

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.)**



## **RAPPORT DE PRÉSENTATION**

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
<b>I – INTRODUCTION</b>	
I-1 Motif de la transformation de la ZPPAUP en AVAP	3
I-2 Transformation de la ZPPAUP en AVAP	3
I-2.1 Évolution de la législation	3
I-2.2 État de la procédure	
I-2.3 Apport de l'AVAP par rapport à la ZPPAUP	5
I-2.4 Protection des abords des Monuments Historiques et des sites	5
I-2.5 Contenu de l'AVAP	6
<b>II – SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC</b>	<b>7</b>
II-1 Présentation de la commune	7
II-1.1 Contexte territorial	7
II-1.2 Spécificités du patrimoine	7
II-2 Évolution des protections	8
II-3 Synthèse du diagnostic patrimonial	9
II-3-1 Les protections	9
II-3-2 Diagnostic paysager et environnemental	10
II-3-3 Diagnostic urbain et architectural	10
II-4 Synthèse du diagnostic environnemental	11
<b>III - OBJECTIFS DE L'AVAP</b>	<b>12</b>
III-1 Pertinence du périmètre et du zonage de l'AVAP	12
III-2 Projet d'AVAP- Évolution ZPPAUP/AVAP	
III-2-1 Rappel : Les secteurs la ZPPAUP	12
III-2.2 Bilan critique de la ZPPAUP	13
III-3 Mise en cohérence PLU / AVAP	15
III-3-1 Projet d'Aménagement et de Développement Durables	15
III-4 Objectifs de protection et de conservation du patrimoine	17
III-4-1 Objectif général	17
III-4-2 Objectifs par secteur - Évolution du zonage	17
III-4-3 Objectifs par secteur - Évolution du règlement	20
III-4-4 Les annexes du règlement	40

**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- INTRODUCTION**

## **I-1 Motif de la transformation de la ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager) en AVAP (Aire de Mise en Valeur du Patrimoine)**

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.

## **I-2 Transformation de la ZPPAUP en AVAP (Aire de Mise en Valeur du Patrimoine)**

### **I-2-1 Evolution de la législation**

La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite « Grenelle II » institue les AVAP en remplacement des ZPPAUP. Les AVAP sont un dispositif qui reste proche de celui des ZPPAUP. Leur but est de faire évoluer ces dernières pour en améliorer certains aspects :

- meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et du développement durable,
- meilleure concertation avec la population,
- meilleure coordination avec le Plan Local d'Urbanisme,
- plus grande précision des règles,
- modification des procédures d'instruction et de recours contre l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les ZPPAUP mises en place avant la date d'entrée en vigueur de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 continuent à produire leurs effets de droit jusqu'à ce que s'y substituent les AVAP.

La loi du 12 juillet 2010 avait initialement prévu que cette substitution devait être effective au plus tard dans un délai de 5 ans à compter de son entrée en vigueur, soit le 14 juillet 2015. La loi 2014-366 « ALUR » du 24 mars 2014 a prorogé cette échéance d'un an (article 162 de la loi) soit le 14 juillet 2016.

Cette échéance a été annulée par la **loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine** (LCAP) qui classe de facto les AVAP en **Site Patrimonial Remarquable** (SPR) (Livre VI du Code du Patrimoine - Article 75 – Titre III Sites Patrimoniaux Remarquables).

### **I-2-2 Etat de la procédure**

Par délibération du 6 avril 2012, la commune a prescrit la révision de la ZPPAUP et sa transformation en AVAP.

Durant cette révision, la commune a décidé de :

- charger un groupe de pilotage du suivi technique des études ,
- associer en tant que de besoin la DRAC et les services de l'Etat aux réunions de travail,
- mettre en œuvre une concertation avant que le projet ne soit arrêté.

Par délibération du .. , le conseil municipal a nommé les 15 membres de l'instance consultative, dénommée Commission Locale de l'AVAP.

Celle-ci est composée de :

- trois représentants de l'État (Préfecture, Direction régionale des Affaires Culturelles, Direction Régionale et Interdépartemental de l'Environnement et de L'Energie).
- deux représentants du patrimoine culturel ou environnemental (C.A.U.E. et Fondation du Patrimoine);
- trois représentants des intérêts économiques locaux (Chambre de Commerce et d'Industrie de la région Paris IdF et Chambre d'Agriculture)
- huit représentants de la commune.

L'architecte des bâtiments de France assiste avec voix consultative aux réunions de la Commission.

Le groupe de pilotage, composé de membres de la Commission Locale, de l'Architecte des Bâtiments de France et du bureau d'étude GENIN - SIMON, s'est réuni régulièrement pour élaborer le projet d'AVAP (1<sup>er</sup> octobre 2015, 23 mars 2016, 2 novembre 2016).

Les missions de la CLAVAP sont les suivantes :

- Dans le cadre du suivi de l'étude de la révision, de se prononcer en particulier à deux stades de la procédure d'instruction : sur le projet d'AVAP qui sera soumis à l'organe délibérant puis à l'examen de la Commission Régionale du Patrimoine et des Sites (CRPS) et au retour de l'enquête publique, en vue de l'établissement du projet définitif de la servitude qui sera soumis à l'accord du préfet de département puis à l'organe délibérant de la collectivité .
- Dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation de travaux, elle peut être consultée sur les projets nécessitant une adaptation mineure des dispositions de l'AVAP ainsi que sur les recours formés auprès du préfet de région, en application de l'article L.642--6 du code du patrimoine.

Par décision du **4 août 2016** de la mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Ile de France, le projet d'AVAP a été dispensé de la réalisation d'une évaluation environnementale, n'étant pas de nature à avoir des incidences négatives notables sur l'environnement ou sur la santé humaine.

### **I-2-3 Apport de l'A.V.A.P. par rapport à la Z.P.P.A.U.P**

Une AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) est une **servitude d'utilité publique** qui fixe les droits et obligations de l'administration, de la commune et des administrés en ce qui concerne la mise en valeur et la protection du patrimoine architectural urbain et paysager.

Le dispositif des AVAP se substitue désormais à celui des ZPPAUP.

**Ce dispositif a pour ambition de développer une nouvelle approche de la gestion qualitative des territoires en intégrant à l'approche patrimoniale et urbaine des ZPPAUP, les objectifs de développement durable.**

La politique de protection, de conservation et de gestion du patrimoine constitue une politique ambitieuse de l'Etat ayant pour objectif premier de transmettre aux générations futures les legs du passé. Dans ce cadre, l'AVAP est un outil particulièrement adapté à une gestion cohérente de territoires sur lesquels les enjeux de conservation du patrimoine sont dominants ; ces objectifs de préservation et de mise en valeur du patrimoine se conjuguent avec les objectifs de développement durable affirmés par l'AVAP.

Les dispositions d'élaboration, de suivi et le mode opératoire de l'AVAP sont définis par les articles suivants du Code du Patrimoine – version en vigueur du 14 juillet 2010 au 9 juillet 2016 :

- les articles L.642-1 à L.642-10 du code du patrimoine
- l'article 28 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2012 portant engagement national pour l'environnement (loi ENE dite "Grenelle II"),
- les articles D.642-1 à R.642-29 du décret n°2011-1903 du 19 décembre 2011 relatif aux AVAP,
- la circulaire du 2 mars 2012 qui en fixe le mode d'emploi.

Relativement à la ZPPAUP, l'AVAP est un document :

- plus riche, car il intègre la dimension "développement durable" ;
- plus concerté, car l'information et la concertation se déroulent tout le long de la procédure d'élaboration ;
- plus lisible pour tous, car il sera établi dans un souci de clarté et de cohérence avec les documents du PLU.

### **I-2-4 Protection des Abords de Monuments Historiques et des Sites**

L'AVAP a pour effet de suspendre l'application de la servitude des abords des Monuments Historiques sur le territoire qu'elle couvre. Elle se substitue aux sites inscrits. Les sites classés restent en vigueur et s'ajoutent au règlement de l'AVAP

La commune de BOISEMONT ne comprend ni monument protégé au titre des Monuments Historiques ni site inscrit ou classé. Toutefois le site particulièrement bien préservé en frange de la Ville Nouvelle de Cergy-Pontoise nécessite une protection forte et la commune a souhaité instituer une Zone de Protection Architectural, Urbain et Paysager approuvé en le 17/03/2000 pour lui permettre d'en assurer la pérennité.

## **I-2-5 Contenu de l'AVAP**

Conformément à l'article L.642-1 du Code du Patrimoine, le dossier d'AVAP est constitué sur la base d'un **diagnostic préalable** qui porte sur les patrimoines, mais également sur les questions environnementales. Il prend en compte les orientations du **projet d'aménagement et de développement durable** du plan local d'urbanisme afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir, ainsi que l'aménagement des espaces.

- **le diagnostic patrimonial** s'est attaché à inventorier et réactualiser tous les éléments pouvant être regroupés sous la notion de « patrimoine » présents sur le territoire.

- **le diagnostic environnemental** doit être basé sur la prise en compte de trois objectifs :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain, l'utilisation économe des espaces naturels et la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable,
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale,
- l'écologie et la qualité environnementale.

**Le dossier d'AVAP** est composé de trois documents :

- **le rapport de présentation** des objectifs de l'AVAP et son annexe, **le diagnostic architectural, patrimonial et environnemental**.

- **un règlement**,

- **un document graphique** (plan de secteurs d'AVAP).

## **II – SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC**

### **II-1 Présentation de la commune**

#### **II-1-1 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, riche espace 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.

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 déterminée 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-1-2 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<sup>ème</sup> siècle.

## II-2 Evolution des protections

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.

Cette qualité des espaces naturels a été reconnu 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.**
- **Le S.C.o.T. de Cergy-Pontoise** approuvé le 29 mars 2011 : Document de planification à l'échelle intercommunal, il donne un cadre au développement et à l'organisation du territoire communautaire.  
**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).  
**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.  
**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).
- **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.

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. Il 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.

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

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. Il s'agit du « Bois du Prieuré »

## **II - 3 Synthèse du diagnostic patrimonial** **Enjeux et objectifs à atteindre**

Le diagnostic architectural, patrimonial et environnemental de la commune figure en annexe. Les principales conclusions de ce diagnostic, sont les suivantes :

### **II-3-1 Les protections**

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-3-2 Diagnostic paysager et environnemental**

Le territoire de Boisemont, en contraste de la forte urbanisation qui l'environne, 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 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-3-3 Diagnostic urbain et architectural**

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 originel qui constitue le cœur de l'aire de valorisation afin de préserver la qualité exceptionnel du site.

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.**

## **II-4 Synthèse du diagnostic environnemental**

**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.

**Les dispositions règlementaires de l'AVAP favorisent le renforcement des principes d'optimisation du foncier et de densification du bâti ainsi que le recours aux économies d'énergie dans le bâti neuf et la densification de l'environnement dans les cœurs d'îlots.**

La morphologie urbaine et paysagère doit également favoriser la biodiversité et le maintien des continuités écologiques en préservant les jardins et les espaces verts en cœur d'îlots bâtis ainsi que les structures paysagères qui favorisent l'insertion du bâti et renforcent la Trame verte.

La recherche d'économie d'énergie doit être compatible avec les dispositions patrimoniales des éléments repérés à mettre en valeur

Une étude thermique et un bilan énergétique du bâti permettront de proposer des mesures et des opérations techniques adaptées aux travaux d'économie d'énergie.

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.

## **III - OBJECTIFS DE L'AVAP**

### **III-1 Pertinence du périmètre et du zonage de l'A.V.A.P.**

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.

### **III- 2 Projet d'A.V.A.P. Evolution Z.P.P.A.UP. / A.V.A.P.**

#### **III-2-1 Rappel: Les secteurs de la Z.P.P.A.U.P.**

Le zonage de la ZPPAUP met en lumière les entités urbaines et naturelles. Le découpage de ces zones correspond en terme réglementaire à une volonté de développement qui aujourd'hui nécessite un recadrage tenant compte des évolutions et des objectifs de développement durable de la commune.

Le périmètre de la ZPPAUP recouvre l'ensemble du territoire boisemontais.  
Il distingue :

#### **Les secteurs bâtis**

- **Zone 1.1** : Le Bout d'en Haut, le Bout d'en bas, le Montrouge.  
Ce périmètre intègre un petit lotissement qui n'est pas de même composition que le centre ancien en partie sud-est du « Bout d'en Bas » et un quartier d'urbanisation future « sente de la Cupidonne en coeur d'ilot bâti.
- **Zone 1.2** : Le Bout d'en bas : secteur d'extension urbaine récente (habitat pavillonnaire)
- **Zone 1.3** : Espace urbanisable dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- **Zone 1.4** : Secteur bâti de la butte de l'Hautil.

#### **Les secteurs naturels**

- **Zone 2.1** (entrée nord-ouest du village): Cette zone comprend les équipements sportifs, le parc et square, le cimetière.
- **Zone 2.2** (entrée nord-est du village) : Cette zone comprend des terrains non équipés réservés pour l'exploitation agricole ou les activités équestres.
- **Zone 2-3** (Bout d'en Haut) . Cette zone comprend :
  - le château et ses dépendances (pigeonniers, écuries, abris),
  - la ferme rose,
  - l'espace de bocages,
  - les zones de labours.
- **Zone 2.4** : Cette zone comprend :
  - les espaces boisés
  - les secteurs de reboisement : ce sont des espaces agricoles présentant un intérêt paysager et environnemental majeur qui n'ont plus vocation à être reboisés.

### **III-2.2 Bilan critique de la ZPPAUP**

La ZPPAUP a permis de préserver :

- le caractère patrimonial de ses espaces bâtis et maintenir la cohérence de son développement futur,
- l'intégrité de ses espaces naturels, agricoles et boisés qui jouent le rôle d'espaces de respiration, en instituant une coupure verte entre l'urbanisation de la Ville Nouvelle à l'Ouest et celle de la vallée de la Seine à l'Est.

Cependant le règlement de la ZPPAUP comporte les limites des premières ZPPAUP mises en place :

- le document intitulé « cahier de prescriptions et de recommandations » ne permet pas une distinction claire entre ce qui relève des prescriptions et ce qui relève des recommandations. Par ailleurs les prescriptions sont très générales et reprennent en grande partie celles du Plan d'Occupation des Sols approuvé le 12 juin 1987.

- Les éléments identifiés dans le rapport de présentation (édifices de qualité, bâtiments de type rural, murs remarquables) ne font l'objet d'aucune prescription spécifique.

Le plan de secteurs de la ZPPAUP a été établi sur les fonds de plan du POS sans logique propre. Les objectifs de protection par entité paysagère spécifique caractérisant les espaces naturels et bâtis ne sont pas mis en évidence. Les cônes de visibilité et perspectives remarquables ne bénéficient d'aucune règle opérationnelle.

Certaines incohérences apparaissent dans le périmètre de secteurs : ainsi un petit lotissement récent et une zone d'urbanisation future sont intégrés dans le centre ancien

Enfin, comme toute ZPPAUP, la dimension développement durable est absente hormis pour la zone 2.4 concernant les espaces boisés sur laquelle un ensemble de recommandations très générales sont ébauchées (reboisement, cycle de l'eau, faune, pollution) sans règle concrètement applicable.



### **III-3 Mise en cohérence Plan Local d'Urbanisme (PLU) et AVAP**

#### **III-3-1 Projet d'Aménagement et de Développement Durable**

Le Plan local d'Urbanisme de BOISEMONT a été approuvé le 01/07/2005 .

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**.

Elle doit être en cohérence avec le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)** du Plan Local d'Urbanisme établi à partir du diagnostic préalable et l'analyse de l'état initial de l'environnement. Il définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement sur l'ensemble du territoire communal.

**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, (dont les cônes de vues)
- favoriser le développement d'équipements ludiques.

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

- aux données climatologiques,
- à la morphologie urbaine et paysagère - densité de construction
- aux économies d'énergie dans le bâti
- aux matériels et matériaux concernant l'exploitation des énergies renouvelables en compatibilité avec les qualités patrimoniales.
  
- à la préservation de la biodiversité et la protection des milieux et des ressources



## **III-4 Objectifs de protection et de conservation du patrimoine de l'A.V.A.P.**

### **III-4-1 Objectif général**

**Le passage de Z.P.P.A.U.P. en A.V.A.P. a pour objectif l'identification et la mise en cohérence des différentes aires qui composent le paysage de la commune.**

Le diagnostic environnemental, paysager architectural et patrimonial a mis en évidence **4 aires** dites « paysagères » à vocation spécifique qui permettent de faire évoluer le dispositif de protection du patrimoine. Il s'agit pour le document d'AVAP de concilier urbanisation, patrimoine paysager et architectural tout en favorisant la qualité environnementale du site

Elles sont divisées en sous-secteurs spécifiques qui sont déterminés selon les éléments qui les composent qui nécessitent des dispositions règlementaires différenciées.

### **III-4-2 Objectifs par secteur - Evolution du zonage**

La ZPPAUP prévoyait 2 zones : zone urbaine et zone naturelle, comportant chacune 4 secteurs.

**L'AVAP projette la mise en place de 4 aires paysagères de valeur architecturale et patrimoniale** en cohérence avec les axes organisationnels écologiques et urbains des documents supra communaux S.C.O.T., S.R.C.E.

Elles sont divisées en secteurs spécifiques identifiés selon des éléments qui les composent et qui nécessitent des dispositions règlementaires différenciées selon l'organisation illustrée par ce schéma.

#### **Aire n°1 : Aire paysagère patrimoniale :**

Secteur 1.1 : Secteur bâti patrimonial - Centre historique

Secteur 1.2 : Secteur naturel patrimonial

#### **Aire n°2 : Aire paysagère en développement :**

Secteur 2.1 : Secteur d'extension récent

Secteur 2.2 : Secteur de développement - rue de Vauréal

Secteur 2.3 : Secteur de développement - sente de la Cupidonne

Secteur 2.4 : Secteur d'espace public paysager

#### **Aire n°3 : Aire paysagère forestière :**

Secteur 3.1 : Secteur bâti de la butte de l'Hautil

Secteur 3.2 : Secteur naturel de la forêt de l'Hautil

#### **Aire n°4 : Aire paysagère à valeur agricole :**

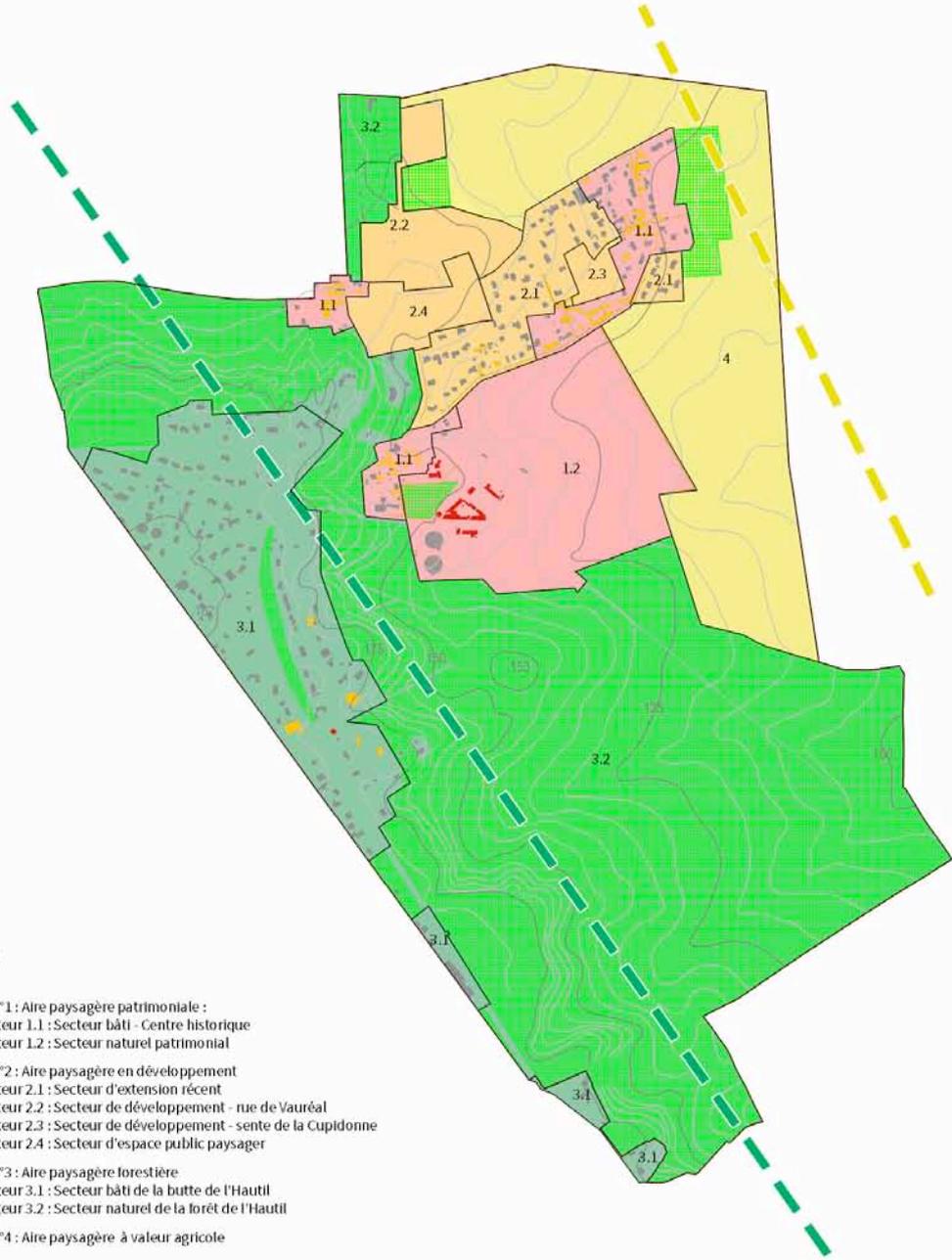
Secteur 4 : Secteur naturel à valeur agricole

Le plan de l'A.V.A.P. figure les secteurs composants chaque entité de l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine.

Il localise précisément l'ensemble des éléments identifiés du patrimoine paysager et bâti.

# Commune de Boiesmont

## Schéma des Aires de valorisation de l'architecture et du patrimoine



### Légende

- Aire n°1 : Aire paysagère patrimoniale :  
Secteur 1.1 : Secteur bâti - Centre historique  
Secteur 1.2 : Secteur naturel patrimonial
- Aire n°2 : Aire paysagère en développement  
Secteur 2.1 : Secteur d'extension récent  
Secteur 2.2 : Secteur de développement - rue de Vauréal  
Secteur 2.3 : Secteur de développement - sente de la Cupidonne  
Secteur 2.4 : Secteur d'espace public paysager
- Aire n°3 : Aire paysagère forestière  
Secteur 3.1 : Secteur bâti de la butte de l'Hautil  
Secteur 3.2 : Secteur naturel de la forêt de l'Hautil
- Aire n°4 : Aire paysagère à valeur agricole

### Suprastructures paysagères (figurant au S.C.O.T., S.R.C.E.)

- Trame agricole
- Trame boisée
- Espaces Boisés Classés



### **III-4-3 Objectifs par secteurs – Evolution du règlement**

#### **Plan de secteurs**

Le plan de l'A.V.A.P. figure les secteurs composants chaque entité de l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine.

Il localise précisément l'ensemble des éléments identifiés du patrimoine paysager et bâti.

#### **Evolution du règlement**

**Objectif :** Adapter les règles actuellement applicables au sein de la ZPPAUP qui s'avèrent parfois imprécises, assurer la cohérence entre les règlements du PLU et de l'AVAP et améliorer la valorisation du patrimoine bâti et des espaces naturels,

#### **Les catégories de protection**

Indépendamment des secteurs et des prescriptions qui s'y appliquent, on distingue les éléments du patrimoine identifiés portés au document graphique de l'AVAP qui bénéficient de dispositions particulières de protection:

##### **– le patrimoine bâti :**

On distingue 3 catégories d'ensembles bâtis :

« Le patrimoine architectural remarquable », repéré respectivement sur le plan d'AVAP par un aplat rouge.

« Le patrimoine architectural intéressant », repéré sur le plan d'AVAP par un aplat jaune.

« Le bâti protégé de manière non spécifique », indiqué sur le plan d'AVAP par la seule trame « cadastrale » sans aplat coloré, dont l'évolution n'est pas l'objet d'objectifs particuliers, sous réserve de l'application des règles d'architecture et d'urbanisme de l'AVAP.

Les murs de clôture identifiés à maintenir sont repérés sur le plan d'AVAP par trait marron clair.

##### **– le patrimoine paysager, écologique et le patrimoine lié à l'eau:**

On distingue les ensembles paysagers protégés suivants :

- Le massif forestier de l'Hautil et boisements isolés, repérés au plan par une trame vert foncé (hachures quadrillées)

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

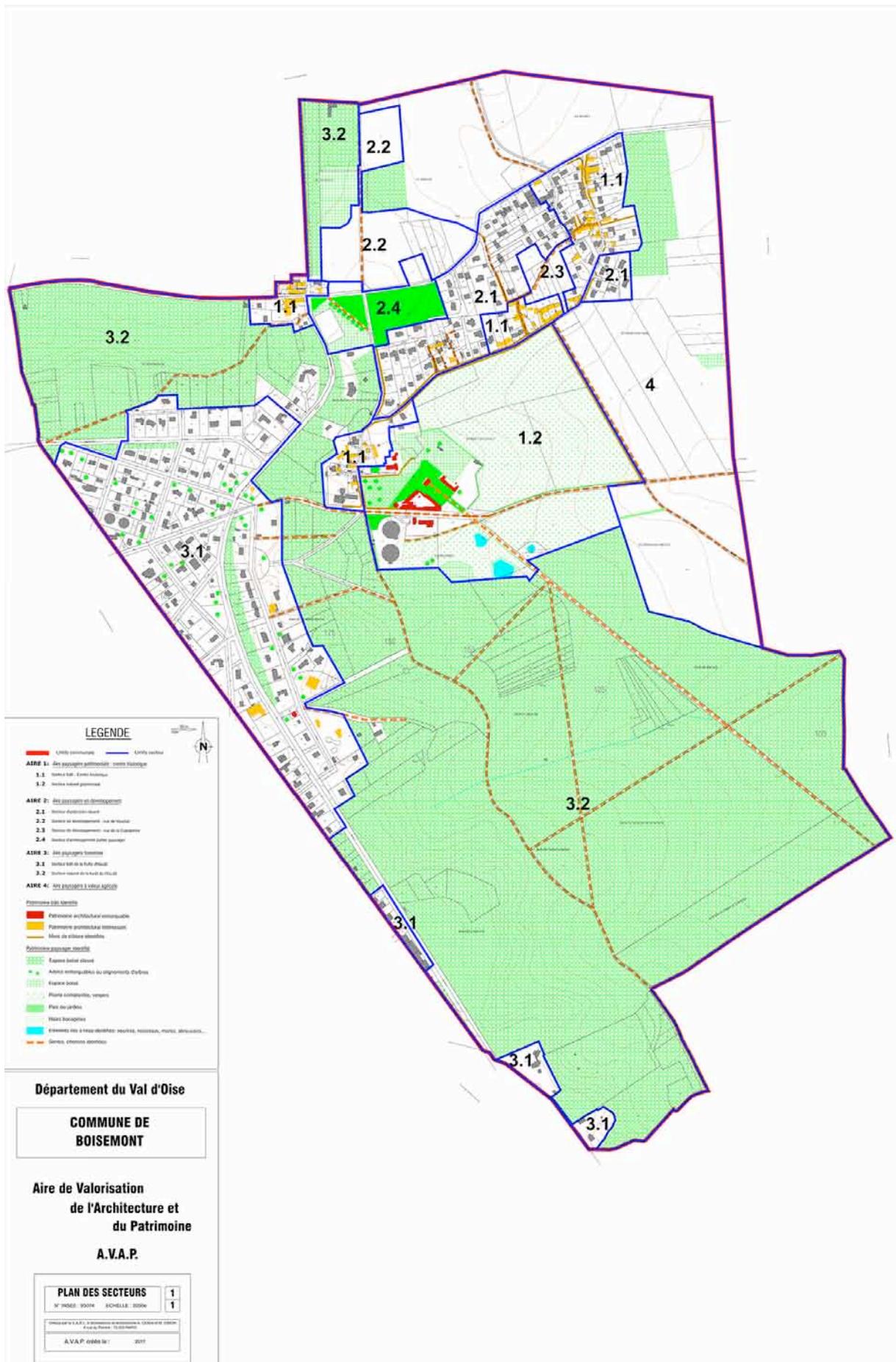
- les alignements d'arbres et arbres isolés à conserver repérés au plan par des ronds verts pleins, les haies bocagères

- les prairies complantées et vergers à créer,

- les mares, abreuvoir, source, lavoir,

- les sentes et les chemins

- les cônes de vue et perspectives remarquables.



## Dispositions réglementaires par secteurs

### Aire n°1 : Aire paysagère patrimoniale :

#### Secteur 1.1 : Secteur bâti patrimonial - Centres historiques: Le Bout d'en Bas, le Bout d'en Haut, le Montrouge

Les centres historiques présentent une **qualité de composition architecturale** due à l'homogénéité et à la qualité de leur composition urbaine: continuité des alignements bâtis, préservation de leur architecture traditionnelle et rurale, jardins anciens, hauts murs de pierres sur rue, préservation d'un réseau de sentes pavées et de chemins pédestres en cœur d'îlots bâtis.

#### Orientations réglementaires:

**Préciser les modalités de conservation, de restauration et de mise en valeur** du patrimoine bâti existant.

**Identifier les éléments du patrimoine local d'intérêt** autre que les édifices monumentaux afin de préserver la qualité originelle de la composition urbaine, architecturale et paysagère des centres historiques: anciens corps de ferme à cour fermée, maisons rurales vexinoises traditionnelles, murs de meulière à l'alignement des rues, lavoir, villa Leroux, calvaire; les localiser sur le plan de zonage afin d'en interdire la démolition.

**Assurer la bonne insertion des constructions nouvelles** et extensions par des règles relatives à la qualité architecturale, aux volumes, à la hauteur, à l'impact paysager.

BOISEMONT AVAP - Secteur 1.1 - Secteur bâti centre historique  
Le Bout d'en Bas - Rue de Vauréal, Grande rue, Rue Fouquet



BOISEMONT AVAP - Secteur 1.1 - Secteur bâti centre historique  
Le Bout d'en Bas - Grande Rue, Ruelle Héroux





### **Secteur 1.2 : Secteur naturel patrimonial:**

Paysage exceptionnellement conservé et dessiné, ce secteur originel du village, fortement empreint d'histoire constitue le cœur de l'aire de valorisation. Le département projette de créer un sentier des lisières qui serait inscrit dans le plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR). Cet espace naturel comprend une grande diversité d'éléments du patrimoine local remarquable:

- le château et ses dépendances (écuries, abris),
- la ferme rose, le colombier (anciens corps de ferme traditionnels)
- l'église, la mairie - ancien presbytère
- l'espace de bocages, de prairies complantées, de vergers
- les murs de meulière à l'alignement des rues
- les haies bocagères, les chemins enherbés, les mares, sources, abreuvoir...

### **Orientations règlementaires:**

**Valoriser la qualité exceptionnelle du site** sur le plan naturel, paysager, environnemental et architectural:

- préserver les éléments du patrimoine paysager identifiés localisés sur le plan de l'AVAP: parc du château, alignements d'arbres, haies bocagères, vergers, prairies complantées, bocages, sentes enherbées, boisements identifiés, mares, abreuvoir, sources...
- préserver ou restaurer les caractéristiques esthétiques ou historiques des bâtiments existants présentant un intérêt architectural remarquable.
- préserver les murs de clôture identifiés et le petit patrimoine
- favoriser les pratiques d'aménagement respectant l'esprit du lieu.

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



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









## **Aire n°2 : Aire paysagère en développement :**

### **Secteur 2.2 : Secteur en développement : rue de Vauréal**

Ce secteur réservé à une urbanisation future est soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le P.L.U. qui en les principes et le Schéma d'aménagement.

Une opération de 28 logements est projetée prochainement.

L'objectif des dispositions de l'AVAP est d'assurer la bonne insertion des constructions nouvelles afin de maintenir la qualité patrimoniale et paysagère du site

### **Orientations règlementaires:**

Favoriser les pratiques d'aménagement respectant le caractère du lieu:

- promouvoir une morphologie urbaine compacte favorable aux économies d'énergie,
- assurer la bonne insertion des constructions nouvelles par des règles relatives à la qualité architecturale, aux volumes, à la hauteur, à l'impact paysager.
- autoriser les dispositifs d'énergie renouvelable et de développement durable sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage environnant.
- appliquer les dispositions concernant couvertures, façades, murs et ouvertures permettant de conserver un paysage harmonieux.

Boisemont - AVAP - Secteur 2.2 - Secteur de développement  
Rue de Vauréal





## **Aire n°2 : Aire paysagère en développement :**

### **Secteur 2.3 : Secteur en développement : Sente de la Cupidonne**

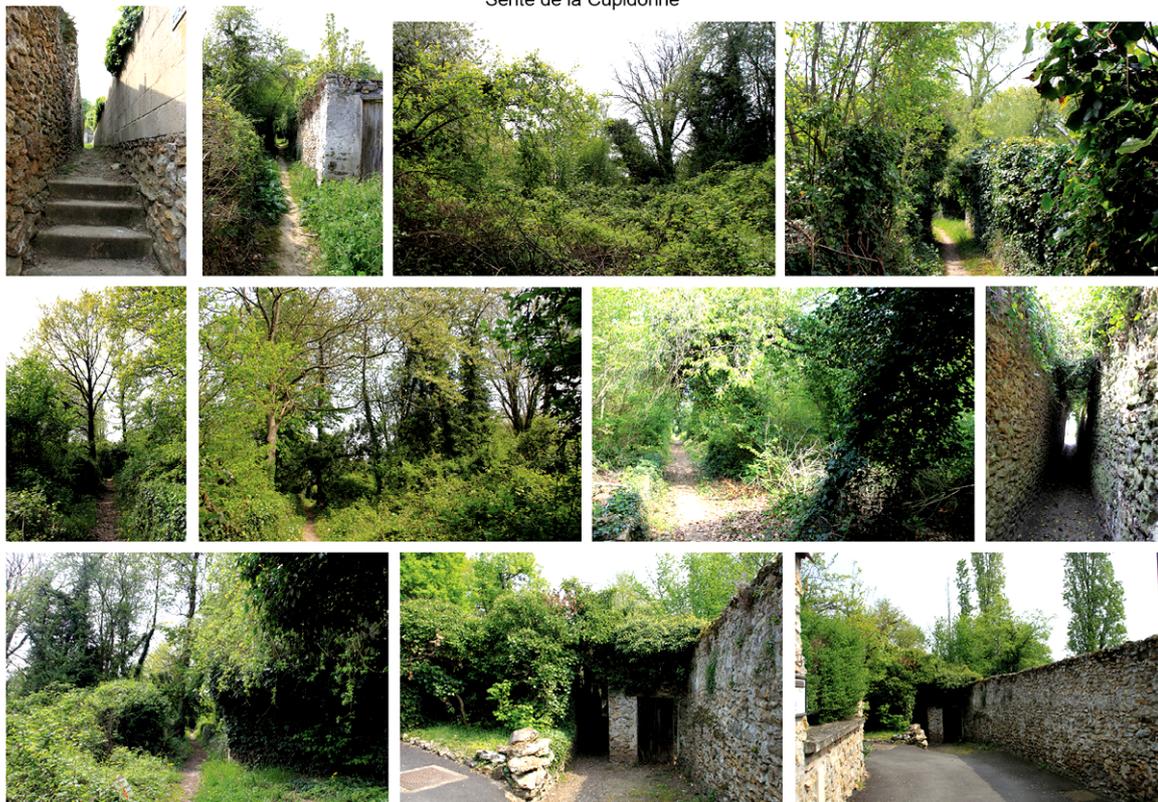
Une seconde opération est projetée Sente de la Cupidonne en cœur d'îlots bâtis du Bout d'en Bas. L'objectif des dispositions de l'AVAP est de permettre la diversification du type d'habitat et d'assurer la bonne insertion des constructions nouvelles dans un lieu protégé situé en cœur du centre ancien, afin de maintenir la qualité patrimoniale et paysagère du site.

#### **Orientations règlementaires:**

Favoriser les pratiques d'aménagement respectant le caractère du lieu:

- promouvoir une morphologie urbaine compacte favorable aux économies d'énergie,
- assurer la bonne insertion des constructions nouvelles par des règles relatives à la qualité architecturale, aux volumes, à la hauteur, à l'impact paysager.
- autoriser les dispositifs d'énergie renouvelable et de développement durable sous réserve de bonne insertion dans le paysage environnant,
- appliquer les dispositions concernant couvertures, façades, murs et ouvertures permettant de conserver un paysage harmonieux.
- préserver la sente de la Cupidonne et les hauts murs de pierre qui contribuent à la bonne insertion des constructions dans le site.

Boisemont - AVAP - Secteur 2.3 - Secteur de développement  
Sente de la Cupidonne





## **Aire n°2 : Aire paysagère en développement :**

### **Secteur 2.4 : Secteur d'espace public paysager:**

Il comprend un parc public, des équipements de loisirs et de plein air (tennis), promenades plantées et le cimetière.

Cet espace de respiration et d'échanges articulera à terme les projets d'aménagement futurs 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.

### **Orientations réglementaires:**

- favoriser les aménagements et équipements de loisirs et plein air dans un souci de bonne intégration avec l'environnement paysager et boisé.

- conserver les éléments du patrimoine paysager identifiés localisés au plan de secteurs: alignement d'arbres, espaces boisés identifiés (parcs, jardins).

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





## **Aire n°3 : Aire paysagère forestière – Butte de l’Hautil :**

### **Secteur 3.1 : Secteur bâti de la butte 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. Son aspect paysager et aéré doit être impérativement préservé.

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

### **Orientations réglementaires:**

- définir les modalités d’évolution des bâtiments existants présentant un intérêt architectural
- autoriser les projets de qualité architecturale et de développement durable qui devront faire l’objet d’une demande où sera présentée l’analyse de l’impact paysager de la construction.
- autoriser les dispositifs d’énergie renouvelables et de développement durable sous réserve d’une bonne insertion dans le site.
- recenser et localiser les éléments du patrimoine naturel paysager identifiés afin de les conserver impérativement: arbres isolés remarquables (inventaire précis joint en annexe du règlement), bande boisée, sentes enherbées, accotements et talus enherbés .

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



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





## **Aire n°3 : Aire paysagère forestière – Butte de l’Hautil :**

### **Secteur 3.2 : Secteur naturel de la forêt de l’Hautil:**

La forêt habille la Butte de l’Hautil qui constitue le contrefort paysager de la boucle de l’Oise.

Il s’agit d’une vaste superficie boisée qui recouvre les 2/3 du territoire communal, protégée au titre des Espaces Boisés Classés dans le PLU.

L’objectif de la commune est d’intégrer cet espace de grande qualité écologique, paysagère et environnementale dans le projet d’A.V.A.P. afin de préserver ce corridor écologique majeur et d’assurer la cohérence des protections envisagées sur l’ensemble du territoire.

### **Orientations règlementaires:**

- préserver et valoriser les espaces boisés identifiés et classés.

Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

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





## **Aire n°4 : Aire paysagère à valeur agricole:**

### **Secteur 4 : L'aire paysagère n° 4 comporte un seul secteur naturel à valeur agricole.**

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.

Ce plateau agricole à l'est du territoire constitue un espace de respiration entre la Butte boisée de l'Hautil 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.

### **Orientations réglementaires:**

Afin de préserver les points de vue remarquables vers le village ou du village vers les espaces environnants, **aucune construction n'est autorisée** dans ce secteur hormis les équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers, à condition de prendre en compte la qualité patrimoniale et paysagère du site.

### **Patrimoine paysager identifié**

Les éléments du patrimoine paysager identifiés localisés au plan de secteurs de l'AVAP devront impérativement être conservés



### III-4-4 Les Annexes au règlement

Pour des motifs pédagogiques, le règlement de l'AVAP est complété par:

- des annexes comportant des illustrations sur des éléments d'architecture et du paysage mentionnés dans les dispositions réglementaires,
- un inventaire des éléments les plus remarquables du patrimoine de Boisemont avec fiches descriptives.

#### Eléments d'architecture :

Toitures  
Souches de cheminée  
Corniches  
Lucarnes  
Portes  
Matériaux de façades  
Murs de clôture

#### Eléments paysagers

Exemples d'arbres remarquables  
Accotements enherbés  
Talus enherbés  
Lisières arborées  
Chemins identifiés  
Murs végétalisés  
Prairies complantées  
Haies bocagères

#### Inventaire d'éléments du patrimoine remarquable et du patrimoine intéressant (non exhaustif)

##### Fiches descriptives

###### Patrimoine remarquable

- Château de Boisemont
- Ancienne ferme rose
- Église Ste Madeleine
- Mairie – ancien presbytère
- Château d'eau – Quartier de l'Hautil

###### Patrimoine intéressant

- Maison Leroux – Le village - Le Bout d'en Bas
- 2 Habitations - avenue des coteaux – Quartier de l'Hautil

##### Fiches d'illustrations du tissu bâti d'intérêt dans le village :

le Montrouge, le Bout d'en Bas, Le Bout d'en Haut, Quartier de l'Hautil (8)