VILLE D'ÉPERNON

ÉTUDE PRÉALABLE À LA CRÉATION D'UNE AIRE DE MISE EN VALEUR
DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

RAPPORT DE PRÉSENTATION

AOÛT 2017



Luc SAVONNET / architecte du patrimoine - urbaniste
Pauline MARCHANT / architecte du patrimoine
Agence TOPORAMA / paysagistes dplg

SOMMAIRE

Présentation de la commune..... 5
Les servitudes de protection existantes..... 7
Qu'est ce qu'une AVAP? Pourquoi une AVAP à Épernon?..... 9

1- ENJEUX LIÉS AU GRAND PAYSAGE.....11

maintenir l'intégrité et la qualité des espaces de nature..... 13
préserver ou retrouver les continuités visuelles 23
préserver et mettre en valeur le patrimoine lié à l'eau.....33
préserver et mettre en valeur l'héritage des carrières 37

2- ENJEUX LIÉS AU PAYSAGE URBAIN
propositions d'orientations 39

mettre en valeur les vestiges des fortifications de la ville.....41
conserver et mettre en valeur les caractères des tissus bâtis..43
préserver et mettre en valeur des ensembles remarquables 47
maintenir et mettre en valeur les espaces publics 55
intégrer le développement durable dans les aménagements urbains. 65

3- ENJEUX LIÉS AU BÂTI
propositions d'orientations 71

conserver et restaurer le bâti..... 73
préserver les qualités environnementales du bâti 77
préserver et entretenir les murs et les clôtures 81
accompagner l'évolution et l'amélioration du bâti 83
garantir une qualité d'ensemble des devantures commerciales .. 85

4- Compatibilité avec le PADD
Périmètre de l'AVAP 89

PRÉSENTATION DE LA COMMUNE

Épernon se situe au nord-est du département d'Eure-et-Loir, dont elle dépend, mais est contiguë également de la région francilienne dont elle subit indiscutablement une influence très marquée.
Elle est la ville centre de la communauté de communes du Val Drouette (Droue sur Drouette, Epernon, Gas, Hanches, Saint Martin de Nigelles).

La commune est marquée par un relief prégnant à la confluence de deux affluents de la Drouette : la Guesle et la Guéville.
Ces rivières ont creusé deux vallées qui se réunissent en un large fond de vallée. Cette configuration crée un promontoire qui surplombe la plaine.

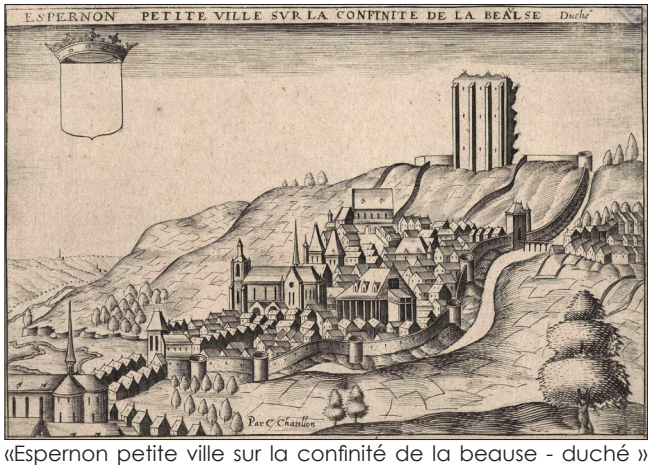
Les vallées de la Guesle et de la Guéville sont étroites avec des coteaux abrupts. Ce relief vallonné crée un paysage fort qui donne lieu à des entités physiques caractéristiques de la ville d'Épernon : boisement sur les coteaux, pâtures dans la plaine.

Les vestiges de la présence humaine aux temps préhistoriques sont nombreux en Eure-et-Loir. Le site d'Épernon sera, de par sa configuration, propice à une implantation humaine sédentaire dès le néolithique.

L'actuel département d'Eure-et-Loir correspond à la partie centrale du territoire des Carnutes dont Chartres était l'un des oppida, connu sous le nom d'Autricum, grande cité à l'époque gallo-romaine.
Concernant Épernon, les hypothèses actuelles penchent pour l'existence d'un foyer d'habitation gallo-romain à l'emplacement de l'actuel bourg de Hanches, qui était situé au croisement de l'ancienne voie romaine de Saint-Germain-des-Prés, par Saint-Léger, vers Chartres, et du chemin venant de Paris par Rambouillet allant également vers Chartres.

A partir du moment où le pouvoir féodal s'organise, celui-ci va permettre le développement des institutions et des activités qui sont à l'origine de la structure urbaine actuelle. C'est au milieu du XI^{e} siècle que Robert II dit le Pieux, fils d'Hugues Capet fait élever une forteresse en pierre, au pied de laquelle, à flanc de colline, se développe un bourg castral autour d'un édifice religieux, probable base de l'actuelle église Saint Pierre. L'ensemble est protégé par une deuxième enceinte doublée d'un fossé.
Hors les murs, on suppose déjà à cette période la présence d'une implantation villageoise le long de la Guesle autour du Prieuré et à proximité de la Drouette.

Ce n'est véritablement qu'au cours du XII^{e} siècle qu'Épernon prend l'importance qu'elle gardera jusqu'à la Révolution.



«Espernon petite ville sur la confinité de la beause - duché »
Claude Chastillon / c.1600

LES PROTECTIONS EXISTANTES



Trois édifices font l'objet d'une protection au titre des Monuments historiques :

1- L'église Saint Pierre



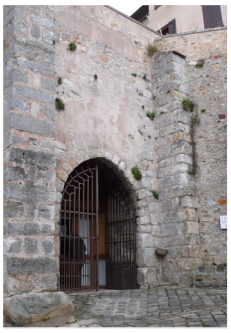
Seule église d'Épernon qui subsiste sur les 5 que comptait la ville. L'essentiel des éléments qui composent l'édifice datent du XVIe siècle, dont l'imposante tour-clocher. Elle a été classée monument historique en 1942.

2- La maison à pan de bois Place au Change



Cette maison à façade en pans de bois date de la fin du XVe siècle et début du XVIe siècle. Il s'agirait d'une ancienne auberge.
Le rez-de-chaussée de l'édifice a été inscrit au titre des monuments historiques en 1928 puis la maison en totalité en 2011.

3- Les Pressoirs



La grande salle des Pressoirs est un ancien cellier du XIIe siècle. Construit en pierre de grès local, il est composé de trois nefs comportant sept travées voûtées. Ils ont été classés monument historique en 1926.

QU'EST CE QU'UNE AVAP?

Instituées par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, les Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) reprennent les enjeux de conservation du patrimoine de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) en y associant des objectifs de développement durable. Comme la ZPPAUP, instrument de gestion du territoire, l'AVAP comprend un périmètre de protection permettant un traitement plus cohérent des abords des monuments historiques et une prise en compte plus large du patrimoine, qu'il soit bâti ou paysager. Elle s'appuie sur un diagnostic du territoire communal, tant architectural et patrimonial qu'environnemental. Comprenant un corps réglementaire adapté à la commune, l'AVAP se veut être un outil précis et efficient au service de la commune et de ses habitants pour l'amélioration du cadre de vie. En application du Code du patrimoine, l'AVAP est créée à l'initiative de la commune.

Le dossier d'AVAP comprend :
- un rapport de présentation auquel est annexé le diagnostic patrimonial
- un règlement
- des documents graphiques.

Pour assurer le suivi de l'AVAP, de sa conception à sa mise en oeuvre, le législateur a prévu la constitution d'une commission locale de l'AVAP. Sa composition est fixée par l'article L642-5 du Code du Patrimoine. Outre les représentants de l'Etat et de la ville d'Épernon, elle comprend deux personnes qualifiées au titre des intérêts économiques locaux et du patrimoine. Cette instance consultative s'est réunie à plusieurs reprises lors de la phase d'étude pour se prononcer sur le projet d'AVAP et son avancée. Une fois l'AVAP créée, elle continuera à se réunir, au minimum une fois par an, pour être consultée dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation de travaux ou en cas de modification de l'AVAP.

POURQUOI UNE AVAP À ÉPERNON?

La commune d'Epernon qui dispose de trois édifices protégés au titre des Monuments Historiques bénéficie aussi d'un patrimoine architectural et urbain et d'un site aux qualités paysagères reconnues. Une étude du CAUE de juillet 2011 en montrait tout l'intérêt.

La commune d'Epernon s'est engagée depuis plusieurs années dans une politique de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti et naturel qui se traduit par un ensemble d'actions :
- valorisation du bâti public : opérations de ravalement de façades et de monuments ;
- valorisation du bâti privé : opérations de ravalement de façades, charte de qualité sur les devantures commerciales et les enseignes, enfouissement des réseaux ;
- valorisation du centre ancien : mise en œuvre d'un plan lumière, étude signalétique ;
- projets d'aménagements paysagers de la prairie ;
- engagement en faveur de l'accueil touristique et de l'animation: visites guidées, circuits de promenade et de randonnée, lieux d'hébergement, manifestations culturelles, commerciales et artisanales, lieux d'exposition.

La création d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) est aujourd'hui l'occasion pour la commune de réaffirmer cette démarche en conciliant valorisation du patrimoine et amélioration environnementale, en cohérence avec le futur projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du plan d'urbanisme intercommunal (PLUi) sur le territoire de la communauté de communes du val Drouette.

La mise en place d'une AVAP est également un moyen de réaffirmer la richesse de la diversité du patrimoine de la commune. C'est l'occasion de présenter une image plus complète de la ville et de développer de nouveaux axes pour sa mise en valeur. Il s'agit de promouvoir une ville respectueuse de son histoire, de son patrimoine et de son environnement, une ville audacieuse et dynamique qui s'anime à travers ses projets et ses ambitions, une ville attrayante grâce à son identité, son rayonnement culturel et patrimonial, et une ville solidaire qui réponde aux besoins de tous ses habitants.

1- ENJEUX LIÉS AU GRAND PAYSAGE

PROPOSITIONS D'ORIENTATIONS



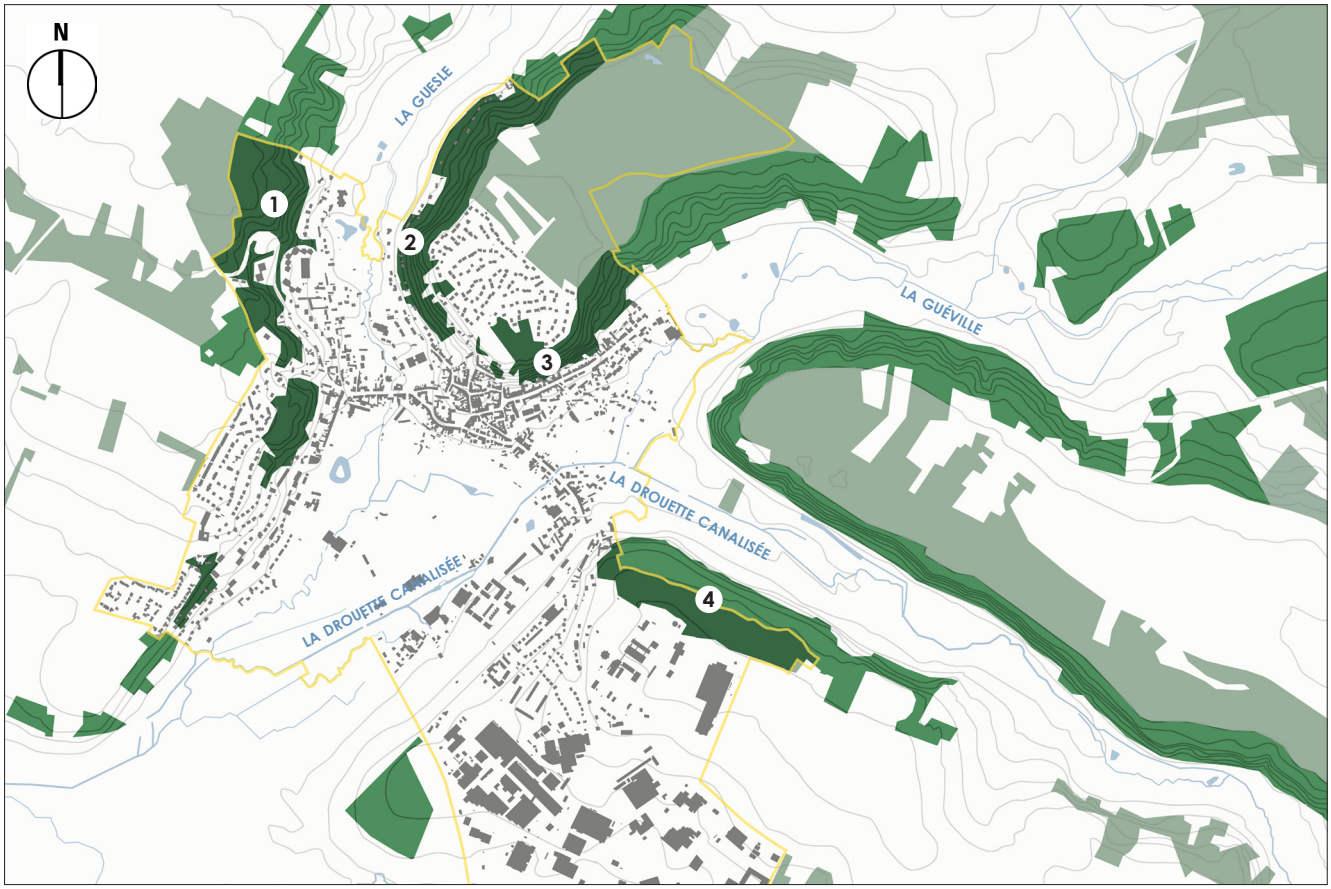






1 - Les coteaux surplombant les faubourgs Saint-Thomas et Cady.
2 - Les coteaux ouest du plateau de la Diane, lieu-dit «Pente de Cady».
3 - Les coteaux est du plateau de la Diane, surplombant le faubourg de la Madeleine.
4 - Le haut des coteaux surplombant la Drouette aux lieux-dits «les Carrières» et «le Haut de la folie».

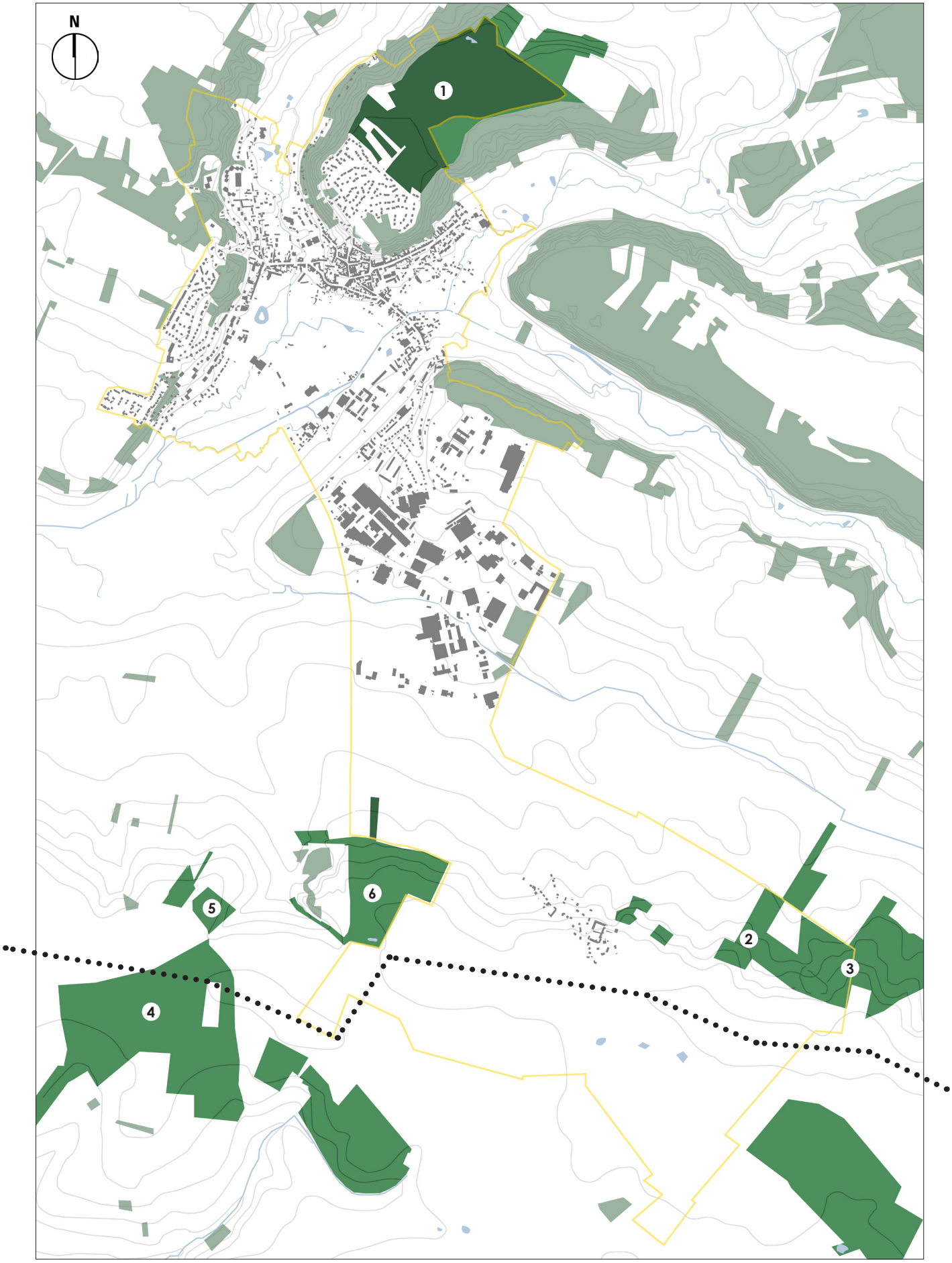
MAINTENIR L'INTÉGRITÉ ET LA QUALITÉ DES ESPACES DE NATURE
CONFORTER ET PRÉSERVER LES BOISEMENTS DES COTEAUX



Bien que datant en quasi totalité du XXe siècle, les boisements spontanés des coteaux constituent aujourd'hui une structure paysagère identitaire remarquable pour Épernon et ses communes limitrophes.
C'est pourquoi il s'agira de protéger l'ensemble de ces boisements au titre de l'AVAP sur le territoire communal.
Par souci de cohérence, les boisements qui se situent en dehors du territoire communal peuvent être protégés dans le futur PLUi de la communauté de communes du Val Drouette ou dans les PLU en tant qu'élément de paysage.

- Limite communale
- Courbe de niveau tous les 5m
- Cours d'eau
- Boisements à protéger sur la commune
- Boisements à protéger en dehors de la commune
- Autres boisements
- Bâti

ORIENTATION PROPOSÉE
- Confortement et préservation de la structure de paysage des coteaux grâce à la protection des boisements qui les occupent.


N
1
2
3
4
5
6

MAINTENIR L'INTÉGRITÉ ET LA QUALITÉ DES ESPACES DE NATURE
CONFORTER ET PRÉSERVER LES BOIS HISTORIQUES


1


1



4

Le bois de la Diane ainsi que les bois et garennes qui occupent la ligne de crête à l'extrémité sud de la commune figurent sur les cartes dès le XVIII[e] siècle. Ce sont des éléments qu'il convient de conforter et préserver.
Le bois de la Diane est un élément de paysage historique qui entretient de fortes relations avec le lotissement éponyme. Les bois et garennes qui occupent la ligne de crête à l'extrémité sud de la commune, surplombant le hameau d'Houdreville, sont une structure paysagère forte qui participe des horizons d'Épernon.
La protection du bois de la Diane pourra se faire au titre de l'AVAP sur le territoire communal et, par souci de cohérence, en tant qu'élément de paysage dans le futur PLUi pour les bois en dehors du territoire communal.


4

- Limite communale
- Courbe de niveau tous les 5m
- Cours d'eau
- Ligne de crête
- Bois à protéger sur la commune
- Bois à protéger dans le PLUi
- Autres bois
- Bâti

ORIENTATIONS PROPOSÉES
- Confortement et préservation du bois de la Diane
- Confortement et préservation des bois et garennes qui occupent la ligne de crête à l'extrémité sud de la commune.

1 - Le bois de la Diane.
2 - La garenne Sainte-Anne.
3 - Bois le Berceau.
4 - Bois Marquis.
5 - Bois du Gland.
6 - Garenne du Frêne.



Alors que les prairies humides pâturées occupaient les fonds de vallée jusqu'au début des années 70, ces derniers accueillent aujourd'hui de nombreux équipements sportifs et culturels.

Afin de préserver l'espace ouvert - caractéristique première de la vallée jusqu'à peu - qui permet aujourd'hui encore de prendre du recul, de contempler notamment l'église Saint-Pierre se découper sur le fond boisé du coteau de la Diane mais aussi de voir les vallées d'un coteau depuis l'autre, il s'agit de protéger et améliorer les paysages ouverts des fonds de vallée.
Le plan ci-contre répertorie les différentes occupations des fonds de vallée participant au maintien d'un paysage ouvert.







ORIENTATIONS PROPOSÉES :

Prairie humide pâturée
- Maintien de la vocation agricole des parcelles.
- Aucune plantation d'arbre de haut-jet.

Parc géré sur un mode naturel extensif
- Maintien du mode de gestion.
- Maintien des bois dans leurs emprises actuelles.
- Aucune construction.
- Aucune plantation d'arbre de haut-jet.
- Pas de clôture.

Boisement humide spontané 3 4
- Coupe progressive afin de réouvrir le fond de vallée.
- Retour au pâturage.

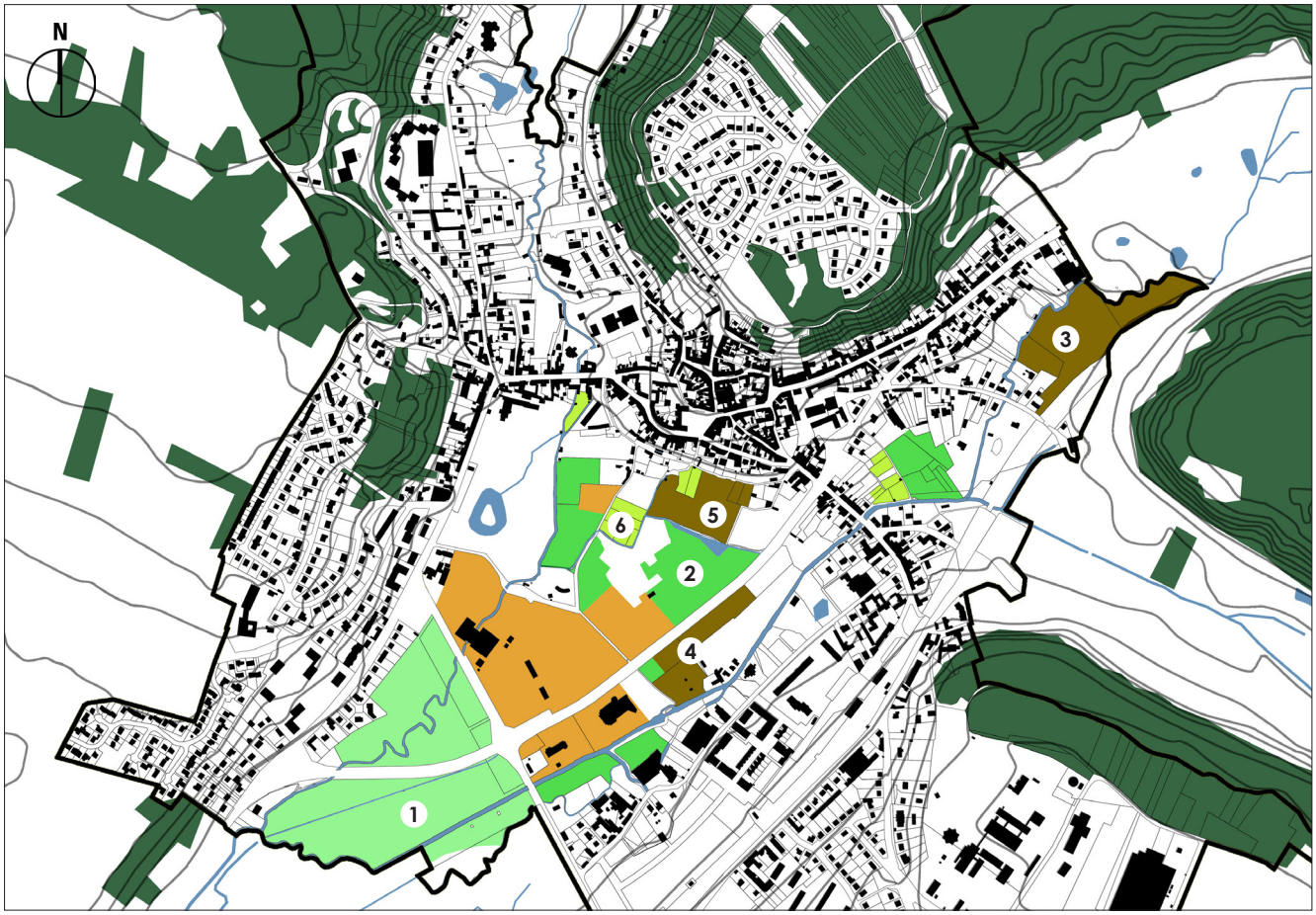
Friche 5
- Coupe afin d'ouvrir les vues depuis le fond de vallée vers la ville ancienne.
- Le site à vocation à être occupé par des jardins potagers et/ou des vergers.

Jardin potager collectif
- Maintien de la vocation des parcelles.
- Aucune construction en dehors des abris de jardin.
- Aucune plantation d'arbre de haut-jet.
- Amélioration de la qualité architecturale et de la transparence des clôtures.

Terrain de sport ou de jeu
- Amélioration de la qualité architecturale et de la transparence des clôtures - elles consistent pour la plupart en haies hautes persistantes doublant un grillage sur structure béton, en grilles hautes de treillis soudé rigide ou en murs pleins de parpaing enduit. Envisager des haies basses, des clôtures sur mesure, etc.
- Trouver une unité architecturale à l'ensemble des clôtures du complexe sportif.

1 - Pâtures.
2 - Parc géré sur un mode naturel extensif.
3 - Bois humide spontané en rive sud de la Guéville.
4 - Bois humide spontané en rive nord de la Drouette.
5 - Grande friche en pied de rempart dont les arbres commencent à fermer les vues vers la ville ancienne depuis le fond de vallée.
6 et 7 - Potagers dont les limites sont très dévalorisantes.

MAINTENIR L'INTÉGRITÉ ET LA QUALITÉ DE ESPACES DE NATURE
CONFORTER ET PRÉSERVER LES PAYSAGES OUVERTS DES FONDS DE VALLÉE





- Limite communale
- Courbe de niveau (5m)
- Cours d'eau
- Boisement
- Prairie humide pâturée
- Parc géré sur un mode naturel extensif
- Boisement humide spontané ou friche
- Jardin potager collectif
- Espace culturel, de sport ou de jeu
- Bâti





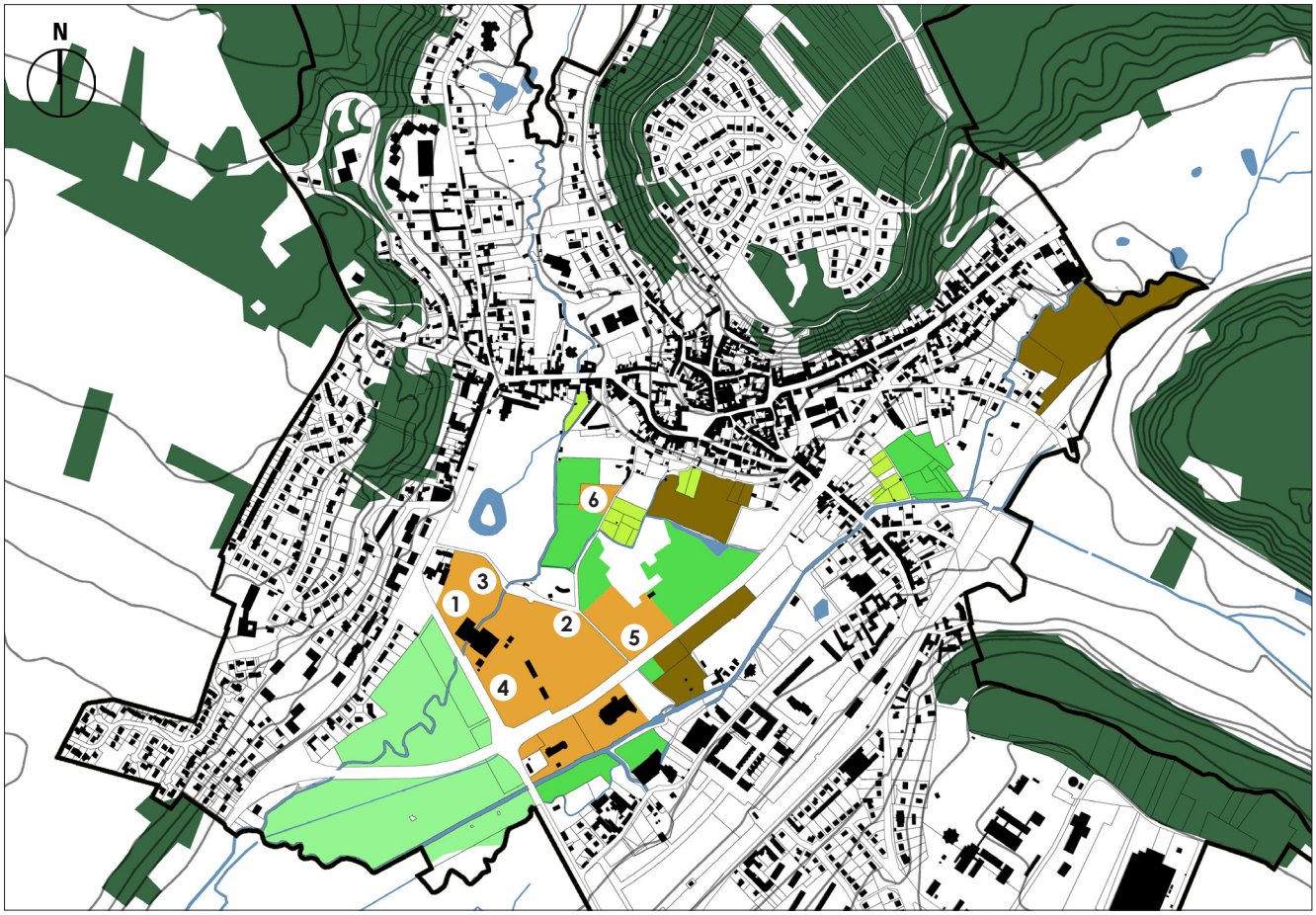

1


2


3


4

MAINTENIR L'INTÉGRITÉ ET LA QUALITÉ DES ESPACES DE NATURE
CONFORTER ET PRÉSERVER LES PAYSAGES OUVERTS DES FONDS DE VALLÉE





- Limite communale
- Courbe de niveau (5m)
- Cours d'eau
- Boisement
- Prairie humide pâturée
- Parc géré sur un mode naturel extensif
- Boisement humide spontané ou friche
- Jardin potager collectif
- Espace culturel, de sport ou de jeu
- Bâti



1 - Murs pleins.
2 - Haie haute opaque.
3 - Multiplication de clôtures sans qualités architecturales.
4 - Terrain de jeux dont les clôtures sont transparentes mais dont la qualité architecturale n'est en relation ni avec le lieu, ni avec l'usage.
5 - Clôture et filet très transparents en adéquation avec l'usage. Les grillages sont superflus car le terrain n'est pas clôturé sur ses grands cotés.
6 - Terrain de jeux dont les clôtures sont transparentes mais dont la qualité architecturale n'est en relation ni avec le lieu, ni avec l'usage.









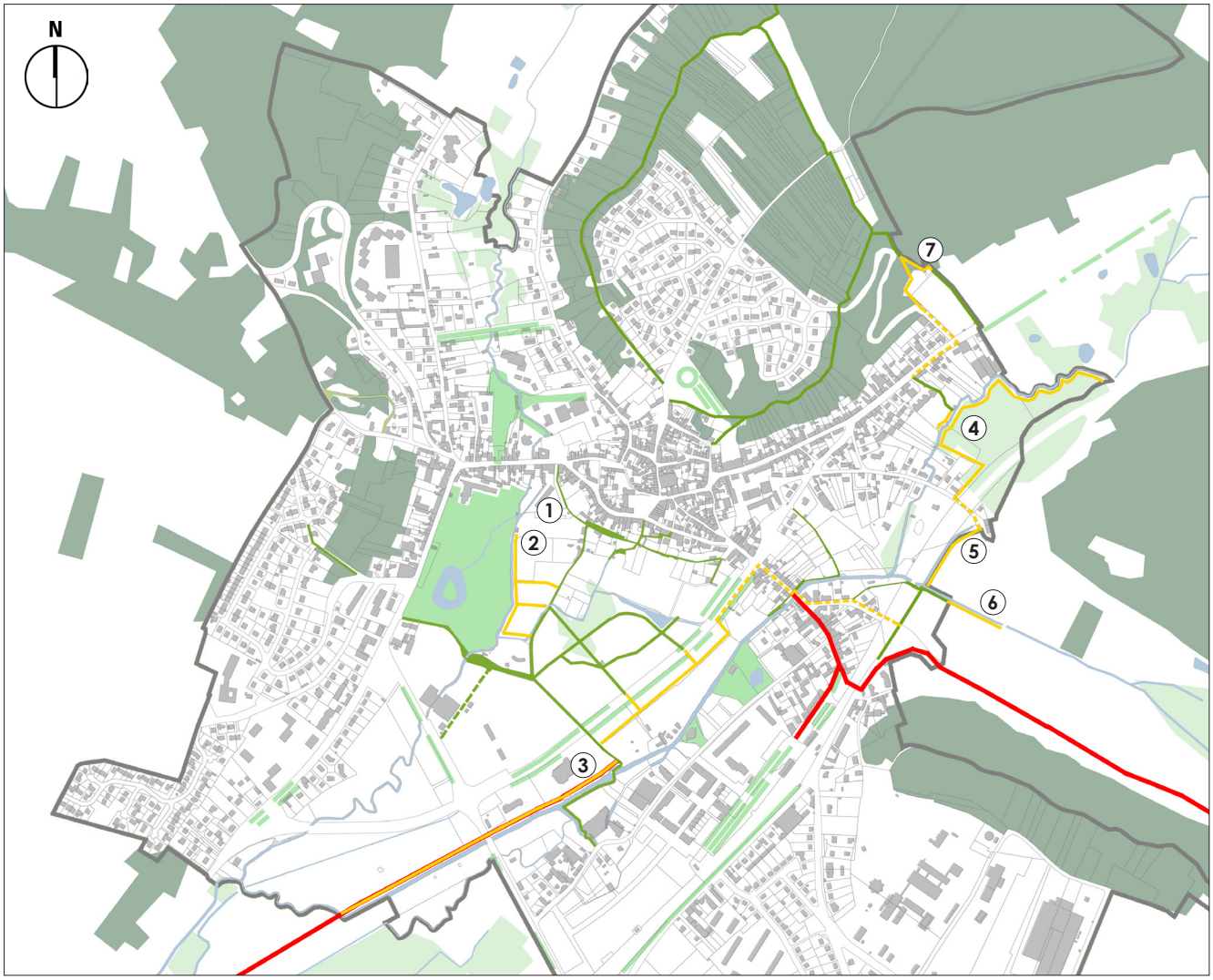






1 - La Guesle.
2 - Prairies le long de la Guesle.
3 - Prairie entre la Drouette et la salle de spectacle.
4 - Bois humide spontané en rive nord de la Drouette.
5 - En pied de talus SNCF, un ancien bras de la Guesle.
6 - Rives de la Drouette.
7 - Angle nord du cimetière.

MAINTENIR L'INTÉGRITÉ ET LA QUALITÉ DES ESPACES DE NATURE
CONFORTER LES CONTINUITÉS DE CHEMINEMENT



De nombreux cheminements piétons et/ou cyclables existent à Épernon. Mais ils ne forment pas encore un réseau continu. Deux objectifs majeurs sont à atteindre : permettre de longer de façon le plus continu possible les cours d'eau et relier fonds de vallée et plateaux.

ORIENTATIONS PROPOSÉES :

- Maintien de l'ensemble des cheminements existants répertoriés

<u>La Guesle</u>

- Longer la rivière le long du prieuré Saint-Thomas.

<u>La Guéville</u>

- Longer la rivière puis contourner les jardins privés en passant sous la voie ferrée.

<u>La Drouette</u>

- Aménager la liaison cyclable intercommunale en ne limitant pas le projet à une large bande d'enrobé mais réserver une place au piéton. Par exemple prévoir une piste en dur peu large mais doublée d'un chemin en stabilisé.
- La liaison cyclable intercommunale longera le domaine de Savonnière sur sa limite nord-ouest.

<u>Lien plateaux de la Diane / Guéville</u>

- Assurer une liaison grace au chemin le long du cimetière.

Limite communale
Cours d'eau
Boisement
Boisement humide spontané
Domaine et alignement d'arbres
Bâti
Cheminement piéton existant
Cheminement piéton existant fermé la nuit
Cheminement piéton potentiel
Cheminement piéton potentiel sur trottoir
Projet de liaison cyclable intercommunale relié à la gare d'Épernon


1


2


3


4


5


6


NOGENT
MONTF
L'AMAU
Comple
-sportif
Gendarm
P Hôtel
P. Ravel
7


RADIOLOGIE
ECHOGRAPHIE
8

PRÉSERVER OU RETROUVER LES CONTINUITÉS VISUELLES
RENFORCER LE SYSTÈME DE RUES CADRANT LE GRAND PAYSAGE



De nombreuses rues cadrent le grand paysage et le font entrer jusqu'au cœur du bourg. Les coteaux, assez raides, ainsi qu'un bâti peu élevé autorisent également ce phénomène depuis des rues des fond de vallée.

Les éléments de paysage cadrés sont systématiquement les coteaux boisés, proches mais aussi parfois lointains. Ainsi, à l'ouest et au sud, les horizons sont dessinés par les coteaux des communes voisines, Raizeux, Droue-sur-Drouette, Hanches.

- Limite communale
- Courbe de niveau tous les 5m
- Boisement
- Boisement de fond de vallée
- Domaine
- Cône de vue

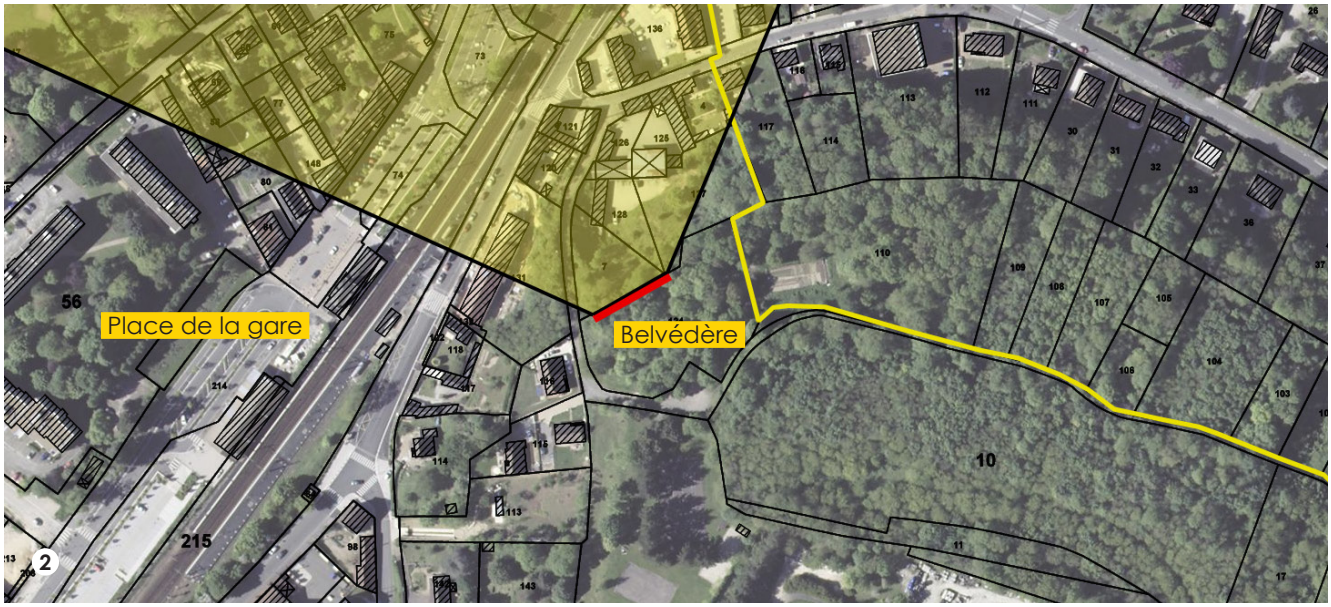
N

ORIENTATIONS PROPOSÉES :

- Bien que les coteaux seront protégés dans leur ensemble au titre de l'AVAP, porter une attention particulière à leurs tronçons vus depuis les rues répertoriées.
- Veiller au maintien des arbres visés par ces cônes de vision, exception faite du belvédère du château dont le projet primera sur ces orientations.
- Veiller à ne pas construire de bâtiment venant masquer les boisements vus depuis les rues répertoriées.

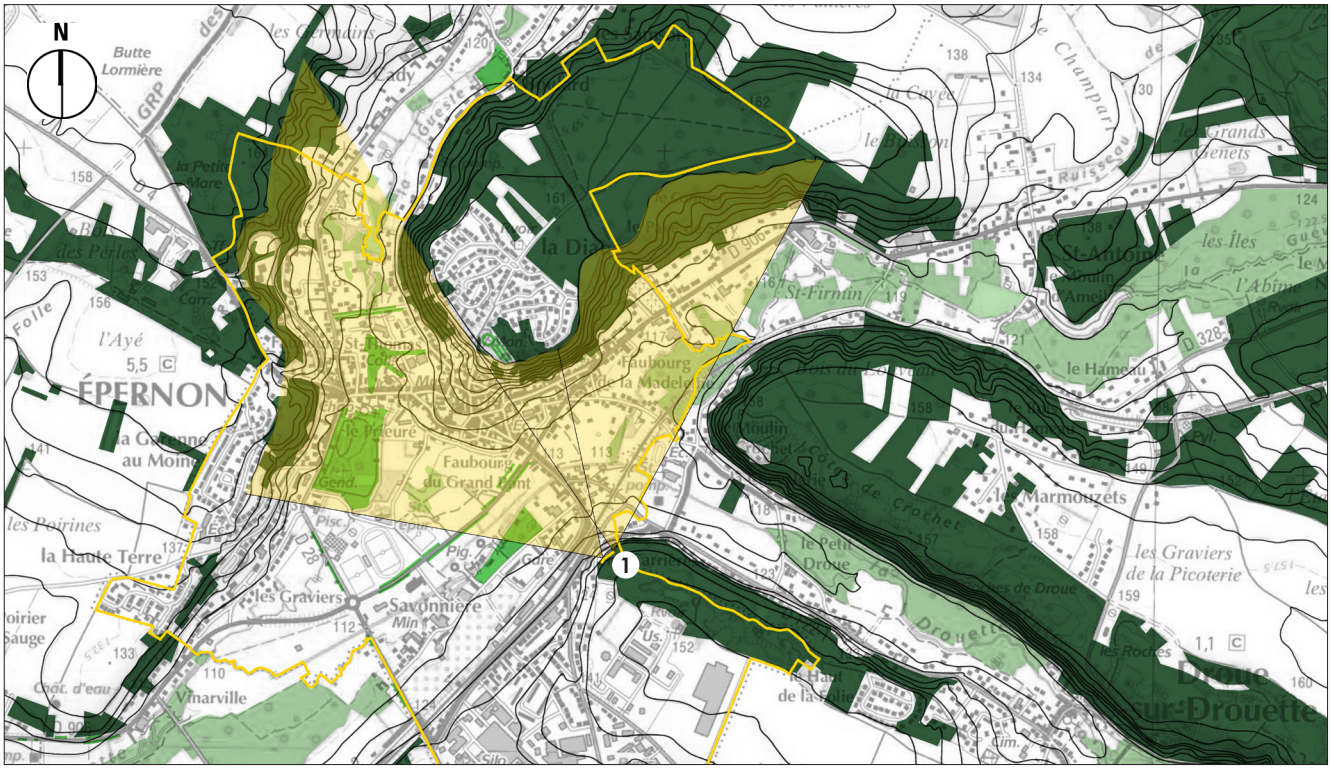
1 - Rue du château.
2 - Rue normande.
3 - Rue aux juifs.
4 - Ruelle à la filasse.
5 - Rue du grand pont.
6 - Rue du grand pont.
7 - Place Aristide Briand.
8 - Rue du Général Leclerc.


1


Place de la gare
Belvédère
56
215
10
2


REMONTER LES HOUPPIER
DÉGAGER LES ARBUSTES QUI OCCULTENT LA VUE
3

PRÉSERVER OU RETROUVER LES CONTINUITÉS VISUELLES
RÉAMÉNAGER LES POINTS DE VUES EXISTANTS NON ACCESSIBLES



Le belvédère dit des carrières (parcelle 124 (2)) est un espace patrimonial important participant de la mise en valeur de la ville d'Épernon et de ses paysages. Mais la vue qu'il proposait est aujourd'hui obstruée par la végétation (3) et l'accès en est interdit par un grillage. Le magnifique panorama qu'il offrira sur la ville ancienne, le plateau de la Diane, les vallées de la Drouette et de la Guéville permettra à tous de mieux comprendre l'implantation de la ville (1).

Limite communale
Courbe de niveau tous les 5m
Boisement
Boisement de fond de vallée
Cône de vue

ORIENTATIONS PROPOSÉES :
- Le dégagement et la gestion de la végétation à flanc de coteau afin de maintenir la vue (3).
- Le terrassement nécessaire à l'accès en rive de plateau.
- L'aménagement d'un garde-corps.
- L'installation d'une table de lecture ou d'un panneau explicatif discrets.
- Le maintien des grands sujets qui occupent la parcelle.
- La taille de ces arbres (remonter les houppiers) afin de créer une vue panoramique cadrée créant un appel vers le belvédère (3).
- Mobilier se limitant à un ou quelques bancs.
- S'il y a lieu, utilisation d'un sol minéral en stabilisé.

1 - Vue depuis le belvédère des carrières.
2 - Situation du belvédère sur fond cadastral et orthophoto (source IGN).
3 - La parcelle 124 aujourd'hui.



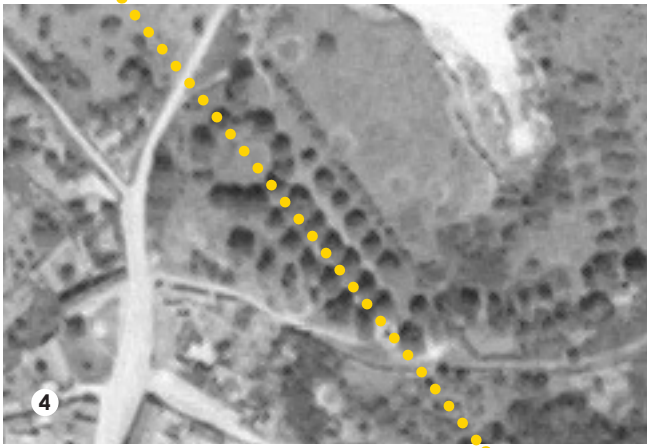
1



2



3

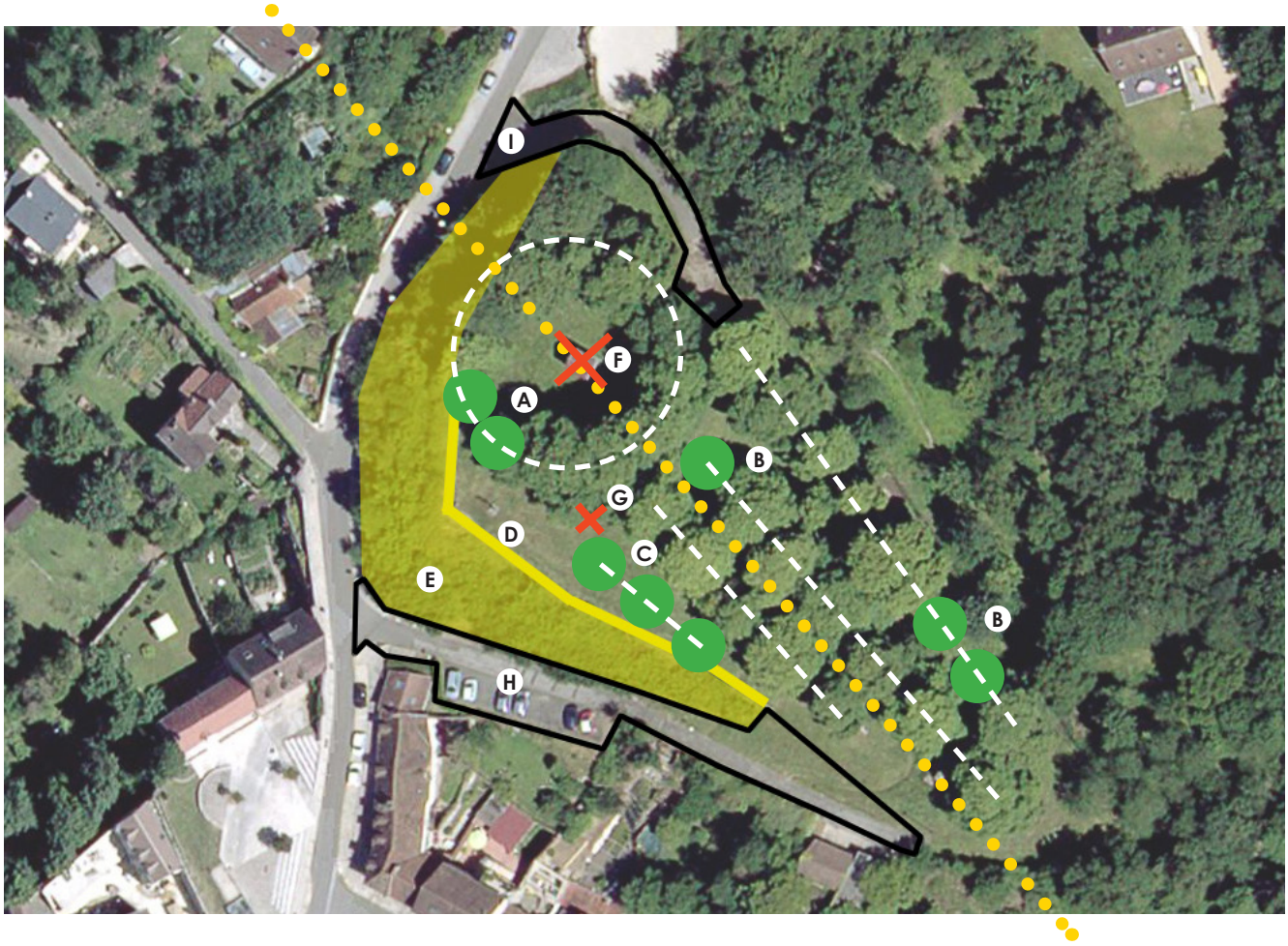


4


Prépondérence du poteau de télécommunication
Le coteau en friche ne signale pas
un espace de valeur

5

PRÉSERVER OU RETROUVER LES CONTINUITÉS VISUELLES
REVALORISER LE BELVÉDÈRE DU CHÂTEAU



Axe de composition
Alignement d'arbres
Garde-corp à remplacer
Arbre à planter
Talus

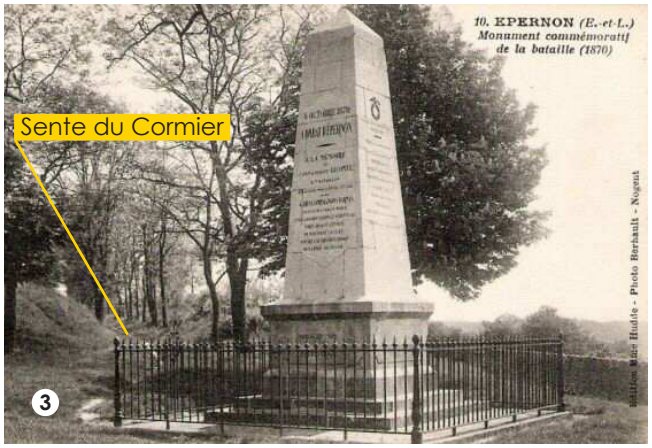
ORIENTATIONS PROPOSÉES :

A • Compléter le cercle de marronniers.
B • Compléter les alignements de marronniers.
C • Planter un nouvel alignement afin de retrouver une composition végétale symétrique comme en 1947.
D • Remplacer le garde-corps par un muret de pierre bas précédé de quelques marches formant saut-de-loup.
E • Maintenir basse la végétation du coteau afin de garantir la vue, mais aussi donner un caractère jardiné au lieu grâce à une taille à l'épareuse régulière.
F • Déplacer le pigeonnier sans rapport avec la composition végétale.
G • Déplacer le poteau de télécommunication de façon à le rendre moins visible.
H • Réaménager la rue donnant accès au bélvédère : sol de qualité en pavage de grès, mobilier urbain en accord avec celui du belvédère.
I • Réaménager son accès nord.
• Conserver au sol un grand tapis enherbé.
• Remplacer le mobilier par des modèles plus adaptés au caractère patrimonial du lieu. Se limiter à un ou quelques bancs.
• Installer une table de lecture du paysage et/ou un panneau explicatif discrets.

1 - L'allée menant au belvédère à requalifier. Le talus en friche obstrue la vue.
2 - Le mobilier et le garde-corps inadaptés ainsi que le taillis qui obstrue la vue.
3 - Le pigeonnier qui occupe le point focal de l'axe de composition du mail de marronniers.
4 - Le belvédère du château en 1947. Source: IGN
5 - Le mail et le belvédère vus depuis la place du Marché au beurre.


1


2


10. KPERNON (E.-et-L.)
Monument commémoratif
de la bataille (1870)
Sente du Cormier
3


Muret à restaurer
4

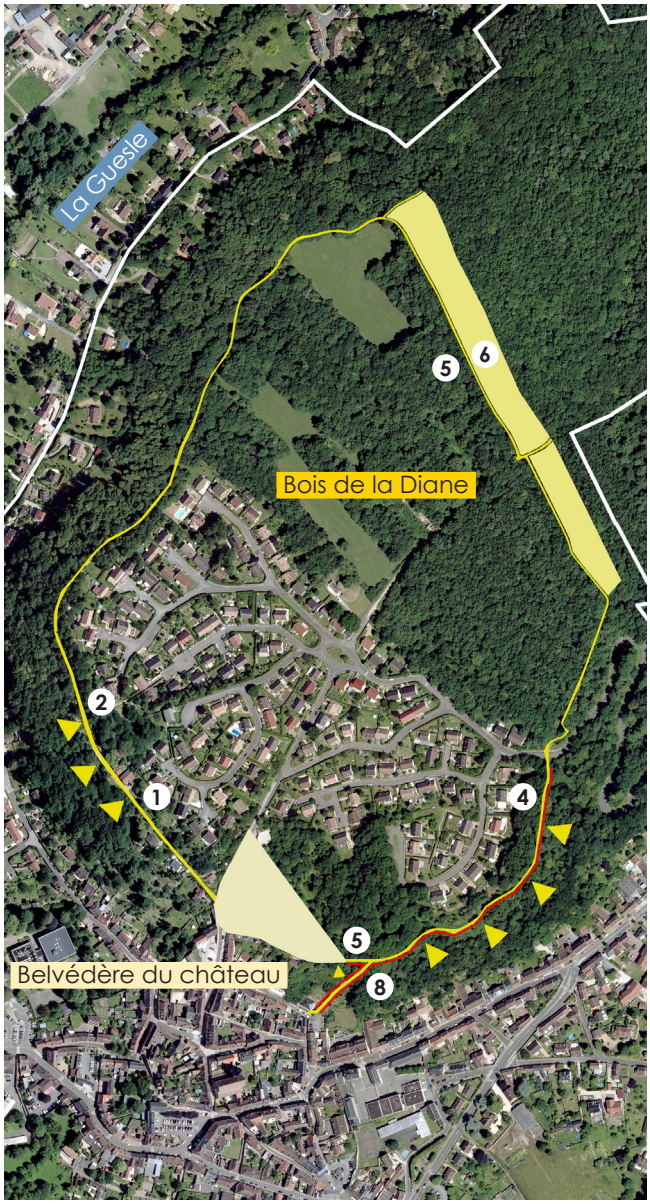

5


6


La sente de liaison
7


8

PRÉSERVER OU RETROUVER LES CONTINUITÉS VISUELLES
VALORISER LE «CHEMIN DE RONDE» DU PLATEAU DE LA DIANE



Limite communale
Sentes et chemins
Mur ou muret à renover
Belvédère du château
Éperon barré
Vues ponctuelles à retrouver

Les rebords du plateau de la Diane sont ceints par deux sentes reliant le belvédère du Château aux vestiges de l'éperon barré dans le bois de la Diane. Ces sentes - à l'ouest, le chemin des vignes (1), à l'est, la sente du Cormier (4) - surplombent les vallées adjacentes.
Les sentes pourraient correspondre aux tracés du pied des premières fortifications qui accompagnaient le donjon. Une très belle sente (8) bordée de murs de pierre, très dégradée, relie la sente du Cormier à la rue à la Paille. Elle permet aujourd'hui encore de franchir le coteau.

Avec le belvédère du château et l'éperon barré (6), ces sentes forment un ensemble de grande valeur que l'on pourrait appeler de façon imagée «le chemin de ronde» du plateau de la Diane. Sa valorisation est un enjeu fort sur le plan du paysage.

ORIENTATIONS PROPOSÉES :

Chemin des vignes
- Homogénéiser les aménagements.
- Retrouver ponctuellement des vues sur la vallée de la Guesle.

Sente du Cormier
- Retrouver ponctuellement des vues sur les vallées de la Drouette et de la Guéville.
- Remettre en état le muret de pierre bordant la sente.

Sente de liaison
- Restaurer les murs de pierre qui bordent la sente.
- Restaurer le sol et les pas d'âne.

Éperon barré
- Permettre une meilleure perception du fossé en supprimant les ligneux au fond de ce dernier et en dégageant la végétation à ses extrémités afin de profiter de vues axiales depuis les chemins.
- Permettre une meilleure perception du fossé en aménageant le chemin qui le borde, notamment en soulignent son tracé rectiligne et en dégageant les maçonneries existantes.
- Installer un panneau pédagogique discret.

1 - Le chemin des vignes.
2 - Le chemin des vignes.
3 - Cette carte postale du début du XX^{e} siècle montre que la sente
du Cormier proposait des vues dégagées bien que la végétation semble déjà commencer à envahir le talus.
4 - La sente du Cormier aujourd'hui.
5 - Le chemin forestier longeant l'éperon barré.
6 - Les vestiges de l'éperon barré.
7 - La sente de liaison. Carte postale. 1954.
8 - La sente de liaison en 2016.



1



2

PRÉSERVER OU RETROUVER LES CONTINUITÉS VISUELLES

MAINTENIR DES POINTS DE VUE SUR LA VILLE ANCIENNE DEPUIS LA VALLÉE DE LA DROUETTE



Les prairies humides préservées de constructions dans la vallée de la Drouette sont des «fragments de paysage» qui témoignent de ce qu'était le fond de la vallée jusqu'au début des années 70.

Ces terrains permettent encore aujourd'hui de prendre du recul et de contempler l'église Saint-Pierre émergeant des toits, se découpant sur le fond boisé du coteau de la Diane. La ligne d'horizon qui en découle est caractéristique de la ville d'Épernon.

Le plan ci-dessus répertorie les terrains qu'il faut protéger afin de conserver des vues sur la ville ancienne depuis la vallée de la Drouette.

ORIENTATIONS PROPOSÉES :
- Protéger l'ensemble de ces parcelles au titre de l'AVAP
- Aucune construction.
- Aucune plantation d'arbre de haut-jet.

Limite communale
Courbe de niveau (5m)
Cours d'eau
Boisement
Boisement humide ou peupleraie
Terrain à protéger
Cône de vue
Point de vue
Bâti

1 - Panorama pris depuis les prairies humides en pied de ville.
2 - Panorama pris depuis les prairies humides de Vinarville.

PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE LIÉ À L'EAU

RENDRE ACCESSIBLE ET METTRE EN VALEUR LE RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE DES TROIS VALLÉES











ORIENTATIONS PROPOSÉES :

Voir les cours d'eau depuis l'espace public

- Dégager les berges des cours d'eau de la végétation arbustive et arboré spontanée dans les espaces publics.
- Contrôler régulièrement que les riverains entretiennent correctement les berges dans leurs propriétés, surtout à proximité de ponts.
- Ne pas construire de bâtiment à cheval sur un bras d'eau. Le pôle sportif construit en 2012 sur un bras de la Drouette est à ce titre un très mauvais exemple.
- Laisser passer la vue à travers les garde-corps des ponts. Ne pas y accrocher de bacs à fleurs.
- Aménager le parking du centre commercial qui recouvre un tronçon de la Drouette afin de percevoir la rivière depuis le parking et comprendre qu'un bras de la rivière passe dessous.
- Signifier le passage de l'eau sous la rue des grands moulins par un pont.
- Retrouver la Guesle à ciel ouvert place du Ramponneau.

1 - Le grand pont et la Drouette. Les berges ne sont pas entretenues et les bacs de fleurs parasitent les garde-corps.
2 - La Guesle invisible depuis l'avenue de la prairie a cause de massifs de bambous et de prunus.
3 - La Guesle invisible le long du parc de la peupleraie faute d'entretien des berges.
4 - Un bras de la Drouette disparaît sous le parking d'un supermarché (derrière les panneaux de bois).
5 - La Guesle boulevard Chasles.


1


2


3


4


5


6


7


8

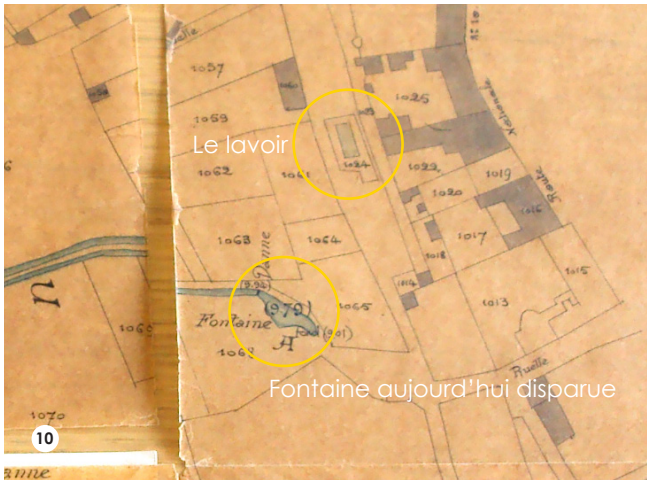
PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE LIÉ À L'EAU
ENTRETENIR ET RESTAURER LES OUVRAGES HYDRAULIQUES





ORIENTATIONS PROPOSÉES :

- Préserver et mettre en valeur l'ensemble des ouvrages hydrauliques repérés sur la présente page.
- Aménager l'espace de l'ancienne fontaine. Dans ce but, faire des fouilles afin de trouver d'éventuels vestiges (bases de maçonnerie, etc.).
- Réhabiliter le lavoir de la ruelle des fontaines (maçonneries, reconstructions d'un toit, etc.) dans le cadre d'une mise en valeur globale des espaces publics de ce secteur.
- Dégager de sa «gangue» de clôture le ponceau du chemin des prés.



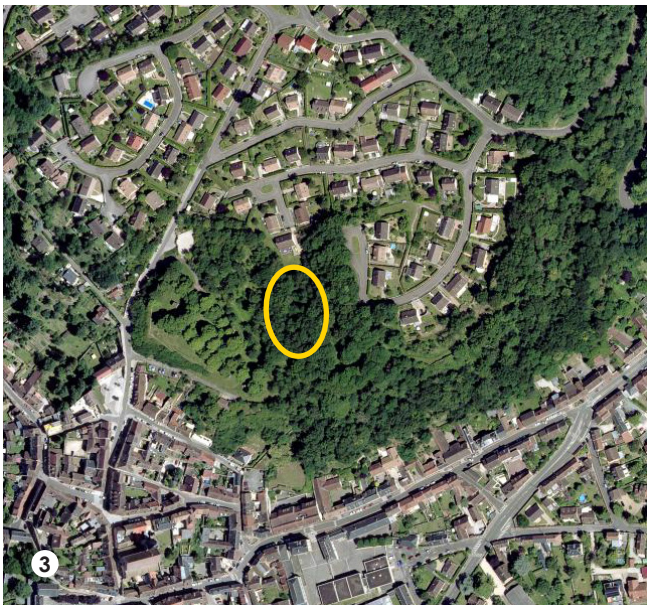
1 - Le grand pont.
2 - Pont sur la Drouette route de Gallardon.
3 - Ponceau sur la Guesle chemins des prés (entre le Domaine du Prieuré et le stade).
4 - Lavoir sur la Guéville.
5 - Vanne de Savonnière.
6 - Vanne de l'ancien moulin du Prieuré.
7 - Mur de soutènement de berge en grès à proximité du lavoir sur la Guéville.
8 - Lavoir de la ruelle des fontaines.
9 - Impasse dans le réseau de sentes. Ancien emplacement d'une fontaine.
10 - Extrait du plan du réseau hydrographique des sentes en pied de rempart.



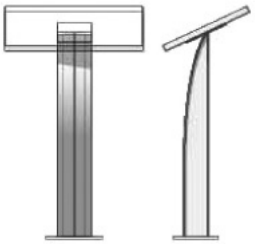
1



2



3



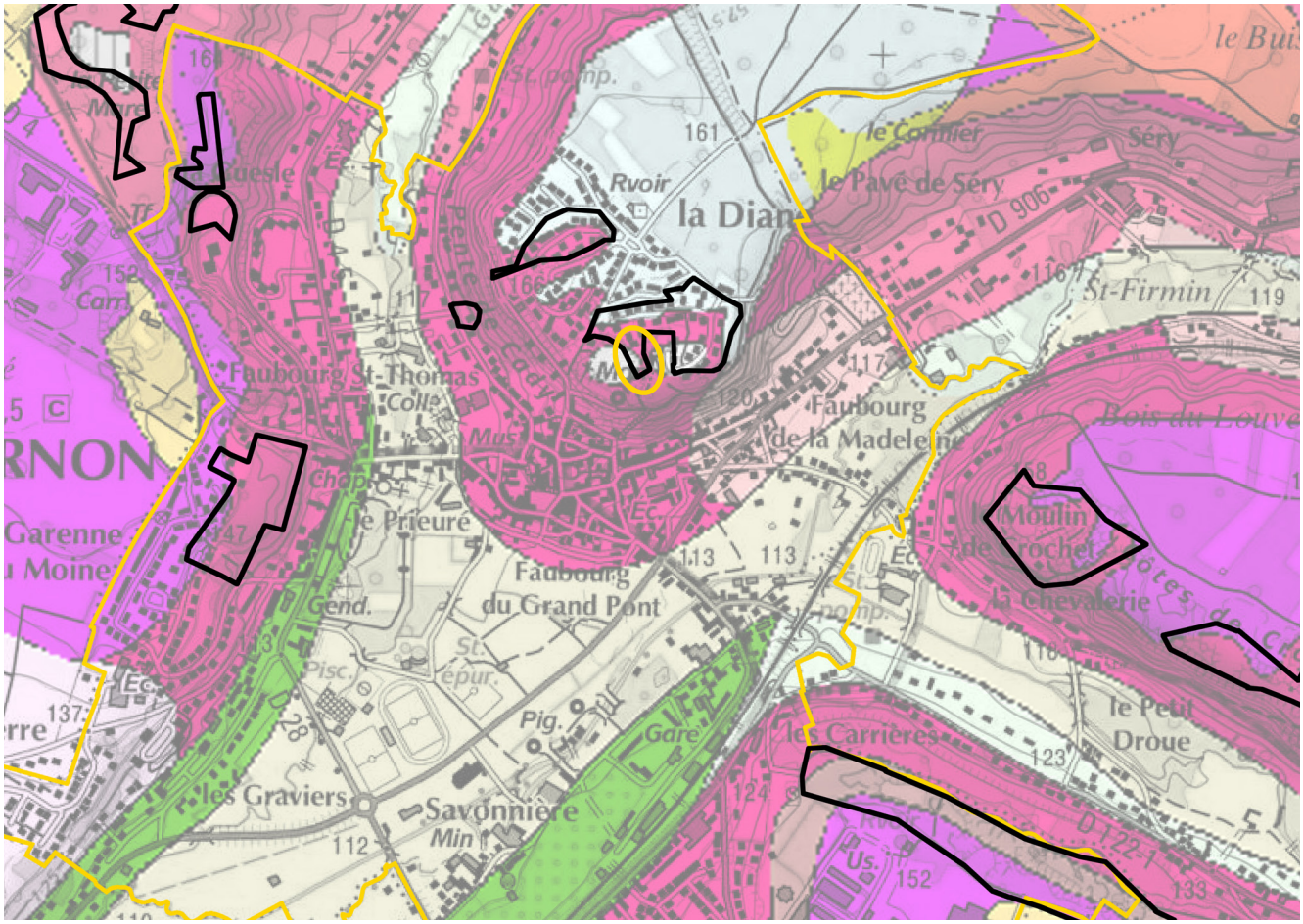



Droue-Sur-Drouette, de l'eau et des pierres, un patrimoine industriel
LE FRONT DE TAILLE
Cinq cent signes solorrovit, comni consedis il ipit esto es simo blacerf eritaquis vendae. Ut quo bla qui dignimagnist moluptatem dem asitionsequi tenis aut reptatu ribeaquae voluptis vellaut as quis qui doluptatur? Ure voluptatem net dem volent, toribus is dolest, intem dolesto tatur, simendi catendae dolo est enimenis dolore pra pliquid quis aut renimpor re nonsequе cuptas et, sa sae eum as cuptasi musamus. Os pro blandi optia aut perspid quissum voluptaquis plit quuntur, ut ut voluptate conse.
Le saviez-vous ?
PARCOURS DÉCOUVERTE
du Val Drouette

4

PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR L'HÉRITAGE LIÉ AUX CARRIÈRES

METTRE EN VALEUR L'ANCIENNE CARRIÈRE DU PLATEAU DE LA DIANE



L'exploitation du grès et de la pierre meulière est une période importante de l'histoire d'Épernon et des villages voisins.
Le grès servait essentiellement à la production de pavés alors que la pierre meulière servait à la fabrication de meules à grain, réputées et exportées dans toute l'Europe.

L'exploitation des carrières a eu des répercussions fortes sur le paysage local. Elles sont de différents ordres : la topographie a été modifiée, des boisements ont poussé suite à l'arrêt de l'exploitation, et surtout la pierre exploitée a servi à construire maisons, murs de clôtures, pavages, escaliers, ouvrages d'art, caractérisant le paysage urbain de la ville.

À ce titre, nous proposons de protéger et mettre en valeur les vestiges de l'entrée de l'ancienne carrière du plateau de la Diane.

Limite communale
Entrée de l'ancienne carrière du plateau de la Diane
Emprises de carrière
Argile à meulière
Calcaire d'Étampes
Sables et grès de Fontainebleau
Craie blanche à silex
Limon et loess des plateaux

N

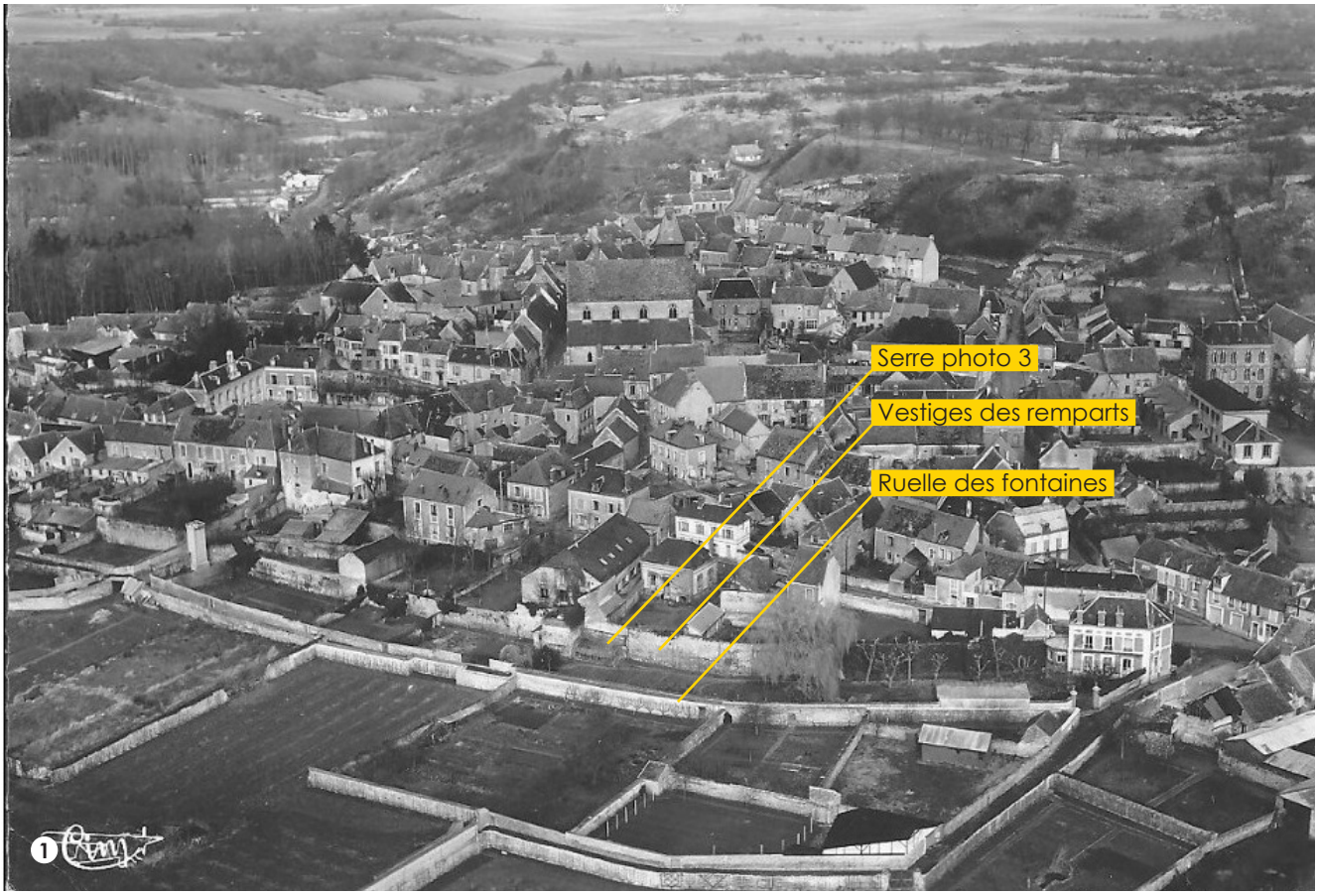
ORIENTATIONS PROPOSÉES :

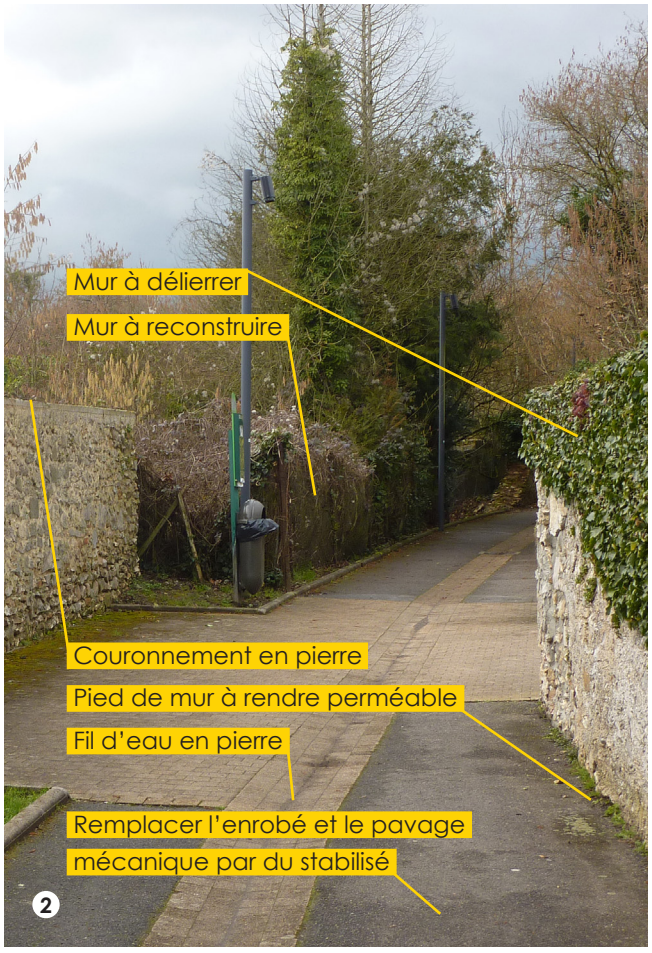
- Protéger les parcelles de l'ancienne carrière au titre de l'AVAP.
- Mettre en valeur les fronts de taille en les dégageant de toute végétation.
- Abattre les arbres à l'intérieur de l'ancienne carrière afin de faire apparaître, par contraste avec les boisements qui l'entourent, le volume concerné.
- Traiter la limite en fond de parcelle constituée par une haie privée de riverain.
- Concevoir un parcours intercommunal permettant de découvrir l'histoire des carrières lors de la visite de plusieurs sites.
- Considérer les vestiges de la carrière du plateau de la Diane comme un des points de ce futur parcours.
- Installer un panneau pédagogique discret à proximité de la carrière.

1 - Entrée de l'ancienne carrière du plateau de la Diane.
2 - Situation de l'entrée de l'ancienne carrière en 1947.
3 - Situation de l'entrée de l'ancienne carrière en 2012.
4 - Parcours de découverte du Val Drouette. Définition de sa signalétique. Projet en cours.

2- ENJEUX LIÉS AU PAYSAGE URBAIN

PROPOSITIONS D'ORIENTATIONS



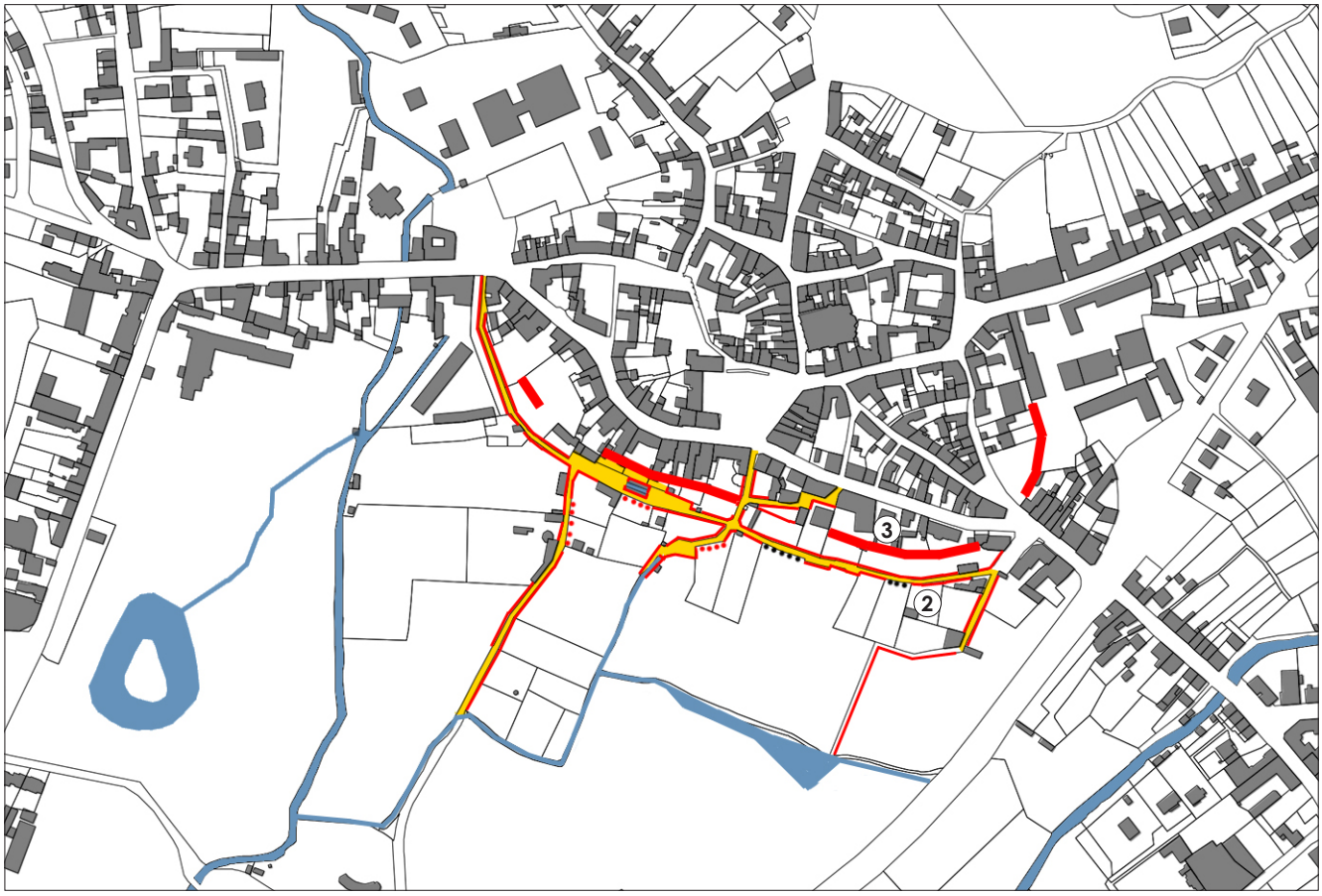




1 - Vue oblique du réseau de sentes et de jardins bordés de hauts murs au pied des vestiges des remparts. Carte postale. 1954.
2 - La ruelle des fontaines aujourd'hui.
3 - La plupart des vestiges des remparts se situent aujourd'hui à l'intérieur de jardins privés. Ils sont difficiles à voir car les murs de clôture des jardins sont hauts.

METTRE EN VALEUR LES VESTIGES DES FORTIFICATIONS DE LA VILLE

ENTRETENIR ET RESTAURER LES MURS, LE LAVOIR ET LES SENTES AU PIED DES REMPARTS



Sente
Mur de clôture à protéger
Mur de clôture écroulés à reconstruire
Mur de clôture en parpaing ou plaque de béton
Vestiges des remparts
Cours d'eau
Bâti
N

ORIENTATIONS PROPOSÉES :

- Protéger les murs de clôtures et les sentes identifiés au titre de l'AVAP.
- Protéger les vestiges des remparts au titre de l'AVAP.
- Reconstruire les murs écroulés.
- Préconiser le remplacement des murs en parpaings ou plaques de bétons par des murs en pierre.
- Installer des panneaux pédagogiques discrets permettant de comprendre l'histoire, la position des vestiges des remparts et celle de la ruelle des fontaines (dans les anciennes douves).
- Réaménager les sols des ruelles.

<u>Murs de clôture et vestiges des remparts dégradés, le cas échéant</u>

- Déposer les enduits et les joints en ciment, m² par m², de manière à intervenir de façon douce et ponctuelle.
- Reprendre les maçonneries m² par m² au mortier de chaux naturelle : aérienne ou hydraulique naturelle NHL3.5 (idem pour le rejointoiement).
- Assurer un bon couronnement.
- Prévoir au sol un revêtement de sol respirant (par exemple des pavés de grès jointoyés au sable), ou au moins une bande respirante large de 20 cm qui laisse passer la vapeur d'eau.
- Aménager de petits contreforts ou simplement un fruit (épaississement de la base du mur renforçant ainsi son inertie).
- Dégager les murs de toute végétation.

<u>Revêtements de sol</u>

- Utiliser des pavés de grès jointoyés au sable pour les caniveaux, seuils, ou toutes surfaces en dur.
- Utiliser du stabilisé pour les surfaces courantes.

CONSERVER ET METTRE EN VALEUR LES CARACTÈRES DES TISSUS BÂTIS

MAINTENIR ET CONFORTER LES PRINCIPES D'IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIQUES TRADITIONNELS DU BÂTI DANS LE CENTRE ANCIEN

Dans le centre ancien on trouve une densité de bâti importante. On distingue deux types de parcelles qui caractérisent les fronts de rue.

- Le parcellaire étroit, ancien, d'origine médiévale, plus ou moins laniéré, dont la largeur est conditionnée par celle d'une poutre en bois soit 4,50 à 6 m. On le retrouve le long des voies les plus anciennes du bourg et notamment autour de l'église Saint Pierre. Il accueille principalement des petites maisons de ville.

- Le parcellaire large, de 8 à 9m qui correspond à un bâti plus fastueux conçu avec un refend intermédiaire et qui peut résulter du regroupement de deux lots contigus. Il laisse place à des espaces non bâtis généreux. Selon l'implantation de divers corps de bâtiments et leur composition, se dégagent des cours qui peuvent être sur la rue mais protégées par un mur de clôture ou disposées sur l'arrière. On y accède alors par une porte cochère.

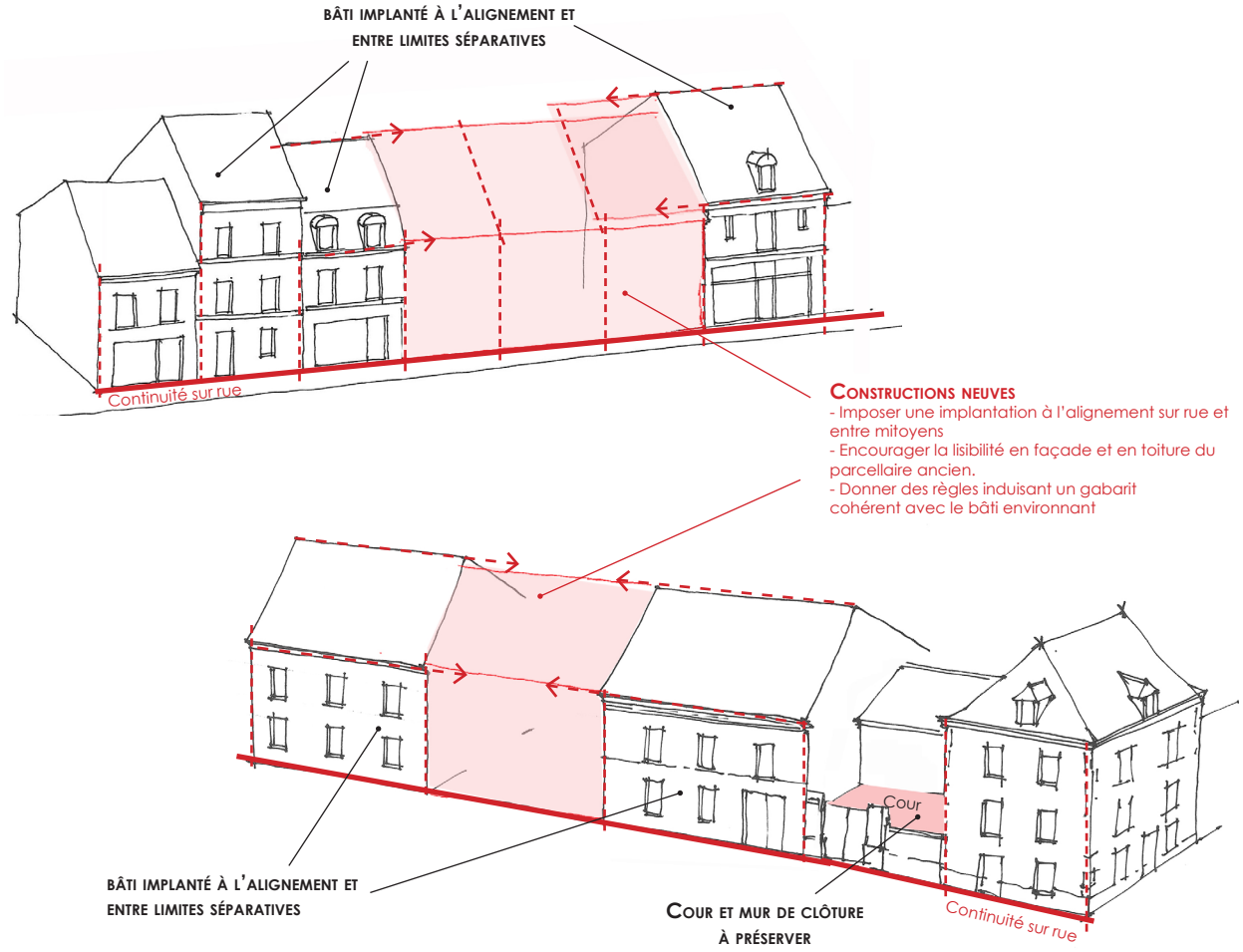
La morphologie bâtie et la densité des constructions caractérisent la qualité patrimoniale d'Épernon. Il est important de préserver les principes de la structure constitutive du centre ancien en assurant une insertion cohérente des nouvelles constructions.



ORIENTATIONS PROPOSÉES :

- Préserver la morphologie du tissu bâti du centre ancien à l'occasion de constructions nouvelles.
- En cas d'opération conservant le bâti existant, préserver ou restituer la lecture des caractéristiques propres de chaque façade.
- Autoriser les regroupements de parcelles sous réserve d'intégrer la lecture du parcellaire ancien en façade et en toiture sur rue, en reprenant et affirmant le rythme du parcellaire préexistant.

CONFORTER ET PRÉSERVER L'IMPLANTATION DU BÂTI LORS DE L'INSERTION DES CONSTRUCTIONS NEUVES



CONSERVER ET METTRE EN VALEUR LES CARACTÈRES DES TISSUS BÂTIS

MAINTENIR ET CONFORTER LES PRINCIPES D'IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIQUES TRADITIONNELS DU BÂTI DANS LES FAUBOURGS

Dans les faubourgs on retrouve le bâti présent dans le centre ancien mais qui s'enrichit d'autres types : la villa et la maison de maître qui se développent notamment à proximité de la gare, le long de la rue Neuve et dans le faubourg Saint-Thomas.
Ce type de bâti introduit une rupture dans la forme urbaine par son mode d'implantation dans le parcellaire qui est en retrait de l'alignement sur rue. Si les villas sont généralement des constructions de grande taille, implantées au centre de vastes terrains, les maisons de maître sont elles de taille plus réduite. Ils sont implantées sur des terrains plus étroits, hérités du découpage parcellaire préexistant. Dans ce cas, la construction s'implante en adossement sur un des mitoyens.

Dans tous les cas, une continuité sur rue est assurée soit par une façade soit par un mur haut ou un mur bahut surmonté d'une grille ajourée.

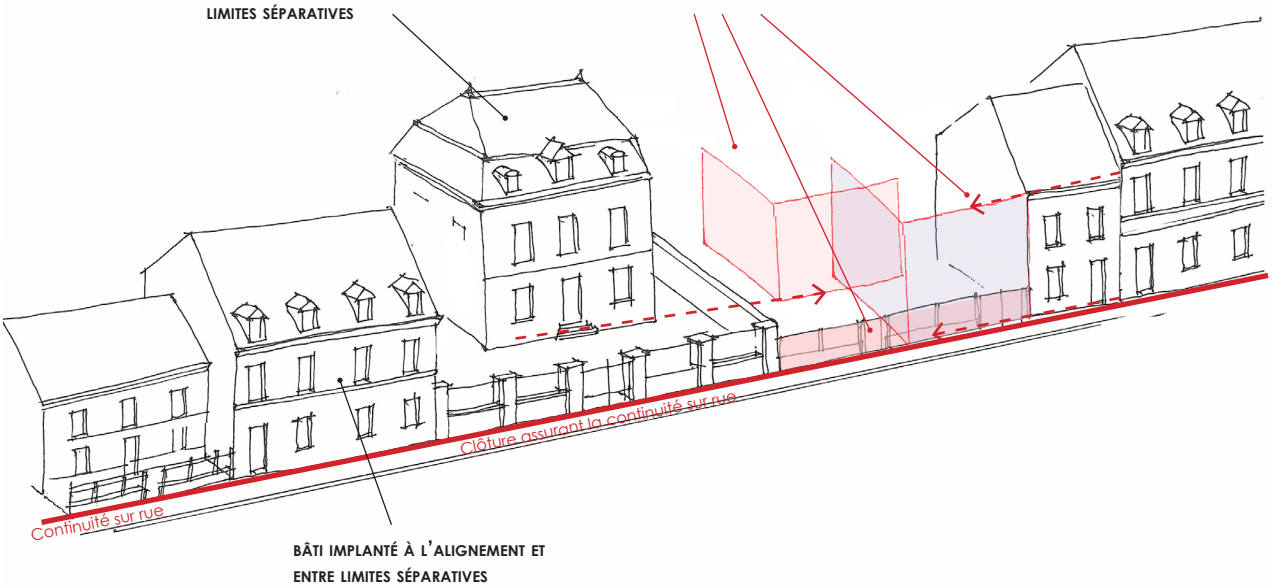


ORIENTATIONS PROPOSÉES :

- Maintenir les principes de la structure constitutive des faubourgs discontinus et hétérogènes
- Maintenir les alternances entre bâti à l'alignement / bâti en retrait / jardin sur rue.
- Proposer deux implantations et gabarits possibles, cohérents avec l'environnement bâti : à l'alignement ou en retrait.

CONFORTER ET PRÉSERVER L'IMPLANTATION DU BÂTI LORS DE L'INSERTION DES CONSTRUCTIONS NEUVES

CONSTRUCTIONS NEUVES
- Proposer une implantation à l'alignement sur rue ou en retrait selon les dispositions du bâti contigu
- Si implantation à l'alignement, implantation contre au moins une des limites séparatives. Si implantation en retrait, retrait par rapport au limites séparatives et continuité sur rue à assurer par la mise en place d'un mur de clôture.
- Donner des règles induisant un gabarit cohérent avec le bâti environnant



CONSERVER ET METTRE EN VALEUR LES CARACTÈRES DES TISSUS BÂTIS

MAINTENIR ET CONFORTER LES PRINCIPES D'IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIQUES TRADITIONNELS DU BÂTI DANS LES HAMEAUX RURAUX

La structure des hameaux ruraux est très caractéristique avec des modes récurrents d'implantation des constructions en relation avec des cours et intimement liées aux espaces cultivés.

A Cady on retrouve une alternance de parcelles laniérées et de parcelles larges accueillant le bâti.
Le bâti est le plus souvent implanté parallèlement à la voie, sur un axe nord sud, à l'alignement ou légèrement en retrait. A l'arrière on retrouve un espace de cour.

A Houdreville, on retrouve exclusivement des fermes. Les murs de clôture jouent un rôle important, que ce soit dans la délimitation des ensembles bâtis que des espaces cultivés.

Il s'agit d'une structure fragile. Les cours tendent à disparaître, colonisées par des constructions secondaires.

ORIENTATIONS PROPOSÉES :
- Maintenir les principes de la structure constitutive des hameaux en préservant notamment les espaces libres des cours.
- Adopter sur les parcelles libres une implantation des constructions neuves respectant les modes d'implantation des constructions existantes.
- Adopter un gabarit cohérent avec le bâti environnant.



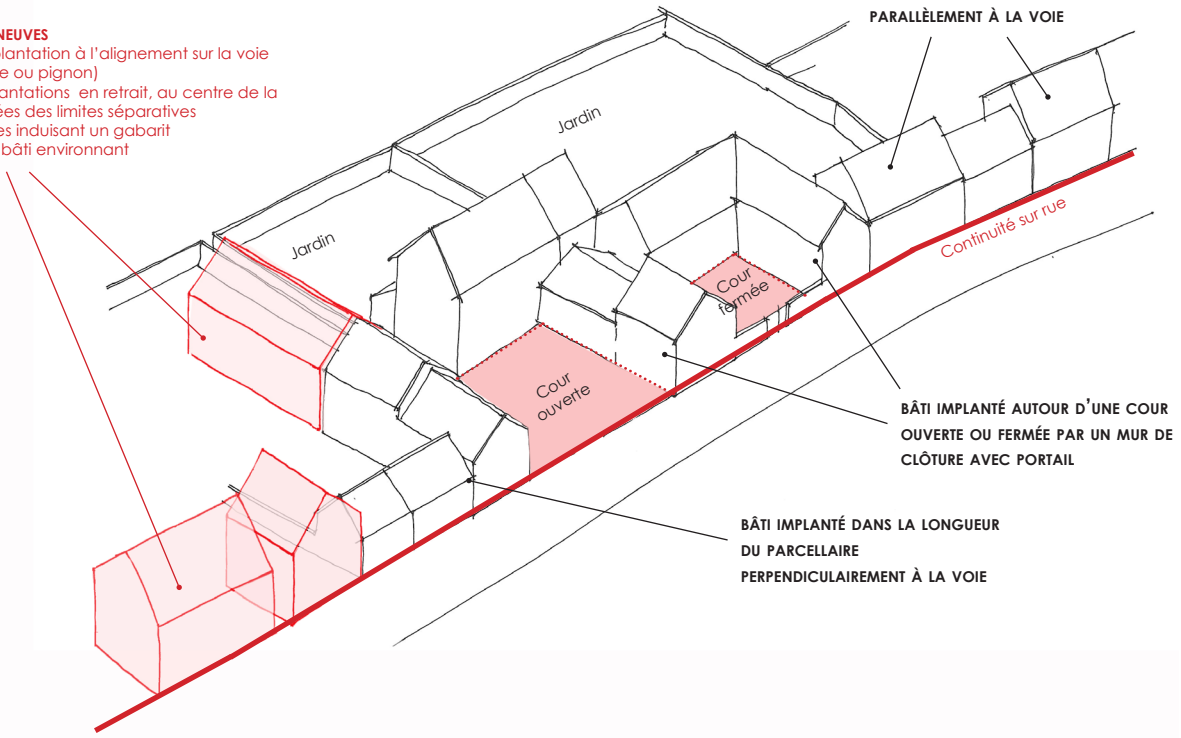
IMPLANTATION DU BÂTI PARALLÈLEMENT À LA RUE, EN LÉGER RETRAIT.



IMPLANTATION DU BÂTI AUTOUR D'UNE COUR.
LE PORTAIL ASSURE LA FERMETURE SUR LA RUE

CONFORTER ET PRÉSERVER L'IMPLANTATION DU BÂTI LORS DE L'INSERTION DES CONSTRUCTIONS NEUVES

CONSTRUCTIONS NEUVES
- Imposer une implantation à l'alignement sur la voie (façade principale ou pignon)
- Proscrire les implantations en retrait, au centre de la parcelle, détachées des limites séparatives
- Donner des règles induisant un gabarit cohérent avec le bâti environnant



CONSERVER ET METTRE EN VALEUR LES CARACTÈRES DES TISSUS BÂTIS
PROPOSER DES PRINCIPES D'AMÉLIORATION DE L'HABITABILITÉ DES DIFFÉRENTS TYPES DE BÂTI

L'extension ou la surélévation peuvent directement participer à la problématique d'économie d'espace et d'économie d'énergie par la densité des bâtiments. Ces transformations du bâti existant doivent pouvoir être envisagées sous réserve de ne pas dénaturer l'architecture en place et de ne pas remettre en cause la qualité urbaine des lieux.

Dans le centre ancien, les extensions du bâti existant peuvent se faire sur l'arrière en veillant à être en continuité du front bâti arrière et dans un rapport d'harmonie avec la volumétrie de la construction existante. La hauteur maximale de l'extension est à fixer en fonction de la largeur du parcellaire.

Dans le faubourgs, les extensions latérales du bâti existant sont possibles si elles préservent les vues vers le jardin situé à l'arrière.

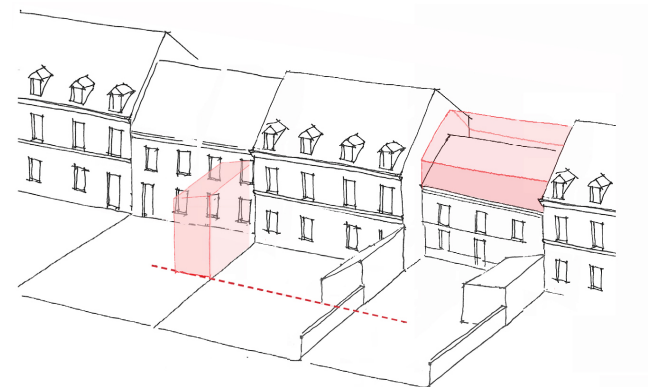
Les extensions et surélévations peuvent reprendre soit les caractéristiques architecturales du bâti existant: volumétrie, composition des façades, rythmes et proportions des baies, dans l'idée d'une homogénéisation de l'ensemble et du renforcement d'une entité unique et cohérente; soit elles jouent sur le contraste de volumétrie et des matériaux afin de pouvoir offrir une alternative plus contemporaine clairement identifiable.

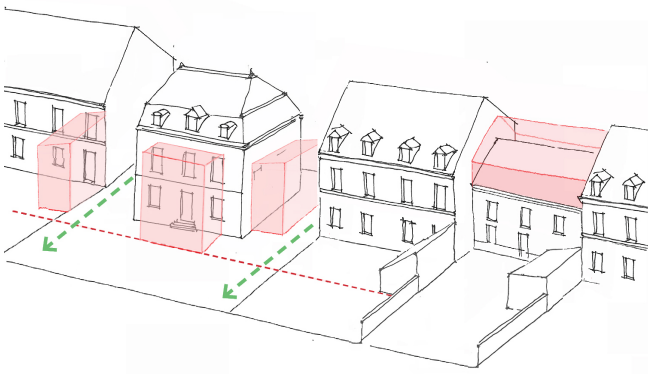


EXEMPLE RÉUSSI D'UNE EXTENSION CONTEMPORAINE D'UN BÂTIMENT ANCIEN DANS LE CENTRE D'ÉPERNON

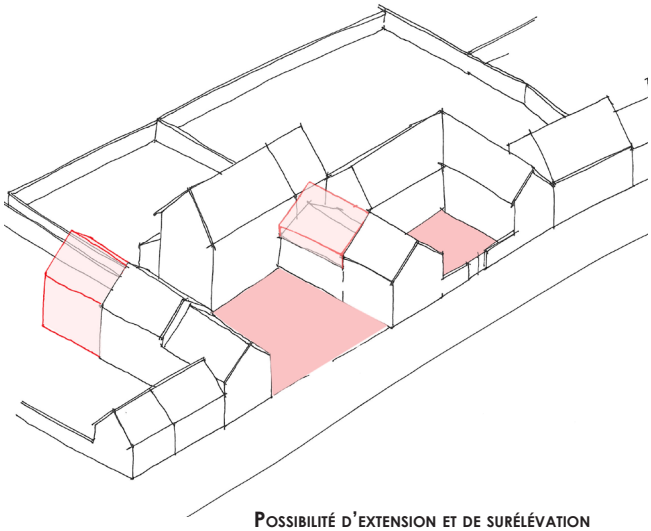
ORIENTATIONS PROPOSÉES:
- Proposer des possibilités d'extension et de surélévation en fonction des possibilités offertes à la fois par les dispositions de la parcelle et celles du bâti.
- S'inscrire dans un rapport d'harmonie avec la volumétrie et l'architecture de la construction existante.

PROPOSER DES SOLUTIONS D'EXTENSION OU DE SURÉLÉVATION DU BÂTI EXISTANT





POSSIBILITÉ D'EXTENSION ET DE SURÉLÉVATION DANS LE CENTRE ANCIEN ET LES FAUBOURGS
- Privilégier les extensions aux surélévations.
- Privilégier pour les parcelles étroites une extension vers l'arrière afin de préserver les vues vers le jardin.
Pour les parcelles larges possibilité d'avoir des extensions latérales qui laissent des vues
- Donner des règles induisant un gabarit cohérent avec le bâti environnant.



POSSIBILITÉ D'EXTENSION ET DE SURÉLÉVATION DANS LES HAMEAUX D'ORIGINE RURALE
- Privilégier les extensions dans la continuité des corps de bâti existants, en préservant l'emprise des cours.
- Donner des règles induisant un gabarit cohérent avec le bâti environnant.


1


2


3


4


5


6


7

PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR DES ENSEMBLES REMARQUABLES
CONSERVER ET METTRE EN VALEUR LE BÂTI ET LE PARC DU PRIEURÉ SAINT-THOMAS

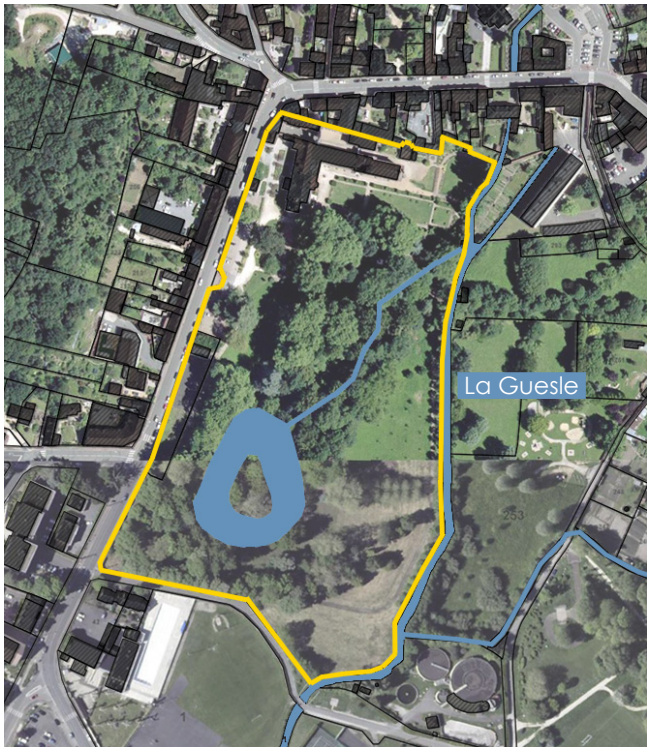
Le Prieuré Saint-Thomas a eu une place centrale dans l'histoire d'Épernon. Au fil des siècles, plusieurs constructions furent érigées. Il subsiste aujourd'hui une partie de la maison abbatiale, les deux pavillons de l'entrée qui datent du XVIII[e] siècle, mais aussi quelques vestiges très anciens des églises Saint-Nicolas et Saint-Thomas.

Le parc du Prieuré Saint-Thomas présente, encore aujourd'hui, quelques-uns des motifs paysagers typiques d'un «parc paysager» du XIX[e] siècle :
• De vastes massifs arbustifs et arborés qui alternent avec de tout aussi vastes pelouses. De grands arbres ornementaux ponctuent les pelouses.
• Des allées courbes qui, associées aux écrans végétaux, provoquent des surprises et une découverte progressive des «tableaux» paysagers.
• Une rivière artificielle, alimentée par la Guesle, qui serpente d'une façon qui semble naturelle dans la topographie, et conduit à un petit lac. Effets pittoresques d'îles, de bassins, et de méandres. Les cartes postales anciennes montrent que cet espace était très apprécié. De nombreuses cartes représentent des personnes discuter ou canoter sur le «lac de Saint-Thomas».
• Un espace clos par de hauts murs en bon état et des massifs arbustifs ne laissant que peu de vues vers l'extérieur. Ainsi le parc offre-t-il le sentiment de s'extraire du monde. Toutefois, on notera que la Guesle sert de limite est au parc sans être accompagnée de mur ou de haie mais simplement d'un alignement d'arbres sur les berges en herbe.

Ces parcs, très en vogue durant le XIX[e] siècle, s'inspirent, en les adaptant au contexte dans lequel ils s'installent, des parcs paysagers anglais du XVIII[e] siècle. Ils recréent une illusion ou une idée de nature dans des lieux parfois très urbains.

Le domaine du Prieuré Saint-Thomas possède également un jardin régulier de topiaire à proximité des bâtiments. Ses formes géométriques jouent avec la composition des façades du bâtiment des années 30.

Cet ensemble est le seul grand parc arboré qui subsiste à Épernon. Bâtiments et parc méritent d'être préservés et protégés.



Emprise du Prieuré Saint-Thomas
Cours d'eau

ORIENTATIONS PROPOSÉES :

Composition et persistances historiques
- Protéger cet ensemble remarquable de la division foncière.
- Préserver les vestiges et, si possible, la composition du parc d'origine.
- Clore visuellement l'espace (arbustes et/ou murs). Quelques vues stratégiques vers l'extérieur peuvent être ménagées.
- Maintenir ou agrandir les surfaces de pelouses.
- Assurer la bonne circulation de l'eau de la rivière.
- Protéger le mur d'enceinte.
- Restaurer les maçonneries et les ponts qui ornent le parc.

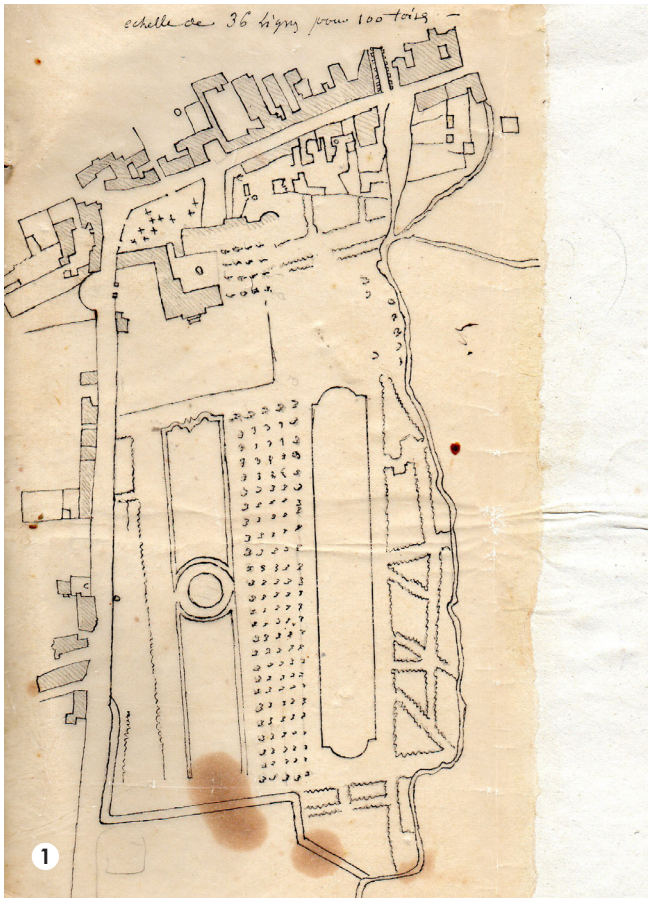
Patrimoine végétal
- Protéger les arbres remarquables.
- Effectuer un diagnostic phytosanitaire des arbres.
- Prévoir leur renouvellement.
- Opérer un dessouchage complet.

Allées
- Les rénover (utiliser un revêtement de sol de type stabilisé).
- Soigner le dessin des courbes.

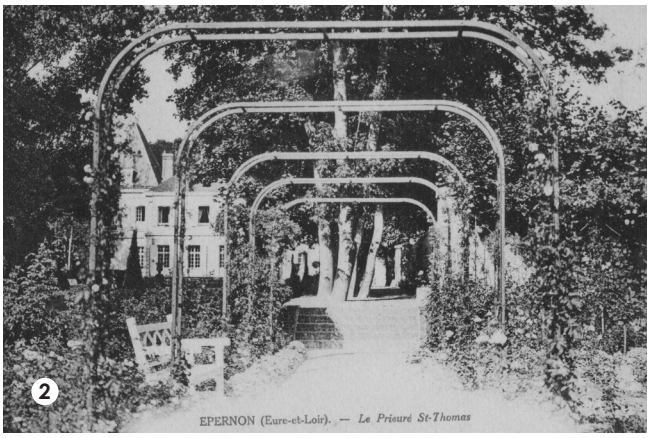
Entrées
- Requalifier la nouvelle entrée technique.

Rôle urbain
Considérer le parc comme :
- Une transition entre la ville basse et la campagne de la vallée de la Guesle.
- Un élément majeur de la trame arborée.

1 - Le mur d'enceinte du domaine rue du Prieuré Saint-Thomas.
2 - Le logis abbatial du prieuré et au fond l'extension des années 30.
3 - Le jardin de topiaire vu d'un l'escalier de secours.
4 - Le jardin de topiaire dont la composition joue avec celle des façades du bâtiment des années 30.
5 - Un bras de la Guesle formant rivière et îlots. Le tracé pittoresque évoquant la nature sauvage correspond aux canons des jardins paysagers du XIX[e] siècle.
6 - Les arbres de haut-jet mêlent conifères et feuillus correspondant à la gamme exotique des arbres d'ornements des jardins paysagers (cèdres, platanes, pins, etc.).
7 - La prairie, délimitée par la Guesle à l'est. On notera un alignement de jeunes arbres sur les berges.



1

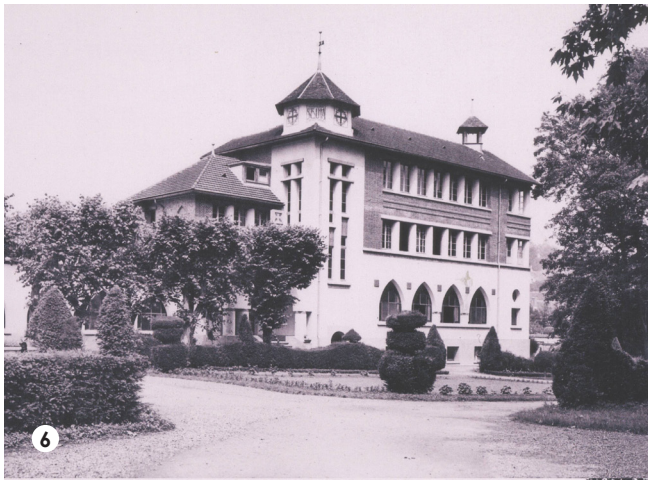


2


3

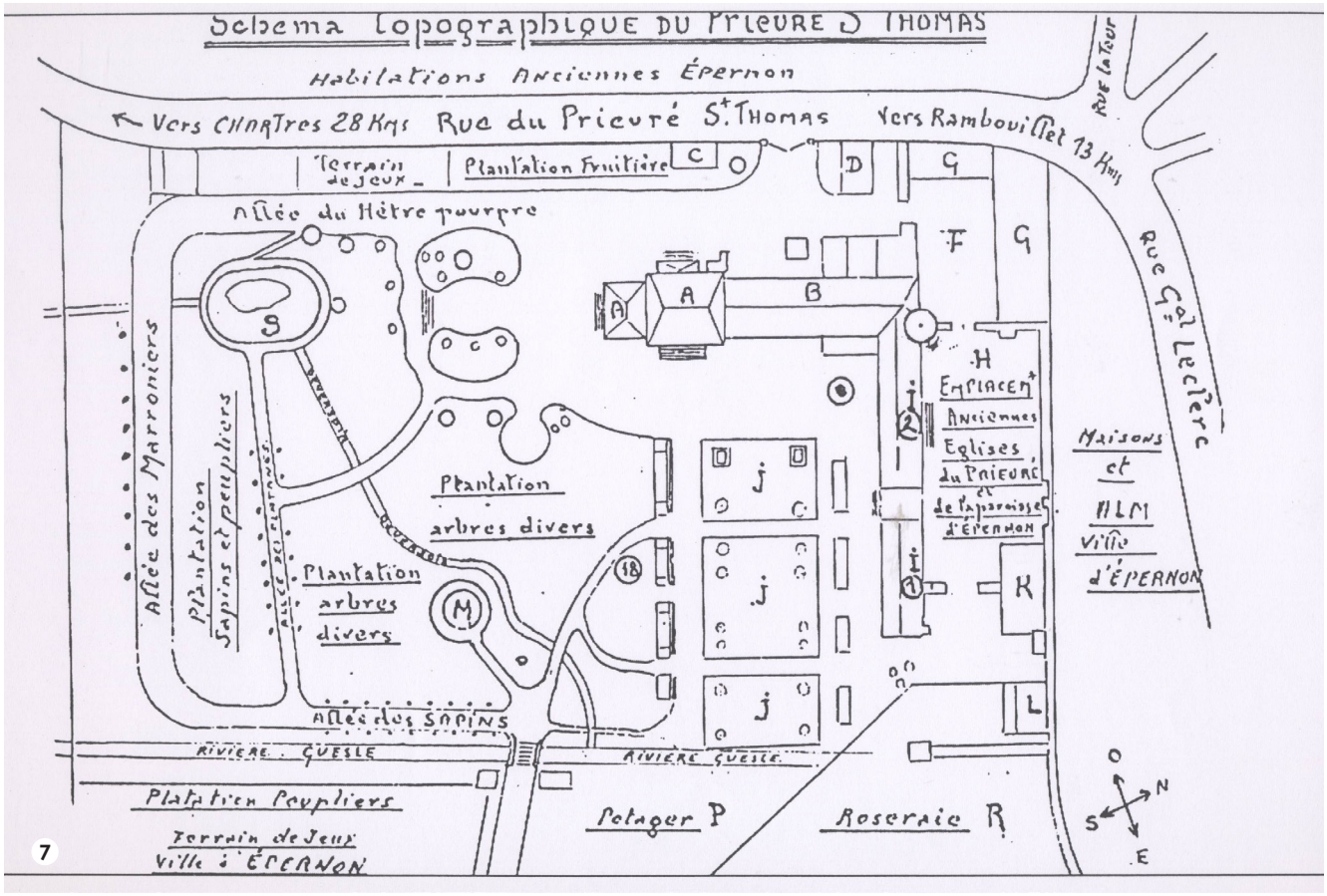

4


5


6

1 - Plan annexé à l'acte de vente du Prieuré. On y voit le tracé du jardin régulier avant sa transformation en jardin paysager. 1831.
2 - La pergola. Les arbres et l'escalier au bout n'existent plus. Carte postale du début du XXe siècle.
3 - Prairies de sous-bois ponctuées de topiaires.
4 - Le pignon du bâtiment principal vu depuis le lac.
5 - Le pignon du bâtiment principal et les escaliers menant au lac. Carte postale des années 30.
6 - Le jardin de topiaire et le nouveau bâtiment. Carte postale des années 30.
7 - Plan schématique du parc par Georges Mathis. 1984.
8 à 10 - Le lac. Cartes postales du début du XXe siècle.
11 - Le lac et la passerelle vers l'île. Carte postale des années 30.

PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR DES ENSEMBLES REMARQUABLES
CONSERVER ET METTRE EN VALEUR LE BÂTI ET LE PARC DU PRIEURÉ SAINT-THOMAS



















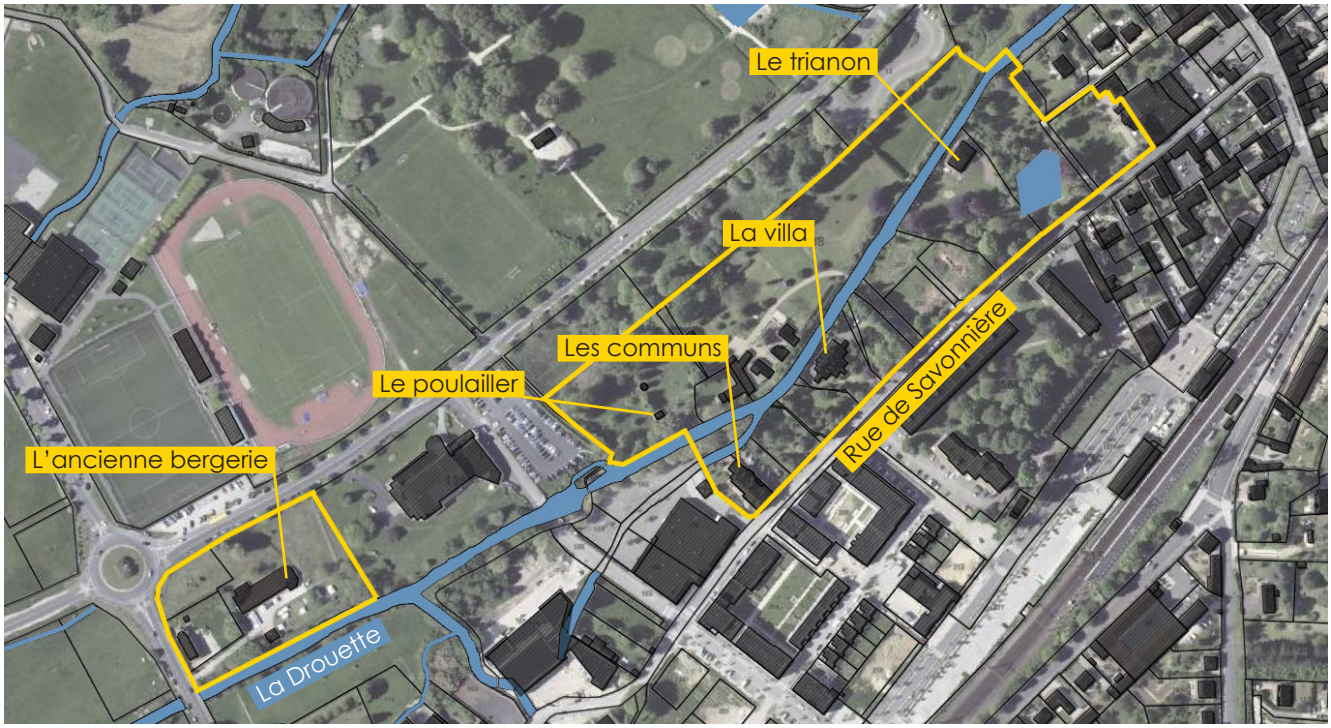






1 - Une maison individuelle se construit dans le domaine, à proximité des communs.
2 - Trois maisons individuelles en cours de construction le long de la rue de Savonnière. Le mur de clôture a été largement percé.
3 - La clôture rue de Savonnière.
4 - Le portail de la villa, rue de Savonnière.
5 - La Drouette depuis l'ancienne vanne du moulin de Savonnière. Au fond, une ancienne passerelle métallique du domaine franchit la rivière.
6 - Le portail des communs, rue de Savonnière.
7 - L'ancien poulailler.

PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR DES ENSEMBLES REMARQUABLES
METTRE EN VALEUR ET PROTÉGER DU MITAGE LE DOMAINE DE SAVONNIÈRE



Au XIXe siècle la bourgeoisie parisienne investit Épernon. Madame Kelsen, épouse d'un directeur du magasin «Au Bon Marché» à Paris, monsieur Plassard, décide de constituer un domaine agricole modèle, lieu d'innovation technologique, au lieu dit Savonnière.
Ils construisent donc, non seulement une luxueuse résidence secondaire accompagnée d'un parc paysager, mais aussi une ferme modèle (élevage, culture, vigne, laiterie, moulin) et ses communs, comportant divers bâtiments conçus comme des fabriques de parc.
Les nombreuses cartes postales anciennes témoignent de l'importance qu'à eu le domaine de 1883 à 1934, année de la dispersion des biens de la famille.
L'ancienne bergerie à laquelle a été adjointe un bâtiment en forme de rotonde couvert d'ardoise (provenant de l'exposition universelle de 1900) est aujourd'hui occupée par le Conservatoire des meules et pavés.

Le parc du domaine de Savonnière présente, encore aujourd'hui, quelques-uns des motifs paysagers typiques d'un «parc paysager» du XIXe siècle :
• De vastes massifs arbustifs et arborés qui alternent avec de tout aussi vastes pelouses. De grands arbres ornementaux ponctuent les pelouses.
• Des allées courbes qui, associées aux écrans végétaux, provoquent des surprises et une découverte progressive des «tableaux» paysagers.
• Une lac artificiel, alimenté par la Drouette. Effets pittoresques d'île, et de bassins.
• Un espace clos coté rue. La longue et imposante clôture rue de Savonnière témoigne de l'importance du domaine et de son propriétaire.

Le domaine s'est beaucoup réduit et morcelé suite à la construction de la RD906 et d'équipements sportifs. Aujourd'hui encore, plusieurs maisons individuelles s'y bâtissent. A contrario, certains secteurs s'enfrichent et les fabriques encore présentes, le poulailler et un pigeonnier, se ruinent.

Emprise des vestiges du domaine de Savonnière

Cours d'eau

ORIENTATIONS PROPOSÉES :

Composition et persistances historiques
- Préserver les vestiges et la composition du parc d'origine.
- Interdire toutes constructions dans le domaine.
- Protéger cet ensemble remarquable de la division foncière.
- Protéger la clôture et les portails.
- Traiter la limite nord-ouest du domaine.
- Restaurer les fabriques, les maçonneries et les ponts.
- Assurer la bonne circulation de l'eau de la rivière.
- Envisager des programmes compatibles avec la spécificité des lieux (ex: ferme pédagogique en lien avec le conservatoire des meules et pavés).

Patrimoine végétal
- Effectuer un inventaire végétal dans le but de déterminer leur valeur patrimoniale.
- Effectuer un diagnostic phytosanitaire des arbres.
- Prévoir leur renouvellement.
- Opérer un dessouchage complet.

Allées
- Les rénover (privilégier le stabilisé).
- Soigner le dessin des courbes.

Rôle urbain
Considérer le domaine comme :
- Une transition entre le quartier gare et la campagne de la vallée de la Drouette.
- Un élément majeur de la trame arborée.
- Faire passer la piste cyclable intercommunale en limite nord-ouest du domaine.



1



2



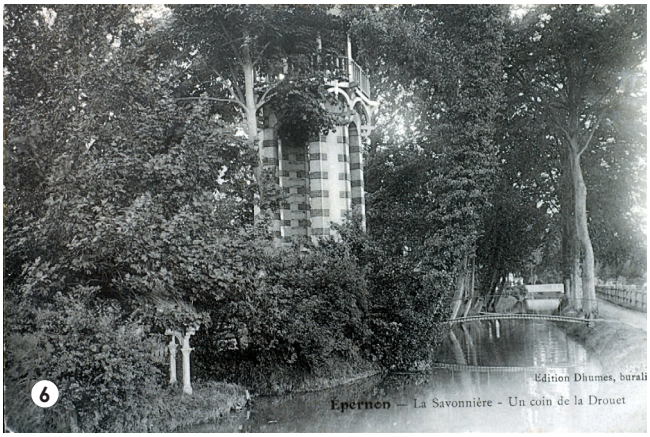
3



4



5



6

Ci dessus, cartes postales du début du XX^{e} siècle.
1 - La villa.
2 - Le trianon.
3 - Les communs.
4 - Passerelle sur la Drouette.
5 - Le lac.
6 - La tour belvédère.

Page de droite, cartes postales du début du XX^{e} siècle.
1 - La prairie.
2 - La basse-cour.
3 - La basse-cour.
4 - Les prairies.
5 - Le lavoir et la prise d'eau du moulin de Savonnière.
6 - L'écluse ou vanne de Savonnière.
7 - Le moulin de Savonnière.

PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR DES ENSEMBLES REMARQUABLES
METTRE EN VALEUR ET PROTÉGER DU MITAGE LE DOMAINE DE SAVONNIÈRE



























Ci-dessus
1 - Avaloir en pierre à Venise.
2 - Avaloir en pierre à Venise.
3 - Avaloir en pierre au Havre.
4 - Avaloir en pierre au Louvre.
5 - Rue à Poitiers.
6 - Planche d'essai au Havre.

Page de droite
1 - Mur de soutènement, contreforts et pavage de grès rue Saint-Jean.
2 - Pavés de grès rue Saint-Pierre.
3 - Trottoir en pavés de grès.
4 - Fil d'eau et passe-pied en pavés de grès.

MAINTENIR ET METTRE EN VALEUR LES ESPACES PUBLICS
HIÉRARCHISER ET METTRE EN VALEUR LE RÉSEAU VIAIRE ANCIEN DONT LES SENTES


1


2


3


4

ORIENTATIONS PROPOSÉES :

Principes généraux

Traiter les voies en cohérence avec l'époque de construction du bâti attenant.

- Revêtements en pierre
  Les conserver. Retrouver les surfaces de pierre probablement recouvertes d'enrobé. Favoriser les joints perméables (participent au développement durable en minimisant les besoins en assainissement, évite les remontées d'eau en façade par capillarité).
- Stationnement
  S'il doit y avoir du stationnement, l'installer en «Lincoln» (en long). L'interrompre devant les éléments de patrimoine et au droit des points de vue majeurs.
- Mobilier urbain
  Uniformiser le mobilier (design, couleur, matière). Privilégier le principe d'applique en façade lorsque la hauteur des façades s'y prête.
- Éléments dits techniques (tampons, avaloirs, panneaux, etc.)
  On les rendra aussi discrets que possible. Ils seront positionnés, orientés et dimensionnés en cohérence avec le calepinage. S'il doit y avoir des avaloirs, ils pourront être en pierre.
- Profil des voies
  - Dans le cas de voies étroites :
  Privilégier des trottoirs abaissés en pavés ayant une vue maximale de 2cm au-dessus du niveau de voirie afin de faciliter les déplacements des piétons. Privilégier un caniveau central pavé afin de structurer la voie.
  - Dans le cas d'axes commerçants :
  Privilégier les zones de rencontre (régies comme tel par le Code de la route) et une continuité de matériau et de niveau de façade à façade.

Méthode lors de la rénovation de voirie

- Réaliser des sondages de sol, dès le début des études de projet, afin de retrouver d'éventuelles surfaces empierrées recouvertes par l'enrobé et d'évaluer leur état.
- Concevoir du projet selon les résultats des sondages.
- Réaliser in situ une planche d'essai des revêtements de sol (et mobilier) de manière à juger en comparant avec les façades, les pierres existantes conservées, selon la lumière de la rue. La planche sera validée par les élus, l'ABF et le maître d'œuvre avant toute commande des matériaux.
- Maintenir, au cours du chantier, une partie de sol ancien servant de témoin à la reconstitution du pavage.


1


1

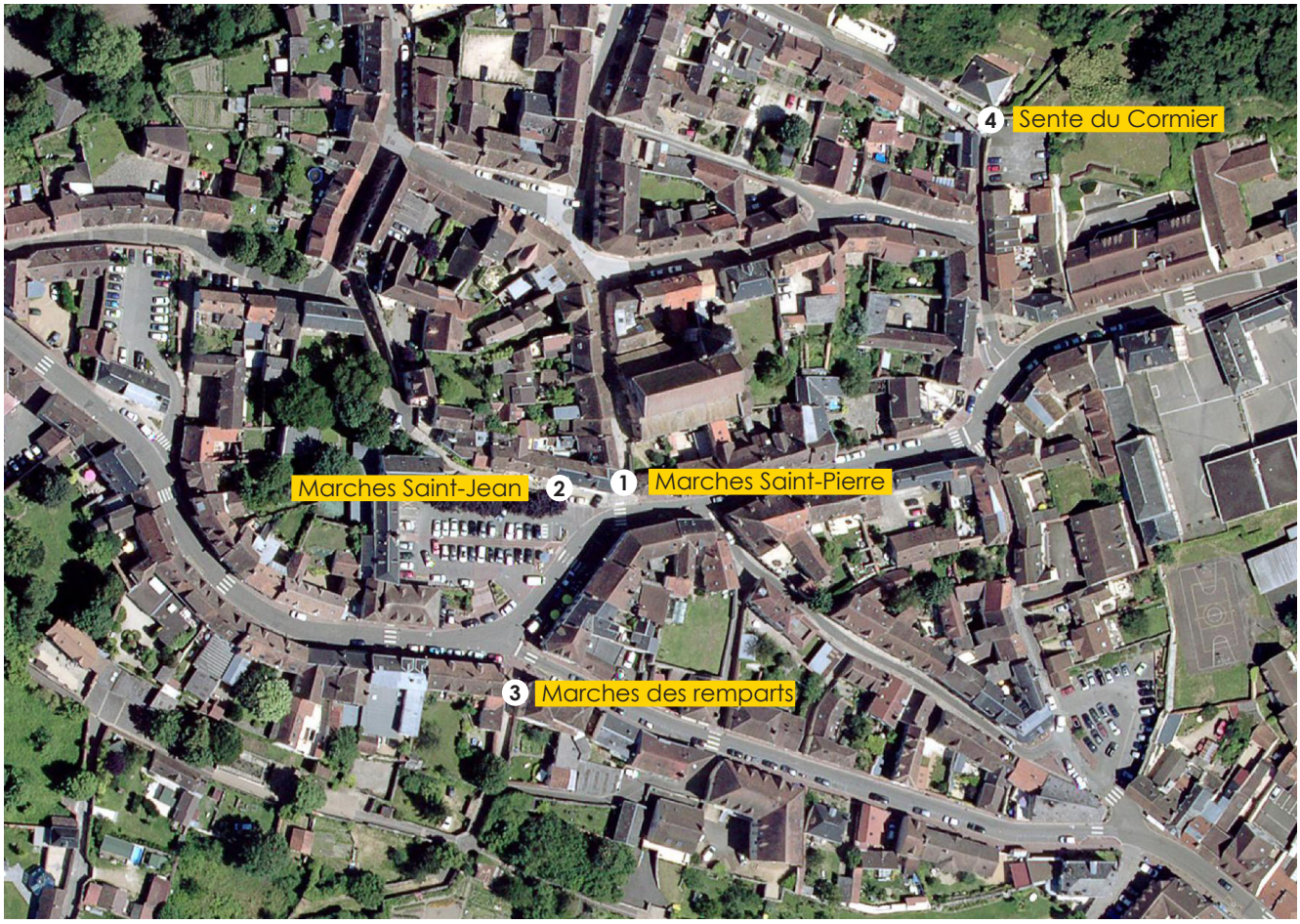

2


2


3


RUE
A LA PAILLE
4

MAINTENIR ET METTRE EN VALEUR LES ESPACES PUBLICS
REVALORISER CERTAINS ESPACES PUBLICS : LES ESCALIERS



Les escaliers, conséquence directe de l'implantation de la ville à flanc de coteau, sont nombreux et présents sous diverses formes. Identitaires, les escaliers Saint-Jean et Saint-Pierre ainsi que l'escalier reliant la rue Paul Painlevé à la ruelle des fontaines et le petit escalier qui termine la sente du Cormier, rue à la paille, méritent une protection et une mise en valeur particulière.

L'escalier Saint-Jean présente des marches très dégradées par le gel et l'usure. De nombreuses petites réparations au mortier, faites au coup par coup, sont également visibles. Les joints sont très gros et réalisés sans soin. Le limon coté mur de soutènement, ajout récent est également en ciment. Enfin, le couronnement de l'arase supérieure du mur de soutènement entre l'escalier et la place Aristide Briand est un simple enduit de ciment.

L'escalier Saint-Pierre est dans un état similaire.

ORIENTATIONS PROPOSÉES :

Ensemble des escaliers

- Protéger les escaliers identifiés au titre de l'AVAP.

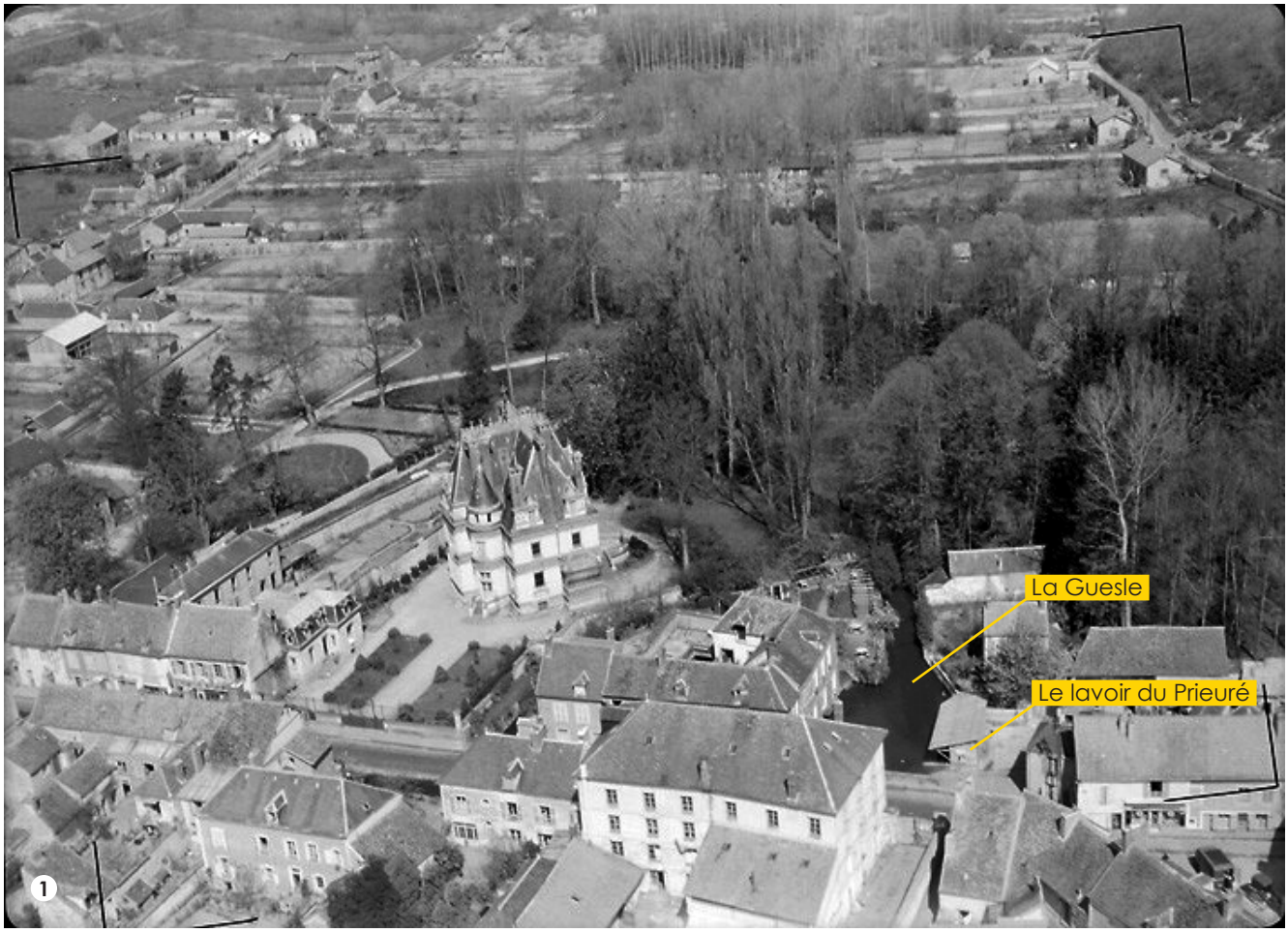
Marches Saint-Pierre

- Pose de marches et limons neufs en grès massif. Joints fins sans liant.

Marches Saint-Jean

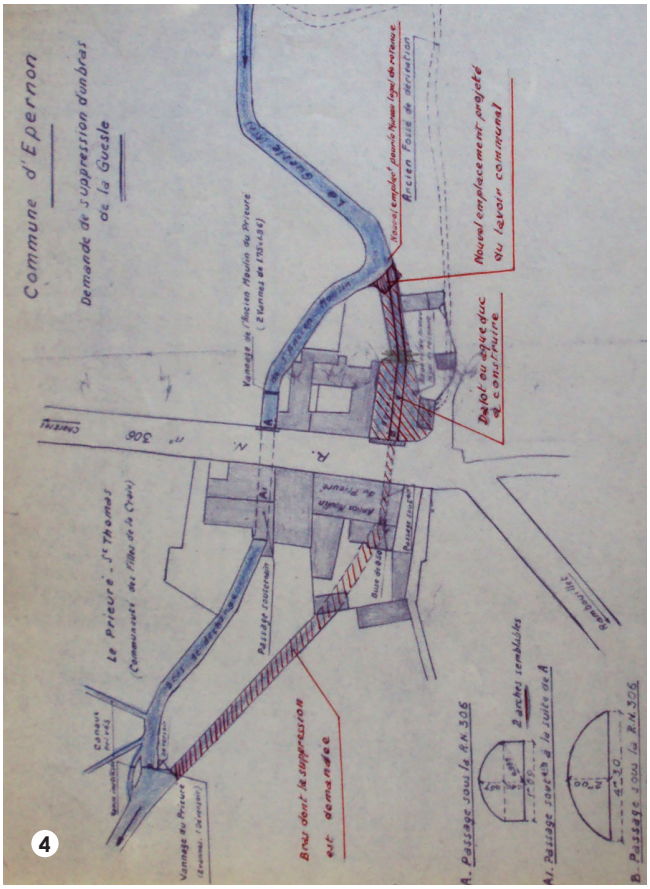
- Pose de marches neuves en grès massif. Joints fins sans liant.

1 - Marches Saint-Pierre
2 - Marches Saint-Jean
3 - Marches des remparts
4 - Marches au débouché de la sente du Cormier, rue à la paille


La Guesle
Le lavoir du Prieuré
1

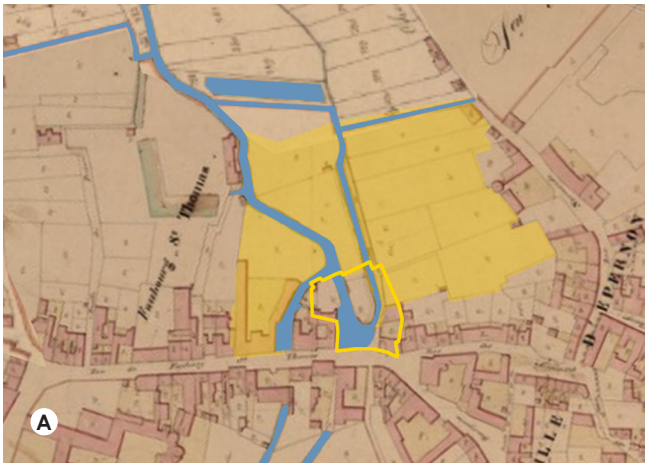

ÉPERNON (E.-et-L.). - Rue du Prieuré et Fabrique de Chaussons
La Guesle
PIRELLI
2

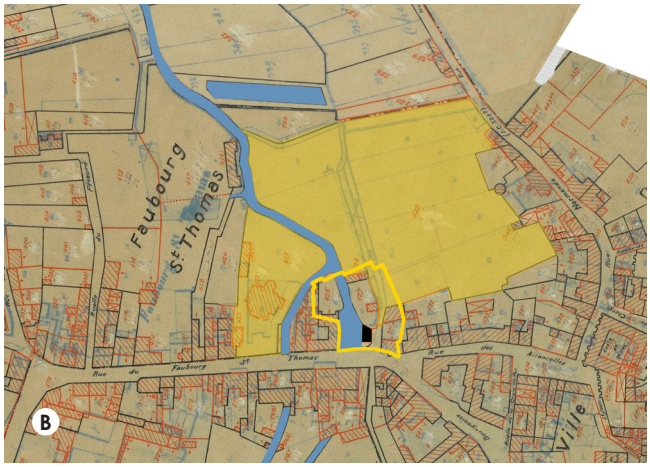

110 — EPERNON. Le Lavoir. ND Phot.
3


Commune d'Epernon
Demande de suppression d'ombrai
de la Guesle
Nouvel emplacement projeté
du lavoir communal
Le Prieuré (Communauté des Filles de la Croix)
Bief dont la suppression est demandée
4

MAINTENIR ET METTRE EN VALEUR LA HIÉRARCHIE DES ESPACES PUBLICS

REVALORISER CERTAINS ESPACES PUBLICS : RÉAMÉNAGER LA PLACE DU RAMPONNEAU









La place du Ramponneau ne possède actuellement aucune autre qualité urbaine et architecturale que celle de sa fonction, un parking. Cet espace résulte d'une succession de transformations sans rapport les unes avec les autres.
À cet endroit, la Guesle se divisait en plusieurs bras jusqu'en 1832 (A) — lit principal, bras de dérivation et bief qui servait au moulin du Prieuré.
Le domaine des Tourelles s'implante sur ces terres de fond de vallée à la fin du XIX^{e} siècle. On observe sur le cadastre de 1932 (B), la photographie aérienne de 1947 (C) mais aussi sur les vues obliques (1 et 2), que le réseau hydrographique diminue. Le lavoir apparaît sur le cadastre de 1932. Les cartes postales du début du XX^{e} siècle permettent de voir le lavoir (3) et l'eau border l'actuelle rue du Général Leclerc (4).
En 1955, un projet de busage d'un bras de la rivière est lancé. Il se concrétise dans les années qui suivent. Les années 60 voient également la construction du collège Michel Chasles sur la quasi totalité du parc du domaine des Tourelles.

Place du Ramponneau
Cours d'eau
Emprise supposée du domaine des Tourelles
Lavoir du Prieuré

N

ORIENTATIONS PROPOSÉES :

- Mener un projet de réaménagement de la place en portant une attention particulière à l'histoire du site.
- Mettre en œuvre un projet qui utilise et valorise les éléments historiques encore présents sur le site.
- Remettre à ciel ouvert tout ou partie du cours d'eau busé dans des emprises ayant un sens au regard de l'histoire du lieu.
- Retrouver l'esprit de nature des rives de la Guesle.
- Étendre cette démarche à l'intérieur de l'enceinte de la Mairie (rénover les ponceaux en ruine, permettre de voir la Guesle depuis le jardin, etc.).

1 - Vue oblique du domaine des Tourelles. 1952.
2 - Carte postale du début du XX^{e} siècle. Rue du Prieuré vue depuis le lavoir du Prieuré.
3 - Carte postale du début du XX^{e} siècle. Le lavoir du Prieuré.
4 - Plan accompagnant la demande de suppression d'un bras de la Guesle. 1955.

A - Cadastre napoléonien. 1832.
B - Cadastre. 1932.
C - Photographie aérienne. 1947. Hydrographie de 1932.
D - Photographie aérienne contemporaine. Hydrographie de 1932.

MAINTENIR ET METTRE EN VALEUR LES ESPACES PUBLICS
AMÉLIORER L'ACCESSIBILITÉ POUR TOUS AUX ESPACES PUBLICS

L'accessibilité de la ville aux personnes handicapées et aux personnes à mobilité réduite (PMR) est devenue une obligation. Au-delà de ces personnes, c'est l'ensemble de la population qui doit en bénéficier.

Épernon ne bénéficie pas d'une topographie qui favorise l'accessibilité des différents lieux publics. Il reste qu'à partir de la réflexion sur le handicap et l'accessibilité, il est possible de développer une vision globale sur la qualité de l'espace public de la ville tout en ayant une préoccupation patrimoniale sur ces espaces.

Valoriser les trottoirs

Valoriser un trottoir, c'est certes lui accorder une largeur suffisante et donner à tous le droit à la libre circulation, au confort et à la sécurité mais c'est aussi repenser un matériau de sol et l'intégration du mobilier urbain.

Une réflexion peut aussi être conjointement menée sur la fréquentation des lieux, la densité des flux et la vitesse de leur débit (sorties d'écoles par exemple), mais aussi sur les fonctions des activités riveraines empiétant sur l'espace public (étals, terrasses de café ou de restaurant).

ORIENTATIONS PROPOSÉES :

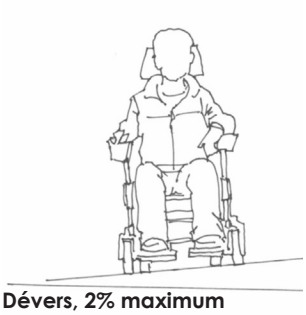
- Hiérarchiser le réseau de voies pour permettre des usages multiples (véhicules individuels, transports en commun, piétons, cyclistes).
- Maximiser l'espace dédié aux piétons.
- Penser le système viaire accessible comme une opportunité de valorisation de l'espace public et pas seulement comme une infrastructure technique réglementaire.



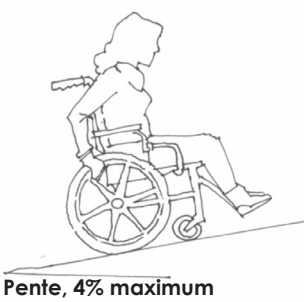
Exemple de traitement de l'espace public dans le centre. La largeur du trottoir est trop réduite, le ressaut trop haut. Le traitement de l'espace public peut aussi permettre d'améliorer l'accessibilité aux commerces



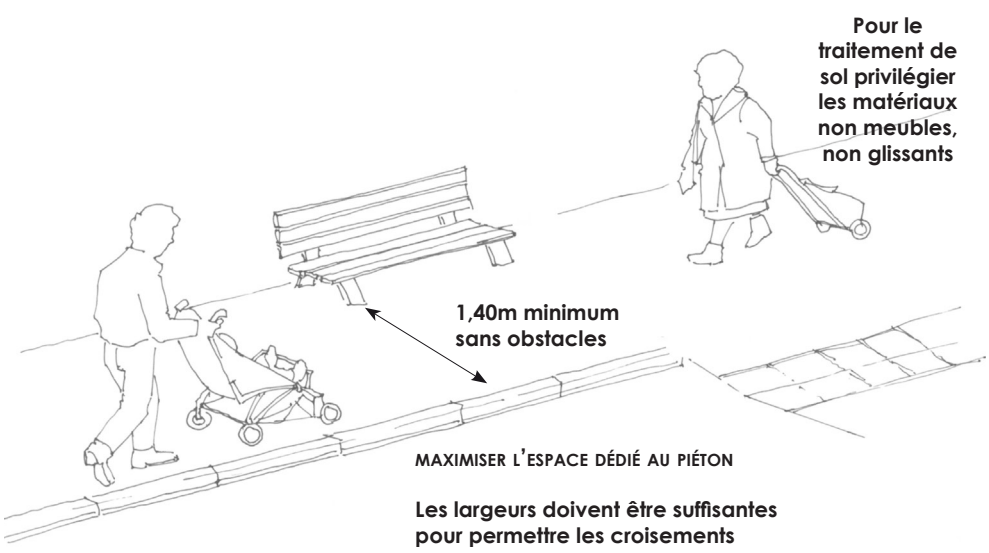
Un certain nombre d'équipements sont déjà en place pour faciliter l'accessibilité aux personnes handicapées. Il s'agit bien souvent d'ajouts successifs ou de dispositifs isolés. Ici une bande podotactile.



Dévers, 2% maximum



Pente, 4% maximum



Maximiser l'espace dédié au piéton

Les largeurs doivent être suffisantes pour permettre les croisements


1


1


2


3


4


5

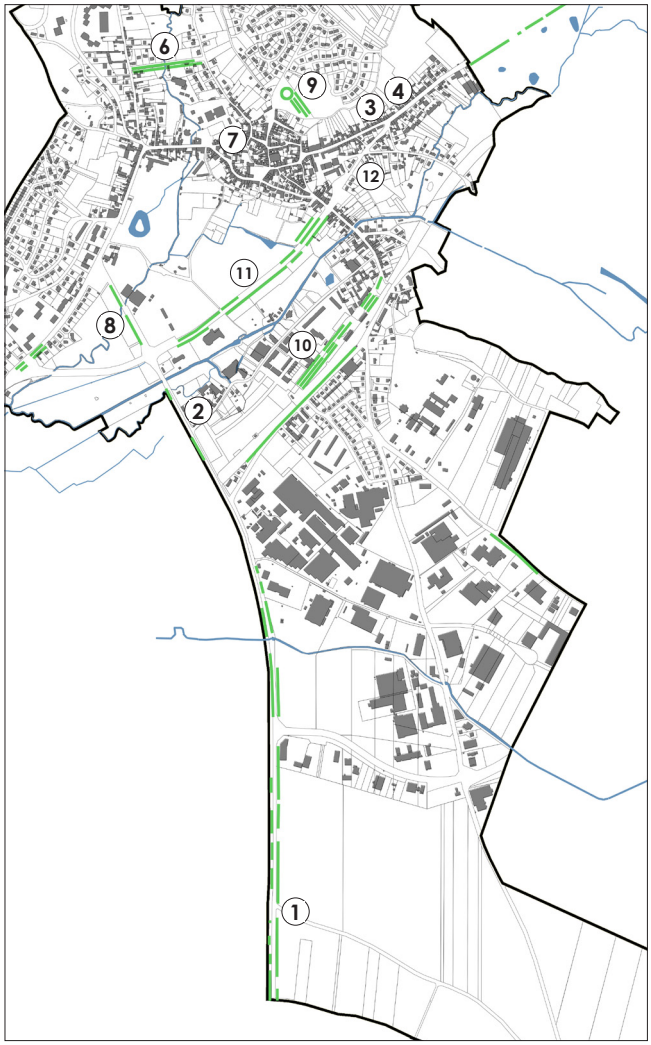

6

MAINTENIR ET METTRE EN VALEUR LES ESPACES PUBLICS
REVALORISER LES ESPACES PUBLICS PLANTÉS









ORIENTATIONS PROPOSÉES :

- Protéger les alignements repérés en 1, 2, 6, 9, 10 et 11.
- Compléter l'alignement de la route de Gallardon exception faite de la section le long du stade.
- Abattre les arbres, sans remplacement, et maintenir basse la haie le long du stade, route de Gallardon, afin de dégager les vue vers la ville ancienne depuis les prairies (8).
- Planter la rue neuve du sycomore (12) et replanter de façon continue la rue de la madeleine (4) afin d'obtenir un alignement continu.
- Conserver l'interruption de l'alignement de frênes avenue de la prairie. Elle ménage une fenêtre vers la ville ancienne.
- Ménager au pied des arbres une surface plantée (vivaces, herbe, etc.) la plus grande possible afin de permettre les échanges entre le sol et l'atmosphère (air, eau, etc.). Afin d'assurer la pérennité et le bon développement des platanes boulevard Chasles (5), des érables rue de la Madeleine (3) ou encore des tilleuls rue des Aironcelles, cette mesure s'applique également aux arbres existants.

1 - L'alignement d'érables le long de la route de Gallardon (RD28) qui a probablement remplacé l'ancien alignement de tilleuls.
2 - Vestiges de l'alignement de tilleuls de la RD28.
3 - Pied d'érable rue de la Madeleine.
4 - Les érables de rue de la Madeleine (RD906).
5 - L'alignement de platanes boulevard Chasles.
6 - L'alignement de platanes boulevard Chasles.
7 - Rue des Aironcelles.
8 - L'alignement de tilleuls route de Gallardon dans sa section le long du stade.

INTÉGRER LE DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LES AMÉNAGEMENTS URBAINS
RENFORCER LA PLACE DU VÉGÉTAL ET DE LA BIODIVERSITÉ

UNE VÉGÉTATION DIVERSIFIÉE

La défense d'une certaine biodiversité repose en grande partie sur les supports végétaux qui apportent, refuge, nourriture et permettent la reproduction et la nidification.

Les recherches récentes montrent la grande importance d'une diversité végétale tant du point de vue des espèces et des essences que du point de vue de la taille des sujets.

La juxtaposition de végétaux selon plusieurs strates végétales complémentaires constitue le meilleur moyen pour le maintien et le développement de la faune locale.



ORIENTATIONS PROPOSÉES :
- Préférer des plantes locales dites rustiques bien adaptées au milieu et à l'écosystème local.
- Établir plusieurs strates végétales complémentaires.
- Ne pas utiliser de produits pesticides ou herbicides qui sont la cause d'une grande partie de la pollution des sols et des eaux.

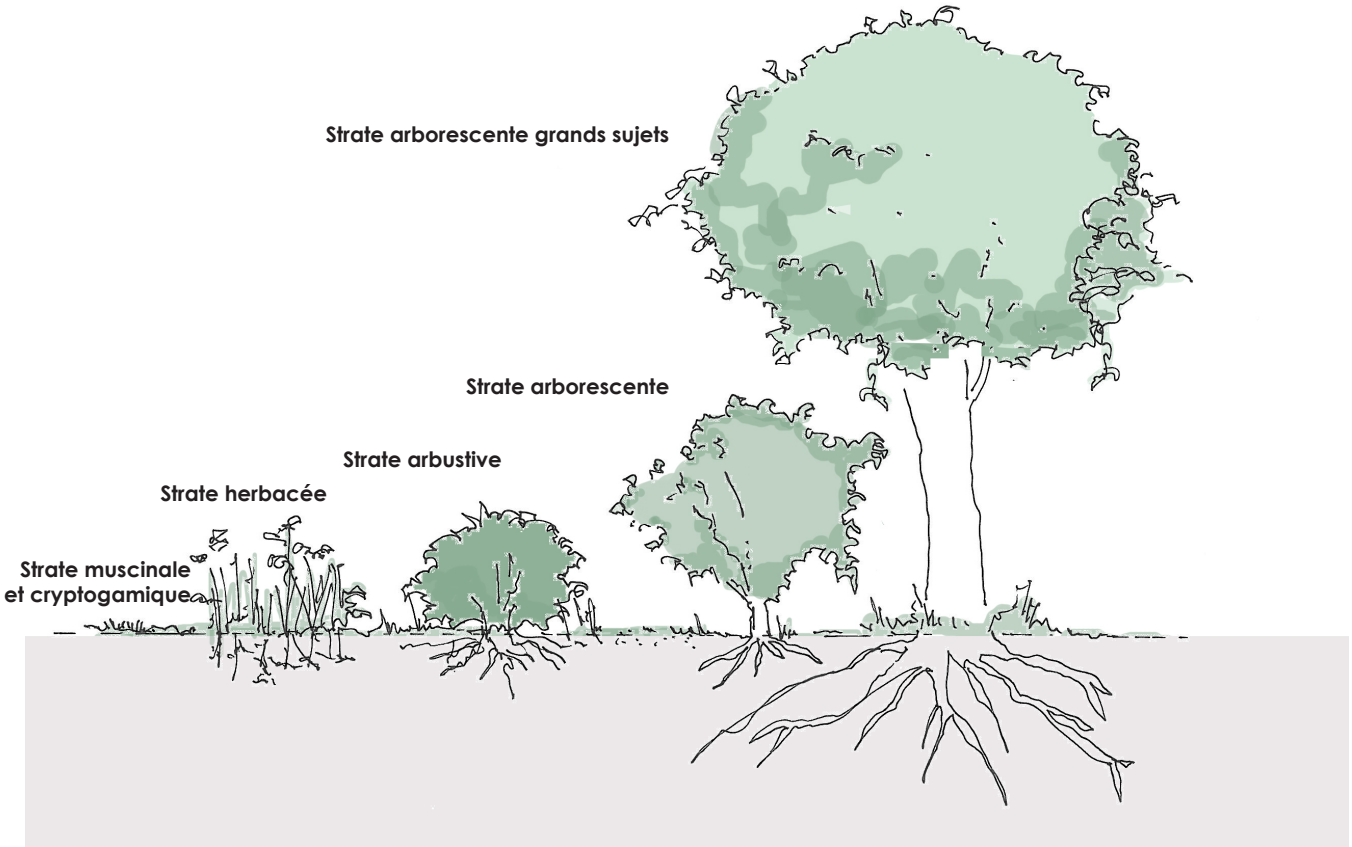


SCHÉMA DES DIFFÉRENTES STRATES VÉGÉTALES POUVANT SERVIR DE REFUGE POUR LA FAUNE LOCALE

INTÉGRER LE DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LES AMÉNAGEMENTS URBAINS
ADAPTER LA VILLE AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES

LIMITER LES ILOTS DE CHALEUR PAR LA PRÉSENCE DU VÉGÉTAL

La présence du végétal en cœur d'îlot a un impact important sur l'ambiance urbaine et sur son confort tout au long de l'année. Le végétal apporte des possibilités de rafraîchissement grâce à l'ombrage et l'évapotranspiration aux abords de la construction.

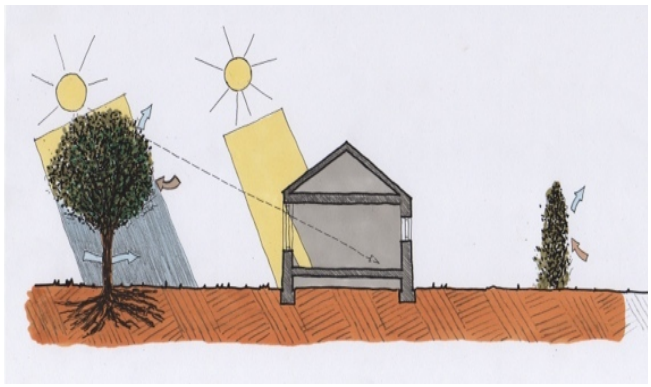
La qualité d'implantation et le choix d'essences adaptées peuvent fortement influer sur le confort d'habiter.

L'implantation des végétaux nécessite un bon compromis entre la hauteur, la distance d'implantation et l'adaptation de l'essence à l'environnement et aux sols.

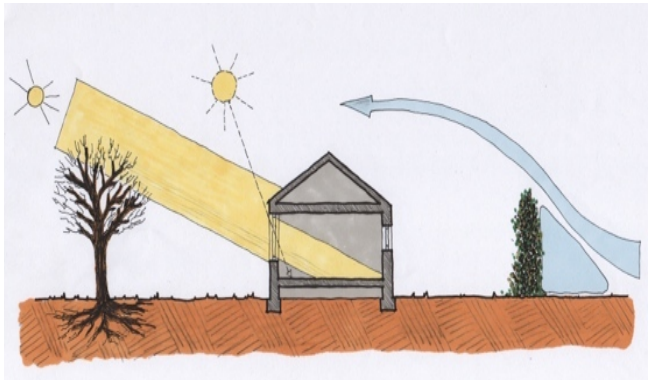
Ceci permet de bénéficier
- d'un ensoleillement suffisant dans l'habitation en hiver tout en limitant les surchauffes en été,
- d'un rafraîchissement efficace des abords et de l'habitation
- de plus d'évapotranspiration rafraîchissant l'air
- de la filtration des poussières

ORIENTATIONS PROPOSÉES :
- Promouvoir quand cela est possible la végétalisation en pleine terre des cours intérieures, voire en pots dans le cas de surfaces restreintes.
- Sensibiliser la population à l'importance du végétal dans la régulation des ambiances en cœur d'îlot tout en préservant l'ensoleillement des logements.





SITUATION D'ENSOLEILLEMENT EN ÉTÉ



SITUATION D'ENSOLEILLEMENT ET DE VENT EN HIVER

INTÉGRER LE DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LES AMÉNAGEMENTS URBAINS
LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS

FAVORISER LA PERMÉABILITÉ DES SOLS PAR L'EMPLOI DE REVÊTEMENTS NON ÉTANCHES

Les sols assurent des fonctions fondamentales : alimentation, filtre, biologie, matériau, support, etc.
Les sols enferment une très grande biodiversité et concentrent la majorité des espèces. Couvrir ou compacter un sol revient à le priver d'eau et à tuer toute vie souterraine.

A contrario, favoriser la perméabilité des sols
- Permet de réduire les remontées capillaires.
- Hydrate les sols et permet le maintien d'une vie dans les sols (maintien de l'écosystème).
- Réduit la saturation des réseaux publics d'évacuation , le lessivage des sols et la pollution des cours d'eau.

ORIENTATIONS PROPOSÉES :
- Privilégier la mise en œuvre et le maintient de sols percolants.



PAVÉ + JOINTS DE TERRE ET CHAUX

PERMÉABILITÉ = 30%



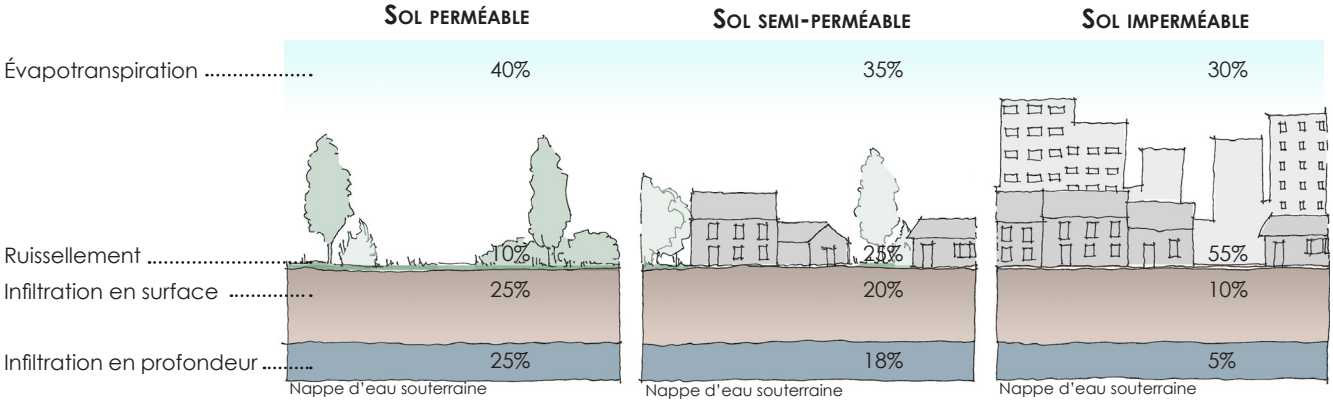
REVÊTEMENT DE TYPE EVERGREEN

PERMÉABILITÉ = 70%



TERRE + GRAVIER

PERMÉABILITÉ = 90%



INTÉGRER LE DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LES AMÉNAGEMENTS URBAINS
AMÉLIORER LA GESTION DE L'EAU, RESSOURCE NATURELLE

Améliorer la gestion de l'eau

La récupération et le stockage des eaux de pluies est une pratique ancienne ayant souvent été abandonnée lors du raccordement aux réseaux d'adduction d'eau. Il subsiste quelques uns des nombreux puits qui apparaissent sur le cadastre napoléonien du début du XIXe siècle.

Les puits ont pour intérêt d'apporter un équilibrage des nappes phréatiques et une réduction de la pression des remontées capillaires.

La récupération et le stockage des eaux de pluie présente aujourd'hui plusieurs avantages :
- une économie financière par une réduction de la facture d'eau destinée à l'arrosage et au lavage des sols,
- une rétention des eaux pluviales, réduisant les risques de saturation des réseaux publics et d'inondations,
- un recyclage local des eaux et l'économie d'un traitement par les stations d'épuration.

Maintenir en fonctionnement les puits, pompes, citernes permet de maintenir un petit patrimoine lié aux anciennes pratiques et usages liés à l'eau.

L'installation de systèmes pour le stockage des eaux de pluie peut être réalisé par la pose de citernes implantées dans le volume bâti ou sur les parties arrières de la parcelle (non visibles depuis l'espace public) ou bien par l'installation de citernes totalement enterrées.

ORIENTATIONS PROPOSÉES :
- Encourager la responsabilisation des habitants sur le problème de la gestion des eaux.
- Réutiliser les dispositifs anciens existants (puits et citernes anciens, lavoirs).
- Permettre l'installation de systèmes pour le stockage des eaux de pluie : citernes enterrées, citernes aériennes invisibles depuis l'espace public (sur l'arrière des parcelles ou implantées dans le volume bâti).



Puits ancien maçonné



Installation d'une citerne enterrée

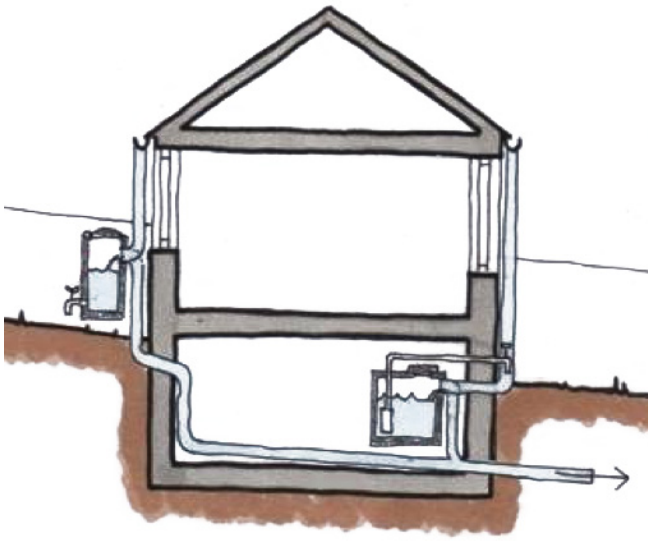


Schéma de principe d'installations de récupération et de stockage des eaux de pluies

INTÉGRER LE DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LES AMÉNAGEMENTS URBAINS
ADAPTER LE MATÉRIEL D'ÉCLAIRAGE URBAIN AUX ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

Limiter la pollution lumineuse en adaptant le matériel d'éclairage de l'espace public

L'éclairage artificiel nocturne est de plus en plus présent dans les paysages urbains, voire même ruraux. Les tendances récentes ont poussé à une augmentation de l'intensité lumineuse des éclairages avec de nombreuses conséquences énergétiques et environnementales.

Effets de la pollution lumineuse sur la facture énergétique

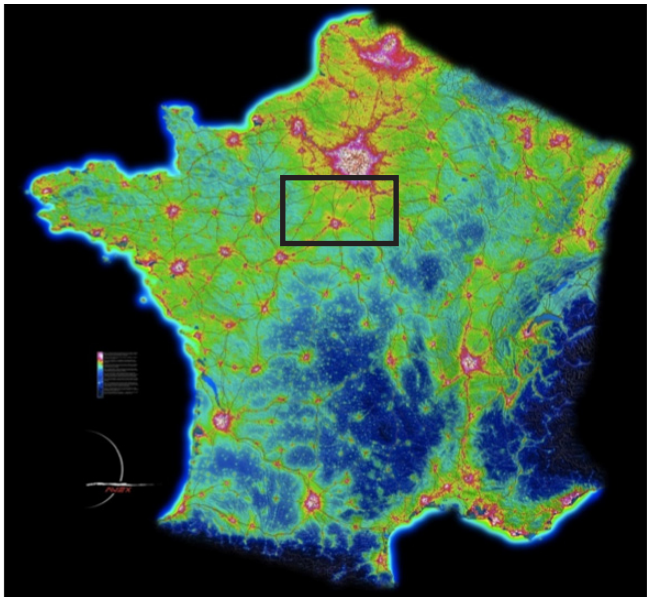
Vitrines, lampadaires, signalétiques, éclairage urbain, sont particulièrement énergivores et la facture pèse aussi bien sur la collectivité que sur l'environnement.
Ainsi, l'éclairage public pèse sur 40% de la facture moyenne d'électricité des villes. En revanche, son amélioration présente un retour sur investissement très rapide : entre 3 et 5 ans (contre 15 ans en moyenne pour l'isolation).

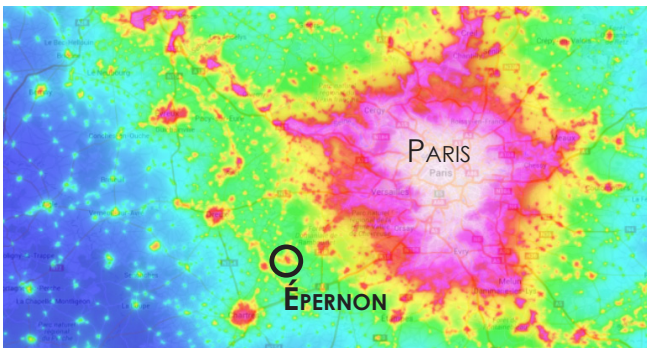
Effets de la pollution lumineuse sur la faune

Le trop forte intensité de l'éclairage perturbe également la vie et la reproduction des espèces animales avec des conséquences sur le maintien de la chaîne alimentaire naturelle. Pour les populations d'insectes nocturnes et pollinisateurs, par exemple, le «sur-éclairage» des espaces publics et naturels représente, après les pesticides, la première cause de mortalité.

ORIENTATIONS PROPOSÉES :

- Privilégier les éclairages n'émettant pas de flux lumineux vers le haut (vers les façades, les arbres ou le ciel).
- Adapter l'intensité de l'éclairage aux besoins réels de visibilité et de sécurité : la baisse d'intensité ou une extinction partielle voire totale peut être envisagée lorsqu'il y a peu d'usagers. Ainsi, les voies de circulation routière (autoroutes, RN et RD) en dehors des zones habitées peuvent ne pas être éclairées.
- Un revêtement clair des voies et des cheminements permet également de limiter la puissance d'éclairage.





Carte de France de la pollution lumineuse
(source : http://www.avex-asso.org)



Ancien matériel à proscrire en raison du flux lumineux dirigés vers le ciel



Nouveau matériel récemment installé, le flux lumineux est dirigé vers le sol

3- ENJEUX LIÉS AU BÂTI

PROPOSITIONS D'ORIENTATIONS

CONSERVER ET RESTAURER LE BÂTI

ENCOURAGER DES SOLUTIONS DE RESTAURATION ADAPTÉES POUR LES DIFFÉRENTS TYPES DE BÂTI ET MATÉRIAUX

Façades à pan de bois

Il s'agit d'un mode de construction ancien qui se perpétue jusqu'au XIX^{e} siècle. A certaines périodes, le pan de bois est recouvert d'un enduit mince à base de plâtre et de chaux afin de réduire les risques d'incendie mais aussi afin d'assurer la protection des bois.
Le pan de bois que l'on rencontre à Épernon est assez rustique. il est plus l'expression d'un système constructif que d'une volonté décorative.

Principe constructif

Compte tenu des remontées d'humidité, les soubassement ou le rez-de-chaussée sont généralement réalisés en moellon de pierre. L'ossature principale est composée de poutres et de poteaux de section importante associés à des contreventements assurant la rigidité de la structure. Une ossature secondaire, généralement verticale complète le dispositif et maintient un remplissage.

Pathologies particulières

C'est principalement l'humidité qui, offrant un milieu favorable aux champignons et insectes, est source de dégradation du bois. Certains pans de bois ont été enduits avec des revêtements étanches, ce qui provoque une dégradation importante des bois car l'humidité ne peut s'évaporer.

Principes de restauration

Un diagnostic est nécessaire afin de :
- déterminer si la structure était conçue pour rester apparente (finition, régularité des bois, etc.),
- évaluer l'état général et celui de chaque élément, particulièrement aux extrémités, là où il y a une liaison et une exposition aux intempéries.

Pour entreprendre la restauration d'un pan de bois il est préférable de faire appel à un professionnel, charpentier spécialiste de la construction traditionnelle.

Si le bois est laissé apparent, on opte pour un traitement à l'huile de lin teintée avec pigments naturels, ou peinture à l'huile. Si il est attaquée en surface, il faut purger et traiter (insecticide et antifongique). Si l'extrémité d'un élément ne peut plus assurer un bon maintien de l'assemblage, il y a lieu de le remplacer sur toute sa longueur. L'intervention respecte alors la trame de l'ossature ancienne, l'essence des bois d'origine et les modes d'assemblage traditionnels.

Pour les pans de bois destinés à être cachés, on s'oriente vers la mise en œuvre d'un enduit de finition respirant, posé sur lattis recouvrant totalement la structure.

Dans tous les deux cas, les pièces d'encorbellement en bois sont mises à nu et non pas coffrées.

Le remplissage est réalisé en fonction des dispositions anciennes observées (plâtras, torchis, briques, moellons) et enduit. Leur nu correspond à celui des bois de charpente.





Maisons de ville à pan de bois.



Richesse des décors sculptés sur les éléments structuraux

ORIENTATIONS PROPOSÉES :

- Encourager la mise à jour, la restauration, voire la restitution, des architectures anciennes à pan de bois à partir des connaissances et l'analyse fine des indices subsistant (pièces d'encorbellement, charpente à pignon sur rue, etc.).

CONSERVER ET RESTAURER LE BÂTI

ENCOURAGER DES SOLUTIONS DE RESTAURATION ADAPTÉES POUR LES DIFFÉRENTS TYPES DE BÂTI ET MATÉRIAUX

FAÇADES EN MAÇONNERIE ENDUITE

L'architecture ancienne d'Épernon est de façon générale une architecture d'enduit. L'irrégularité des parements de moellon appelle la mise en œuvre d'un enduit couvrant ou «à pierre vue».

Principe constructif

L'enduit constitue l'épiderme de protection destiné à assurer l'étanchéité du mur et à lui donner son esthétique. Les enduits sont traditionnellement réalisés à la chaux et accompagnent une modénature de pierre. Ils présentent facilement une jolie teinte rosée. Au cours du XIXe siècle, les enduits à base de plâtre dits bâtards se généralisent. La modénature est alors elle aussi réalisée en plâtre.

Les enduits à pierre vue correspondaient initialement à une recherche d'économie de matière plus qu'à une recherche esthétique. Les parties enduites se limitent aux parties en creux entre les moellons et elles sont plus ou moins couvrantes.
A la fin du XIXe et début du XXe siècle, ces enduits s'enrichissent d'un effet décoratif avec le rocaillage. Lié à l'emploi de pierre meulière, il consiste en la réalisation d'un jointoiement de chaux coloré par de la brique pilée dans lequel sont insérés des fragments de meulière, silex ou mâchefer.

Pathologies particulières

L'enduit et la finition peuvent présenter différents types de désordres liés à un défaut de mise en œuvre, au vieillissement de l'enduit ou à des pathologies plus graves comme la répercussion de désordres structurels.

Principes de restauration

Pour des raisons esthétiques et de tenue dans le temps, les façades présentant des enduits faïencés, fissurés, cloqués, soufflés sur plus de 40% de la surface doivent être piochées en totalité. L'enduit est réalisé suivant les dispositions en place soit en plâtre gros, de finition serrée et lissée, soit en chaux naturelle de finition talochée ou brossée. Dans le cas de reprises de fissures, il est important de vérifier si la fissure évolue. Si elle est stable, un piquage partiel (sur 15 cm de part et d'autre), un nettoyage puis un bouchage à l'aide d'un mortier de chaux naturelle est envisageable.

Un enduit pelliculaire ou badigeon de chaux est utilisé pour protéger et homogénéiser la façade en cas de reprise partielle sur les enduits à la chaux.
La coloration de l'enduit est déclinée suivant l'adjonction de sables de carrière ou de rivière, de sablons ou de pigments naturels.

Les enduits à la chaux à pierre vue qui laissent affleurer la tête des moellons sont réalisés avec des sables grossiers teintés dans la masse. La finition est brossée.







Maisons de ville dont les façades présentes différents types d'enduits

ORIENTATIONS PROPOSÉES :

- Encourager la restauration des enduits en respectant les spécificités d'origine : constitution, grain, couleur, etc.

CONSERVER ET RESTAURER LE BÂTI

ENCOURAGER DES SOLUTIONS DE RESTAURATION ADAPTÉES POUR LES DIFFÉRENTS TYPES DE BÂTI ET MATÉRIAUX

FAÇADES EN PIERRE DE TAILLE

La maçonnerie en pierre de taille était réservée aux édifices majeurs (église, pressoirs, etc.). Sur les bâtiment à usage d'habitation, le traitement en pierre de taille ne peut concerner qu'une partie : soubassement, rez-de-chaussée, éléments structurels comme les angles, les encadrements de baies.

Principe constructif

La «pierre de taille» désigne un bloc de pierre dont toutes les faces sont régulières. Elle est utilisée pour l'ensemble de la façade ou uniquement pour les éléments structurants (encadrements, linteaux, chaînes d'angle…) en association avec d'autres matériaux.

Les joints, selon l'époque du bâti, peuvent présenter diverses finitions : à fleur, en creux, en ruban.

Pathologies particulières

Les pierres de taille présentent des pathologies spécifiques dues à des agressions physiques, chimiques et biologiques. Les joints de mortier des murs de pierres sont vulnérables aux intempéries et notamment à l'eau. L'utilisation des mortiers au ciment ou à la chaux artificielle, trop durs et insuffisamment poreux, provoquent la dégradation de la pierre.

Principes de restauration

La restauration de la maçonnerie en pierre de taille s'effectue par relancis, c'est à dire par suppression des pierres dégradées, rebouchage des cavités avec insertion de blocs de maçonneries neuves. Le type de pierre existante est respecté et on privilégie les pierres issues des carrières locales.

Lorsque la maçonnerie doit faire l'objet d'un rejointoiement, le dégarnissage des joints s'effectue avec soin pour éviter les épaufrures de la pierre.

Pour les opérations de nettoyage, on utilise des procédés à base de nébulisation d'eau claire à très basse pression ou par des savons nettoyants à PH neutre tout en respectant la couche de calcin naturel de la pierre. Les procédés abrasifs comme l'hydro-gommage (sable+eau) sont exécutés par des entreprises spécialisées et à évaluer au cas par cas selon la nature de la pierre et le diagnostic sanitaire. On ne dépasse pas des pressions supérieures à 3 bars. Pour les lucarnes, les corniches et toute partie sculptée, privilégier des méthodes de nettoyage non abrasives, savons et/ou cataplasmes d'argile.





Edifices et murs en pierre de taille

ORIENTATIONS PROPOSÉES :

- Préconiser des interventions adaptées à la pierre : parement et joints.
- Empêcher la mise en oeuvre de procédés inadaptés : peinture, revêtement plastique.

PRÉSERVER LES QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES DU BÂTI
PROMOUVOIR LES QUALITÉS INTRINSÈQUES DU BÂTI ANCIEN

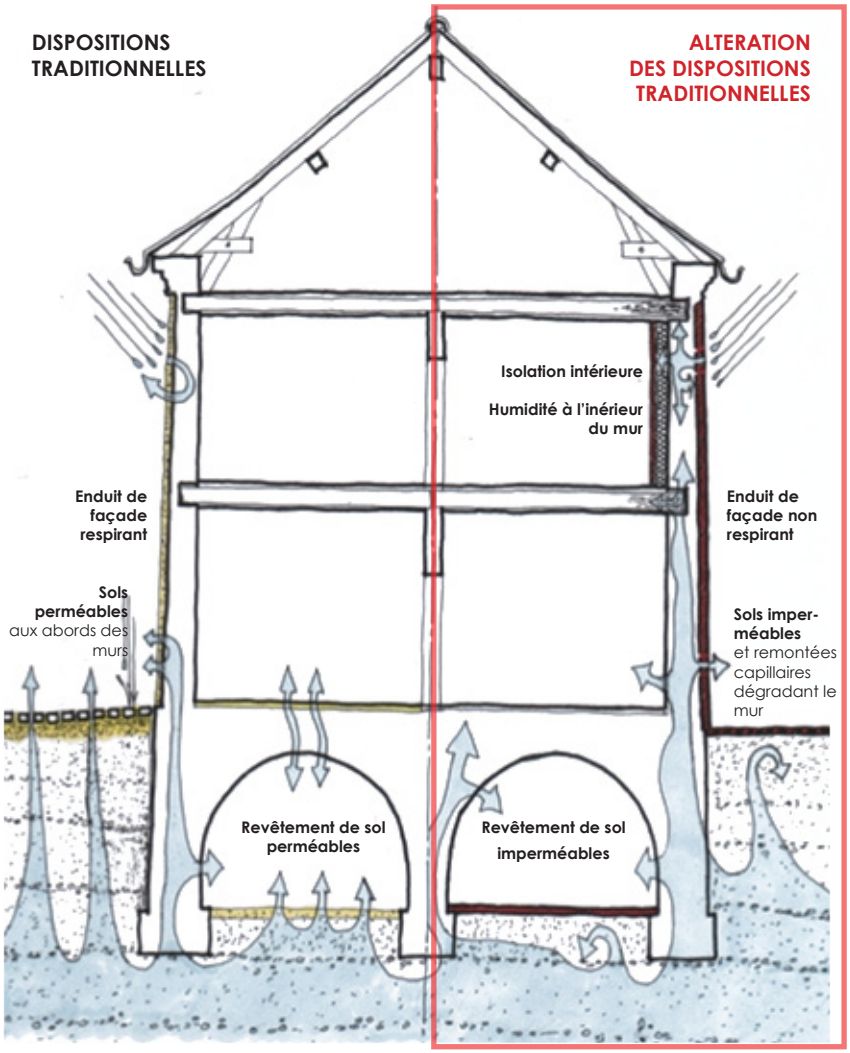
Un bâti permettant les échanges avec son environnement

Les constructions anciennes, à l'inverse des bâtiments plus récents, sont conçus sur le principe d'un maintien des échanges entre la construction et son environnement proche.

Une évaporation des eaux toujours possible

Pour de multiples raisons, l'eau peut être amenée à pénétrer dans les murs. Les murs traditionnels permettent de laisser s'évaporer l'humidité grâce à l'existence de matériaux non étanches, laissant passer la vapeur d'eau à travers les parois.
Le traitement des pieds des façades était conçu à l'origine pour drainer les eaux de pluie tout en laissant une certaine perméabilité aux sols pour une évaporation continue des eaux souterraines (traitements en terre battue ou à revers pavés aux abords des constructions).

ORIENTATIONS PROPOSÉES :
- Encourager l'emploi de matériaux et de mises en oeuvre traditionnels.
- Sensibiliser aux conséquences de l'étanchéification des sols et parois : augmentation de la pression de l'eau dans les maçonneries pouvant entraîner des dégradations irréversibles.



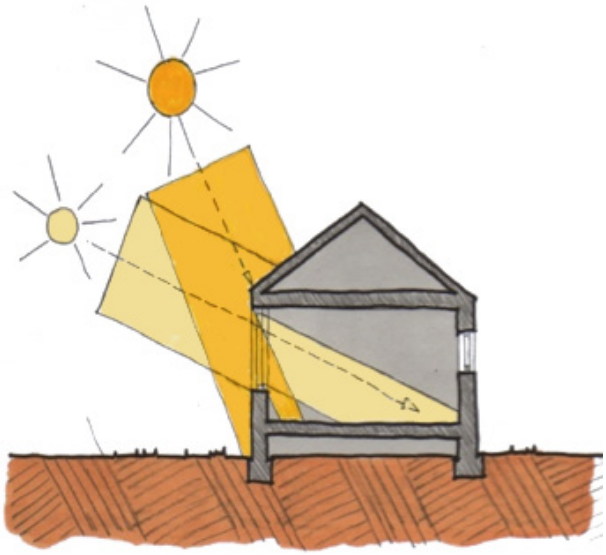
L'énergie solaire passive captée par les fenêtres

L'énergie solaire est une source d'énergie gratuite et inépuisable. Cette source d'énergie peut réduire significativement les consommations liées au chauffage en hiver et en mi saison.

On désigne par dispositifs solaires passifs l'ensemble des baies, verrières, serres, vérandas permettant de capter le rayonnement solaire par effet de serre et de réduire les fuites de chaleur du bâtiment.

Les ouvertures sur les façades orientées au Sud apportent un gain énergétique non négligeable permettant une réduction des consommations d'énergie en mi saison.
Des protections solaires amovibles et une bonne ventilation sont néanmoins nécessaires pour éviter les surchauffes en été.

ORIENTATIONS PROPOSÉES :
- Proscrire l'épaississement des profilés des menuiseries afin de maintenir les clairs de jour existants.



En hiver , pour une façade orientée au sud, sans masque, le soleil pénètre profondément dans la construction et peut diviser par 2 la consommation d'énergie pour le chauffage

PRÉSERVER LES QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES DU BÂTI
AMÉLIORER THERMIQUEMENT ET MAINTENIR LA QUALITÉ ARCHITECTURALE: LES MENUISERIES

L'amélioration thermique des menuiseries

Pour certains immeubles, les menuiseries représentent avec l'isolation de la toiture le principal levier d'amélioration thermique de l'enveloppe.

Certaines menuiseries, fenêtres, volets ou équipements annexes présentent une forte valeur patrimoniale et participent ainsi à la valeur architecturale des façades.

Ces éléments indissociables de la façade doivent être maintenus.

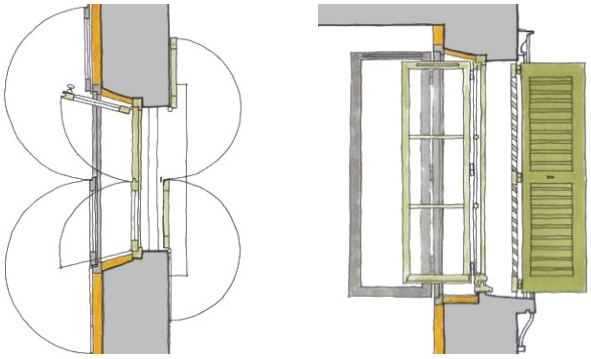
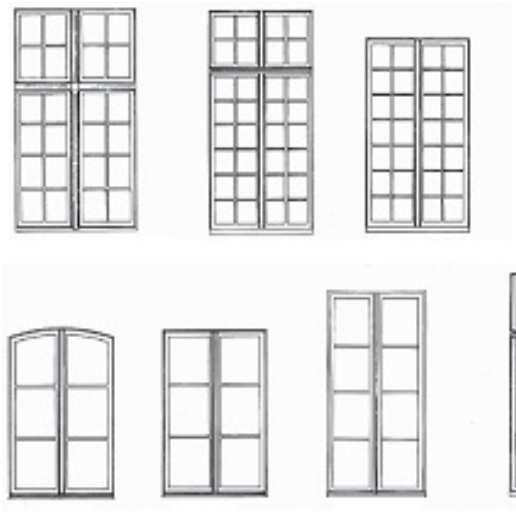


Schéma de principe d'une double fenêtre en coupe et en plan



Double fenêtre d'une maison d'Épernon

ORIENTATIONS PROPOSÉES :
- Reconnaître les menuiseries anciennes de valeur comme un élément architectural indissociable de l'architecture et comme étant à préserver.
- Privilégier la restauration des éléments menuisés à leur remplacement.
- En cas d'impossibilité, remplacer à l'identique les éléments présentant une valeur architecturale, possibilité d'améliorer thermiquement les fenêtres par la pose d'une double fenêtre intérieure avec maintien de la ventilation.
- Proscrire le PVC.



Menuiseries en bois
Le partitionnement du vitrage évoluant selon les époques







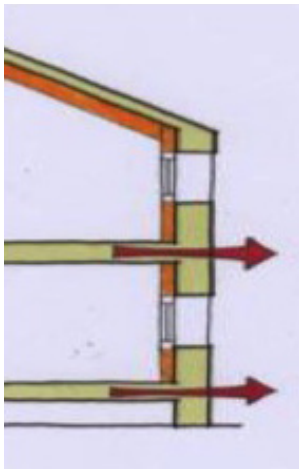
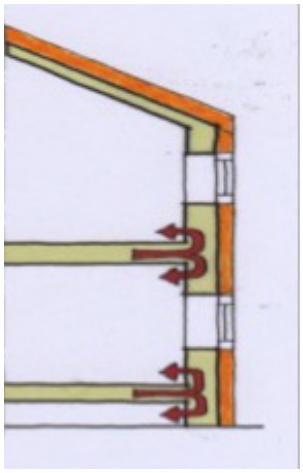
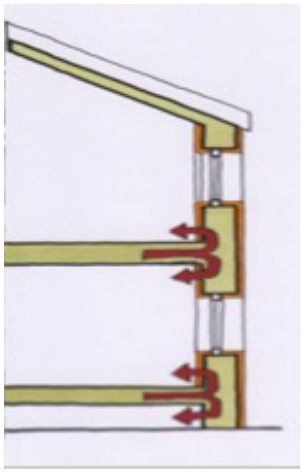


Diversité des menuiseries anciennes

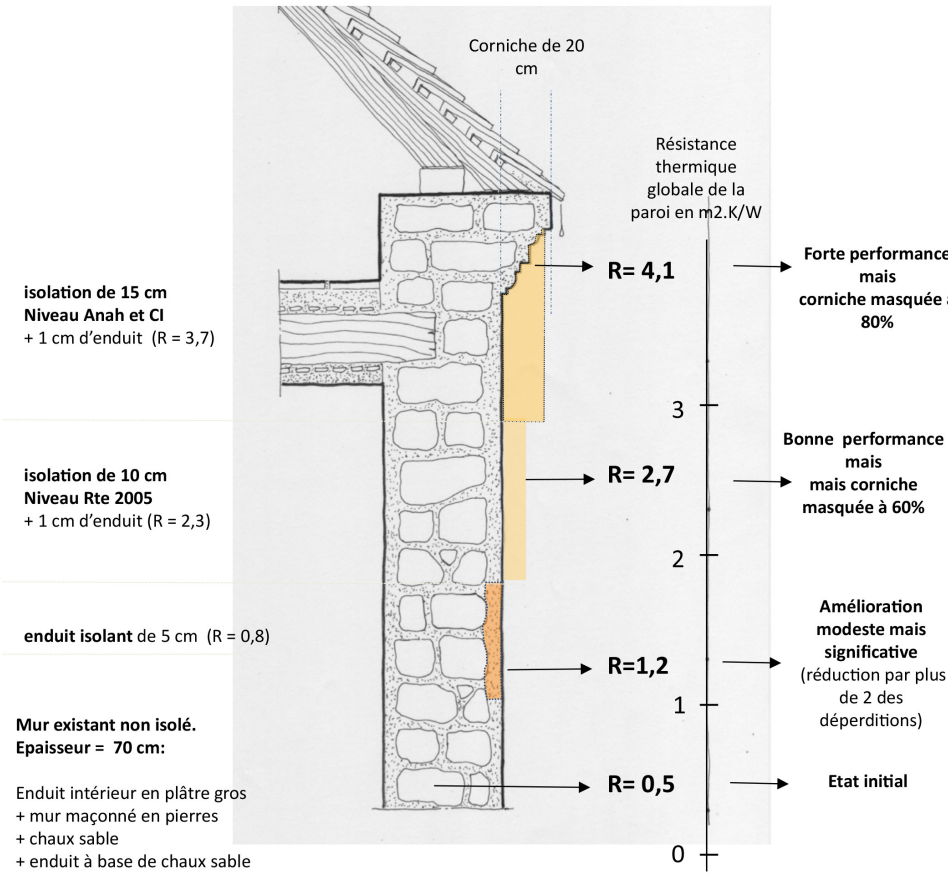
PRÉSERVER LES QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES DU BÂTI
AMÉLIORER THERMIQUEMENT ET MAINTENIR LA QUALITÉ ARCHITECTURALE : LES FAÇADES

LES 3 PRINCIPALES SOLUTIONS POUR L'ISOLATION DES PAROIS

- L'isolation thermique intérieure (ITI)
- L'isolation thermique extérieure (ITE)
- Les enduits isolants de «correction thermique»

	ISOLATION THERMIQUE INTÉRIEURE (ITI)	ISOLATION THERMIQUE EXTÉRIEURE (ITE)	ENDUITS ISOLANTS « CORRECTION THERMIQUE »
Techniques existantes			
Application recommandée	- Façades ornementées - Maçonneries apparentes - Présence de balcons, marquises, consoles de charpentes, etc. - Intérieurs non ornementés	- Façades enduites - Volumes simples - Nombre réduit de balcons	- Façades enduites - Ornementations réduites (extérieures ou intérieures) - Balcons, marquises, consoles de charpentes, etc.

IMPACT VISUEL DES DIFFÉRENTES SOLUTIONS D'ISOLATIONS THERMIQUES EXTÉRIEURES (ITE)



PRÉSERVER LES QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES DU BÂTI

ACCOMPAGNER L'AMÉLIORATION DU CONFORT ET LA RÉDUCTION ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS SANS DÉGRADER LA QUALITÉ ESTHÉTIQUE DES CONSTRUCTIONS

L'isolation thermique des façades

Le diagnostic réalisé sur l'ensemble du territoire de la ville montre qu'une grande partie des façades présente des ornementations intéressantes ou sont construites à partir de matériaux nobles (briques, pierres appareillées, etc.) devant rester apparents.
Pour préserver la valeur architecturale et historique du bâti, il est proposé de ne pas autoriser le recouvrement des types suivants par une Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) :



Façades en matériaux destinés a rester apparents ou enduites avec décor

Rendre possible une amélioration thermique de certaines façades

Dans le cas de constructions d'architecture simple ou de façades latérales et pignons enduits non ornementés, une isolation thermique par l'extérieur pourrait être envisagée :



Façades enduites sans décor

ORIENTATIONS PROPOSÉES :

- Proscrire toute ITE sur les façades présentant des matériaux destinés à rester apparents ou enduites avec décor.
- Proposer des solutions alternatives : Isolation thermique intérieure (ITI) compatible avec les maçonneries anciennes (en l'absence de décors), enduits isolants intérieurs perspirants (en cas d'absence de décors intérieurs).
- Permettre une isolation thermique extérieure (ITE) sur ces types de façade sous réserve d'adapter les techniques d'isolation thermique aux caractéristiques constructives du bâti.
- Utiliser des matériaux isolants adaptés et compatibles avec les matériaux du bâti ancien.
- Obtenir, en cas de mitoyenneté, une autorisation d'empiétement sur le fond voisin.

PRÉSERVER ET ENTRETENIR LES MURS ET LES CLÔTURES
PRÉSERVER LES QUALITÉS ARCHITECTURALES

Le paysage urbain d'Épernon est marqué par la présence d'un certain nombre de murs de clôture en maçonneries enduites ou à pierres vues, plus rarement en brique.

Ces ouvrages viennent établir une continuité urbaine lorsque le bâti n'est pas implanté à l'alignement sur rue. Dans le centre ancien, ce cas de figure est rare le long des voies principales construite sur tout leur linéaire. Par contre, dans les rues transversales ou adjacentes de moindre importance et dans les faubourgs et hameaux ruraux, les murs constituent bien souvent l'élément dominant, délimitant l'espace public de l'espace privé.

Leur conservation est une des conditions de la sauvegarde d'une certaine qualité urbaine.





LES MURS HAUTS

Les murs pleins, hauts et continus sont constitués de maçonneries enduites ou non avec chaperon. Ils sont percés de portes pleines, voire interrompus par une porte charretière éventuellement surmontée d'un linteau.

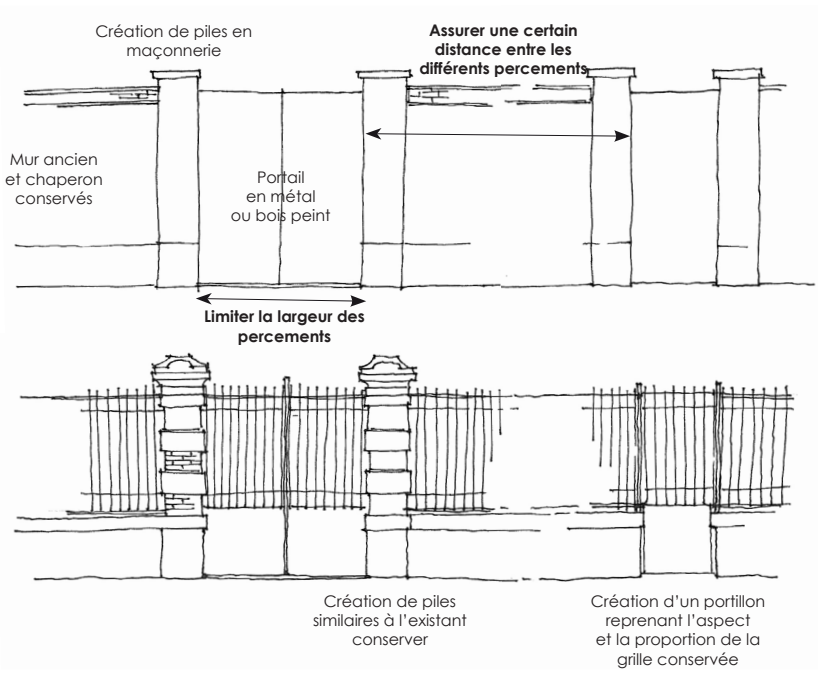
ORIENTATIONS PROPOSÉES :
- Conserver et protéger les clôtures repérées. Respecter leur disposition d'origine : mur haut ou mur bahut surmonté d'une grille
- Proposer des solutions de modification pour l'aménagement d'accès automobile par des percements limités en largeur et dans l'alignement de la clôture, et par la reprise des proportions, hauteur, aspect matériaux et teinte de la clôture existante conservée.
- Choisir des menuiseries en bois ou en métal de teintes sombres en harmonie avec les menuiseries du bâtiment principal

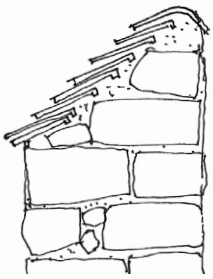


LES MURS BAHUT SURMONTÉS D'UNE GRILLE

Les murs bas maçonnés dits «bahuts» sont surmontés d'une grille ajourée ou semi ajourée qui permet des vues sur la façade principale du bâtiment. Les grilles peuvent être maintenues par des piles maçonnées soutenant également les portes et portails en fer forgé ou en bois.

PRINCIPES DE PERCEMENT DES MURS ANCIENS PLEINS OU MUR BAHUT





PRÉSERVER ET RESTAURER LES DISPOSITIONS ANCIENNES DE CHAPERON

PRÉSERVER ET ENTRETENIR LES MURS ET LES CLÔTURES
PRÉSERVER LES QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES

Les murs de clôture en maçonnerie lourde assurent plusieurs fonctions :

- écrans de protection contre les vents,

- régulateurs thermiques en toutes saisons (radiateurs en période froide, rafraîchissement par l'ombre l'été),

- supports pour une végétation composée de végétaux de différentes tailles : liquens, mousses, petits végétaux grimpants, arbres fruitiers, etc. Ces végétaux servent d'habitat et d'abri aux insectes, oiseaux et petits mammifères formant une chaîne garante d'une certaine biodiversité.

ORIENTATIONS PROPOSÉES :
- Encourager la conservation et la restauration des murs maçonnés anciens.
- En cas d'impossibilité ou de danger, obliger à une reconstruction à l'identique.







LE MUR CUMULE A PLUSIEURS FONCTIONS : PROTECTION PHYSIQUE ET CLIMATIQUE, SUPPORT AU DÉVELOPPEMENT DE LA VÉGÉTATION.

ACCOMPAGNER L'ÉVOLUTION ET L'AMÉLIORATION DU BÂTI

METTRE EN PLACE DES AMÉLIORATIONS ÉNERGÉTIQUES COMPATIBLES : L'ÉNERGIE SOLAIRE

Solutions utilisant l'énergie solaire (capteurs thermiques ou photovoltaïques)

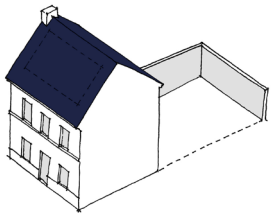
Dans une construction neuve, l'intégration de capteurs solaires peut se faire dès la conception du bâtiment afin de réunir des conditions favorables. Dans l'ancien, l'installation de capteurs solaires est beaucoup plus complexe car non prévue lors de la conception des bâtiments.

Ces projets se confrontent à de nombreuses contraintes : orientation, pente, surface et volumétrie souvent défavorables des couvertures, présence d'éléments tels que lucarnes, châssis de toiture, souches de cheminées, masques solaires liés à la forte densité du bâti, etc.

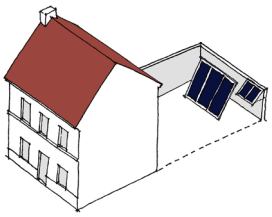
Des solutions sont possibles plus ou moins visibles depuis l'espace public. Selon les secteurs de la ville, ces solutions pourront être autorisées ou non..



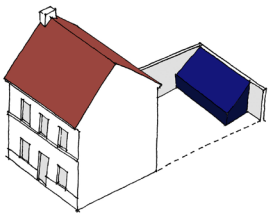
Installation sur une couverture d'un bâtiment ancien. Dispositif très visible depuis l'espace public.



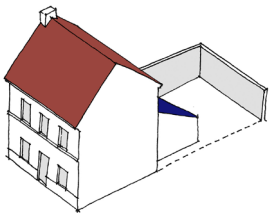
Invisible sous ardoise



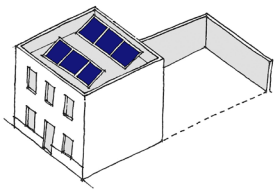
Au sol ou sur murs



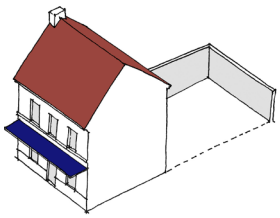
Sur appentis indépendant



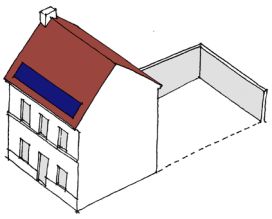
Sur extension arrière



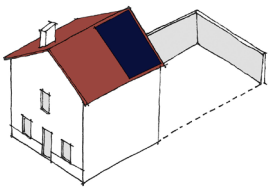
Derrière l'acrotère



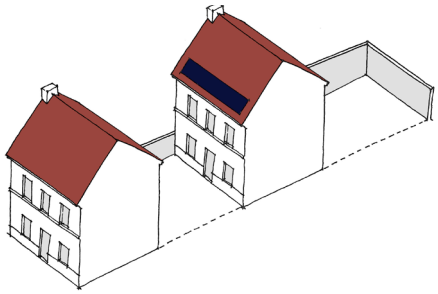
Sur auvent horizontal



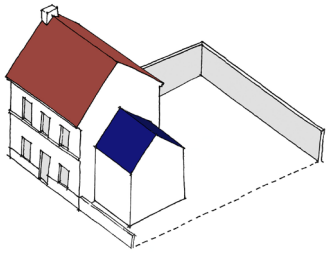
Encastré en partie basse de toiture (tiers inférieur)



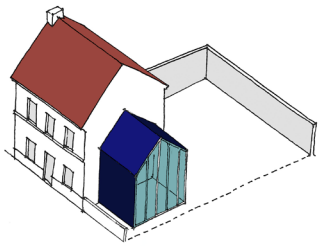
Encastré en partie arrière



Bâti en second rang



En toiture d'une extension



en toiture et façade d'une extension

ORIENTATIONS PROPOSÉES :

- Privilégier des solutions d'implantation présentant le plus faible impact visuel depuis l'espace public. Interdire certaines mises en œuvre sur les pans de toiture du centre ancien visibles depuis les différents points de vue remarquables.
- Orienter les projets vers des éléments légers, démontables permettant une totale réversibilité de l'installation.
- Privilégier les panneaux solaires encastrés dans le plan de la couverture, de finition mate et en cadres non réfléchissants ou intégrés dans des extensions neuves.

ACCOMPAGNER L'ÉVOLUTION ET L'AMÉLIORATION DU BÂTI
METTRE EN PLACE DES AMÉLIORATIONS ÉNERGÉTIQUES COMPATIBLES : LA GÉOTHERMIE, L'AÉROTHERMIE ET L'ÉNERGIE ÉOLIENNE

Solutions utilisant l'énergie géothermique ou aérothermique

Basée sur l'installation d'une pompe à chaleur, l'aérothermie consiste à puiser les calories présentes dans l'air extérieur. Les calories contenues dans l'air extérieur sont restituées par une pompe à chaleur.
Ces appareils sont pourvus d'échangeurs présentant généralement un volume important pouvant altérer l'aspect extérieur des bâtiments.

Le principal intérêt de cette technique réside dans la non nécessité d'une installation lourde de capteurs enterrés.

Le principal inconvénient est une performance plus faible du COP affiché par la plupart des pompes à chaleur qui culmine généralement à 3 pour une température extérieure de -7°C.



INSTALLATION DISCRÈTE POUR UNE POMPE À CHALEUR AIR / AIR SUR L'ARRIÈRE D'UNE FAÇADE, SUR COUR

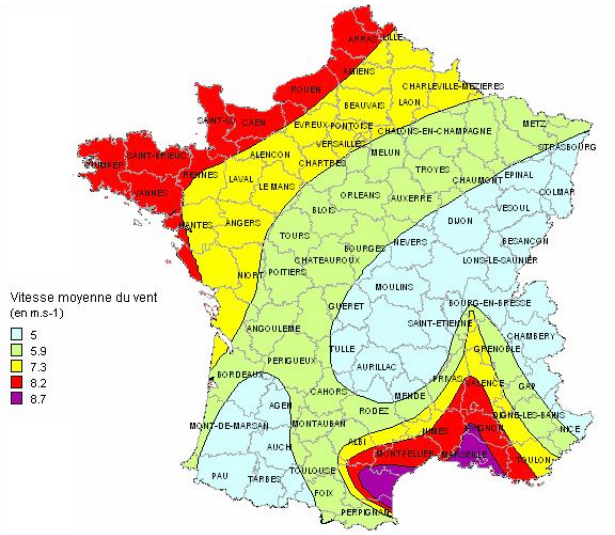
ORIENTATIONS PROPOSÉES :
- Privilégier les implantations au sol, en partie arrière de la parcelle.

Solutions utilisant l'énergie éolienne

L'installation d'éoliennes sur le territoire communal peut générer des nuisances sonores et peut avoir un impact visuel important pouvant altérer le paysage architectural et urbain.
D'autre part, l'installation d'une éolienne nécessite une étude préalable sur les conditions de vent sur le site afin de vérifier la pertinence du recours à cette technologie.

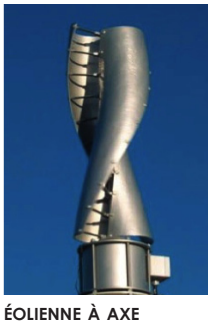
On distingue deux types d'appareils :
- les éoliennes à axe vertical
Proposition d'implantation sur mat ou sur souche de cheminée avec une hauteur limitée à 1m.
- les éoliennes à axe horizontal
Proposition d'implantation sur mât indépendant de la construction ou sur mât fixé à la façade arrière ou le pignon de la construction (sans dépasser la façade principale).

Hauteur totale de l'installation : inférieure à la partie la plus haute du bâtiment sans excéder 12m.



CARTE DE FRANCE DES VENTS MOYENS EN MÈTRE / SECONDE.
LA COMMUNE EST DANS UNE ZONE MOYENNEMENT VENTÉE (ENVIRON 6,5 M/S EN MOYENNE)

ORIENTATIONS PROPOSÉES :
- Limiter les installations d'éoliennes à 1 éolienne maximum par parcelle, indépendante du bâti.
- Limiter l'implantation à la partie arrière de la parcelle.
- Privilégier un choix d'appareils utilisant des couleurs mates et non réfléchissantes limitant l'effet stroboscopique.



ÉOLIENNE À AXE VERTICAL (TYPE SAVONIUS)



ÉOLIENNE À AXE HORIZONTAL
PRINCIPE D'IMPLANTATION ENVISAGEABLE : EN FOND DE PARCELLE ET LIMITÉE EN HAUTEUR

GARANTIR UNE QUALITÉ D'ENSEMBLE DES DEVANTURES COMMERCIALES
FAVORISER L'INSERTION DANS LE PAYSAGE URBAIN

La mise en valeur de l'espace public et l'amélioration du cadre de vie sont étroitement liées au traitement des fronts de rue.

Le long des voies, les alignements de façades dans lesquelles s'insèrent les vitrines commerciales créent un ordre continu dans lequel des jeux de lignes verticales et horizontales définissent une trame.

La plupart des rues commerçantes d'Épernon présente un dénivelé important. Dans ces rues le paysage est marqué par une succession des lignes verticales, la pente entraînant une rupture des continuités horizontales.

La densité commerciale est différente selon les rues. Certaines présentent un front continu ou quasi-continu de devantures commerciales. Au sein de ces rues, la composition des devantures entre elles influe sur l'harmonie du paysage urbain.



ORIENTATIONS PROPOSÉES :
- Encourager la composition des devantures entre elles : homogénéité dans les hauteurs des éléments horizontaux, dans les coloris et dans les matériaux.



LIGNES HORIZONTALES
Les lignes horizontales des rez-de-chaussée marquent en hauteur la limite des devantures commerciales.



LIMITES DE PARCELLES - LIGNES VERTICALES
Les lignes verticales du parcellaire rythment le paysage de la rue.
Les devantures commerciales ne doivent pas gommer les limites de mitoyenneté entre les immeubles et s'implanter «à cheval» sur deux façades.
Lorsqu'une activité commerciale s'étend sur plusieurs immeubles, la devanture sera interrompue dans l'axe des murs mitoyens afin d'exprimer en façade le découpage parcellaire.

GARANTIR UNE QUALITÉ D'ENSEMBLE DES DEVANTURES COMMERCIALES
COMPOSER LA DEVANTURE AVEC L'IMMEUBLE

Il est important que l'aménagement des devantures commerciales, notamment dans le centre, se fasse dans le respect de l'immeuble dans lequel il s'insère. Cela exige quelques principes de composition et d'implantation.

Dans les espaces dégagés (place, croisement de rue...), le recul qui peut être pris par rapport au bâti permet d'appréhender les façades des immeubles dans leur ensemble, l'intégration de la devanture est d'autant plus importante.



Extrait de la charte. Dessin expliquant les différents principes de composition d'une façade commerciale



Lignes de composition verticales
Pour concevoir une devanture en rapport avec l'architecture de l'immeuble, il faut prendre en considération les principes de composition de la façade existante : proportions entre les pleins et les vides, positions des axes des fenêtres des étages.
Le caractère de symétrie d'une façade peut être conforté par la composition de la devanture.

Devantures anciennes
Quelques devantures anciennes sont encore présentes. Elle sont généralement adroitement composées et offrent des détails soignés. Leur disparition entraine souvent une perte de qualité des façades.





Disparition de la devanture ancienne ayant entraîné un appauvrissement de la façade

ORIENTATIONS PROPOSÉES :
- Encourager la restauration des devantures anciennes conservées.
- Veiller à ce que le gabarit de la devanture neuve, sa structure et ses ouvertures soient composés avec la façade de l'immeuble dans lequel elle s'intègre.
- Encourager l'emploi de matériaux et de couleurs en rapport avec la façade de l'immeuble et les couleurs des commerces avoisinants.

GARANTIR UNE QUALITÉ D'ENSEMBLE DES DEVANTURES COMMERCIALES
COMPOSER AVEC LES CONTRAINTES TECHNIQUES

L'intégration des différents éléments techniques est une préoccupation importante. Ces éléments sont liés à la visibilité de la devanture (enseignes, systèmes d'éclairage...), au fonctionnement du commerce et à sa protection (systèmes de fermeture, de ventilation ou de climatisation, stores...) ou encore à l'accessibilité des personnes handicapées.

Les enseignes
Elles participent à l'identité de la devanture. Leur visibilité est un des éléments clés de l'attractivité commerciale. Cependant «être visible» ne doit pas conduire à une surenchère entre les devantures. La multiplication des dispositifs nuit au paysage urbain.

Les systèmes de fermeture et de protection
Il est important qu'ils soient intégrés ou qu'ils puissent être dissimulés une fois repliés.

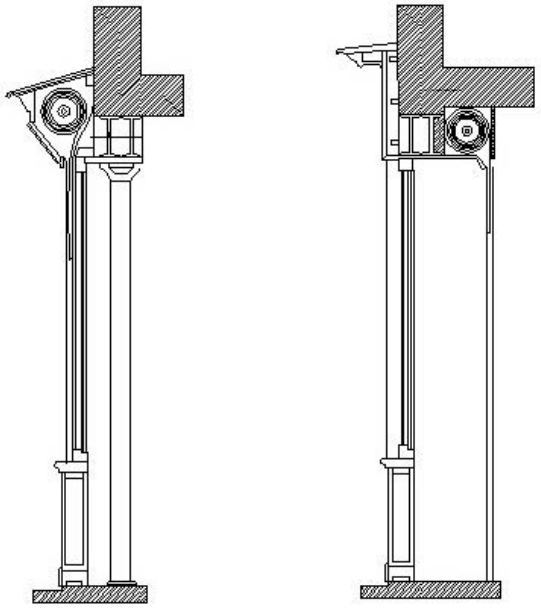
Les systèmes d'éclairage
La visibilité de l'activité commerciale est complétée, la nuit, par un dispositif d'éclairage permettant de souligner devantures, vitrines et enseignes.

L'accès des personnes à mobilité réduite
Depuis la loi de février 2005 sur l'égalité des droits et des chances, les commerces sont tenus de permettre un accès facilité pour les personnes à mobilité réduite.
Pour répondre aux dispositions spécifiques à respecter dans ce cadre, des aménagements peuvent être trouvés tout en respectant les dispositions anciennes et qualitatives du bâti.

L'occupation des espaces extérieurs par les terrasses
Il doit participer à la qualité et à la valorisation de l'espace public. Or, bien souvent, la prolifération de la publicité et des couleurs sur le mobilier perturbe sa lisibilité.

ORIENTATIONS PROPOSÉES :
- Encourager le choix d'équipements techniques en fonction de leur discrétion et de leur capacité d'intégration dans un bâti ancien.
- Privilégier pour les éclairages nocturnes une intensité lumineuse modérée et économe en énergie.



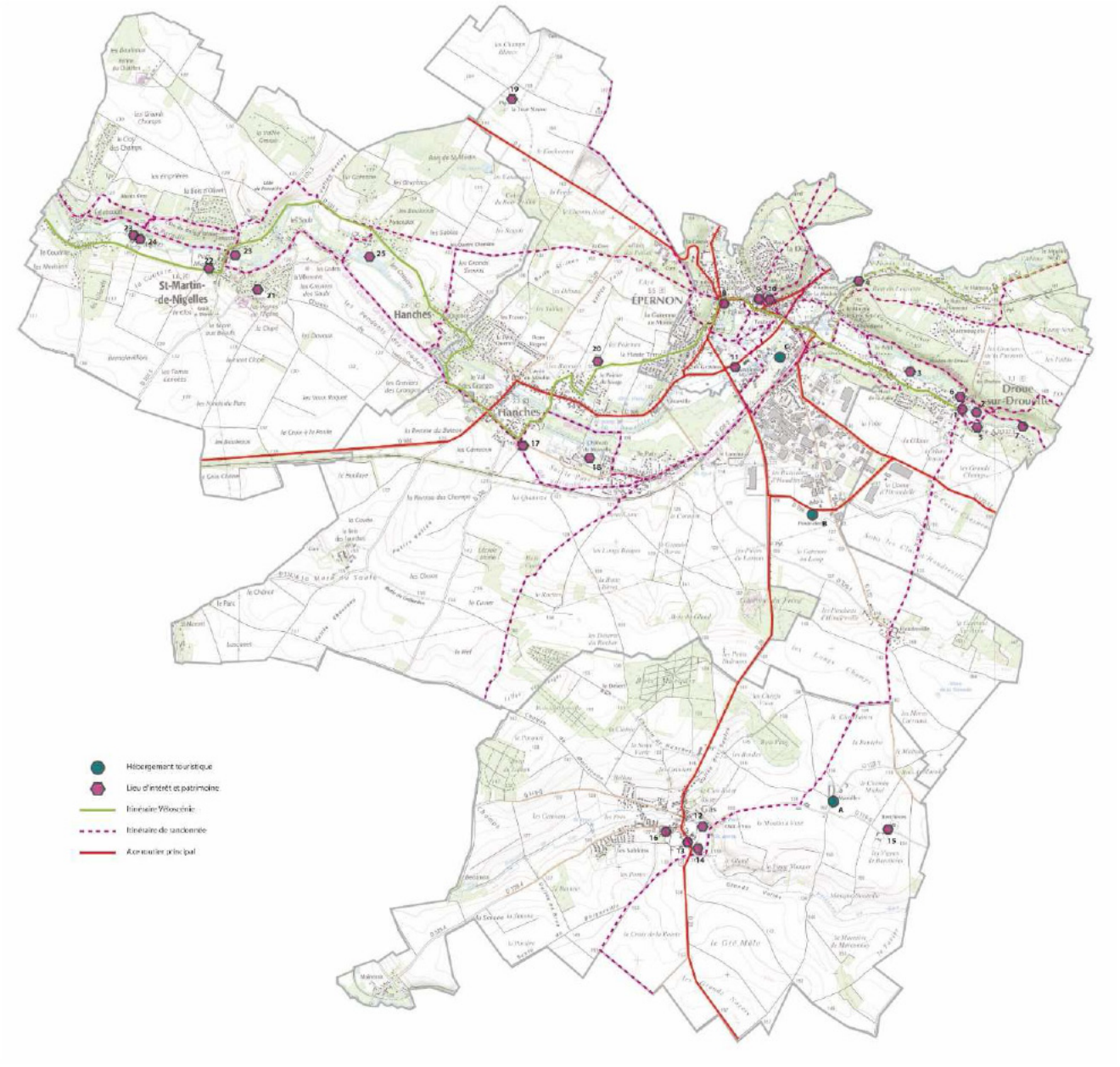


Rideau métallique sur enrouleur
Intégration dans un coffre en applique et en interieur



Exemple de rampe d'accès rétractable intégrée dans le seuil et permettant l'accessibilité aux PMR

4- COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD
PÉRIMÈTRE DE L' AVAP



Lieux d'intérêts et patrimoines	
1	Église Saint-Pierre
2	Lavoir du Hariat
3	Lavoir de la Palombe
4	Fontaine Saint-Firmin ou des quatre pisseuses
5	Fontaine du Hariat
6	Fontaine Saint-Fort
7	Vannes des Bochets
8	Prieuré Saint-Thomas (arrêt Véloscénie)
9	Les Pressoirs (classés, étape pèlerinage de Saint-Jacques-de-Compostelle)
10	Église Saint-Pierre (classée)
11	Musée Conservatoire des meules et pavés
12	Étang (dont lavoir, fontaine, source Saint-Gilles)
13	Vestige de l'ancienne église Notre-Dame (campanile)
14	Ferme fortifiée (privée)
15	La maison Meko moulage (privée)
16	Ferme fortifiée (ancienne seigneurie, privée)
17	Église
18	Château de Monville
19	Ferme seigneuriale de la Tour-Neuve
20	Maison de la Cavée (site archéologique)
21	Église Saint-Martin
22	Arsenal
23	Moulins (privés)
24	Fournil
25	Lac de la Drouette

Hébergements touristiques	
A	Ancienne ferme fortifiée – Gîte
B	L'Epi-Hôtel
C	Location de vacances

CONNAISSANCE ET VALORISATION DES PATRIMOINES VAL-DORASIENS (PLAN EXTRAIT DU PADD)

Le PLUi identifie les éléments remarquables participant à l'identité locale qui sont à protéger, préserver ou valoriser :
- des éléments végétaux ou paysagers ;
- des éléments bâtis ou du petit patrimoine local ;
- des ensembles ruraux de fermes ;
- des formes urbaines.

Ces éléments constituent les supports de parcours de découverte du territoire à partir de ses paysages et de son histoire.

Des parcours et circuits de promenade à valoriser et aménager s'appuient notamment :
- sur les parcours et continuités le long des rivières et en particulier la vallée de la Drouette ;
- sur les cheminements transversaux reliant les vallées aux boisements de plateaux ;
- sur les sentes et venelles ou percées vers les vallées, dans le centre d'Epernon et dans les villages.

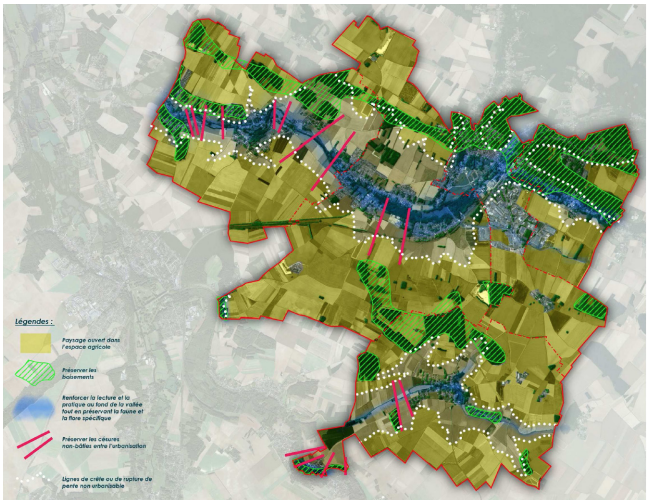
COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD

Le PADD du PLUi est l'expression du projet urbain de la communauté de communes. Il définit la stratégie d'aménagement et de développement durable du territoire.

Le PADD de la communauté de commune du Val Drouette est organisé autour de 3 axes :
- affirmer l'identité du territoire ;
- conforter le dynamisme et l'attractivité du territoire ;
- favoriser la gestion environnementale du territoire.

- **Affirmer l'identité du territoire**

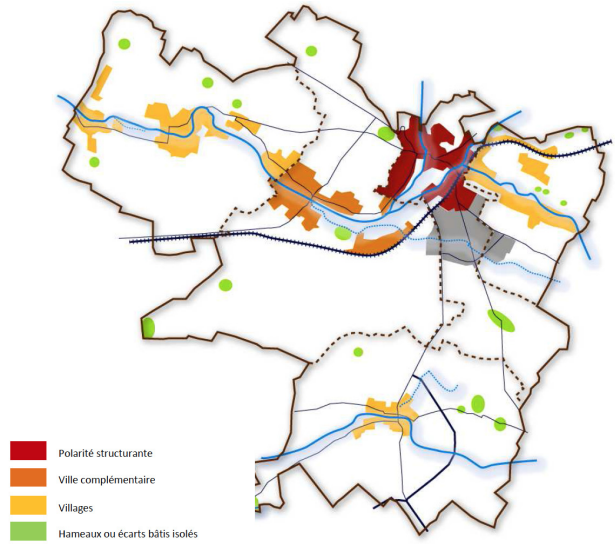
Partant du constat que l'identité du territoire du Val Drouette s'est forgée autour de ses paysages, sa structure urbaine et ses patrimoines, les orientations de cet axe sont :
- valoriser les paysages diversifiés du val Drouette en préservant les milieux naturels et les espaces ruraux et agricoles ;
- conforter l'organisation urbaine du territoire en limitant le mitage urbain et en accompagnant les évolutions du territoire ;
- valoriser et faire connaître les patrimoines val-dorasiens.



IDENTIFICATION ET VALORISATION DE LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES (PLAN EXTRAIT DU PADD)

- **Conforter le dynamisme et l'attractivité du territoire**:

Le dynamisme du Val Drouette s'appuie sur l'influence francillienne, un profil socio-économique particulièrement dynamique et un taux d'emploi élevé. Son maintien repose sur :
- assurer un développement résidentiel diversifié ;
- poursuivre le développement économique ;
- conforter les équipements et les services à la population.

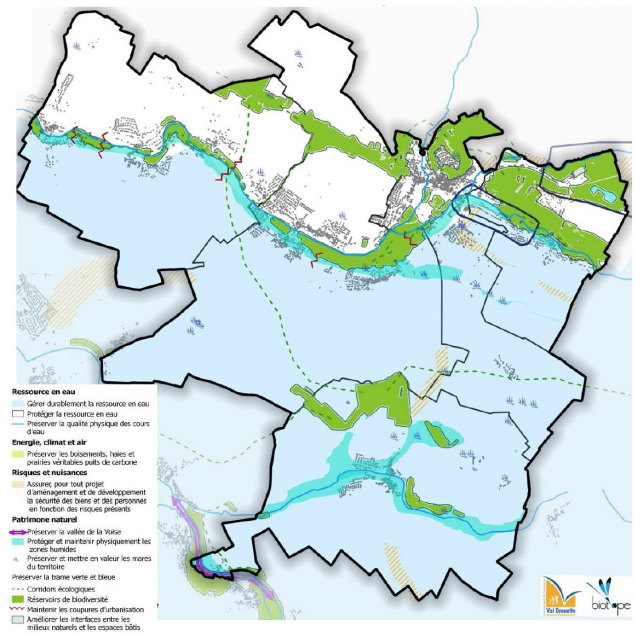


IDENTIFICATION ET CONFORTEMENT DE L'ORGANISATION URBAINE DU TERRITOIRE (PLAN EXTRAIT DU PADD)

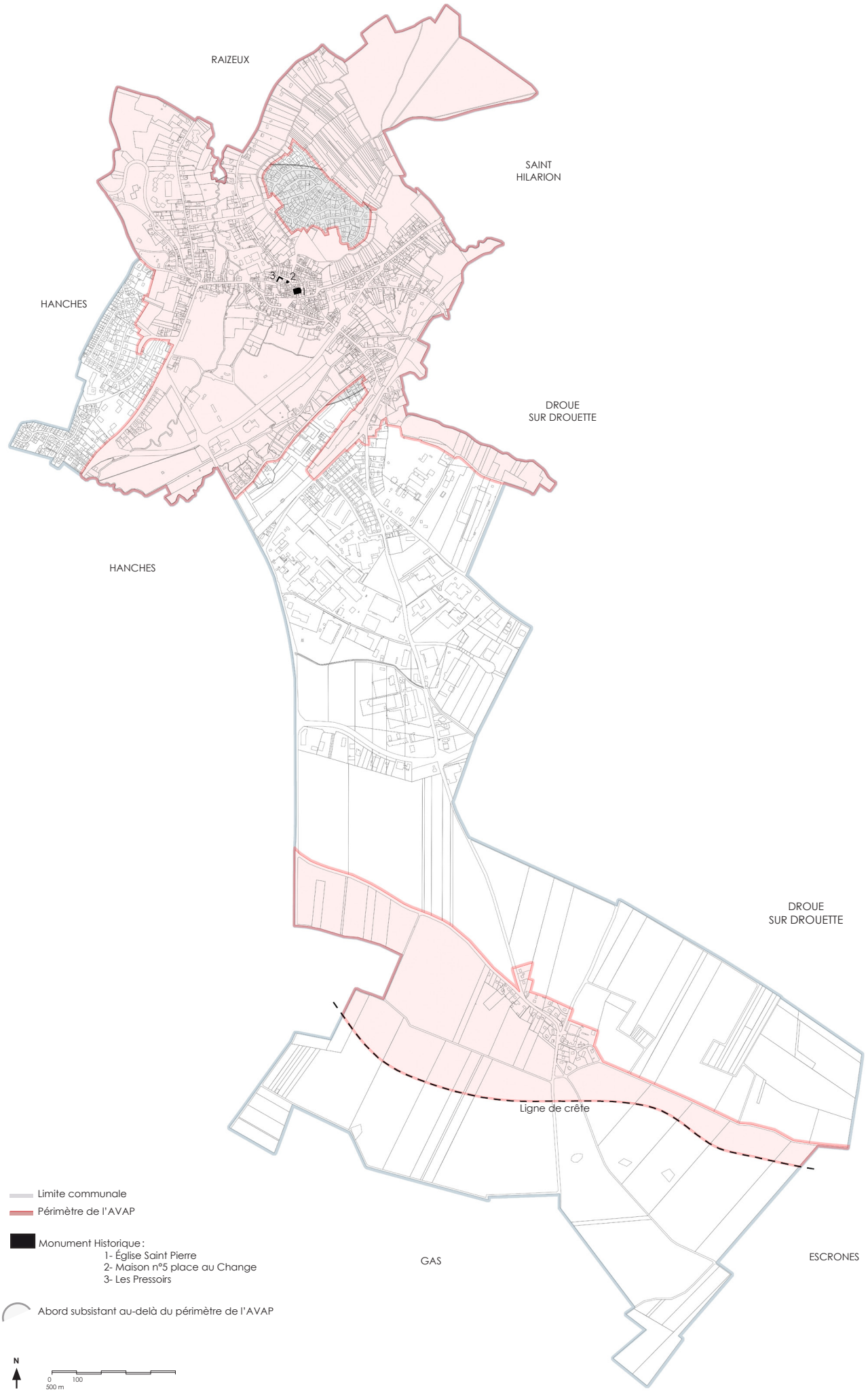
- **Favoriser la gestion environnementale du territoire**

Face à des ressources menacées, des risques présents à maîtriser et des équilibres socio-environnementaux à anticiper, les orientations suivantes sont prises :
- maintenir et développer la biodiversité ;
- agir face au changements climatiques ;
- limiter les rejets et pollutions urbaines ou anthropiques
- informer et réduire la portée des risques et des nuisances.

Le patrimoine architectural, urbain et paysager est donc un des éléments majeurs pris en considération dans les objectifs fixés par le PADD du PLUi. Le respect de l'environnement, la mise en œuvre de mesures pour le développement durable, la protection et la mise en valeur du patrimoine, qu'il soit urbain ou naturel, font donc partie intégrante des objectifs du PADD et correspondent aux objectifs de l'AVAP.



PLAN DE SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS ENVIRONNEMENTALES (PLAN EXTRAIT DU PADD)


RAIZEUX
SAINT
HILARION
HANCHES
3
2
DROUE
SUR DROUETTE
HANCHES
DROUE
SUR DROUETTE
Ligne de crête
GAS
ESCRONES
Limite communale
Périmètre de l'AVAP
Monument Historique :
1- Église Saint Pierre
2- Maison n°5 place au Change
3- Les Pressoirs
Abord subsistant au-delà du périmètre de l'AVAP
N
0
100
500 m

PÉRIMÈTRE DE L'AVAP

Le périmètre de l'AVAP proposé est issu des réflexions menées lors des réunions du groupe de travail et de la commission locale de l'AVAP durant l'étude.

Il prend en considération l'évolution de l'urbanisation de la ville et les composantes patrimoniales qui fondent son originalité.

Cette approche a conduit à délimiter un périmètre qui couvre 2 entités disjointes :
- au Nord, le centre ancien, les coteaux et les fonds de vallées ;
- au Sud, le hameau d'Houdreville et la crête du coteau.