

Théméricourt, le

Monsieur BAILLEUX Daniel
Maire
Mairie d'Avernes
39, Grand Rue
95450 AVERNES



N/Réf. : RD/MLJ 0922 - 2019

Dossier suivi par : Romain DILLENSEGER, Chargé de mission Urbanisme

☎ direct : 01 34 48 66 21

Elu référent : Michel GULARD, Vice-Président en charge de l'Urbanisme

Objet : Avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Avernes

Monsieur le Maire,

Vous avez arrêté en conseil municipal le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Avernes. En application de l'article L.153-16 du Code de l'Urbanisme, vous avez sollicité l'avis du Parc naturel régional du Vexin français sur ce projet arrêté. Nous vous communiquons par la présente cet avis sur le projet de PLU reçu le 3 janvier 2019 à la Maison du Parc.

En premier lieu, je tiens à vous remercier d'avoir associé les services du Parc tout au long de l'élaboration de ce document. Cette association a été l'occasion de traiter des sujets aussi variés que l'urbanisation, le patrimoine, l'agriculture, le paysage ou encore la biodiversité et les espaces naturels, sujets qui avaient été développés dans le « Porter à connaissance » qui vous a été transmis.

La Commission Urbanisme et avis du Parc a examiné ce projet de PLU et a constaté que s'il intègre globalement les enjeux et orientations de la Charte, il souffre de plusieurs défauts importants qui interrogent quant à sa compatibilité avec les orientations et mesures de la Charte à laquelle votre commune a souscrit.

La maîtrise de l'urbanisation

Bien que le Rapport de Présentation (RP) n'en fasse pas suffisamment démonstration, le potentiel de développement à l'intérieur du tissu urbain existant paraît suffisant et justifie difficilement l'ouverture d'autant de zones A Urbaniser (AU) que celles inscrites sur votre plan de zonage. Votre projet de PLU n'assure donc pas un développement qui optimise les ressources disponibles au sein de l'enveloppe bâtie, au sens de l'article 2 de la Charte. Au regard des engagements de la Charte, il conviendrait de redéfinir vos objectifs de croissance démographique en adéquation avec le potentiel réel de densification, avant d'envisager l'extension de l'urbanisation de votre commune.

De plus, une de ces zones AU, le long de la RD81, se révèle d'une grande sensibilité paysagère. Elle est située en dehors de la « limite d'urbanisation » définie par votre charte paysagère communale (cf. extrait en annexe) qui l'a de plus identifiée comme une zone de protection des sources et des captages. Le respect de cette recommandation de la charte paysagère impose de renoncer à l'urbanisation de cette zone dans le projet de PLU.

Le patrimoine bâti

Vous avez pris en compte l'article 11 de la Charte du Parc dans votre projet, en identifiant les éléments du patrimoine bâti, au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Bien qu'ayant le mérite d'exister, les fiches patrimoniales de l'annexe 8 du PLU ont un contenu insuffisamment précis et trop générique pour être efficaces. Il paraît donc nécessaire de revoir les prescriptions apportées aux éléments repérés.

De plus, les linéaires de murs remarquables présents sur votre commune sont insuffisamment repérés sur le plan des protections. Seul un linéaire de mur a été identifié au titre l'article L151-19 alors que d'autres linéaires de murs remarquables devraient être identifiés. Aussi, nous vous demandons d'ajouter sur le plan des protections les murs manquants, et notamment :

- au niveau de la ferme près de la ruelle de la Gare ;
- au niveau de la ferme des fossés, la rue du Marché ;
- au niveau du moulin, la rue du Moulin ;
- le long du bief du ru de l'Aubette, au sud du hameau de Chantereine ;
- le long de l'espace public, entre les rues de l'église et du Château ;
- la route de Gadancourt, à l'entrée de la commune ;
- le long de la rue du Château ;
- autour de la maison des Sœurs ;
- au niveau des rues Grand rue, de la Croix du But et du Clos Prigent ;
- le long de la Grand rue, près de la prairie en cœur de bourg ;
- le long de l'impasse Montenolle ;
- le long de la rue de la Belle Couturière ;
- autour de l'Orangerie, seule la rue Valette est identifié

Par ailleurs, il n'y a aucune indication de l'utilisation de l'article L151-19, ni de l'existence des fiches patrimoniales dans le règlement du PLU. Il paraît nécessaire de mentionner d'une part l'utilisation de cet article dans le règlement, à l'article 5 sur les dispositions pour la protection du cadre bâti, naturel et paysager, et d'autre part de mentionner l'existence des fiches patrimoniales dans chaque zone du règlement.

Votre projet distingue, dans le règlement de la zone U (p.24), les clôtures en limites séparatives, des clôtures en fond parcelle. Il n'y a en l'état pas matière à les distinguer, dans la mesure où vous y apportez exactement les mêmes règles. Toutefois, si votre souhait est de protéger les fonds de parcelles en limite avec la zone Naturelle et/ou la zone Agricole, l'interface particulièrement sensible sur le plan du paysage, nous vous suggérons de retirer la règle sur les clôtures en fond de parcelle, et d'ajouter à la règle des clôtures en limites séparatives la formulation suivante : *« les clôtures des zones urbaines (U) en contact avec les zones agricoles (A) et/ou naturelles (N) devront être composées d'un grillage souple en finition gris métal ou vert foncé, de hauteur comprise entre 1m50 et 2m, sur poteaux bois naturels ou métal fin de type cornière. Ces clôtures pourraient être doublées d'une haie champêtre plantée d'essences locales. La conception ne devrait pas contraindre le bon développement de la haie et permettre le passage de la faune avec, par exemple, des mailles minimum de 10 x 10 cm, ou des ouvertures de la même taille tous les 10 m »*. Ces ajustements permettront de préserver la « ceinture-verte » autour de l'enveloppe bâtie du village comme le demande l'article 3 de la Charte du Parc.

De même, nous vous conseillons de revoir les possibilités de composition des clôtures dans les zones U et AU du règlement. En effet, votre règlement précise que les clôtures peuvent



être constituées : [...] soit d'une haie vive d'essences locales doublée éventuellement d'un treillage sur poteaux, soit d'un grillage doublé obligatoirement d'une haie vive d'essences locales ». Ces deux formulations sont redondantes et contradictoires, il serait judicieux de reformuler cette règle dans la zone U du règlement ainsi que dans la zone AU.

Enfin, concernant le traitement des clôtures en zone Agricole et Naturelle, les règles sont trop permissives, voire inexistantes. Or, sur ces espaces très ouverts et étendus, la réglementation des clôtures devrait être stricte pour conserver le caractère naturel et paysager du territoire du Vexin. Aussi, il faudrait préciser la règle dans ces zones, en indiquant que : « Les éventuelles clôtures devront être les plus discrètes et naturelles possibles. Elles peuvent être constituées soit de fils métalliques horizontaux lisses ou barbelés, au maximum de 6, soit d'un grillage souple finition gris métal ou vert foncé, de hauteur comprise entre 1m50 et 2m, dans les deux cas fixés par crampons simples sur poteaux finition bois naturels. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie champêtre plantée d'essences locales. La conception ne devra pas contraindre le bon développement de la haie et permettre le passage de la faune avec, par exemple, des mailles minimum de 10x10cm pour les grillages, ou des ouvertures de la même taille tous les 10m. Les portails et piliers devront être d'exécution simple et discrète ». Vous devriez également annexer au règlement le type d'essence locale recommandée par le Parc.

Les grandes sensibilités paysagères

Votre projet de PLU ne répond pas correctement aux attentes de l'Article 3 de la Charte du Parc, qui demande aux communes de « protéger les terres agricoles les plus sensibles sur le plan du paysage [...] par un zonage et un règlement adapté ». Le règlement comporte une zone Agricole dite constructible (A) et une zone Agricole dite non constructible (Ap), or la répartition de ces deux zones sur le plan de zonage n'est pas pertinente. En effet, vous avez protégé les abords immédiats de la RD14 avec l'inscription d'une zone Ap seulement sur quelques mètres de part et d'autre de cet axe structurant. Or, au vu de la très grande sensibilité paysagère observable sur le plateau agricole, traversé par la RD14, il serait préférable d'inscrire tout le plateau en zone Ap. De plus, d'autres secteurs sont sensibles sur votre territoire et mériteraient également d'être inclus dans la zone Ap, par exemple les abords de la RD81 le long de la route d'Enfer. Aussi, au regard de l'engagement souscrit dans la Charte, il conviendra de revoir rigoureusement la délimitation des zones Agricoles constructibles et inconstructibles. Vous trouverez en annexe, du présent avis, une carte représentant les zones devant de notre point de vue être zonées en Ap.

En outre, le règlement de la zone Ap autorise sous conditions les « autres équipements recevant du public ». Dans un souci de cohérence, il faudrait préciser ces conditions en excluant la possibilité aux ouvrages de superstructure de venir s'implanter dans ces zones sensibles. Nous vous recommandons de faire figurer cette interdiction dans le règlement de la zone Ap, en page 43.

Le patrimoine naturel et la biodiversité

La prise en compte du patrimoine naturel et de la biodiversité, au sein de votre PLU, intègre les recommandations de l'Article 6 de la Charte du Parc. En effet, votre projet identifie et protège le patrimoine naturel, à l'aide de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Cependant, le travail est insuffisant car il manque de nombreux éléments sur le territoire tel que des arbres isolés, des haies et des bosquets, qui devraient être identifiés et protégés dans le PLU.

Par ailleurs, il n'y a aucune indication de l'utilisation de l'article L151-23, ni de l'existence des fiches patrimoniales dans le règlement du PLU. Il convient donc de mentionner l'utilisation de cet article dans le règlement, à l'article 5 sur les dispositions pour la protection du cadre bâti, naturel et paysager, et également de mentionner l'existence de fiches patrimoniales dans chaque zone du règlement.

Privilégier l'éco-mobilité

Votre projet délimite un emplacement réservé sur la partie Nord du village, respectant l'ancien tracé de la voie ferrée, pour créer un contournement agricole et piéton. Un aménagement pour les « mobilités douces » qui répond aux objectifs fixés par l'article 9 de la Charte du Parc.

Afin de conforter la « ceinture-verte » autour de votre village, comme le recommande l'article 3 de la Charte, nous vous proposons de créer un aménagement paysager (la plantation d'une haie champêtre) le long de cet emplacement et si sa largeur ne le permet pas, d'élargir cet emplacement réservé. La plantation de cette haie contribuera à améliorer l'entrée de ville Nord, qui n'est pas de qualité comme vous le mentionnez dans votre RP.

Enfin, le plan des protections indique des chemins à préserver, conformément à l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, aucun tracé n'est identifié sur ce plan des protections. Aussi, il paraît indispensable d'identifier ces tracés de chemins existants sur le plan des protections, et de les protéger dans le règlement.

Afin de recevoir un avis favorable du Parc, votre projet devra prendre en considération toutes les remarques ci-dessus.

L'équipe du Parc se tient à votre disposition pour vous apporter les compléments nécessaires à la correction des différentes erreurs énumérées ci-dessus.

A l'issue de la procédure, je vous saurais gré de bien vouloir transmettre au Parc la version approuvée par votre Conseil Municipal.

Romain DILLENSEGER, restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président,
par délégation du Comité syndical,
sur avis de la Commission Urbanisme et avis
du Parc,

Marc GIROUD



Annexes :

- Extrait de la Charte paysagère de la commune
- Proposition de modification des zones Agricoles paysagères (Ap)

LES PROJETS A METTRE EN ŒUVRE : SE PROMENER A AVERNES
PRINCIPES D'ÉVOLUTION

Les principes de limites de l'urbanisation sont :

- au Nord : le tracé de l'ancienne voie ferrée
- à l'Est les jardins potagers
- à l'Ouest les cultures
- au Sud le boisement

Au Nord du village, des terrains (orange et rayures grises) proches de la coopérative agricole, sont aujourd'hui en zone agricole. Si actuellement leur urbanisation est incompatible avec le plan de référence de la charte du Parc, ils peuvent toutefois constituer un potentiel pour l'avenir. Une liaison devra être créée pour accéder à ces terrains à partir du village.

Les terrains se trouvant proche de l'ancien centre de formation professionnelle offre une opportunité d'urbanisation.

La réhabilitation du jardin du presbytère et la création d'un espace public le long de la rivière pourraient contribuer à compléter la coulée verte à Avernes. L'accès à l'espace public le long de la rivière doit être assuré à partir des rues du Château et de Chartraine.

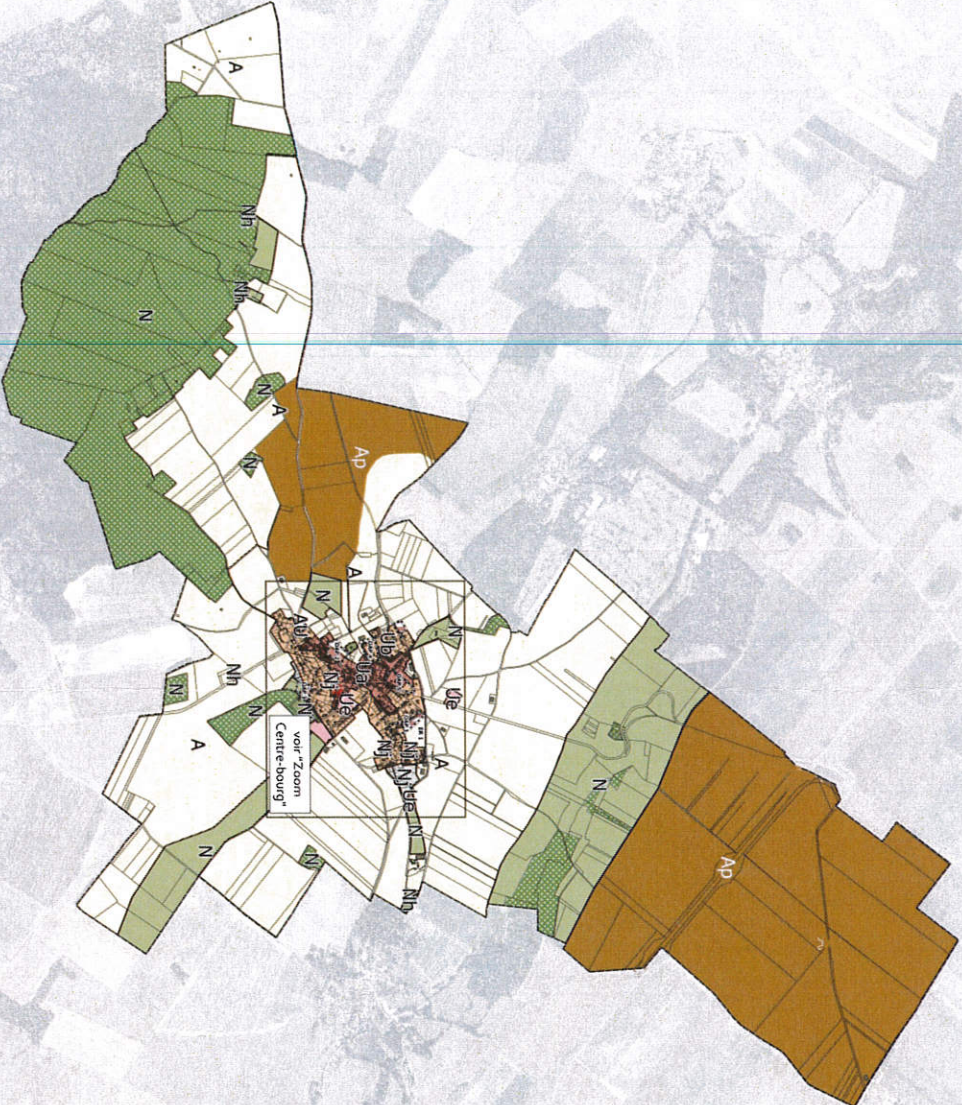


Légende

- Champs
- Rue - lavoirs - abreuvoirs
- Zone de protection des sources et des captages
- Evolution du village :
- Principe de limite de l'urbanisation
- Terrains potentiellement constructibles
- Urbanisation à long terme et cessation activités (1)
- Création d'une liaison
- Maintien des espaces ouverts
- Espace public
- Accès à l'espace public
- Faire entrer le paysage
- Coulée verte

(1) mais reste incompatible aujourd'hui avec le plan de référence

Annexe avis du Parc naturel régional du Vexin français :
Proposition de modification des zones Agricoles paysagères
(Ap)



Document 3b :
Règlement Graphique

AVENUES
SCEA

Plan n°1 - Zonage - Plan général

Echelle : 1/5000

1. ZONAGE

ZONES URBAINES

- Ua : centre bâti ancien
- Ub : extension de l'urbanisation
- Ue : secteur d'équipement

ZONES A URBANISER

- AU : zone à urbaniser à destination de l'habitat

ZONES AGRICOLES

- A : zone agricole
- Ap : zone agricole protégée pour ses propriétés paysagères

ZONES NATURELLES

- N : zone naturelle
- Nj : secteur naturel de jardin
- Nih : secteur d'habitat isolé en zone naturelle

2. INDICATIONS DIVERSES

- Emplacement réservé
- Espaces Boisés Classés
- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Cimetière communal
- ★ Bâtiment agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination
- ★ Equipements architecturaux classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques (MHI)

3. EMBLEMENTS RESERVES

100	100	100	100
100	100	100	100

