



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

Pontoise, le 24 juillet 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.: 509/2019/JBB/mp

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

Objet: Avernes. Hameau de Gadancourt – Avis sur le Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté. Votre document reçu le 16/05/2019.

Objet: Courrier daté du 14/05/2019.

Monsieur le maire,

En réponse à la transmission visée en référence, le projet de PLU arrêté de votre commune 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 1b : Rapport de présentation

Les éléments protégés au titre des monuments historiques méritent d'être détaillés puisqu'ils jouent un rôle primordial dans la définition du paysage de la commune.

Document 3a - Règlement écrit :

Zone U, zone 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 :

Les volets-roulants sont déconseillés.

Toitures et couvertures :

Compléter le paragraphe sur les toitures-terrasses: « elles n'ont pas raison d'être prévues dans ce secteur ».

En zone U, AU :

La hauteur des constructions: la hauteur des constructions principales mesurée à partir du sol naturel ne pouvant excéder 7,20 m au sommet de l'acrotère doit être réduite.

Toitures et couvertures: 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.

En zone Agricole (A) :

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

En zone N :

En zone N, le tableau indique que les exploitations agricole et forestière sont interdites. Pourtant, dans les règles générales, il est écrit que « En zones N et Ng, les constructions, installations et aménagements liés à l'exploitation agricole et forestière sont autorisés sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause le caractère naturel et paysager, notamment boisé des sites. » Cette incohérence doit donc être corrigée : **la zone N doit être inconstructible, comme c'est en règle générale le cas dans les PLU des communes du Vexin.**

Document 4b: Annexe 1, servitudes et obligations

La carte des SUP MH et Sites fournie en format A3 est peu lisible, très réduite. 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/>).

Document 4d Annexe 12 – 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 les prescriptions sont trop succinctes et insuffisantes. 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.

Document 5 : Orientations aménagements et de Programmation

OAP : route de Wy dit Joli Village

L'OAP prévoit la construction d'environ deux logements à l'entrée du bourg.

Cette OAP souffre d'un manque de préconisations.

Plan de zonage

Une partie infime des espaces naturels et agricoles du hameau 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 hameau de Gadancourt, situé sur le rebord du plateau 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 et au sud ouest 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, et de Guiry-en-Vexin.. La qualité paysagère des terres agricoles qui entourent le hameau, 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.

Mon avis sur ce PLU est donc très réservé, pour les mêmes raisons que pour celui de Aavernes.

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.