

VILLE DE VERNEUIL SUR AVRE

EURE

* * *

ZONE DE PROTECTION

DU PATRIMOINE

ARCHITECTURAL ET URBAIN

ET DU PAYSAGE

Z . P . P . A . U . P .

RAPPORT DE PRESENTATION

* * *

SEPTEMBRE 1993

PATRICK GOLBERY

Architecte DPLG

SOMMAIRE

Page 2	PREAMBULE
Page 3	1 - PRESENTATION DE LA VILLE DESCRIPTION GENERALE
Page 5	2 - SITUATION GEOGRAPHIQUE DE LA VILLE LOCALISATION
Page 6	Périmètre de la Z.P.P.A.U.P.
Page 7	3 - EVOLUTION DE LA VILLE ET DU SITE I - Généralités II - Le site avant 1120
Page 8	III - Verneuil au XII° siècle
Page 9	IV - Verneuil du XIII° au XV° siècle V - Verneuil au XVIII° siècle
Page 10	VI - Verneuil au début di VIV° siècle VII - Verneuil à la fin du XIX° et au début du XX° siècle
Page 11	VIII - Verneuil après 1950 IX - Verneuil en 1993
Page 14	4 - LES MONUMENTS HISTORIQUES A VERNEUIL
Page 14 bis	Les périmètres de protection autour des M.H.
Page 15	LISTE DES MONUMENTS HISTORIQUES
Page 18	5 - DESCRIPTION ET ANALYSE DU CENTRE ANCIEN I - Généralités 1 - repérage 2 - Analyse

Page 19	II - Etude du parcellaire
	1 - Quartier de la Madeleine
Page 20	2 - Quartier Notre Dame Nord et Sud
	3 - Quartier Nord-Est
Page 21	III - Le Bâti
	1 - Quartier de la Madeleine
Page 22	2 - Quartier Notre Dame Nord et Sud
Page 23	3 - Quartier Nord-Est
Page 23	IV - Gabarits
	1 - Gabarits sur rue
Page 24	2 - Gabarits sur places
Page 25	3 - Gabarits sur cours
	4 - Gabarits sur jardins
Page 26	V - Matériaux et Couleurs
	1 - Matériaux
Page 29	2 - Couleurs
Page 30	VI - Percements - Couvertures
	1 - Généralité
	2 - Rez de Chaussée
Page 31	3 - Etages
Page 32	4 - Combles
Page 33	VII - Rythmes
	VIII - Implantations - Alignements

Page 35

6 - LES OBJECTIFS DE LA Z.P.P.A.U.P

1 - Généralités

Page 35 bis

La Z.P.P.A.U.P. périmètres et limites des
planches 1.2. et 3

Page 36

2 - Mesures de protections antérieures à la
Z.P.P.A.U.P.

3 - La Z.P.P.A.U.P.

- PREAMBULE -

Le rapport de présentation du dossier de:

ZONE DE PROTECTION
DU PATRIMOINE
ARCHITECTURAL
ET URBAIN
ET DU PAYSAGE
DE VERNEUIL SUR AVRE

a une triple fonction:

- 1 - Présentation de la ville
- 2 - Présentation de la Z.P.P.A.U.P.
- 3 - Objectifs de la Z.P.P.A.U.P. et mode d'emploi.

Le règlement et les plans polychromes constituent les documents réglementaires du dossier.

Les fiches documentaires jointes en annexe, regroupent plans, croquis, photographies, etc, ... et illustrent les descriptions, les analyses et les commentaires. Elles complètent le rapport de présentation.



1 - PRESENTATION DE LA VILLE DESCRIPTION GENERALE

VERNEUIL SUR AVRE a été fondée au XIIème siècle.

C'est à partir de 1119, qu'henri 1er BEAUCLERC roi d'Angleterre, et duc de Normandie, voulant consolider sa frontière normande de l'Avre avec le royaume de France, entreprit la construction de la ville, une place forte.

VERNEUIL doit être considérée comme une "ville nouvelle".

Elle s'inscrivait dans une ligne de défenses qui comprenait également TILLIERES et NONANCOURT. Elle devait contenir une éventuelle invasion de la province par le Sud en cas de prise des places du Nord de la normandie et en particulier GISORS;

Jusqu'au XVIIIème siècle l'évolution de la ville s'est déroulée lentement et c'est principalement à l'intérieur de l'enceinte du moyen age qu'elle s'est réalisée.

Vers la fin du XVIIIème siècle et au début du XIXème siècle la ville a amorcé son extension hors les murs vers le Nord. Ce mouvement s'est accéléré au milieu du XIXème avec la création des liaisons ferroviaires. Mais la véritable croissance de la ville a commencé après la première guerre mondiale de 1914-1918. Elle n'a pas cessé et le mouvement s'amplifie avec la création des quartiers périphériques et le nouvel essor de la zone d'activité.

L'agglomération s'est étendue vers l'Est, puis au Nord et à l'Ouest du centre ancien; elle atteint parfois les limites de la commune.

Le centre ancien a suivi cette évolution, mais il a su garder à la fois son caractère et son homogénéité.

Cependant l'accroissement de son développement, l'accélération du phénomène, pourtant permanent depuis sa création, conduit à proposer des mesures spécifiques de protection de son patrimoine architectural et urbain dans la ville ancienne et ses abords.

Il existe un certain équilibre entre la conservation du patrimoine et l'évolution de la ville. Cette situation est le résultat de huit siècles d'existence, de croissance et d'une "vie locale" omniprésente.

Il convient de maintenir cet équilibre, sans le rompre, par des mesures de protections précises et adaptées.

4

VERNEUIL possède un fabuleux patrimoine architectural forgé à l'image de son histoire.

Mais VERNEUIL est aussi une population. Les générations qui s'y sont succédées ont sculpté le paysage urbain de la ville.

L'intérêt du centre ancien de VERNEUIL repose sur son unité, laquelle est paradoxalement constituée par la juxtaposition d'éléments particuliers et diversifiés, ayant chacun leur caractère, leur rôle, dans leur rue, dans leur quartier.

Les objectifs de la Z.P.P.A.U.p. sont de préserver, de sauvegarder et de mettre en valeur le Patrimoine Architectural et Urbain du centre ancien et de ses abords, mais aussi de tous les éléments du paysage qui constituent cet ensemble



Extrait du plan de cadastre ancien, A.D. 27.

2 - SITUATION GEOGRAPHIQUE DE LA VILLE LOCALISATION

VERNEUIL SUR AVRE est situé à l'extrême Sud de la Normandie et du département de l'Eure.

La ville constitue un carrefour entre les provinces de Normandie, du Perche et de la Beauce; et, entre les départements de l'Eure, de l'Eure et Loir et de l'Orne.

Dans la région, le terrain présente peu de relief. Le sous-sol est constitué de craie, de calcaire de couleur rousse qu'on appelle "grison". Il a servi à la construction de nombreux édifices de la ville auxquels il donne une couleur et un caractère particuliers.

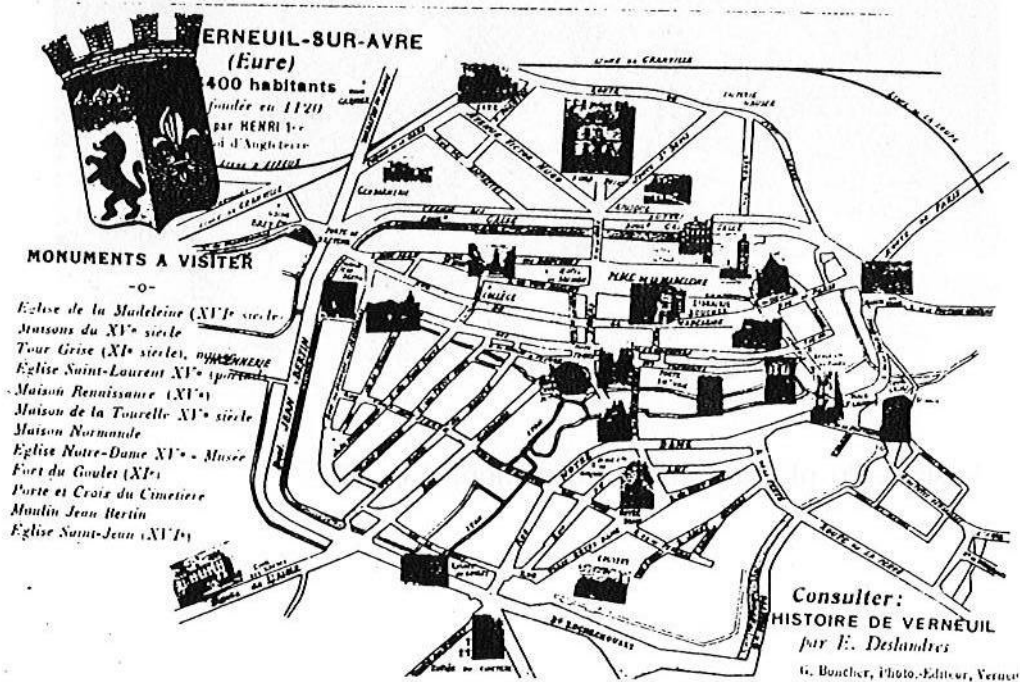
Le paysage alentours est dit " de transition".

Les prairies et les champs parfois séparés par des haies ou des bosquets, alternent avec les forêts.

Ce n'est plus vraiment le bocage mais ce n'est pas encore la plaine pourtant toute proche à l'Est et au Sud.

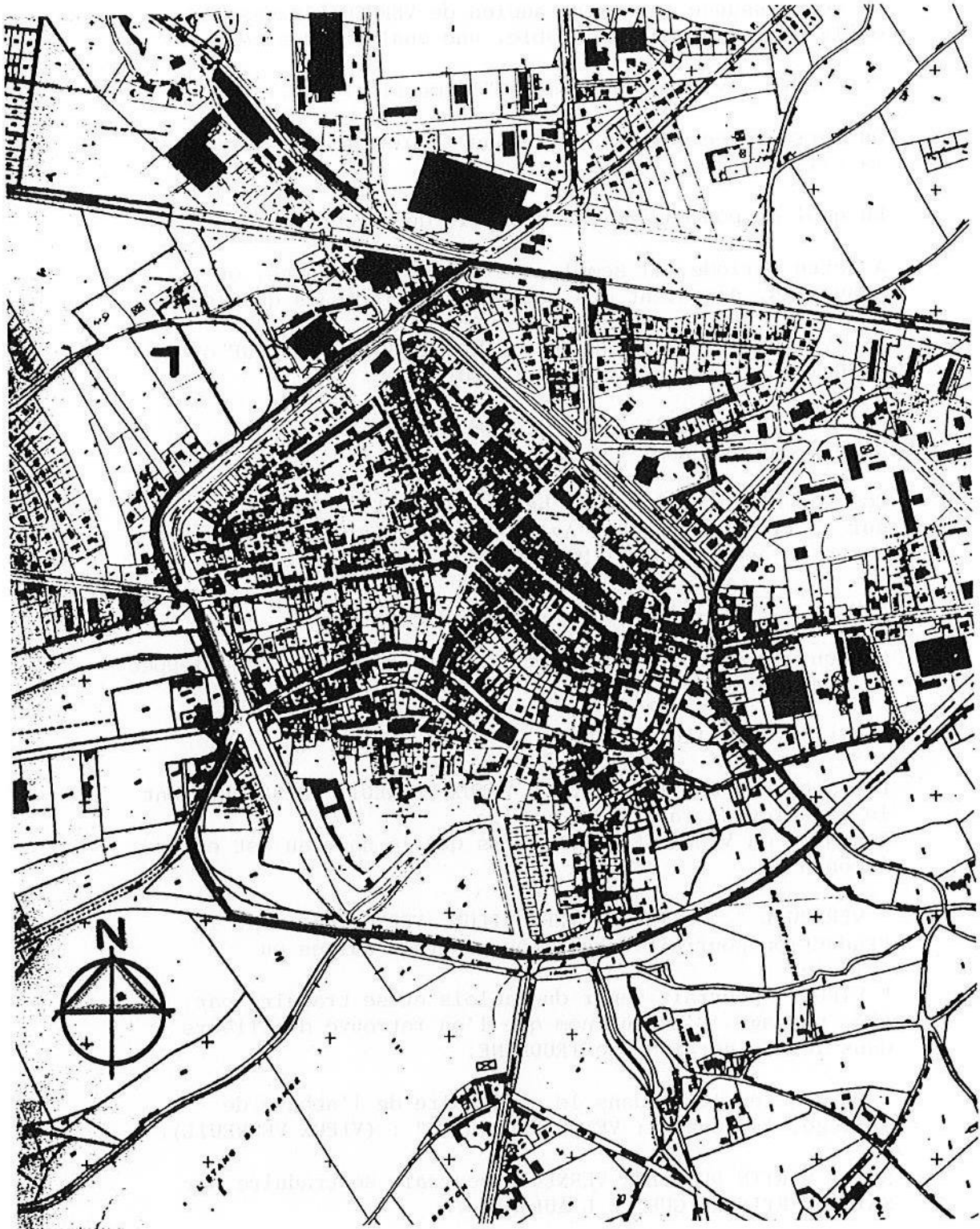
Les routes qui relient les villes sont généralement droites sur de longues distances.

VERNEUIL de par sa situation est une entité à part. Ville moyenne, en plein développement, elle se ressent cependant de son relatif éloignement des zones d'activités de la vallée de la Seine.



VILLE DE VERNEUIL SUR AVRE - EURE

Z.P.P.A.U.P.



PLAN DU PERIMETRE GENERAL DE LA Z.P.P.A.U.P. ——— .

3 - EVOLUTION DE LA VILLE ET DU SITE

I - Généralités.

La connaissance du centre ancien de VERNEUIL nécessite obligatoirement, au préalable, une analyse du site.

"VERNEUIL , ville nouvelle du XIIème siècle, ... "

On retrouve ce qualificatif dans la plupart des écrits sur la ville.

En quoi et pourquoi ville nouvelle du Moyen Age ?

A cette période, il semble que les villes neuves, ou nouvelles, portaient des noms caractéristiques qui les désignent presque assurément aujourd'hui:

La VILLENEUVE, VILLENEUVE, LA NEUVILLE, BOURGANEUF ou le NEUBOURG ville voisine de VERNEUIL.

Pourtant à VERNEUIL ce n'est pas le cas.
D'où vient son nom?

Comment se fait-il que le hameau de SAINT - MARTIN, situé sur la rive droite de l'Avre, et plus ancien que la ville porte le nom de: SAINT MARTIN DU VIEUX VERNEUIL ?

Pourquoi une ville nouvelle à cet emplacement ?

Comment s'est-elle implantée, comment s'est-elle développée et transformée ?

II - Le site avant 1120.

Le hameau de SAINT-MARTIN DU VIEUX VERNEUIL existait avant la création de la ville nouvelle.

Pourquoi du VIEUX VERNEUIL alors que le nouveau est encore inconnu ?

" VERNEUIL ", en latin, VERNOGILUM, VERNOLIUM, dont la traduction pourrait être, lieu planté d'Aulnes ou Aulnaie.

" VIEUX " pourrait venir du gaulois et se traduire par gué, passage. C'est un nom que l'on retrouve d'ailleurs dans les itinéraires de TRUDAINE.

" On note en 1049, dans le cartulaire de l'abbaye de Jumièges, la mention: VETUS VERNOLIUM" : (VIEUX VERNEUIL).

SAINT MARTIN DU VIEUX VERNEUIL pourrait se traduire par SAINT MARTIN DU GUE DE L'AULNAIE .

Le hameau occupe une situation privilégiée sur les bords de l'Avre, sur la rive droite et à la croisée de routes

importantes. La FERTE VIDAMME
 ALENCON et MORTAGNE
 L'AIGLE
 GRANVILLE (et le MONT SAINT MICHEL)
 DAMVILLE et EVREUX
 PARIS
 CHARTRES.

Il y a plusieurs raisons qui expliquent le choix du site pour l'édification de la ville:

- 1 - Sa position à l'extrême Sud de la Normandie
- 2 - La frontière, que constitue la rivière de l'Avre, entre la Normandie appartenant au Royaume d'Angleterre , et le Royaume de France.
- 3 - Les voies de communications.

La nature du relief est importante dans le choix.

La rivière coule dans une plaine au relief assez calme. Toutefois sur sa rive gauche, à la hauteur du hameau de SAINT MARTIN affleure le plateau de SAINT-ANDRE sorte de table en bordure de la rivière.

Emplacement idéal, en territoire Normand, en surélévation, au point de rencontre des grandes voies de communication et face au passage sur la frontière, le gué de VERNEUIL.

C'est un lieu stratégique dans la défense de la partie Sud de la province, qui s'inscrit dans les projets du duc de Normandie.

III - VERNEUIL AU XIIème SIECLE.

La ville s'est installée. Sa construction dura de 1119 jusque vers 1130.

La ville est fortifiée et comporte une enceinte générale enfermant trois bourgs, lesquels sont séparés les uns des autres par des murailles.

Elle possède un château et la tour grise circulaire massive, édifiée en grisons, à l'extérieur de l'enceinte.

La position surélevée de la ville par rapport à l'Avre empêchait tout captage des eaux de la rivière pour les nécessaires besoins de la ville.

L'alimentation en eau était indispensable à la fois pour les besoins alimentaires mais aussi pour inonder les fossés qui entouraient la ville et les bourgs intérieurs et ainsi

compléter les défenses.

On n'hésitait pas alors à aller chercher les eaux de l'Iton, et à les canaliser vers la ville par un bras forcé long de 10 Kilomètres, véritable et remarquable ouvrage d'Art.

Le bras forcé de l'Iton constitue le 3ème élément structurant du site.

Le gué de SAINT MARTIN, communication entre les deux royaumes est également commandé par VERNEUIL.

IV - VERNEUIL DU XIIIème au XVème siècle.

La physionomie de la ville est sensiblement la même tout au long de cette période.

L'intérieur de l'enceinte se structure, les îlots se forment et se construisent.

La Normandie est redevenue Française dès le début du XIIIème siècle, il y aura d'ailleurs plusieurs changements, marqués par de nombreuses batailles.

L'Avre n'est plus frontière et la communication d'une rive à l'autre est devenue normale, par le gué.

Néanmoins VERNEUIL conserve son rôle stratégique dans la région et connaîtra pendant cette période un des plus célèbres épisodes de son histoire:

La Bataille de VERNEUIL, le 17 Août 1424 est l'une des plus meurtrières de la Guerre de Cent Ans. Elle opposait les troupes anglaises aux troupes françaises.

V - VERNEUIL AU XVIIIème SIECLE.

La ville a perdu son caractère militaire. Au Nord-Est les anciennes fortifications et les fossés sont aménagés en promenades.

La ville continue de se structurer à l'intérieur des murs et les quartiers de la MADELEINE et de SAINT-JEAN confirment leur rôle administratif, juridique et économique.

C'est la quartier des notables, le quartier des commerces, le centre du pouvoir municipal.

A part quelques fermes qui apparaissent aux abords de la ville, le développement réel s'effectue à l'intérieur des murs autour des paroisses principales La Madeleine, de St-Jean, St-Pierre, St-Jacques, Notre Dame.

VI - VERNEUIL AU DEBUT DU XIXÈ SIECE;

La ville continue de se développer à l'intérieur des murs.

Mais un premier aménagement s'amorce au Nord-Est au delà des promenades du XVIIIè siècle.

Les projets, encore incertains au début du siècle, de création de liaisons ferroviaires vont influencer fortement le développement de la ville.

C'est le quartier de l'actuelle mairie (ancien hotel des Barettes), de la gare et des grandes villas.

Alors que la plupart des villes se sont d'abord développées vers l'Ouest, VERNEUIL amorce son extension au Nord et à l'Est.

Ce phénomène semble dû à la réunion de plusieurs facteurs:

- la proximité du quartier des affaires:
La Madeleine - St-Jean
- les accès vers Evreux et Paris .
- les projets de voies ferrées, et leur réalisation.
- l'aménagement des promenades du XVIIIème siècle avait déjà amorcé ce mouvement.

VII - VERNEUIL A LA FIN DU XIXÈ SIECLE ET AU DEBUT DU XXÈ.

Le mouvement d'extension, amorcé dans le courant du siècle précédent s'est poursuivi lentement, toujours vers le Nord (quartier de la gare), et vers l'Est;

Ce nouveau quartier typique de son époque présente un caractère résidentiel.

Il est constitué de villas d'importance variée.

A l'intérieur du centre des voies nouvelles ont été créés ou modifiées la rue Thiers et son prolongement, la rue Georges Clémenceau (d'après les plans d'alignement de 1841).

Les directions prises par l'extension qui s'est amorcée commencent à s'étaler en couronne autour du centre.

La partie Nord, autour de la gare et des liaisons ferroviaires, est plutôt à vocation industrielle.

A l'Est il s'agit d'un quartier résidentiel qui s'organise autour de deux grandes avenues plantées, prolongement des promenades déjà existantes.

Les routes et surtout la ligne de chemin de fer sont des éléments structurants et déterminants du développement de la

ville à cette époque.

VIII - VERNEUIL APRES 1950.

Le principe d'évolution s'est poursuivi conformément aux processus engagés dès la fin du XIXème siècle.

Les quartiers de l'Est arrivent à saturation.

Le Nord à vocation de zone industrielle s'étend.

Une nouvelle tendance s'annonce vers des extensions au Nord-Ouest et à l'Ouest.

IX - VERNEUIL EN 1993.

On est loin de l'image de VERNEUIL au XIIème siècle, mais aussi du VERNEUIL du XVIIIème siècle.

En effet ce n'est vraiment qu'à partir du début du XIXème siècle que la ville est sortie de l'enceinte primitive d'Henri 1er BEAUCLERC.

Aujourd'hui les abords sont occupés en couronne de l'Est vers l'Ouest en passant par le Nord.

L'extension s'est opérée par une lère sortie vers l'Est et ensuite a progressé en sens inverse des aiguilles d'une montre.

Les inflexions sont en général dues à un obstacle naturel ou physique (ligne SNCF) qui ont obligé à un changement de direction.

Cela n'a pas empêché, pourtant, certaines poussées déjà amorcées au milieu du siècle de s'étendre par exemple à l'Est le long de la route de Paris au delà de la ligne SNCF de la Loupe à Verneuil.

Aujourd'hui les quartiers Est et Nord étant à la limite de la saturation c'est vers le Nord-Ouest que l'extension se poursuit atteignant même le long de la route de l'Aigle les limites de la commune.

Les zones de l'étang des Forges et de l'étang de France aux abords de l'Avre ont été préservées.

Le relief de la lère et les risques d'inondation du second ont fort heureusement préservé ces secteurs naturels de toute urbanisation.

Toutefois l'intégrité du site de l'étang des Forges reste menacée par la proximité d'un lotissement de réalisation récente.

Malgré le semi encerclement du centre par les extensions successives celui-ci reste bien démarqué par rapport à l'ensemble.

Le centre ancien se détache des quartiers périphériques et ses contours sont facilement repérables sur le site car ils occupent les emplacements des anciennes fortifications dont il subsiste quelques vestiges.

Extrait du plan de " CASSINI " , feuille n° 27, 1750.





PG
10/26

L'EGLISE DE LA MADELEINE DEPUIS LES PROMENADES

4 - LES MONUMENTS HISTORIQUES A VERNEUIL.

VERNEUIL compte actuellement 14 édifices protégés au titre de la législation sur les monuments historiques.

- 4 immeubles classés
- 10 immeubles inscrits à l'inventaire supplémentaire.

La protection du centre ancien de VERNEUIL a été assurée par application du contrôle des abords des monuments (articles 13 bis et 13 ter de la loi du 31 Décembre 1913) dans un cumul des périmètres de 500 mètres de rayon autour de chaque édifice.

Pratiquement la totalité du centre ancien et du quartier du XIXème siècle situé autour de la mairie est protégée, à l'exception d'une petite partie entre le fort du Goulet et la Rue Gambetta à l'Ouest.

Il faut rappeler que cette protection est principalement destinée à protéger le monument lui-même par rapport à son environnement.

L'environnement est lui même protégé lorsqu'il se situe à l'intérieur du périmètre de 500 mètres et qu'il est visible en même temps que le monument (notion de co-visibilité).

On peut très bien assurer la protection d'une façade sur rue visible en même temps que la tour de la Madeleine et ne rien pouvoir faire pour empêcher de dénaturer la façade sur cour invisible de la rue.

C'est ainsi que des maisons d'accompagnements du centre de VERNEUIL qui sont souvent très intéressantes du point de vue archéologique, disparaissent ou sont dénaturées menaçant ainsi l'homogénéité du centre historique.



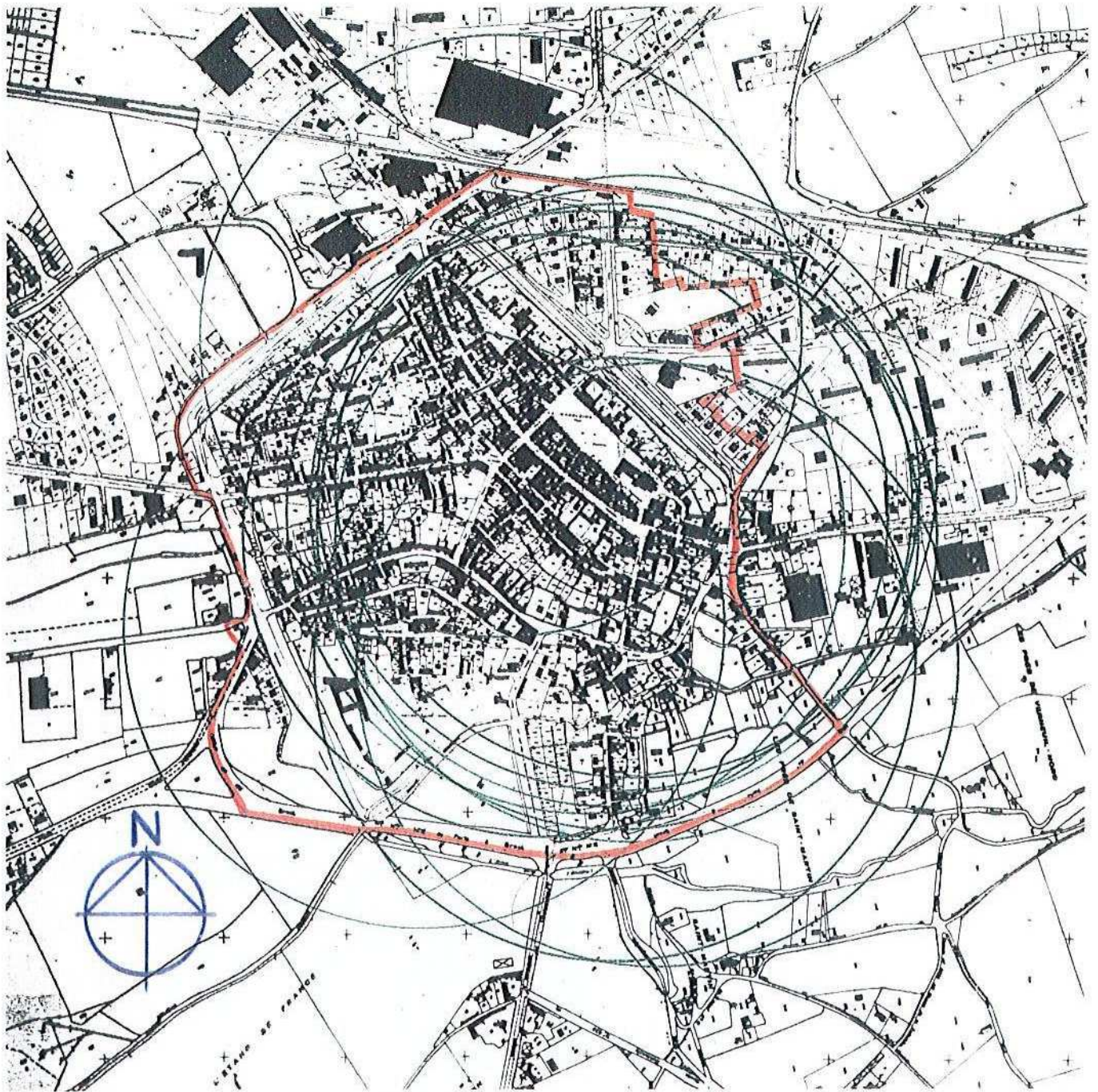
24. VERNEUIL Eure - La Place de la Madeleine

VERNEUIL SUR AVRE - EURE

Z.P.P.A.U.P.

PLAN DE DELIMITATION GENERALE - ECHELLE : 1/10 000 °.

PERIMETRES DE PROTECTION AUTOUR DES MONUMENTS HISTORIQUES - REPERAGE



PERIMETRE DE LA Z.P.P.A.U.P.

M.H. RAYONS DE 500 Mètres

LISTE DES MONUMENTS HISTORIQUES.

1° Edifices Classés Monuments Historiques:

- EGLISE DE LA MADELEINE Liste de 1862 et
20 Mars 1903

- EGLISE SAINT-JEAN
clocher et mur occidental 17 Décembre 1943

- MAISON A TOURELLE DE LA
RENAISSANCE
Rue de Canon
Rue de la Madeleine Liste de 1862

- EGLISE NOTRE-DAME 2 Novembre 1992

2° Edifices Inscrits sur l'Inventaire Supplémentaire des
Monuments Historiques.

- ANCIENNE EGLISE SAINT LAURENT 8 Mars 1968

- TOUR GRISE 4 Novembre 1927

- MAISON A PANS DE BOIS
507 et 521 rue de la Madeleine
façades et toitures 16 Décembre 1961

- ANCIEN HOTEL DE LA PILHALLIERE
532 Rue de la Madeleine.
Façades et toitures (y compris
celles des deux ailes) et portail
d'entrée avec sa galerie à balustres;
ancien salon du rez de chaussée et
ancienne chambre à alcove de l'aile
Nord-Est, avec leur décor; escalier
à balustres. 7 Décembre 1972

- MAISON A PANS DE BOIS
561 Rue de la Madeleine
Façade sur Rue et toiture 24 Novembre 1961

- MAISON A PANS DE BOIS
578 Rue de la Madeleine
Façade sur rue et toiture 12 Février 1962

- ANCIEN HOTEL DE BOURNONVILLE
598 rue de la Madeleine
Façade sur Rue et toiture 16 Décembre 1961

- MAISON A PANS DE BOIS
Rue de la Poissonnerie
tourelle d'escalier et
portail d'entrée. 28 Avril 1937
- PORTAIL
Rue de la Pomme d'Or 3 Avril 1962
- MAISON A PANS DE BOIS
136 Rue des Tanneries
Façade y compris les
vantaux de la porte et
toiture. 17 Février 1928

La plupart des monuments protégés sont situés dans la partie Est du centre ancien et principalement dans le quartier de la Madeleine.

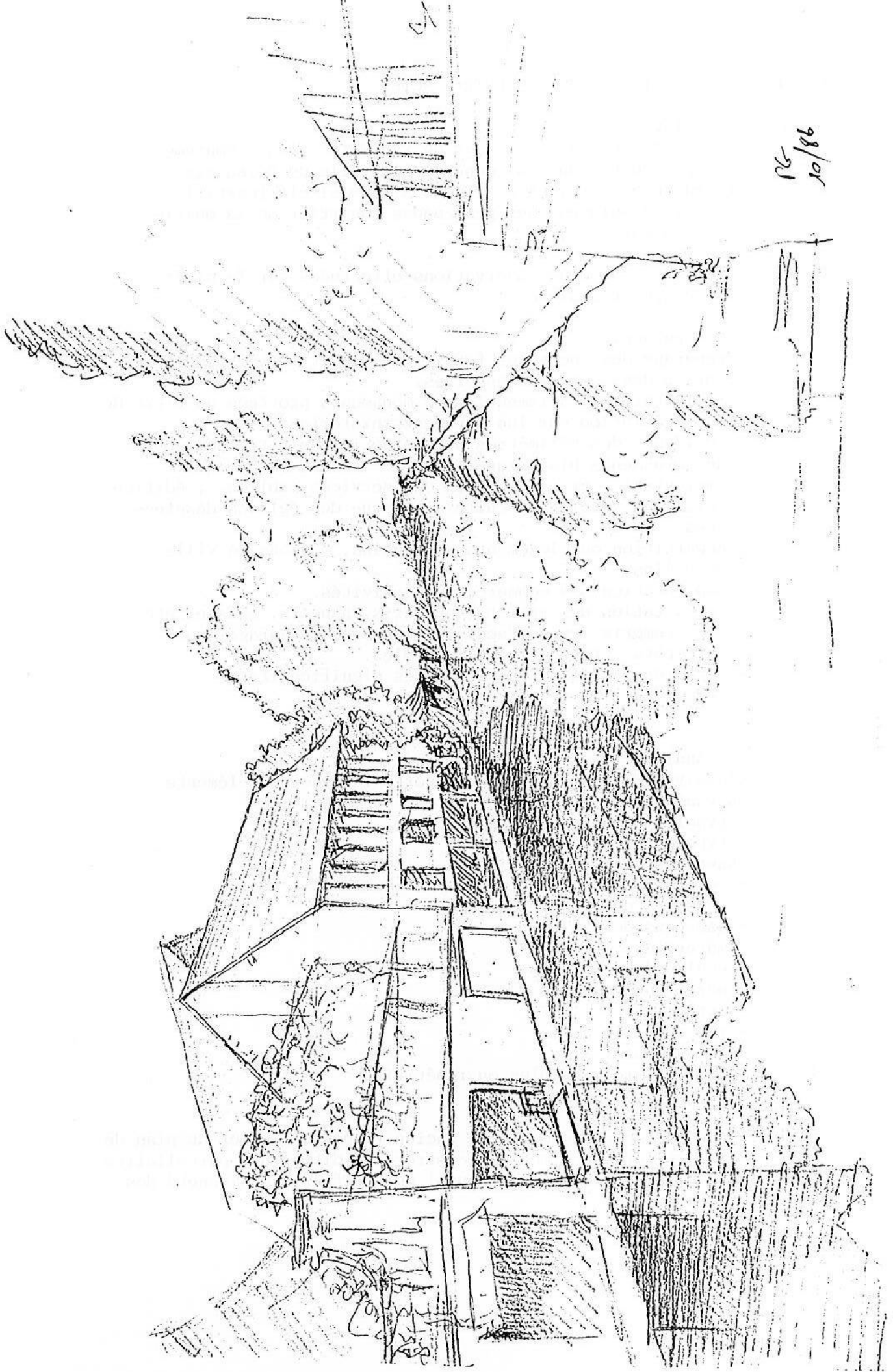
L'Eglise Saint-Jean est le seul édifice protégé de la partie Ouest.

La Tour Grise et l'Eglise Saint-Laurent sont légèrement excentrées; mais leur situation à l'extrémité de la Rue du Canon les rattache à la concentration des monuments.

Certains édifices implantés dans le centre ancien mériteraient une protection au titre des monuments historiques:

- MAISON A TOURELLE
Rue Notre-Dame
- L'ENSEMBLE DES VESTIGES
DES ANCIENNES FORTIFICATIONS
- LES FOSSES ET LES COURS DE L'ITON
en périphérie et en ville, mais aussi
sur l'ensemble du tracé du bras forcé.
- LE BRAS FORCE ET LE "BECQUET"
Départ du bras forcé sur le
territoire de la commune de
Bourth
- ETC;

RG
10/86



L'ITON DEPUIS LES PROMENADES

5 - DESCRIPTION ET ANALYSE DU CENTRE ANCIEN

I - Généralités

L'étude du centre historique de VERNEUIL, plus communément dénommé "centre ancien" concerne la ville du Moyen-âge (intra muros) et l'extension du XIXème siècle (partiellement) au Nord-Est des promenades, quartier de la mairie et de la gare.

Elle porte sur deux observations effectuées sur le site:

- repérage et analyse.

1 - Repérage:

- repérage des anciennes fortifications, tracés et implantation des vestiges conservés.
- implantation des immeubles et monuments protégés au titre de la législation sur les monuments historiques.
Incidence des périmètres de protection au titre des abords des monuments historiques.
- Implantation et répartition des services publics , édifices religieux ouverts au culte ainsi que des églises désaffectées.
- Répartition des logements. Immeubles, maisons de ville ou villas.
- Implantation des commerces et activités.
- Implantation des remises, appentis, hangars, garages etc et y compris les surfaces utilisées comme garages ou entrepôts intégrés à des immeubles.
- localisation des espaces plantés significatifs.
- etc.

2 - Analyse:

L'analyse du centre ancien comporte l'étude des éléments suivants:

- typologie du parcellaire
- typologie du "bâti"
- hauteurs des constructions
- volumes
- gabarits des constructions
- gabarits des voies
- matériaux
- couleurs
- percements - baies
- rythmes
- implantation
- alignements
- éléments remarquables ou répétitifs
- etc.

L'étude du plan de cadastre ancien (Napoléonien) et du plan de cadastre actuel permet de comparer les différents parcellaires et leur évolution mais et aussi de vérifier l'ancienneté des

19

immeubles, voire de les dater.

La comparaison entre le plan Napoléonien (cadastre 1837), les plans d'alignements (1841 A.D.) et l'état actuel permet d'analyser l'incidence du percement des voies nouvelles et plus spécialement de la Rue Thiers.

L'étude du bâti, mais aussi des rues et des perspectives repose sur la comparaison entre l'état actuel (photographies, croquis et relevés, et l'état antérieur indiqué par des gravures, des photographies, des cartes postales anciennes et les plans anciens malheureusement très rares.

II - ETUDE DU PARCELLAIRE.

Il est caractéristique pour chaque quartier et reflète les activités qui y sont implantées, souvent depuis l'origine de la ville.

Le relief naturel du site a décidé de l'organisation de chaque quartier.

1 - QUARTIER DE LA MADELEINE - SAINT - JEAN.

Quartier administratif et commerçant depuis toujours il représente le noyau dense de la ville.

Le parcellaire est de petite dimension.

Les immeubles sont serrés, les cours ou jardins sont réduits à leur plus simple expression et le plus souvent occupés par des constructions hétéroclites qui en couvrent pratiquement toute la surface.

Il convient cependant d'être très vigilant lors du dégagement des cours car certaines constructions "parasites" englobent ou masquent des éléments anciens intéressants à conserver.

Il y a néanmoins des ilots particuliers dans ce quartier,

- Au Nord-Est, en bordure des fossés, où les parcelles sont disposées en longueur, perpendiculairement à l'Iton.

(Certaines sont de grande surface):

- Place St-Jean
- Place de la Madeleine
- Rue de la Pomme d'Or.

Aux abords des fossés (l'Iton) les parcelles présentent un changement de niveau marqué, plus bas vers le fossé, et aisément repérable sur les plans de cadastre et sur le site. Cette ligne, pourrait correspondre aux anciennes fortifications dont les vestiges resteraient enfouis dans le sol. Les travaux de terrassement ou de démolition dans ces zones doivent être particulièrement surveillés.

- Au Sud de la Rue de la Madeleine et en bordure de cette rue où sont implantées quelques grandes demeures:
 - Hôtel de Bournonville
 - Hôtel de la Pilhalière

2 - QUARTIER NOTRE DAME NORD ET SUD.

Le paysage urbain est très différent dans ces quartiers.

Le parcellaire s'agrandit et les terrains sont de surfaces très inégales.

Les quartiers ont abrité de tout temps diverses populations mais le plus souvent modestes.

Ce qui explique que les maisons y sont généralement petites et les parcelles, de moyennes surfaces, servaient à la culture individuelle.

Il y a quelques rares exceptions et les parcelles les plus grandes correspondent au Nord, à l'hôpital, et au Sud à l'abbaye Saint-Nicolas.

A proximité de l'abbaye Saint-Nicolas se situe une grande parcelle appartenant au "Restaurant du Clos" elle correspond approximativement à l'emprise de l'ancien château-Fort démolé sous Louis XIII . Il s'étendait également de l'autre côté de la route de la Ferté Vidamme vers l'impasse des Cordeliers. Des vestiges (modestes) y sont encore visibles sur les constructions existantes, le sous sol en est sans doute plus riche.

3 - QUARTIER NORD-EST.

Il a connu plusieurs périodes d'aménagement.

Au début du XIX^{ème} siècle, lorsque la ville est sortie de l'enceinte pour s'étendre au delà des promenades du XVIII^{ème} siècle, il y a eu là, volonté de composition urbanistique.

Deux axes ont été choisis:

- Le prolongement de la rue Thiers et la rue Georges Clémenceau (ancienne rue de Damville).
- Perpendiculairement au premier l'axe des promenades ou plus exactement l'axe des boulevards qui leur sont parallèles et qui portent aujourd'hui les noms du Maréchal Joffre au Nord et du Maréchal Foch à l'Est.

Dans la perspective de la rue Thiers a été construit l'hôtel des Barettes où s'est installée la Mairie.

De part et d'autre deux avenues bordées d'arbres complètent la composition, sur la gauche, l'avenue Victor Hugo conduit à la gare qui ferme la perspective.

Les constructions les plus anciennes se sont implantées de chaque côté de l'hôtel des Barettes face aux promenades. Il s'agit de grandes villas construites sur des terrains d'importance moyenne à celle du bâti.

Au milieu et vers la fin du siècle des constructions nouvelles se sont réalisées aux abords de la gare.

Les autres constructions, vers le Nord du quartier, sont de réalisation plus récente et ne sont pas antérieures pour la plupart à la 1ère guerre mondiale.

Signalons enfin la présence dans ce quartier d'un grand nombre de services publics.

- La mairie au milieu d'un grand parc public,
- La gare,
- Le corps des sapeurs pompiers,
- Une école de musique,
- Une école,
- Les services techniques,
- La maison pour Tous,
- la salle des fêtes.
- etc.

III - LE BATI

Il est à l'image du parcellaire et des activités de chaque quartier.

Les inflexions données à chacun, dès le Moyen-Age, restent marquées aujourd'hui bien que quelques modifications soient intervenues au fur et à mesure du développement de la ville depuis environ un siècle.

1 - QUARTIER DE LA MADELEINE

Le centre urbain est très fortement marqué.

Les places et les rues sont bordées d'immeubles généralement assez étroits et moyennement hauts R+1 R+2 ou R+2+ comble.

Les hauteurs variées et la largeur des immeubles donnent un rythme dynamique aux façades et aux rues.

Il y a en général, une grande homogénéité entre les façades vis à vis dans les rues, mais des variations sensibles pour les places.

Les matériaux de constructions sont tout aussi différents que les bâtiments.

Le pan de bois apparent et la brique dominant.

En couverture il y a une répartition assez égale entre la tuile plate en terre cuite et l'ardoise bleutée.

Les toitures sont à deux pentes, parallèles aux voies et quelques toits sont agrémentés de lucarnes.

La pierre est plus rare, on la retrouve généralement dans les soubassements ou exceptionnellement sur des édifices importants comme la maison à tourelle de la rue du Canon (XVIème) ou les grands hôtels du XVIIIème de la rue de la Madeleine où elle alterne avec la brique.

Les enduits sont nombreux, de nature et de couleurs

variées, les tonalités sont chaudes, ton pierre légèrement rosé.

Rue Thiers, entre la place de Verdun et la place de la Madeleine, le bâti est caractéristique du XIXème siècle, époque du percement de la rue.

Les immeubles, bien intégrés en général dans le tissu ancien, sont des bâtiments plaqués en habillage du parcellaire que la rue a traversé. Cette particularité est bien visible en plan et aux intersections des voies.

Les toitures de ces immeubles sont généralement du type à la Mansard couvert en ardoise ou en zinc.

2) QUARTIER NOTRE-DAME NORD ET SUD.

Le caractère urbain est marqué par les alignements de maisons ou de petites immeubles le long des rues principales.

Dans les voies de traverses le bâti est le plus souvent discontinu.

L'importance des immeubles est variable.

On retrouve le même type de bâti le long des rues Gambetta (ancienne rue St-Pierre) et Notre-Dame, que rue de la Madeleine. Petits immeubles continus mais variés qui se succèdent suivant un rythme rapide de part et d'autre des rues.

Ailleurs les immeubles font place à des maisons de ville, souvent plus larges mais plus basses R, R+1 ou R+1 + comble.

les constructions sont plus modestes: la plupart sont en pans de bois apparents ou enduits.

On rencontre quelques constructions en briques, mais la dominante est la brique utilisée en encadrement et l'enduit en remplissage.

Les toitures généralement à deux pentes s'agrémentent de croupes ou de retour aux angles de rues.

Les différences de hauteurs des bâtiments et la discontinuité du bâti dans certains secteurs favorisent les variations de volumes.

Les tuiles plates dominent, l'ardoise est plus rare.

Deux cas particuliers sont à signaler, les bâtiments de l'hôpital au Nord en béton peint dont le style et les volumes sont en contradiction avec la tendance générale. L'abbaye Saint-Nicolas dont les bases de l'église remontent au XIIème siècle mais dont le style général est du XVIIème siècle.

3) QUARTIER NORD-EST.

La densité y est la moins forte de tout le centre ancien.
La diversité des constructions y est la plus grande.

Si la diversité des grandes villas qui bordent les avenues le long des promenades ne nuit pas à l'harmonie de l'ensemble il en est de même pour les pavillons situés au Nord du quartier et beaucoup plus récents.

La salle des fêtes, au demeurant bien placée près du centre et de la mairie, n'est peut-être pas implantée judicieusement, et, quant au style du bâtiment s'il ajoute à la diversité il n'arrive pas à se fondre dans l'ensemble.

Les plantations qui l'entourent forment un écran végétal léger qui estompe le volume.

IV - GABARITS.

Les gabarits, ou profils transversaux sur rues, sur places, sur cours ou sur jardins reflètent la même variété que celle des quartiers.

1) GABARITS SUR RUE.

Ils sont réguliers et symétriques dans le quartier de la Madeleine ou de Saint-Jean.

La hauteur des bâtiments est en général de R+1 ou de R+1 + comble.

Dans les quartiers Nord-Est et du Sud les gabarits sont plus irréguliers et suivent la discontinuité du bâti.

Cependant, dans les quartiers du Sud, sur les voies de communications principales (rue Gambetta - rue Notre-Dame) les gabarits sont assez semblables à ceux du quartier de la Madeleine.

Dans les rues transversales la hauteur des immeubles est généralement plus basse, R ou R+comble et plus rarement R+1 + comble.

Dans le quartier Nord-Est il n'y a pas de gabarits à proprement parler, les villas les plus grandes (hauteurs et volumes) sont implantées en bordure des promenades.

Plus on s'éloigne vers l'Est et le Nord plus les volumes se réduisent.

2) GABARITS SUR PLACES.

On rencontre différents types de places dans VERNEUIL.
Chaque quartier en compte au moins une.

La plus significative est la place de la Madeleine de par ses proportions, entre autres caractéristiques, et la tour.

Les gabarits sont très irréguliers mais les dimensions de la place (largeur) estompent les différences.

Les immeubles du côté Nord-Est sont les plus bas.

La place Saint-Jean, de forme triangulaire est assez régulière, notamment dans la partie qui se rapproche de la rue St-Jean.

Les immeubles du côté Nord Est sont les plus bas.

La place de la Friche-Victor, triangulaire également, en secteur Sud est, différente sur ses trois côtés. Le côté Nord-Ouest est le plus homogène.

La place Notre-Dame dans sa partie Ouest est assez homogène, la façade de l'Eglise Notre-Dame ferme la composition à l'Est. La place est également triangulaire.

La place Saint-Laurent est encore une place triangulaire, les différences de volumes et de nature des bâtiments qui la bordent sont très importantes.

Le petit jardin public qui a été aménagé au pied de la Tour Grise dans les ruines de la Fauconnerie vient s'intégrer à la place et en complète l'espace.

La place de Verdun, de forme carrée, est sans doute la plus récente puisqu'elle résulte du projet d'alignement de 1841.

Les bâtiments y sont variés en style et en hauteur. Au Nord les bâtiments style XIXème ont une hauteur de R+1 + comble.

Au Sud le bâtiment à pans de bois réaménagé au XIXème et agrandi au début du XXème siècle a une hauteur de R+2.

A l'Ouest un bâtiment R+1 suit la pente de la place, du Nord vers le Sud.

A l'Est on trouve un "immeuble placard" du XIXème siècle, R+1 + terrasse à l'angle de la rue des Tanneries.

Tout à fait à l'Est la "place Aristide Briand", également de forme triangulaire est assez irrégulière. Son côté Ouest est adossé (virtuellement) à l'ancienne ligne des fortifications (enceinte extérieure).

Ses côtés Est et Sud-Est ont été aménagés au XIXème siècle lors des premières extensions de la ville.

Tout à fait au Nord, la place de la gare est assez carac-

téristique de son époque. (XIXème siècle).
 La gare ferme la perspective de l'Avenue Victor Hugo. Vers
 L'Ouest la rue Paul Doumer est une sorte "d'échappatoire"
 invisible depuis l'avenue qui mène à la gare.

Enfin il faut signaler la place de la mairie qui se
 présente moins comme une place que comme un Rond Point
 entouré de promenades et de jardins.
 Sa composition est symétrique mais les constructions qui
 l'entourent sont très irrégulières.

L'ancien hôtel des Barettes (la mairie) est situé dans
 l'axe des villas au Nord et la salle des fêtes à l'Est,
 puis de nouveau des villas vers l'Est.

3) GABARITS SUR COURS.

Les volumes des bâtiments étant en général simples et
 réguliers les gabarits sur cours sont semblables aux
 gabarits sur rue.

Il arrive cependant que des constructions annexes ou des
 surélévations viennent rompre cette symétrie.

On peut observer des gabarits sur cours, surtout dans les
 ilots qui bordent la rue de la Madeleine, et, dans l'ilot
 compris entre la rue des Bouchers et la rue des Trois
 Maillets.

Il y a en général une certaine symétrie dans les gabarits
 transversaux aux ilots. Mais elle se modifie, elle s'in-
 cline du Nord vers le Sud par les ilots situés du côté
 Sud de la rueMadeleine en raison du relief du
 terrain.

4) GABARITS SUR JARDINS.

Ils répondent sensiblement aux mêmes critères que les
 précédents.

On les retrouve au Nord le long de l'Iton et dans le
 quartier du Sud.

Ils varient avec les dimensions des parcelles et sont
 souvent très irréguliers en raison de la présence de
 nombreuses constructions annexes.

C'est également le cas dans le quartier Nord-Est et dans
 le quartier de Notre-Dame Nord.

REMARQUE: Il faut distinguer les bâtiments annexes
 contemporains, des immeubles (quelque soit
 leur époque de construction) de ceux aménagés
 au "coup par coup" et qui souvent masquent des
 architectures anciennes intéressantes, quand ils
 ne les ont pas remplacés.

V - MATERIAUX ET COULEURS.

Matériaux et couleurs sont indissociables.

L'utilisation de tel ou tel matériau donne la tonalité des immeubles.

Dans le présent article ne sont évoqués que les matériaux naturels et les enduits traditionnels anciens, dont il est possible de rencontrer de nombreux témoins qui sont autant de modèles.

Les matériaux contemporains seront évoqués dans un autre chapitre.

1) MATERIAUX.

La nature des matériaux et leur mode de mise en oeuvre permet de dater les bâtis ou au moins de situer la période à laquelle il a été construit.

- le "Grison" poudingue calcaire de couleur rousse a servi à l'édification des constructions les plus anciennes de VERNEUIL.

La Tour Grise, le Fort du Goulet et les vestiges des remparts sont en grison.

Il a également été utilisé pour la construction des églises dès le XIIème siècle:

- la façade occidentale et le chevet de l'église de la Madeleine;
- l'ancienne chapelle de l'hôpital rue du Canon;
- les vestiges de la chapelle de l'Assomption (rue Aristide Briand);
- l'église Notre-Dame.

- la pierre calcaire ancienne, de couleur beige très clair, a été utilisée surtout pour la construction des églises: Tour de la Madeleine, Saint-Jean, transept de Notre-Dame.

Connue sous le nom de "MELO" elle provenait de carrières locales.

Aujourd'hui la pierre de RICHEMOND est utilisée en restauration.

Elle a été employée également dans la construction des grands édifices comme la maison à tourelle de la rue du Canon ou de celle de la rue Notre-Dame. Dans ce cas la pierre est alternée avec de la brique et du silex dans une composition en damier qui décore les pignons, disposition typiquement régionale et caractéristique (XVIème siècle).

Dans les édifices plus modestes elle a servi pour la réalisation des soubassements.

Le grès est également souvent employé pour le soubassement des immeubles et les fondements de certains édifices et leurs structures porteuses (églises Saint-Laurent, piliers, soutènements).

- la brique matériau plus récent a connu trois utilisations principales.

En alternance avec la pierre au XVIème siècle comme mentionné ci-dessus.

Il y a des exemples plus tardifs, réalisation du XIXème siècle inspirée: des pignons des maisons à tourelles. En petits modules elle a été utilisée en remplissage de certains pans de bois.

Cette disposition a guidé quelques restaurations dont certaines relativement récentes.

Elle a été utilisée comme matériau principal dans certaines constructions du XIXème siècle mais les bâtiments plus modestes se contentent de l'employer pour réaliser les encadrements des baies, le soubassement ou les corniches, ce cas est le plus fréquent. Les dispositions anciennes doivent être restaurées ou rétablies dans la mesure du possible.

Une attention particulière sera apportée au module de la brique, les éléments anciens sont plus petits que les éléments modernes.

Enfin sur quelques bâtiments elle a inspiré les décorateurs qui sur un enduit de base (souvent au plâtre) ont réalisé des décors de fausses briques dont on retrouve quelques vestiges (rue Gambetta - ancienne rue Saint-Pierre. Travaux réalisés aux XVIIIème et XIXème siècle).

- Le bois, utilisé dans tous les bâtiments pour soutenir les charpentes a aussi été largement employé en structure des immeubles.

Les maisons à pans de bois sont très nombreuses, les plus anciennes conservées datent du XIVème et XVème siècles, mais il fut utilisé dès les origines de la ville.

La tendance actuelle est de restituer les pans de bois et de les rendre apparents. Ce n'était pas toujours le cas autrefois car certains pans de bois étaient destinés à être enduits.

Des sondages préalables permettront de définir le mode de traitement des façades le plus approprié.

- En couverture on rencontre deux matériaux traditionnels:
 - la tuile plate en terre cuite, de petit moule,
 - l'ardoise bleutée est d'utilisation plus récente.

- Les enduits. L'enduit est le matériau façonné le plus courant.
On le retrouve sous forme de "torchis" en remplissage des pans de bois avec une finition dans les tons ocre. Différentes déclinaisons de teintes et de texture sont envisageables selon la nature du support et des modalités.



Beaucoup de maisons à pans de bois étaient entièrement recouvertes d'enduit, on en dénombre encore de nombreux exemples anciens. L'enduit est également utilisé en finition des remplissages entre les éléments en briques et quelquefois en pierres. Sa texture sa nature et sa couleur sont très importantes pour la qualité de finition des édifices et de l'environnement.

L'utilisation des matériaux "modernes" du type prêt à l'emploi ou "monocouche" sans être prohibée devra être autorisée avec prudence, elle est fermement déconseillée sur les immeubles les plus anciens.

2) COULEURS.

La variété des couleurs est un des caractères du centre ancien de VERNEUIL.

Cette diversité correspond aux différents matériaux mis en oeuvre et répartis sans ordre établi dans la ville.

Les couleurs changent suivant l'heure ou suivant l'enseulement. De nuit l'éclairage public fait jouer les tons d'une manière encore différente.

La tonalité dominante est le roux et le rouge de la brique et de la tuile. C'est une tonalité qui s'accorde au mieux avec le vert des nombreux espaces plantés.

Les autres couleurs, celles des remplissages entre les briques ou les pans de bois, les enduits, et le bleu des ardoises viennent compléter la palette.

Il était fait allusion plus haut aux mouvances dues au changement de lumière mais il faut également tenir compte des saisons. VERNEUIL peut s'enorgueillir d'être une ville fleurie et le chatoiement des fleurs vient compléter et ponctuer la polychromie des immeubles.

A titre d'exemple on peut admirer la façade de la maison à pans de bois de la rue de la Poissonnerie.

Le ciel bleu et la chaleur de l'été ne sont pas les seuls à mettre les façades en valeur. En hiver, les couleurs chaudes des matériaux viennent compenser la grisaille et les rigueurs de la saison.

VI - PERCEMENTS - OUVERTURES.

1) Généralités.

La variété du bâti se prolonge dans la variété des ouvertures.

Leurs caractéristiques varient en fonction du style et de l'époque des bâtiments. A ce titre plus d'un style est représenté.

La place de la Madeleine présente quasiment tous les types rencontrés.

2) Rez de chaussée.

Trois types d'ouvertures:

a) portes piétonnes:

Les plus anciennes peuvent être observées sur les vieilles maisons à pans de bois du XVème siècle (rue du Canon et rue des Tanneries).

Elles sont généralement assez basses et larges.

Leur encadrement et leurs panneaux sont décorés et sculptés. Une imposte peut éclairer l'entrée (rue des Tanneries).

A la même époque les styles pouvaient varier. Les portes d'accès à la maison à tourelle de la rue du Canon est bien différente et rappelle les proportions des fenêtres voisines.

On peut difficilement comparer avec la maison à tourelle de la rue Notre-Dame, laquelle, faute de protection a dû subir quelques transformations.

Toutefois sur une photo ancienne on peut observer en façade, (côté gauche) une porte assez large qui rappelle celle de la rue du Canon.

La porte piétonne a totalement disparu dans les grands hôtels du XVIIIème siècle.

Seules exceptions: les immeubles de la place de la Madeleine et la mairie avec leurs grands perrons (XIXème siècle).

Le plus souvent positionnée sur le côté des façades elle a tendance à en rejoindre l'axe dans les réalisations les plus récentes (XIXème).

b) Portes cochères.

Elles s'ouvrent rarement sur des façades avant le XVIIè où elles prennent une dimension particulière: Entrée principale avec porche (ancien hôtel de la Pilhalières).

On retrouve cette disposition mais en plus "rustique" sur

la grande maison à pans de bois de la rue Gambetta. Le portail s'ouvre sur un porche, continuité des communs et donne sur un vaste parc.

Dans les autres cas les portes cochères doublent généralement la porte piétonne. Elles donnent accès aux jardins ou aux cours par un porche traversant.

Leurs dimensions augmentent en hauteur et en largeur en fonction des modifications et de l'évolution des véhicules qu'elles doivent laisser passer. Les plus larges sont les plus récentes.

On trouve divers exemples de portes cochères dans le centre ancien où tous les types sont en principe représentés (rue de la Madeleine, rue Gambetta). On les rencontre surtout sur les grands axes de circulation et plus rarement sur les liaisons transversales plus modestes.

Positionnée en principe sur le côté de la façade pour des raisons de commodité elle répond aux mêmes critères que la porte piétonne pour les plus récentes. Les compositions symétriques des hôtels du XVIIIème siècle ont aussi largement inspiré cette tendance au recentrement.

Dans quelques cas l'entrée piétonne est aménagée en portillon dans la porte cochère.

c) Vitrites ou devantures.

Il n'y a pratiquement plus d'exemple des modèles anciens. On pourrait peut-être retrouver quelques traces (qui nous indiqueraient leurs dispositions) dans certaines maisons de la rue du Buisson Vert ou rue des Marronniers.

En effet la diversité des commerces et leur nombre conduisent à multiplier les devantures, leur style pose souvent problème, par leur manque de simplicité, d'intégration et de respect des dispositions architecturales des façades.

Cependant il faut remarquer un bel exemple de vitrine en métal rue du Pont aux Chèvres (étal de Boucher) à conserver.

3) Etages.

On y rencontre pratiquement que des fenêtres qui éclairent généralement des chambres.

Les percements sont assez réguliers et axés sur ceux du rez-de chaussée. Les fenêtres sont assez étroites et hautes. C'est le schéma type de tous les immeubles d'accompagnement.

Les fenêtres d'étage sont généralement un peu moins hautes que celles du rez de chaussée.
Dans les immeubles les plus récents (XIXème), s'il y a deux étages les fenêtres du second sont souvent légèrement moins hautes que celles du premier.

Les fenêtres des maisons à pans de bois répondent aussi à ces dispositions. Il s'agit des maisons à pans de bois anciennes.

Si l'on compare les maisons à pans de bois de la rue de la Madeleine ou de la Place de la Madeleine (malgré les restaurations dont elles ont fait l'objet) on peut observer quelques différences avec l'immeuble de la place de Verdun dont la partie la plus récente n'a pas un siècle d'existence. Les premières ont des baies assez étroites et hautes. Le second a des baies plus larges, presque carrées au deuxième étage.

Dans certains pans de bois les baies sont disposées de part et d'autre d'un montant vertical et se trouvent groupées deux par deux dans l'esprit des baies géminées.

4) Combles.

Les plus anciens sont grands et hauts, toits à deux pentes (souvent fortes, supérieure à 45°) éclairés par une ou deux lucarnes.

Dans les maisons anciennes le comble était le plus souvent utilisé en grenier. Une lucarne fermée par un volet servait pour y monter le foin ou la farine comme par exemple la maison du boulanger rue Gambetta.

Dans ce cas les lucarnes sont assez grandes et sont situées dans le prolongement des façades. Leurs toitures en avancées permet d'accrocher la poulie et d'abriter la baie.

Lorsque le grenier est à usage domestique il y a une ou deux petites lucarnes fermées par un volet. Elles servent à l'éclairage temporaire et sont situées sur le rampant légèrement au dessus de l'égout.

Les outeaux de ventilation plus petits sont plus fréquents, ils sont en général placés en haut de la pente.

L'utilisation des combles à usage d'habitation est un phénomène plus récent.

Il ne semble pas antérieur au XVIIIème siècle à VERNEUIL; et encore, peut on être sûr que les " oeil de boeuf " de l'hôtel de Bournonville servaient à abriter des chambres?

Cet usage qui est devenu une mode semble une invention du XIXème siècle. En tous cas à VERNEUIL, les immeubles dont le comble semble avoir été destiné, dès l'origine, à l'usage

d'habitation sont des immeubles qui bordent la rue Thiers, construits après 1841.

Certains immeubles plus anciens, rénovés, comportent aujourd'hui des combles aménagés et les toitures ont été "agrémentées" de lucarnes.

Le nombre des ouvertures, en toitures, lucarnes et châssis être limité afin de respecter la composition architecturale des façades. les châssis de toit doivent être utilisés avec parcimonie; lorsqu'ils sont autorisés, ils doivent être discrets, de petites dimensions, leur emplacement doit être judicieux pour préserver les façades sur rue et les perspectives.

VII - RYTHMES.

La juxtaposition des immeubles les uns par rapport aux autres. La position des ouvertures par immeubles "ne semble pas" répondre à des règles précises.

Il y a souvent des similitudes mais il n'y a pas de systématisme dans la composition ou l'implantation des façades.

On rencontre trois types de rythmes:

- Les quartiers à parcellaire dense comme la Madeleine et Saint-Jean. Les immeubles sont étroits, nombreux, de volumes différents.
Le rythme est "rapide et irrégulier" (axes verticaux serrés, symétrie).
- Les quartiers Sud, le parcellaire est plus généreux les pleins alternent avec les vides, les immeubles sont variés.
Le rythme est irrégulier, moins "rapide" (axes verticaux moins serrés- dissymétrie).
- Le quartier XIXème siècle, les pleins et les vides s'alternent presque régulièrement.
Le rythme est "modéré".

VIII - IMPLANTATIONS - ALIGNEMENTS.

Dans la majeure partie des cas les immeubles sont implantés au droit de l'alignement existant sur les voies.

Les plus anciens, telles que les maisons à pans de bois sont en encorbellement.

Dans les quartiers les plus denses les immeubles sont mitoyens et se succèdent tout le long des rues. (Bâti continu).

Des ruelles sont disposées assez régulièrement pour donner accès aux coeurs des îlots jusqu'au bras intérieur de l'Iton ou pour relier deux rues. Il en reste encore aujourd'hui quelques exemples.

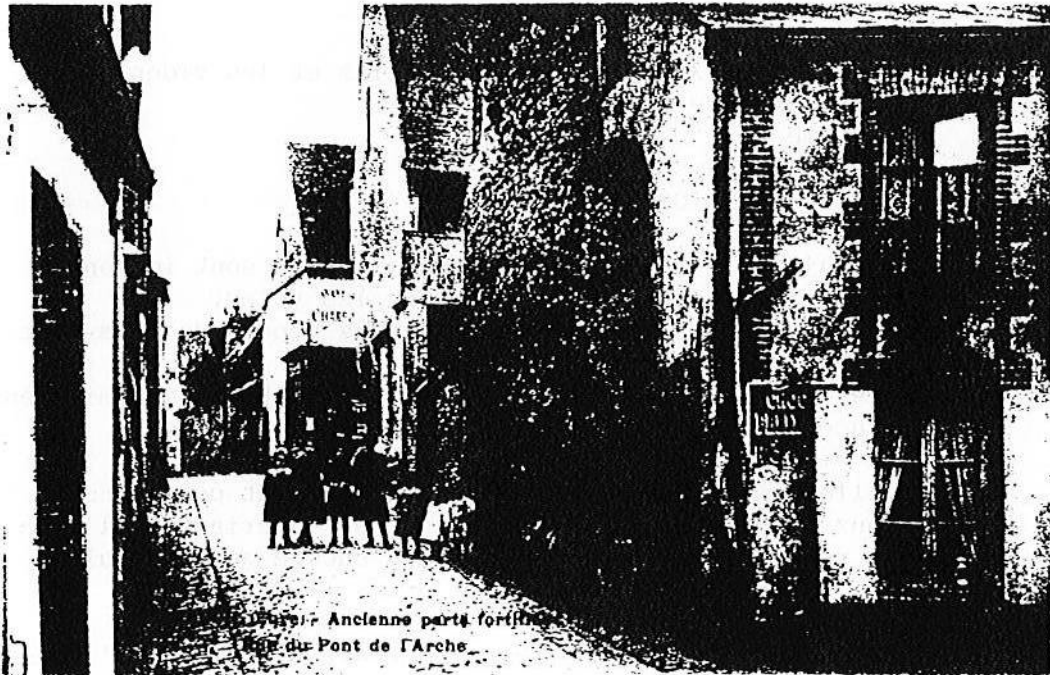
Stratégiques à l'époque, elles permettaient aux gens d'armes

de rejoindre les fortifications le plus rapidement possible, elles sont devenues de simples passages piétonniers, beaucoup ont disparu et sont intégrées au parcellaire. Il serait souhaitable de les rétablir pour restituer les circulations anciennes et compléter les nombreux circuits de visite de la ville ancienne.

VERNEUIL a fait l'objet en 1841 d'un vaste projet d'alignement et de percement de voies. La plus importante création, et heureusement la seule, est le percement de la rue Thiers. Les immeubles qui la bordent sont assez bien intégrés à l'ensemble et leur style et leur implantation en "placage" en bordure des ilots sont caractéristiques.

Cette remarque concerne la partie haute de la rue Thiers. Dans la partie basse, entre la place de Verdun et la rue Notre-Dame, il y a peu d'immeubles en bordure.

On peut discerner au fil des rues les immeubles construits postérieurement à 1841 car ils se trouvent légèrement en retrait par rapport aux alignements anciens. C'est un élément complémentaire pour dater les constructions.



1) GENERALITES.

Le patrimoine, au sens le plus large, du centre ancien de VERNEUIL semble avoir atteint un moment décisif.

Il y a "d'un côté" le patrimoine monumental, protégé, entretenu, et mis en valeur, et de "l'autre côté" le cadre, la ville constituée par le bâti et les espaces libres.

Peut-on considérer, ou doit-on considérer qu'il existe une démarcation entre le patrimoine monumental et le reste du bâti.

Que serait l'église de la Madeleine, seule en pleine campagne? Sa tour susciterait toujours autant de curiosité et l'admiration. Mais placée dans son contexte historique, dans son contexte urbain, elle prend une autre dimension et elle donne également une autre dimension aux immeubles qui l'entourent, et à la ville.

Le "patrimoine de VERNEUIL" est indissociable. Il n'est pas une maison, il n'est pas une rue, une ruelle qui ne contribue à lui donner son caractère.

Aujourd'hui si l'on a pu constater que la ville est un ensemble homogène, nous devons reconnaître qu'il y a quelques "fausses notes", plus ou moins conséquentes, et qui annoncent un renversement de tendances dû à l'accélération de l'évolution de la ville, des modes et des méthodes.

VERNEUIL est une ville vivante, active, dynamique, elle l'a été tout au long de son histoire.

Depuis quelques années elle semble récupérer un second souffle et son évolution connaît un élan très important. Le centre s'aménage mais les quartiers périphériques se développent plus vite encore.

Il convient donc de permettre au centre ancien de participer à l'évolution de l'agglomération, sans perdre son caractère, et éviter que l'accroissement périphérique ne l'englobe petit à petit jusqu'à ce que ses contours disparaissent, et que progressivement le noyau ancien se réaménage, ou se diversifie pour certains quartiers, ou se modifie en perdant sa triple fonction: administration, commerce, habitation jusqu'à devenir "une autre ville".

La conservation, la sauvegarde et la mise en valeur du centre ancien de VERNEUIL nécessitent l'élaboration d'un ensemble de "mesures" de protection qui doivent avoir la précision suffisante pour permettre la conservation du patrimoine existant et sa mise en valeur.

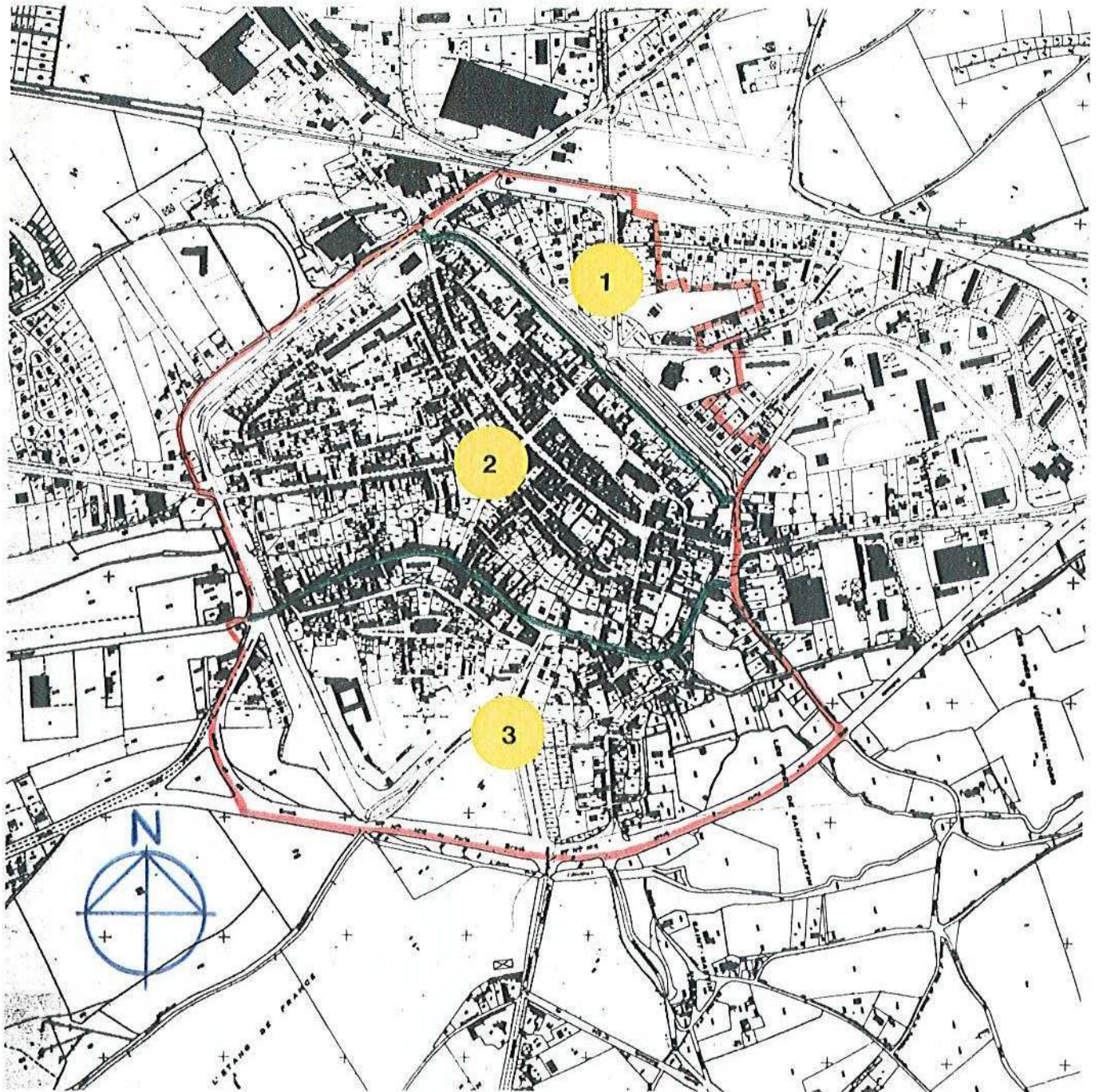
La construction neuve n'est pas exclue, au contraire, mais

VERNEUIL SUR AVRE - EURE

Z.P.P.A.U.P.

PLAN DE DELIMITATION GENERALE - ECHELLE : 1/10 000 °.

PLAN D'ASSEMBLAGE DES PLANCHES 1 - 2 - 3



— PERIMETRE DE LA Z.P.P.A.U.P. —
— LIMITES DES PLANCHES 1 - 2 - 3 —

elle doit respecter des règles précises pour s'intégrer le plus harmonieusement possible au tissu existant.

2) MESURES DE PROTECTIONS ANTERIEURES A LA Z.P.P.A.U.P.

Elles reposent uniquement sur la protection au titre des abords des monuments historiques classés ou inscrits. VERNEUIL en compte quatorze et les périmètres de protection couvrent pratiquement la totalité du centre ancien et du quartier du XIXème siècle.

La protection des abords s'exerce au titre de la loi sur les monuments historiques du 31 décembre 1913, article 13 bis et 13 ter.

Au delà des périmètres d'un rayon de 500 mètres établis au pourtour de chaque monument (lesquels périmètres se cumulent) il n'y a plus de protection.

Or il existe des zones très sensibles aux abords du centre ancien qui échappent à toute protection, à l'exception des mesures édictées par le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.).

Bien qu'appliquée avec une vigilante attention, la loi sur les abords a ses faiblesses et ses limites. En premier lieu elle a été conçue pour protéger le monument. Le tissu urbain se trouvait toutefois plus ou moins protégé dans la mesure où il servait "d'écrin" au monument.

Puis est apparue la notion de champ de visibilité puis de co-visibilité.

L'Architecte des Batiments de France instruit les demandes de permis de construire et d'autorisation de travaux dans les périmètres gérés par les abords des monuments historiques.

3) LA Z.P.P.A.U.P

La Z.P.P.A.U.P, créée par les articles 69 à 72 de la loi du 7 Janvier 1983 et complétée par deux décrets du 25 Avril 1984, est une servitude d'utilité publique qui s'impose en plus du P.O.S..

A l'intérieur de la zone;

- tous les travaux y sont soumis à autorisation:

- construction
- démolition
- modification
- déboisement
- transformation ou simple modification d'aspect

- toutes ces autorisations (notamment les permis de construire ou de démolir, les déclarations de travaux) sont soumises à

l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (A.B.F.).

- Cet avis doit être conforme, c'est à dire qu'il s'impose à l'autorité qui délivre le permis de Construire ou l'autorisation de Travaux.

- Il ne peut y avoir de permis ou d'autorisation tacite.

Sur le territoire qu'elle couvre, la Z.P.P.A.U. supprime les autres servitudes liées à la protection des abords des monuments historiques (loi de 1913) et des sites inscrits (loi de 1930).

* * * * *
* * * * *
* * * * *
* * * * *

