

Site patrimonial remarquable et redynamisation des cœurs de ville

Retours d'expériences



Evreux


**MINISTÈRE
DE LA CULTURE**
*Liberté
Égalité
Fraternité*

**SITES &
CITÉS**
REMARQUABLES
FRANCE

L'Association
des Villes et Pays d'art et d'histoire
et des Sites patrimoniaux

Portrait d'Evreux

Fiche d'identité d'Evreux :

Région : **Normandie**

Département : **Eure**

Intercommunalité : **Evreux Portes de Normandie**

Maire d'Evreux et Président d'Evreux Portes de Normandie : **Guy LEFRAND**

Nombre d'habitants d'Evreux : **47 733**

Ville d'art et d'histoire : en cours de candidature à l'étape de la phase 2.

Documents d'urbanisme : Le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUiHD) a été approuvé le 17/12/2019 par la Communauté d'agglomération.

SPR : La Ville a lancé l'élaboration de son Aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) fin 2015 avec la réalisation du diagnostic et la délimitation de son périmètre. Cependant le dossier d'instruction de l'AVAP a été mis en sommeil entre 2018 et 2020 par suite du transfert de la compétence PLU de la Ville à la Communauté d'agglomération et l'élaboration prioritaire du PLUi.

Visuel de couverture : Promenade sur le bord de l'Iton
Source © F Duval

GOUVERNANCE/COMPÉTENCES :

• **Compétence urbanisme intercommunale** : La direction de la Planification stratégique, de l'Habitat et des Mobilités de la Communauté d'agglomération est en charge de l'élaboration et du suivi des documents d'urbanisme. La direction de l'Urbanisme opérationnel comprenant notamment le service des Autorisations du droit des sols est, quant à lui, mutualisé entre la ville et la Communauté d'agglomération.

• **SPR (Site patrimonial remarquable)** : La direction de la Planification stratégique, de l'Habitat et des Mobilités de la Communauté d'agglomération est en charge du suivi de l'étude SPR. Depuis la mise en sommeil de l'étude, le CAUE de l'Eure (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement) a réalisé un important travail d'inventaire des façades des immeubles de la Reconstruction, patrimoine jusque-là peu étudié et peu reconnu. Ce travail, en collaboration avec la cheffe de projet d'Action Cœur de Ville de la Ville et l'Architecte



Aménagements des bords de l'Iton
Source © Ville d'Evreux

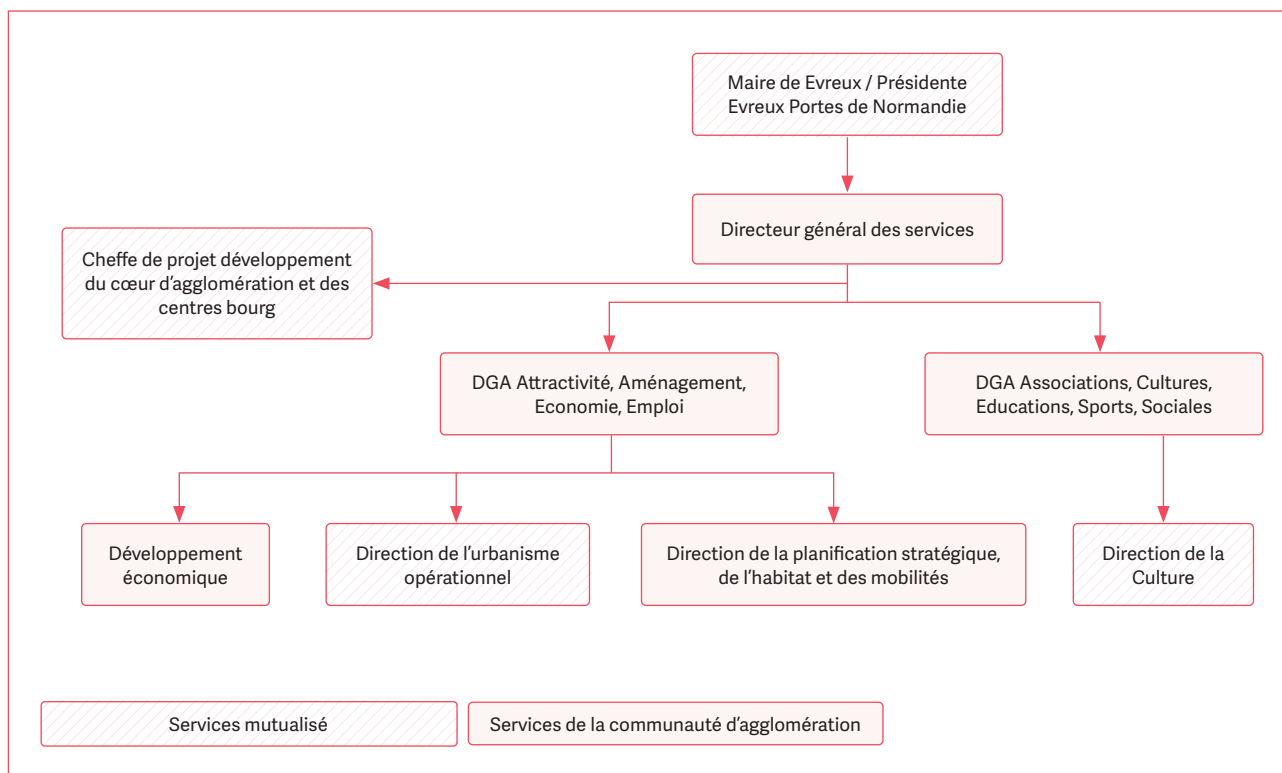
des Bâtiments de France, a donné lieu à la réalisation d'un guide de lecture et de recommandations architecturales sur les façades des immeubles identifiées, analysant les différents matériaux employés. Sept types de compositions architecturales ont été identifiées : en bandes verticales, art déco, fonctionnaliste, ossaturiste, style 50, style 40, néo-gothique. Ce travail de connaissance et de compréhension du patrimoine de la Reconstruction vient abonder les prescriptions de l'AVAP.

• **Animation du programme Action Cœur de Ville** : Le poste de la Cheffe de projet développement cœur de ville et des centres bourg est mutualisé entre la Ville et la Communauté d'agglomération et, est placé sous la direction du Directeur général des Services de la Ville.

PROJETS URBAINS DANS LE PLU :

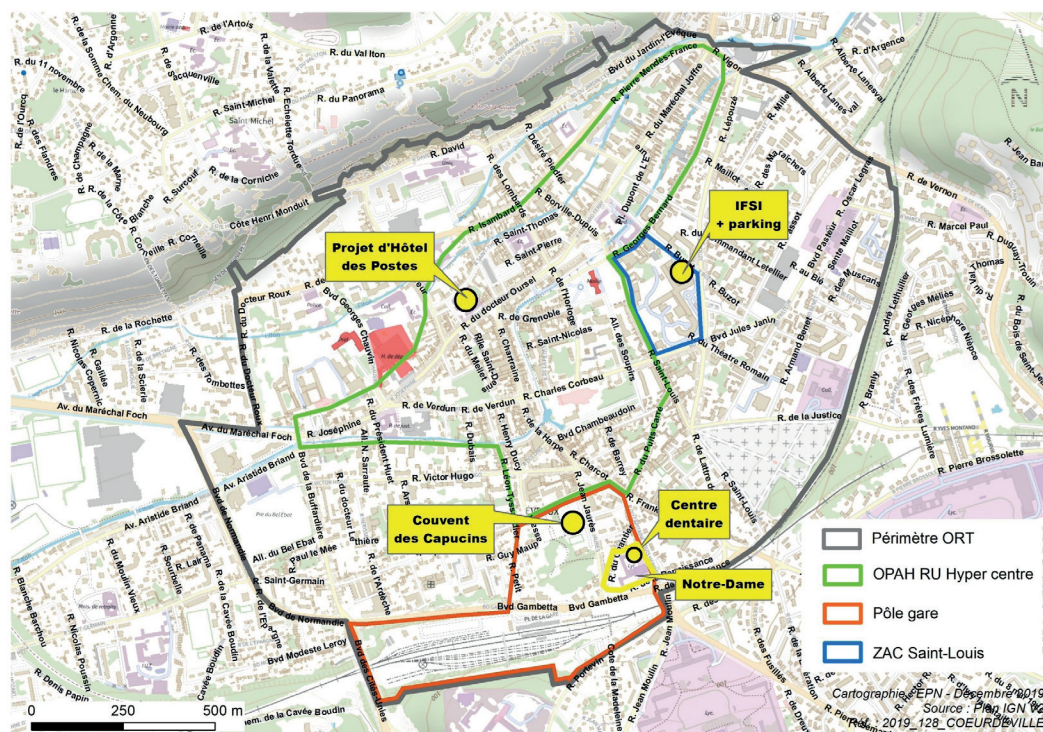
- Le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUiHD) est un PLU de projet qui comprend un programme de l'habitat (PLH) et un Plan de déplacement urbain (PDU).
- Le centre ancien est situé en zone UA du PLUi qui correspond au centre-ville et se décline en 4 sous-secteurs : le sous-secteur UAa dédiée au centre très dense, le sous-secteur Uap qui correspond au secteur urbain patrimonial, le sous-secteur UJ dédié aux zones de jardins et et UR dédié à la zone de projet.
- Le sous-secteur Uap qui correspond au secteur urbain patrimonial fait l'objet de prescriptions particulières, notamment sur l'article 9 « Aspect extérieur des constructions et des clôtures ».

ORGANIGRAMME DES SERVICES



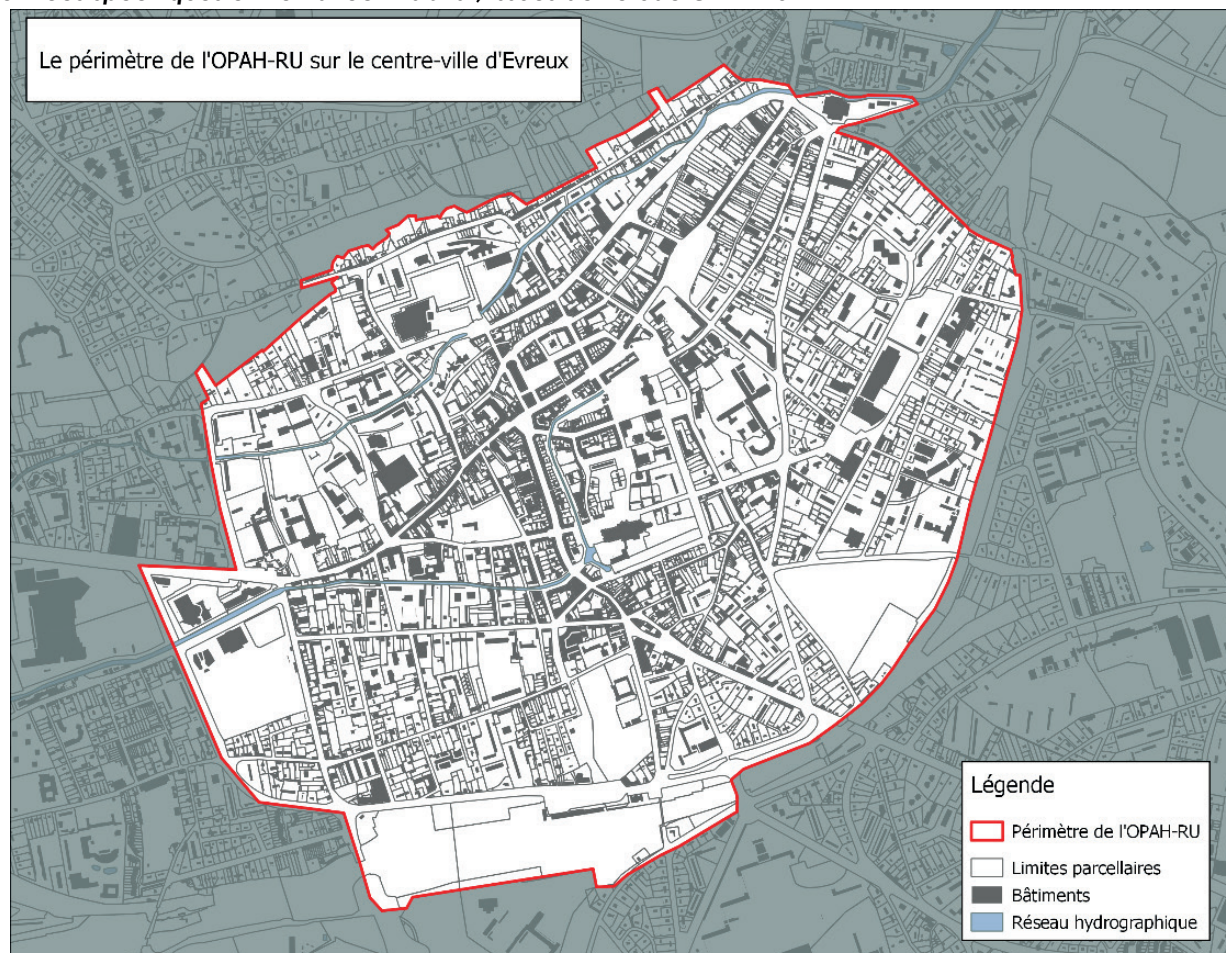
LES DIFFÉRENTS PÉRIMÈTRES DE LA VILLE :

Périmètre de l'ORT composé de sous-secteurs d'intervention



Périmètre de l'OPAH-RU

Données spécifiques en lien avec l'habitat, issues de l'étude OPAH-ru



AVENANT À LA CONVENTION ACTION CŒUR DE VILLE

- Afin de déployer les actions pour la redynamisation du cœur de ville, Evreux a établi le bilan des études de la phase d'initialisation autour des 5 axes d'intervention de la convention Action Cœur de Ville :

Axe	Nom de l'étude ou diagnostic	Synthèse des conclusions
Axe 2 – Favoriser un développement économique et commercial équilibré	Etude de potentialité pour un nouveau produit Hôtelier en centre-ville d'Evreux	Privilégier l'amélioration de l'offre existante.
Axe 1 – De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville	Etude d'implantation d'une Résidence Services Séniors	Potentiel important sur le centre-ville et en particulier sur le site Saint-Louis pour 110 appartements. Attention à présenter un loyer compatible avec le revenu moyen sur le territoire.
Axe 4 – Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine Axe 5 – Fournir l'accès aux équipements et services publics	Etude de programmation du site Notre Dame	Implantation d'un centre de formation en dentisterie. Rénovation et/ou transfert du conservatoire à l'étude.
Axe 2 – Favoriser un développement économique et commercial équilibré Axe 4 – Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine	Etude stratégie attractivité des Cœur de Ville	Veiller au maintien de la diversité commerciale et continuer le travail de valorisation des espaces publics et du bâti commercial, clarifier les accès aux zones de stationnement.
Axe 2 – Favoriser un développement économique et commercial équilibré ; Axe 5 – Fournir l'accès aux équipements et services publics Axe 4 – Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine	Etude de reconversion du Couvent des Capucins	Etude en cours
Axe 1 – De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville Axe 3 – Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions	Etude OPAH-RU	Travailler sur l'amélioration du bâti ancien et du bâti de la reconstruction, symbole de l'hyper-centre.

ETAT DES LIEUX DE LA MISE EN ŒUVRE DES ACTIONS MATURES AU MOMENT DE L'ENQUÊTE (AUTOMNE 2020) :

Actions mûres engagées :

- Création de la ZAC Saint-Louis et réalisation dans le cadre d'un traité de concession : ZAC créée, consultation en cours pour recruter le concessionnaire.
- Création d'un centre de formation en soin dentaire (10 fauteuils dentaires) : notification des travaux le 31 janvier 2019

Actions mûres non engagées mais financées :

- Réaménagement de l'Hôtel des Postes (2 000 m² de surface, 10 logements d'artistes, 6 ateliers d'artistes, une salle d'exposition, l'accueil des structures du CAUE, de Soliha, et de l'ADILE). Livraison en janvier 2022.

Actions mûres au plan de financement incomplet :

- Construction d'un Institut de Formations en Soins infirmiers (IFSI) pour l'accueil de 700 élèves (finalisation du Programme Technique Détaillé (PTD) pour l'école et le parking.

Les partenaires associés dans le cadre d'Action Cœur de Ville

- **Les collectivités bénéficiaires** : La Ville d'Evreux et la Communauté d'agglomération Evreux Portes de Normandie.
- **Les partenaires financeurs** : Région, Département, l'Anah, Action logement, Soliha, ADIL, CAUE 27, CDC
- **Les partenaires locaux** : l'Etat, la Région, le Conseil départemental de l'Eure, SNCF Gares & connexions, la Banque des territoires, l'ARS, EFFIA,

Besoins et pistes d'améliorations

- Mettre à jour le diagnostic et le périmètre du SPR et poursuivre sa mise en œuvre.
- Redonner la fierté aux habitants de vivre dans le centre ancien d'Evreux.
- Enjeux de l'isolation phonique et thermique lors de la restauration du bâti ancien.
- Poursuivre le travail de connaissance et mettre en lumière le patrimoine de la Reconstruction dans le cadre de la candidature au label de « Ville d'art et d'histoire ».



Vue sur la Cathédrale Notre Dame d'Evreux
Source © FUDVAL

Connaissance, valorisation et médiation

Redonner la fierté d'être Ebroïciens

Évreux, surnommée la « cité jolie » ou encore « la ville aux cent ponts », a connu un essor important dès l'Antiquité. Evreux est l'une des villes normandes qui dispose de l'un des plus beaux patrimoines encore visibles d'une ville tardo-antique. En effet, les anciens remparts datant du III^e siècle ceinturent le cœur de ville et sont dans un état de conservation tout à fait remarquables. Protégés en grande partie au titre des monuments historiques, ils méritent une mise en valeur et une restauration de qualité. Cet élément fait sens en termes de protection patrimoniale et de mise en tourisme. Le cœur de ville qui correspondait pour moitié à la ville canoniale (autour de la Cathédrale) et au château (place de la mairie) est encore bien délimité. Les études menées par l'archéologue Pierre Wech de la Mission d'Archéologie Départementale de l'Eure (MADE) ont en partie porté sur ces traces mais aussi sur une zone plus large (seconds remparts) avec les fouilles actuelles de l'îlot Saint Louis.

Grâce à une situation géographique au carrefour de Paris, Rouen, Lisieux et Chartres, la ville connut un fort développement lié aux échanges commerciaux. Cependant, durant la Seconde Guerre mondiale, les bombardements aériens menés par les Allemands, puis les Alliés ont détruit le cœur de ville et le quartier de la gare. Après-guerre, la ville bénéficie du programme de reconstruction sous la houlette de l'État. Celui-ci s'est appuyé sur l'ancien tracé parcellaire, cependant remembré, pour y bâtir un ensemble d'îlots homogènes de style néo-régionaliste aux façades d'immeubles personnalisées. Le style évolue dans les années 50 sous les contraintes financières et le néo-régionalisme laisse place à des immeubles ossaturistes.

Pendant longtemps, ce bâti lié à la reconstruction n'a pas été reconnu par les Ebroïciens comme étant du patrimoine local. A travers la mise en place d'une politique patrimoniale, la ville s'est donnée pour ambition de sensibiliser les habitants à leur territoire et l'architecture du XX^{ème} siècle.

1/ LE DÉVELOPPEMENT DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE D'ÉVREUX

A partir de 2015, sous l'impulsion de la nouvelle Municipalité, la Ville d'Évreux se réapproprie son patrimoine. En s'engageant dans une démarche de candidature au label Ville d'art et d'histoire, elle a entamé une démarche de projet autour de la valorisation de son patrimoine. Face à un déficit en matière d'études urbaines et de connaissance de son patrimoine, elle décide en 2015 de lancer l'élaboration d'une Aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) afin d'identifier le bâti à préserver dans le cœur de ville, venant en appui de sa candidature au label « Ville d'art et d'histoire ». En parallèle, la ville prépare également une candidature au label « Patrimoine de la Reconstruction en Normandie ». La création d'une cellule Patrimoine en 2018 a ainsi permis de mieux aborder la revalorisation de son patrimoine.

2/ LA (RE)DÉCOUVERTE DU PATRIMOINE DE LA RECONSTRUCTION D'ÉVREUX

Le patrimoine de la Reconstruction d'Évreux, très peu reconnu jusque-là, a été mis en exergue par le CAUE 27 (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement), en étroite collaboration avec la Ville et l'Architecte des Bâtiments de France. Cette étude a permis d'identifier 7 types de compositions architecturales des façades des immeubles de la Reconstruction : en bandes verticales, art déco, fonctionnaliste, ossaturiste, style 50, style 40 et néo-gothique. Le CAUE 27 a ainsi réalisé et publié un guide de lecture et de recommandations architecturales sur ces façades. Ce travail constitue un réel apport qui nourrira le dossier de l'AVAP.

3/LA REDÉFINITION DU POSITIONNEMENT STRATÉGIQUE ET MARKETING DE LA VILLE

En 2015, la municipalité décida, par le truchement d'un cabinet spécialisé, de sonder les habitants de la ville. Il en est ressorti que ceux-ci n'avaient pas une image positive de leur ville et le sentiment d'appartenance à la ville n'était pas majoritaire parmi les sondés.

Une nouvelle politique de reconquête patrimoniale d'Évreux s'accompagne de la redéfinition du positionnement stratégique et marketing de la ville. Situé à 1h de Paris et sans réelle locomotive touristique, Évreux entre directement en concurrence avec des destinations touristiques proches de Paris. Face à ce constat, l'Office du Tourisme, qui dépend d'Évreux Portes de Normandie, commande en 2018 une étude auprès du

Cabinet Léon Travel afin de redéfinir le positionnement marketing touristique de la ville. Cette étude « Évreux Normandie, analyse marketing, vision stratégique et positionnement touristique » souligne plusieurs points forts, mais qui viennent remettre en question un précédent positionnement marketing : Évreux n'est pas une destination touristique et ne pourra pas attirer la clientèle francilienne sans une offre « différenciante ».

Cet état des lieux conduit la Municipalité à opter pour un travail de revalorisation du cadre de vie (Rénovation des places et des artères qui les relient et mise en valeur du patrimoine dont l'exemple est la place Sepmanville). Avant de déterminer une stratégie à l'attention des touristes, il est nécessaire en premier lieu de reconquérir les habitants.

4/ CRÉATION DU COMPTOIR DES LOISIRS : OFFICE DE TOURISME ET DE COMMERCE À DESTINATION DES HABITANTS

Courant 2018, en réponse aux orientations et pistes d'interventions soulevées par l'étude, l'Office de tourisme et du commerce a pris la dénomination de Comptoir des Loisirs. En le renommant ainsi, la Ville souhaite le repositionner de manière plus dynamique notamment à travers une politique d'offres de loisirs et de promotion commerciale des produits locaux. Par ailleurs, l'Office de Tourisme et de Commerce qui se situait initialement à proximité de l'hôtel de la ville, est déplacé dans le cœur de ville. Depuis, le Comptoir des Loisirs a vu sa fréquentation significativement

augmenter et passer de 17 000 à 50 000 visiteurs par an dont 70 % en provenance d'Évreux, et dont 90 % sont en quête d'idées de manifestations et d'activités à réaliser sur la ville et ses environs. Si le Comptoir des Loisirs met en avant les diverses activités et événements organisés à Évreux, il fait également office de billetterie. Par le biais de son site internet, des réseaux sociaux et de son magazine, il assure ainsi la promotion du terroir d'Évreux, du savoir-faire des artisans et des commerçants locaux.

5/UNE PROGRAMMATION AUTOUR DE LA RÉAPPROPRIATION DU PATRIMOINE NATUREL D'ÉVREUX

Évreux possède un patrimoine naturel riche. La ville a été construite sur un marais, très tôt drainé, et elle est traversée par une rivière : l'Iton. Celle-ci serpente à travers une quinzaine de bras totalisant une vingtaine de kilomètres de rivière. L'Iton est le fil conducteur qui articule la ville, au bord de laquelle se concentraient les industries jusque dans les années 1950. Aujourd'hui, un chemin de promenade d'un kilomètre est aménagé en centre-ville le long de l'Iton, mise en valeur par des expositions temporaires. Le Comptoir des Loisirs ambitionne une réappropriation par ses habitants du patrimoine naturel de la ville en proposant différentes balades urbaines. Le CAUE 27, de son côté, organise des balades urbaines le long de l'Iton durant lesquelles sont expliqués l'évolution des pratiques quotidiennes et les changements urbains liés à la rivière depuis l'après-guerre.



Le comptoir des loisirs
Source © Ville d'Évreux

