



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PREFET DU VAL-D'OISE

Direction Régionale
des Affaires Culturelles d'Ile de France
Unité Départementale de l'Architecture et
du Patrimoine du Val d'Oise

Pontoise, le 20 mars 2019

L'Architecte des Bâtiments de France
Chef de l'UDAP du Val d'Oise

Affaire suivie par: Jean-Baptiste BELLON
Service: Udap95
Téléphone: 01 30 32 08 44
Télécopie : 01 30 73 93 75
Courriel : jean-baptiste.bellon@culture.gouv.fr
Nos Réf. : 250/2019/JBB/mp

à
Monsieur le Maire d'Avernes
Hôtel de Ville – 39, Grande Rue
95450 Avernes

Objet : Commune d'Avernes – Avis sur le Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté.
Courrier et document reçus à l'UDAP le 26 décembre 2018.

Monsieur le maire,

En réponse à la transmission visée en référence, le projet de PLU arrêté de votre commune et transmis par la DDT95 appelle de ma part les observations suivantes :

Document 1a : Rapport de présentation – Diagnostic :

Il n'est pas fait mention des éléments remarquables repérés dans ce PLU.

Organisation et formes Urbaines : le RP n'exprime pas clairement, tout comme dans le PADD, que l'architecture rurale et notamment les corps de ferme participent à l'identité du bourg et à son paysage.

Enjeux d'évolution : le changement de destination de bâtiments agricoles, notamment par des réhabilitations respectueuses de l'existant des corps de fermes, offre une perspective d'évolution intéressante, permettant à la fois de densifier tout en préservant et en mettant en valeur le patrimoine rural de la commune.

Document 3a - Règlement écrit :

Zones Urbaine, AU, agricole et naturelle

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les principes généraux énoncés dans ce paragraphe restent trop généralistes et mériteraient d'être approfondis, notamment en ce qui concerne le « *style architectural du Vexin* ». La réalisation d'un cahier de recommandations définissant le vocabulaire architectural traditionnel du Vexin serait intéressant.

Ce paragraphe mériterait aussi davantage d'informations concernant les caractéristiques d'une éventuelle « facture contemporaine de qualité » qui peut être intégrée à la construction.

Façades et ouvertures :

Pour les constructions anciennes, les menuiseries doivent être refaites à l'identique, les volets-roulants sont déconseillés. Les ITE ne pourront pas être réalisées sur des bâtiments anciens et/ou avec des modénatures de qualités. Conseiller l'utilisation du bois pour les menuiseries et déconseiller celle du PVC.

Le traitement des vérandas n'est pas évoqué. Elles doivent être bien intégrées à la construction par leurs montants verticalisés et non vues de l'espace public.

Toitures et couvertures : L'utilisation du mot « aspect » prête à confusion. Privilégier la petite tuile plate à recouvrement, 65 à 80/m² et exceptionnellement une tuile petit moule en cas de réfection d'édifices récents. Dans le cas d'une restauration d'un édifice ancien, utiliser uniquement la petite tuile plate.

Pour les châssis de toit, préciser qu'ils seront en nombre limité, et que leur implantation sera privilégiée côté jardin plutôt que côté rue.

Compléter le paragraphe sur les toitures-terrasses : « elles n'ont pas raison d'être prévues dans ce secteur ». Pour les systèmes domestiques solaires : Recommander de télécharger la plaquette pour l'intégration architecturale des panneaux solaires, « l'énergie solaire, une énergie renouvelable » sur le site de la DRAC IDF.

Clôtures : . Les plaques de bétons ne doivent pas être utilisées pour les clôtures, même pour les équipements publics. Interdire les clôtures en treillis soudé. Privilégier les grillages dits a mouton posés sur piquets en châtaignier. L'enduit d'un mur ne doit pas recouvrir entièrement le parement de moellons.

Modifications spécifiques à la zone Agricole (A) :

Préciser par un paragraphe en plus du tableau des destinations et sous-destinations autorisées que la zone Ap est inconstructible.

Aspect extérieur des constructions : conseiller le bardage en bois afin d'éviter des bardages métalliques et industriels des bâtiments agricoles.

Modifications spécifiques à la zone N : Les règles sont trop permissives pour cette zone, notamment en ce qui concerne la possibilité de construire des bâtiments agricoles. **La zone N doit être inconstructible, comme c'est en règle générale le cas dans les PLU des communes du Vexin.**

Document 4c Annexe 7 – Éléments remarquables du paysage

Ce document doit être complété par un cahier de recommandations architecturales (*cf. remarques règlement*). Le repérage des éléments bâtis protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est intéressant, mais insuffisant au regard des éléments patrimoniaux de la commune, et les prescriptions sont trop succinctes. De plus, ce repérage doit être complété pour repérer, aussi, les nombreux murs de clôture en moellons qui existent sur le territoire communal. Les fiches doivent être complétées de prescriptions concernant les matériaux à utiliser et leur mise en œuvre. Une description plus étoffée ainsi que l'insertion de davantage de photographies sont préférables. Rappeler que l'utilisation du PVC doit être proscrite sur ces différents édifices.

- Élément n° 36 : trois fontaines : ajouter une photographie permettant d'illustrer ces fontaines.

Document 5 : Orientations aménagements et de Programmation

OAP n°1 : Ancien Silo

Le dessin proposé est beaucoup trop schématique et gagnera à être plus précis afin de donner plus de règles pour l'implantation future des constructions à l'intérieur de la parcelle.

OAP n°7 : Corps de ferme rue de l'Audience

L'OAP prévoit deux bandes de constructibilité sur la parcelle 1192. Or, la construction de nouveaux bâtiments n'est pas souhaitable à l'entrée du bourg ancien, à proximité immédiate d'un corps de ferme protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. La construction de nouveaux bâtiments serait alors contraire avec les objectifs de préservation de la forme identitaire du corps de ferme et de l'entrée du bourg.

La formule utilisée « *conserver les formes traditionnelles du corps de ferme* » laisse ouverte la possibilité de détruire totalement ces édifices afin de reconstruire des édifices neufs dans des « formes » semblables, ce qui ne peut être projeté compte-tenu de la qualité paysagère et architecturale de la ferme. Une formule moins confuse, invitant davantage à un traitement respectueux des bâtiments par des réhabilitations doit être envisagée. Cette remarque s'applique également à l'OAP Ferme des fosses

Pour mémoire, comme prévu à l'article 151-7 du code de l'urbanisme, il est possible de créer une OAP thématique dite « patrimoniale » qui permettrait de prendre en compte de façon générale les éléments remarquables et patrimoniaux (tant paysager qu'architectural) relevés de la commune, et ainsi de cadrer leurs réhabilitations et leurs transformations.

OAP n°9 : La Douée

Un terrain de 3000m² est situé en zone à urbaniser, ce qui risque d'avoir un impact important sur les paysages et l'entrée de la ville. En effet, le terrain surplombe la route de 3 mètres de haut et des constructions feraient obstacle à la vue vers le grand paysage. Compte-tenu des nombreux projets de constructions de logements et de changements de destinations de bâtiments agricoles en logements, l'urbanisation de cette zone n'apparaît pas entièrement nécessaire.

Plan de zonage – Zone AU et UEp

La multiplication des zones AU est très consommatrice d'espaces et n'est pas justifiée. La zone Ue, dédiée aux équipements, prévue au nord de la commune en position isolée ne peut que poser un problème futur si un projet devait être implanté à cet endroit et n'est pas justifiée, d'autant plus que d'autres secteurs de ce type sont déjà prévus dans le bourg sur des superficies déjà importantes.

Plan de zonage – Zone Ap

Une partie infime des espaces naturels et agricoles de la commune a été zonée en zone Ap, reconnaissant le caractère agricole de la zone, mais le rendant inconstructible. Ce zonage se justifie, sur le territoire communal, afin de répondre d'une part aux objectifs de l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme (nécessité de déterminer dans les PLU un équilibre entre le renouvellement urbain, le développement de l'espace rural d'une part et la protection des espaces naturels et des paysages d'autre part, et la préservation de la qualité des milieux, sites et paysages naturels), et d'autre part à l'article 3 de la charte du PNRVF qui prévoit que les communes s'engagent, pour leurs document d'urbanisme, à protéger les terres agricoles les plus sensibles sur le plan du paysage par un zonage et un règlement adapté.

La qualité paysagère des terres agricoles qui entourent le village d'Avernes, situé en fond de vallon et entouré en périphérie, aussi bien au nord est qu'au sud ouest, par des espaces agricoles formés d'espaces ouverts dans un grand paysage justifie un tel zonage.

La zone agricole ne correspond absolument pas à la carte de sensibilité paysagère pour l'implantation des bâtiments agricoles, carte conjointe PNRVF/DRIEE IDF/UDAP95 transmise à la commune dans le cadre du PAC. Une partie de la zone agricole est bien sectorisée en Ap, limitant ou interdisant la construction de bâtiments agricoles. Toutefois, une partie non négligeable est encore sectorisée en zone A, au nord-est de la commune, sur des paysages de grande qualité en 'open field', et en périphérie du bourg, laissant ainsi la possibilité à des bâtiments agricoles de venir entacher librement des secteurs caractérisés par une très grande sensibilité paysagère. Il convient notamment d'agrandir la zone Ap le long de la RD, une bande non constructible de chaque côté de cette dernière étant largement insuffisante pour préserver les vues lointaine dans le grand paysage.

Il convient de plus que le zonage soit en cohérence avec celui de la commune de Théméricourt qui, dans son PLU, a tenu compte de ces vues importantes à préserver. La qualité paysagère des terres agricoles qui entourent la ville d'Avernes, bénéficiant de vues lointaines dans le grand paysage, entouré par des espaces agricoles formés d'espaces ouverts justifie d'étendre le zonage Ap. Le zonage doit être affiné suite à la relecture de la carte de sensibilité paysagère pour l'implantation des bâtiments agricoles.

ANNEXES - SERVITUDES ET OBLIGATIONS :

Les servitudes MH (p.37 RP) émanent du ministère de la Culture (code du patrimoine) et ne concernent pas le ministère en charge de l'Environnement (en charge des sites inscrits) – La carte des SUP MH et Sites fournie est peu lisible, très réduite; Pour mémoire, chaque élément d'un monument historique protégé génère un périmètre de protection de 500 mètres et non pas seulement le centre du monument; Elle doit donc être modifiée et beaucoup plus lisible, à une échelle différente. Voir l'atlas des patrimoines du ministère de la Culture qui fait référence (<http://atlas.patrimoines.culture.fr/>).

Mon avis sur ce PLU est donc très réservé.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le Chef de l'Unité Départementale de
l'Architecture et du Patrimoine du Val d'Oise



Jean-Baptiste BELLON

Copie : DDT95/SUAD/PU.

De: BELLON Jean-baptiste <jean-baptiste.bellon@culture.gouv.fr>
Envoyé: vendredi 22 mars 2019 14:24
À: mairie.avernes@orange.fr
Cc: ROUAULT Kévin - DDT 95/SAT/PMT; SAAVEDRA Pilar - DDT 95/SAT/PMT; CIVINO Michel - DDT 95/SAT/PMT; Patrick GAUTIER; RDILLENSEGER
Objet: Re: Aavernes - PLU - Avis de l'Etat
Pièces jointes: 250 JBBmp Avis PLU Aavernes.pdf

Bonjour, en PJ l'avis de l'Udap 95 sur le PLU d'Aavernes. Cordialement.

Jean-Baptiste Bellon
AUGE-Architecte des Bâtiments de France-Chef de l'UDAP95

Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Val d'Oise 37,rue de la Coutellerie.95300.Pontoise.
Tél 0130320844.Fax 0130739375.

Pour déposer des fichiers lourds (supérieurs à 5 Mo) utiliser la plateforme du ministère:
<http://zephyrin.ext.culture.fr/>

ROUAULT Kévin - DDT 95/SAT/PMT a écrit :

> Bonjour,
>
> Vous trouverez en pièce jointe l'avis de l'État portant sur le projet
> de PLU de la commune d'Aavernes.
>
> Vous en souhaitant bonne réception,
>
> Cordialement,
> --

