

Commune de
BOISEMONT



DEPARTEMENT DU VAL D'OISE COMMUNE DE BOISEMONT

**Aire de Mise en Valeur de
l'Architecture et du Patrimoine
(A.V.A.P.)**



DIAGNOSTIC DE L'A.V.A.P.

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal du : **17 Novembre 2017**
approuvant la création de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine.

Commune de **BOISEMONT**
et
S.A.R.L. d'Architecture et d'Urbanisme
GENIN + SIMON
6 Rue du Perche - 75003

SOMMAIRE

	Pages
I - PREAMBULE	4
Aire d'étude de l'AVAP	
II - DIAGNOSTIC PATRIMONIAL	5
II -1 Contexte territorial	5
II-2 Spécificités du patrimoine	6
II-3 Historique des protections et enjeux environnementaux	8
II-4 Diagnostic paysager	17
II-4-1 Contexte paysager et environnemental	17
II-4-2 Géomorphologie	21
II-4-3 Hydrologie	22
II-4-4 Géologie	23
II-4-5 Couverture des sols	25
II-4-6 Cônes de vue et perspectives remarquables	36
II-5 Diagnostic urbain et architectural	38
II-5-1 Développement historique	38
II-5-2 Évolution récente de la composition urbaine	45
II-5-3 Patrimoine historique remarquable	49
II-5-4 Analyse typologique du bâti et organisation des espaces	53
III - DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL	73
III-1 Définition des objectifs de développement durable	73
III-2 Rappel des objectifs du PADD de Boisemont au regard des enjeux environnementaux.	73
III-3 Analyse du patrimoine au regard du développement durable sur le périmètre de l'AVAP	73
III-3-1 La lutte contre le changement climatique	75
- Morphologie urbaine et paysagère - densité de construction	75
- Économies d'énergie dans le bâti	76
- Matériel et matériaux concernant l'exploitation des énergies renouvelables et compatibilité avec les qualités patrimoniales.	77
- Insertion paysagère et intégration architecturale des dispositifs à énergie renouvelable.	77
- Caractéristiques locales de l'environnement et du tissu bâti existant et de ses capacités à recevoir et s'adapter à des installations d'énergie renouvelable.	78

III-3-2 La préservation de la biodiversité et la protection des milieux et des ressources	80
- Préservation de la faune et de la flore	80
- Protection des milieux et des ressources	80

IV - SYNTHÈSE DES APPROCHES ET INCIDENCES	81
--	-----------

Réalisation :
Commune de BOISEMONT

Et

S.A.R.L. d'Architecture et d'Urbanisme GENIN+SIMON

Anne GENIN

Architecte D.E.S.A.- Urbaniste D.I.U.U.P.

Nicolas SIMON

Architecte D.E.-HMNOP.

Olivier FLORES

Paysagiste E.S.AJ.

6 rue du Perche – 75003 PARIS

I- PRÉAMBULE

La commune de BOISEMONT a adopté le 4 février 2000 une **Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager** qui a été approuvée le 17 mars 2000 par le Préfet de Région. Celle-ci s'applique sur l'ensemble de son territoire.

Par délibération du 6 avril 2012, la commune a prescrit la révision de la ZPPAUP et sa transformation en **Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)** pour être en conformité avec la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010, qui institue l'obligation de remplacer les Z.P.A.U.P par une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine.

La révision de la ZPPAUP et sa transformation en AVAP ont pour objectif :

- d'examiner la pertinence du périmètre et du zonage de la ZPPAUP,
- d'adapter les règles actuellement applicables au sein de la ZPPAUP qui s'avèrent parfois imprécises et
- d'assurer la cohérence entre les règlements du PLU et de l'AVAP
- d'améliorer la valorisation du patrimoine bâti et des espaces naturels,
- d'identifier les zones où des dispositifs de production d'énergies renouvelables ou d'économie d'énergie peuvent être implantés
- de prendre en compte les objectifs environnementaux.

L'AVAP a pour ambition de favoriser la requalification du bâti et du non bâti dans le respect de son caractère patrimonial et en liaison avec les objectifs du développement durable.

Aire d'étude de l'A.V.A.P.

Le périmètre de la ZPPAUP recouvre l'ensemble du territoire boiseмонтais.

La commune a souhaité maintenir le périmètre de protection défini dans la ZPPAUP **sur l'ensemble de son territoire** afin de répondre aux mêmes objectifs de préservation:

- du caractère patrimonial de ses espaces bâtis et maintenir la cohérence de son développement futur,
- de l'intégrité de ses espaces naturels, agricoles et boisés assurant une coupure verte entre l'urbanisation de la Ville Nouvelle à l'Ouest et celle de la vallée de la Seine à l'Est.

La vulnérabilité et la fragilité de ces espaces naturels soumis aux fortes pressions urbaines environnantes a conduit la commune à prévoir le renforcement de leur protection en compatibilité avec les orientations supra communales.

II – DIAGNOSTIC PATRIMONIAL

II-1 Contexte territorial

Commune de 199 hectares située au Sud du département du Val d'Oise, en limite du département des Yvelines, BOISEMONT est un ancien village rural implanté en lisière de la butte boisée de la Forêt de l'Hautil ; celle-ci domine un vaste plateau agricole qui s'est fortement urbanisé avec la création de la Ville Nouvelle de CERGY-PONTOISE en 1968. La commune compte 747 habitants en 2012.

Le centre ancien de BOISEMONT a préservé les caractéristiques d'un village du Vexin.

Sa configuration a sensiblement évolué au cours de deux étapes déterminantes :

- l'urbanisation progressive du quartier de l'Hautil à partir des années 1920 en partie Est du territoire,
- la création de la Ville Nouvelle de CERGY-PONTOISE en 1968. La commune de BOISEMONT quittera cette ville nouvelle en 1984 afin de sauvegarder son caractère rural. Le 1er novembre 2004, elle intègre la Communauté d'Agglomération Nouvelle de Cergy tout en étant déterminé à garder son caractère rural auquel son maire et ses habitants sont très attachés.

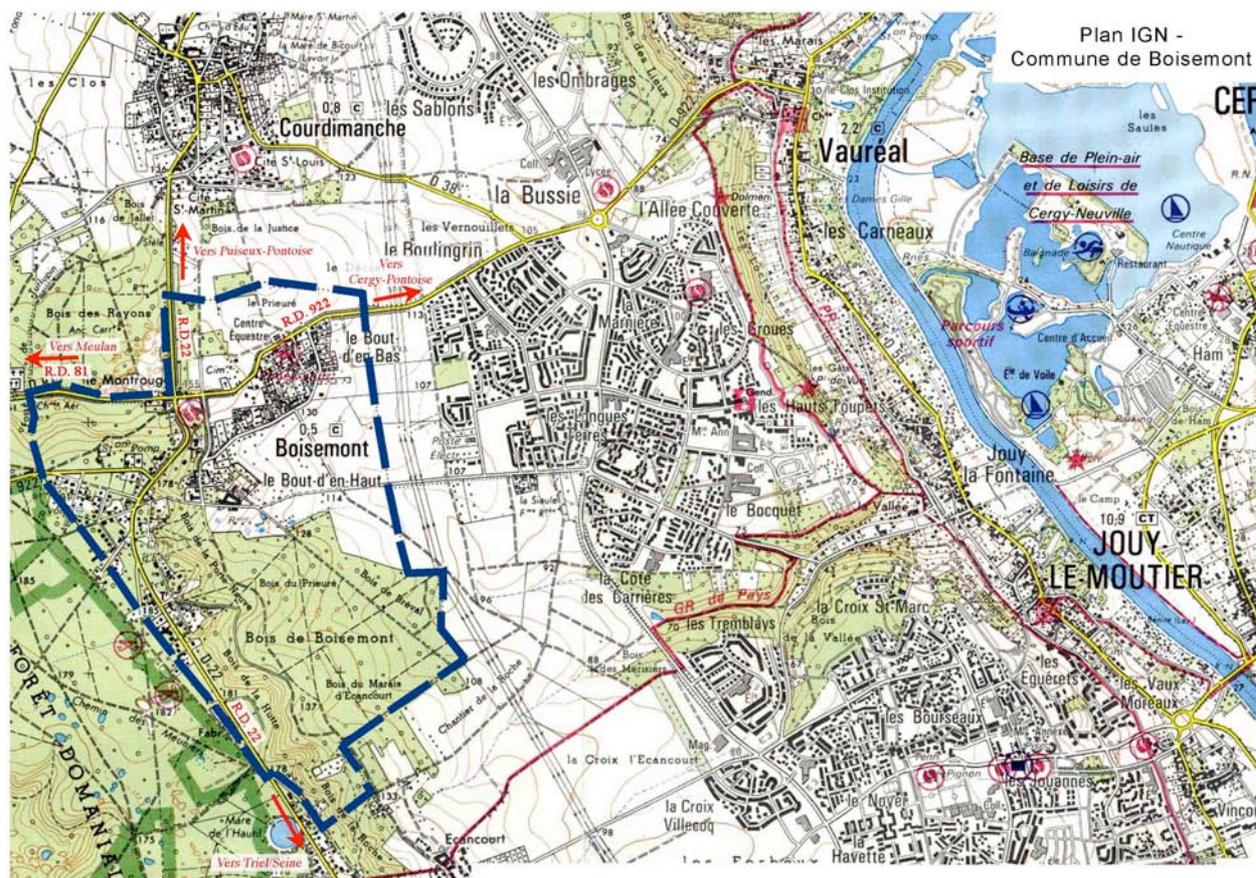
La préservation des espaces naturels de grande qualité et le développement modéré du village ont contribué à maintenir une composition urbaine et paysagée à valeur patrimoniale.



II-2 Spécificités du patrimoine

L'originalité du territoire de BOISEMONT se caractérise par :

- sa position charnière entre la Forêt de l'Hautil et le paysage urbain de la boucle de l'Oise,
- la qualité de son site naturel et bâti qui a justifié la création d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager,
- l'implantation du village à flanc de coteau qui offre des vues remarquables sur les paysages proches et lointains,
- une organisation spatiale urbaine composée de plusieurs unités de caractère et de qualité spécifiques :
 - au centre, l'ancien noyau villageois du Bout d'en Haut magnifié par l'Église, la Mairie, le château, la ferme rose et le pigeonnier enserré dans un superbe cadre champêtre ;
 - au nord-est le Bout d'en Bas constitué de fermes et de maisons traditionnelles alignées le long de ruelles bordées de hauts murs maçonnés ;
 - au nord, le Montrouge, dont le bâti imprime la croisée des deux routes départementales qui traversent le territoire ;
 - à l'ouest le lotissement pavillonnaire très arboré du bois de l'Hautil commencé au début du 20^{ème} siècle.



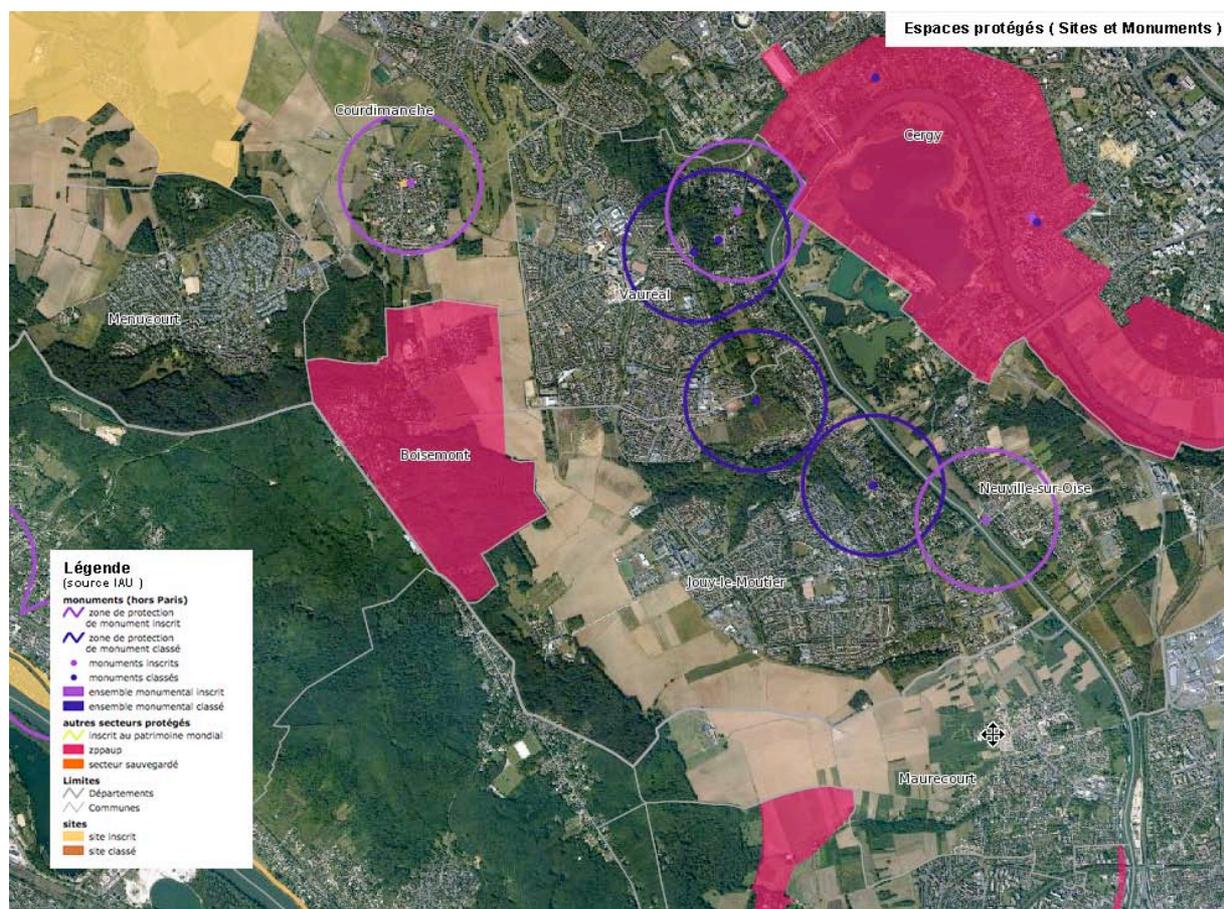
Le territoire de BOISEMONT en lisière de la Ville nouvelle de Cergy-Pontoise



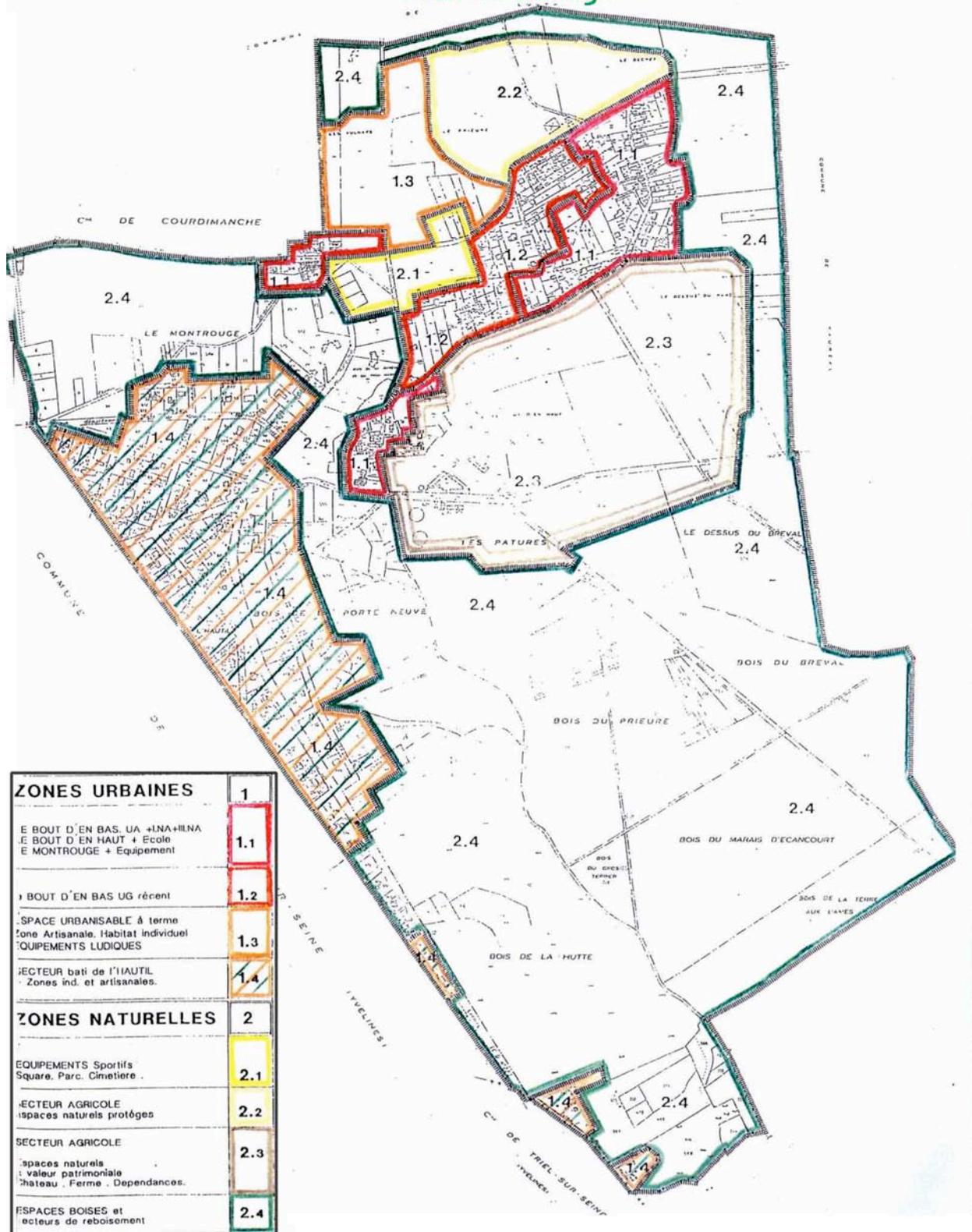
II-3 Historique des protections et enjeux environnementaux

La commune de BOISEMONT ne bénéficiant pas de protection au titre des Monuments Historiques et des Sites et étant soumise aux fortes pressions d'urbanisation de la Ville Nouvelle de Cergy-Pontoise a institué une **Zone de Protection Architectural, Urbain et Paysager approuvé le 17/03/2000** pour lui permettre d'assurer la pérennité des protections souhaitées sur le village et les espaces naturels de grande qualité qui l'encadre.

Espaces protégés – Boisemont et son environnement Source IAU

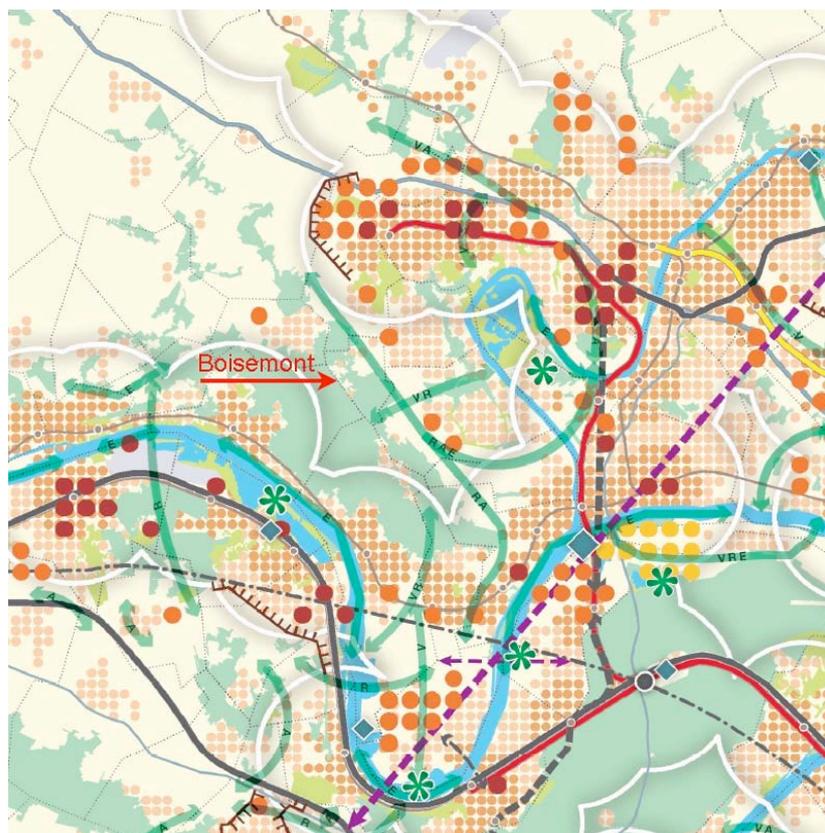


Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager de BOISEMONT Plan de zonage



Cette **qualité des espaces naturels** a été reconnue par les documents supra communaux postérieurs à l'établissement de la Z.P.P.A.U.P. qui couvrent le territoire et par les inventaires faune et flore existants.

- **Le S.D.R.I.F.** (Schéma Directeur Régional d'Ile de France) approuvé le 27 décembre 2013 : **deux tracés de continuités** (RAE: espace de respiration, liaison agricole et forestière, continuité écologique et VR: liaison verte, espace de respiration) , qui relie les réserves naturelles du cœur de métropole avec les espaces ouverts agricoles de la ceinture verte et les grands espaces forestiers des buttes **traversent le territoire communal.**



Polariser et équilibrer

Les espaces urbanisés

- Espace urbanisé à optimiser
- Quartier à densifier à proximité d'une gare
- Secteur à fort potentiel de densification

Les nouveaux espaces d'urbanisation

- Secteur d'urbanisation préférentielle
- Secteur d'urbanisation conditionnelle

○ Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares

■ Pôles de centralité à conforter

Préserver et valoriser

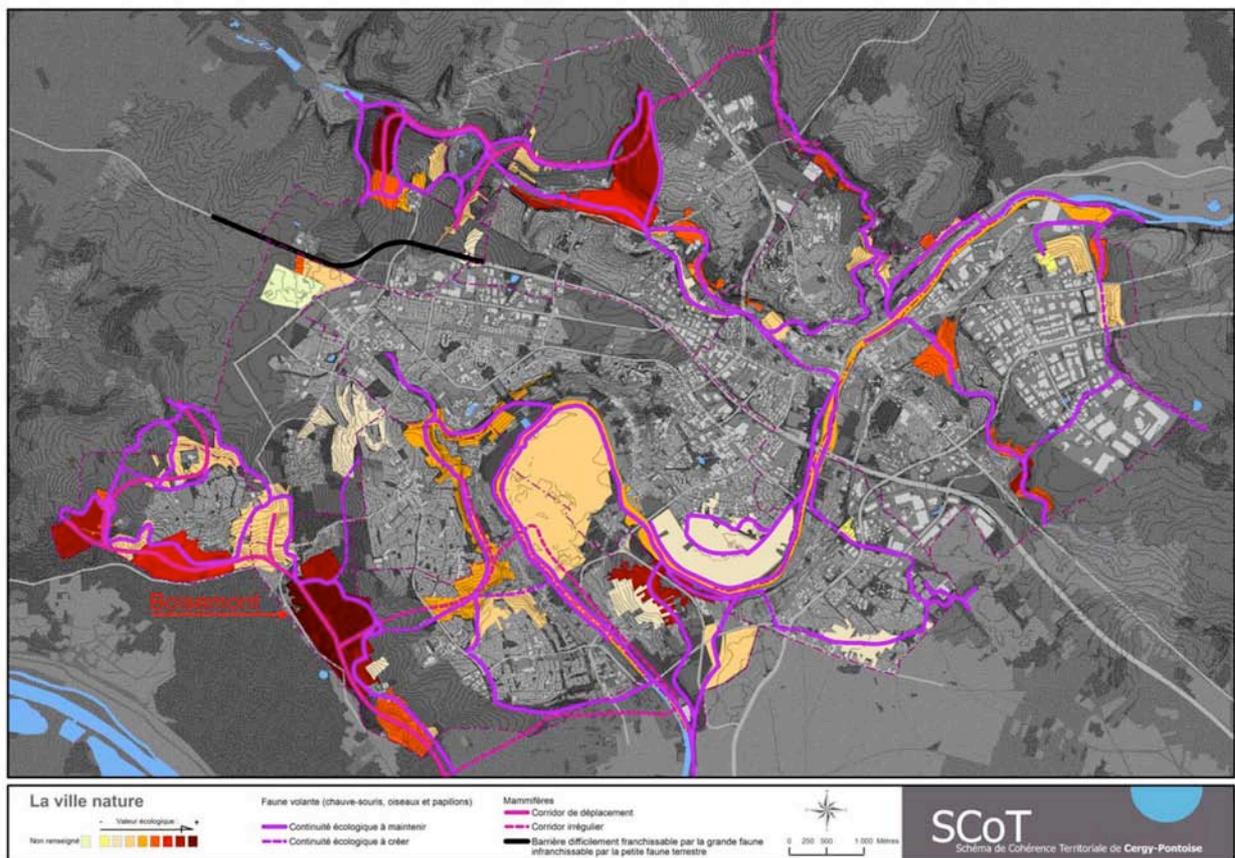
- Les fronts urbains d'intérêt régional
- Les espaces agricoles
- Les espaces boisés et les espaces naturels
- Les espaces verts et les espaces de loisirs
- ✱ Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer
- ➡ Les continuités
Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)
- Le fleuve et les espaces en eau

- **Le S.C.o.T. de Cergy-Pontoise** approuvé le 29 mars 2011 : Document de planification à l'échelle intercommunale, il donne un cadre au développement et à l'organisation du territoire communautaire en englobant et en mettant en cohérence les différentes politiques publiques en matière d'habitat, de déplacements, d'activité économique et commerciale et d'environnement.

Le territoire communal favorise les continuités écologiques du cadre paysager à l'ouest de la boucle de l'Oise à Cergy-Pontoise. Il apparaît comme élément majeur de ces continuités avec une valeur écologique maximale sur une grande partie de sa superficie (forêt de l'Hautil).

Le PADD mentionne des espaces de valeur écologique fort et très fort sur le territoire: forêt de l'Hautil, espace naturel sensible (château), des axes de continuité écologique à maintenir et des corridors de déplacement de la faune.

LA VILLE NATURE : articuler nature et développement urbain

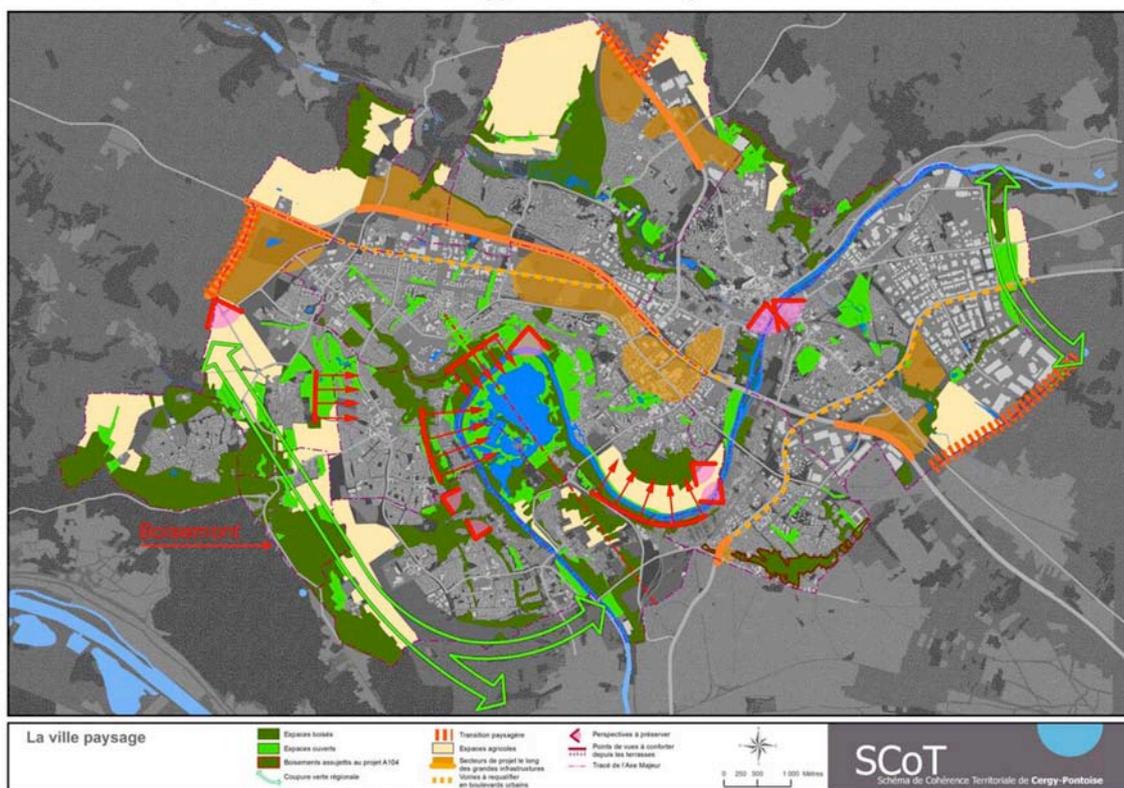


Le territoire de la commune se situe sur le tracé d'une coupure verte stratégique d'importance régionale.

Ces espaces correspondent à des corridors menacés perdant progressivement leur fonction biologique du fait d'une artificialisation très importante.

La préservation des espaces boisés, naturels et agricoles constitue un enjeu majeur pour le maintien de la flore et le passage de la grande faune reliant des espaces de valeur écologique importante.

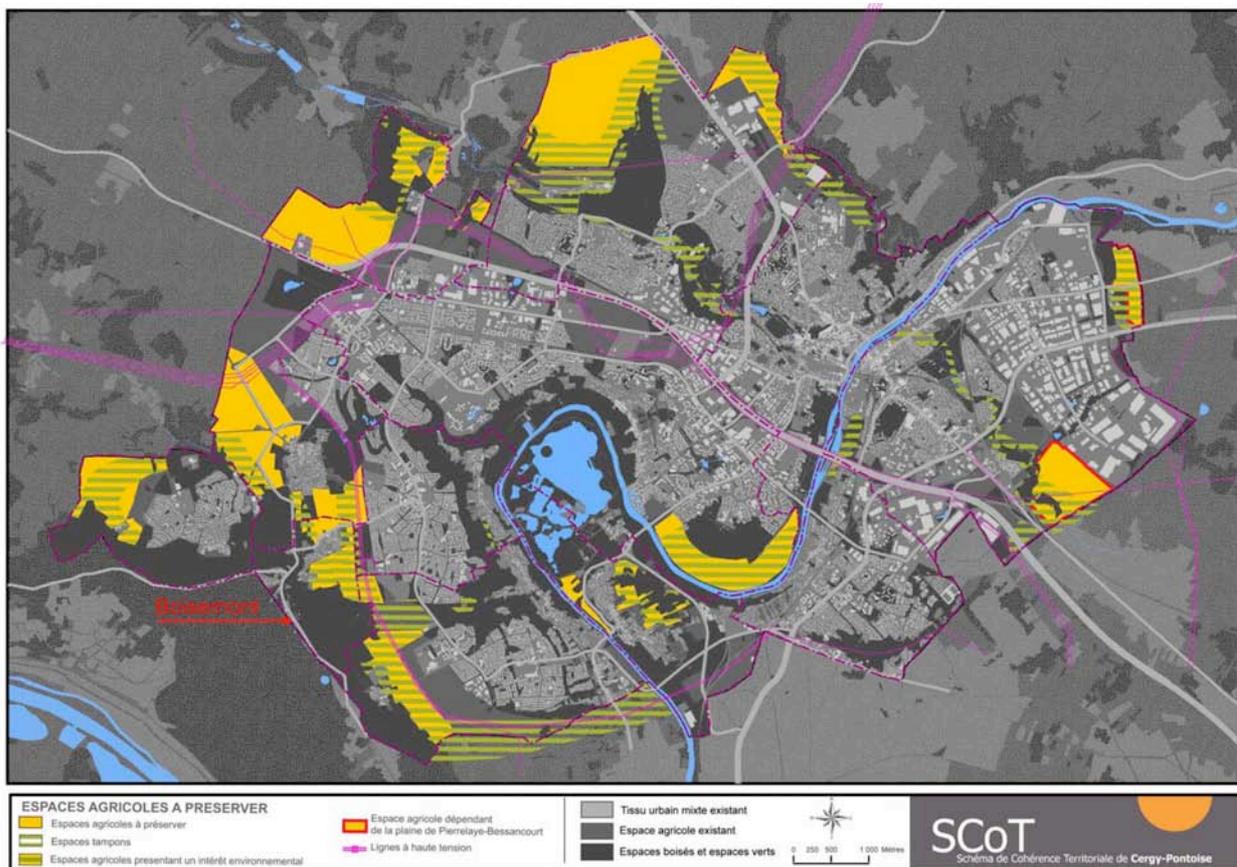
LA VILLE PAYSAGE : Conforter la qualité de l'agglomération en tant que vecteur d'identité et d'attractivité du territoire



Les espaces agricoles sont identifiés comme espaces tampons à préserver présentant un intérêt environnemental au travers desquels les corridors écologiques sont à développer au nord.



Les espaces boisés et les espaces ouverts sont à préserver strictement. Des aménagements doivent être réalisés afin de **restaurer leur rôle de corridors biologiques** (création d'une mosaïque d'habitats associant prairies, haies, bosquets et vergers).



SCoT de Cergy-Pontoise – Document d’Orientations Générales (DOG)



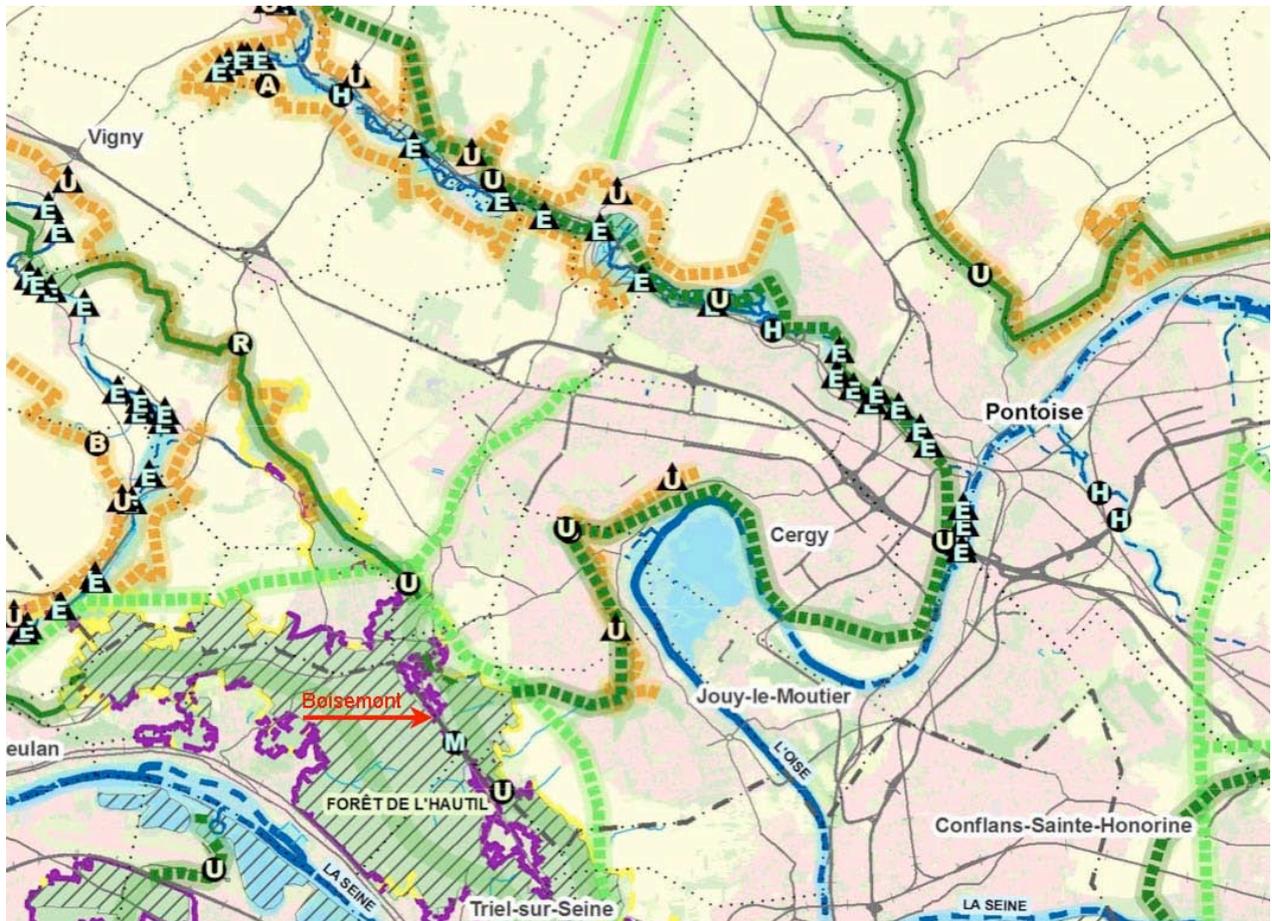
Château de Boisemont



Forêt de l'Hautil

- **Le S.R.C.E.** (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) créé par la loi du 12/07/2010 qui a pour objectif la **préservation et la remise en état des continuités écologiques** figure un corridor de la sous-trame herbacée traversant le territoire du nord vers l'est et un corridor de la sous-trame arborée vers la forêt de l'Hautil à préserver ou à restaurer.

Le bois constitue en lui-même un réservoir de biodiversité important avec ces lisières.



La forêt de l'Hautil



Espace bocager – Pâturage Boisemont

Le Département du Val d'Oise projette de créer un **Espace Naturel Sensible** au niveau des lisières de l'Hautil sur les communes de Jouy-le-Moutier et de Boisemont. Sur la commune, il couvre les espaces naturels aux abords du château et de la Ferme Rose. Le Département gère par ailleurs la Forêt de l'Hautil à Jouy-le-Moutier et Boisemont sur 135 ha. avec pour objectif l'amélioration de la biodiversité et de la gestion forestière. La commune de Boisemont a délibéré pour la création de l'ENS. le 30/03/2015.

Projet d'Espace Naturel Sensible – Département du Val d'Oise

Boisemont - AVAP - Secteur 1.2 - Secteur naturel patrimonial
Grande rue, Voie communale n°1 de Boisemont

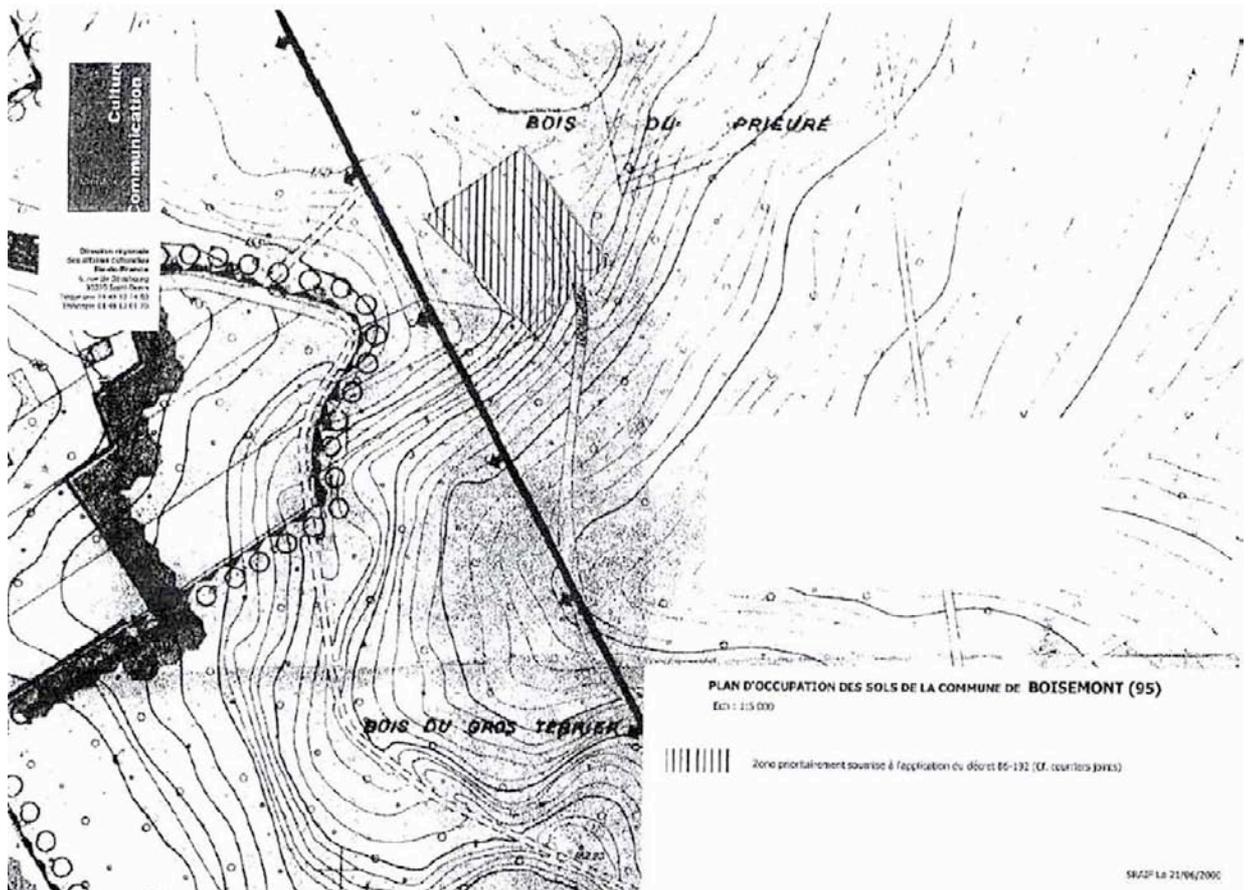


Par ailleurs la Forêt de l'Hautil est repérée en **Zone d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type II (ZNIEFF) – 110001357**

Forêt de l'Hautil



Au plan **archéologique** la commune recèle dans la Forêt de l'Hautil un site pour lequel la D.R.A.C. (Service Régional de l'Archéologie) demande à être consultée pour avis sur tout projet de travaux susceptibles de porter atteinte au sous-sol, en application du décret 86.192 du 5 février 1986. Le secteur se situe au lieudit « Bois du Prieuré ».



Synthèse des protections – Enjeu de l’A.V.A.P.

La mise en œuvre de la Z.P.P.A.U.P en 2000 pour pallier l’inexistence de protections au titre des monuments historiques et des sites a permis à la commune de BOISEMONT d’assurer la pérennité des protections souhaitées sur le village et les espaces naturels de grande qualité qui l’encadre, face aux pressions de la Ville nouvelle de Cergy-Pontoise.

Les objectifs des documents de planification supra communaux en vigueur reconnaissent la qualité des espaces naturels agricoles et boisés boisemontois qui représentent une coupure verte stratégique d’importance régionale. Ces espaces correspondent à des corridors menacés perdant progressivement leur fonction biologique du fait d’une artificialisation très importante.

L’AVAP a ainsi pour ambition de prendre en compte et valoriser les enjeux environnementaux et de développement durable du territoire en favorisant le maintien des continuités écologiques (maintien d’une mosaïque d’habitats associant prairies, haies, bosquets et vergers, massifs boisés).

II – 4 Diagnostic paysager

II-4-1 Contexte paysager et environnemental

Une appartenance historique au plateau du Vexin Français et à l'entité géographique de Cergy-Pontoise

Historiquement le village se situe à l'extrême sud-ouest du plateau du Vexin Français qui s'étend entre la vallée de l'Epte à l'Ouest, la vallée de l'Oise à l'Est, la vallée de la Seine au sud et la Côte d'Ile-de-France au nord; cet ancien comté est une entité géographique et historique bien caractérisée.

Atlas des paysages du Val d'Oise – Département du Val d'Oise

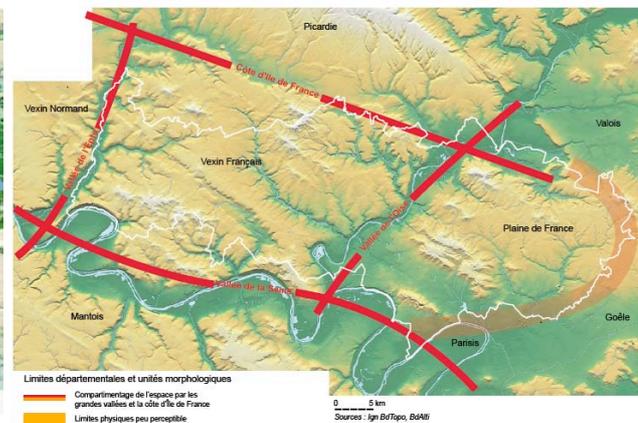
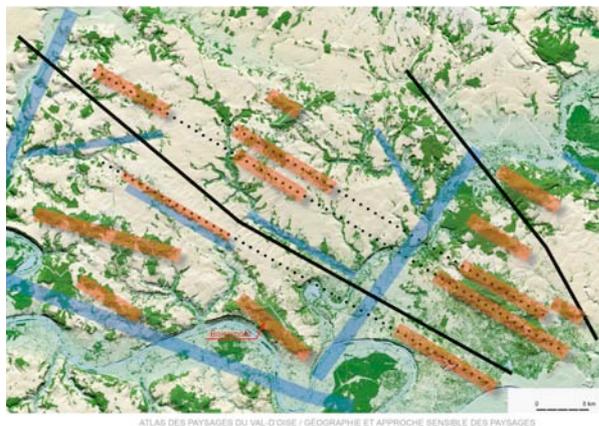


L'importance des arbres dans les secteurs urbanisés

La distribution des arbres observée dans le détail est assez différente de celle des forêts. Elle met en évidence le rôle de l'urbanisation qui favorise leur répartition assez dense et homogène : arbres des espaces publics, arbres d'alignement, mais surtout arbres des jardins d'autant plus nombreux que l'habitat individuel domine. Contrairement aux cartes plus synthétiques, elle

permet aussi de mieux lire les continuités et ruptures entre massifs. Cette présence des arbres hors forêt est remarquable sur les versants sud et est des baillies de Montmorency ainsi que sur les versants urbanisés de certaines vallées (Oise, Viosne).

ATLAS DES PAYSAGES DU VAL-D'OISE / GÉOGRAPHIE ET APPROCHE SENSIBLE DES PAYSAGES



L'atlas des paysages du Val d'Oise révèle la répartition des éléments boisés massés ou isolés. Il met en lumière la coupure naturelle entre la butte de l'Hautil et la boucle de l'Oise, cœur d'agglomération de Cergy-Pontoise.

Ce paysage orienté vers le **fond de vallée se compose d'une vaste prairie complantée et d'un espace tampon agricole** avant de s'arrêter sur le front urbanisé se confondant à l'horizon.



Il apparaît en contraste de la forte urbanisation comme une **réserve environnementale et un patrimoine paysager d'exception participant à la mise en valeur les éléments du patrimoine historique remarquablement préservés** (château, ferme, parc, prairie, haies bocagères, verger, mares, chemins, massif boisé...).

Véritable tableau à ciel ouvert il est un lieu de ressource pour les habitants de la région. Il reflète un mode d'occupation du territoire qui met en valeur l'architecture, l'environnement et les activités humaines (culture des vergers, élevage équestre).



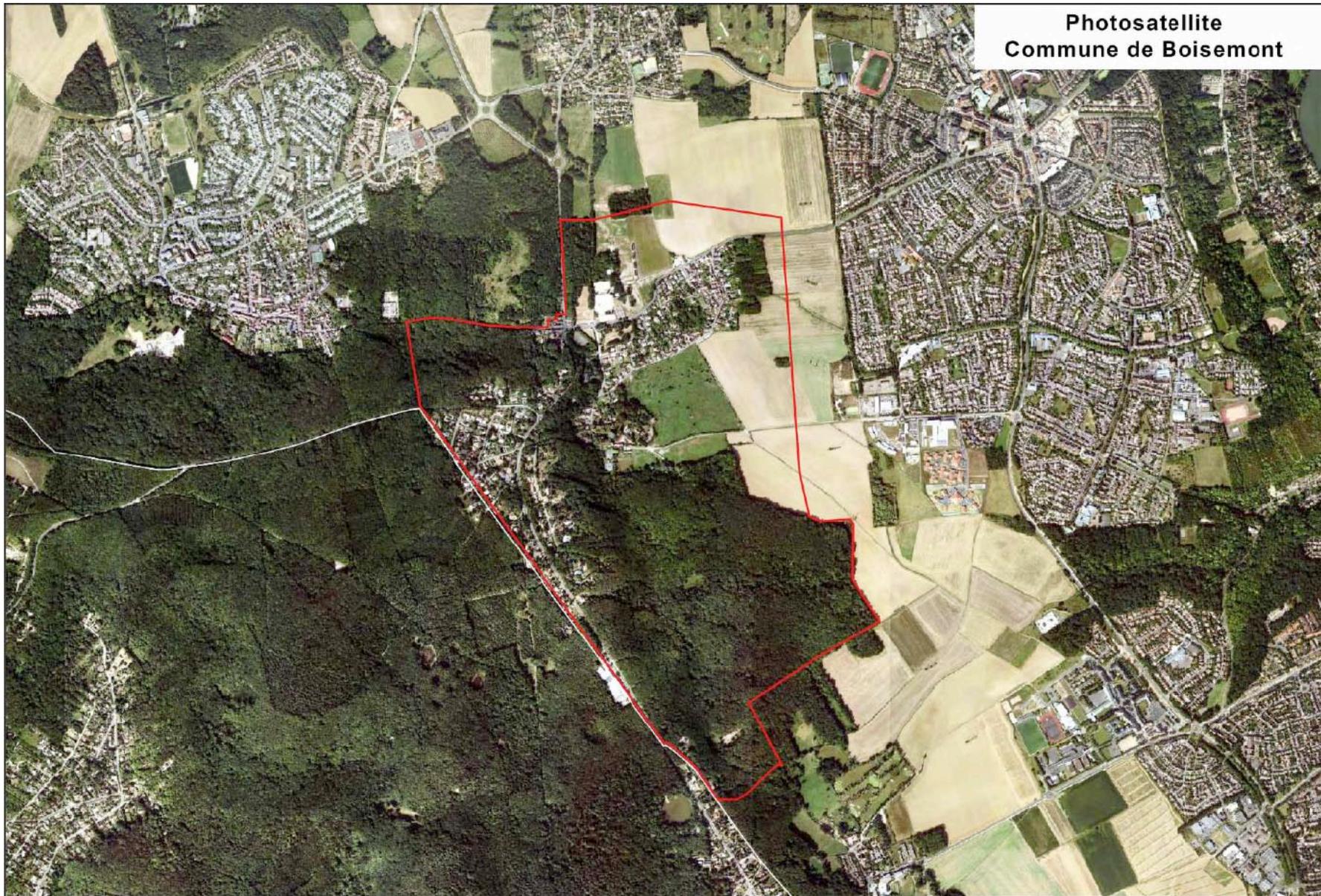
Le centre ancien de BOISEMONT a préservé les caractéristiques d'un village du Vexin Français, riche pays agricole et rural abritant un important patrimoine archéologique (berceau d'une implantation humaine très ancienne) historique (berceau du royaume de France) architectural (grandes fermes, villages et châteaux) artistique (peinture impressionniste) et naturel.



La configuration du village a sensiblement évolué au cours de deux étapes déterminantes :

- l'urbanisation progressive du quartier de l'Hautil à partir des années 1920 en partie est du territoire,

- la création de la Ville Nouvelle de CERGY-PONTOISE en 1968. La commune de BOISEMONT a quitté cette ville nouvelle en 1984 afin de sauvegarder son caractère rural. Le 1er novembre 2004, elle intègre la Communauté d'Agglomération Nouvelle de Cergy tout en étant déterminé à garder son caractère rural auquel son maire et ses habitants sont très attachés.



II-4-3 Hydrologie

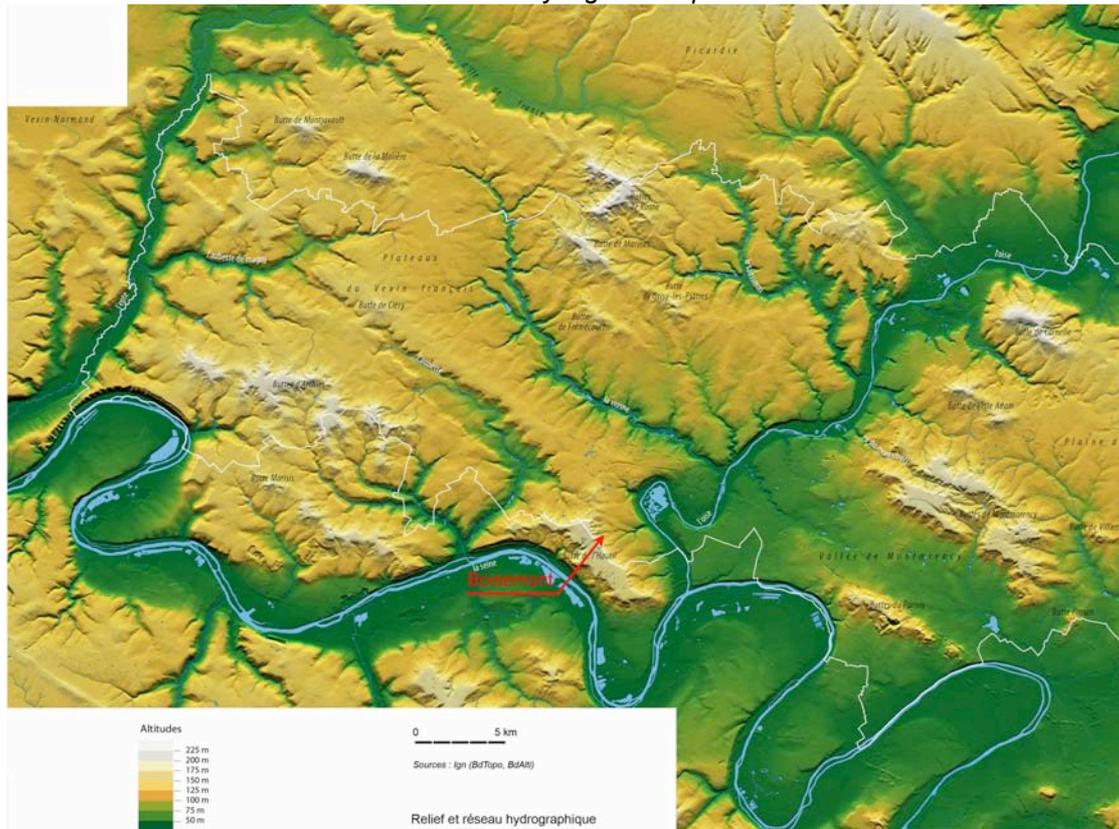
Le territoire de BOISEMONT est entièrement situé dans le bassin hydrologique de l'Oise.

Il n'est parcouru par aucun cours d'eau, mais la nature du sol est à l'origine de nombreuses sources qui ont favorisé le développement historique du village.

Elles alimentaient plusieurs **lavoirs** au début du siècle : mare à Denis, lavoir du Barnabé et le lavoir au Clerc, dans la « Grande Rue », qui est le seul à avoir été préservé. Le trop-plein s'écoule par de petits ruisseaux qui disparaissent dans le sous-sol.

Plusieurs **mares et puits** attestent également de la présence de ces multiples sources (notamment dans le secteur du « Bout d'en Haut », rue Maurice Fouquet...).

Source : Atlas des Paysages – Département 95

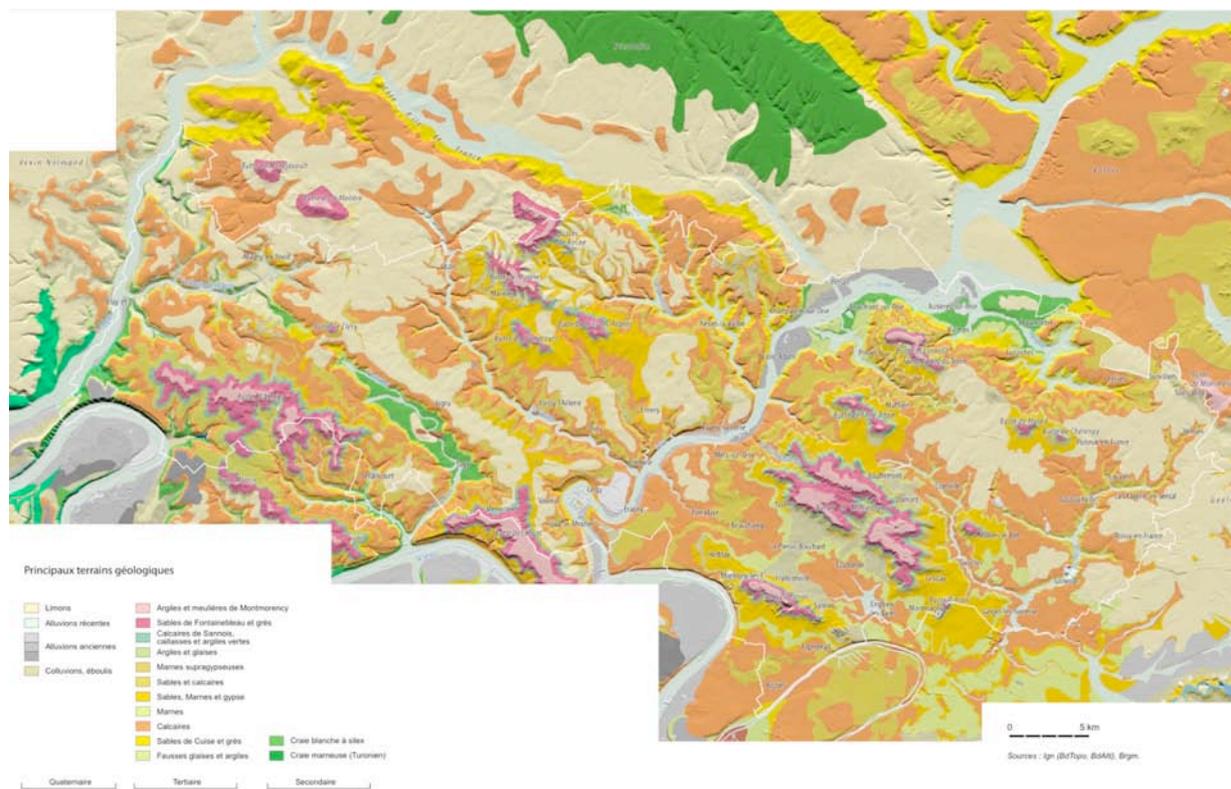


Abreuvoir- Le Bout d'en Bas

II-4-4 Géologie

La commune de Boisemont se situe sur le contrefort naturel de la butte de l'Hautil orienté vers l'est en regard de la boucle de l'Oise. La nature du terrain varie selon l'altimétrie et de nombreuses sources s'écoulent dans ce relief naturel.

Source : *Atlas des Paysages – Département 95*



La butte de l'Hautil

Le sommet de la butte de l'Hautil, à l'Ouest du territoire, est couronné par une formation d'argile à meulière de Beauce et Montmorency. **Les blocs de meulière fournissent des matériaux de construction et d'empierrement** de très bonne qualité, qui furent exploités activement au XIX^{ème} siècle et **utilisés pour la construction du village**.

Les sables et grès de Fontainebleau fins, généralement jaunâtres et blancs, mais parfois colorés de teinte très vive, rouge brique ont donné la couleur très caractéristique aux enduits recouvrant certains bâtiments boisemontais dont la remarquable « Ferme Rose ».

- les coteaux :

À la base du sable se trouve une couche d'argiles et Marnes vertes qui donne naissance à une nappe d'eau constante. C'est à ce niveau que se trouvent **les fontaines et puits qui alimentent le village**. Les marnes vertes alimentaient autrefois la tuilerie de BOISEMONT.

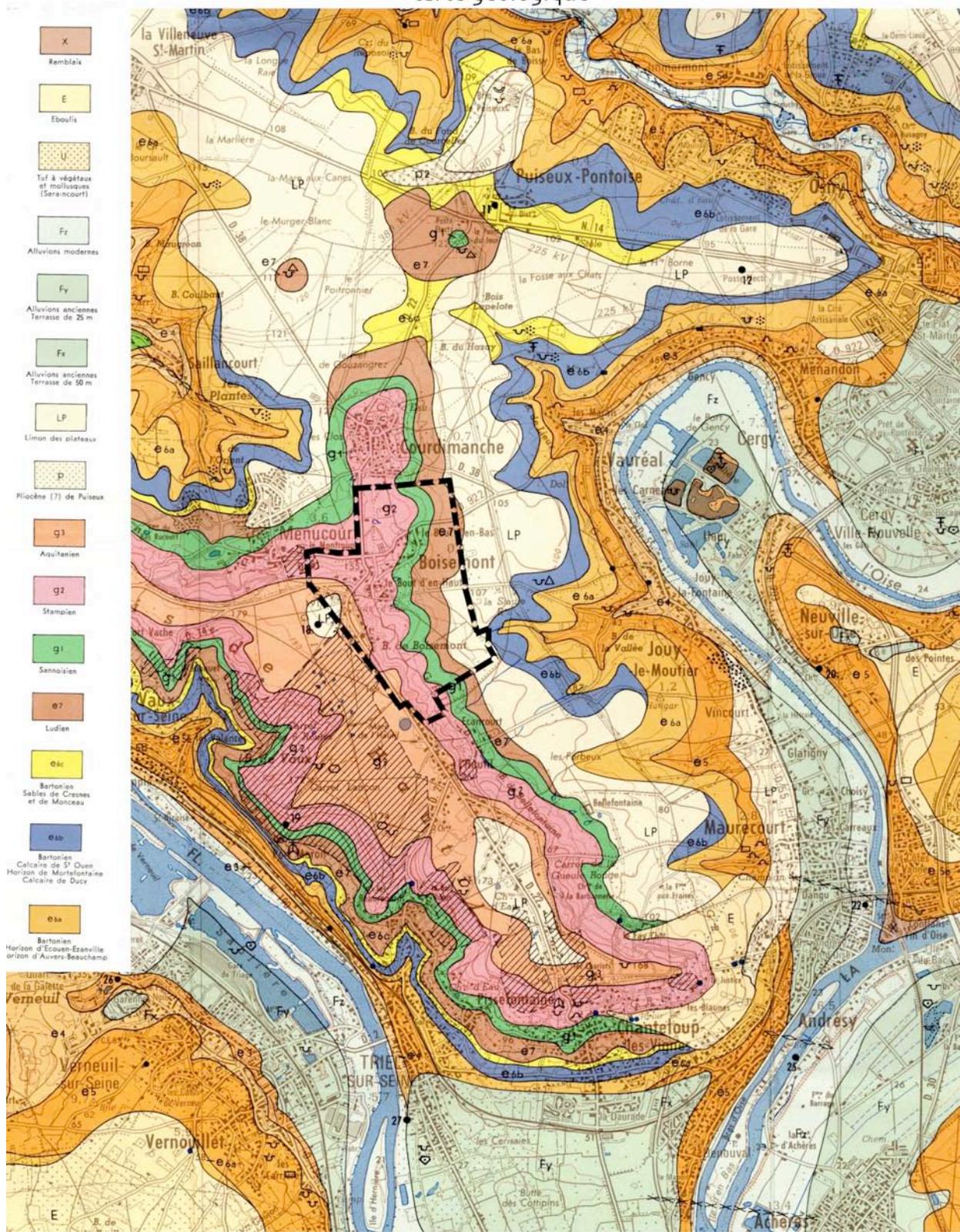
- la plaine agricole :

Le pied de la butte est constitué par la Masse de gypse. Les marnes recouvrent le gypse qui fut exploité sur BOISEMONT par galeries souterraines.

Enfin à la surface, une couche de Limons des Plateaux recouvre la partie Est du territoire. Ce limon composé principalement d'argiles contient aussi du sable ; il constitue un **terrain particulièrement favorable pour l'agriculture**.

BOISEMONT
Carte géologique

B.R.G.M.
Feuille XXII-XIII



II-4-5 Couverture des sols

Ces caractéristiques du sous-sol déterminent la couverture des sols du territoire communal, constitué de 3 entités paysagères :

- la butte, à l'ouest, couronnée par la Forêt de l'Hautil (bois de la Hutte, bois de la Porte Neuve) et ses coteaux verdoyants couverts en partie sud par le Bois de Boisemont et le Bois du Marais d'Ecancourt,
- l'espace de bocage et de prairies enserré entre la forêt et village à l'Est, en pied de coteaux,
- le plateau agricole à l'est et au nord assurant une coupure naturelle à préserver vis à vis de l'urbanisation de la Ville Nouvelle (Vauréal, Courdimanche).

La couverture des sols a peu évolué ces dernières années.
La surface du territoire communal est de 198 ha 97 a 75 ca.

Couverture des sols – Boisemont

Source – Géoportail



Les espaces naturels : terres agricoles, prés, bois, vergers, occupent 79% du territoire ; ils forment des entités distinctes et géographiquement homogènes situées autour du noyau bâti que constitue le village.

- Les espaces agricoles

Les terres agricoles occupent les parties Nord et Est de la plaine qui s'étend entre le village et la commune de Vauréal sur 49 ha soit 29% du territoire de la commune.

L'espace y est dominé par la céréaliculture (céréales, betteraves industrielles, cultures fourragères). La valeur agricole des sols constitués en partie de limons des plateaux est de bonne qualité.

Espace agricole au nord de la RD 922 – Entrée Est du village

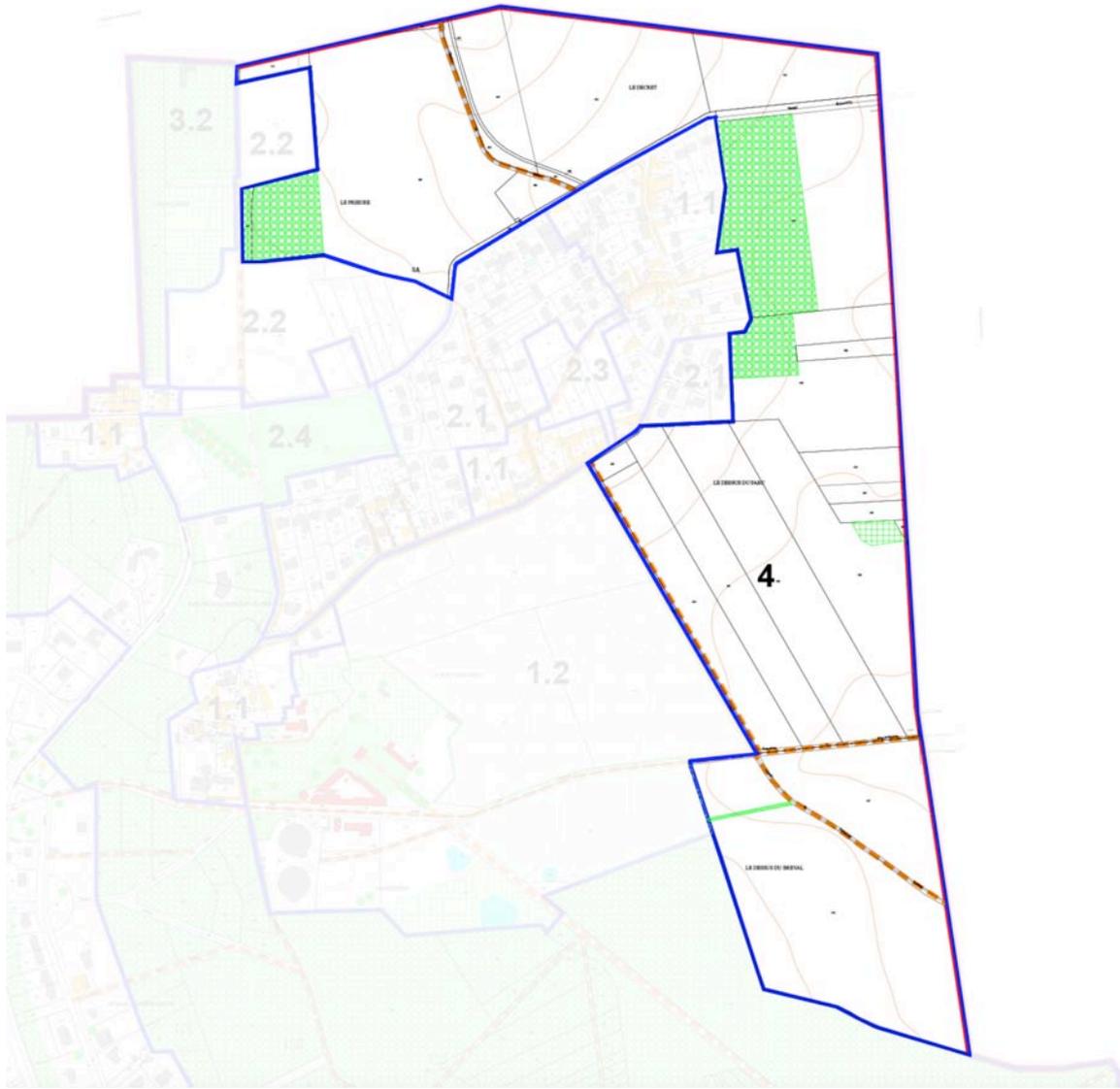


Plaine agricole à l'est du territoire, haies bocagères et prairie du Bout d'en bas, lisière de la forêt

Ce plateau agricole à l'est du territoire constitue un espace de respiration entre la Butte boisée de l'Hautail et la boucle urbanisée de l'Oise. C'est une coupure écologique majeure mentionnée dans le SCoT de Cergy-Pontoise et le SRCE à préserver strictement.

Les constructions y seront interdites afin de contenir l'artificialisation des sols et préserver les cônes de vue remarquable sur le grand paysage, du village vers les territoires voisins et des communes alentour vers le village.

Espaces agricoles



Boisemont - AVAP - Secteur 4
Rue de Vauréal



- Les prés (herbages ou pâturages) représentent 15 ha. soit 7,5 % de la superficie communale.

Ces pâtures, occupées par des chevaux, se situent sur le pourtour nord-est et sud-est du village ancien et maintiennent un cadre champêtre parfaitement préservé. Quelques arbres fruitiers (poiriers, pommiers) subsistent. Le Conseil Départemental projette d'y planter un verger.

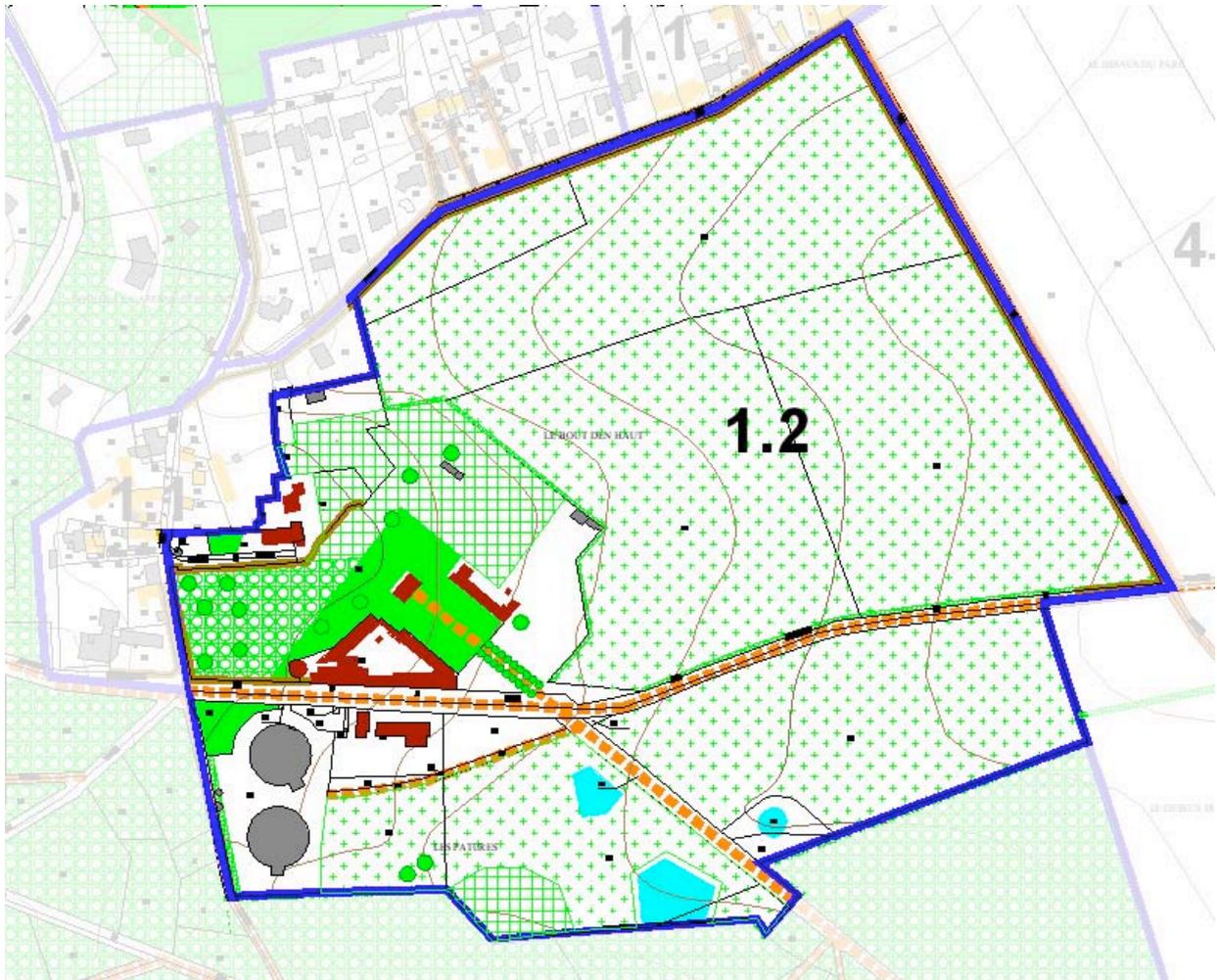
Entourés de vieux murs de pierres, de haies arbustives ou de clôtures en bois rustiques, ils font partie intégrante du patrimoine paysager communal.



Espace bocager - Boisemont



Secteur naturel patrimonial

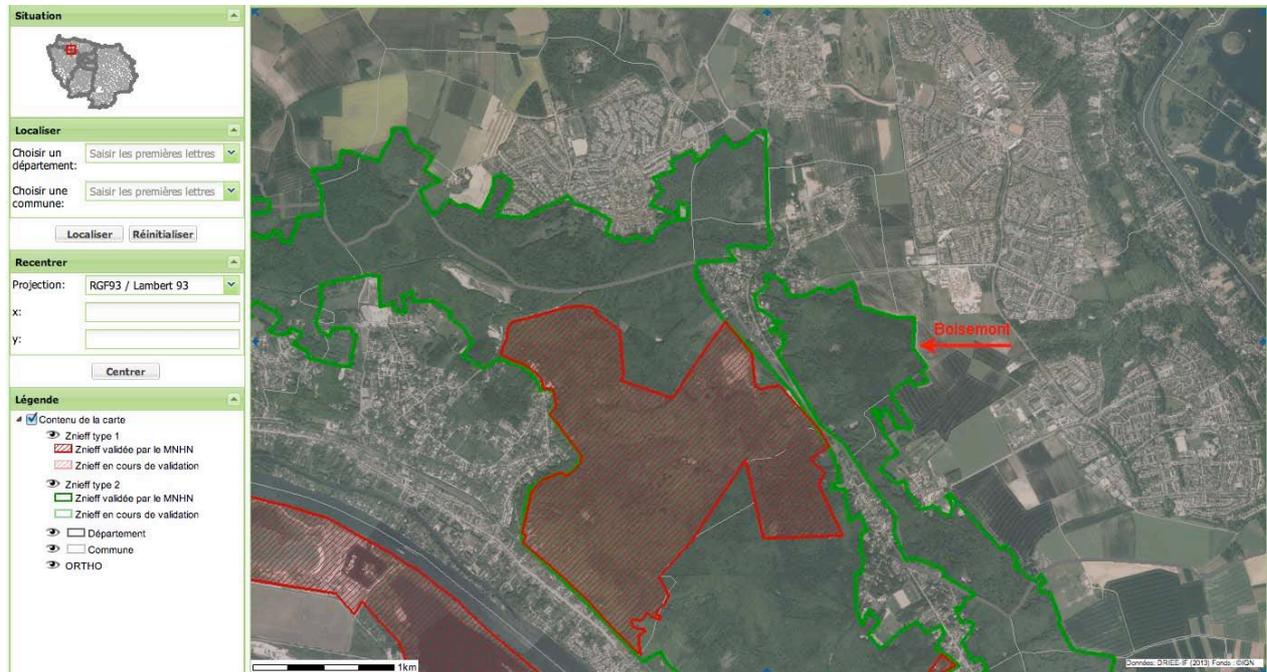


-  Patrimoine remarquable
-  Espace boisé classé
-  Arbres remarquables ou alignements d'arbres
-  Espace boisé
-  Prairie complantée, vergers
-  Parc ou jardins
-  Haies bocagères
-  Éléments liés à l'eau identifiés: sources, ruisseaux, mares, abreuvoirs...

- Les milieux sensibles

La Forêt de l'Hautil est repéré en **Zone d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique** de type II (ZNIEFF) - 110001357, présentant des habitats remarquables à préserver.

Le boisement situé sur le plateau est en dominance une chênaie acidiphile en mélange avec des stades de dégradation (taillis de châtaigniers).



Les espaces naturels de BOISEMONT constituent des **corridors écologiques stratégiques** à préserver et à restaurer pour **le maintien de la flore et de la grande faune**.

Le paysage de la commune est composé de différents cortèges phytosociologiques; le conservatoire botanique en recense trois principaux:

-*Cynosurion cristati*:

- une **vaste prairie hygrophile** pâturée en cœur de bourg (en vert foncé),

-*Carpino betuli – Fagion sylvaticae*:

- **des boisements principalement traités en futaie ou en taillis-sous-futaie**, dominés par le Hêtre (*Fagus sylvatica*), le Chêne sessile (*Quercus petraea*) ou le Charme (*Carpinus betulus*), (en vert clair).

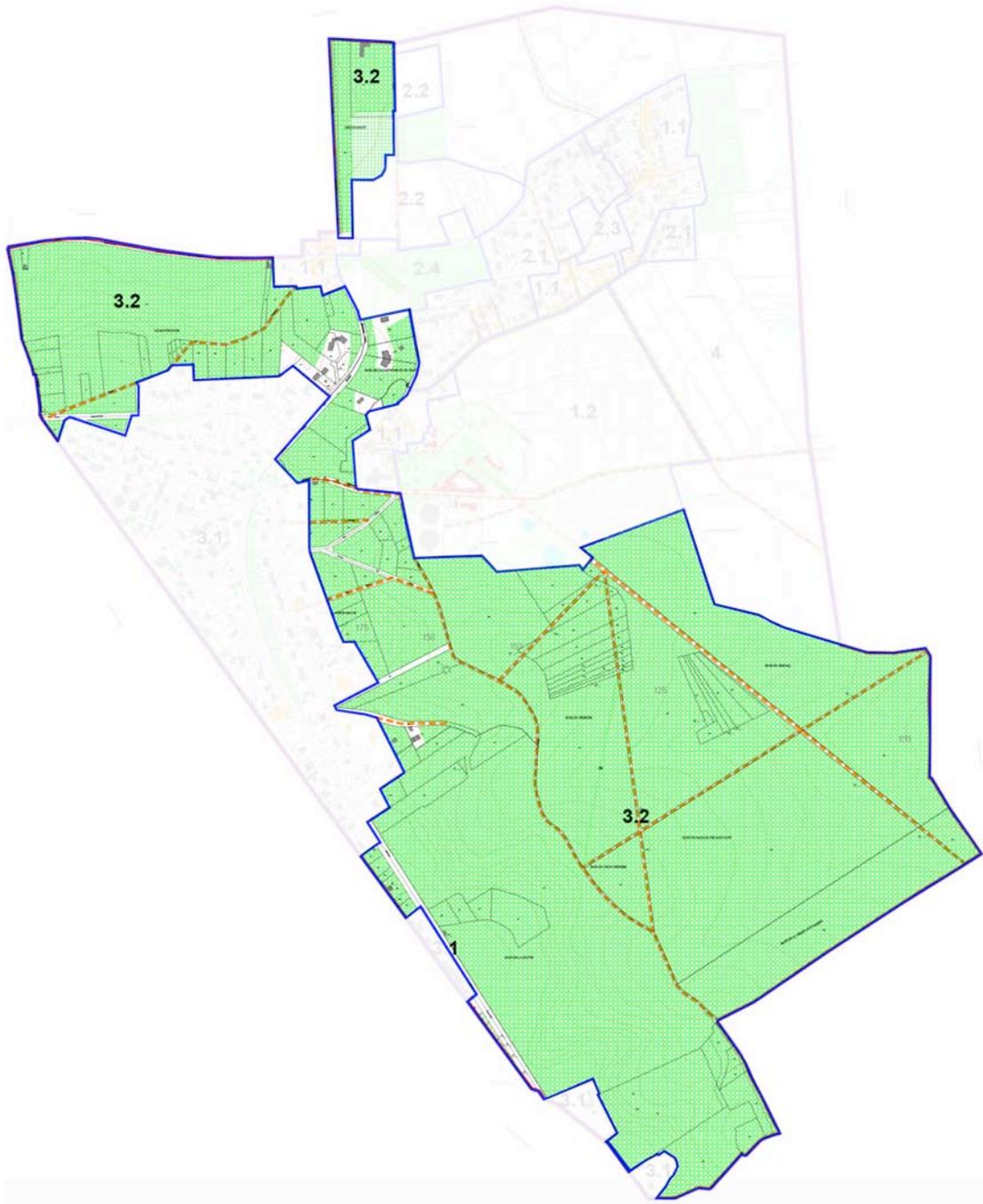
- *Quercion roboris*:

Riches en essences secondaires. Leur strate arbustive est moyennement recouvrante, mais diversifiée. Leur strate herbacée est marquée par la présence d'espèces à floraisons précoces spectaculaires.

Les espaces naturels à l'Est du territoire (espace de bocages, coulée verte, points d'eau en pied de coteau (lavoir, mare, abreuvoir, sources) constituent des corridors écologiques majeurs permettant d'assurer les continuités écologiques mentionnées dans le SCOT et le SRCE (trame verte et bleue).

L'espace de bocage humide dans lesquels paissent les chevaux, plantés de pommiers ou de vieux arbres fruitiers jouxtant le château et la ferme rose présentent un intérêt environnemental et un charme remarquable ; le Conseil Départemental projette de le classer en **Espace Naturel Sensible**.

Les espaces boisés



----- Sentes, chemins identifiés à préserver  Espace boisé identifié  Espace boisé classé

Boisemont - AVAP - Secteur 3.2 - Secteur naturel de la forêt de l'Hautil
Forêt de l'Hautil



II-4-6 Cônes de vues et perspectives remarquables

Le territoire communal offre des **points de vue remarquables et de vastes panoramas** en regard et le long de la vallée de l'Oise ainsi que vers la butte de l'Hautil.

La large prairie complantée articule ce **paysage patrimonial** rythmé par les activités équestres. **La silhouette du village** enserrée dans un écrin de verdure apparaît en lisière, orientée sur la Forêt de l'Hautil à l'est et les horizons lointains à perte de vue (Paris) au sud. **Ces cônes de vue à préserver** figurent sur le plan du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU.

Cône de vue sur la Butte de l'Hautil et la Ferme Rose



Cône de vue sur la Forêt de l'Hautil et l'espace bocager



Cône de vue sur la vallée de l'Oise



Cônes de vue sur le village - le Bout d'en Bas

Synthèse et enjeux : Diagnostic paysager et environnemental

Le territoire de Boisemont, en contraste de la forte urbanisation qui l'entourne, apparaît comme une réserve environnementale et un patrimoine paysager d'exception participant à la mise en valeur des éléments du patrimoine historique remarquablement préservés (château, ferme, parc, prairie, haies bocagères, verger, mares, chemins, massif boisé...).

Véritable tableau à ciel ouvert, il est un lieu de ressource pour les habitants de la région. Il reflète un mode d'occupation du territoire qui met en valeur l'architecture, l'environnement et les activités humaines (culture des vergers, élevage équestre).

Les espaces naturels à l'Est du territoire (espace de bocages, coulée verte, points d'eau en pied de coteau (lavoir, mare, abreuvoir, sources) constituent des corridors écologiques majeurs (Espace Naturel Sensible) permettant d'assurer les continuités écologiques mentionnées dans le SCOT et le SRCE (trame verte et bleue).

L'enjeu de l'AVAP est d'assurer la préservation et la restauration de ces espaces naturels pour le maintien de la flore et de la grande faune.

Le territoire communal offre des points de vue remarquables et de vastes panoramas en regard et le long de la vallée de l'Oise ainsi que vers la butte de l'Hautil.

La large prairie complantée articule ce paysage exceptionnel, patrimonial rythmé par les activités équestres. La silhouette du village enserrée dans un écrin de verdure apparaît en lisière, orientée sur la Forêt de l'Hautil à l'est et les horizons lointains à perte de vue (Paris) au sud.

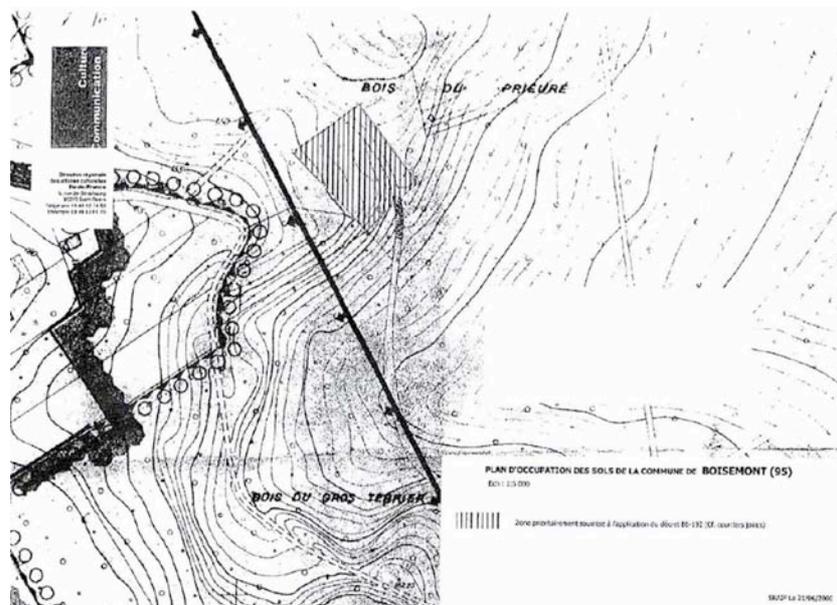
Ces cônes de vue à préserver figurent sur le plan du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU.

L'enjeu de l'AVAP est de pérenniser ces cônes de vue par la conservation des milieux naturels sensibles, des espaces agricoles paysagers et la mise en valeur du patrimoine : Le diagnostic paysager met en évidence 3 aires paysagères patrimoniale, forestière et agricole en cohérence avec les axes organisationnels écologiques et urbains des documents supra communaux S.C.O.T., S.R.C.E.

II – 5 Diagnostic urbain et architectural

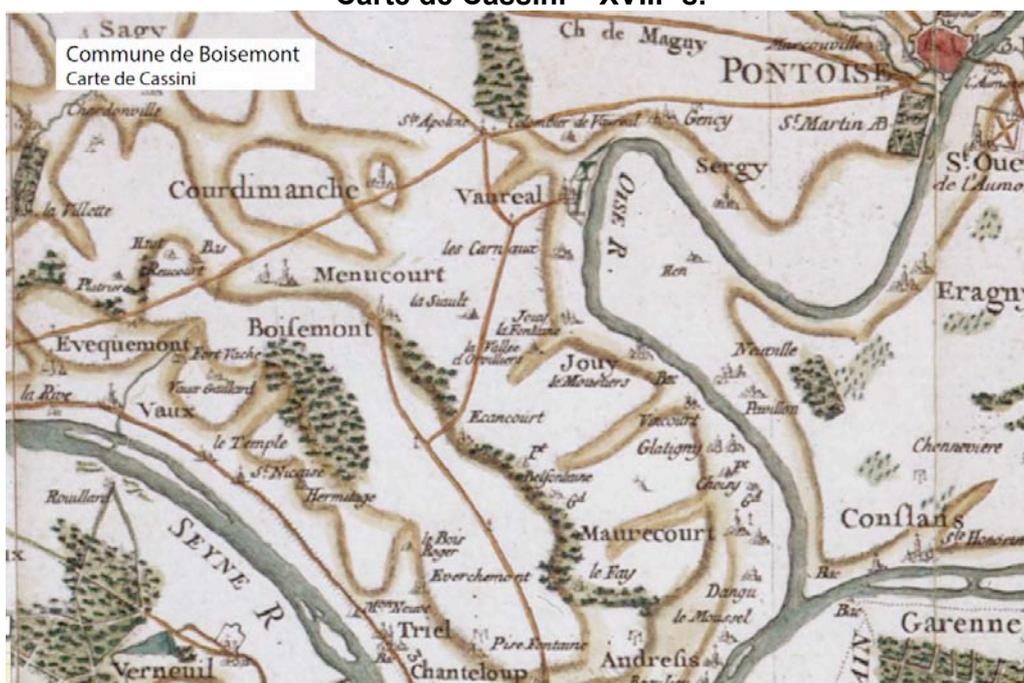
II-5-1 Développement historique

L'occupation des territoires de la vallée de la Seine remonte à la plus haute antiquité. Un site archéologique est signalé par la DRAC dans le bois du Prieuré. Outre ce site, du matériel lithique néolithique (principalement des haches polies) est signalé sur 3 autres endroits de la commune : La Rozière, au-dessus de Bréval et le chemin de Boisement) ;



Le site urbanisé de BOISEMONT s'est développé à l'origine au pied de la colline de l'Hautil sous forme de deux hameaux distincts « le Bout d'en Haut », « le Bout d'en Bas » et d'un relais au carrefour de deux grandes routes : le Montrouge édifié au cours du XIX^{ème} siècle.

Carte de Cassini – XVIII^e s.

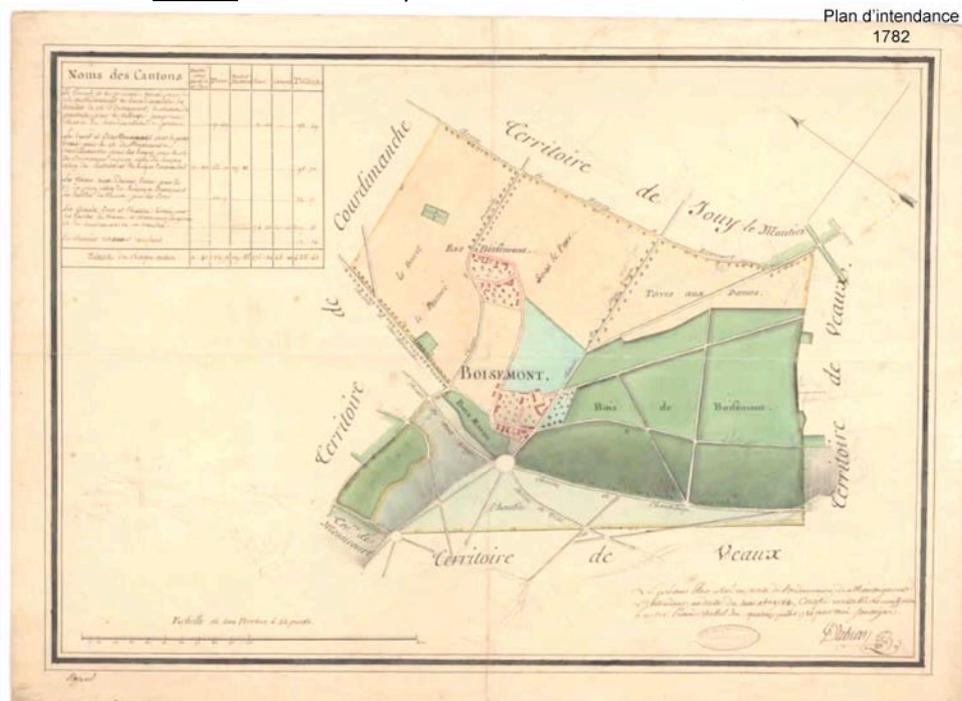


Boisemont – Carte d'Etat Major – 1850

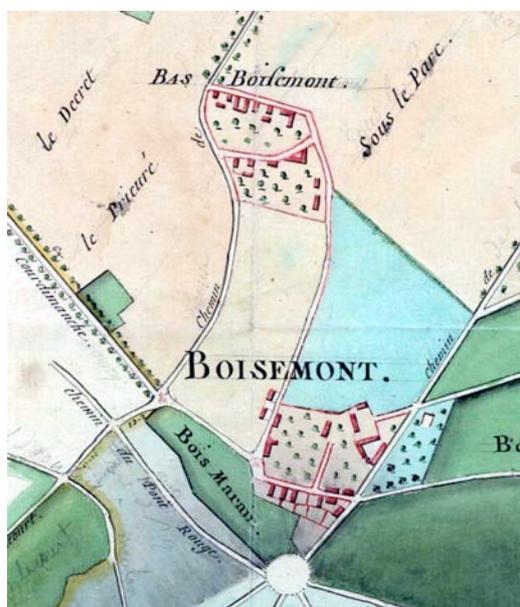


Le plan d'intendance de 1782 et la carte d'Etat Major de 1850 s. figurent l'ancien Château, l'allée et les bâtiments de la ferme fortifiée du XV^e siècle préservés jusqu'à nos jours.

Source : Archives Départementales du Val d'Oise, C44/2



Sont également représentées la chapelle, les maisons en alignement rue de la Mairie ; à l'est apparaît le quartier du « Bas Boisemont », des corps de ferme et des maisons bordant la Grande Rue. Ces hameaux sont reliés par des chemins formant une boucle : le chemin de Pontoise au Nord (actuelle RD 922 – rue de Vauréal), la rue de la Mairie à l'Ouest et la Grande Rue au Sud.

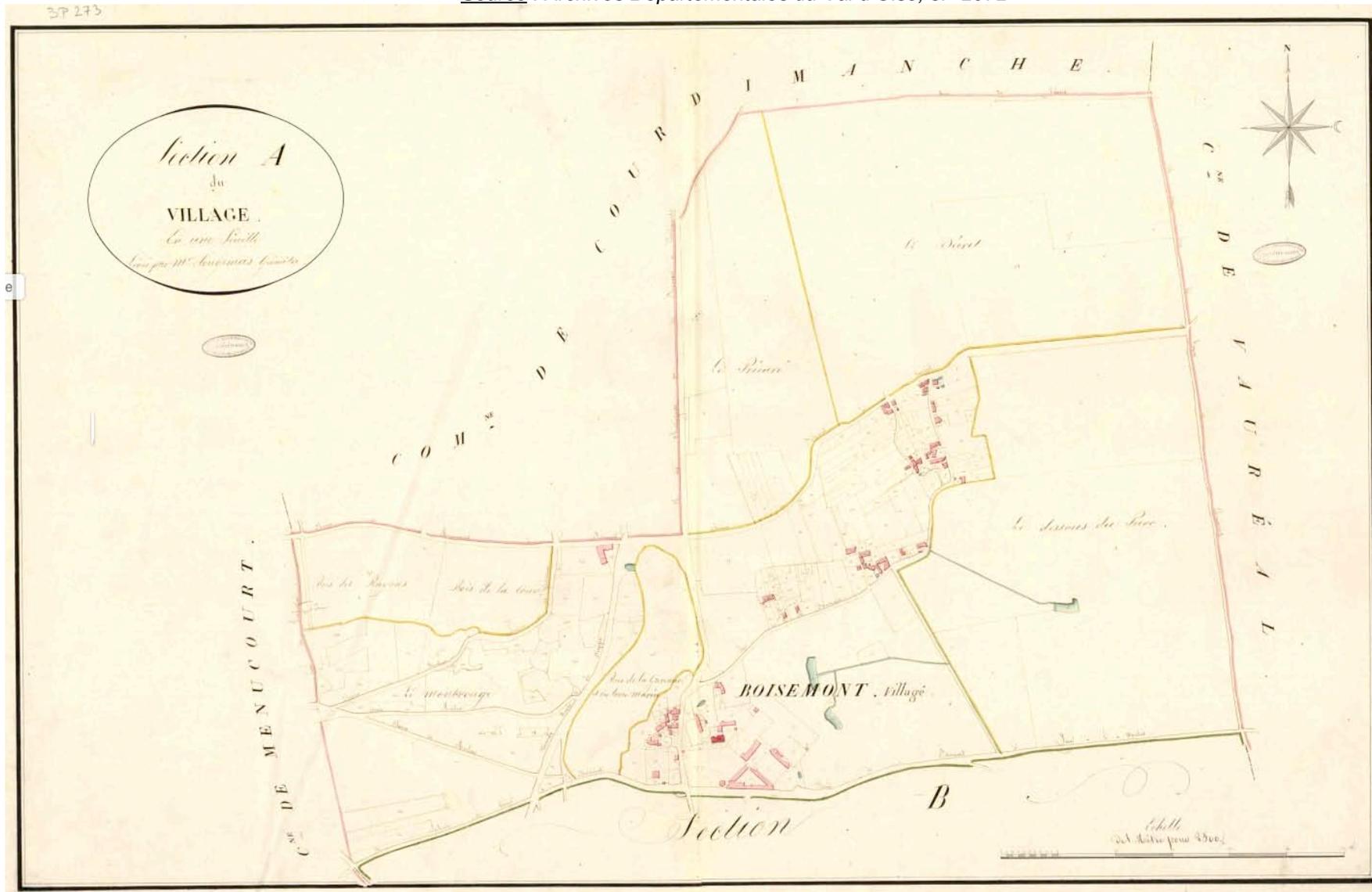


Les premiers plans cadastraux (cadastre napoléonien de 1812) reproduisent la composition du village au début du XIX^e s. siècle.

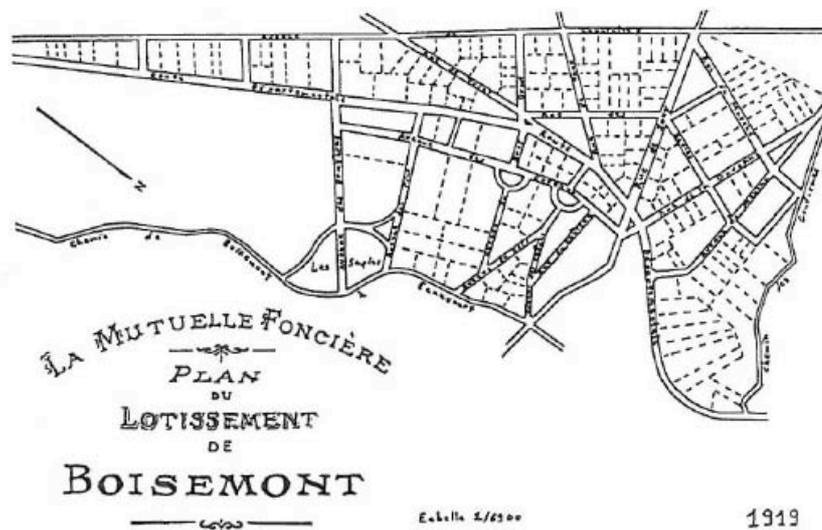
Le réseau viare et les murs de pierre qui le bordent ont été préservés jusqu'à nos jours à l'identique ainsi que le paysage du cœur de village, magnifié par le château, la ferme rose, le colombier, et la chapelle au pied de la butte boisée qui s'ouvre à l'est sur des prairies complantées vers les espaces agricoles et le grand paysage du Val.

Commune de BOISEMONT – Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine – DIAGNOSTIC

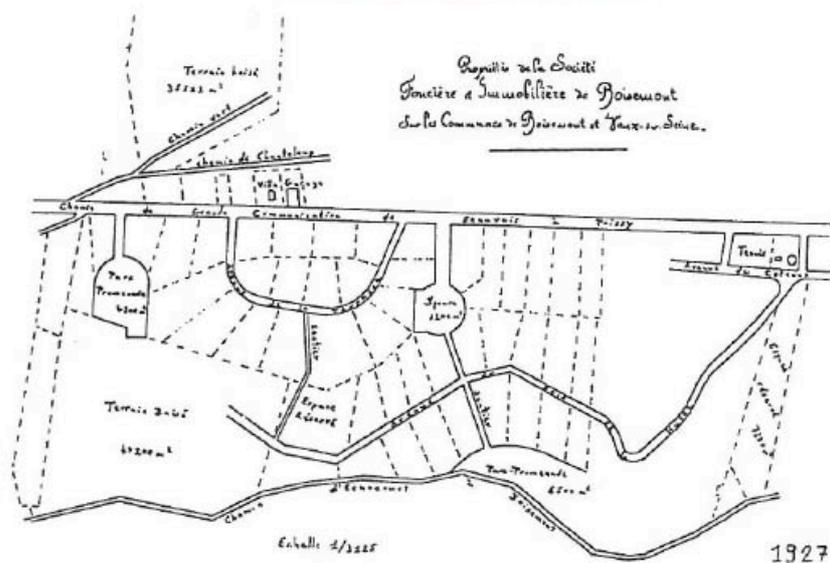
Boisemont - Cadastre napoléonien
Source : Archives Départementales du Val d'Oise, 3P 2072



Au début du XX^e siècle, la structure urbaine se modifie sensiblement avec le début de construction d'un important lotissement pavillonnaire sur le plateau de l'Hautil. Le fort relief et la couverture boisée qui séparent le village de ce nouveau quartier instituent une rupture physique entre ces deux unités.



Lotissement de l'HAUTIL - 1919 et 1927



Plus récemment la configuration du territoire fut sensiblement modifiée en passant d'une superficie de 277 à 199 hectares, lors de la sortie du village, en 1983 du périmètre de la Ville Nouvelle.

Les photographies anciennes illustrent le paysage villageois d'autrefois, il y a plus d'un siècle. On y retrouve de nombreux éléments du patrimoine bâti, ainsi que des paysages originels, pour certains dans un bon état de conservation, les autres ayant évolué sous la pression de l'urbanisation et de l'agriculture intensive.

Le village de BOISEMONT au début du XX^e s.



BOISEMONT (S.-et-O.) - Vue générale



2 - Boiseмонт (S.-et-O.) - Vue générale (1)

Vue originale du Bout d'en Haut, vers 1910. Actuellement, on ne retrouve plus la perspective de l'époque à cause de la stationnement.



Montrouge - Boiseмонт

L'histoire, tout - Le Montrouge

Le café Lhuillier vers 1906. La femme devant Centre est Maria Lhuillier. L'appareil qui se trouve à gauche est un matriassier. Un homme passait dans le village avec cet appareil qui servait à démettre la laine pour faire des matrias.



7 - Boiseмонт (S.-et-O.) - Vue générale

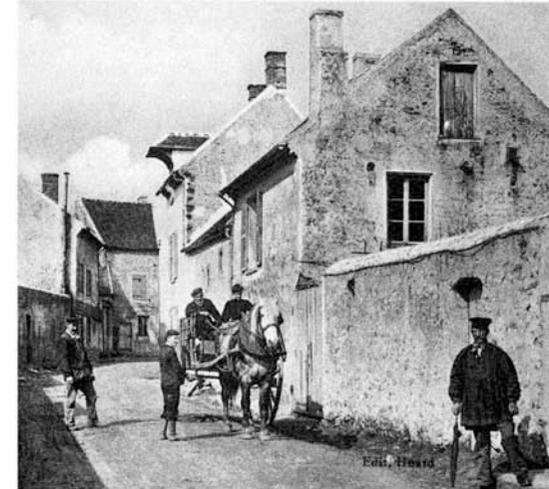
Vue générale sur le Bout d'en Haut, avec au centre, l'ancienne école et la mairie. Il n'est pas possible de reprendre une photographie avec le même angle de vue, car il y a maintenant de la forêt.



8 - BOISEMONT (S.-et-O.) - L'Eglise et l'Entrée du Village

G. Georges, à Chazelay (S.-et-O.)

Le croisement entre la Grande rue et la rue de la Mairie vers 1920.



Edis, Hérold



Ferme près du Château de Boiseмонт

L'histoire, tout - Le Montrouge

Edis, Hérold



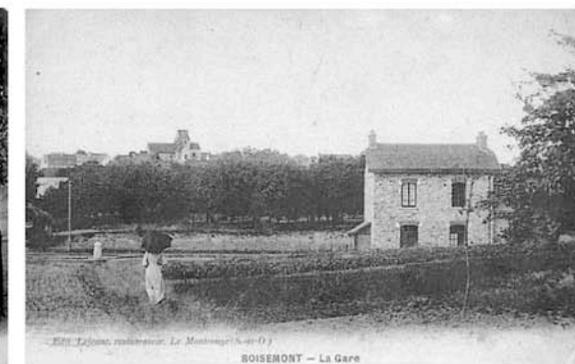
BOISEMONT (S.-et-O.) - Le Château

Le chateau vers 1920, mieux entretenu qu'en 1904 ! Le propriétaire de l'époque est M. Ménager.



4 - Boiseмонт (S.-et-O.) - Lavoir au Cler

Le village de BOISEMONT au début du XX^e s.



II-5-2 Evolution récente de la composition urbaine

Le village de Boisemont : Synthèse analytique:

Les photographies aériennes illustrent le développement plus récent du village de 1934 à nos jours.

L'analyse de l'évolution du site bâti au cours du XX^e s. révèle un développement progressif du tissu bâti dans l'espace circonscrit par les trois centres historiques du village (Bout d'en haut, Bout d'en bas et Montrouge).

On remarque une **très bonne conservation de la composition paysagère et architecturale du Bout d'en haut** (Château, corps de ferme, parc, jardins et prairie complantée).

En revanche les espaces libres qui séparaient les deux hameaux du « Bout d'en Haut » et du « Bout d'en Bas » entre la partie nord de la Grande Rue et la RD 922 ont été comblés notamment à partir des années 70 par un tissu bâti moins dense. Il comprend des ensembles pavillonnaires de type ordonné sous forme de petits lotissements : *Sente des Mûriers, allée des Pruniers à fleurs, rue de la Mairie (nord)*, ou de type diffus, plus lâche et hétérogène constitué de maisons individuelles isolées.

Le nombre de logements recensés était de 150 en 1968 – 218 en 1990 - 260 en 1999 – 270 en 2007 et 300 en 2012 soit un doublement du parc immobilier en près de 50 ans.

Le quartier de l'Hautil : Synthèse analytique:

Au début du XX^e siècle, la structure urbaine se modifie avec le début de construction d'un lotissement pavillonnaire sur le plateau de l'Hautil mis en place en 1910 par un architecte parisien sur cette partie du domaine de Boisemont appartenant au propriétaire du château Victor Biré. Il crée la société « Mutuelle foncière » qui dépose un plan d'aménagement du lotissement mentionnant les voies et divisions parcellaires avec cahier des charges spécifiant la construction de « maisons de campagne ou d'habitations bourgeoises ». La société fait faillite en 1920, mais certaines voies existent encore aujourd'hui

En 1924, la « Société foncière et immobilière de Boisemont » achète une grande parcelle plus à l'ouest. En 1928 un plan d'aménagement et un cahier des charges définissent les contours du lotissement du bois de la Hutte.

C'est à cette époque que fut construite une tour château d'eau qui ne fonctionna qu'un an, mais qui fut bien préservée jusqu'à ce jour ; elle constitue un patrimoine remarquable à protéger.

Durant les années 1930 à 1960, quelques belles villas furent construites le long de l'avenue des Coteaux ainsi que des établissements d'activité, dont le restaurant « les Coteaux » le long de la RD 22 ; mais le développement de ce lotissement s'affirma à partir des années 70.

Actuellement, le quartier de l'Hautil présente un caractère hétéroclite dû à la diversité des styles d'habitat, d'époques et d'architectures différenciées. Les maisons présentent des styles architecturaux souvent sans référence à l'architecture traditionnelle locale. L'importante superficie des terrains et le cadre boisé dense atténuent ces disparités.

La qualité de l'environnement et l'éclectisme architectural confèrent à l'ensemble un caractère et un charme appréciable.

Le fort relief et la couverture boisée qui séparent le village de ce nouveau quartier instituent une rupture physique entre ces deux unités.

**Le développement urbain de 1934 aux années 2000
Boisemont : Le Bout d'en Haut – Le Bout d'en Bas**



**Le développement urbain de 1934 aux années 2000
L'Hautil**



Synthèse et enjeux : Développement historique et composition urbaine

L'analyse de l'évolution du site bâti au cours du XX^e s. révèle un développement progressif du tissu bâti dans l'espace circonscrit par les trois centres historiques du village (Bout d'en haut, Bout d'en bas et Montrouge).

Le réseau viaire et les murs de pierre qui relient ces centres anciens ont été préservés jusqu'à nos jours à l'identique ainsi que le paysage du cœur de village, magnifié par l'Eglise et le Domaine du château, éléments fondateurs du village au pied de la butte boisée qui s'ouvre à l'est sur le grand paysage du Val.

La très bonne conservation de la composition paysagère et architecturale du Bout d'en haut (Château, corps de ferme, parc, jardins et prairie complantée) en constitue l'élément patrimonial remarquable.

En revanche les espaces libres qui séparaient les deux hameaux du « Bout d'en Haut » et du « Bout d'en Bas » entre la partie nord de la Grande Rue et la RD 922 ont été comblés notamment à partir des années 70 par un tissu bâti récent moins dense.

Au début du XX^e siècle, la structure urbaine se modifie sensiblement avec le début de construction d'un important lotissement pavillonnaire sur le plateau de l'Hautil. Le fort relief et la couverture boisée qui séparent le village de ce nouveau quartier instituent une rupture physique entre ces deux unités.

Actuellement, le quartier de l'Hautil présente un caractère hétéroclite dû à la diversité des styles d'habitat, d'époques et d'architectures différenciées.

La qualité de l'environnement et l'éclectisme architectural confèrent à l'ensemble un caractère et un charme appréciable.

L'enjeu de l'AVAP est de préserver les spécificités de cette composition urbaine en distinguant l'aire patrimoniale historique et les aires en développement pour l'application de prescriptions adaptées à leurs caractéristiques.

II-5-3 Analyse du patrimoine historique remarquable

(§ fiches « patrimoine historique remarquable identifié » en annexe du règlement).

Malgré ce développement urbain récent et son intégration dans le périmètre de la Ville Nouvelle de Cergy-Pontoise, le village de Boisemont a su préserver son caractère rural et son patrimoine historique qui fonde l'intérêt patrimonial du territoire.

Les éléments fondateurs du Village : Le Bout d'en Haut :

- L'Église Ste Madeleine

La chapelle et le prieuré Sainte Madeleine furent fondés entre 1131 et 1193 par Dreux de Meullent et sa femme Ade, seigneurs du lieu. Seuls des vestiges du chœur d'origine de la chapelle primitive du XIIe siècle ont été conservés ; l'édifice à nef unique sans transept a été construit pour l'essentiel en 1732 par la châtelaine de Boisemont : Marie-Madeleine Bellanger. Le monument peu perceptible depuis le village se découvre dans la perspective d'une belle allée pavée (rue de l'Église) bordée de hauts murs de meulière et encadré du parc boisé du château. Il est signalé par un clocher en ardoises élancé et fin qui coiffe la nef au volume simple, couvert d'un toit de tuiles à deux versants. Les façades sont agrémentées par de hautes ouvertures cintrées.

À l'intérieur certaines peintures constituent des fresques remarquables en cours d'inscription à l'Inventaire des Monuments Historiques ;

Le presbytère dont l'édification date du XVII^e s. a été réhabilité en 1990 pour accueillir la Mairie. Il présente des façades en moellons largement beurrés et chaînes d'angle en pierre de taille, percées d'ouvertures avec encadrement en pierres.



Eglise Ste Madeleine et allée pavée (rue de l'Église)



L'ancien presbytère – Mairie et allée pavée (rue de l'Église) - Le Bout d'en Haut

- Le château

Le bâtiment actuel dont l'architecture s'apparente plutôt à celle d'une maison de maître occupe la position d'un ancien château qui fut le lieu de résidence du seigneur de Boisemont dont les premières traces remontent au XII^e s. C'est, semble-t-il, à cette époque que fut érigé l'ancien château fortifié.

Le domaine de Boisemont comprenait la majeure partie du village et de la butte de l'Hautil.

En 1594 un acte de vente décrit l'ensemble constitué « d'un manoir et maison seigneuriale, granges, étable, colombier, cours et jardin le tout clos de murs. »

En 1681 des documents témoignent de l'état de ruine du vieux manoir et des bâtiments de ferme.

En 1743 le château est représenté sur un plan par un rectangle flanqué de quatre tours de fortifications.

De cette époque subsistent encore la « ferme rose » et le colombier datant du XVI^e s.

Les autres bâtiments ont disparu ou ont été remplacés : château et prieuré construits sur les ruines de l'ancien. Les plans de cadastre de 1812 figurent les limites de l'ancien château qui existait encore à cette date.

La construction du château actuel date du milieu du XIX^e s.; les façades de cette maison de maître à plan rectangulaire sont composées de travées de briques cantonnées de pilastres avec emploi alterné de briques et de pierres. Une couverture à 4 pentes en ardoises agrémentée de lucarnes en pierre à ailerons recouvre cet ensemble équilibré et harmonieux.

En 1900, Victor Biré loue le château et participe à la création du lotissement dans ses bois de l'Hautil.

En 1972 le château est racheté par l'Etablissement Public d'Aménagement de la Ville Nouvelle. Puis la propriété fut acquise par la commune ; le bâtiment récemment transformé en salles de réception fut inauguré en janvier 2004.



- Le Parc du Château

L'édifice est entouré d'un parc boisé aux essences arbustives remarquables : cèdre du Liban, jardin à l'italienne, allée perspective plantée de tilleuls.



- La « ferme rose » et le colombier

Le parc du château est bordé en partie sud par un corps de ferme de forme triangulaire et d'un colombier implantés à l'alignement de la « rue de la Ferme ». Ce sont les bâtiments les plus anciens du village (XVI^e s.)

L'ensemble est remarquable par la composition des corps de bâtiments dont les toits s'étagent en suivant le relief marqué du terrain, par l'harmonie de ses proportions, l'authenticité et la simplicité de son architecture rehaussée d'un enduit « rose » composé de chaux et de sable ocre rouge extrait localement.

Cette ancienne ferme seigneuriale est bien conservée. Elle se compose de trois corps de bâtiments du XII^e et XVI^e siècle, disposés autour d'une cour triangulaire. Le surnom de ferme rose vient du crépi qui couvre les façades depuis 1876. Un colombier cylindrique du XVI^e siècle, et une grange partiellement en colombages de la même époque complètent cet ensemble remarquable.

La ferme rose et la grange à colombages attenante



- Le colombier attenant est un édifice circulaire en maçonnerie de meulières bien préservé, ceint d'une corniche en pierres surmontée de petites lucarnes. Il est orné d'un bandeau intermédiaire et comporte deux ouvertures hautes.

Les murs intérieurs comportent 1200 boulins ce qui prouve l'importance du château de Boisemont. L'édifice a été récemment restauré et a bénéficié du soutien de la Fondation du Patrimoine.

Le colombier



Cet ancien domaine rassemble en un même lieu, l'Eglise, la Mairie, le château, son parc, l'ancienne ferme du château, le colombier, et forme un ensemble patrimonial bâti et paysager remarquable qui constitue le cœur historique du village à préserver. Il s'ouvre sur les panoramas remarquables des espaces de bocage encadrés en partie Est et Sud par la Forêt de l'Hautil.

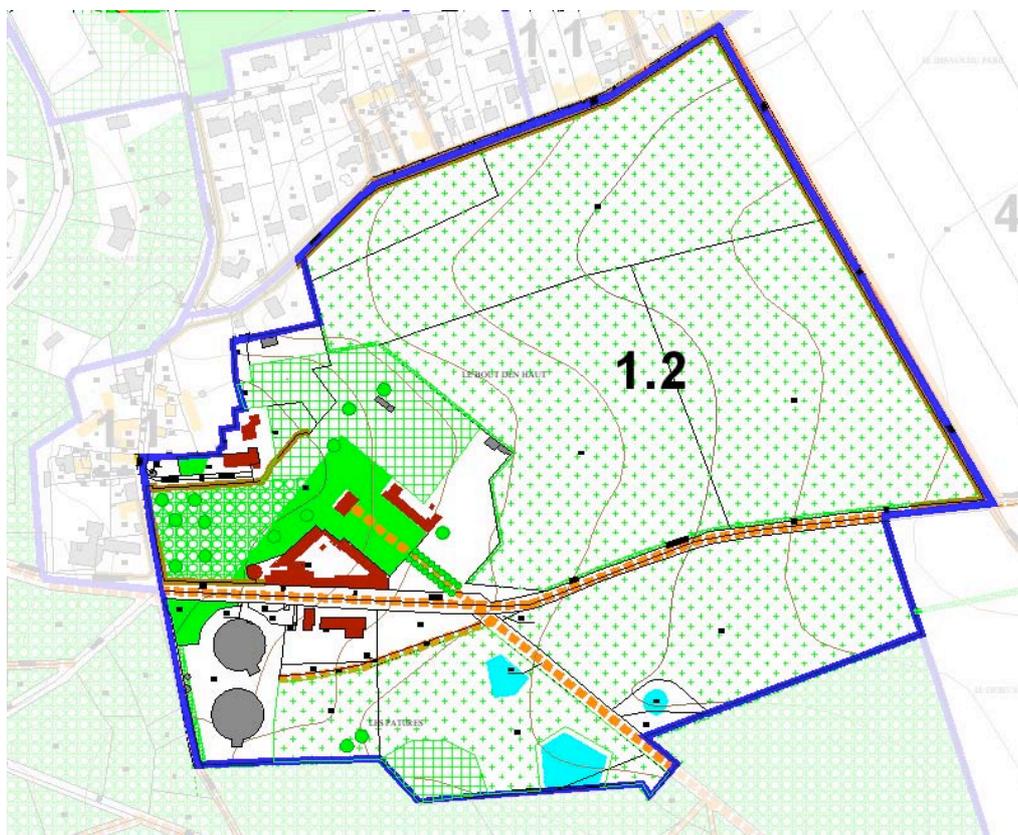
Synthèse et enjeux : Patrimoine architectural remarquable

L'ancien domaine du château rassemble en un même lieu, les éléments du patrimoine bâti remarquable : l'Eglise, la Mairie, le château, son parc, l'ancienne ferme du château, le colombier ; malgré les fortes évolutions urbaines environnantes, il forme un ensemble patrimonial architectural et paysager exceptionnellement conservé et dessiné qui fonde l'histoire du village et son identité.

Il s'ouvre sur les panoramas remarquables des espaces de bocage encadrés en partie Est et Sud par la Forêt de l'Hautil qui constituent un écrin paysager indissociable.

L'enjeu de l'AVAP est de rassembler dans un même secteur ce patrimoine historique et paysager original qui constitue le cœur de l'aire de valorisation afin de préserver la qualité exceptionnelle du site.

Secteur patrimonial



-  Patrimoine remarquable
-  Espace boisé classé
-  Arbres remarquables ou alignements d'arbres
-  Espace boisé
-  Prairie complantée, vergers
-  Parc ou jardins
-  Haies bocagères
-  Éléments liés à l'eau identifiés: sources, ruisseaux, mares, abreuvoirs...

II-5-4 Analyse typologique du bâti et organisation des espaces

L'analyse typologique du bâti fait apparaître 4 tissus urbains différenciés composant le village et un espace public central:

- Les centres historiques patrimoniaux: bout d'en Haut, bout d'en Bas et le Montrouge,
- Le quartier d'urbanisation récente,
- Les quartiers d'urbanisation future,
- Le quartier de l'Hautil,
- L'espace public

La commune a adopté le **périmètre de protection de la ZPPAUP sur l'ensemble de son territoire** afin de préserver le caractère patrimonial de ses espaces bâtis et naturels et d'améliorer la cohérence de son développement futur.

Zones urbaines de la Z.P.P.A.U.P.



- **Les centres historiques : secteur bâti patrimonial**

Les trois centres historiques du Bout d'en Haut, bout d'en bas et du Montrouge présentent une qualité de composition architecturale et paysagère dues à :

- l'homogénéité et la qualité de sa composition urbaine marquée par la continuité des alignements bâtis,
- l'existence et la diversité d'un patrimoine rural intéressant caractéristiques de l'architecture traditionnelle rurale du Vexin français: *alignements bâtis, granges de maisons rurales traditionnelles, anciens corps de ferme, murs de meulière à l'alignement des rues, lavoir, villa Leroux, croix, pompe à eau (1898),*
- la préservation d'un réseau de sentes pavées et de chemins pédestres pittoresques bordant des jardins privatifs en cœur d'îlots bâtis,

Composition d'ensemble et implantation du bâti

Ce tissu urbain de forte densité est caractérisé par un bâti rural compact, dense, implanté à l'alignement des voies et regroupé autour de cours intérieures et de jardins anciens.

La composition des rues est très structurée par la continuité du bâti et des hauts murs de clôture en pierre qui prolongent les constructions anciennes. Cette continuité minérale valorisée par le développement de plantes grimpantes et d'arbustes fleuris confère au centre ancien une grande homogénéité et un caractère qui contribue à son charme et à la qualité de sa composition d'ensemble.

Les anciens bâtiments d'exploitation et les maisons de manouvriers accolées s'organisent généralement autour d'une cour intérieure ; celle-ci est délimitée par le bâti principal et les annexes reliées par des murs de meulières qui assurent la continuité bâtie en bordure de rue. Par ailleurs, l'ensemble bâti et très minéral des centres anciens du Bout d'en bas et du Bout d'en Haut est particulièrement mis en valeur par le contraste avec les espaces naturels constitués de prés, pâturages et espaces boisés qui le bordent (secteur naturel patrimonial).

Aspect extérieur

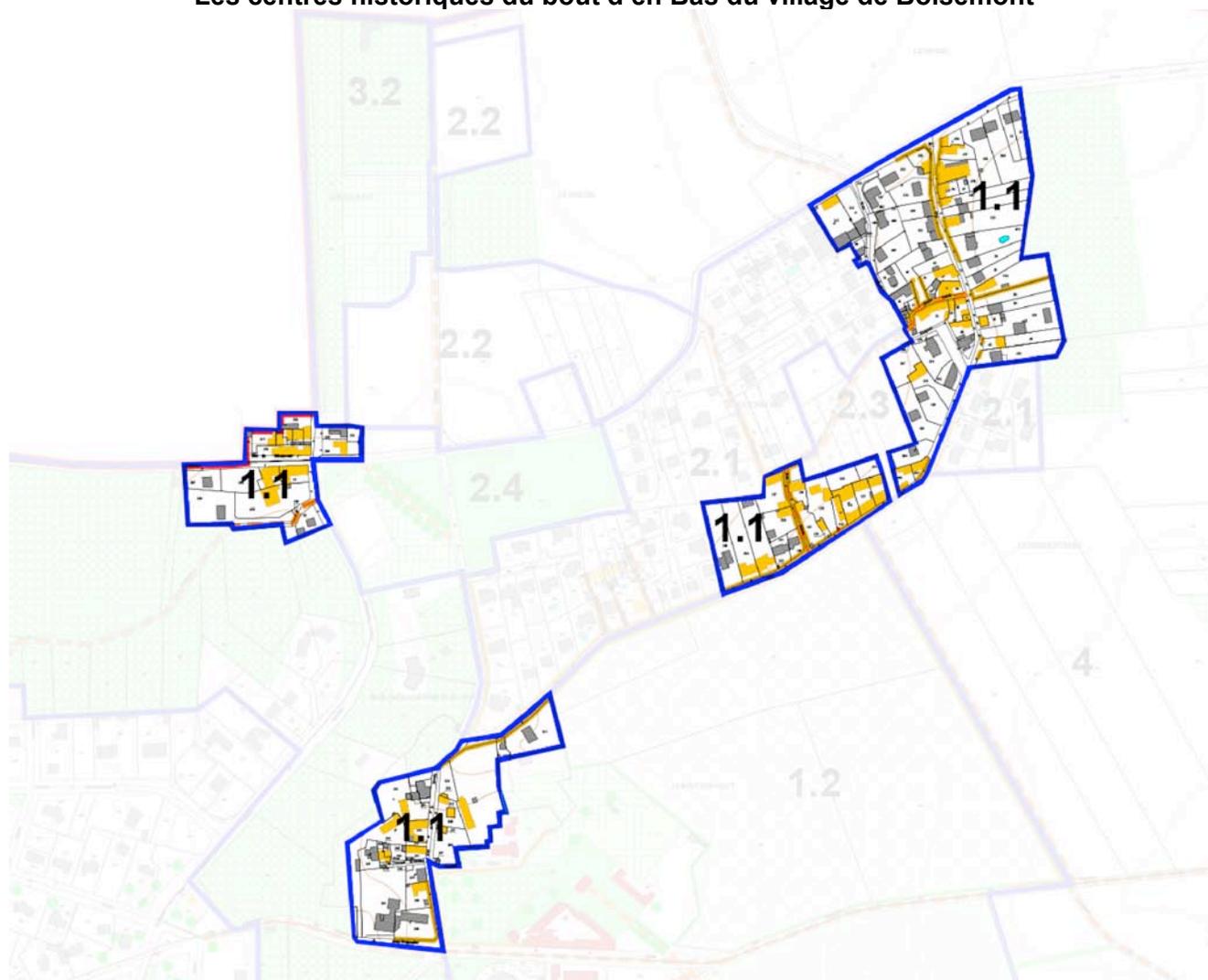
L'architecture est caractéristique du Vexin Français : constructions en pierres de meulière, enduites à pierre vue, volumes simples, longs et étroits, à rez-de-chaussée surmonté d'un étage et d'un comble à deux versants dont la pente varie de 35 à 45°.

La couverture est traditionnellement en tuiles de terre cuite petit moule agrémentée de lucarnes à bâtière ou à capucine.

La hauteur des constructions à l'égout du toit est généralement inférieure à 7 m.

Les façades dont la hauteur est supérieure à celle de la toiture sont percées de fenêtres en bois plus hautes que larges, orientées vers la cour intérieure, lorsqu'elle existe.

Les centres historiques du bout d'en Bas du village de Boisémont



-  Sentes, chemins identifiés à préserver
-  Patrimoine intéressant
-  Murs de clôture identifiés à préserver

Centre historique du bout d'en Bas
BOISEMONT AVAP - Secteur 1.1
Le Bout d'en Bas - Grande Rue, Ruelle Héroux



Centre historique du bout d'en Bas
BOISEMONT AVAP - Secteur 1.1
Le Bout d'en Bas - Rue de Vauréal, Grande rue, Rue Fouquet



Centre historique du bout d'en Haut
BOISEMONT AVAP - Secteur 1.1
Le Bout d'en Haut - Rue de la Mairie



Centre historique du Montrouge
BOISEMONT AVAP - Secteur 1.1
Le Montrouge



- **Le quartier d'urbanisation récente**

Composition d'ensemble et implantation du bâti

Un tissu d'extension moins dense s'est développé après guerre et a progressivement comblé les espaces libres qui séparaient les deux hameaux du « Bout d'en Haut » et du « Bout d'en Bas ». Il comprend des ensembles bâtis de type ordonné sous forme de petits lotissements : *Sente des Mûriers, allée des Pruniers à fleurs, rue de la Mairie (nord)*, ou de type diffus, plus lâche et hétérogène constitué de maisons individuelles isolées: *Grande Rue*.

Les constructions sont implantées en retrait des voies et généralement au centre des terrains.

L'architecture des maisons est traditionnelle ; elle est généralement constituée d'un volume rectangulaire surmonté d'un toit en tuiles à deux versants dont la pente varie de 35 à 45°. Les constructions sont en majorité à simple rez-de-chaussée surmonté de combles aménagés.

De hauts murs de clôture en meulière édifés régulièrement à l'alignement de la Grande Rue assurent l'insertion des constructions dans le site et la cohérence avec le tissu ancien du Bout d'en Haut et du Bout d'en Bas.

Plan

Le quartier d'extension



-  Patrimoine intéressant
-  Murs de clôture identifiés à préserver
-  Sentes, chemins identifiés à préserver

Secteur d'extension récente
BOISEMONT AVAP - Secteur 1.2
Le Bout d'en Bas - Grande rue, Sentier des Mûriers



- **Les quartiers d'urbanisation future**

Deux secteurs sont réservés à une urbanisation future:

- Une opération de 25 logements est projetée prochainement rue de Vauréal,
- Une seconde opération est projetée Sente de la Cupidonne en cœur d'îlots bâtis du Bout d'en Bas.

Compte tenu de leur **implantation stratégique dans le village, et afin de maintenir la qualité patrimoniale et paysagère du site** la commune a intégré ces deux secteurs dans la Z.P.P.A.U.P. et souhaite les maintenir dans l'A.V.A.P.

Ces deux opérations s'insèrent dans des contextes différents.

Rue de Vauréal

Le projet d'aménagement se situe dans une zone très perceptible depuis la RD 922 (rue de Vauréal) d'une superficie d'environ 4,95 ha qui nécessite des mesures particulières d'insertion dans le site ; celles-ci portent sur l'épannelage et la silhouette d'ensemble : disposition des constructions en recul par rapport à l'alignement de la rue de Vauréal, gabarit du bâti, volumes, hauteurs, aménagements paysagers, bande boisée...

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) figure dans le Plan Local d'Urbanisme pour en définir les principes et le Schéma d'aménagement qui doit être respecté par les futurs aménageurs.

Sente de la Cupidonne

Les terrains à aménager situés entre la Grande Rue et la rue Maurice Fouquet représentent une surface totale d'environ 0,99 ha. Les terrains présentent un relief accentué de l'ordre de 8 à 10 % en déclivité du nord-ouest au sud-est.

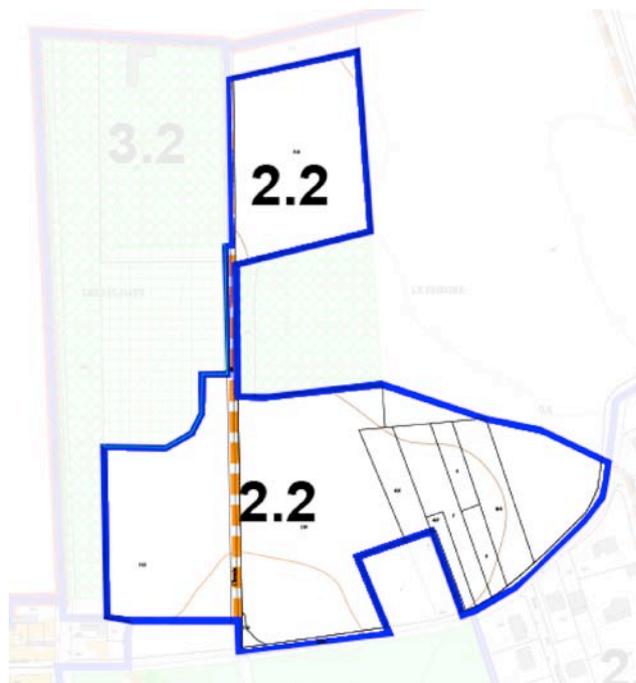
Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) figure dans le Plan Local d'Urbanisme pour en définir les principes et le Schéma d'aménagement qui doit être respecté par les futurs aménageurs.

Les constructions devront être implantées de façon à respecter le relief naturel, sans faire obstacle à l'écoulement des eaux. Leur composition d'ensemble respectera l'organisation architecturale du tissu bâti ancien dans lequel elles s'insèrent : compact, dense permettant de dégager des cours intérieures et des espaces libres arborés afin de préserver l'aspect paysager remarquable existant.

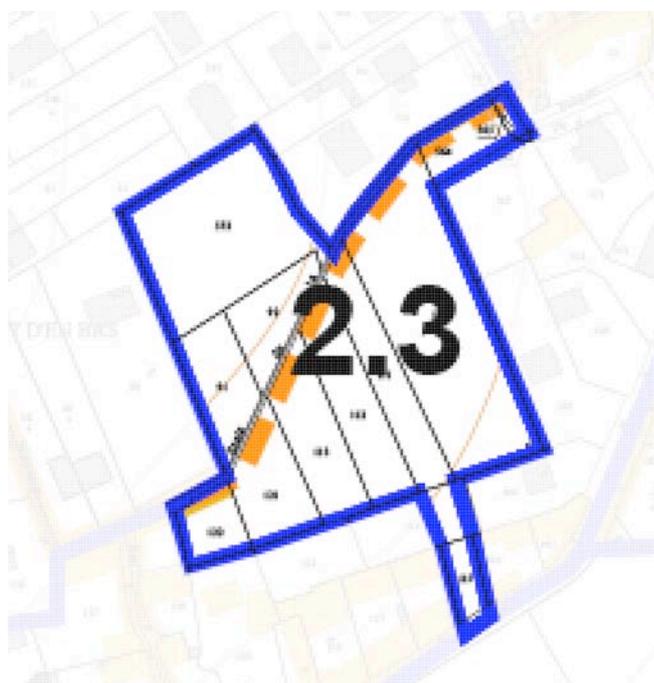
Les jardins attenants aux propriétés voisines, en limites de zone à l'Est, au Nord et au Sud seront préservés.

Les murs de meulière et les haies bordant la Sente de Cupidonne repérés sur le Schéma d'organisation seront confortés et protégés

Secteur urbanisation futur – Rue de Vauréal



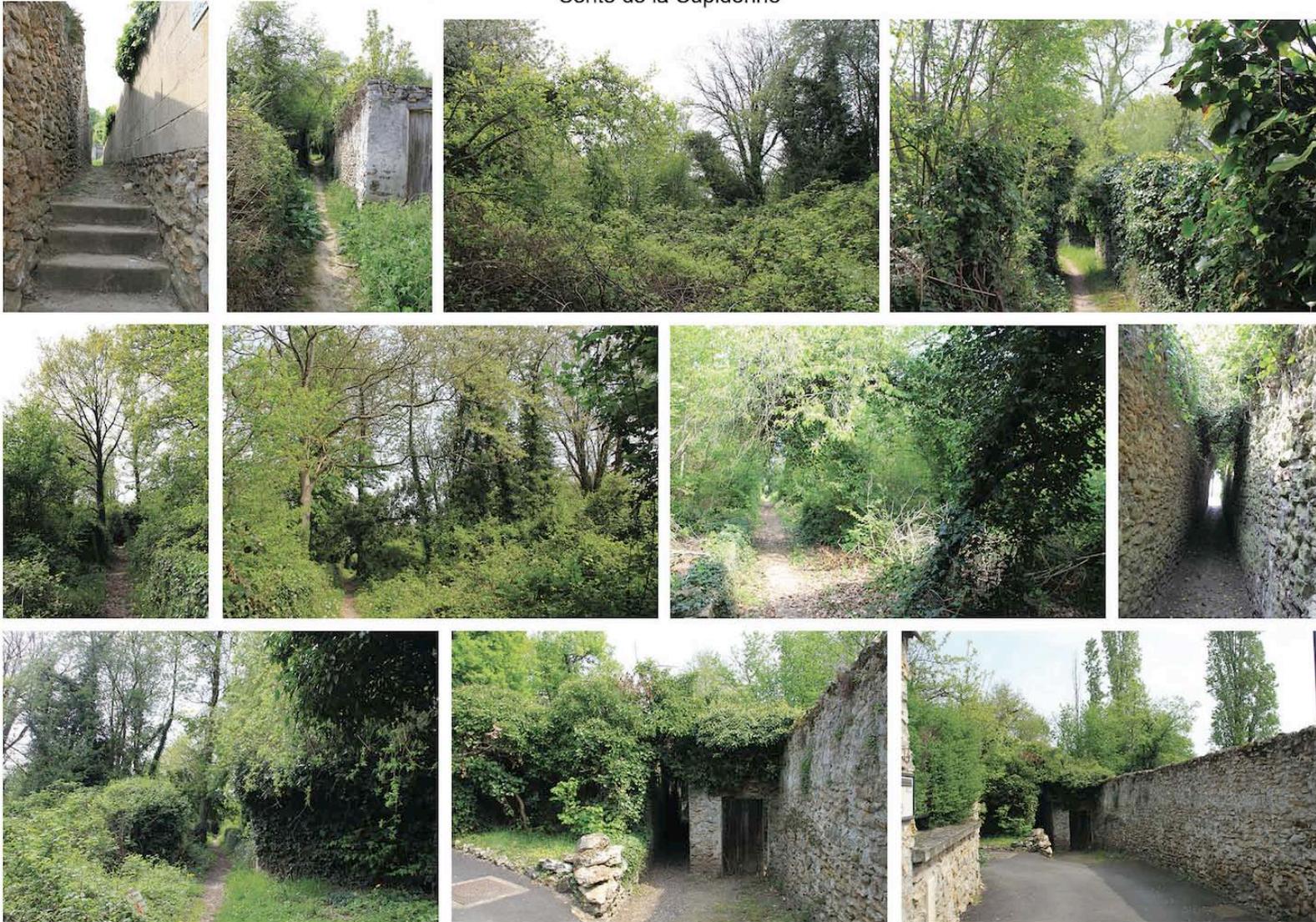
Secteur d'urbanisation futur – Sente de la Cupidonne



Secteur urbanisation futur – Rue de Vauréal
Boisemont - AVAP - Secteur 1.3
Rue de Vauréal



Secteur d'urbanisation futur – Sente de la Cupidonne
Boisemont - AVAP - Secteur 1.3
Sente de la Cupidonne



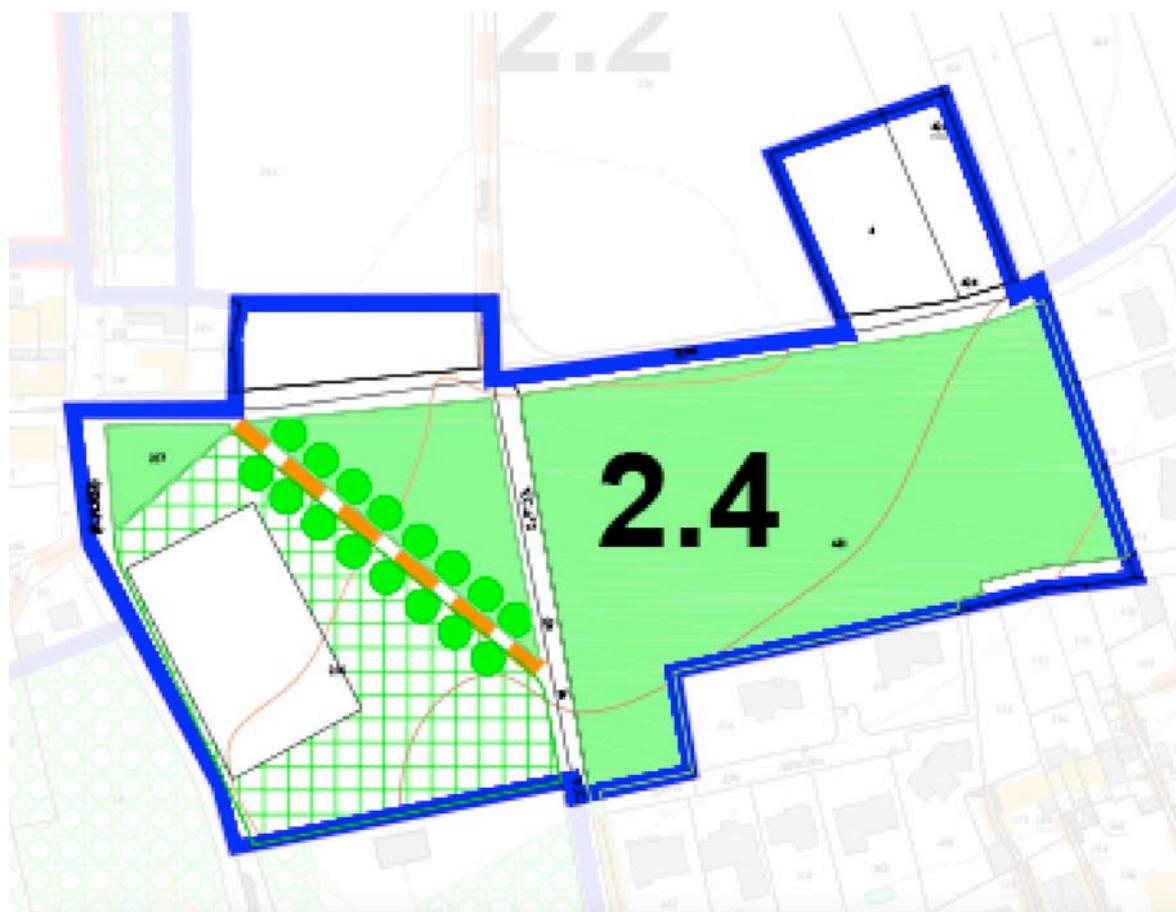
- **L'espace public paysager**

Le village comporte un seul espace public comprenant un parc public, des équipements de loisirs et de plein air (tennis), des promenades plantées et le cimetière.

Cet espace de respiration et d'échanges articulera à terme les projets d'aménagement futurs de la rue de Vauréal avec le reste du village.

C'est donc un secteur important pour le développement durable de la commune. Il doit pouvoir répondre aux attentes des habitants autant par les circulations douces qu'il permet que par la qualité de l'environnement qu'il génère.

L'espace public - croisée de la rue de Vauréal et voie communale N°2



- ■ ■ ■ Sentes, chemins identifiés à préserver
- Parc ou jardins à préserver
- ● Arbres remarquables
- ■ ■ ■ Espace boisé identifié

Boisemont - AVAP - Secteur 2.4 - Secteur d'espace public paysager
Rue de Vauréal



- **Le quartier de l'Hautil**

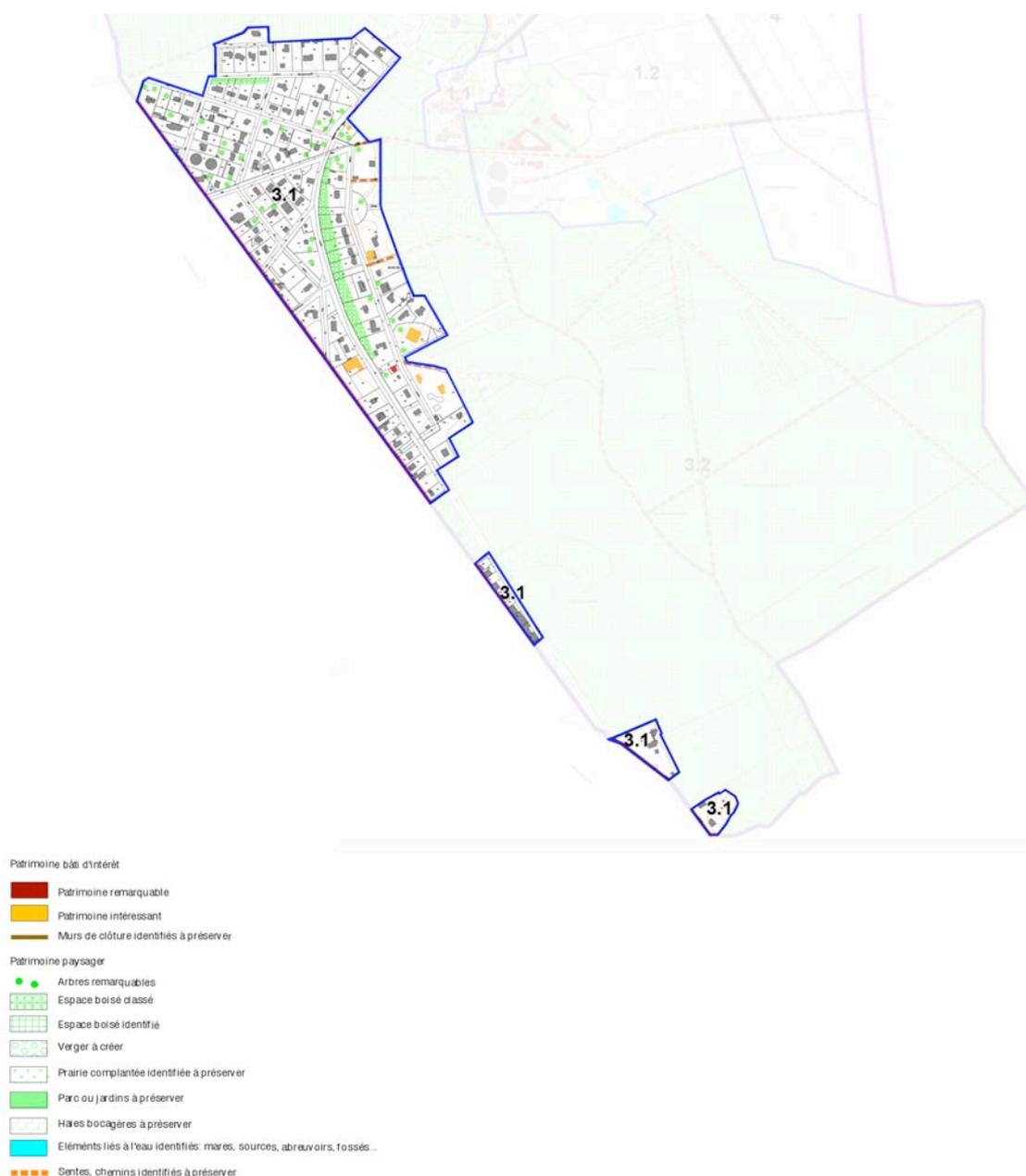
Composition d'ensemble et implantation du bâti

Le lotissement du plateau de l'Hautil sur la butte boisée présente un caractère hétéroclite dû à la diversité des styles d'habitat, d'époques et d'architectures différenciées, mais dont plusieurs villas situées avenue des Coteaux représentent une valeur patrimoniale intéressante.

Les constructions présentent des styles architecturaux souvent sans référence à l'architecture traditionnelle locale. L'importante superficie des terrains et le cadre boisé dense atténuent ces disparités. La qualité de l'environnement et l'éclectisme architectural confèrent à l'ensemble un caractère et un charme appréciable. La présence de la forêt contribue fortement à la qualité du cadre de vie.

La hauteur des maisons est inférieure à 7 m. à l'égout du toit.

Le quartier de l'Hautil

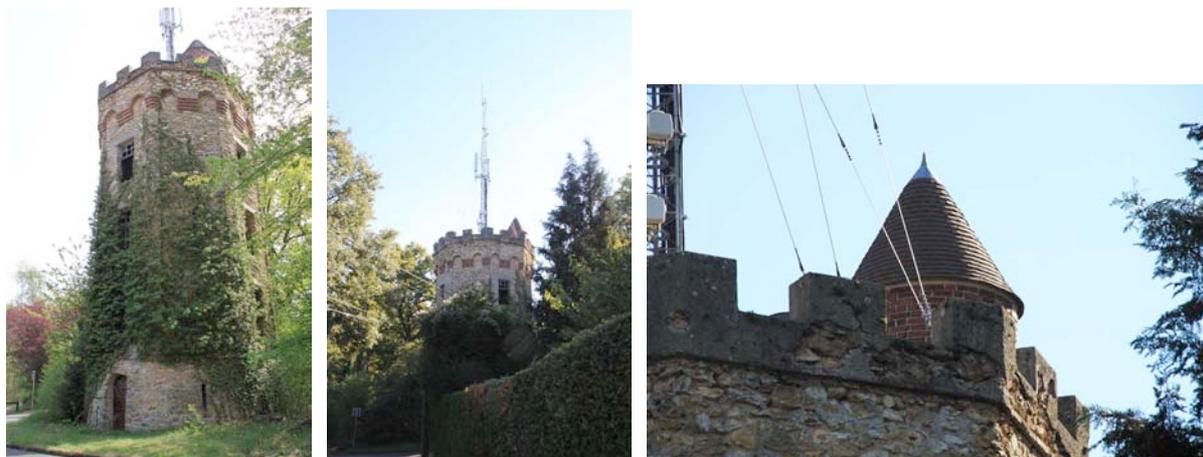


Quartier de l'Hautil – Patrimoine intéressant

(§ fiches « patrimoine historique intéressant identifié » en annexe du règlement)

Le Château d'eau

Cette tour octogonale remarquable en pierres meulières couronnée de merlons et créneaux en pierre est visible depuis l'avenue des Coteaux ; la structure à 4 niveaux abritait à l'origine un logement et un réservoir d'eau de 80 m³ ; elle est constituée de murs en meulière, percés d'une porte cintrée en rez-de-chaussée et de fenêtres avec linteaux et appui de fenêtre en pierre en étage; un jeu de couleur avec l'emploi des différents matériaux (meulière, décor en brique, linteaux et appuis de fenêtre en pierre) rehausse l'ensemble couronné par des merlons et des créneaux.



Plusieurs belles villas d'architecture éclectique bordées de parcs remarquables encadrés par la Forêt de l'Hautil représentent un patrimoine d'intérêt à préserver ; le restaurant « les Coteaux » édifié avant-guerre est également emblématique de ce quartier.



Boisemont - AVAP - Secteur 3.1 - Secteur bâti de la butte de l'Hautil
Avenue du Maréchal, Avenue des côteaoux



Boisemont - AVAP - Secteur 3.1 - Secteur bâti de la butte de l'Hautil



Synthèse et enjeux: Patrimoine architectural remarquable, typologie du bâti et organisation des espaces publics

L'analyse typologique du bâti fait apparaître 4 tissus urbains différenciés composant le village et un espace public central:

- ***Les centres historiques patrimoniaux: bout d'en Haut, bout d'en Bas et le Montrouge,***
- ***Le quartier d'urbanisation récente,***
- ***Les quartiers d'urbanisation future,***
- ***Le quartier de l'Hautil,***
- ***L'espace public.***

La commune a adopté le périmètre de protection de la ZPPAUP sur l'ensemble de son territoire qui a permis de préserver le caractère patrimonial de ses espaces bâtis et naturels et d'améliorer la cohérence de son développement futur.

L'enjeu de l'AVAP est

- ***d'assurer l'identification et la mise en cohérence des différentes aires qui composent le paysage de la commune***
- ***de définir les prescriptions réglementaires permettant une gestion qualitative des tissus bâtis et des espaces publics.***

III –DIAGNOSTIC DEVELOPPEMENT DURABLE

III-1 Définition des objectifs de développement durable

Définies sur la base de textes internationaux les cinq finalités répondant à l'objectif de développement durable ont été reprises à l'art. 110-1 du code de l'environnement. Il s'agit de:

- la lutte contre le changement climatique,
- la préservation de la biodiversité et la protection des milieux et des ressources
- l'épanouissement de tous les êtres humains
- la cohésion sociale et la solidarité entre les territoires et les générations
- une dynamique de développement suivant des modes de production et de consommation responsables.

L'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le **respect du développement durable**.

La transmission de notre héritage aux générations futures est le principe fondateur du développement durable. Le patrimoine culturel et historique, élément essentiel de notre identité collective en fait partie et doit être préservé et mis en valeur.

Comment concilier confort moderne, maîtrise de l'énergie et qualité environnementale avec la transmission de cet héritage historique ? Comment traduire ces exigences dans l'AVAP ?

Le diagnostic fonde l'AVAP et doit traiter dans sa partie environnementale, de l'analyse des tissus, une analyse des implantations et matériaux de construction par époque et au regard des objectifs d'économie d'énergies.

III-2 Rappel des objectifs du PADD de Boisemont au regard des enjeux environnementaux.

Quatre orientations majeures du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Boisemont confirment la volonté de préservation des caractéristiques patrimoniales et environnementales du territoire :

- assurer le développement modéré du village et préserver son identité,
- renforcer la protection paysagère du village et développer les liaisons douces,
- valoriser le patrimoine local boisemontais,
- favoriser le développement d'équipements ludiques.

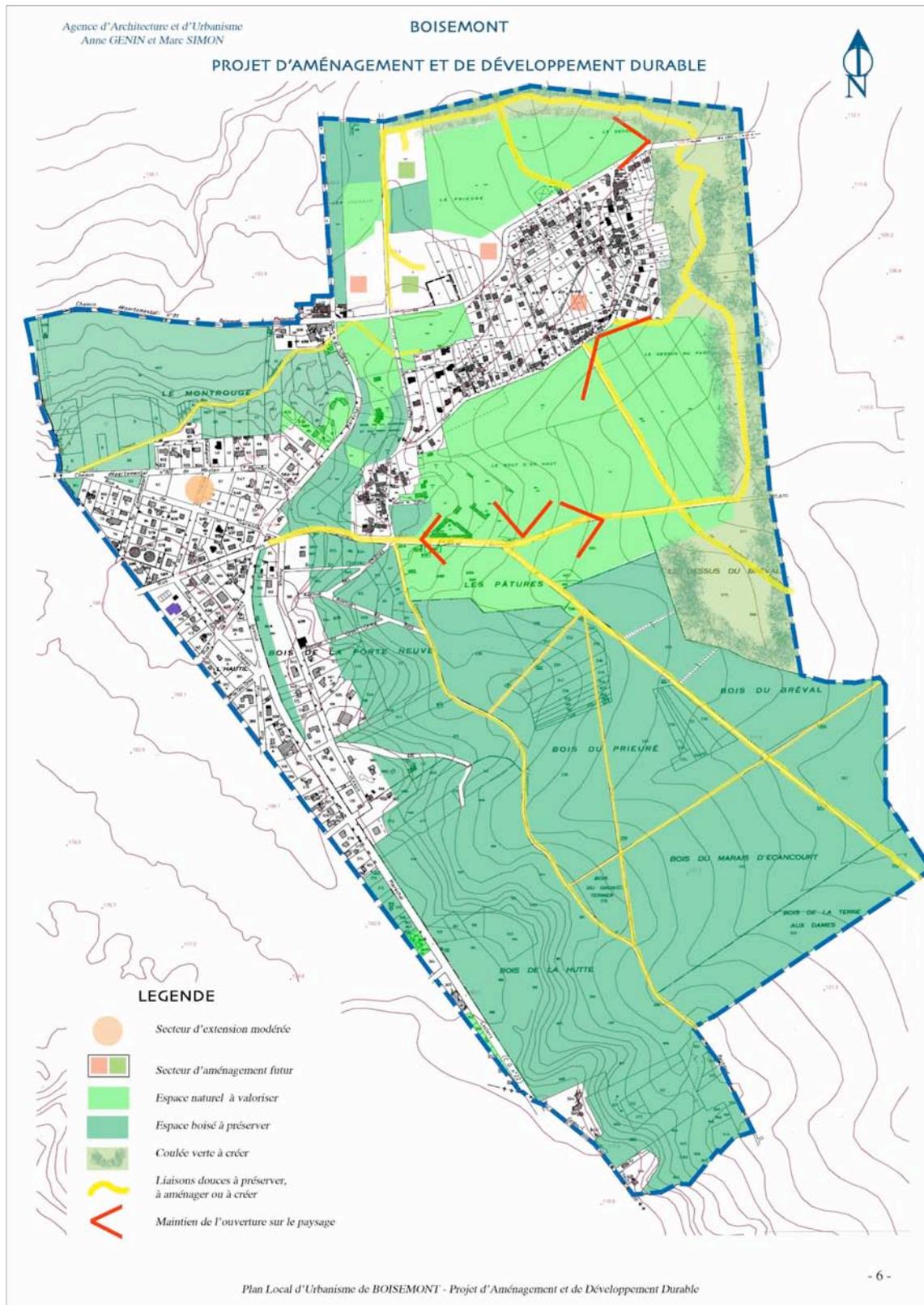
III-3 Analyse du patrimoine au regard du développement durable sur le périmètre de l'AVAP

L'approche environnementale a pour objectif d'identifier pour les mettre en valeur les éléments de l'environnement qui participent de la démarche de développement durable (qualité intrinsèque du bâti ancien, maintien de la biodiversité...)

L'AVAP doit intégrer les notions de développement durable et les énergies renouvelables ; elle comporte des potentialités liées :

- aux données climatologiques,
- à sa morphologie.

Projet d'Aménagement et de Développement Durable de BOISEMONT



III-3-1 La lutte contre le changement climatique

- **Morphologie urbaine et paysagère - densité de construction**

Ces deux données caractérisent **la qualité patrimoniale que l'AVAP doit préserver pour l'existant et préconiser pour les constructions nouvelles et les extensions.**

Dans les centres anciens de Boisemont, l'optimisation du foncier résulte de la structure urbaine dense : les bâtiments sont mitoyens, en ordre continu ; le regroupement du bâti, l'étroitesse des ruelles et l'espace public restreint participent à la **lutte contre les effets négatifs du climat** :

- déperditions thermiques en hiver
- chaleur en été.

Cette caractéristique urbaine est donc à conserver et à conforter lorsqu'il s'agit de construire de nouveaux bâtiments. Ceux-ci devront se faire en **extension des constructions existantes** en s'inspirant de l'organisation du bâti ancien autour de cours intérieures abritées.

Ces principes d'optimisation du foncier et de densification du bâti sont également à promouvoir dans les quartiers plus récents et futurs.

Plusieurs dispositions générales peuvent concourir aux économies d'énergie dans le bâti neuf et la densification de l'environnement dans les cœurs d'îlots :

- favoriser des constructions compactes,
- privilégier la mitoyenneté entre les constructions neuves,
- limiter les superficies des dessertes et voiries.

La morphologie urbaine et paysagère doit également favoriser **la biodiversité et le maintien des continuités écologiques** :

- maintenir les jardins et espaces verts en cœur d'îlots bâtis pour favoriser la biodiversité, la rétention des eaux pluviales à l'intérieur des parcelles bâties, améliorer la qualité de l'air
- préserver les structures paysagères qui favorisent l'insertion du bâti et renforcent la Trame verte.



Centre ancien: constructions compactes mitoyen.



Maintien des jardins en cœur d'îlot bâti

- **Economies d'énergie dans le bâti**

La recherche d'économie d'énergie doit être compatible avec les dispositions patrimoniales des éléments repérés à mettre en valeur. Cela ne doit pas nuire à la qualité du patrimoine (respect des modénatures existantes en façade..).

Une étude thermique et un bilan énergétique du bâti permettront de proposer des mesures et des opérations techniques adaptées pour les travaux suivants :

- Isolation des murs, toitures et planchers
- Changement des menuiseries
- Mise en place d'équipements plus performants
- Respect des concepts de l'architecture bioclimatique
- Gestion économique de l'eau

Isolation par l'extérieur

Les matériaux constitutifs des bâtiments anciens (pierre, terre, bois) associés aux techniques traditionnelles de mise en œuvre (forte épaisseur des murs) et à la composition architecturale d'ensemble (dominance des pleins sur les vides) contribuent à leur performance énergétique.

Les maçonneries traditionnelles ne nécessitent pas systématiquement la mise en œuvre d'un isolant rapporté. Une bonne maintenance de leur état ou la pose d'un enduit adapté suffit souvent à limiter l'effet de paroi froide.

La mise en œuvre d'isolation par l'extérieur est souvent inopportune sur le bâti ancien, dont elle modifie sensiblement l'aspect. Elle transforme notamment la proportion des ouvertures et l'aspect de surface des murs, elle gomme le décor et la modénature et détruisent les échanges gazeux entre le mur et l'extérieur. De ce fait, elle n'est, dans la plupart des cas, pas adaptée au bâti d'intérêt historique et patrimonial.

L'isolation par l'intérieur des murs, des planchers, de la toiture devra être privilégiée dans le tissu historique.

En revanche l'AVAP préconise l'utilisation et la mise en œuvre des matériaux traditionnels, dont l'origine locale permet de réduire le bilan énergétique global; ces pratiques permettent de maintenir les métiers et de perpétuer des savoirs faire locaux.

Les systèmes d'isolation par l'extérieur permettant la réalisation de modénatures (corniches, bandeaux, moulurations) peuvent être envisagés pour les constructions neuves lorsqu'elles permettent une bonne intégration du bâti dans l'espace patrimonial environnant.

Modification du vitrage

La pose d'une double fenêtre intérieure ou la mise en place d'un système de survitrage intérieur monté sur un châssis ouvrant sont préconisées.

Ces solutions permettent de préserver le caractère et le principe architectural du bâti.

En cas de changement de menuiserie avec double vitrage, les dormant doivent également être remplacés.

- **Matériel et matériaux concernant l'exploitation des énergies renouvelables et compatibilité avec les qualités patrimoniales.**

L'AVAP doit identifier les zones où des dispositifs de production d'énergies renouvelables ou d'économie d'énergie peuvent être implantés.

Différents équipements innovants en matière de développement durable ou d'économie d'énergie peuvent être intégrés au bâti neuf ou ancien. **Cette intégration devra se faire dans le respect du bâti d'intérêt historique et patrimonial.**

Afin d'éviter de le dénaturer, certains de ces aménagements sont proscrits.

Sur le bâti sans intérêt architectural particulier, l'intégration de ces équipements devra également se faire **dans le respect du bâti d'intérêt et de l'espace public environnant.**

Constructions bois

Dans les secteurs de développement et le secteur semi-naturel de l'Hautil, les constructions bois peuvent être autorisées ; dans le cas où elles sont visibles de l'espace public, le bois sera laissé au naturel ou peint.

Les constructions bois de type "fuste" (construction en rondins de bois) sont interdites dans tous les secteurs de l'AVAP.



Maisons en bois – Quartier de l'Hautil

Insertion paysagère et intégration architecturale des dispositifs à énergie renouvelable.

Énergie solaire :

Le **solaire thermique** n'a d'intérêt majeur que pour les constructions récentes (installation lourde), là où l'ensoleillement est maximal et avec une installation individuelle ou collective qui peut faire l'objet d'un appoint d'énergie classique.

Dans les constructions neuves, les capteurs solaires peuvent être intégrés en façades ou en toitures comme éléments constitutifs du bâtiment. Leur implantation doit en limiter l'impact visuel.

La mise en place de tels systèmes pourra être envisagée sur l'ensemble du bâti à modénature simple ou sans intérêt architectural particulier s'ils restent non visibles depuis l'espace public.

Sur le bâti ancien, d'intérêt historique et patrimonial, les différents systèmes de capteurs solaires sont susceptibles de dénaturer ces ensembles; ils sont en conséquence interdits.

Le **solaire photovoltaïque** présente un potentiel de production énergétique adapté aux constructions récentes. Ils peuvent se présenter sous forme de panneaux solaires ou sous forme de tuiles photovoltaïques. Ils peuvent également se présenter sous forme de tuiles photovoltaïques selon les modalités réglementaires.

La mise en place de tels systèmes pourra être envisagée sur l'ensemble du bâti à modénature simple ou sans intérêt architectural particulier s'ils restent non visibles depuis l'espace public.

- **Caractéristiques locales de l'environnement et du tissu bâti existant et de ses capacités à recevoir et s'adapter à des installations d'énergie renouvelable.**

Le diagnostic différencie **4 secteurs urbains** dont la composition varie en fonction de la nature des éléments paysagers ou architecturaux qui les constituent.

Les **zones bâties et espaces publics** sont composés de différents tissus urbains relatifs à des périodes d'édification précises ; les constructions ont été classées en fonction de leur intérêt patrimonial. Aussi les règles applicables au bâti ne sont pas les mêmes selon le secteur concerné et selon les enjeux au regard de la qualité environnementale et patrimoniale.

- Les centres historiques

Les centres historiques (Bout d'en haut, Bout d'en bas, Le Montrouge) comportent un tissu bâti présentant un **intérêt architectural patrimonial**. Il correspond au tissu du village ancien ayant globalement conservé son aspect d'origine. Les bâtiments à l'alignement de la rue observent des règles architecturales propres qui ne sont pas toujours compatibles avec les normes récentes et avec les installations dédiées à l'exploitation des énergies renouvelables. Ils ne pourront pas recevoir d'installations de systèmes d'énergie renouvelable nuisant à leur image ou à leur préservation.

Ils constituent une entité paysagère propre qui doit **suivre des règles de restauration** visant en priorité le maintien de la qualité du patrimoine bâti, en observant des modes constructifs qui **répondent toutefois aux objectifs du développement durable** :

- obligation d'entretien selon les techniques traditionnelles : enduit traditionnel à base de plâtre et chaux peint ou badigeonné ou teinté dans la masse, façades en meulière à joints peu visibles...

- protection contre toute altération des éléments constitutifs du caractère patrimonial du bâti ancien: modénature de façade : mouluration, bandeaux, corniches, enduits différenciés pour le pourtour de baies...

- autorisation des dispositifs de restauration étayée par une documentation fiable mettant en valeur l'ensemble du paysage bâti.

- réglementation portant sur les interventions (façade, toiture, implantation, volumétrie, extensions).

- Les secteurs en développement :

La zone d'extension récente et les zones de développement futur correspondent à un tissu bâti plus récent ou à créer.

Les préconisations de l'AVAP visent à promouvoir une architecture et un urbanisme de qualité respectueux du paysage urbain existant et du patrimoine bâti rural ancien qui le borde.

- Le quartier de l'Hautil:

Ce secteur a pour origine la création d'un lotissement initié par la mutuelle Foncière en 1919 et celui de la Société Foncière et Immobilière de Boisemont en 1927 qui s'est essentiellement réalisé après guerre ; ces opérations ont conduit au déboisement d'une partie du Bois de l'Hautil pour la réalisation d'un secteur bâti semi-boisé dont le **paysage aéré est propice à l'émergence de projets novateurs et durables** : constructions en bois, terrasses végétalisées, dispositifs à énergie renouvelable à condition qu'ils fassent l'objet d'une étude particulière d'insertion dans le site qui les justifient.

Son aspect paysager et aéré doit être impérativement préservé.

Ces opérations devront valoriser l'environnement boisé et la proximité des bois, source de biodiversité.

- Le village comporte un espace public comprenant un parc, des équipements de loisirs et de plein air , des promenades plantées et le cimetière.

Il participe au **maintien de la biodiversité et de la qualité environnementale** de l'échelle locale à l'échelle territoriale, c'est-à-dire au cadre de vie et plus largement à la qualité du paysage rural urbanisé.

Il joue un **rôle central dans la liaison des espaces urbanisables** à court terme de la zone de développement futur de la rue de Vauréal avec l'ensemble des constructions existantes du quartier du Bout d'en Bas.

Le développement de lieux de convivialité et de détente dans ces espaces centraux favorise la **qualité du cadre de vie collectif**, l'épanouissement des habitants et la cohésion sociale entre générations. L'image positive et l'entretien de ces espaces sont nécessaires pour constituer un cadre d'activité durable pour la collectivité ainsi qu'un esprit d'appropriation des lieux par ses riverains.

La qualité des espaces publics et leur traitement jouent un rôle important dans l'articulation entre les différents espaces urbains et améliore la circulation des habitants. Le règlement de l'AVAP vise à améliorer le traitement paysager de ces espaces ainsi que leur structuration fonctionnelle.

Fonctionnement

- désencombrer les espaces, privilégier la sobriété et la cohérence d'ensemble
- dégager le patrimoine de la voiture
- favoriser les déplacements doux, privilégier les continuités piétonnes et cycles à l'intérieur du village et vers les communes environnantes.

Qualité des sols

Dans la perception visuelle de l'espace public, le sol est un des éléments principaux. Il est une surface fonctionnelle et sensible qui donne à voir, attire le regard, met en scène le patrimoine architectural, urbain et paysager...

- privilégier les sols drainants, lorsque la configuration du site le permet : pavés non jointoyés, stabilisé, gravier, bois, dalles alvéolées engazonnées...
- lorsque les sols sont non drainants, mettre en œuvre des revêtements de qualité : dalles et pavés, bétons désactivés-balayés-sablés.
- réserver l'enrobé au strict nécessaire : les bandes de roulement

Végétalisation

Même si elles sont promues par les exigences de qualité environnementale, les plantations arborées doivent être utilisées en fonction du contexte historique et paysager.

Il convient en premier lieu de conserver les alignements arborés et les motifs paysagers en place (*alignement de tilleuls, sente piétonne et perspective visuelle de l'espace de loisirs*).

Les végétaux à utiliser et à organiser devront :

- être compatibles avec les ressources locales (ensoleillement, pluviométrie, qualité des sols...) : palette végétale adaptée.
- rester à l'échelle des lieux et des espaces dans lesquels ils se situent : « le bon arbre au bon endroit »

III-3-2 La préservation de la biodiversité et la protection des milieux et des ressources

Le diagnostic environnemental, paysager et patrimonial a mis en évidence **3 aires paysagères naturelles** à vocation patrimoniale, agricole et forestière qui contribuent au maintien des continuités écologiques et de la biodiversité et à la composition des perspectives.

Préservation de la faune et de la flore

La préservation des éléments naturels par la protection des groupements d'essences arborées, arbustives et herbacées (espaces boisés classés, espaces boisés identifiés, arbres isolés, haies, vergers, prairies ...) ainsi que de la protection des éléments liés à l'eau (sources, mares, étangs...) assure les continuités écologiques des trames vertes et bleues, le maintien de la biodiversité, et construisent un cadre « naturel ».

Ce cadre permet la libre circulation de la faune et de la flore entre noyaux de biodiversité (massif forestier, espaces agricoles, espaces bocagers, trame herbacée, parcs, jardins, zones humides).

Protection des milieux et des ressources

L'AVAP distingue les ensembles paysagers protégés suivants, bénéficiant de dispositions particulières :

- les espaces boisés classés (massif forestier de l'Hautil et boisements isolés, repérés au plan par une trame vert foncé (hachures quadrillées). Les arbres et arbustes seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences similaires.

- les parcs et jardins à conserver, à remettre en valeur ou à restituer, repérés au plan par une trame vert clair.

- les alignements d'arbres et arbres isolés à conserver repérés au plan par des ronds verts pleins, les haies bocagères avec maintien de la strate herbacée,

- les prairies complantées et le verger à créer :

Maintien de la strate herbacée et mise en place d'une gestion par pâturage extensif ou fauche.

Assurer le renouvellement des arbres fruitiers de variété ancienne et locale afin de permettre le maintien de la prairie complantée.

Afin de préserver les éléments participant au maintien de la biodiversité, les arbres sénescents seront maintenus autant que possible par tout moyen approprié (haubanage).

Toute coupe, autre que pour des raisons sanitaires justifiées, y est proscrite.

Plantations avec des variétés anciennes et locales.

- les mares, abreuvoir, source, lavoir.

Les mares doivent être pérennisées (pas de travaux autres que ceux visant un curage partiel et fractionné dans le temps).

- les cônes de vue et perspectives remarquables.

IV - SYNTHÈSE DES APPROCHES ET INCIDENCES

L'A.V.A.P. a pour objectif la valorisation de la qualité exceptionnelle du site répertorié pour son intérêt écologique, faunistique et floristique et son rôle d'espace de respiration entre l'agglomération de Cergy-Pontoise et la butte de l'Hautil.

La mise en œuvre de l'AVAP vient conforter la démarche entamée par la ZPPAUP tout en s'adaptant aux objectifs actuels de valorisation de la commune. Les mesures qui sont intégrés dans l'AVAP assurent un développement durable de la commune ainsi que la protection réglementaire et de reconnaissance du patrimoine architectural et paysager. L'AVAP a donc une incidence positive sur l'évolution de la gestion de l'environnement et a fortiori sur la santé humaine.

Principales incidences sur le cadre urbain et le patrimoine bâti

La mise en œuvre de l'AVAP va dans le sens de préservation et de la valorisation de la composition historique du village. Elle met en évidence des **éléments du patrimoine bâti identifiés et remarquables** (secteur 1.1 et 1.2), et permet leur protection. L'ensemble des éléments repérés constitue un ensemble de référence qui permet de comprendre l'histoire du village, sa construction, son évolution et sert de base de réflexion pour son développement à venir.

Dans les secteurs de développement récent (secteur 2.1, secteur 2.2 de Vauréal et 2.3 de la Cupidonne), l'adaptation bien que moins contrainte pour les projets d'habitat ne devra pas négliger une mise en relation avec les secteurs existants et conforter l'usage des espaces communs (secteur 2.4), renforcer le lien avec la partie ancienne du village. Les constructions nouvelles par rapport aux éléments plus anciens devront s'intégrer en harmonie, ce qui favorisera une mise en valeur réciproque, allant dans le sens de la valorisation du paysage et donc de l'amélioration du cadre de vie des habitants.

Egalement, l'AVAP permet dans les secteurs les plus propices une **intégration des modes de construction de haute qualité environnementale** en accord avec la qualité du site (secteur 3.1 de l'Hautil) pour éviter la standardisation des paysages et prendre en compte la valeur environnementale ajoutée des terrains (en l'occurrence sols forestiers, couverts végétaux et milieux boisés).

Principales incidences sur le site « naturel », la faune et la flore

La préservation des éléments naturels par la protection des groupements d'essences arborées, arbustives et herbacées (espaces boisés classés, espaces boisés identifiés, arbres isolés, haies, vergers, prairies ...) ainsi que de la protection des éléments liés à l'eau (sources, mares, étangs...) assure les continuités écologiques des trames vertes et bleues, le maintien de la biodiversité, et construisent un cadre « naturel ».

Ce cadre permet la libre circulation de la faune et de la flore entre noyaux de biodiversité (massif forestier, espaces agricoles, espaces bocagers, trame herbacée, parcs, jardins, zones humides).

Principales incidences sur le paysage

La commune offre un paysage exceptionnel, patrimonial, qui crée un contexte apaisant et reposant, favorable pour la santé humaine.

Les panoramas et grandes perspectives sur l'horizon lointain sont protégés par la conservation des éléments naturels, des espaces agricoles paysagers et la mise en valeur du patrimoine.

L'AVAP intègre la notion de « paysage » sur l'ensemble de ses aires et secteurs pour mettre en évidence l'unité que constituent à terme le projet et sa mise en œuvre dans son environnement.

Principales incidences sur la santé humaine

La préservation du patrimoine bâti, la valorisation du site par des opérations bien intégrées, éco-responsables, bioclimatiques ou de haute qualité environnementale ainsi que l'identification des éléments composant le paysage naturel sont concomitantes. Le résultat objectif des mesures réglementaires de l'AVAP consistera en un paysage maîtrisé, évolutif et durable. Il sera le cadre favorable à la préservation de l'environnement et bénéfique à la santé humaine.