ Ardoises (≥ 20 / m²) ;

▸ Tuiles plates de terre cuite de teinte brun ou rouge vieilli (≥ 20 / m²) ;

▸ Tuiles mécaniques de terre cuite de teinte brun ou rouge vieilli (≥ 20 / m²) ;

▸ Toitures-terrasses végétalisées ou couvertes avec un matériau couleur ardoise ou terre cuite de teinte brun ou rouge vieilli ;

▸ Zinc ou bac acier à joint debout d'aspect zinc pour les toitures à faible pente.

Règles V.34-38 : Lucarnes et châssis de toit

▸ Lucarnes jacobines, capucines ou rampantes ;

▸ Nombre lucarnes + châssis ≤ baies façade ;

▸ Implantation à l'alignement des baies ou des trumeaux ;

▸ Châssis alignés entre eux, avec un écartement au moins égal à la largeur d'un châssis entre chaque châssis ;

▸ Châssis encastrés dans le plan de la toiture ;

▸ Châssis plus hauts que larges, ≤ 1,18 m x 0,98 m ;

▸ Verrières de toit pour les pans de toiture non visibles depuis la rue.

Règles V.41-42 : Panneaux solaires

▸ Cas autorisés :

- Pans de toitures non visibles depuis la rue ;
- Pans de toitures entièrement couverts en panneaux solaires ;
- Toitures-terrasses ≥ 9m.

▸ Composition selon les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière, etc.) et sur les rythmes des percements (alignement des baies ou des trumeaux) ;

▸ Teinte en fondu avec les éléments de couvertures.

VIII.3.3.4. Devantures et enseignes commerciales

VIII.3.3.4.1. Devantures

Règle VI.1 : Conservation des devantures anciennes de qualité

Préservation devantures anciennes de qualité.

Règle VI.3 : Harmonie rue / immeuble / devanture / enseigne

Harmonie rue / immeuble / devanture / enseigne.

Règle VI.4 : Accès indépendants aux étages

Accès indépendant aux étages.

Règles VI.5-6 : Equilibre façade / devanture

▸ 1 immeuble = 1 façade ;

▸ Cohérence axes baies et trumeaux ;

▸ Largeur baies des devantures < 2 travées de l'immeuble.

Règles VI.7-8 : Choix typologie devanture

Modénatures ou percements à conserver ▸ devanture en feuillure.

Gros œuvre du RdC non réalisé pour être vu / présence ouverture large ▸ devanture en applique.

Règles VI.9-11 : Devantures en feuillure

▸ Traitement de la façade de l'immeuble harmonieuse jusqu'au rez-de-chaussée ;

▸ 2 couleurs dominantes maxi ;

▸ Pas de blanc pur, noir et gris purs.

Règles VI.12-15 : Devantures en applique

▸ Bois peint ou aluminium laqué ;

▸ 2 couleurs dominantes maxi ;

▸ Pas de blanc pur, noir et gris purs ;

▸ Immeubles de type « Colombage », « Classique », « Post-classique » et « Eclectique » ▸ moulurations ;

▸ Saillie maximale de 15 cm (avec demande d'occupation du domaine public).

Règles VI.16-18 : Stores-bannes

▸ Largeur store ≤ largeur devanture en applique ;

▸ Largeur store ≤ largeur baies des devantures en feuillure

▸ Passage libre ≥ 2,3m

▸ Couleur unie (identique à la devanture), en ton sur ton ou en bayadère

Règles VI.19-20 : Rideaux de protection

▸ Dispositifs s'intégrant discrètement à la façade et conservant une bonne transparence ;

▸ Coffre intérieur ou intégré à la devanture ;

▸ Rideau plein possible si impératif sécurité (peint aux couleurs de la devanture ou de l'immeuble).

VIII.3.3.4.2. Enseignes

Règles VI.21-23 : Enseignes

▸ En RdC < appui fenêtres 1er étage ;

▸ Formées de lettres, formes, pictogrammes et symboles simples ;

▸ Pas d'images de nourriture, corps, visage, etc. ;

▸ 2 couleurs dominantes maxi.

Règles VI.24-28 : Enseignes à plat

▸ Respect trame parcellaire ;

▸ Cohérence axes baies et trumeaux ;

▸ Respect modénatures ;

▸ En lettres découpées directement sur la façade ;

▸ Bandeau plein d'un seul tenant ;

▸ Eclairage par rétro-éclairage ou projection.

▸ Limitation intensité lumineuse + température couleur.

Règles VI.29-33 : Enseignes perpendiculaires

▸ 1 commerce = 1 enseigne maxi ;

▸ Métal ou bois peint ;

▸ Passage libre > 2,3m ;

▸ Eclairage par projection ;

▸ Limitation intensité lumineuse + température couleur.

Règles VI.34-37 : Vitrophanie

▸ Surface < 30% vitrine ;

▸ Formées de lettres, formes, pictogrammes et symboles simples ;

▸ Pas d'images de nourriture, corps, visage, etc.

VIII.3.3.5. Clôtures et portails

VIII.3.3.5.1. Murs de clôtures d'intérêt

Ces dispositions sont applicables aux clôtures d'intérêt, repérées sur le plan de zonage.

Règle VII.1 : Conservation des murs de clôture d'intérêt

Protection des murs repérés sur le plan.

Règle VII.2

Respect des dispositions d'origine.

Interdiction des matériaux de synthèse (PVC) et des dispositifs d'occultation sommaire.

Règle VII.4 : Percements

Autorisation de percements au cas par cas / reconstitution piliers.

Règle VII.6 : Maçonneries anciennes

▸ A conserver dans leur vérité : maçonneries apparentes ou à restituer si masquées / sinon, enduit de chaux naturelle ;

▸ Maintien modénatures ;

▸ Pas de ciment.

Règle VII.7 : Murs de la Reconstruction

▸ Béton brut ;

▸ Enduit ou peinture dans les couleurs de la Reconstruction (beige, gris beige, etc.) ;

▸ Parements de pierre.

Règles VII.8+10 : Grilles traditionnelles

▸ A conserver ;

▸ Ferronneries peintes.

Règle VII.12 : Doublage des grilles surmontant les murs-bahuts traditionnels

▸ Possible avec haies vives ou tôles festonnées ;

▸ Tout autre doublage occultant est interdit (films, canisses, lattes d'occultations, surélévations de murs traditionnels en parpaings.

Règles VII.9+11 : Grilles de la Reconstruction

▸ A conserver ;

▸ Grilles métalliques / résille béton.

Règle VII.13 : Doublage des dispositifs ajourés surmontant les murs bas de la Reconstruction

▸ Possible avec haies vives ;

▸ Tout autre doublage occultant est interdit (films, canisses, lattes d'occultations, surélévations de murs traditionnels en parpaings.

Règles VII.14-19 : Piliers, portails et portillons

▸ A conserver dans leur vérité : maçonneries apparentes ;

▸ Pierre de taille ou briques ;

▸ Doublage possible avec des tôles festonnées.

Règle VII.20 : Coffrets

▸ Intégrés en façade ou encastrés dans le mur de clôture ;

▸ Peints dans la tonalité du mur ou dissimulés derrière un volet en bois ou en métal peint.

VIII.3.3.5.2. Nouvelles clôtures

Ces dispositions sont applicables aux nouvelles clôtures, ainsi qu'à toutes les clôtures dont l'aspect doit être amélioré (clôtures non repérées d'intérêt sur le plan de zonage).

Règle VII.21 : Nouvelles clôtures sur rue

▸ Le type de clôture dépend du style architectural de l'immeuble :

- Immeuble « Colombage » ▸ Murs en maçonnerie ;
- Immeuble « Classique » ▸ Murs en maçonnerie ;
- Immeuble « Post-classique » ▸ Murs-bahuts surmontés de grilles en ferronneries ;
- Immeuble « Eclectique » ▸ Murs-bahuts surmontés de grilles en ferronneries ;
- Immeuble « Reconstruction » ▸ Mur bas en béton.

▸ Hauteur :

≤ 1,6m dans le cas général ;

≤ 1,2m de part et d'autre des promenades de l'Iton ;

≤ 1,4m en limite avec le square Delaunay.

▸ Interdiction des matériaux de synthèse.

Règle VII.22 : Nouvelles clôtures entre voisins

▸ Matériaux interdits :

- Plaques de béton ;
- Matériaux ondulés, brillants ou d'aspect médiocre, parpaings ou briques creuses non revêtus ;
- Matériaux et enduits d'imitation.

▸ Clôtures végétales en essences locales ;

▸ Passage à faune ;

▸ Hauteur ≤ 1,6m.

Règles VII.23-26 : Murs en maçonnerie

▸ Maçonneries enduite (tonalité se rapprochant de celle de la façade) ;

▸ Rythmés par des modénatures régulièrement réparties ≤ 5m + modénatures aux extrémités et aux angles ;

▸ Avec chaperon, piliers ;

▸ Portails et portillons battants et opaques, en menuiserie ou ferronnerie.

Règles VII.29-30 : Murs-bahuts

▸ Maçonneries : idem murs en maçonneries enduites (tonalité se rapprochant de celle de la façade) ;

▸ Grille en ferronneries (modèles traditionnels) ou claire-voie en bois ;

▸ Doublage possible avec haies vives ou tôles festonnées ;

▸ Rythmés par des modénatures ;

▸ Avec piliers ;

▸ Portails et portillons battants, en menuiserie ou ferronnerie.

Règles VII.31-32 : Murs bas en béton

Selon modèles reconstruction :

▸ Muret en béton + grilles métalliques ;

▸ Muret en béton + résille en béton.

Règles VII.33 : Coffrets

▸ Intégrés en façade ou encastrés dans le mur de clôture ;

▸ Peints dans la tonalité du mur ou dissimulés derrière un volet en bois ou en métal peint.

VIII.3.3.6. Vestiges archéologiques

Règles VIII.1-4 : Préservation et mise en valeur des vestiges du rempart gallo-romain

▸ Aucune construction nouvelle ni agrandissement des constructions existantes n'est admis sur l'emprise du rempart gallo-romain et de l'agger.

Règles VIII.5-7 : Murs visibles

▸ Démolition, modification ou altération interdites ;

▸ Réparations, restaurations et reconstructions dans le respect des dispositions d'origine.

Règle VIII.8 : Parties non visibles : anciens murs et agger

▸ Contribution à la lisibilité des vestiges.

Règles VIII.9-12 : Vestiges du rempart médiéval

▸ Attention aux vestiges enfouis ;

▸ Contribution à la lisibilité des vestiges.

VIII.3.4. Schéma d'aménagement patrimonial du centre-ville (Vademecum)

Le schéma d'aménagement patrimonial du centre-ville a pour objectif de **préciser les intentions de la ville d'Évreux pour son centre-ville**, en lien avec l'Architecte des Bâtiments de France :

▸ Réaménagement et mise en valeur des espaces publics ;

▸ Travaux et nouveaux ouvrages à envisager ;

▸ Principes de renaturation.

Les prescriptions énoncées constituent des **prescriptions-cadres**, fixant les grands objectifs et principes à respecter dans les 6 secteurs suivants :

1. Parking des douves
2. Allée des soupirs
3. Parking de l'hôtel de ville
4. Arrière-cours le long de l'Iton
5. Cour intérieure du palais épiscopal
6. Square Delaunay, de la rue de l'Horloge et des espaces attenants

Précision sur la notion de prescription-cadre, d'après le guide pratique des AVAP, édité par le ministère de la Culture en juin 2012

Le corps réglementaire de l'AVAP est constitué de dispositions écrites et d'un plan de zonage, opposables aux tiers et conjointement applicables aux demandes d'autorisation de travaux.

Le cadre réglementaire écrit peut prévoir lui-même des conditions d'adaptation mineure qui permettront à l'architecte des Bâtiments de France, en tant que de besoin, d'exercer un pouvoir d'appréciation en sa qualité d'expert. Ces conditions doivent toutefois être clairement prédéfinies et de portée limitée ; leur application est soumise à la commission locale.

Les dispositions écrites ne sont pas limitées à des « prescriptions particulières », comme c'était le cas sous le régime précédent des Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), mais peuvent s'exprimer tout aussi bien par des dispositions « cadre » à condition que celles-ci soient sans ambiguïté pour l'exercice de son **pouvoir d'appréciation par l'architecte des Bâtiments de France**.

VIII.3.4.1. Parking des douves

Le schéma d'aménagement patrimonial du centre-ville prévoit trois prescriptions-cadres pour le parking des douves, avec pour objectifs de **renforcer la visibilité du mur d'enceinte**, aménager de nouveaux **déplacements doux** autour de l'hypercentre, **désimperméabiliser les sols** et **mettre en valeur le ruisseau « espringale »**.

VIII.3.4.2. Allée des soupirs

Le schéma d'aménagement patrimonial du centre-ville prévoit quatre prescriptions-cadres, dont l'idée générale est de **restituer la qualité urbaine de l'allée des soupirs** : aménager de nouveaux déplacements doux le long du mur d'enceinte, conforter les plantations d'arbres et révéler la présence ruisseau « espringale ».

VIII.3.4.3. Parking de l'hôtel de ville

Le schéma d'aménagement patrimonial du centre-ville prévoit une unique prescription-cadre pour le parking de l'hôtel de ville, destinée à **marquer un lien entre l'allée des soupirs et la place Sepmanville**.

VIII.3.4.4. Arrière-cours le long de l'Iton

Le schéma d'aménagement patrimonial du centre-ville prévoit trois prescriptions-cadres pour **réinvestir les arrière-cours le long de l'Iton**, encourager le **renouvèlement des usages** au sein de ces façades arrière et **verdir l'espace public** de part et d'autre de l'Iton.

VIII.3.4.5. Cour intérieure du palais épiscopal

Le schéma d'aménagement patrimonial du centre-ville prévoit une unique prescription-cadre pour la cour intérieure du palais épiscopal, dans le but d'**assurer une cohérence d'aménagement avec le parvis de la cathédrale et les jardins de l'évêché**.

Il s'agit également d'anticiper une **éventuelle extension du musée** (qui pourrait se faire sur l'emprise des anciens bâtiments démolis au-dessus de la salle archéologique du musée d'art et d'histoire).

VIII.3.4.6. Square Delaunay, de la rue de l'Horloge et des espaces attenants

Le schéma d'aménagement patrimonial du centre-ville prévoit deux prescriptions-cadres pour le square Delaunay, la rue de l'Horloge et les espaces attenants. Elles ambitionnent d'**améliorer la relation entre la cathédrale et la place de la mairie**, et d'**harmoniser le traitement des clôtures** entre le square Delaunay et les jardins des immeubles riverains.

VIII.4. Cahier annexe de recommandations

Complémentaire du règlement de l'AVAP, le cahier recommandations énonce des conseils aux propriétaires, aux maîtres d'ouvrages et aux maîtres d'œuvre, afin d'améliorer la qualité des projets, de valoriser l'identité du patrimoine ébroïcien et de favoriser une insertion harmonieuse des constructions neuves et anciennes modifiées.

Ces **recommandations ne sont pas obligatoires**, à la différence des prescriptions édictées par le règlement de l'AVAP.

Le cahier recommandations cible deux sujets d'importance :

1. L'entretien et ravalement des façades

- Pans de bois apparents ;
- Enduits traditionnels ;
- Maçonneries apparentes ;
- Enduits contemporains (Reconstruction).

2. Les façades de la Reconstruction

- Le guide de lecture des façades de la Reconstruction du CAUE, donnant la description et des conseils d'entretien des immeubles en affinant les typologies, est inséré en annexe.

VIII.5. Compatibilité de l'AVAP avec le PLUi-HD

VIII.5.1. Compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU

Le contenu du PADD du PLUi-HD d'Évreux Portes de Normandie est détaillé dans la partie « V. Etudes existantes à prendre en compte » / chapitre « V.1. Plan Local d'Urbanisme d'Évreux Porte de Normandie ». Il est composé de quatre axes :

Axe 1 : Pour un environnement préservé de qualité

L'orientation n°2 « Préserver et mettre en valeur le patrimoine paysager naturel et diversifié » vise principalement les paysages naturels ruraux. Toutefois, les mesures de préservation et de mise en valeur de la trame naturelle, de la trame jardinée, de la végétation remarquable, des abords des rivières et de limitation de l'imperméabilisation des sols participent à la même logique, même s'ils portent évidemment sur un territoire très urbain.

L'orientation n°3 « Préservation et mettre en valeur un paysage bâti qualitatif » est la plus directement liée à l'AVAP. Elle préfigure la création de l'AVAP, en marquant la volonté de promouvoir et préserver un urbanisme et une architecture identitaire de qualité.

L'orientation n°4 « Favoriser le maintien et le développement de la biodiversité » prévoit de développer la nature en ville et de préserver la richesse écologique du territoire, en choisissant des essences locales pour les plantations et proscrivant les espèces végétales exotiques envahissantes. Ces objectifs environnementaux sont bien traduits dans le règlement de l'AVAP.

Axe 2 : Assurer un développement urbain équilibré et responsable

L'orientation n°1 projette de mobiliser les constructions existantes pour mieux répondre aux besoins en logements (renouvellement urbain, mobilisation des dents creuses, divisions parcellaires, remise sur le marché de logements vacants, etc.). Le règlement du SPR est compatible avec les réhabilitations respectueuses des architectures de qualité en centre-ville.

L'orientation n°6 vise à « Favoriser et valoriser les projets innovants ». Le PADD précise bien que les travaux d'isolation doivent être en adéquation avec le SPR d'Évreux.

Axe 3 : Déployer un système de mobilité multimodal réaliste et efficace

Le 3ème axe expose les politiques de mobilités de l'agglomération, auxquelles le règlement de l'AVAP ne s'oppose pas.

Axe 4 : Faire d'EPN un territoire économique, dynamique et attractif

Ce 4ème axe forme le volet économique du PLUi-HD.

L'orientation n°3 « Maintenir l'équilibre commercial existant » est particulièrement intéressante dans le SPR d'Évreux, puisqu'elle expose les politiques de soutien aux commerces de centre-ville. A ce titre, les prescriptions de l'AVAP destinées à améliorer la qualité et la cohérence des enseignes et des devantures constituent une réponse pertinente à cet enjeu, dans la mesure où elles concourent à l'amélioration de l'image commerciale du centre-ville.

Le PLUi-HD rappelle également que l'AVAP ouvre une formidable opportunité pour valoriser le patrimoine et véhiculer une identité du territoire, avec le processus de labellisation « Ville et Pays d'Art et d'Histoire », mené en parallèle.

VIII.5.2. Compatibilité avec le règlement du PLU

VIII.5.2.1. Plan de zonage

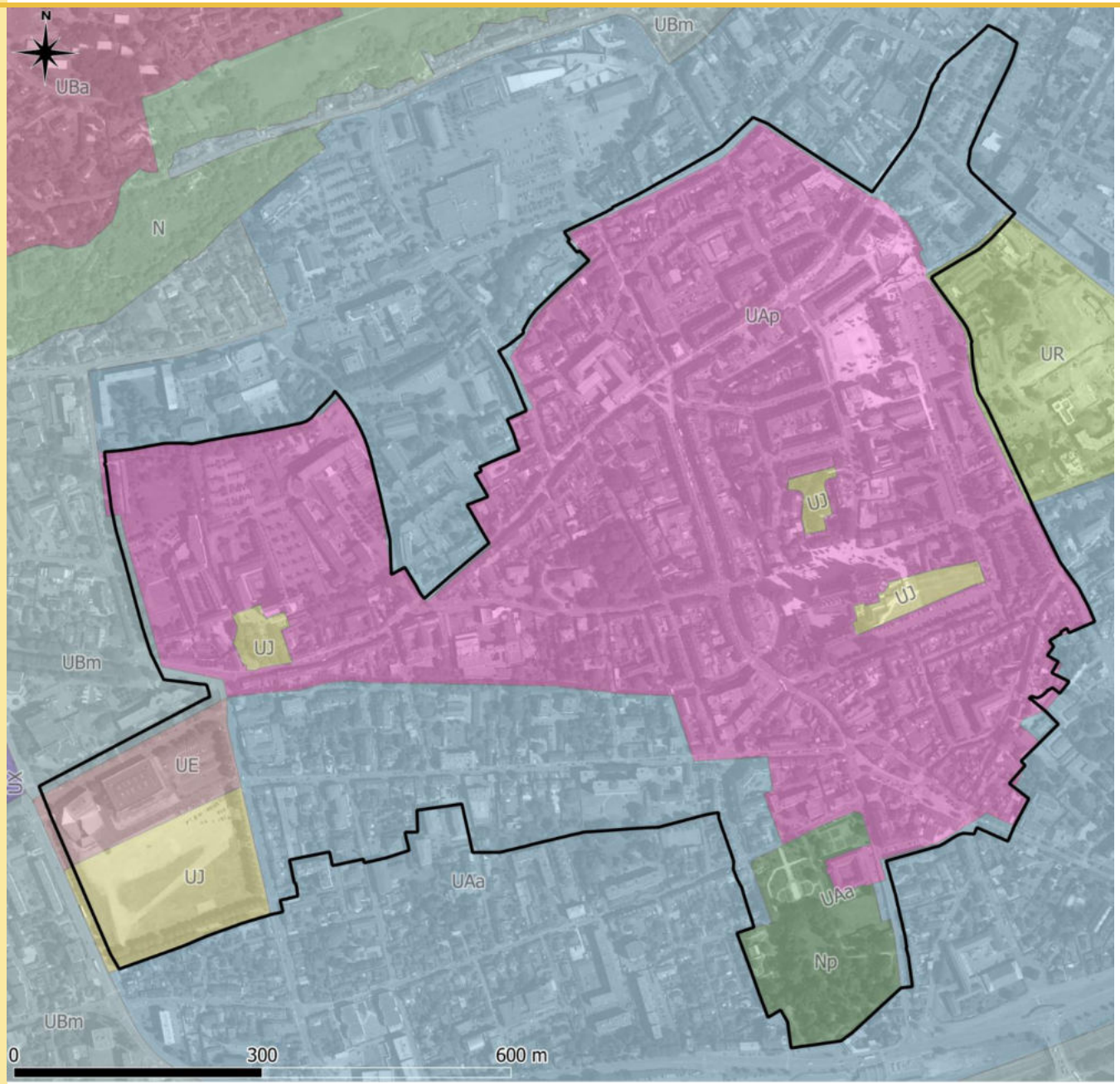
Le PLUi-HD d'Évreux Portes de Normandie a délimité deux zones de protection du patrimoine en centre-ville d'Évreux :

- La zone **UAp** de secteur urbain patrimonial
- La zone **Np** pour des secteurs protégés au titre du patrimoine et de l'archéologie (couvent des Capucins et jardin botanique).

Ces zones ont été délimitées avant la finalisation de l'étude de l'AVAP. Leur contour ne correspond pas parfaitement au Site Patrimonial Remarquable.

L'AVAP correspond aux secteurs UAp, UAa, Np, UJ et UE du PLUi-HD initial. Même si ce découpage ne pose pas de réelle difficulté, Évreux Portes de Normandie a l'intention de **mettre son PLUi-HD en compatibilité avec l'AVAP d'Évreux**, afin de clarifier l'articulation entre les deux documents. L'idée est de créer un **zonage spécifique (Uspr)** correspondant au Site Patrimonial Remarquable.

Afin d'appuyer le dispositif AVAP « **trame naturelle** », Évreux Portes de Normandie envisage de **reclasser les terrains correspondant en zone protégée**.



Le plan de zonage du PLUi-HD localise, à l'intérieur du Site Patrimonial Remarquable, des éléments remarquables du patrimoine au titre de l'article L151-19.

Par soucis d'indépendance entre les dispositifs règlementaires, ces protections devraient être supprimées au bénéfice de celles instituées par l'AVAP.

VIII.5.2.2. Règlement écrit

Le règlement attaché au secteur UAp est très restrictif dans le PLUi-HD en vigueur lors de l'élaboration de l'AVAP. Pour certains points particuliers, il fixe des exigences contradictoires ou trop fortes au regard des dispositions de l'AVAP.

Par exemple :

Secteur UAp du PLUi-HD	**AVAP**
Toitures à double pans composés de pentes de 45 à 50°. Il est autorisé des toits à 4 pans pour les constructions de surface au sol carré à +/-10%.	Pente des toitures adaptées selon les catégories des immeubles et leur gabarit. Cela inclut des toitures traditionnelles à au moins 2 pans ≥ 35° (≥ 45° si l'immeuble est en R+C), mais aussi les toitures à la Mansart, les toitures terrasses et toitures monopente (lorsqu'elles sont autorisées).
Les tuiles devront être d'aspect plat (60 à 80 unités au m²).	L'AVAP permet les tuiles plates et les tuiles mécaniques, toutes deux présentes sur les immeubles ébroïciens : ▸ Tuiles plates de terre cuite de teinte brun ou rouge vieilli (≥ 20 / m²) ; ▸ Tuiles mécaniques de terre cuite de teinte brun ou rouge vieilli (≥ 20 / m²).
Les toitures terrasses sont interdites.	Les toitures terrasses sont autorisées : ▸ Sur les immeubles de la Reconstruction modernistes (qui sont déjà couverts en toiture terrasse) ; ▸ Pour les volumes bâtis non visibles depuis la rue, en extension des immeubles ordinaires ; ▸ En cas de construction neuve résolument contemporaine.
Les angles et les ouvertures de toute nouvelle construction devront disposer de chainage, à l'exception des constructions en colombage. Le chainage des angles et des ouvertures devra être en briques de teinte rouge (pleines ou en parement) avec une pose à l'horizontal, avec joints décalés et en monobloc. Les linteaux et les appuis de fenêtres sont constitués de briques ou de parements à l'identique du chainage.	Le règlement de l'AVAP est moins directif, demandant essentiellement un travail sur la bichromie : Le traitement uniforme de la façade est interdit (par exemple, enduit complet ou bardage bois intégral). On pourra par exemple jouer sur la bichromie, associer des chaînages en briques à une façade enduite afin de la diversifier.

Afin d'éviter de tels écueils, l'agglomération Évreux Portes de Normandie envisage de retenir une écriture simplifiée des règles d'aspect extérieur des constructions au sein de la future zone Uspr du PLUi-HD, avec un renvoi vers le règlement de l'AVAP.

Cette solution permettra d'écarter tout risque de confusion / contradiction entre les règles du PLUi-HD et celles de l'AVAP.

IX. Aides

IX.1. Aides nationales

Remarque : les conditions des aides ci-dessous sont celles en vigueur au 1er janvier 2022. Elles évoluent régulièrement - il est donc conseillé de se référer aux informations officielles en vigueur à la date du projet.

Depuis le 1er janvier 2022, le nouveau service public unique France Renov' (https://france-renov.gouv.fr) accompagne les ménages souhaitant réaliser des travaux de rénovation énergétique dans leur logement. Ce service donne des conseils neutres, gratuits et personnalisés.

IX.1.1. Dispositif fiscal « Malraux »

Dispositif uniquement applicable dans le SPR

Dans le SPR, les travaux ayant pour objectif de **restaurer intégralement un immeuble** (ou d'en achever la restauration), pour produire des **logements locatifs** sont éligibles à la fiscalité « Malraux ».

Le dispositif fiscal Malraux s'adresse aux **propriétaires privés bailleurs** (propriétaire unique, copropriété, SCI, etc.). Les principales conditions pour être éligibles à la fiscalité « Malraux » sont :

- Restauration intégrale de l'immeuble ou son achèvement (attesté par l'architecte des bâtiments de France).
- Obligation de louer des logements dans les 12 mois qui suivent l'achèvement des travaux.
- Location nue au titre de résidence principale pendant 9 années. Les loyers peuvent être libres ou contractualisés avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah).

Le dispositif « Malraux » ouvre droit à une réduction d'impôt, à hauteur de 22% du montant des travaux plafonné à 400 000 € pour une période de 4 années consécutives.

L'avantage fiscal « Malraux » est exclu du plafond général des « niches fiscales » fixé par l'article 200-0 A du Code général des impôts.

À titre de comparaison, le dispositif « Denormandie » concerne des opérations d'investissement locatif, c'est-à-dire d'acquisition-amélioration de logements. Il s'applique donc exclusivement à des situations d'acquisition alors que le dispositif « Malraux » peut concerner un logement déjà en possession de son propriétaire.

Exemple : 50 000 € euros de travaux participant à la restauration complète d'un immeuble, complété par un engagement de location de 9 ans, correspondent à 11 000 € (50 000 € x 22%) de réduction d'impôt sur le revenu.

IX.1.2. Dispositif « Denormandie »

Dispositif applicable sur l'ensemble de la ville d'Évreux

Le dispositif « Denormandie » s'adresse aux **propriétaires physiques bailleurs** (et associés physiques de sociétés propriétaires non soumises à l'impôt sur les sociétés, hors SCPI) qui **achètent un bien à rénover** et souhaitent mettre leur logement vide en **location longue durée**, pendant 6, 9 ou 12 ans.

Les travaux doivent représenter au moins 25 % du coût total d'acquisition. Ils doivent prévoir :

- Soit réduction de la performance énergétique de 30 % minimum.
- Soit deux types au moins de travaux de rénovation parmi les 5 suivants (changement de chaudière / isolation des combles / isolation des murs / changement de production d'eau chaude / isolation des fenêtres).

La réduction d'impôt est calculée sur la base du coût total des travaux, dans la limite des 2 plafonds suivants :

- 300 000 € par personne et par an.
- 5 500 € par m² de surface habitable.

Les bailleurs bénéficient d'une **réduction d'impôt** calculée sur la totalité de l'opération, en fonction de la durée de la location : 12% sur 6 ans, 18% sur 9 ans et 21% sur 12 ans. La réduction d'impôt est limitée par le plafonnement général des réductions d'impôt aux particuliers, auquel n'est pas soumis le dispositif Malraux ou le régime applicable aux monuments historiques.

Exemple : L'achat d'un logement de 200 000 € rénové (dont 50 000 € de travaux) avec engagement de location à loyer modéré durant 12 ans, correspond à 42 000 € (200 000 € x 21 %) de réduction d'impôt sur le revenu.

Note : le dispositif a été mis en place le 1er janvier 2019, et son application a été prolongée jusqu'au 31 décembre 2022.

IX.1.3. Dispositif « Louer abordable »

Dispositif applicable sur l'ensemble de la ville d'Évreux

Le dispositif « Louer abordable » est une aide de l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Elle permet à des propriétaires de **louer leur logement à des ménages aux ressources modestes**, à un niveau de loyer abordable, tout en bénéficiant d'**avantages fiscaux**. C'est un principe solidaire : plus le loyer pratiqué est modéré par rapport au niveau de loyer de marché, plus l'avantage fiscal est attractif (de 15 % à 65 % selon le loyer pratiqué et le recours éventuel à un dispositif d'intermédiation locative).

Le dispositif « Louer abordable » a évolué en janvier 2022 pour devenir incitatif pour tous les propriétaires bailleurs, quel que soit leur taux marginal d'imposition, et accroître ainsi l'offre de logements locatifs privés à loyer maîtrisé.

Les propriétaires bailleurs doivent conventionner leur logement locatif avec l'Anah pour une durée de 6 ans (à compter de 2022). Ils peuvent alors bénéficier d'**aides aux travaux de rénovation** de leur logement.

Les aides aux travaux de l'Anah sont calculées selon la nature des travaux envisagés :

- Travaux de rénovation globale d'un logement dégradé ou insalubre :

35% du montant HT des travaux, plafond de travaux 1 000 €/m², dans la limite de 80 m², soit un maximum de 28 000€ par logement.

- Travaux de rénovation (sécurité, salubrité, autonomie de la personne) : 35 % du montant HT des travaux pour un maximum de 750 €/m², dans la limite de 80 m2, soit un maximum de 21 000 € par logement.
- Travaux de rénovation autre (dont énergétique sous réserve d'une amélioration d'au moins 35 % de la performance thermique du logement) : 25 % du montant HT des travaux pour un maximum de 750 €/m², dans la limite de 80 m², soit un maximum de 15 000 € par logement.

En complément de ces subventions, ils peuvent bénéficier de primes complémentaires (cumulables avec les précédentes) : prime réduction de loyer (loyer social ou très social, sous certaines conditions), prime "Habiter mieux" (gain énergétique d'au moins 35 %).

IX.1.4. Éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ)

Dispositif applicable sur l'ensemble de la ville d'Évreux

L'éco-prêt à taux zéro est un prêt à taux d'intérêt nul et accessible sans condition de ressources, pour financer des travaux d'amélioration de la performance énergétique des résidences principales.

L'éco-PTZ n'est pas soumis à condition de ressources. Le montant maximal de l'éco-PTZ est compris entre 7 000 € et 50 000 € selon les travaux financés.

Pour bénéficier de l'éco-PTZ, les travaux doivent concerner au moins une des catégories de travaux suivantes :

- Travaux correspondant à au moins une action efficace d'amélioration de la performance énergétique.
- Travaux permettant d'améliorer la performance énergétique du logement ayant ouvert droit à l'aide MaPrimeRénov' Sérénité.
- Travaux permettant d'améliorer d'au moins 35 % la performance énergétique globale du logement, par rapport à la consommation conventionnelle avant travaux.
- Travaux de réhabilitation de systèmes d'assainissement non collectifs par des dispositifs ne consommant pas d'énergie et respectant certains critères techniques.

IX.1.5. MaPrimeRénov'

Dispositif applicable sur l'ensemble de la ville d'Évreux

www.maprimerenov.gouv.fr

Lancée le 1er janvier 2020, MaPrimeRénov' remplace le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) et les aides de l'Agence nationale de l'Habitat (Anah) « Habiter mieux agilité » et « Habiter mieux sérénité ».

MaPrimeRénov' permet de financer les **travaux d'isolation**, de **chauffage**, de **ventilation** ou d'**audit énergétique** d'une **maison individuelle** ou d'un appartement en **habitat collectif**. Les travaux doivent avoir été effectués par des entreprises labellisées RGE (reconnues garantes pour l'environnement).

Le montant de la prime est forfaitaire. Il est calculé en fonction des revenus du foyer et du gain écologique permis par les travaux.

MaPrimeRénov' est ouverte à l'ensemble des propriétaires, quels que soient leurs revenus, qu'ils occupent le logement à rénover ou le louent. Le logement doit être construit depuis au moins 15 ans ou depuis au moins deux ans lors du remplacement d'une chaudière au fioul.

Si vous souhaitez bénéficier de MaPrimeRénov' en tant que propriétaire bailleur vous vous engagez :

- A louer votre logement en tant que résidence principale pour une

durée égale ou supérieure à cinq ans (durée calculée à compter du jour du versement de la prime à la rénovation).
- A informer le locataire de la réalisation de travaux financés par la prime.
- En cas de réévaluation du loyer, à déduire le montant de la prime du montant total des travaux justifiant cette réévaluation et en informer votre locataire.

MaPrimeRénov' est aussi accessible aux copropriétés pour les travaux dans les parties communes.

Exemple : Prime de 8 000 € aux ménages de 2 personnes aux ressources modestes (revenu fiscal de référence 28 614 € selon le barème en vigueur au 1er janvier 2022) pour l'installation d'une chaudière bois à alimentation automatique dans une maison de plus de 15 ans.

Plusieurs bonifications sont également mises en place :

- Un bonus « sortie de passoire » (lorsque les travaux permettent de sortir le logement de l'état de passoire thermique - étiquette énergie F ou G).
- Un bonus « bâtiment basse consommation » (pour récompenser l'atteinte de l'étiquette énergie B ou A).
- Un forfait rénovation globale (pour les ménages aux revenus intermédiaires et supérieurs afin d'encourager les bouquets de travaux).
- Un forfait assistance à maîtrise d'ouvrage (pour les ménages souhaitant se faire accompagner dans la réalisation de leurs travaux).

IX.1.6. MaPrimeRénov' Sérénité

L'aide de l'Agence nationale de l'Habitat (Anah) « Habiter mieux sérénité » destinée à soutenir la **rénovation énergétique des ménages aux revenus les plus modestes**, et prioritairement ceux habitant dans des **passoires thermiques** par une rénovation globale, devient MaPrimeRénov' Sérénité, grâce à :

- Des taux de financement avantageux pour inciter à des travaux ambitieux, jusqu'à 50% des travaux réalisés, plafonnés à 30 000 €, cumulable avec des primes spécifiques et des aides des collectivités locales.
- Un gain énergétique minimum de 35%, attesté par une évaluation énergétique.
- Un accompagnement individuel systématique.

IX.1.7. Aides de la Fondation du Patrimoine

Dispositif uniquement applicable dans le SPR

https://www.fondation-patrimoine.org/

Le label de la Fondation du patrimoine est destiné aux propriétaires privés et permet de déduire ses travaux de l'impôt sur le revenu. Accordé aux sites bâtis, parcs ou jardins qui ne bénéficient pas du régime des monuments historiques, ce label aide à financer les travaux de restauration.

Pour être éligible, le bien doit présenter des qualités architecturales ou paysagères distinctives, être visible de la voie publique ou accessible au public. Le label permet de financer des travaux réalisés dans les règles de l'art, afin de préserver ou restituer l'authenticité de l'immeuble bâti, parc ou jardin (le programme de travaux doit être validé par l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine).

Le label concerne les communes rurales et les villes de moins de 20 000 habitants. Il peut aussi être accordé pour les **sites patrimoniaux remarquables** et les sites classés au titre du code de l'environnement. Il permet d'obtenir :

- L'octroi d'une aide de la Fondation au minimum 2 % des travaux.
- Un avantage fiscal : déduction de 50 % minimum du montant des travaux du revenu imposable.

- La mobilisation de mécénat : appel aux dons de particuliers et entreprises (les dons sont éligibles aux réductions d'impôt.
- Une aide des collectivités selon les régions.

IX.2.Aides locales

Depuis 2002, la ville d'Évreux a mis en place un **programme de subventionnement de la réfection des façades d'immeubles du centre-ville**, afin d'inciter les propriétaires et copropriétaires à réaliser des travaux pour revaloriser leur patrimoine et les aider à respecter les obligations décennales de nettoyage ou de ravalement (délibération du 19 novembre 2018).

Immeubles et travaux concernés :

Ce programme est réservé à toutes les **réfections de façades du périmètre retenu** respectant les critères suivants :

- Immeuble à usage d'habitation
- Immeuble en résidence principale ou secondaire
- Immeuble de plus de 30 ans
- Immeuble dont les façades bordent les rues, y compris les murs de clôture.

Sont exclus de ce dispositif les façades des commerces et des bâtiments professionnels.

Les **travaux** pris en compte sont :

- Le nettoyage, le rejointoiement, le changement de pierres dégradées et la réfection d'enduits.
- La réfection, le remplacement, le nettoyage des modénatures, ainsi que des ouvrages en relief (balcons, corniches, bandeaux, etc.).
- La réfection, le remplacement, le nettoyage ou encore la remise en peinture de la façade et des éléments de fermeture.
- La réfection, le changement ou la remise en peinture de la serrurerie et de la ferronnerie.
- La réfection ou le remplacement des éléments usagés assurant l'évacuation des eaux de pluie et des eaux usées ou la protection des saillies contre l'eau de ruissellement (zinc, cuivre, plomb) et la dépose des éléments parasites.

Montant de l'aide :

Le montant de l'aide appliqué aux immeubles hors copropriété et en copropriété est fixé à **50%** dans la limite d'un montant TTC de travaux de 50 000 €, soit une **aide plafonnée à 25 000 €**.

Périmètre du programme :

- Rue Joséphine (entre la rue Saint Sauveur et le boulevard Georges Chauvin)
- Rue du Docteur Oursel vers la rue Edouard Feray.
- Place Clémenceau.
- Place du Grand Carrefour.

Périmètre (source délibération du 19 novembre 2018)