

Théméricourt, le - 1 AOUT 2019

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



N/Réf. : RD/MLJ 3101-2019

Dossier suivi par : Romain DILLENSEGER, Chargé de mission Urbanisme

T direct : 01 34 48 66 21

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

**Objet : Avis du Parc naturel régional du Vexin français sur le projet de Plan Local d'Urbanisme du hameau de Gadancourt**

Monsieur le Maire,

Vous avez arrêté en conseil municipal le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) du hameau de Gadancourt, 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 16 mai 2019 à la Maison du Parc.

En premier lieu je dois vous faire part de notre regret que les services du Parc aient cessé d'être associés aux réunions de travail dès le début de l'année 2018. Une participation continue, comme au commencement de la démarche de PLU, aurait permis de traiter de façon plus approfondie et précise les sujets intéressant le Parc notamment l'urbanisation, le patrimoine bâti, l'agriculture, le paysage ou encore la biodiversité et les espaces naturels, sujets qui avaient été développés dans le « Porter à connaissance » qui avait été transmis à la municipalité de Gadancourt.

La Commission Urbanisme et avis du Parc a examiné ce projet de PLU. Si le projet de la Commune d'Avernes soulevait déjà de nombreuses interrogations quant à sa compatibilité avec la Charte du Parc, la Commission estime que celui du hameau de Gadancourt est clairement incompatible avec cette dernière car il n'intègre pas ou très insuffisamment certaines de ses orientations et mesures. Aussi, la Commission demande à ce que les requêtes du Parc, énumérées ci-après, soient prises en compte lors de l'approbation.

En outre, nous attirons votre attention sur les incohérences constantes qui existent entre le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) d'une part, la traduction réglementaire dans le règlement écrit et les deux règlements graphiques, et leurs justifications dans le Rapport de Présentation (RP) d'autre part. Il en va de la sécurité juridique de votre PLU.

**La maîtrise de l'urbanisation**

Bien que Gadancourt n'excède pas le seuil de croissance démographique de 0,75% par an (calculé depuis 1999) fixé par la Charte du Parc, l'extension d'urbanisation prévue dans ce PLU ne paraît

pas suffisamment justifiée dans le rapport de présentation (RP). En effet, au sens de l'Article 2 de la Charte, les Communes respectant ce seuil de croissance démographique peuvent certes envisager d'étendre leur urbanisation, mais uniquement en respectant la réserve suivante : *« l'extension de l'urbanisation n'est ainsi envisagée que dans la mesure où la densification et la réutilisation du bâti ancien ne permettent pas un dynamisme démographique suffisant, nécessaire pour maintenir une ruralité vivante [...] »*.

Le RP justifie l'ouverture de la zone à Urbaniser (AU) située route de Wy-dit-Joli-Village, en mentionnant une importante rétention foncière. Or dans les faits, le potentiel de densification ne se trouve pas exclusivement dans les dents creuses et les parcelles mutables comme le soutient le RP, il se trouve également dans le bâti existant, partiellement vacant. Ainsi, ce document omet manifestement le potentiel de réemploi existant dans les bâtiments du corps de ferme et des communs du château, situés dans le tissu bâti le long de la rue Octave de Boury. Au vu des engagements de la Commune pris en signant la Charte, le Parc vous demande de redéfinir vos objectifs de croissance démographique en adéquation avec le potentiel réel de densification, bâtis vacants compris, avant d'envisager l'extension de l'urbanisation de cette partie de la Commune.

A cette fin, il paraît également nécessaire d'encadrer le devenir de ces bâtiments et espaces vacants qui présentent un potentiel de création en logement non négligeable dans le tissu bâti. Aussi, nous vous demandons de formaliser une Orientation d'Aménagement de Programmation (OAP) sur ces bâtiments et espaces attenants, ce qui permettra au PLU d'être compatible avec la Charte du Parc et son Article 3 qui précise que les Communes s'engagent, pour leur document d'urbanisme, à *« prendre toutes les dispositions pour maîtriser le processus opérationnel de la construction et de l'aménagement »*.

## **Le patrimoine bâti**

Votre projet fait état de l'identification et de la protection du patrimoine bâti par l'utilisation de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Cependant, cette protection du patrimoine bâti est très largement insuffisante pour satisfaire pleinement vos engagements au travers de la Charte, et ses articles 3 et 11. En effet, le peu d'éléments bâtis identifiés fait l'objet d'une protection via des fiches patrimoniales, présentes à l'annexe 12, dont le contenu est insuffisamment précis et trop générique pour qu'elles puissent être efficaces.

De plus il ne comporte aucune identification des linéaires de murs remarquables contrairement à ce qu'indique la légende du règlement graphique n°2.

Toutes ces raisons amènent le Parc à vous demander de revoir, dans leur intégralité, les dispositions prises dans ce PLU pour protéger le patrimoine bâti.

Dans un autre registre, j'attire votre attention sur le fait que la conservation et la mise en valeur du patrimoine bâti ne se limitent pas à l'inventaire et à la protection d'éléments patrimoniaux dans le PLU. Le hameau de Gadancourt dispose d'une richesse patrimoniale et architecturale qui s'exprime par la dominance des ambiances minérales au sein du hameau, relayées notamment par les clôtures, à l'interface entre l'espace public et l'espace privé. Le règlement devrait maintenir cette ambiance minérale, et pour éviter les effets de clôtures de « catalogue » qui appauvrissent trop souvent le paysage des Communes, préciser que seules les formes et mises en œuvre traditionnelles de clôture sont autorisées. Or les règles édictées dans la zone U sont, dans le projet actuel, bien trop permissives. Nous vous demandons donc de remplacer ces règles, dans le règlement écrit, en indiquant :

*« Les clôtures sur rue devront être comprise entre 1m50 et 2m, et s'harmoniser avec celles avoisinantes. Elles*

doivent être constituées soit :

- de murs hauts et pleins d'aspect maçonnerie traditionnelle (appareillages, jointoiment, enduits et couronnement selon les références locales) ;
- de murs bahuts d'aspect maçonnerie traditionnelle (appareillages, jointoiment, enduits et couronnement selon les références locales), d'une hauteur comprise entre 50 et 80cm, surmontés d'une grille à barreaudage vertical, ou d'un grillage souple de maille minimale de 5x5cm fixé par attaches simples sur poteaux de profil fin (type cornières ou T, les tubes ou autres profils épais étant proscrits) finition métal gris, noir, marron ou vert.

Les grillages en panneaux rigide doublés de dispositifs en bois ou plastique, et tous autres dispositifs occultant de toute nature sont proscrits.

Les percements des murs identifiés sur le règlement graphique n°2, pour les accès, devront se limiter à un seul percement par unité foncière d'une largeur maximum de 4m, et devront conserver un linéaire de mur de 10m.

Les clôtures en limites séparatives devront être constituées de la même façon que celles détaillées ci-dessus en y ajoutant des ouvertures (minimum 10x10cm) disposées de manière régulière (par exemple tous les 10m) afin de laisser passer la petite faune locale. Elles pourront être constituées également de grillage et de haie d'aspect naturel et écologiquement transparentes, constituées de grillage souple de maille minimale de 5x5cm fixé par crampons simples sur poteaux finition bois naturel (non tourné et non traité, de type robinier ou châtaignier) ou par attaches simples sur poteaux de profil fin (type cornières ou T, les tubes ou autres profils épais étant proscrits) finition métal gris, noir, marron ou vert, doublé d'une haie d'essences locales.

Pour être pleinement efficace, il conviendrait de préciser, dans le règlement graphique, les linéaires des rues ou secteurs du village où chacun des types ci-dessus devrait être mis en œuvre de façon préférentielle.

De plus, pour traiter avec soin la transition entre la partie urbanisée et le territoire agricole et naturel, cette interface particulièrement sensible sur le plan du paysage, formant une « ceinture verte » autour du village. Nous vous suggérons d'écrire, à la suite des règles ci-dessus, la formulation suite :

*Les clôtures en fond de parcelle, en contact avec une zone Agricole et/ou Naturelle, devront être les plus discrètes et naturelles possibles. Elles peuvent être constituées d'un grillage souple de maille minimale de 5x5cm en finition métal gris, noir, marron ou vert, de hauteur comprise entre 1m50 et 2m, fixé par attaches simples sur poteaux bois naturels ou métal fin de type cornière. 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, ou des ouvertures de la même taille tous les 10m.*

Enfin, concernant le traitement des clôtures en zone Agricole et Naturelle, les règles actuelles de ces zones 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, nous vous recommandons de les remplacer par la formulation suivante :

*« 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 métal gris, noir, marron ou vert, 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 »*

## 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 bien une zone Agricole dite constructible (A) et une zone Agricole dite non constructible (Ap), cependant la répartition de ces deux zones sur le règlement graphique n°1 n'est pas pertinente. En effet, vous avez protégé uniquement les abords immédiats de la RD14 et un petit secteur en continuité du tissu bâti. Or, au vu de la très grande sensibilité paysagère observable sur le plateau agricole, traversé par la RD14, il serait préférable d'inscrire tout ce secteur en zone Ap, plutôt que quelques mètres de part et d'autres comme ce qu'il est prévu dans ce projet.

Vous avez par ailleurs souhaité préserver uniquement le cône de vue inscrit dans la Charte paysagère, située au Sud-Est depuis le village par son classement en zone Ap. Or pour la partie Sud du territoire de Gadancourt, la préservation des terres agricoles les plus sensibles au sens de l'article 3 de la Charte nous semble plutôt devoir être appréciée depuis des vues lointaines vers le hameau, notamment depuis la RD 81, avec des vues sur le grand paysage plus larges incluant le hameau de Gadancourt. Aussi, vous pourriez plus logiquement intégrer dans une zone Ap :

- les secteurs agricoles le long de la route de Wy-dit-Joli-Village ;
- les secteurs aux Nord de la RD81 ;
- la ceinture agricole aux abords Sud du hameau, visible depuis la RD81.

En effet, ces différents secteurs donnent de larges perspectives paysagères depuis ces deux axes de circulations sur le hameau et le clocher de l'église dans le grand paysage. La préservation de ceux-ci permettra de conserver les vues remarquables sur le hameau de Gadancourt, en y interdisant les constructions de bâtiments agricoles dans le règlement. Pour ces derniers il conviendrait toutefois de préserver des secteurs potentiellement constructibles au Sud du hameau, en lisière boisée comme le prévoit également l'article 3 de la Charte.

Au regard de l'engagement souscrit dans la Charte, il sera donc nécessaire 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.

## Le patrimoine naturel et la biodiversité

De même façon que la protection du patrimoine bâti, précédemment évoquée, la prise en compte du patrimoine naturel et de la biodiversité se révèle lacunaire. Celle-ci ne répond pas aux attentes des articles 3 et 6 de la Charte du Parc. L'identification est insuffisante, de nombreux éléments importants pour le territoire tel que des arbres isolés, des haies, des bosquets, des prairies et des pelouses calcicoles et qui devraient être identifiés et protégés dans le PLU en sont absents. Le peu d'éléments identifiés sur le plan de zonage, via l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, est soit erroné, soit les fiches ne sont pas suffisamment détaillées. Par exemple, les éléments n°3 identifiés comme « vergers de hautes tiges », sont en fait des formations arborées. Ces éléments devraient donc être identifiés comme « bosquets » pour bénéficier de prescriptions adaptées.

Nous vous demandons en conséquence de revoir l'identification de ces éléments sur le règlement graphique n°2, ainsi que l'ensemble des fiches présentes à l'annexe 12 du PLU.

## Privilégier l'éco-mobilité

Votre projet indique, dans le règlement graphique n°2, des chemins à préserver au titre de l'article L151-38 du Code de l'urbanisme. Seul un tracé est identifié alors qu'il existe une multitude de chemins, dont l'«avenue Paris-Londres», sur le territoire. Aussi, il paraît indispensable d'identifier l'ensemble des tracés de chemins existants dans le règlement graphique n°2, et de les protéger dans le règlement écrit. Nous vous demandons de revoir cela dans votre PLU.

Le Parc émet donc un avis défavorable à votre projet de PLU en l'état. Afin d'être compatible avec la Charte du Parc, ce 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 DILLESEGER, 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

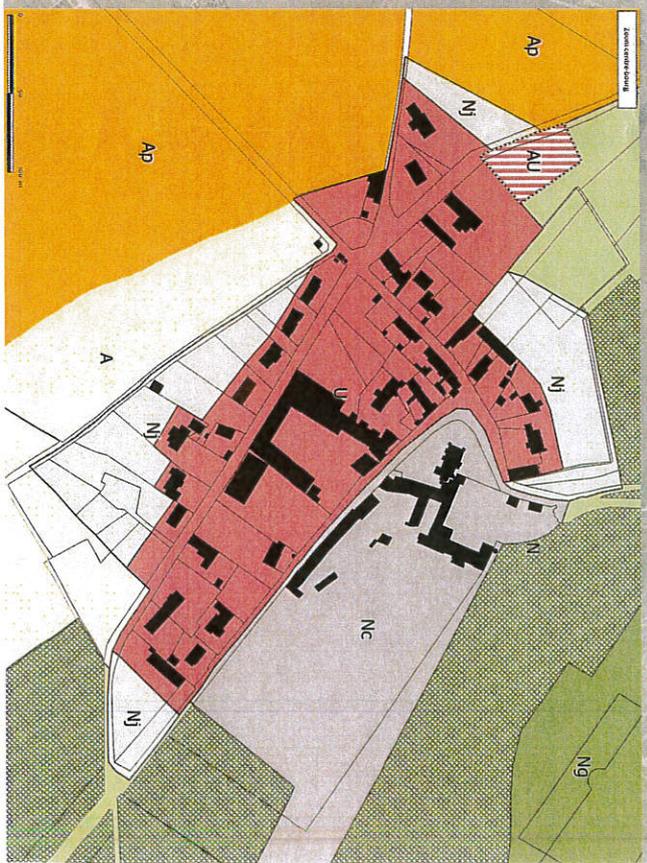
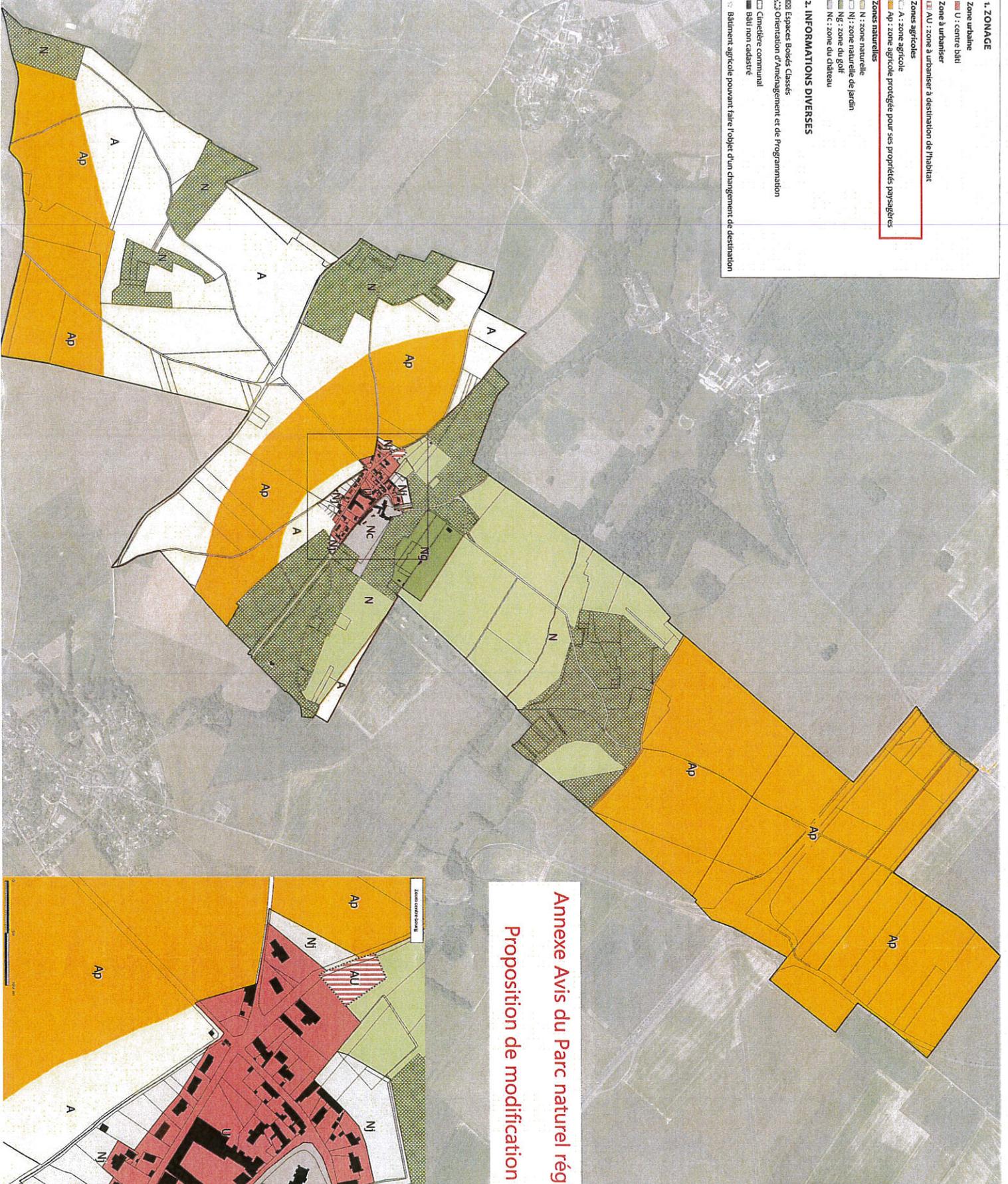


### Annexes :

- Proposition de modification des zones Agricoles



- 1. ZONAGE**
- Zone urbaine
  - U : centre bâti
  - Zone à urbaniser
  - AU : zone à urbaniser à destination de habitat
- Zones agricoles**
- A : zone agricole
  - Ap : zone agricole protégée pour ses propriétés paysagères
- Zones naturelles**
- N : zone naturelle
  - Nj : zone naturelle de jardin
  - Ng : zone du golf
  - Nc : zone du château
- 2. INFORMATIONS DIVERSES**
- Esaces Boisés Classés
  - Orientation d'Aménagement et de Programmation
  - Classement communal
  - Bâti non cadastré
  - Bâtiment agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination



**Annexe Avis du Parc naturel régional du Vexin français**  
**Proposition de modification des zones Agricoles**

Plan Local d'Urbanisme

Document 3b

Règlement Graphique

Plan n°1

CADANCOURT

Version pour arrêté

0 100 200 m

estudio GMR

