

Compiègne, le 5 septembre 2023

Unité
Départementale de
l'Architecture
et du Patrimoine
de l'Oise

L'Architecte des
Bâtiments de France
Chef de service

Direction départementale des territoires
Service de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'énergie
40 rue Jean Racine
BP 317
60021 BEAUVAIS CEDEX

Affaire suivie par : Joël SEMBLAT
E mail : sdap.oise@culture.gouv.fr
Poste : 69.40
Nos Réf. : JF/JS
Affaire suivie par : Stéphane CARIN
Objet : Révision du PLU de Chaumont-en-Vexin
PJ : Carte des protections

Avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Oise

Palais National
Pl. Du Gal. De Gaulle
60200 COMPIEGNE

Comme suite à votre saisine du 2 août 2023 pour sollicitation, j'ai l'honneur de vous faire part des remarques de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Oise concernant l'arrêt du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chaumont-en-Vexin par délibération du 23 mai 2023.

Tél : 03 44 38 69 40
Fax : 03 44 40 43 74

Pour rappel, l'UDAP de l'Oise a émis en date du 31 août 2016 sa contribution à la collecte des informations en vue du porter à connaissance de l'État dans le cadre de la révision du POS.

Servitudes d'utilité publique

La révision du document d'urbanisme sera complétée par l'existence **d'un nouveau monument historique en vertu de l'arrêté préfectoral du 5 juin 2023 portant inscription au titre des monuments historiques du théâtre municipal en totalité, ainsi que l'ancien couvent des Récollets (actuel Hôtel de Ville), façades et toitures, situés au 45 rue de l'Hôtel de Ville, section AD, parcelle 46 du cadastre.**

L'arrêté d'inscription au titre des monuments historiques du Théâtre municipal de Chaumont-en-Vexin pris par le Monsieur le Préfet de Région a été notifié à Madame le Maire de Chaumont-en-Vexin par courrier de la Direction Régionale des Affaires Culturelles en date du 5 juillet 2023. En complément de cette notification, Madame la Préfète de l'Oise demande à Madame le Maire de Chaumont-en-Vexin par courrier du 4 septembre 2023 de procéder à une mise à jour du document d'urbanisme de la commune pour y intégrer la servitude générée par la protection de ce monument.

Le plan (Cf. Périmètres de protections de 500 mètres) et les annexes des servitudes d'utilité publique devront par conséquent être mis à jour, ainsi que les autres pièces composant le dossier du PLU.

Protection du patrimoine bâti remarquable et paysager

La commune présente un patrimoine bâti remarquable (patrimoine architectural, urbain et paysager), témoin de l'histoire des lieux.

À cet égard, l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme devra être plus largement mis en œuvre eu égard aux éléments du patrimoine local (rues étroites, quartiers anciens, abords de l'église, vieux bourg). Tout comme les murs anciens à préserver au sein de la commune et le cône de vue à préserver ou à mettre en valeur en direction du Domaine de Rebetz, il conviendra d'inventorier le bâti d'intérêt patrimonial remarquable cité en page 63 du rapport de présentation en le reportant sur le règlement graphique et en prévoyant des prescriptions ainsi qu'une annexe récapitulative « éléments du patrimoine inventoriés » au règlement (localisation, photos, descriptif relatif à l'intérêt architectural, patrimonial et historique).

L'existence à cet égard d'un secteur particulier UAa permettra de sauvegarder des grandes propriétés bâties et leurs parcs arborés dignes d'intérêt patrimonial, identifiées sur le zonage en plusieurs points sur la commune.

Le secteur Nb correspondant à l'emprise non bâtie de la butte d'intérêt paysager et patrimonial de l'ancien château contribuera à préserver l'élévation caractéristique de Chaumont-en-Vexin et ses hauts plateaux boisés.

On recensera également les éléments de paysage emblématique du Plateau de Thelle et de la Vallée de la Trôesne entre coteau et butte témoin avancée, et on veillera en particulier à la préservation de l'ensemble des espaces végétalisés, jardins, parcs, bosquets, arbres remarquables isolés, alignement d'arbres, lisières forestières et clôtures végétales au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. On complètera si besoin le repérage des éléments plantés, dessinés sur la carte de zonage.

Des cônes de vues recensés sur la carte graphique du secteur aggloméré, sur la carte du PADD, et indiqués en page 165 du rapport de présentation, sont à préserver (depuis la RD153 en entrée Nord, depuis la RD923 sur l'église accrochée à la butte et sur le château de Rebetz par l'entrée du domaine golfique), et devront être tous reportés au règlement graphique dans un souci de protection effective.

Zonage : orientations d'aménagement et de programmation en zones d'extensions urbaines

La révision du PLU prévoit la création de cinq secteurs en zones d'extensions urbaines futures programmées dans différentes OAP, deux OAP en zones urbaines existantes et une extension urbaine à long terme sans OAP :

OAP - Propriété Maroux - Rue Emile Deschamps (Zone 1AUhb d'extension urbaine à vocation d'habitat, équipements et services)

La zone d'extension 1AUhb est située pour partie à l'intérieur du périmètre du monument historique (Eglise classée par arrêté du 15 novembre 1913 au titre des Monuments Historiques) et en site inscrit du Vexin français.

Concernant la création de cette zone, au Nord de la rue Emile Deschamps, sur une zone naturelle (parcelles 9, 10, 11 et 116), **l'Architecte des Bâtiments de France émet un avis défavorable à cette orientation d'aménagement et de programmation.** Cette opération concernant la construction de 45 lots d'une surface de 3,7 hectares en extension urbaine sur un site naturel amène une destruction irréversible du paysage naturel agricole et de l'ouverture visuelle vers le tertre du château.

Elle devrait générer au surplus une rupture de continuité écologique entre la butte de l'ancien château qui domine la ville et les zones naturelles et agricoles environnantes, notamment la zone Nhu en milieux humides au lieu-dit « Le Parc » lié à la Troësne et au ru du Bras d'Or.

OAP - Rue Bad Zwesten (Zone 1AUh d'extension urbaine à vocation d'habitat, équipements, services et bureaux)

L'extension en frange urbaine est prévue en extension sur plusieurs parcelles de zone naturelle et en site du Vexin Français, sur une surface de l'ordre de 5 hectares aménageables pour la création en deux phases de 90 logements et de services. L'extension sera répartie à plus long terme à un programme d'implantation d'équipements d'intérêt général à l'Ouest du secteur. Il conviendra de réduire le périmètre de cette OAP afin de préserver de l'urbanisation projetée des espaces naturels et agricoles. Cette réduction de l'emprise contribuera à la préservation d'un cône de vue depuis le tertre et ses continuités écologiques. Le programme prévisionnel de l'OAP devra être revu avec une consommation de terre agricole moins importante à l'Ouest, et une possibilité de densité plus forte à l'Est.

Il conviendra de créer des limites végétales entre l'extension urbaine et les zones naturelles en portant à la charge de l'opération une haie vive d'essence locale en périphérie de l'opération.

Les prescriptions suivantes sur les clôtures seront à prendre en compte :

- Prévoir des grillages souples et des haies en limite de lots ;
- Prévoir des murs bahuts avec chaînages pierres et couronnement de pierres à la charge de l'opérateur comprenant les boîtes aux lettres et les compteurs électriques ;
- Prévoir une aire de collecte des déchets ménagers à l'entrée de l'opération réalisée avec un mur en pierres couronné d'un débord d'une hauteur de 1,60 mètre ;
- Maintenir la configuration du bâti existant : les caractéristiques traditionnelles ainsi que les matériaux traditionnels : pierres, briques, petites tuiles plates, ardoises naturelles sont à mettre en œuvre. Les habitations nouvelles devront retrouver dans leurs matériaux de construction des similitudes avec les bâtiments anciens de la commune, à savoir : pierre grise, brique rouge, pierre en modénatures, tuiles, ardoises. Toute architecture nouvelle sera réalisée dans le respect du style prédominant sur les constructions contiguës et conformément à l'architecture locale ;

- Pour le gabarit et l'aspect des constructions, régler la hauteur de faîtage à celle des constructions voisines existantes du quartier de la Pommeraye, et prévoir une continuité dans l'ordonnement des élévations. Les constructions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume compatible avec le caractère des lieux avoisinants (vues sur la butte de Chaumont-en-Vexin depuis l'entrée Nord de la ville par la RD153), en privilégiant les chaînages en pierres à ceux en briques ;
- Le stationnement prévoira la présence d'arbres de hautes tiges ;
- Les sols et les zones de stationnement devront favoriser l'infiltration de l'eau.

OAP - Domaine de Rebetz (Zone 1AUga d'extension urbaine à vocation d'activités golfiques et à leur diversification)

La zone d'extension 1AUga à vocation d'habitat et d'hébergements touristiques, sous-secteurs 1AUga1, 1AUga2, 1AUga3 et 1AUga4 sur le domaine du Golf de Rebetz, en ouvrant des possibilités de création et d'implantation de nouvelles constructions en lien avec le domaine golfique, devra être étudiée avec soin. Il sera nécessaire de veiller à l'intégration architecturale (pierres, briques pour les matériaux des façades, tuiles plates) et paysagère de ce nouvel ensemble bâti depuis l'entrée de la ville par la RD 923 au regard du château du Domaine de Rebetz et sur les perspectives et les cônes de visibilité sur les espaces naturels paysagers, historiques et pittoresques constituant le Vexin français.

Toutefois, ce projet d'OAP qui prévoit notamment la création de la zone 1AUga2 conséquente au coeur de ce site paraît difficilement compatible avec les exigences de préservation de la nature, du paysage et de l'environnement. De même, la création de la zone 1AUga4 apparaît déconnectée de toute continuité bâti et urbanistique. **De ce fait l'Architecte des Bâtiments de France émet un avis défavorable sur ces éléments constitutifs de l'OAP.**

Des zones d'espaces boisés à créer seront à intégrer dans le zonage du PLU, afin de garantir la parfaite intégration des constructions envisagées. Les sols et les zones de stationnement devront favoriser l'infiltration de l'eau.

OAP – Domaine de Bertichères (Zone 1AUL d'extension urbaine à vocation d'activités golfiques, équestres et à leur diversification)

La zone d'extension 1AUL est située à l'intérieur du périmètre du monument historique (Grange et colombier de la ferme du Château de Bertichères : inscription par arrêté du 17 décembre 1999 au titre des Monuments Historiques) et en site inscrit du Vexin français.

Concernant les constructions d'hébergement touristique et hôtelier, ainsi que l'aménagement lié du golf, des activités équestres et touristiques, le site d'aménagement est restreint par rapport au projet avant la révision du PLU, proche de ses limites anciennes, et prévoit des zones naturelles qui participeront à la protection paysagère autour du domaine. Le traitement paysager général devra faire l'objet d'une attention particulière, avec :

- Une frange paysagère donnant sur le parc, traitée dans la continuité de celui-ci, au-delà d'une simple haie, avec arbres d'alignement ;
- Les emprises périphériques, distinctes de celles destinées à recevoir de nouvelles constructions, devront avoir un traitement essentiellement végétal et paysager. Tout aménagement (voie, parking, installation technique) y sera réduit au maximum.

L'OAP devra par ailleurs décrire en détail les grands principes d'aménagement architectural et paysager de ce secteur des hameaux et de la ferme, à savoir :

- Le traitement du parc de stationnement qui se fera dans un revêtement perméable pour permettre l'infiltration des eaux de pluie et accompagné d'un traitement végétal dans et autour du parking ;
- Les arbres existants devront être conservés au maximum aux abords des ouvrages existants ;
- Les caractéristiques des enclos des hameaux devront être détaillées et mentionnées, avec la nature des murs, des portails (hauteur, couronnement, soubassement chaînage au droit des ouvertures) ;
- Les bâtiments des hameaux devront être particulièrement être étudiés en détaillant les aménagements et les traitements architecturaux envisagés (façades, ouvertures, toitures, menuiseries) ;
- Une attention toute particulière sera apportée à la transformation du paysage et du bâti protégés par servitudes d'utilité publique à la fois au titre du site inscrit et du Monument Historique.

OAP – Site à l'Est (Zone 1AUp d'extension urbaine destiné aux équipements publics)

Cette OAP située en périphérie urbaine (lieu-dit Le Chemin de Beauvais) sur site protégé, et destinée à l'implantation d'un établissement scolaire, route d'Enencourt-le-Sec (RD6), est passée d'un secteur 2AU à un secteur 1AU par rapport au projet avant la révision du PLU. Les franges paysagères en périphérie du projet devront être garanties afin de former un écran végétal dans le but notamment de préserver les panoramas sur la butte et les coteaux arborés de Chaumont-en-Vexin depuis l'entrée Est de la ville. Le lycée projeté et ses équipements devront faire l'objet d'un soin particulier en veillant aux volumétries, aux façades dans un esprit qualitatif, et d'une insertion paysagère avec des matériaux de qualité sur le secteur en prévoyant des haies arbustives et des jardins afin de réaliser la transition avec les zones agricoles.

Zonage : orientations d'aménagement et de programmation en zones urbaines

OAP – Friche industrielle rue Pierre Budin (Zone UC)

Cette nouvelle OAP inscrite en zone UC de 45 logements sur 1,1 hectare aménageable à vocation d'habitat et d'activités de services porte sur le site d'une ancienne usine.

Cette OAP constituée d'une friche industrielle privilégiera en priorité le recyclage du foncier urbain et la reconversion des bâtiments existants dans un cadre de développement durable.

Cette opération en renouvellement urbain doit tendre vers un traitement architectural de qualité en veillant aux teintes, aux volumes, aux façades, aux volumétries des constructions, au traitement paysager du secteur depuis l'entrée de ville par la RD153 afin d'éviter tout impact sur le paysage environnant protégé.

OAP – Secteur au Nord de l'Hôpital (Zone UB)

L'OAP inscrite en zone UB a pour but la création de 45 logements sur 1,3 hectare aménageable à vocation d'habitat et à des activités de services.

La préservation d'espaces verts sera nécessaire pour le maintien du paysage de site protégé et participera à la préservation de la biodiversité locale.

Le programme de logements devra prendre en compte la capacité de renouvellement urbain en permettant la reconversion des bâtiments existants dans un environnement de qualité.

Ce potentiel de rénovation urbaine devra prendre en compte les cours de tennis, l'ancienne piscine, l'hôpital et les caractéristiques urbaines et architecturales (pierre et/ou la brique rouge apparente sur les façades) présentes sur cet espace et en lien avec le reste du bourg.

Zonage : Secteur à l'Est (Zone 2AUe d'extension urbaine destinée aux activités économiques)

Ce secteur d'extension à long terme en périphérie (parcelles 13 et 14), destiné aux activités économiques à long terme, fera l'objet d'une insertion paysagère de qualité afin de ne pas altérer l'aspect du site inscrit. En cas d'une éventuelle urbanisation, les prescriptions suivantes devront être prises en compte :

- Les bâtiments d'activités devront faire l'objet d'un soin particulier en veillant aux volumétries, aux façades, aux teintes dans un esprit qualitatif et à l'insertion paysagère des équipements avec des matériaux de qualité sur le secteur afin de réaliser la transition avec la zone urbaine équipée vouée aux activités économiques et les zones agricoles ;
- Des clôtures souples grillagées seront prévues avec doublement de haies vives plantées d'arbres d'essences locales ;
- Le stationnement des véhicules et les sols seront traités avec des matériaux permettant l'infiltration de l'eau et la plantation d'arbres de hautes tiges pour réduire l'impact visuel des bâtiments d'activités en venant de la RD153 ;
- La réalisation des voies de circulation secondaires (voie douce, chemins d'entretien des équipements), des stationnements des véhicules, à insérer dans la configuration du réseau viaire ;
- Les toitures devront permettre l'installation de panneaux photovoltaïques sans porter atteinte au site protégé du Vexin français.

Règlement :

Prévoir dans le règlement, suivant le bâti traditionnel et le plus représentatif de l'identité architecturale de la commune, les éléments suivants :

Sous-section II – Conditions de l'occupation du sol

Aspect extérieur

Articles UA11, UB11

On veillera à la qualité des matériaux en centre-ville et en bourg ancien notamment rue de la République et rue de l'Hôtel de Ville en maintenant la configuration du bâti existant et on mettra en œuvre les matériaux traditionnels (pierres, briques rouges, bois, colombage, petites tuiles plates, ardoises naturelles).

Articles 1AU11, 1AUga11, 2AU11

Pour les zones à urbaniser en périphérie de ville, il conviendra de veiller aux couleurs, aux bardages, aux hauteurs, aux volumétries des constructions et aux traitements paysagers des secteurs afin d'éviter tout impact sur le paysage environnant protégé. D'une manière générale, les entrées de la ville depuis les routes départementales D923, D115 et D153 devront être traitées avec soin.

Articles UA11, UB11

Les bâtiments d'activités :

P12, P24 supprimer : « Les menuiseries des vitrines commerciales pourra être (...) en aluminium laqué foncé ou anodisé teinte bronze ».

Indiquer : « Les menuiseries en PVC ou aluminium ou fibres de verre ne peuvent être autorisées car non compatibles avec le respect du bâti traditionnel. Néanmoins, l'aluminium ou l'acier peuvent être acceptés dans le cas d'architectures élancées (vérandas, jardins d'hivers, constructions type « ateliers »).

Articles UA11, UB11, UC11, UE11, UL11, UY11, 1AU11, 1AUga11, A11, N11

Les façades

P12, P24, P35, P44, P52, P58, P66, P74, P85, P94 compléter : « L'isolation thermique par l'intérieur des bâtiments anciens sera privilégiée par rapport à l'isolation thermique extérieure pour conserver la qualité du bâti traditionnel et de ses façades en maçonneries et modénatures. L'isolation thermique par l'extérieur ne sera pas autorisée pour les constructions traditionnelles, dont il convient de conserver les matériaux et la modénature existante (pierres, briques, moellons, enduits, bois...) ».

Articles UA11, UB11, UC11, UL11, 1AU11, 1AUga11

Les ouvertures

P13, P25, P36, P52, P67, P75 compléter pour les volets roulants : « Ne sont pas compatibles avec le respect du bâti traditionnel les volets roulants. Ceux-ci ne sont pas autorisés sur les constructions de bâtiments traditionnels et les architectures d'accompagnement de ce bâti (constructions neuves). Dans certains cas des volets roulants métalliques traditionnels peints seront tolérés pour des commerces sensibles ».

Articles UA11, UB11, UC11, 1AU11

Les garages, annexes et vérandas

P14, P26, P37, P68 préciser pour les abris de jardin : « Les abris de jardin seront en bois ».

P13, P26, P37, P68 ajouter : « Seront interdites les façades (et les couvertures) en tôle ondulée ou profilée, ainsi que les profilés divers (...) ».

P13, P26, P37, P68 préciser pour les vérandas : « Les vérandas visibles des Monuments Historiques, en façade principale ou du côté de l'espace public ne sont pas compatibles avec le respect du bâti traditionnel ».

Articles UA11, UB11, UC11, UE11, UL11, UY11, 1AU11, 1AUga11, A11, N11

Clôtures

P14, P26, P37, P45, P53, P58, P68, P75, P87, P95 préciser : « L'aluminium, le PVC, la fibre de verre (entre autres) non compatibles avec le respect du bâti traditionnel et participant à la banalisation de l'aspect des paysages traditionnels, ne peuvent être autorisés et mis en œuvre dans les abords des Monuments Historiques. Les clôtures en barreaudage en fer forgé ou en bois seront privilégiées. En clôture, les murs en briques, en moellons ou pierres de taille quand ils existent doivent être préservés et restaurés.

De manière générale, les clôtures en limites séparatives seront végétales, et la mise en œuvre de portail devront donner une transparence d'ensemble, avec des matériaux traditionnels (bois, briques, pierres, pierres de taille, moellons...). Les clôtures végétalisées seront composées de grillages souples sur potelets, piquets en bois ou métalliques en « T », simple torsion vert foncé, à l'exclusion de grillage en panneaux rigides d'aspect industriel et sans création de murs maçonnés.

La mise en œuvre de clôtures à hauteur d'homme (2m) en pierres et/ou briques apparentes seront proscrites car créant des obstacles visuels forts et un effet d'enfermement. En cas de mise en œuvre de mur bahut côté rue, ils devront respecter une hauteur maximale de 80 cm, avec grilles ajourées et discrètes. Il conviendra de doubler les clôtures en les végétalisant par la plantation de haies vives d'essences locales variées (types charmillles, charmes, chèvrefeuilles, forsythias, noisetiers, cornouillers sanguins...). Les portails et portillons devront être réalisés en bois naturel peint de ton clair, avec lames verticales ajourées ou en fer forgé à barreaudage vertical, sans festonnage, ouvrants à la française. Les portails auront une largeur totale comprise entre 3m et 3,50 m. Ils seront fixés sur potelets fins (sans création de pile maçonnée). La création ou la modification d'une clôture devra être envisagée en harmonie avec les dispositions environnantes ».

En matière de performances énergétiques et environnementales

Articles UA15, UB15, UC15, UE15, UL15, UY15, 1AU15, 1AUga15, A15, N15

P17, P29, P39, P47, P53, P59, P70, P76, P87, P96 compléter pour les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques) : « Pour les panneaux photovoltaïques solaires ou thermiques, il devra être privilégié leur implantation au sol ou sur des toitures de dépendances et annexes (garages, appentis) en les disposant au 1/3 inférieur de la toiture. Les tailles des parcelles pourront prendre en compte ces dispositions.

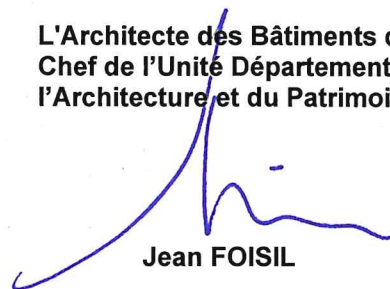
En cas d'intégration sur une toiture aux abords de Monuments Historiques, leur implantation pourra être envisagée uniquement sur des toitures d'annexes non visibles depuis le domaine public, les panneaux ou des matériaux photovoltaïques (tuiles ou ardoises), devront par leur couleur, aspect et géométrie, correspondre au matériau de couverture existant. La technique de l'installation des panneaux en surimposition sur les toitures sera privilégiée, évitant les risques de fuites et permettant une ventilation optimale et la réversibilité sans dommage pour la couverture.

Dans tous les cas, ils ne devront pas être visibles aux abords du monument protégé depuis les rues, les routes, les espaces publics, les chemins traversant les paysages et les espaces protégés.

Afin que les projets soient en cohérence avec le contexte bâti existant et le tissu urbain de la commune, ces prescriptions architecturales s'appliquent à l'ensemble des zones du règlement.

L'UDAP de l'Oise émet par conséquent un avis réservé sur la révision du PLU arrêté de Chaumont-en-Vexin au regard des risques d'impacts engendrés par les extensions urbaines sur l'environnement paysager et patrimonial remarquable de cette commune représentative du Vexin français.

**L'Architecte des Bâtiments de France
Chef de l'Unité Départementale de
l'Architecture et du Patrimoine de l'Oise**



Jean FOISIL



Ma sélection

Protection au titre des abords de monuments historiques (AC1) - Oise - 60

- Périmètres MH (intérieurs)
- Périmètres MH
- En date du : 2021-06-07
- Propriétaire : DRAC Hauts-de-France

Zones de présomption de prescriptions archéologiques - Oise - 60

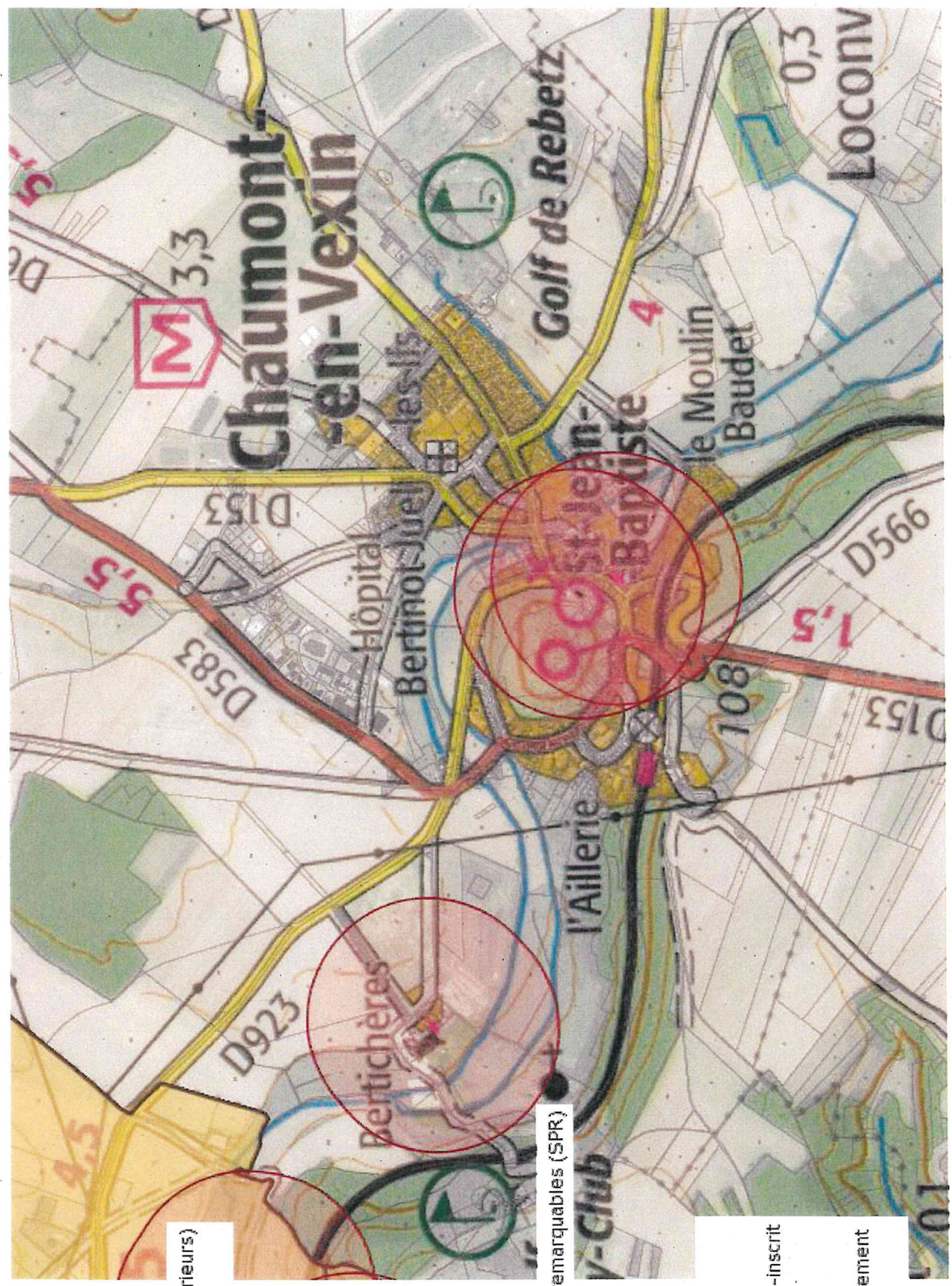
- ZPPA
- En date du : 2014-12-11
- Propriétaire : DRAC Picardie

Sites patrimoniaux remarquables (AC4) - Oise - 60

- Sites patrimoniaux remarquables (SPR)
- En date du : 2022-10-13
- Propriétaire : DRAC Hauts-de-France

Immeubles classés ou inscrits - Oise - 60

- Classé
- Partiellement classé
- Partiellement classé-inscrit
- Inscrit
- Partiellement inscrit
- En instance de classement
- Par défaut
- En date du : 2020-08-26
- Propriétaire : DRAC



Parcelles cadastrales

Propriétaire : IGN

Cartes IGN

Propriétaire : IGN

Ortho-imagerie

Propriétaire : IGN

