

# L'urbanisme patrimonial dans l'Eure une démarche innovante et modulable

**É**crit par France Poulain, docteure en urbanisme, en aménagement et en études urbaines, architecte des Bâtiments de France, cheffe de l'unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure et Nicolas Wasylszyn, Adjoint à la Cheffe de l'UDAP27, Membre du CRAHAM, UMR 6273, CNRS/Université Caen-Normandie en collaboration avec Marie Buchou, technicienne des Bâtiments de France à l'UDAP27 et Aude Painchault, Ingénieur du Patrimoine à l'UDAP27, Membre du CRAHAM, UMR 6273, CNRS/Université Caen-Normandie

Depuis maintenant plus de dix ans, l'unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure mène une politique ambitieuse en matière d'urbanisme patrimonial. L'enjeu majeur est de réussir à préserver le patrimoine eurois des dégradations en évitant la démolition de bâtiments anciens ou la non-prise en compte de vestiges urbains, tout en ayant la vision d'un meilleur accompagnement des patrimoines locaux et de leur mise en valeur. Car s'il est utile d'éviter qu'un lotissement ne soit construit dans les fossés d'une motte féodale, il est également très important de voir comment un projet peut en assurer la préservation et la valorisation mais aussi où le lotissement trouverait au mieux sa place dans la commune.

Trois grands axes sous-tendent cette mise en action : la capitalisation de l'information et sa diffusion, la participation à l'élaboration des documents d'urbanisme et la réalisation de documents plus fins et mieux adaptés aux territoires locaux comme les Sites Patrimoniaux Remarquables.

La concrétisation de cette politique publique ambitieuse ne s'est pas faite en un jour et s'il est aujourd'hui possible de la présenter sous tous ces aspects, elle nécessite encore et toujours des améliorations en termes de connaissance, de modalités de partage avec notamment l'importance des outils liés aux systèmes d'information géographique et plus encore un portage quotidien car les documents d'urbanisme et l'instruction des autorisations individuelles évoluent sans cesse.

## Avoir une information territorialisée fiable et pertinente

La première étape pour mener à bien une démarche d'urbanisme patrimonial est de disposer de sources fiables sur les éléments à protéger. C'est sans doute une lapalissade que de le dire mais c'est trop souvent un élément oublié voire négligé car consommateur de temps. La recherche de précision n'est absolument pas visible en termes d'action territoriale et ne le devient qu'une fois le projet réalisé.

## Disposer des arrêtés de protection et de leur report cartographique exact

Il est tout d'abord nécessaire de rappeler que l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine est un service déconcentré de l'Etat dont la première mission est d'assurer la préservation des espaces protégés. Ces espaces sont tous liés à des arrêtés de protection, pris par le Préfet de Région ou par le ministre de la Culture ou par celui en charge des Sites.

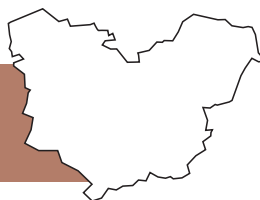
Il est donc primordial que la contrainte réglementaire soit issue d'un report parfaitement exact des monuments historiques inscrits ou classés au titre du code du Patrimoine et des sites inscrits ou classés au titre du code de l'Environnement.

Par exemple, plus de deux ans ont été nécessaires pour collecter et rassembler au sein du service l'ensemble des arrêtés pris au titre des monuments historiques, car certains d'entre eux n'étaient présents qu'à la Médiathèque du Patrimoine et de la Photographie à Charenton-le-Pont ou, pour certains dolmens ou menhirs, que dans les dossiers liés au suivi archéologique.

Ce travail a été suivi par la mise sous anonymat des arrêtés (pour les propriétaires privés) afin de respecter les critères de la CNIL puis par leur mise en ligne sur le site internet de la Préfecture de l'Eure<sup>1</sup>. Cette ouverture de l'information permet à chacun de trouver l'origine d'une protection.

En 2006, le report cartographique avait fait l'objet d'un premier travail de traçage avec un outil informatisé puis, en 2015, a été mis à jour à la faveur du développement des nouvelles technologies cartographiques. Cela nous a, par exemple, permis de constater que le château Robert à Acquigny avait été cartographié sur le mauvais éperon rocheux ou de préciser avec certitude que le menhir attribué à Saint-Ouen-d'Attez est en fait situé physiquement sur la commune de Saint-Nicolas-d'Attez. Le positionnement de ce menhir à l'intersection de plusieurs rivières avait, au moment de sa protection, brouillé les cartes.

<sup>1</sup> <https://www.eure.gouv.fr/Actions-de-l'Etat/Patrimoine/Les-arretes-de-protection-de-l-Eure>



Localisation exacte du menhir de  
« Saint-Ouen-d'Attez »  
<https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/fron-toffice/?map=c95c3a71-e903-42f9-83bb-837b559720e3#>,  
plan superposé France Poulain  
2016



Un long travail de terrain a également été fourni pour réussir à géolocaliser l'allée sépulcrale de Pinterville, que très peu de gens avaient pu voir depuis les fouilles menées par Marcel Baudot

Allée sépulcrale de Pinterville,  
photographie France Poulain,  
2023



Un nouvel examen des données a été réalisé en 2021 avec le concours de Fanny Lebon, stagiaire en master Droit du Patrimoine. Elle a relu l'intégralité des arrêtés selon un autre point de vue, ce qui nous a permis de rectifier certains détails. Dans la plupart des cas, cela n'a pas eu d'incidence sur l'instruction

car le plus souvent les protections étaient déjà étendues et le décalage d'un mètre ou deux sur un périmètre de 500 m ne modifie pas la nature des avis. Il est toutefois important d'avoir une base de données solide et fiable.

## La réalisation des fiches conseils pour chaque monument historique euros

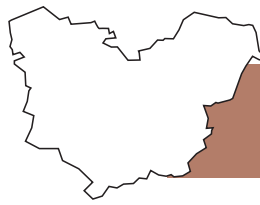
Une fois les reports cartographiques précisés avec exactitude, il est apparu très important que tout à chacun puisse avoir une connaissance, en amont de la réalisation d'un projet, des enjeux patrimoniaux existants au sein des espaces protégés concernés. En effet, la construction d'un immeuble ou d'une habitation sur une parcelle au pied d'un édifice protégé ne présente pas le

même impact que la pose d'un abri de jardin à 495 m de celui-ci. Pour que l'expertise territorialisée soit correcte, la réalisation de fiches appelées *Les Essentiels - Conseil* à l'échelle du département<sup>2</sup> puis au niveau de chaque monument historique<sup>3</sup> est devenue une priorité.

<sup>2</sup> <https://www.eure.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Patrimoine/La-doctrine-de-l-UDAP-Les-Essentiels/Conseil-pour-le-departement>

<sup>3</sup> <https://www.eure.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Patrimoine/La-doctrine-de-l-UDAP-Les-Essentiels/Conseil-par-commune>





Il s'agit alors, pour l'architecte des Bâtiments de France, de partager ce qui est important pour chaque abord de monument historique, car les périmètres de 500 m sont gérés, certes en fonction de la covisibilité réglementaire, mais aussi dans une vision plus prospective par rapport à l'histoire du monument. Ainsi, une allée majestueuse de château peut ne pas avoir été protégée au titre des monuments historiques et n'être couverte qu'en partie par les abords dudit château. Dans ce cas, l'architecte des Bâtiments de France peut avoir intérêt à préserver également le reste de l'allée plantée et ce, même au-delà des 500 m.

Ces fiches au monument offrent également la possibilité d'avoir une meilleure pédagogie envers les demandeurs quant à la justification des prescriptions qui sont émises : si le monument est connu (par le biais de quelques photographies, d'un rapide his-

torique, de photographies de constructions anciennes de référence...), l'avis émis est plus compréhensible et mécaniquement, plus accepté. Elles permettent également d'inscrire les avis des architectes des Bâtiments de France dans un temps long car la perspective monumentale d'un château demeure, tout comme le dolmen isolé, qui est mieux compris au sein d'un espace naturel, qu'entouré des constructions modernes. C'est une garantie pour toutes les parties : l'élu comprend les enjeux de l'architecte des Bâtiments de France et peut les intégrer dans son propre enjeu de développement local, les pétitionnaires ont un document qui définit les grandes règles du jeu...

Il a fallu plus de huit ans pour réaliser les quelques 500 fiches *Les Essentiels - Conseil* à la commune pour les monuments historiques du département, travail titanesque car nous avons souhaité écrire un petit historique pour chaque monument.

## La détermination des zones à forte sensibilité patrimoniale

Pour chaque fiche *Les Essentiels - Conseil* à la commune, il a été nécessaire de réaliser un travail plus fin de façon à mettre en évidence les zones à forte sensibilité patrimoniale. Dans certains cas, l'analyse des sites démontre qu'il n'existe pas ou plus de terrains sensibles parce que l'ensemble des alentours du monument historique est entièrement bâti. Dans d'autres cas il

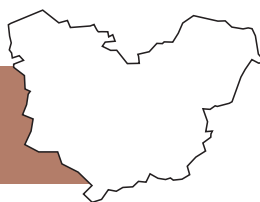
n'existe que des terrains sensibles parce que le monument est situé en pleine zone agricole ou naturelle ; afin de garantir l'authenticité du monument, on souhaite préserver le lieu de toute construction. C'est la raison, par exemple, de la mise en place d'une zone à forte sensibilité patrimoniale autour du menhir de Neaufles-Auvergny.



*Menhir de  
Neaufles-Auvergny,  
photographie France Poulain,  
2014*

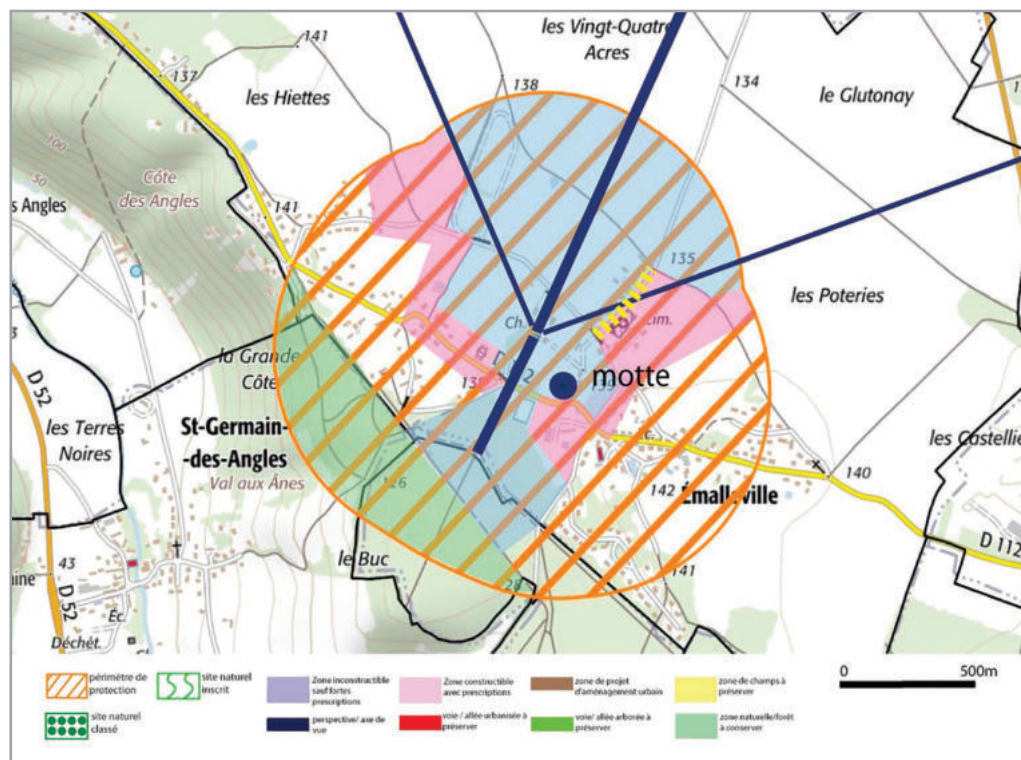
L'objectif de cette identification des zones à forte sensibilité patrimoniale a été de définir ces secteurs à enjeux. L'exemple ci-dessous permet mieux comprendre l'attendu de cette étude. Le château d'Emalleville dispose d'un grand parc, où se trouvent situés les vestiges d'une ancienne motte féodale, et dispose d'un

cône de vue préservé très important au nord. La non-construc-tibilité de cet espace est important pour pérenniser le caractère exceptionnel du site. Les zones en rose bordent ces axes de vue car ce sont les constructions qui seront les plus visibles en même temps que le monument.



Plan des zones à forte sensibilité patrimoniale, Château d'Emalleville, plan France Poulain et Alexia Delepine, 2017.

Ces données sont progressivement intégrées dans les informations géoréférencées disponibles sur internet (Carte de Protections Patrimoniales avec la DDTM 27<sup>4</sup>, Atlas des Patrimoines).



## La réalisation des inventaires cartographiques des éléments remarquables du patrimoine

À partir de 2016, et forte d'un début de savoir-faire en matière d'inventaire d'éléments patrimoniaux pour les documents d'urbanisme, l'unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure a commencé à rechercher les moyens de disposer de bases de données fiables, exploitables et facilement utilisables, tant pour l'élaboration des documents d'urbanisme, que pour la connaissance territoriale nécessaire lors de l'instruction des autorisations individuelles d'urbanisme. Il s'agissait donc de capitaliser la donnée pour l'exploiter afin de répondre à la politique publique qu'est la protection du patrimoine dans un sens large.

En effet, le plus souvent, la protection vise le monument historique, les sites inscrits ou classés, parfois les abords. En revanche, la préservation du patrimoine va très rarement jusqu'à une prise en compte de tous les types de patrimoine (du mineur au majeur, de celui en bon état aux vestiges dégradés...) et moins encore sur un territoire vaste de la taille d'un département. Nous avons alors commencé à lister les patrimoines à protéger pour chaque document communal ou intercommunal en nous basant sur : les données issues de visites de terrain et/ou d'éléments architecturaux d'intérêt, et pour cela déjà photographiés, comme certaines maisons à pans de bois ou logements ouvriers en bande... ; les données issues de recensement ou d'inventaires

menés de manière spécifique, tels ceux sur les mégalithes réalisés par le Service Régional de l'Archéologie dans les années 1990, les ouvrages plus ou moins spécialisés sur les colombiers, les châteaux... Des articles de revues comme celui sur les bases de lancement VI dans *Connaissances de l'Eure* ou bien encore quelques sites internet spécialisés sur certains types de patrimoine<sup>5</sup> ont également servi à l'élaboration de cette base de données.

Les premiers travaux menés de manière précise ont porté sur les églises de l'Eure, notamment celles qui ont été identifiées comme romanes précoces par les travaux de recherche de Nicolas Wasylyszyn<sup>6</sup>, celles, désaffectées, qui ont été recensées par Gérard Lepoint, membre du conseil d'administration de l'association des Amis des Monuments et Sites de l'Eure et Sophie Charpentier, architecte stagiaire à l'UDAP27. Une seconde thématique abordée dans le cadre d'une recherche présentée aux Journées Archéologiques Régionales, s'attachait à la connaissance des bases militaires de la Seconde Guerre Mondiale<sup>7</sup>.

En 2019, le travail de Romane Bernier, stagiaire à l'UDAP27, sur la localisation des fortifications urbaines, mottes féodales et autres enceintes urbaines a permis de localiser plus de 260 enceintes et mottes sur le territoire du département<sup>7</sup>.

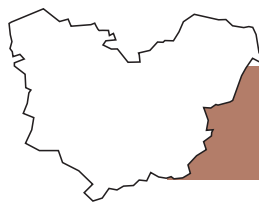
<sup>4</sup> <https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=c95c3a71-e903-42f9-83bb-837b559720e3>

<sup>5</sup> Les Essentiels Urbanisme n°85

<sup>6</sup> <https://www.craham.cnrs.fr/contact/nicolas-wasylyszyn/>

<sup>7</sup> POULAIN France, La seconde guerre mondiale dans l'Eure : à la recherche des traces de l'occupation allemande, Journées Archéologiques de Haute Normandie, 2015. <https://books.openedition.org/purh/4207?lang=fr#entries>



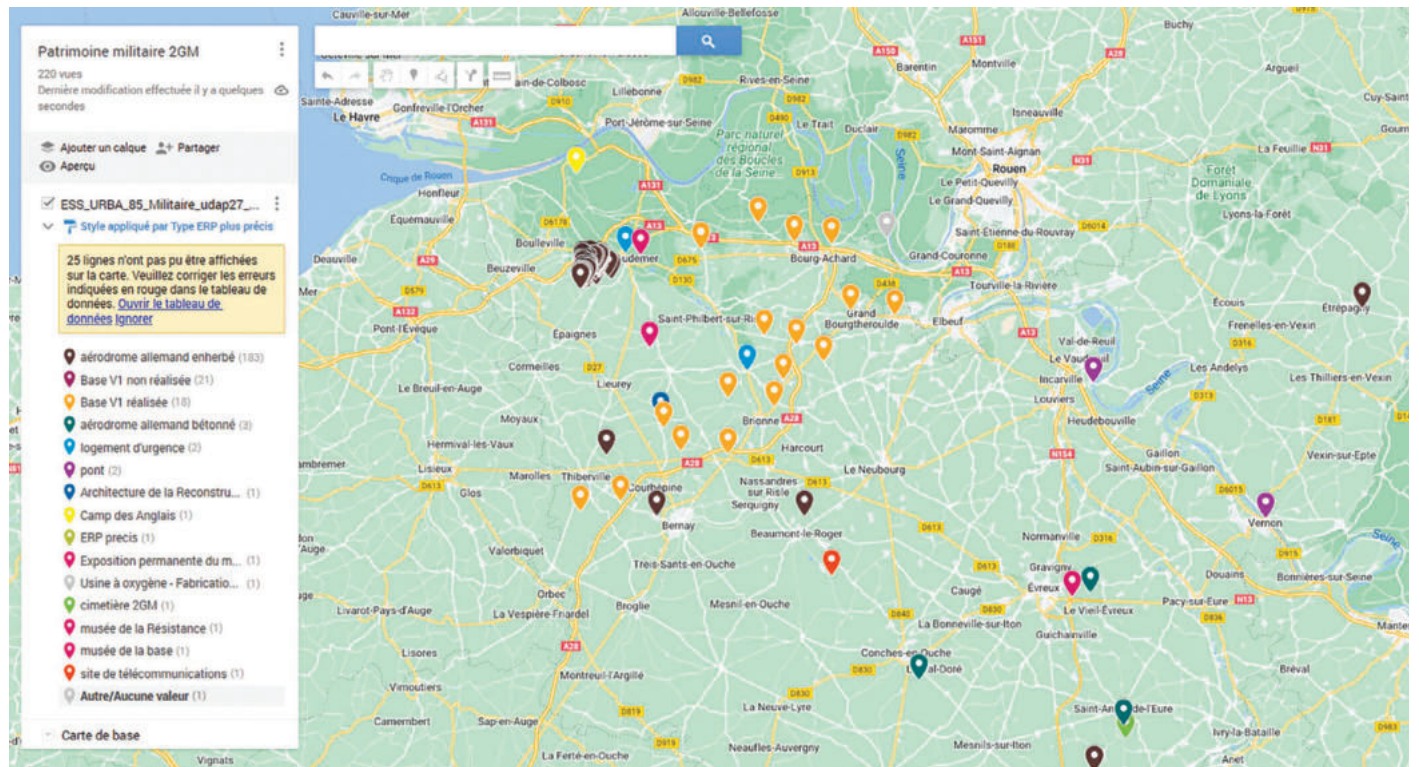


## SITES PATRIMONIAUX REMARQUABLES DE L'EURE

En 2020, les conditions particulières liées au confinement engendré par l'épidémie de SARS-Cov 2, a, en quelque sorte favorisé l'exploitation de la base de données fournie par l'ancien Service Régional de l'Inventaire, des études fournies par le Conseil en Architecture, en Urbanisme et en Environnement (CAUE) concernant Chaise-Dieu-du-Theil ou les fermes à cour fermée du Vexin, pour créer un géoréférencement patrimonial à bien plus grande échelle. Tous les agents du service ont parti-

cipé à la tâche, notamment Nadège Sabat, Marie Buchou et Mathilde Neuville alors en élève ABF en stage au service.

Pour chaque élément architectural, il a fallu retrouver ou trouver les coordonnées GPS, car dans certains cas, ces données étaient incertaines (propriété privée, vestiges peu visibles...). Toutes les données sont transmises aux collectivités au fur et à mesure de l'élaboration de documents d'urbanisme mais seules les données vérifiées sont accessibles au grand public.



Carte de géoréférencement des sites militaires, Mymaps, France Poulain 2020

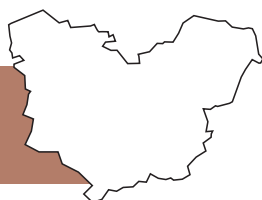
À ce stade, nous avons choisi de travailler avec le logiciel gratuit MyMaps qui présente le grand intérêt d'être très ergonomique mais dont la superposition multiscalaire est limitée. Nous avons, au fur et à mesure que les couches se stabilisaient, commencé à les faire migrer vers des logiciels métiers plus poussés (QGIS).

Depuis le début de ce travail, le temps passé nous a aussi permis de fiabiliser notre procédure et le nombre de colonnes indispensables à chaque tableau. Il s'agit de : commune, commune ancienne, hameau, type ERP (abbaye et prieuré, architecture, carcéral, châteaux, églises décors, églises désaffectées, églises romanes précoces, église total, église voûte lambrissée, funéraire, industriel, mégalithe, militaire, moulin hydraulique, rural, végétal), Latitude, Longitude, précision (localisation exacte, localisation incertaine, non trouvé), Type ERP précis (on descend d'un cran : par exemple abbaye, prieuré), Type ERP plus précis (on descend de deux crans), protection (abords, sites, MH, SPR, PNP) et source.

Depuis 2020, deux colonnes sont venues s'ajouter à ce travail de recensement, il s'agit de « L.151-19 du code de l'Urbanisme » et de « rayon de protection ».

En ce qui concerne le L.151-19 du code de l'Urbanisme, la distinction est venue de la nécessité de faire une sélection dans la masse de données accumulées sur certains types d'éléments remarquables du patrimoine qui n'entraient pas dans le cadre d'une protection au code de l'Urbanisme. Prenons l'exemple du funéraire : la liste comprend les chambres de charité, les dalles en fonte... et des dalles funéraires présentes dans les églises. Ces dernières, ne peuvent pas être protégées par le code de l'Urbanisme, c'est le bâtiment qui peut l'être (et encore, cela ne comprend pas ses intérieurs).

La représentation d'un « rayon » de périmètre de protection est liée au fait que nous localisons l'élément remarquable patrimonial par un seul point GPS. Or, certains éléments sont de dimensions très importantes telles les fortifications, ou encore les domaines monastiques. Dans ce cas, nous attribuons un rayon de protection qui majore la distance. Ici l'objectif est que la couche finale qui s'appellera « Patrimoine de l'Eure » soit intégrée aux logiciels métiers de la planification et surtout de l'instruction des actes individuels d'urbanisme. À partir de ce moment-là, les instructeurs du département auront la connaissance du terrain de manière géomatique.



## Le développement de ce travail à l'échelle de la commune : l'exemple de Cormeilles

Nous avons également souhaité développer ces inventaires au niveau communal. En effet, à cette échelle, la planification territoriale met en valeur l'importance de l'inventaire du patrimoine

pour une meilleure prise en compte de celui-ci dans l'aménagement urbain et rural. Cela permet également de mieux le protéger.



Cormeilles, photographie France Poulain 2022

Au cours de l'année 2022, la commune de Cormeilles a fait l'objet d'un tel travail réalisé par l'UDAP et la mairie. L'étude a conduit à produire une liste des éléments remarquables identifiés par le numéro de rue, un inventaire photographique, un plan

reportant les éléments et une liste des prescriptions pour chaque catégorie de caractéristiques identifiées (pans de bois, briques, vitrines anciennes...).

## Le développement d'inventaires historiques et patrimoniaux plus poussés

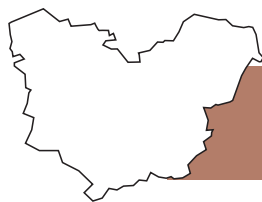
Depuis 2020, l'unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine a souhaité confier des missions relatives à une meilleure connaissance du territoire eurois à plusieurs spécialistes (architecte, historien, architecte du patrimoine, archéologue...) dont Isabelle Le Baillif, Roselyne Fouque, Grégoire Ferrand et Aude Painchault.

Pour chaque étude, il s'agissait d'inventorier le patrimoine d'un secteur urbain ou naturel, d'une commune ou d'une intercommunalité pour définir les limites potentielles d'un Périmètre Délémité des Abords. Ce sont ainsi les secteurs de la vallée de la

Risle entre Montfort-sur-Risle et Saint-Philbert-sur-Risle, de l'Interco Normandie Sud Eure (INSE), des abords de la Cathédrale d'Evreux ou de l'intercommunalité Bernay Terres de Normandie qui ont été étudiés.

Ces études nous ont permis de disposer de données plus concrètement orientées vers la question d'une meilleure protection des patrimoines présents sur nos territoires et donc de franchir le cap entre la connaissance pure de patrimoines locaux et la meilleure manière de les préserver.





## Participer à l'élaboration des documents d'urbanisme PAC

L'unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine est l'une des Personnes Publiques Associées (PPA) lorsque la commune est concernée par un espace protégé. Ce rôle réglementaire nous offre la possibilité de participer à l'élaboration de ces documents très importants pour la préservation du patrimoine car ils sont en première ligne pour donner à voir le

projet d'évolution du territoire pour les vingt ans à venir. Le service dispose de plusieurs moyens d'action comme la fourniture de données réglementaires dans le Porter À Connaissance, l'écriture des notes d'enjeux, la protection des éléments remarquables du patrimoine et la délimitation de zonages spécifiques.

## La fourniture des données réglementaires pour le PAC : SUP, fiches Conseil et études techniques et scientifiques

Le Porter À Connaissance est un dossier réglementaire, cadré par le code de l'Urbanisme, qui vise à fournir aux collectivités l'ensemble des données réglementaires et techniques portant sur leur territoire et dont l'État a connaissance.

Pour l'unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine, cela porte sur la fourniture des tableaux de recensement des servitudes d'utilité publique AC1 pour les monuments historiques et leurs abords et les Périmètres Délimités des Abords, AC2 pour les sites et AC4 pour les sites patrimoniaux remarquables. En parallèle, le Service Régional de l'Archéologie fournit

les données liées aux arrêtés de Zones de Présomption de Prescriptions Archéologiques (ZPPA) et les données de la carte archéologique.

La délimitation de ces périmètres est accessible sur le site Internet de l'État dans l'Eure<sup>8</sup>. Au niveau de cette cartographie interactive, il est possible de télécharger gratuitement les métadonnées pour que le report corresponde à celui validé par l'UDAP et le Préfet de département. Toutes les fiches conseils réalisées par l'UDAP sont également mises à la disposition des communes.

## L'écriture de notes d'enjeux

Dans certains cas, notamment lorsque le patrimoine de la commune nécessite un éclairage particulier, le service est amené à produire une note d'enjeux. Ce document synthétique, fourni en début de procédures à la collectivité, permet de faire ressortir un ou plusieurs enjeux particuliers. A Vernon par exemple, la note d'enjeux a permis de faire ressortir l'importance du tracé des anciens remparts dans la morphologie urbaine de la cité.

En effet, cette commune a une position stratégique qui, dès la période médiévale, se compose d'une enceinte fortifiée avec tours et murailles qui protègent un espace où la vie et surtout le commerce ont pu se développer. Après la guerre de Cent ans, cette ville enclose s'agrandit en faubourgs à la faveur de la paix retrouvée. Néanmoins, de nouvelles constructions apparaissent, tel le Château de Bizy, qui met en évidence l'apparition d'édifices conçus pour les loisirs.

Entre les restes de la ville fortifiée et le château, de larges allées plantées structurent la ville en éventail vers la Seine. Les industries se développent le long du fleuve, pour bénéficier du transport fluvial, mais aussi des facilités liées à des terrains plats facilement accessibles. C'est le grand boom de la ville industrielle.

La Seconde Guerre Mondiale a profondément marqué la ville. Les bombardements ont provoqué des dommages très importants dans le centre-ville qui fut en partie démoli. A la fin de la guerre, de nouveaux bâtiments principalement en béton, sont construits, sous la houlette du ministère de la Reconstruction

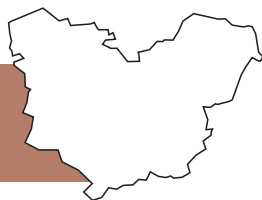
et de l'Urbanisme (MRU). Ce bâti de la première Reconstruction est le plus intéressant architecturalement parlant. Il se concentre dans le centre-ville, au niveau des espaces de la première enceinte. L'après-guerre est également une période de fort essor démographique.

Les représentations du patrimoine sont nombreuses, entre restes des tours et enceintes médiévales, bâtiments en colombage de la Renaissance, villas et château de la période classique, usine du XIXe siècle, pavillons soignés du début du XXe siècle, bâti de la Reconstruction et faubourgs hétéroclites du XXe siècle et extensions banalisées du début du XXIe siècle. À ces représentations viennent se superposer les berges de la Seine et les allées plantées, créatrices de décors paysagers exceptionnels.

Mais les dernières décennies de développement en matière d'architecture et d'urbanisme ont plutôt été subies que voulues, notamment du fait de la pression foncière qui s'exerce sur la commune et qui conduit à ce que les terrains évoluent rapidement et à ce que les lotissements nouveaux s'étendent jusqu'à toucher aujourd'hui les espaces protégés non urbanisables (fleuve, forêt...).

À ce titre, la lecture patrimoniale et paysagère de la ville de Vernon nous a plutôt incité à penser qu'il serait plus intéressant de montrer et de mettre en lumière les différents âges de la ville plutôt que de chercher à lisser l'ensemble. Ces ruptures architecturales sont intéressantes tant pour les habitants que pour le public qui pourrait venir visiter la ville. Nous pensons tout

<sup>8</sup> <https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=c95c3a71-e903-42f9-83bb-837b559720e3>



particulièrement au centre-ville et à la partie anciennement fortifiée, aux parties reconstruites et de manière élargie au secteur des Tourelles avec l'ancien pont. Les restes d'enceintes peuvent utilement être valorisés et des aménagements lumineux ou au sol pourraient mettre en évidence le périmètre de la ville ancienne.

Les règles d'urbanisme doivent permettre à chaque quartier de conserver son ambiance historique. La modification de périmètre autour des monuments historiques doit participer de cette clarification des espaces urbains.

*Plan de travail : Superposition du plan de cadastre actuel de l'IGN, du plan ancien de 1781 fourni par Jean Baboux, d'une couche de lecture avec en bleu les bâtiments de la reconstruction, en violet les vestiges des remparts visibles et en vert les tracés supposés et avec les explications d'Alexandre Révérend, co-fondateur de l'Agence de Tourisme Temporel Vernonnaise et de Philippe Fajon, archéologue au service régional de l'archéologie DRAC de Normandie. Plan superposé : France Poulain, 2016*



## La protection des éléments remarquables du patrimoine au titre du L151-19 du code de l'Urbanisme

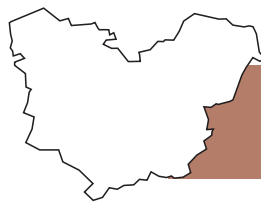
L'article L 151-19 du code de l'Urbanisme spécifie que : « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monument, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».

La protection peut s'appliquer à des espaces boisés, des prairies, des berges, des zones humides, des quartiers, des ensembles homogènes, des bâtiments militaires et religieux mais également à des fermes, des bâtiments à usage artisanal ou industriel et des villas d'un type architectural particulier. Les éléments plus ponctuels sont également protégeables : les arbres, les haies, la trame végétale, les mares, les chemins, les murets, les clôtures, les terrasses, les statues, les fontaines, les anciennes cheminées, l'espace public, les vestiges archéologiques, les façades, les éléments de modénature... mais non les intérieurs.

L'utilisation de cet article nécessite une justification dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme. En effet, il n'est pas seulement exigé qu'une annexe soit « collée » au document puisqu'il doit être anticipé et compris dans une démarche plus globale. Une fois justifié, chaque élément identifié doit être repéré géographiquement. Le repérage peut se faire sur le plan des servitudes par le biais d'une étoile, d'une croix... ou d'un périmètre dans le cas d'un élément dépassant le simple édifice ou arbre affecté d'un numéro qui doit permettre de le repérer par la suite. Puis, chaque élément doit faire l'objet d'une fiche descriptive permettant de justifier les mesures de protection. Celle-ci peut comporter une photographie de l'élément, sa situation et les éléments permettant de justifier les mesures de protection.

Enfin, la commune doit mettre dans le document d'urbanisme les prescriptions qui vont s'appliquer à l'élément remarquable. Ce sont elles qui en assurent la préservation, la conservation ou la restauration et qui doivent être incluses dans le règlement écrit pour être imposées aux demandeurs. Ce n'est pas une option. Le guide de légistique de Légifrance, précise que « les





termes utilisés doivent être appropriés et exacts juridiquement et techniquement. Ainsi, la locution « le cas échéant » ne renvoie pas à une éventualité (elle n'est pas synonyme de « éventuellement ») mais signifie que la règle énoncée ne trouve à s'appliquer que si certaines conditions ou circonstances sont réunies (CE, 18 décembre 2002, Ville de Paris, n° 241187) ».

Pour une bonne protection du patrimoine bâti remarquable présent sur le territoire, l'UDAP considère comme primordial

qu'un bâtiment identifié comme remarquable ne fasse pas l'objet de travaux diminuant son authenticité voire la faisant disparaître comme l'isolation thermique par l'extérieur. Il faut au contraire que les travaux reprennent les matériaux et les techniques de l'époque de la construction. C'est ce qui s'est passé pour les éléments repérés dans la commune de Corneilles que nous avons évoqué dans la première partie de cet article.

## La création de zonages spécifiques avec des règlements adaptés

Au-delà de la protection des éléments remarquables, il est aussi important d'avoir une vision globale, notamment du site dans lequel il s'insère et des éventuels axes de vue qu'il génère afin que la protection voulue soit véritablement adaptée.

Le règlement du PLU(i) permet de créer un réel affichage patrimonial en limitant certains usages ou affectations des sols, par le biais de sous-secteurs patrimoniaux. Cette protection des environs des éléments remarquables du patrimoine rejoint celle des espaces réglementairement protégés (abords de monuments historiques ou sites inscrits/classés). Ainsi, trois sous-secteurs patrimoniaux peuvent être créés comme les zones

urbaines patrimoniales ou protégées (Up), les zones naturelles patrimoniales ou protégées (Np) ou les zones agricoles patrimoniales ou protégées (Ap).

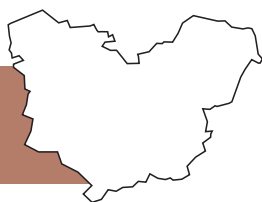
Par exemple, pour la zone agricole patrimoniale (Ap), le but est de protéger un paysage remarquable ou emblématique, tels les perspectives ou les axes de vue d'un monument comme le parterre du Château de Louye ou la pleine autour de l'Obélisque d'Epieds, en évitant qu'un bâtiment de grande hauteur ne s'implante à proximité et vienne concurrencer l'élément patrimonial protégé.



Fig. 8. Vue depuis la terrasse du Château de Louye, photographie France Poulain, 2015.

Il ne s'agit pas de freiner l'activité agricole mais de réussir à concilier agriculture et patrimoine, d'autant plus que cela ne porte que sur une infime surface du territoire eurois. L'affichage patrimonial, clairement exprimé dans le règlement du PLU(i), permet ainsi d'appréhender la protection d'un élément de paysage remarquable ou d'un espace protégé dans son intégralité. De même, cet affichage offre à tous les acteurs (élus, instruc-

teurs des actes d'urbanisme, administrations) une vision nette des protections existantes sur le territoire communal ou intercommunal et permet d'aborder les actes individuels d'urbanisme de façon plus sereine en apportant les bonnes réponses aux pétitionnaires.



Vue depuis la plaine vers l'Obélisque d'Epieds, photographie Alexia Delepine, 2021

## La concrétisation d'une zone Up à Conches-en-Ouche

La zone urbaine « patrimoniale » ou « protégée » permet de préserver des centres anciens ayant conservé les caractéristiques d'implantation des agglomérations castrales comme celles de Conches-en-Ouche ou du Neubourg. Des règles très fines d'implantation, de hauteur, de choix de mise en œuvre et de matériaux peuvent être mises en place tandis que certains usages et affectations des sols seront restreints afin de ne pas dénaturer l'intérêt architectural du site.

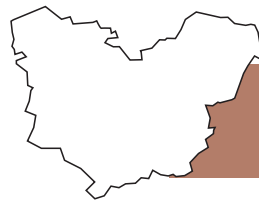
Cela a notamment été le cas pour le centre de Conches-en-Ouche qui est l'un des mieux préservés du département et pour lequel la composition en enceintes successives est encore clairement lisible. Deux premières enceintes existent au niveau de l'ancien château et de sa basse-cour. Au XI<sup>ème</sup> siècle, le territoire est partagé en deux pôles d'habitat administrés l'un par les seigneurs de Tosny, l'autre par les moines de l'abbaye Saint-Pierre et Saint-Paul de Castillon. Le château des Tosny est ainsi mentionné en 1035 et constitue avec l'église Saint-Ouen un premier pôle d'habitat (actuel Vieux-Conches) qui s'efface progressivement au profit de celui de Castillon qui prend le nom de Conches<sup>9</sup>. Des travaux menés sur le château de Conches (Castillon) suggèrent que la fortification de terre sur laquelle se trouve le donjon pourrait remonter au XII<sup>ème</sup> siècle. À cette époque, les abbés de Castillon ont droit de fortification comme l'atteste, en 1227, un acte de Robert de Courtenay, dans lequel il s'élève contre le droit de l'abbé à édifier des tours et des murs

crénelés. Seigneur de Conches depuis 1202, Robert de Courtenay est sans doute à l'origine de maçonneries encore présentes sur la motte. En 1354, au traité de Mantes, la ville et sa forteresse sont données par le roi de France Jean II au roi Charles II de Navarre, dit le Mauvais. Durant la guerre de Cent Ans, le château passa alternativement aux mains des Français et des Anglais. En 1591, le château servit de refuge aux membres de la Ligue

En parallèle, une troisième enceinte est édifiée autour de l'abbaye située plus au nord. La fondation de l'Abbaye Saint-Pierre de Castillon-lès-Conches est l'œuvre de Roger de Tosny en 1035<sup>10</sup>. Elle se place dans la lignée des grandes fondations monastiques de cette époque avec celles de Saint-Pierre de Préaux en 1034, du Bec en 1035 et de Lyre en 1045. Consacrée en 1219, et très richement dotée, la communauté se développe. Comme d'autres établissements monastiques, elle souffre de la Guerre de Cent Ans et les restaurations et reconstructions se succèdent. Vendue comme Bien National à La Révolution, elle est acquise par le général Louis Marie Turreau, qui se fait connaître pour ses « Colonnes infernales » en Vendée. Le domaine est revendu en 1819 et les bâtiments progressivement abattus. Aujourd'hui transformé en partie en musée du Verre, il ne subsiste de l'ancien monastère que les anciennes infirmeries et « l'hôtellerie », une longue cave à niches, un pressoir et des vestiges de l'abbatiale.

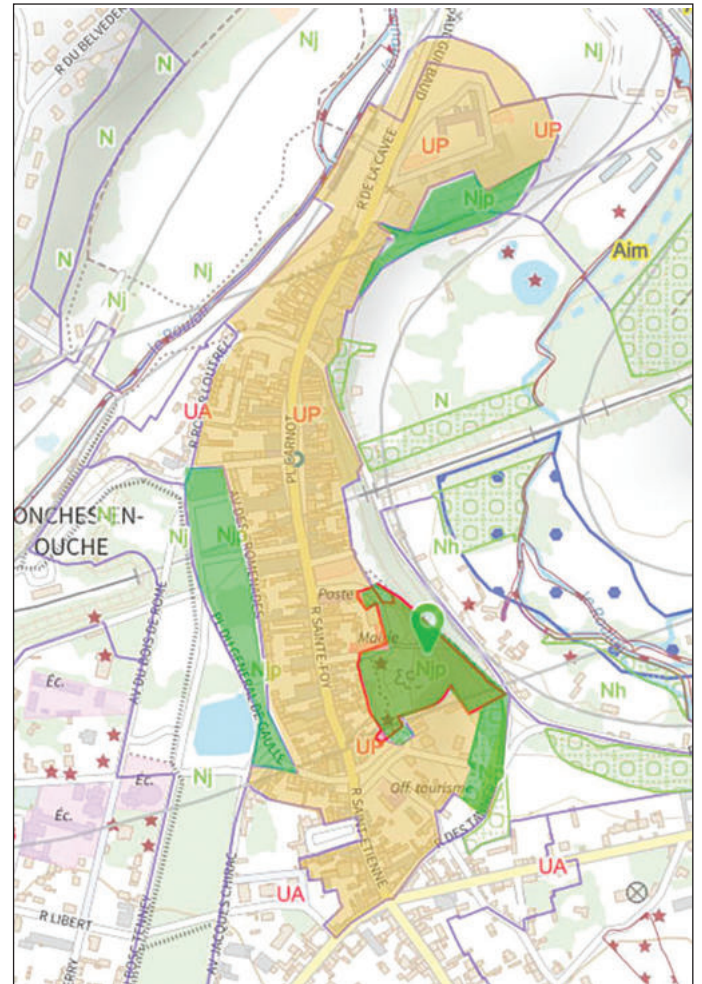
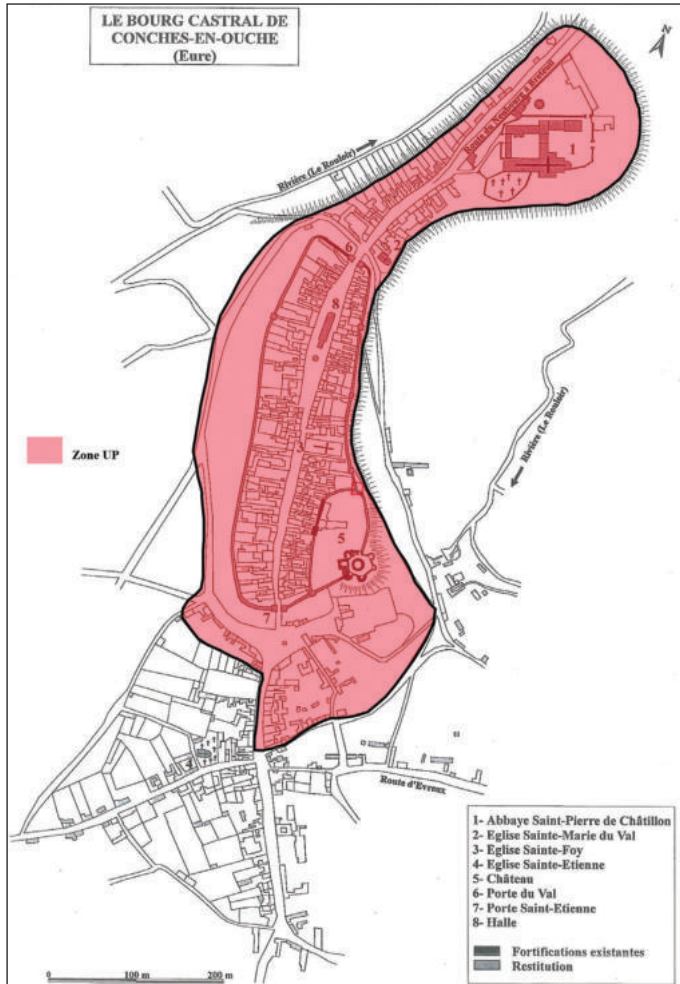
<sup>9</sup> PAINCHAULT A. et DEBAENET. (2010) – Le Vieux Conches à Conches-en-Ouche (27). FLAMBARD HERICHER A.-M. (dir.), Projet collectif de recherche sur les fortifications de Haute-Normandie, Rouen, GRHIS, p. 16-77.





Une quatrième enceinte vient finaliser le dispositif en protégeant les maisons édifiées au niveau de la route principale. Cette dernière enceinte est encore visible pour certaines parties notam-

ment depuis les pelouses situées à l'Ouest mais aussi et surtout au niveau du parcellaire qui est disposé de part et d'autre de la route centrale.



Plan de délimitation des anciennes zones protégées par le service régional de l'archéologie avec en rouge la proposition faite par Nicolas Wasylyszyn pour définir une zone Up et à droite la retranscription dans le zonage du PLU avec des zones Np pour le parc du château, Up pour le centre ville et Np pour les espaces naturels

Aussi, sur la commune de Conches-en-Ouche, on assiste à une combinaison de zonages avec un zone Np autour du château et de la mairie, une zone Up autour du centre-ville bâti et des

zonages N dans les espaces de pelouse et prairie situées autour des remparts et n'ayant pas vocation à être bâties.

## La concrétisation d'une zone Naturelle Protégée (Np) à Portes

Les zones naturelles protégées peuvent correspondre aux parcs de châteaux ou manoirs, aux mottes féodales, à d'anciennes églises avec leur cimetière (visibles ou non) et à des sites classés. Ces secteurs peuvent certes se trouver en dehors des villes mais ils peuvent aussi, lorsque les espaces verts sont de grandes dimensions, être localisés en centre-ville.

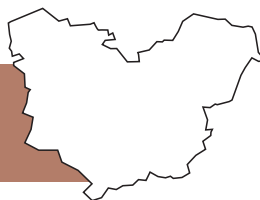
La règle, dans ces espaces, est de ne pas autoriser les constructions nouvelles (maisons individuelles, entrepôts...) et les divisions parcellaires en vue de construire. La zone Np peut autoriser le changement de destination d'un bâtiment existant dans la mesure où ce changement de destination ne nécessite

pas de constructions nouvelles autres qu'une annexe ou une extension mesurée. L'évolution du bâti (extension et annexe) dans le respect architectural des constructions existantes est bien sûr possible. Elle peut également autoriser des aménagements légers liés au tourisme (parkings paysagers, aires de pique-nique etc.).

Le cas le plus typique peut être un ancien dolmen ou menhir de conservation exceptionnelle et que l'on peut appréhender avec le temps qui passe s'il est laissé isolé au sein d'une plaine ou d'un bois. N'importe quelle construction moderne conduirait à un anachronisme visuel dommageable.



## SITES PATRIMONIAUX REMARQUABLES DE L'EURE



C'est le cas à Portes, commune du centre de l'Eure où deux constructions majeures sont situées l'une à côté de l'autre et constituent le cœur du village : l'église et la motte féodale. Il n'existe aucune protection patrimoniale de type monuments historiques ou sites sur la commune. L'église de la commune dispose de beaux éléments d'architecture avec notamment un parement de moellons de silex et de pierres calcaires disposées en damier, datant très probablement du XVI<sup>ème</sup> siècle, mais aussi des vestiges d'une voûte lambrissée en cul de four au niveau du chevet avec quelques éléments de décors peints.

Plus au nord, se trouve localisée la motte féodale de la Garenne. Cette motte a fait l'objet d'un travail de recherche de la part d'Aude Painchault, historienne et archéologue, dans le cadre du Programme Collectif de Recherche sur les fortifications de terre de Haute-Normandie mené sous la direction d'Anne-Marie Flambard Héricher en 2010<sup>11</sup>. Ce travail a permis de prendre conscience de l'importance du site puisqu'il est cité au XI<sup>ème</sup> siècle parmi les possessions de Raoul de Tosny. Le domaine reste

dans la famille tout le XII<sup>ème</sup> siècle, mais le château est détruit par Philippe Auguste en 1200.

Le château est constitué d'une motte fossoyée de 24 m de diamètre au sommet pour 37 m à la base. Ce tertre fut établi pour accueillir une tour quadrangulaire de 15 m de côtés. Le fossé qui enserre la motte est peu profond mais son effet est accentué par la réalisation d'un talus de contrescarpe assez élevé au nord et à l'est. Au sud-ouest, un espace plan s'étend vers l'église. Les limites de cet espace ont été rabetées mais il en reste cependant quelques indices décrits notamment par Léon Coutil qui portent à croire qu'il s'agit des derniers éléments visibles de la basse-cour. La défense du nord de la fortification est renforcée par un second fossé dont les reliefs ont été comblés par de la terre meuble. Cette forteresse a la particularité de n'être soutenue par aucun élément de relief naturel (rebord de plateau, éperon rocheux). Elle a été littéralement modelée sur le terrain plan du plateau qui s'est fait au vu de la faible profondeur des fossés essentiellement par un apport de terre conséquent.



*Motte de Garenne, Portes, Visite organisée par le Groupe de recherches archéologiques du pays de Caux, photographie France Poulain, 2022*

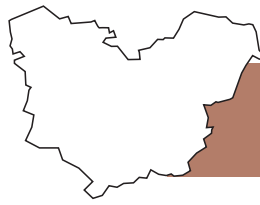
Aucun de ces deux éléments majeurs du territoire local n'est protégé, ni au titre des monuments historiques, des Abords ou bien encore des Sites.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a donc constitué un moment fort, où la question de la protection au titre du L.151-19 du code de l'Urbanisme s'est posée en parallèle du choix d'un zonage adapté. L'objectif était d'empêcher toute construction sur le périmètre large de l'emprise encore visible. Notons

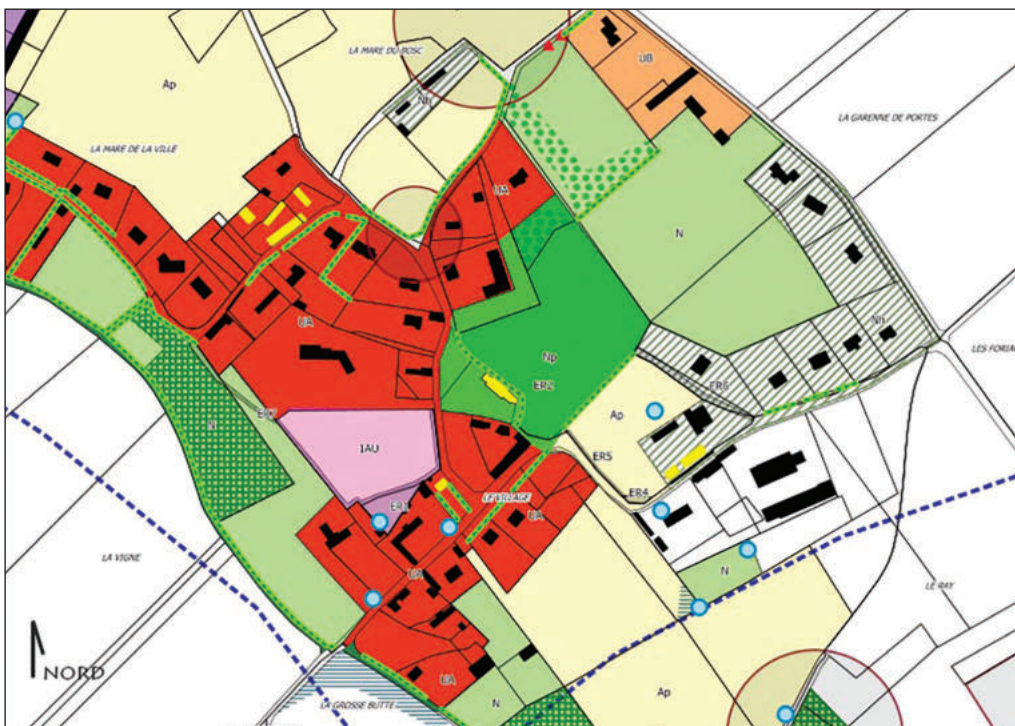
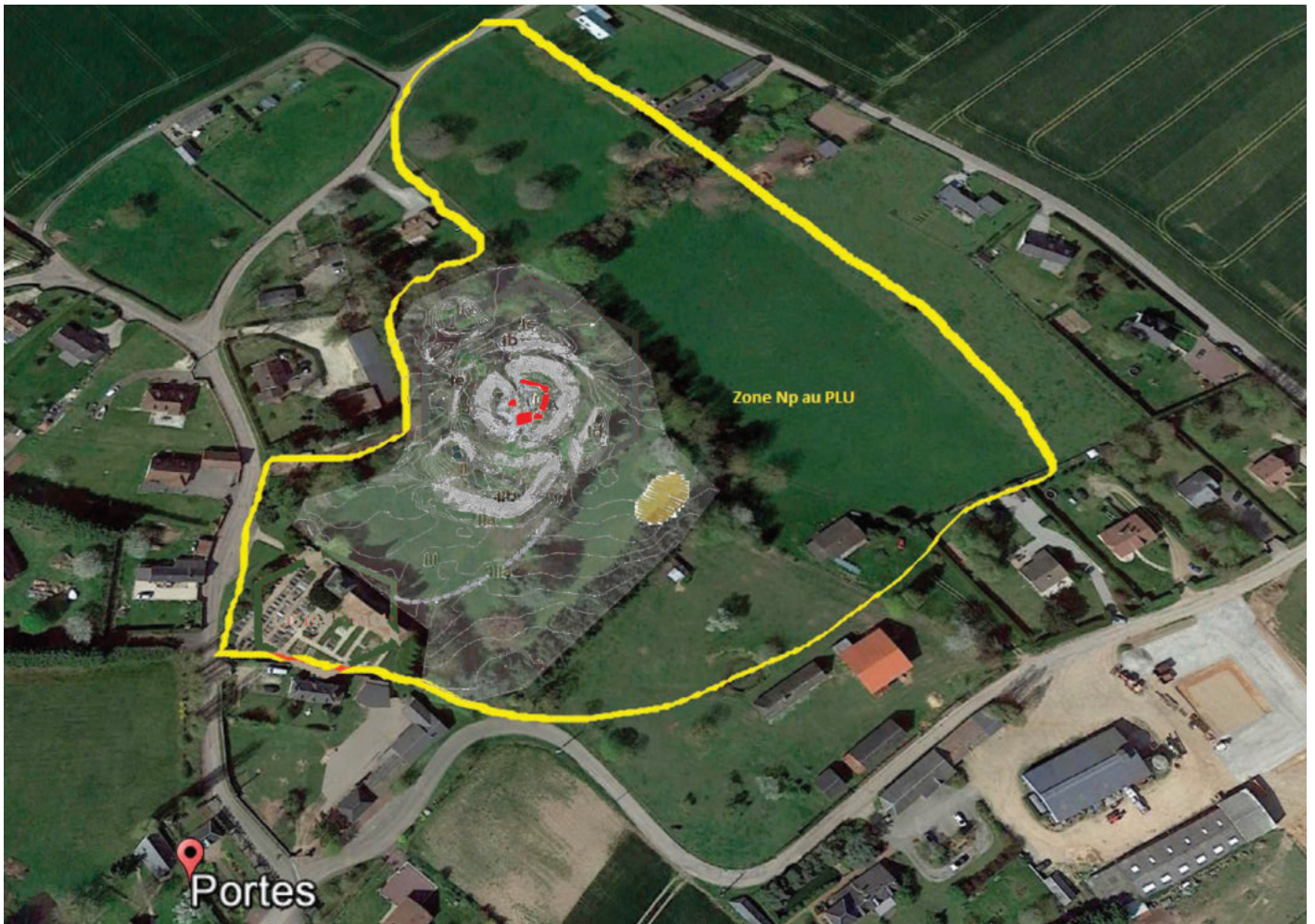
que pour les mottes féodales, la zone Np interdit toute construction avec fondation, les mouvements de terrain et affouillement qui mettraient en périls les vestiges archéologiques du sous-sol. Il ne s'agit pas de refuser tous les projets de mise en valeur du site mais bien, à l'échelle du département, de ne pas voir surgir de lotissement dans les anciennes basses-cours ou autres projets qui porteraient atteinte au patrimoine.

<sup>11</sup> Anne-Marie Flambard Héricher, Bruno Lepeuple, Aude Painchault, Gilles Deshayes et Tanguy Debaene, Haute-Normandie. PCR Étude microtopographique des fortifications de terre de Haute-Normandie", *Archéologie médiévale*, 41 | 2011, 310-314.



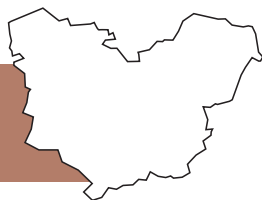


## SITES PATRIMONIAUX REMARQUABLES DE L'EURE



Proposition de la mairie – PLU en cours 2022. Le corps de ferme au sud est resté en Ap, les vergers à l'Est en N naturel inconstructible et le Np a pris en compte l'espace de la motte et de ses fossés. Déplacer





## Le site gallo-romain du Vieil-Évreux

Parfois, il est même possible d'aller plus loin en matière de préservation du territoire, comme cela a été le cas au Vieil-Évreux.

Pour mémoire, il faut rappeler que le Vieil-Évreux (sur les communes du Vieil-Évreux et de Cierrey) constitue un site majeur pour la recherche archéologique du Nord de la France en matière d'occupation gallo-romaine. En effet, si le centre d'Évreux, dont les remparts gallo-romains sont encore nettement visibles, était le siège du pouvoir financier et économique, le Vieil-Évreux était consacré aux pratiques culturelles<sup>12</sup>.

Cette ville installée sur le plateau a été bâtie de manière tout à fait originale puisqu'il n'y a pas de cours d'eau à proximité et qu'il a donc fallu créer un réseau hydraulique tout à fait conséquent. Au I<sup>er</sup> siècle après J.-C., les personnes y venaient tout d'abord pour entretenir leur corps (sport...) et se laver, puis se rendaient au temple et enfin aux jeux. Cela a donné lieu à une voie menant des thermes au temple et du temple au théâtre.

*Le temple du Vieil Evreux,  
fouilles en cours sous la direc-  
tion de Sandrine Bertaudière,  
photographie  
France Poulain, 2019*



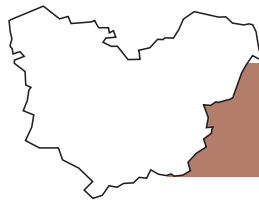
Ces trois bâtiments majeurs se trouvent au centre d'un polygone, globalement non bâti, et ceint de murs. Les maisons sont venues se greffer derrière ce mur. Le plan au verso permet de visualiser ce fonctionnement. Des édifices ont également été construits en périphérie, comme le fanum de Cracouville. Ce dernier a été inscrit au titre des monuments historiques le 29 juin 1951, mais le cœur du site était toujours non protégé. Seule une zone de présomption de prescriptions archéologiques a été validée par le Préfet de Région le 26 janvier 2017. Mais cela ne permettait pas d'anticiper sur la constructibilité ou non des parcelles.

Or, depuis plusieurs décennies, ce village a connu une forte urbanisation, notamment liée à la proximité d'Évreux, de la base aérienne 105 et de la zone d'activités du Long Buisson. À chaque permis de construire, les services archéologiques ont mené des fouilles en urgence pour conserver une trace des vestiges bâtis ou non bâtis voués à la destruction.

Le travail, qui a été engagé dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal d'Évreux Porte de Normandie, a permis de faire la synthèse des enjeux locaux. À partir d'une cartographie des vestiges connus, l'UDAP, avec le soutien de la direction départementale des Territoires et de la Mer, du Service Régional de l'Archéologie et de la Mission Départementale Archéologique de l'Eure a pu proposer un plan de zonage et d'usage pour le territoire du Vieil-Évreux. Ainsi, une zone UBarch a été identifiée au cœur du polygone afin qu'il n'y ait plus de nouvelles constructions. Seules les extensions de moins de 30 % de la surface existante sont désormais autorisées à condition qu'elles soient adjacentes à la construction initiale. Cela permet de ne pas toucher aux jardins et donc de ne pas avoir de constructions qui viendraient densifier le site en second rideau. Le développement du village s'est dès lors mécaniquement reporté sur le hameau de Saint Aubin, où se trouvaient déjà la mairie, l'école, le bar-tabac et l'église. Il s'agit là d'une mesure exceptionnelle si on

<sup>12</sup> Lire à ce propos les travaux de Sandrine Bertaudière, par exemple « Le grand sanctuaire central du Vieil-Évreux (Eure) : synthèse de la fouille triennale 2011-2013 », Presses universitaires de Rouen et du Havre, ID : 10.4000/books.purh.4264

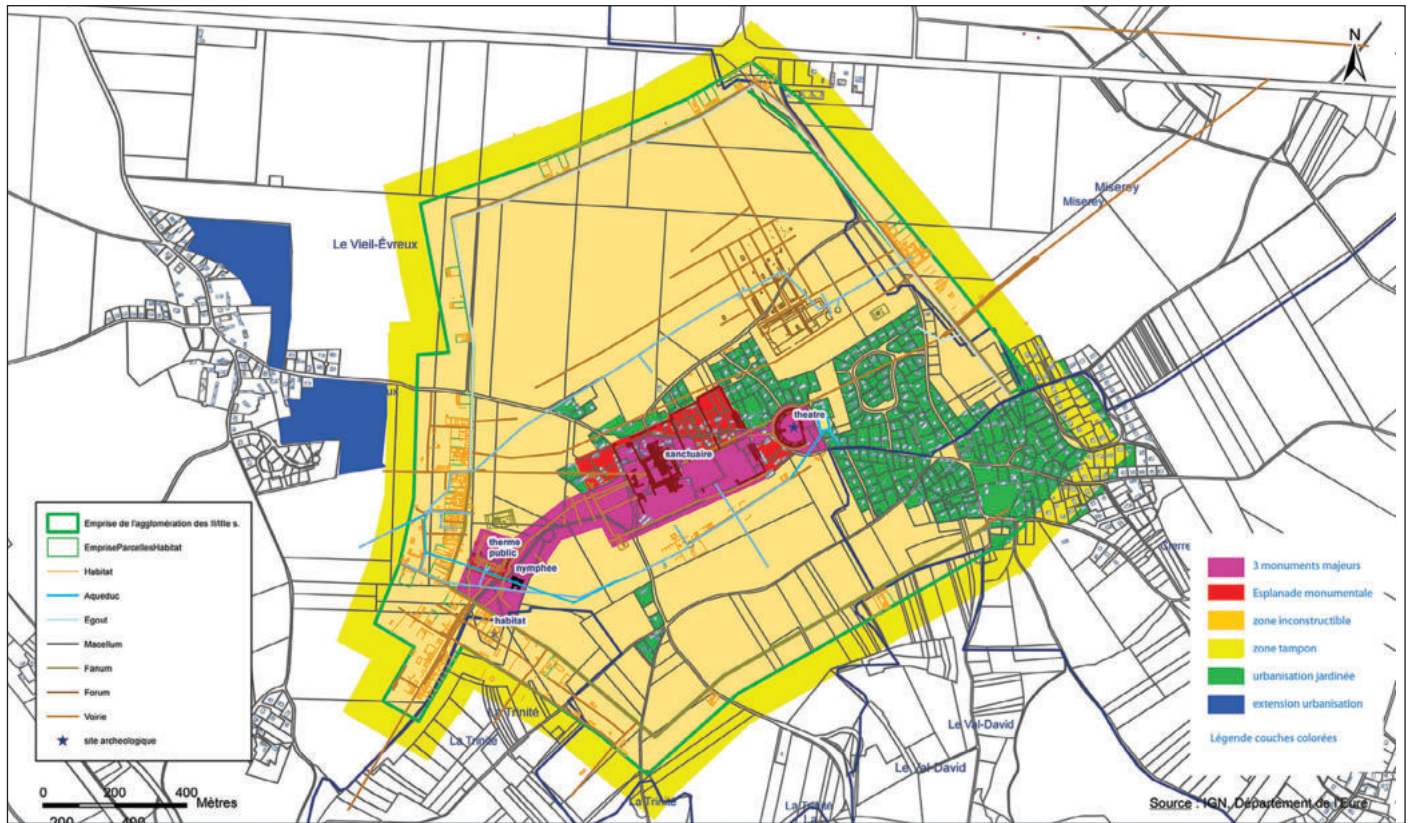




l'analyse par rapport à la circulaire du zéro artificialisation nette, mais qui est en la conséquence tout à fait justifiée.

Les plans fournis par la Mission Archéologique Départementale de l'Eure ont permis de proposer un zonage qui a été transmis

à EPN pour intégration dans le cadre du PLUi afin de sécuriser les vestiges encore présents. Ce plan a connu des adaptations mineures dans sa retranscription réglementaire finale.



Plan de zonage proposé par l'UDAP27 à Evreux Portes de Normandie, autorité compétente du Plan Local d'Urbanisme, 2021

## Le développement des documents plus adaptés à une protection plus fine et forte

### La réalisation de Périmètres Délimités des Abords (PDA)

La réalisation de Périmètres Délimités des Abords (PDA)

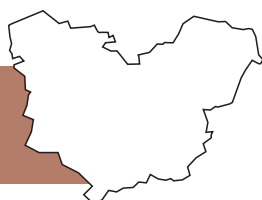
La loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP), promulguée le 7 juillet 2016, prévoit de nouvelles dispositions en matière de conservation et de mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager. Les périmètres délimités des abords (PDA) permettent de modifier les périmètres de 500 m générés automatiquement après une protection au titre des monuments historiques.

Dans certains cas, le périmètre de 500 m initial n'est plus adapté à la protection du monument dont il est issu. Il est alors important de pouvoir modifier le périmètre afin de le rendre plus compréhensible pour tous : élus, associations et habitants. L'adaptation prend en compte trois critères : conserver la protection sur les espaces bâtis anciens, conserver les espaces non encore bâtis situés à proximité et qui pourraient connaître une mutation prochaine liée à un changement d'activité (prairie, champ...) et définir des limites simples de type : routes, voies communales ou rivières. Les périmètres de protection de 500 m

de rayon sont alors remplacés par un Périmètre Délimité des Abords (PDA) qui modifie le contenu de la servitude du périmètre. Cela ne modifie pas les périmètres sur les communes voisines.

S'il est toujours 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 ce périmètre (transformation, construction nouvelle, démolition, déboisement), l'ensemble des avis sont dits conformes car la notion de covisibilité ne s'applique plus. En effet, le législateur considère que le travail effectué a recentré la protection du patrimoine sur les espaces prioritaires. Ainsi, la modification majeure réside dans le nouveau périmètre recentré sur les enjeux essentiels et sur les lieux les plus sensibles au regard de la préservation des monuments concernés.

Actuellement, 18 Périmètres Délimités des Abords existent dans le département et 10 sont en cours.



## Le Périmètre Délémité des Abords du Neubourg

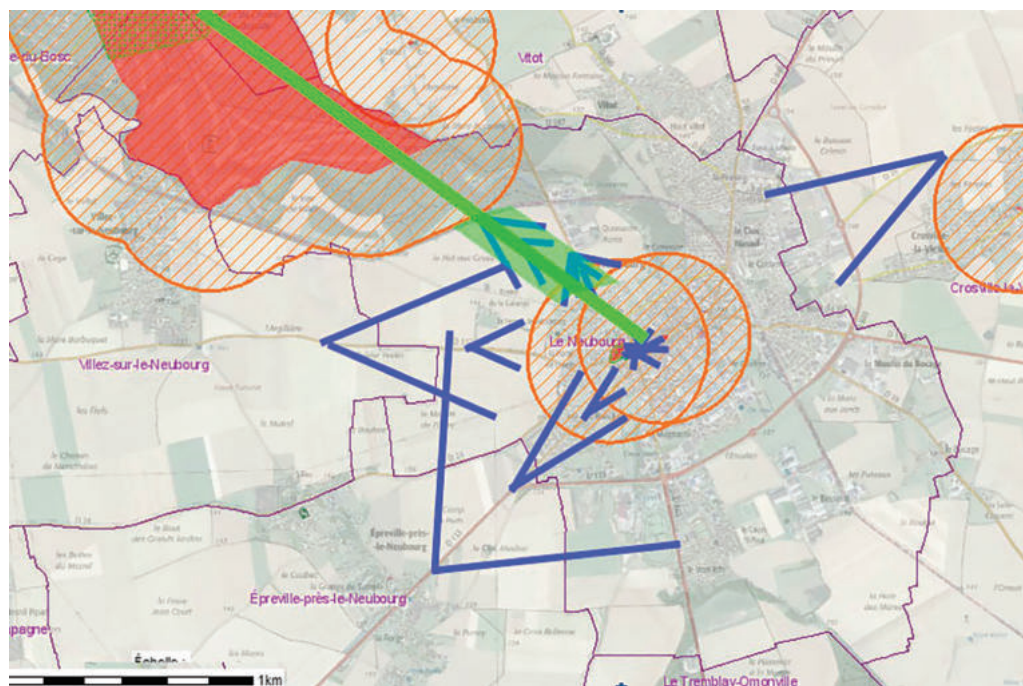
Le Neubourg dispose de trois monuments historiques avec le Vieux Château, l'église et le parc du Château de Champ de Bataille. Les abords de l'église de Vitot débordent également sur le territoire de la commune. Trois sites inscrits existent aussi avec les abords du Château de Champ de Bataille pour sa partie nord-ouest et sud-ouest, et tout le parc non boisé depuis le 28 octobre 1942, l'avenue d'arbres reliant le Château du Champ de Bataille au Neubourg depuis le 13 avril 1934 et l'ensemble formé par le vieux Château, la maison normande, l'hôtel du Soleil d'Or et leurs abords, ainsi que la portion de la route de Brionne située au droit des parcelles énumérées et la partie ouest de la place du Château jusqu'à la première route qui la traverse dans la direction nord-sud depuis le 20 septembre 1943.

Durant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, la commune a désiré que l'on étudie la possibilité de faire évoluer ces périmètres de base car ils ne semblaient plus correspondre aux en-

jeux actuels. Ce travail a nécessité de nombreuses venues et journées de terrain afin d'encre mieux appréhender le territoire local et ses composantes à la fois urbaines, paysagères et architecturales.

Il faut également noter qu'en parallèle de ce travail, une analyse des tracés des anciens remparts délimitant l'espace fortifié de la période médiévale (en élévation et en parcellaire) a été menée par l'UDAP<sup>13</sup>. Ce travail a permis de définir une zone urbaine dite patrimoniale dans le PLU. L'objectif est à la fois architectural afin que ces bâtis anciens bénéficient de la meilleure protection et à la fois pédagogique, car il est toujours utile que les habitants (ou futurs habitants) comprennent l'histoire de leur ville. Ainsi, les jardins au pied du Vieux Château ne sont pas de simples jardins mais d'anciens fossés. Il en est de même pour la place devant le Vieux Château qui correspondait à la basse-cour entourée de remparts.

*Schéma de travail permettant de définir le Périmètre Délémité des Abords du Neubourg avec les cônes de vue en bleu, les axes paysagers en verts, les monuments historiques en aplat rouge et les abords en hachures oranges, France Poulain 2021*

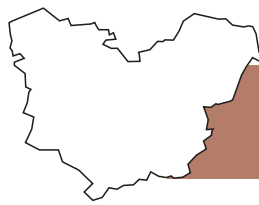


Le travail qui vise à adapter les périmètres de protection autour des monuments historiques part du principe que ce ne sont pas simplement les abords qui doivent être protégés pour ce qu'ils apportent au monument historique mais qu'ils doivent l'être aussi pour leurs qualités propres. En effet, le Périmètre Délémité des Abords protège les monuments historiques mais aussi l'essence même abords. Trois axes ont été observés pour cette analyse : celui du lien entre les deux châteaux, celui des cônes de vue et celui des qualités urbaines et architecturales propres au bâti de la commune.

- En ce qui concerne le lien entre les deux châteaux, il pourrait être résumé d'une manière très simple en retenant que le vieux château est celui qui a été édifié en premier, dans un but défensif, pour exprimer le contrôle ou la souveraineté sur un territoire féodal et sécuriser une vie urbaine qui s'est développée derrière des remparts, et que le château neuf est celui d'une vie dédiée aux loisirs, à la chasse. Il fallait dès lors s'éloigner des nuisances (déjà présentes) de la ville pour profiter d'une vie plus saine à la campagne. Mais le lien avec la ville a perduré et l'allée cavalière plantée entre celle-ci et le château exprime bien ce rapport. Le fait que cet espace soit encore préservé de toute construction renforce cette impression.

<sup>12</sup> cf Les Essentiels – Urbanisme n°99 Les remparts du Neubourg

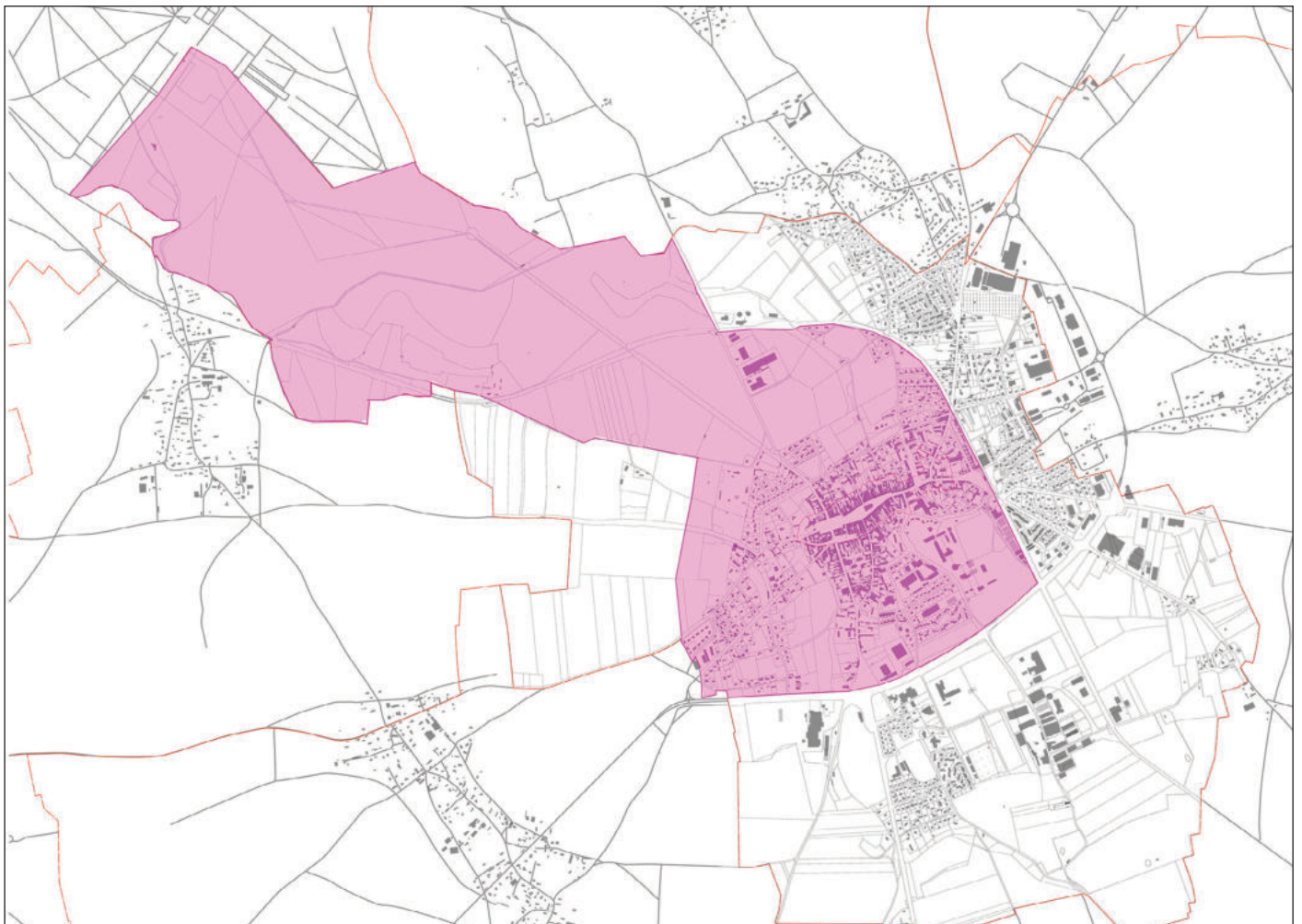




- En ce qui concerne les cônes de vue, cela permet d'appréhender le fait que la commune du Neubourg est située sur un promontoire. De ce fait, on voit mieux l'église dans sa majesté de loin que de près. Les espaces situés à l'Ouest permettent mieux de voir la beauté de l'édifice que ceux de l'Est, tout simplement parce que la zone artisanale et commerciale a modifié les perceptions. Le choix qui a été fait de la situer à l'Est est une bonne chose et doit être maintenue sans pour autant s'étendre à l'Ouest, justement pour préserver ces ambiances différentes.
- En ce qui concerne les qualités urbaines et architecturales présentes de la commune, il est évident que l'on a à faire à une commune qui a connu et connaît toujours une population suffisamment riche pour édifier des bâtiments tout à fait intéressants, avec une alliance dans les matériaux, une harmonie dans

les formes et les compositions qui méritent d'être préservées et restaurées. Les anciennes maisons encore présentes autour de la place se voient accompagnées par de belles constructions de la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle qui ont été réalisées en parallèle de l'arrivée du chemin de fer. De nombreuses maisons mettent en avant le savoir-faire des artisans en termes de composition architecturale (briques polychromes, céramiques, etc.). De manière traditionnelle, les toitures sont couvertes de tuiles plates de ton brun vieilli ou d'ardoise.

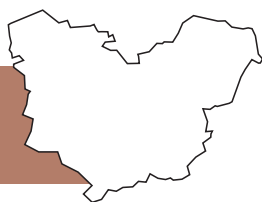
Cela a guidé l'esquisse de trois scénarii de PDA qui ont été présentés en conseil municipal le 16 septembre 2019. À l'unanimité, les membres du conseil ont préféré que le zonage le plus large soit retenu car sa cohérence permettait de bien préserver le caractère exceptionnel de la commune et de ne pas subir la pression d'une urbanisation incontrôlée. Le PDA proposé correspond donc à la zone violette.



*Périmètre Délimité des Abords approuvé par le Préfet de Région, 12 janvier 2021*

L'objectif est bien de préserver les espaces, d'architectures exogènes, qui viendraient mettre à mal le caractère et l'identité de la commune. Les chalets de montagne, les ranchs mexicains, les immeubles de grande hauteur ou les pavillons provençaux ne sont par exemple pas adaptés dans ce secteur. Les prescriptions qui seront induites par ce Périmètre Délimité des Abords sont

décrites dans les fiches jointes à ce PDA et sont en cohérence avec le travail mené en parallèle dans le document d'urbanisme. La zone circonscrite par les anciens remparts a par ailleurs fait l'objet d'une attention toute particulière dans le document d'urbanisme.



## L'élaboration des Sites Patrimoniaux Remarquables

Les sites patrimoniaux remarquables ont été créés par la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine. Ce dispositif a pour objectif de protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural, urbain et paysager de nos territoires. Ils ont pris de facto la place des anciennes Zones de Préservation du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) et les Aires de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

Les Sites Patrimoniaux Remarquables sont « les villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public. Peuvent être classés, au même titre, les espaces ruraux

et les paysages qui forment avec ces villes, villages ou quartiers un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à leur conservation ou à leur mise en valeur ».

Les Sites Patrimoniaux Remarquables ont été créés pour clarifier la protection en faveur du patrimoine urbain et paysager. La création de ce classement a pour motivation la simplification des divers dispositifs existants en les remplaçant par un seul. La loi simplifie également le régime des travaux aux abords des monuments historiques et au sein des Sites Patrimoniaux Remarquables et l'articulation des compétences entre l'État et les collectivités locales. Elle favorise l'attractivité des territoires, la mise en valeur et la préservation des sites et facilite la protection des abords des monuments historiques.

## Les modalités de création d'un Site Patrimonial Remarquable

L'autorité compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, de document en tenant lieu ou de Carte Communale et, le cas échéant, après consultation de la ou des communes concernées, propose un périmètre au ministre chargé de la Culture. Ce périmètre est issu d'un premier travail d'inventaire et de repérage tant de l'histoire du site que de ses qualités actuelles et est mené en concertation avec l'unité départementale du Patrimoine et de l'Architecture. Ce dossier est examiné par la Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture, qui rend un avis. Celui-ci peut valider, modifier et refuser le projet de périmètre.

Ce projet de périmètre est ensuite passé à l'enquête publique menée par le Préfet. Après cette étape, le périmètre est classé par le ministre de la Culture et prend la qualification de Site Patrimonial Remarquable. Annexé au document d'urbanisme, le Site Patrimonial Remarquable devient servitude d'utilité publique. À compter de la publication de la décision de classement, il est institué une commission locale. Présidée par le maire ou le président de l'EPCI compétente en urbanisme, elle a pour mission de suivre l'évolution du Site Patrimonial Remarquable (modification, mise en œuvre, élaboration d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur...).

C'est à ce moment que commence la seconde étape du travail avec l'élaboration d'un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine sur tout ou partie du territoire défini en association avec l'architecte des Bâtiments de France qui veille à la cohérence du projet de plan avec l'objectif de conservation, de restauration, de réhabilitation et de mise en valeur du Site Patrimonial Remarquable. Il comprend un rapport de présentation des objectifs du plan, fondé sur un diagnostic comprenant un inventaire du patrimoine et des éléments paysagers sur le périmètre couvert par le plan et un règlement. Il est soumis par l'autorité compétente pour avis à la commission régionale du patrimoine et de l'architecture puis annexé au document d'urbanisme.

Après cela, sont soumis à une autorisation préalable les travaux susceptibles de modifier l'état des parties extérieures des immeubles bâtis, y compris du second œuvre, ou des immeubles non bâtis. L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du site patrimonial remarquable.

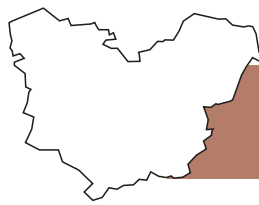
Les travaux projetés sur les immeubles bâtis et non bâtis situés dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable sont soumis à une autorisation préalable comprenant l'expertise de l'architecte des Bâtiments de France, conformément aux articles L.632-1 et L.632-2 du code du patrimoine. L'autorisation peut être assortie de prescriptions ou refusée lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du Site Patrimonial Remarquable. Dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation de travaux, l'architecte des Bâtiments de France s'assure du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, à la qualité des constructions et à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.

Dans l'Eure, il existe cinq Sites Patrimoniaux Remarquables qui sont issus des anciens documents dénommés à l'époque Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) avec les communes de Gaillon, Giverny, Nonancourt, Pont-Audemer et Verneuil-sur-Avre.

Seules Gaillon et Verneuil-sur-Avre ont conservé ce document sous sa forme première. Pour Giverny, Nonancourt ou bien encore Pont-Audemer, les documents anciens ont été révisés entre 2017 et 2019. À chaque fois, cela nous a permis de vraiment cibler les mesures de protection sur la commune.

En 2011 et 2014, deux autres communes se sont lancées dans l'élaboration d'une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (qui avaient pris la place des Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager), à savoir Bernay et Evreux. Ces documents sont toujours en cours de finalisation.





## Le Site Patrimonial Remarquable de Verneuil-sur-Avre

Pour la commune de Verneuil-sur-Avre, la révision n'est pas à l'ordre du jour car le centre-ville de cette commune a peu évolué. Le règlement, certes simple, permet d'assurer la préservation du centre-ville de manière correcte. Ainsi, la qualité des

toitures ou des façades reste assurée, mais il est vrai qu'un travail de police serait nécessaire pour mieux faire respecter la règle imposant l'usage de fenêtres en bois et le dessin d'enseignes plus élégantes.



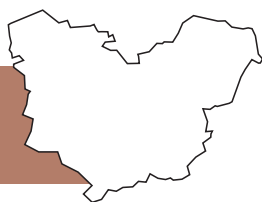
*Les toits de Verneuil-sur-Avre, photographie France Poulain, 2018*

## Le Site Patrimonial Remarquable de Gaillon

Le Site Patrimonial Remarquable de Gaillon date également de la fin des années 1990. Si le travail a été très correctement réalisé et a permis de bien assurer la protection du patrimoine, trois éléments conduisent aujourd'hui à en opérer la révision : tout d'abord la paupérisation du centre bourg qui conduit à ce que les façades ne soient plus entretenues ou à ce que les logements à l'étage soient progressivement abandonnés ; ensuite, la persistance de plusieurs friches de grande ampleur pour lesquelles - et c'est heureux - aucun projet inadapté n'est venu s'implanter ; enfin le lancement du projet de restauration complet du Château de Gaillon. Tout cela montre la nécessité de re-

vailler sur l'aménagement du centre bourg médiéval et à ce que l'intercommunalité et l'UDAP œuvrent de concert pour lancer la révision du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine.

Des ateliers de projet urbain ont été mis en place depuis deux ans maintenant pour qu'élus, services et demandeurs puissent avoir un objectif partagé. Le plan ci-dessous, réalisé par l'UDAP, met en évidence les grandes lignes de composition du centre bourg pour les années à venir. Il servira notamment lors de la révision du Site Patrimonial Remarquable.



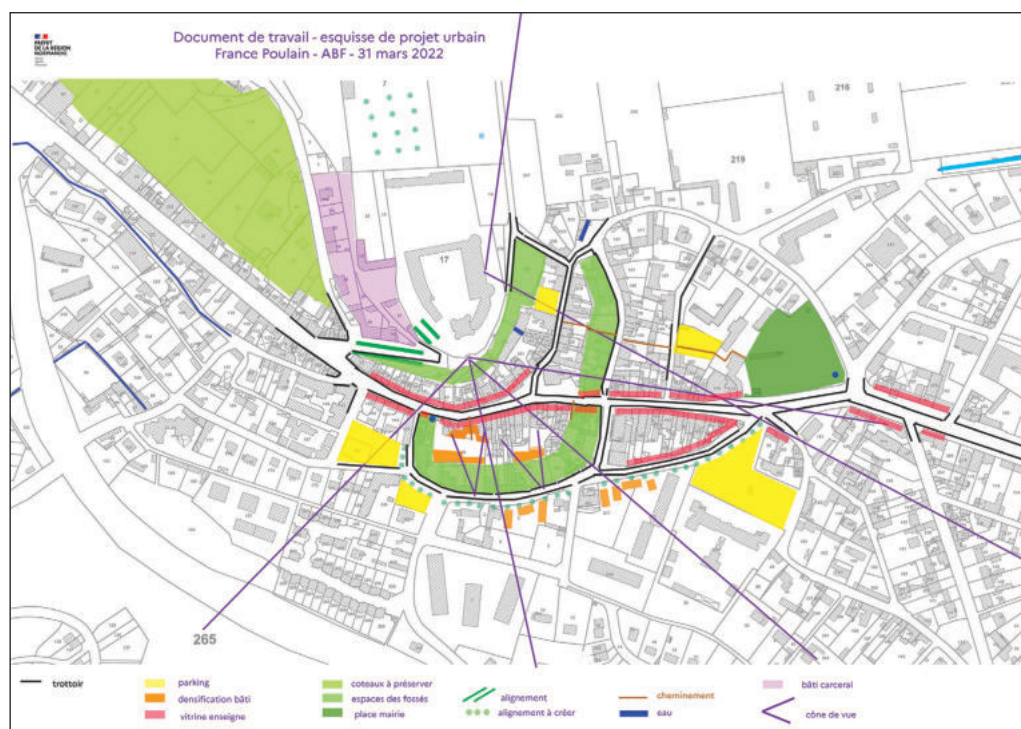
## Le Site Patrimonial Remarquable de Gaillon

Le Site Patrimonial Remarquable de Gaillon date également de la fin des années 1990. Si le travail a été très correctement réalisé et a permis de bien assurer la protection du patrimoine, trois éléments conduisent aujourd'hui à en opérer la révision : tout d'abord la paupérisation du centre bourg qui conduit à ce que les façades ne soient plus entretenues ou à ce que les logements à l'étage soient progressivement abandonnés ; ensuite, la persistance de plusieurs friches de grande ampleur pour lesquelles - et c'est heureux - aucun projet inadapté n'est venu s'implanter ; enfin le lancement du projet de restauration complet du Château de Gaillon. Tout cela montre la nécessité de re-

vailler sur l'aménagement du centre bourg médiéval et à ce que l'intercommunalité et l'UDAP œuvrent de concert pour lancer la révision du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine.

Des ateliers de projet urbain ont été mis en place depuis deux ans maintenant pour qu'élus, services et demandeurs puissent avoir un objectif partagé. Le plan ci-dessous, réalisé par l'UDAP, met en évidence les grandes lignes de composition du centre bourg pour les années à venir. Il servira notamment lors de la révision du Site Patrimonial Remarquable.

Schéma de projet urbain,  
Gaillon, France Poulain 2022



## Le Site Patrimonial Remarquable de Giverny

Commencé en 2015, la commune de Giverny a finalisé en 2018 une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine sur son territoire communal, en remplacement de sa Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager, en même temps que la révision de son Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme. La loi de 2016 a conduit à ce que dès l'approbation par la commune cette Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine devienne Site Patrimonial Remarquable.

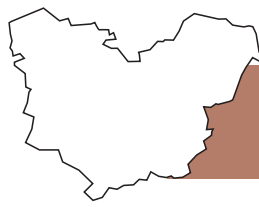
Pour mémoire, la commune de Giverny dispose d'un patrimoine protégé comportant des monuments historiques tels l'église, l'atelier, la maison et les jardins de Claude Monet, un site inscrit et un autre classé couvrant tout le secteur entre l'Epte et la Seine.

Bien sûr, la mise en peinture réalisée par de nombreux artistes a été au cœur de la démarche de préservation engagée dans

l'AVAP de Giverny. Il s'agissait de préserver et de redonner à voir ce qui a fait le charme de ce lieu pour tant d'artistes, de faciliter la compréhension des lieux pour les touristes sans tomber dans une démarche commerciale ou simpliste et d'identifier ce qui fait la caractéristique actuelle de cette commune, car les artistes n'ont pas laissé que des œuvres peintes mais aussi beaucoup de traces d'architecture variées.

L'engouement du public pour ce village, aux dimensions restreintes, devait également être canalisé tant par l'AVAP que par d'autres mécanismes comme le Règlement Local de Publicité... L'objectif a été de freiner au maximum la constructibilité des terrains présents sur la commune car, maison nouvelle après maison nouvelle, garage après garage, on assistait à un lent étouffement de l'espace. La respiration et le charme identifiés par les artistes disparaissaient. Il fallait absolument trouver le bon moyen de préserver Giverny d'une urbanisation rampante et d'une mise en tourisme aseptisante.





Giverny, Photographie France Poulain 2013v

Certains auraient pu penser que cela allait conduire à augmenter la valeur foncière et immobilière des constructions déjà existantes ce qui rendrait impossible l'arrivée de nouveaux ménages sur la commune, tels des jeunes couples qui démarrent dans la vie avec des moyens limités... Mais Giverny était déjà un lieu très recherché. Il était alors illusoire de penser faire à Giverny ce que l'on préconise habituellement pour une commune de 500 habitants, car il s'agit certes d'une commune de 500 habitants mais avec plus d'un million de visiteurs par an. Il fallait aller au-delà pour imaginer ce qui pouvait permettre de préserver l'identité

de Giverny magnifiée par les artistes et bien prendre Giverny dans la conurbation portée par Vernon.

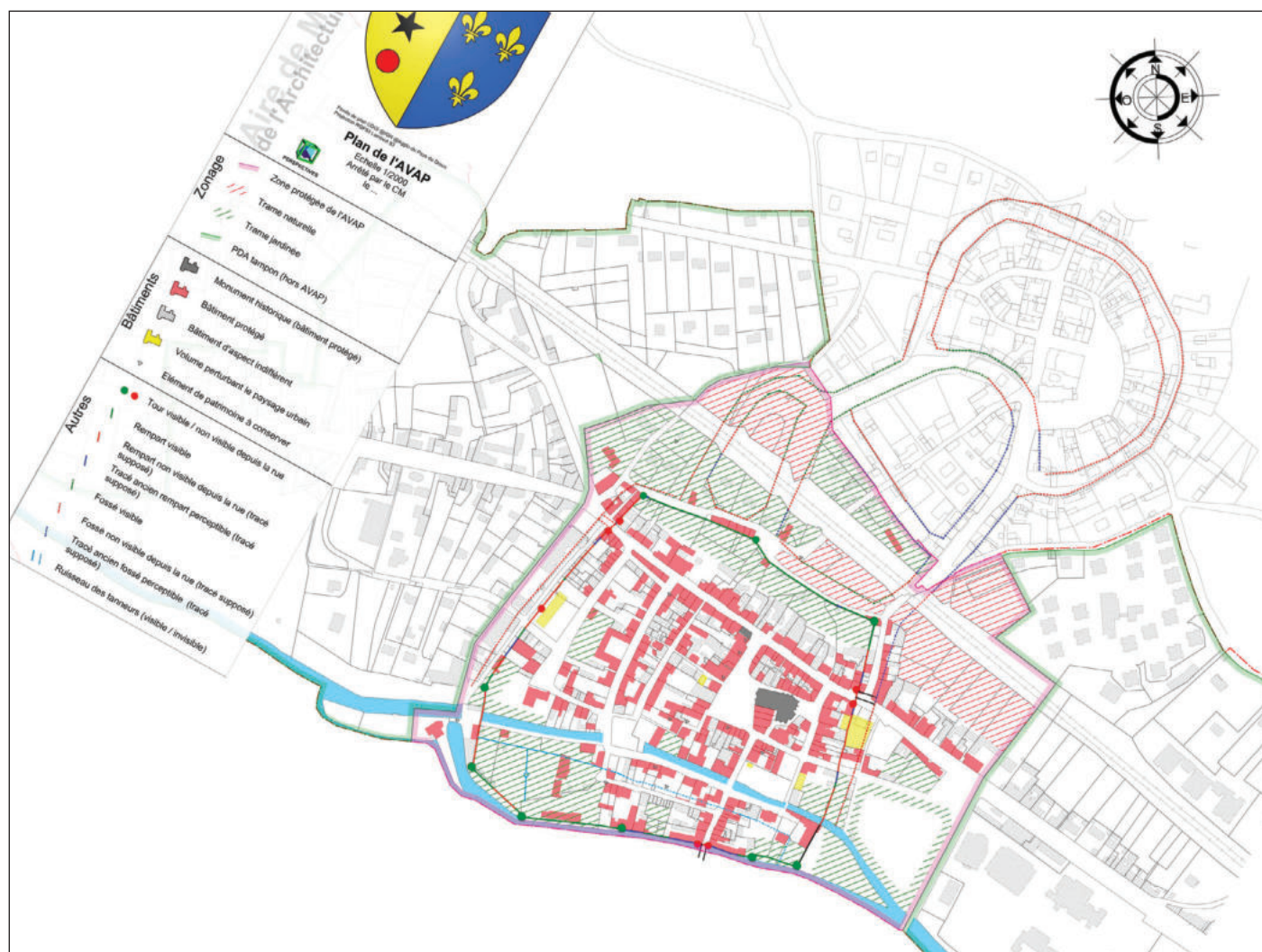
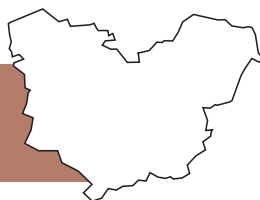
L'AVAP a couvert toute la commune de Giverny en rendant inconstructible les parties naturelles, agricoles, inondables... et a permis d'avoir un zonage plus précis pour les zones déjà urbanisées. Il a fallu veiller à avoir des règles de constructibilité limitée pour les constructions déjà édifiées et à ne pas laisser se densifier les fonds de parcelles. Un principe de 30% d'augmentation maximum des constructions déjà présentes a été la base lors de l'élaboration du règlement.

## Le Site Patrimonial Remarquable de Nonancourt

Pour la commune de Nonancourt, l'ancienne Zone de Préservation du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager nécessitait d'être revue afin de mieux appréhender les différentes périodes ayant conduit à l'édification de la ville. Aussi, la décision a rapidement été prise de concentrer nos efforts sur la partie médiévale puisque Nonancourt a encore la chance que ses remparts, avec tours et fossés, soient encore clairement visibles. Les parties situées sur la commune proche de La Madeleine-Nonancourt ont été étudiées car il semblait complètement

absurde de se limiter à la frontière administrative, même si le document réglementaire ne porte que sur la commune de Nonancourt. Les parties de l'ancien site médiéval plus au nord sont néanmoins couvertes par une protection au titre des abords. Il s'agit d'une petite subtilité réglementaire : les périmètres des abords disparaissent sur la commune génératrice du Site Patrimonial Remarquable mais continuent d'exercer leurs effets sur les communes limitrophes



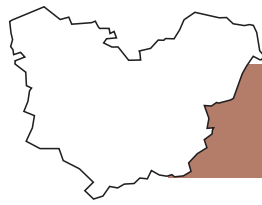


Plan de l'AVAP approuvée, bureau d'études Perspectives – Gauvain Alexandre, 2019

Le règlement, plus récent que les précédents, a permis de bien intégrer les questions environnementales aux prescriptions plus

traditionnelles tels la pose de fenêtres en bois sur les bâtiments les plus anciens.





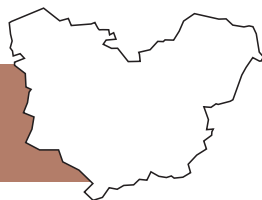
## Le Site Patrimonial Remarquable de Pont-Audemer

Élaboré en 2010, la commune de Pont-Audemer a très rapidement décidé de faire évoluer sa Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager afin de toujours disposer d'un outil réglementaire à jour. Le travail a permis de

bien identifier les moyens dont disposaient la commune, l'Etat et les habitants pour préserver au mieux le patrimoine présent sur la commune.



*Les illuminations de Pont-Audemer, photographie France Poulain, 2019*



## Le futur Site Patrimonial Remarquable de Bernay

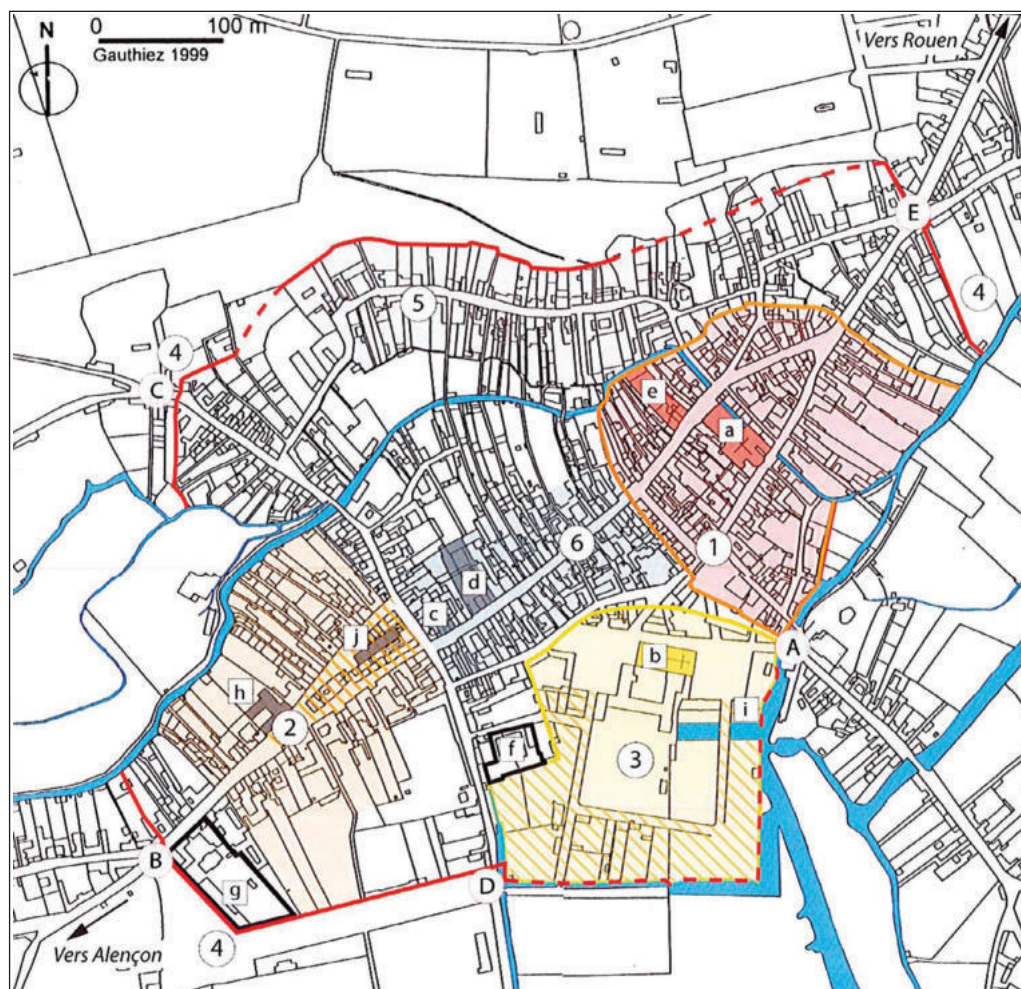
Arrêté pendant environ 11 ans, le projet d'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine reprend sa route au cours de l'année 2023 et devrait permettre de préserver l'un des rares centres urbains de l'Eure, de belles dimensions, qui n'ait pas été détruit lors de la Seconde guerre mondiale.

Le travail réalisé lors du dossier de candidature au label « Ville et Pays d'Art et d'Histoire » a permis de bien repréciser les limites de la ville ancienne et d'avoir ainsi, en plus du travail de

repérage des bâtiments anciens, une vision claire sur le devenir de la cité. La place des anciens fossés, les rivières et moulins... tout prend sens et doit être plus clairement lisible dans la ville de demain.

Les mois à venir permettront de finaliser le travail entamé et ainsi d'assurer la meilleure protection possible pour le patrimoine de la ville de Bernay.

*Evolution morphologique  
de Bernay, d'après Bernard  
Gauthiez, Atlas morphologique  
des villes de Normandie,  
1999*



## Le futur Site Patrimonial Remarquable d'Évreux

En 2015, la commune d'Évreux a lancé la réalisation d'une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine sur son territoire communal.

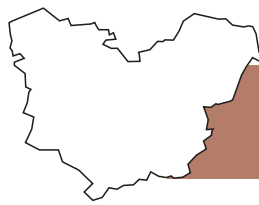
La commune d'Évreux dispose d'un patrimoine protégé assez riche, avec notamment la cathédrale d'Évreux (propriété de l'État) et l'évêché, quatre couvents, la tour de l'horloge et un théâtre, mais également l'église Saint Taurin et les remparts gallo-romains.

La mise en valeur des monuments historiques, et donc le traitement des façades des bâtiments qui leur font face, mais aussi des espaces publics qui les bordent sont des axes de travail im-

portant pour l'AVAP. Cela nécessite que des règles claires et simples soient édictées pour préserver le bâti de la Reconstruction (structures, couleur, pérennité de la qualité des matériaux...). En effet, celui-ci constitue l'écrin de la plupart des monuments historiques de la commune.

La relecture de la ville en fonction de son passé gallo-romain, certes parfois invisible mais aussi très présent tant par les restes de remparts que par la trame urbaine qu'elle a imprimé dans l'espace, est le deuxième axe. Il est ainsi parfaitement envisageable que des éléments de ce passé riche soient mieux mis en valeur, que des prescriptions et recommandations soient délivrées à leurs propriétaires, que certaines parties soient remises



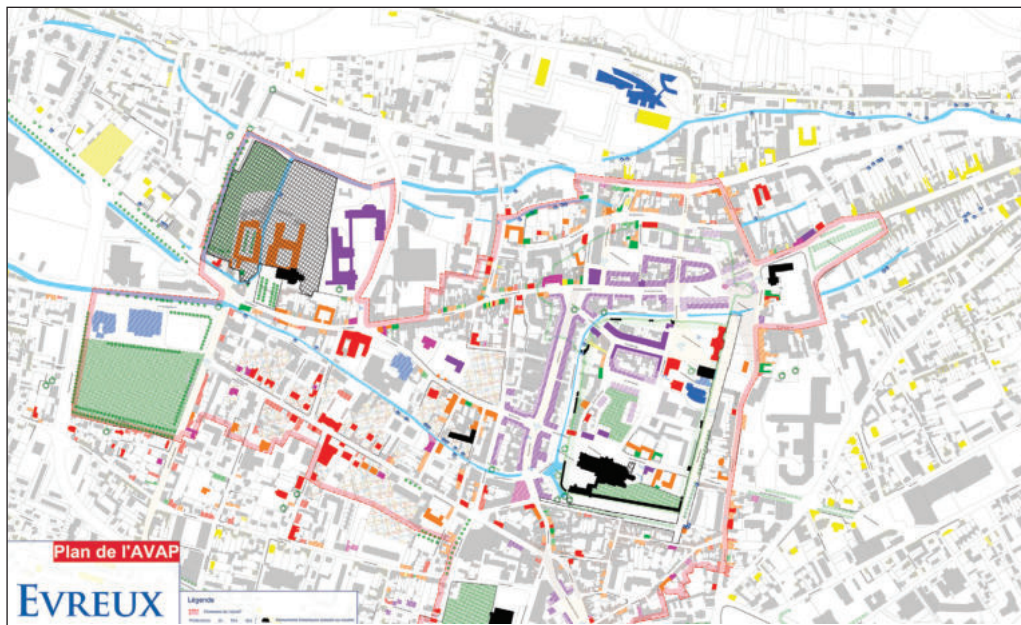


à l'air libre ou qu'elles trouvent un écho dans l'architecture qui est venue s'implanter au-dessus. Le sous-sol archéologique nécessite une meilleure lisibilité dans les strates supérieures. L'association du Service Régional de l'Archéologie (DRAC Normandie) et de la Mission Archéologique du Département de l'Eure (MADE) doit également être mise en œuvre afin que la connaissance des experts puisse être utilisée dans le cadre d'un renouveau du projet urbain de la ville d'Évreux<sup>14</sup>.

Les axes fluviaux sont aussi importants en ce qu'ils ont permis le développement de la ville et que les axes de faubourg, les zones proto-industrielles, les moulins, les berges touristiques s'y trouvent agglomérés. Pour autant, il faut bien analyser la contrainte que constituerait l'AVAP pour des espaces qui sont en pleine mutation par la réappropriation de projets et d'usages nouveaux qui sont en cours. En effet, l'AVAP peut avoir un périmètre relativement resserré afin que la lisibilité de l'intensité patrimoniale du secteur centre soit bien claire, ce qui n'em-

pêche pas pour autant de distinguer des éléments patrimoniaux dans d'autres endroits de la ville, notamment par l'usage de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme, et par la définition d'un Périmètre Délimité des Abords.

Les axes fluviaux sont aussi importants en ce qu'ils ont permis le développement de la ville et que les axes de faubourg, les zones proto-industrielles, les moulins, les berges touristiques s'y trouvent agglomérés. Pour autant, il faut bien analyser la contrainte que constituerait l'AVAP pour des espaces qui sont en pleine mutation par la réappropriation de projets et d'usages nouveaux qui sont en cours. En effet, l'AVAP peut avoir un périmètre relativement resserré afin que la lisibilité de l'intensité patrimoniale du secteur centre soit bien claire, ce qui n'em-



*.Plan de l'AVAP en cours,  
bureau d'études Perspectives –  
Gauvain Alexandre, 2023*

La spatialisation des trois temps de la ville d'Évreux : gallo-romains, médiéval et Reconstruction est la clé de l'AVAP. Il faut réussir à mettre en évidence les espaces où ces temps sont lisibles pour eux-mêmes, les zones qui ont été de nombreuses fois réappropriées (des remparts aux boulevards, les parvis, les jardins publics...) et les zones où il faudrait redonner du sens pour que les habitants, les usagers et les touristes puissent s'y retrouver.

D'autres Sites Patrimoniaux Remarquables commencent aujourd'hui à être à l'étude mais il est encore un peu tôt pour les présenter.

En conclusion, il apparaît que la protection patrimoniale passe par un millefeuille réglementaire qu'il est intéressant d'utiliser dans toutes ses composantes. En effet, à chaque territoire ou bâtiment, à chaque site ou lieu, il existe une protection adaptée.

Elle peut être spécifique (monuments historiques, sites, sites patrimoniaux remarquables, ZPPA...), ou bien encore correspondre à un zonage adapté dans les documents d'urbanisme (Ap, Up et Np) issus notamment des fiches de ZSFP. Elle peut également se décliner sous la forme d'un inventaire débouchant sur une protection au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme ou sur une couche de données géomatiques disponible pour le patrimoine de l'Eure. Dans des cas moins fréquents, un Périmètre Délimité des Abords ou un Site Patrimonial Remarquable peuvent venir compléter le dispositif de protection. Ainsi, l'unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure a pu concrétiser un projet lié au déploiement d'un urbanisme patrimonial adapté à chaque territoire. Ce travail de long court est adaptable et praticable dans tous les territoires départementaux.

**France POULAIN**

<sup>14</sup> Voir à ce propos les travaux de Pierre Wech, tels De la ville romaine à nos jours, Fouille et surveillances de travaux aux abords de la cathédrale d'Évreux (Eure) entre 2012 et 2014, JAR 2016