

De la ZPPAUP à l'AVAP (Site Patrimonial Remarquable)

Réunion publique

3 mai 2024

DOCUMENT DE TRAVAIL

www.cergy.fr

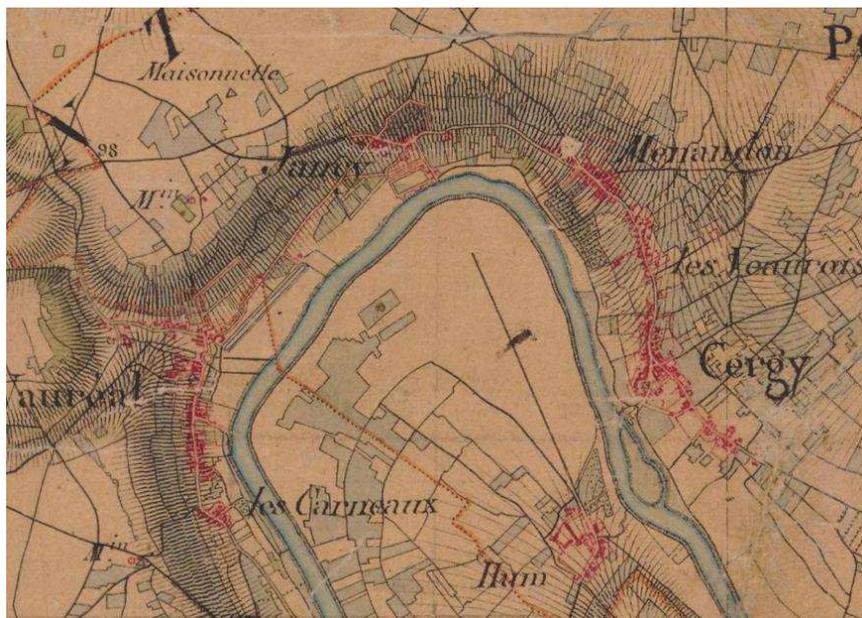


villedecergy



JeunesACergy

DU VILLAGE RURAL À FLANC DE COTEAU ET SA SUCCESSION DE HAMEAUX À L'AXE MAJEUR UN PATRIMOINE EN HERITAGE



- ▶ **RAPPELS SUR LA DÉMARCHE**
- ▶ **UNE AVAP DANS LA CONTINUITÉ DE LA ZPPAUP**
- ▶ **L'APPROCHE DÉVELOPPÉE PAR L'AVAP**

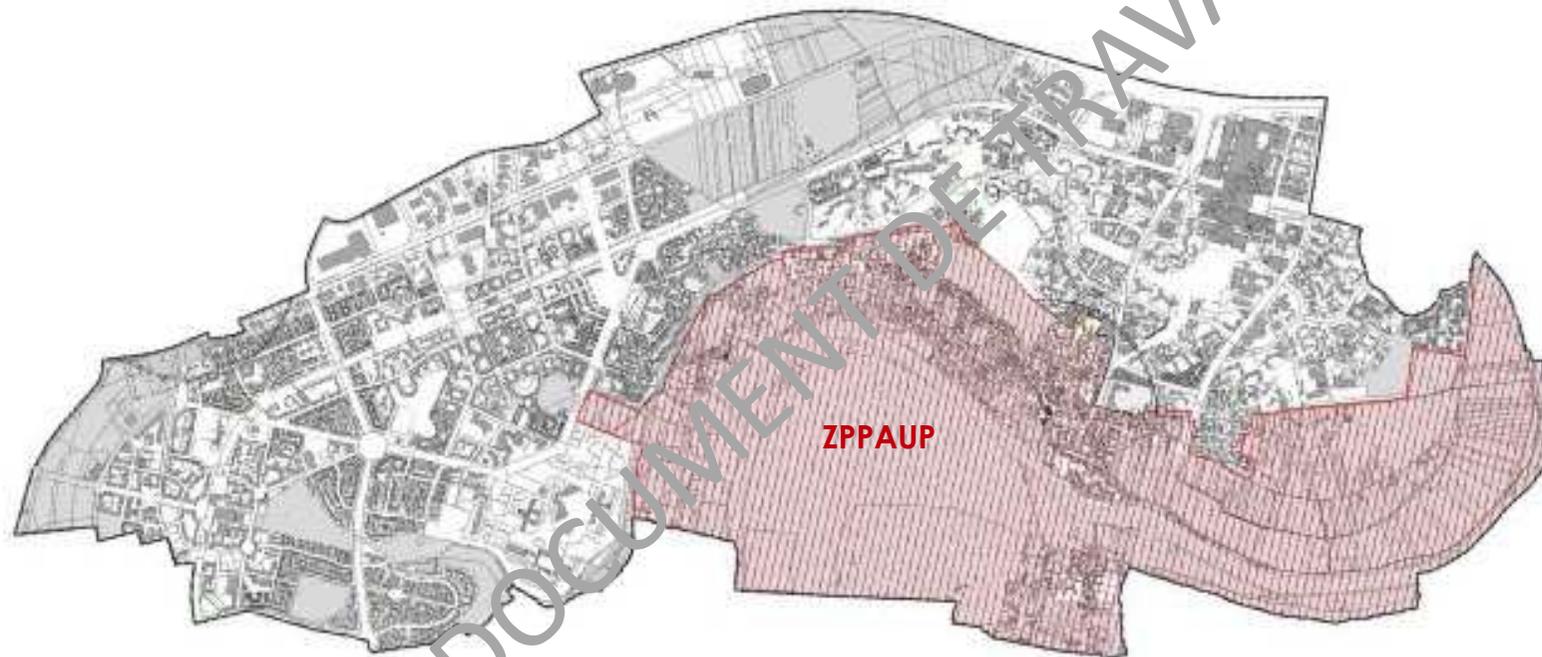
DOCUMENT DE TRAVAIL

RAPPELS SUR LA DÉMARCHE

DOCUMENT DE TRAVAIL

2004 - CRÉATION DE LA ZPPAUP

DEPUIS 2004 UNE PARTIE DE CERGY (VILLAGE, HAM ET BOUCLE DE L'OISE) EST COUVERT PAR UNE ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL URBAIN ET PAYSAGER (ZPPAUP)



LA ZONE EST DÉLIMITÉE

- **PAR LA RUPTURE DU RELIEF QUI LA SÉPARE DE LA VILLE NOUVELLE**
- **PAR LE BRAS DE L'OISE, INCLUANT LE HAMEAU DE HAM**

LA ZPPAUP ÉPOUSE LES CONTOURS DES ZONES DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (POS) EN VIGUEUR À L'ÉPOQUE

2012 - DE LA ZPPAUP A L'AVAP

EN 2012 LA VILLE ENGAGE UNE PROCÉDURE DE RÉVISION DE LA ZPPAUP
ET LA CRÉATION D'UNE AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (AVAP)



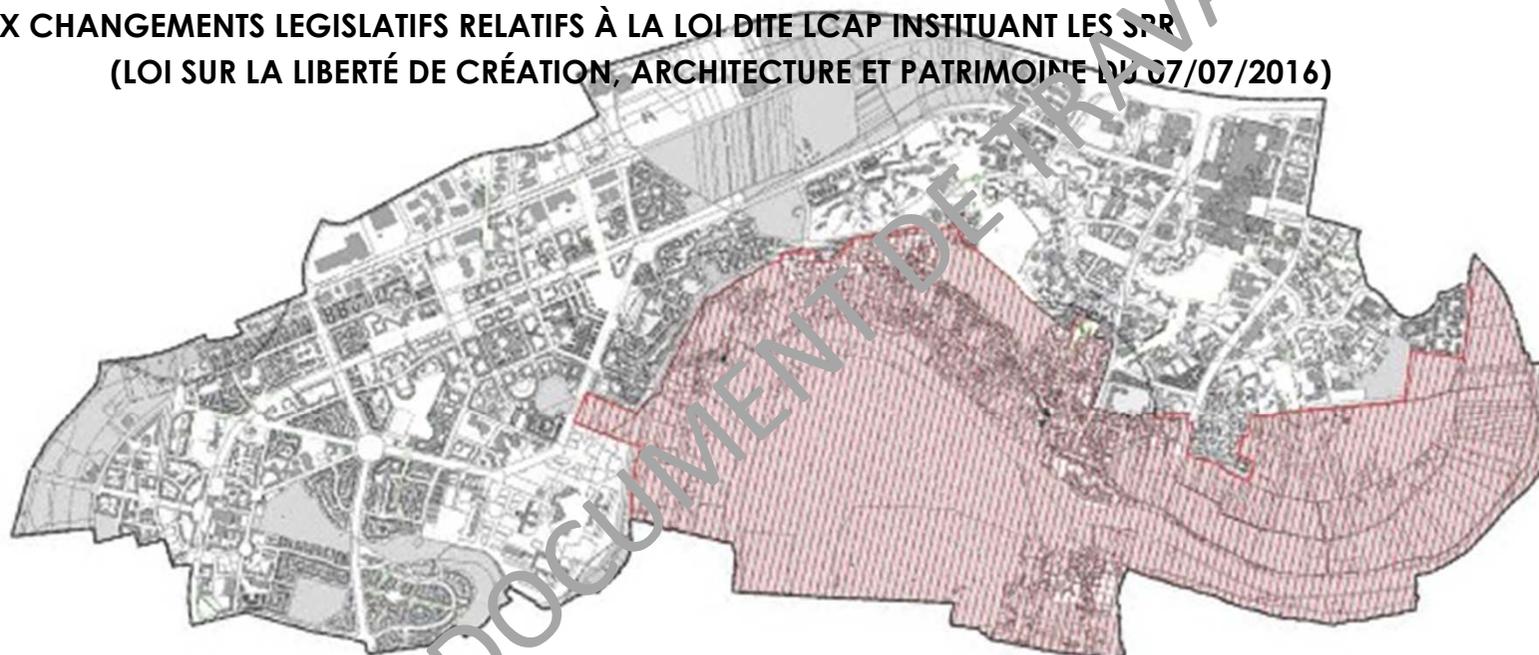
UN DIAGNOSTIC EST RÉALISÉ, APPROUVÉ EN JUILLET 2013

QUI FAIT L'OBJET D'UN RÉUNION PUBLIQUE EN MARS 2013
ET D'UNE EXPOSITION ITINÉRANTE ENTRE JUILLET ET OCTOBRE 2013

2016 – POURSUITE DES ETUDES DE L'AVAP

APRÈS UNE INTERRUPTION LIÉE :

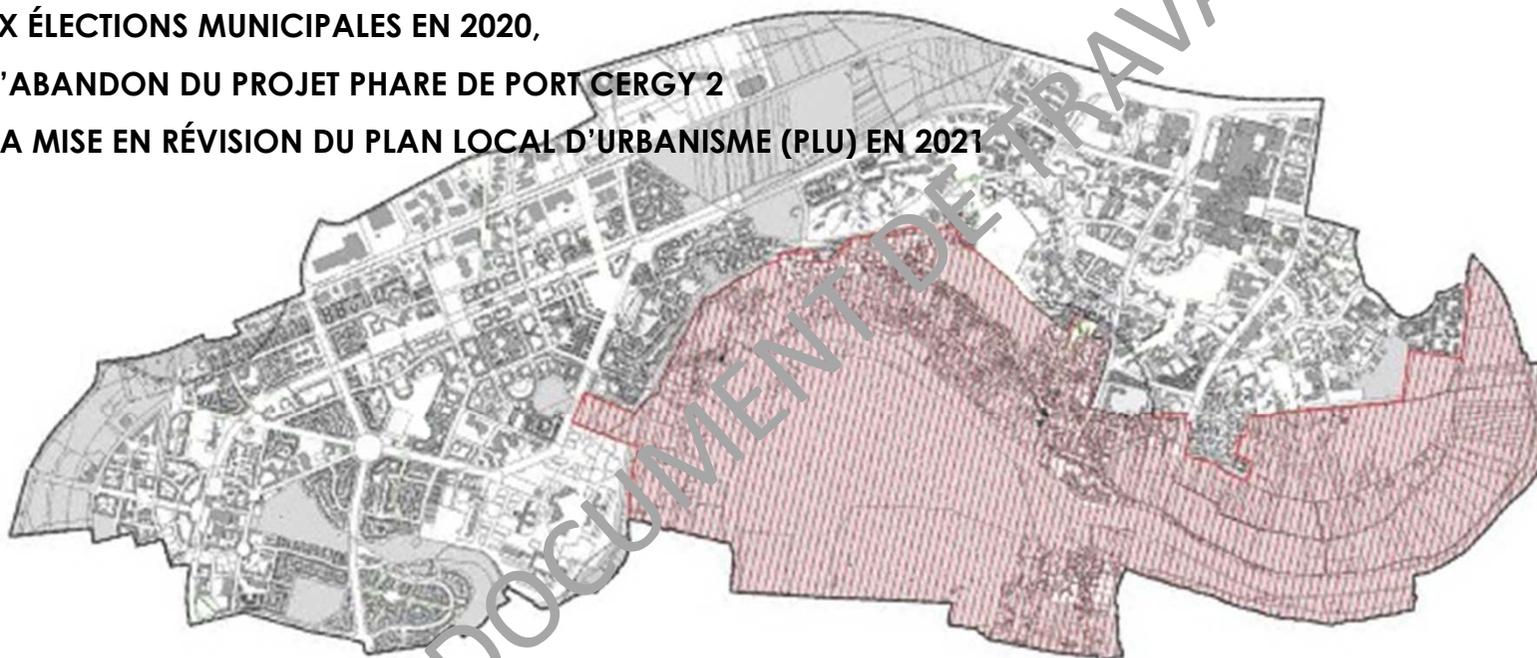
- À LA DEFAILLANCE DU PREMIER BUREAU D'ÉTUDES
- AUX CHANGEMENTS LEGISLATIFS RELATIFS À LA LOI DITE LCAP INSTITUANT LES SPR
(LOI SUR LA LIBERTÉ DE CRÉATION, ARCHITECTURE ET PATRIMOINE DU 07/07/2016)



2023, REPRISE DES ETUDES DE L'AVAP (futur SPR)

APRÈS UNE INTERRUPTION LIÉE :

- À LA CRISE COVID
- AUX ÉLECTIONS MUNICIPALES EN 2020,
- À L'ABANDON DU PROJET PHARE DE PORT CERGY 2
- À LA MISE EN RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) EN 2021



UNE COMMISSION LOCALE DU SPR (CLSPR) EST NOMMÉE POUR SUIVRE L'ÉLABORATION DU DOSSIER.
ELLE CONTINUERA À SE RÉUNIR APRÈS LA CRÉATION DU SPR

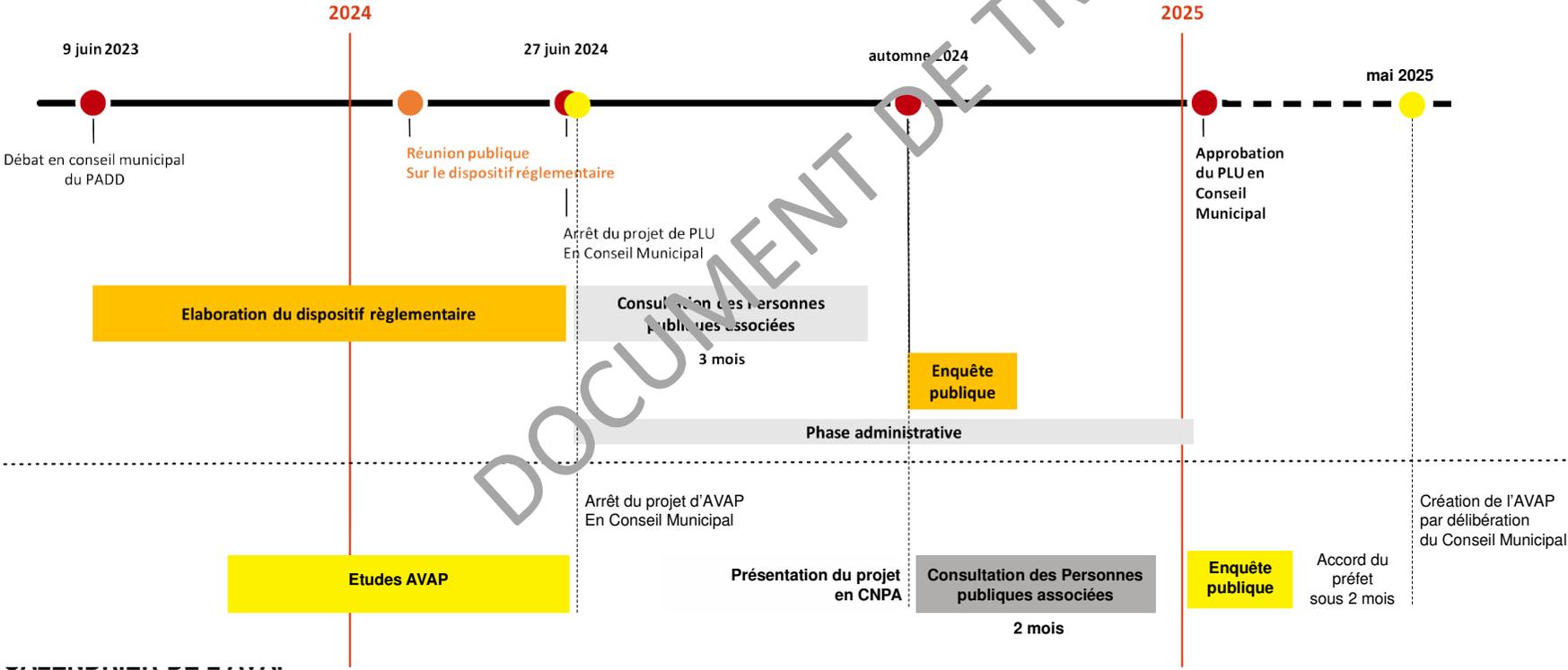
- 1 RÉUNION ANNUELLE OBLIGATOIRE
- PEUT SE RÉUNIR AUSSI EN CAS DE PROJETS SPÉCIFIQUES

RAPPELS SUR LA DÉMARCHE



UNE AVANCÉE CONJOINTE AVEC LE PLU EN COURS DE RÉVISION

- UNE AVAP EN COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD DU PLU
- L'AVAP (futur SPR) EN TANT QUE SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE S'IMPOSE AU PLU
- UNE NÉCESSITÉ DE MISE EN COHÉRENCE DES DEUX DOCUMENTS



UNE AVAP DANS LA CONTNUITÉ DE LA ZPPAUP

UNE AVAP DANS LA CONTINUITÉ DE LA ZPPAUP



UN AJUSTEMENT À LA MARGE DU PÉRIMÈTRE

➤ 3 SECTEURS D'EXTENSION POUR UN PÉRIMÈTRE PLUS COHÉRENT



- INTÉGRER LES PREMIÈRES STATIONS DE L'AXE MAJEUR ET L'ENSEMBLE « LE BELVÉDÈRE » DE L'ARCHITECTE BOFILL



- INTÉGRER LA TOTALITÉ DE L'EMPRISE DE L'ANCIENNE VOIE FERRÉE

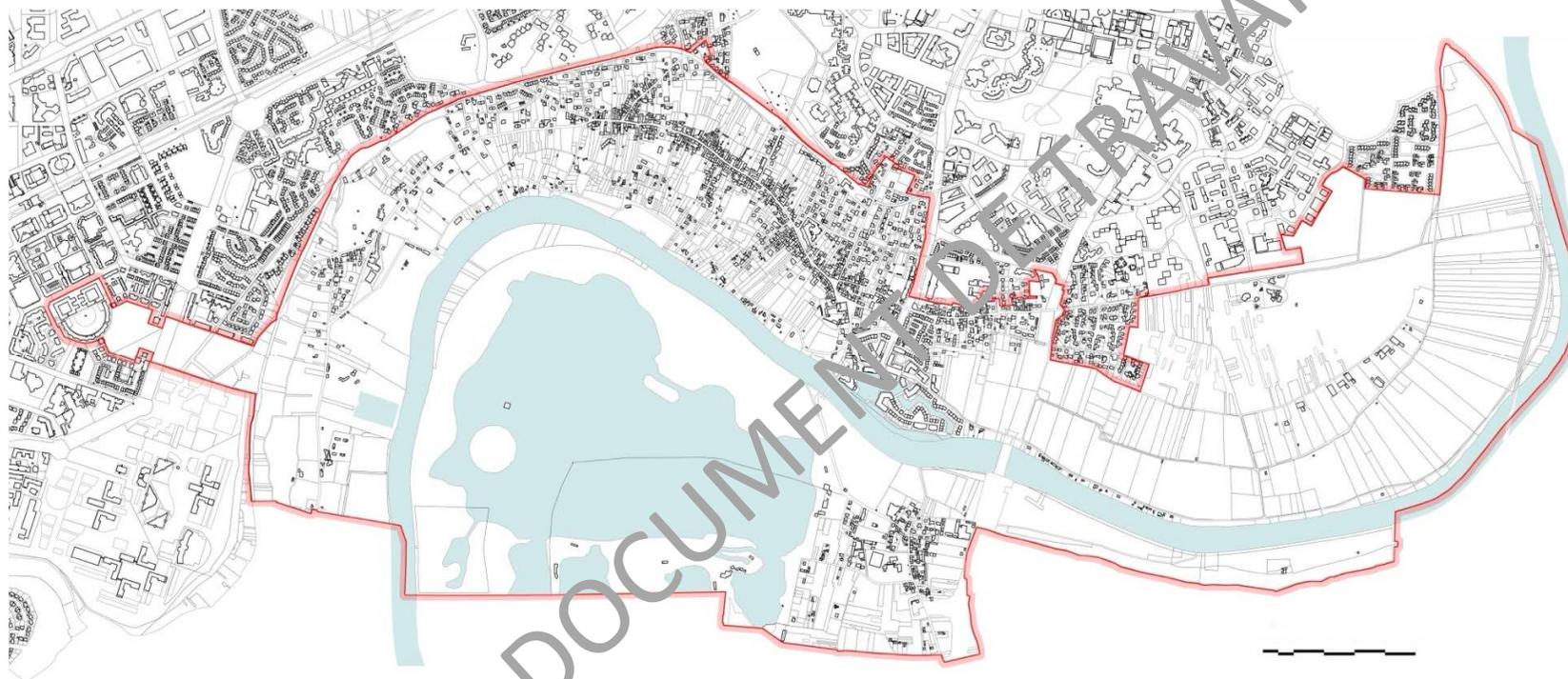


- INTÉGRER L'ALIGNEMENT DE TILLEULS CHEMIN DE CHASSE-MARÉE ET L'ENSEMBLE DU MASSIF BOISÉ DU BOIS DE CERGY

UNE AVAP DANS LA CONTINUITÉ DE LA ZPPAUP



**UN PÉRIMÈTRE QUI RESTERA SOUMIS AUX RÈGLES DU PLU
ET À L'AVIS DE L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE**



UNE REFORTE DE LA PRÉSENTATION DU RÈGLEMENT

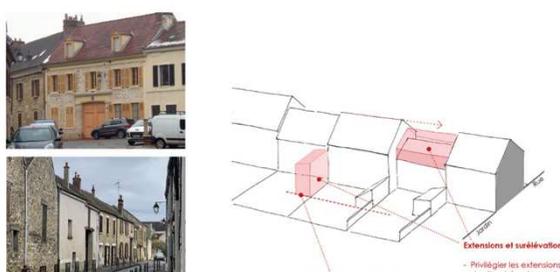
- RÉORGANISATION DU RÈGLEMENT EN FONCTION DE LA NATURE DE L'INTERVENTION ENVISAGÉE
- UN RÈGLEMENT PLUS EXPLICITE : JUSTIFIER LA RÈGLE ET L'ACCOMPAGNER D'ILLUSTRATIONS

*Page d'illustration de la règle
en vis à vis du texte*

Page de texte

Illustrations

PRINCIPES D'EXTENSION SUR L'ARRIÈRE ET DE SURÉLEVATION DU BÂTI IMPLANTÉ EN FRONT DE RUE



Exemples de Bâti à l'alignement sur la rue

Extensions et surélévations du bâti existant

- Privilégier les extensions sur l'arrière avec un gabarit cohérent avec le bâti environnant.
- Pour les surélévations, la hauteur de faîtage maximale autorisée = hauteur maximale du bâti ancien contigu, en évitant toutefois une trop grande uniformité.

Profondeur cohérente avec les alignements des constructions contiguës

III.1. CONSERVER ET METTRE EN VALEUR LES SPECIFICITES DU TISSU URBAIN

III.1.a. L'extension et la surélévation du bâti existant

Le village de Cergy s'est développé à partir de noyaux qui étaient à l'origine des hameaux distincts : Le Brûloir, Cergy, Les Vaurois, Menandon et Gency. Ils forment aujourd'hui un long village-rue quasi continu. A partir du 19^e siècle, il s'enrichit de maisons éclectiques qui viennent s'insérer dans le tissu existant. Elles se distinguent par un mode particulier d'implantation dans le parcellaire : une implantation en retrait par rapport à la voie et détachée des limites séparatives, mais un mur de clôture assure dans tous les cas une certaine continuité sur la rue.

Le tissu urbain du village est le fait d'une agglomération progressive de maisons et de bâtiments agricoles ou fermes, de différentes époques, mais avec des modes spécifiques d'implantation :

- Implantation parallèle à la voie,
- Implantation perpendiculaire à la voie,
- Implantation autour d'une cour privée fermée ou ouverte sur la voie.

Ces spécificités formelles méritent d'être préservées et pérennisées afin d'assurer une insertion cohérente des extensions et des surélévations du bâti existant.

Extensions et surélévations du bâti en front de rue ou en retrait

Règle

- L'extension ou la surélévation du bâti existant peut être refusée en raison de son intérêt architectural ou urbain. Dans tous les cas, l'extension ou la surélévation du bâti existant est autorisée qu'à condition qu'elles respectent le caractère du bâti, ses règles de composition ainsi que l'échelle du front de rue.

*Règles par type
d'intervention*

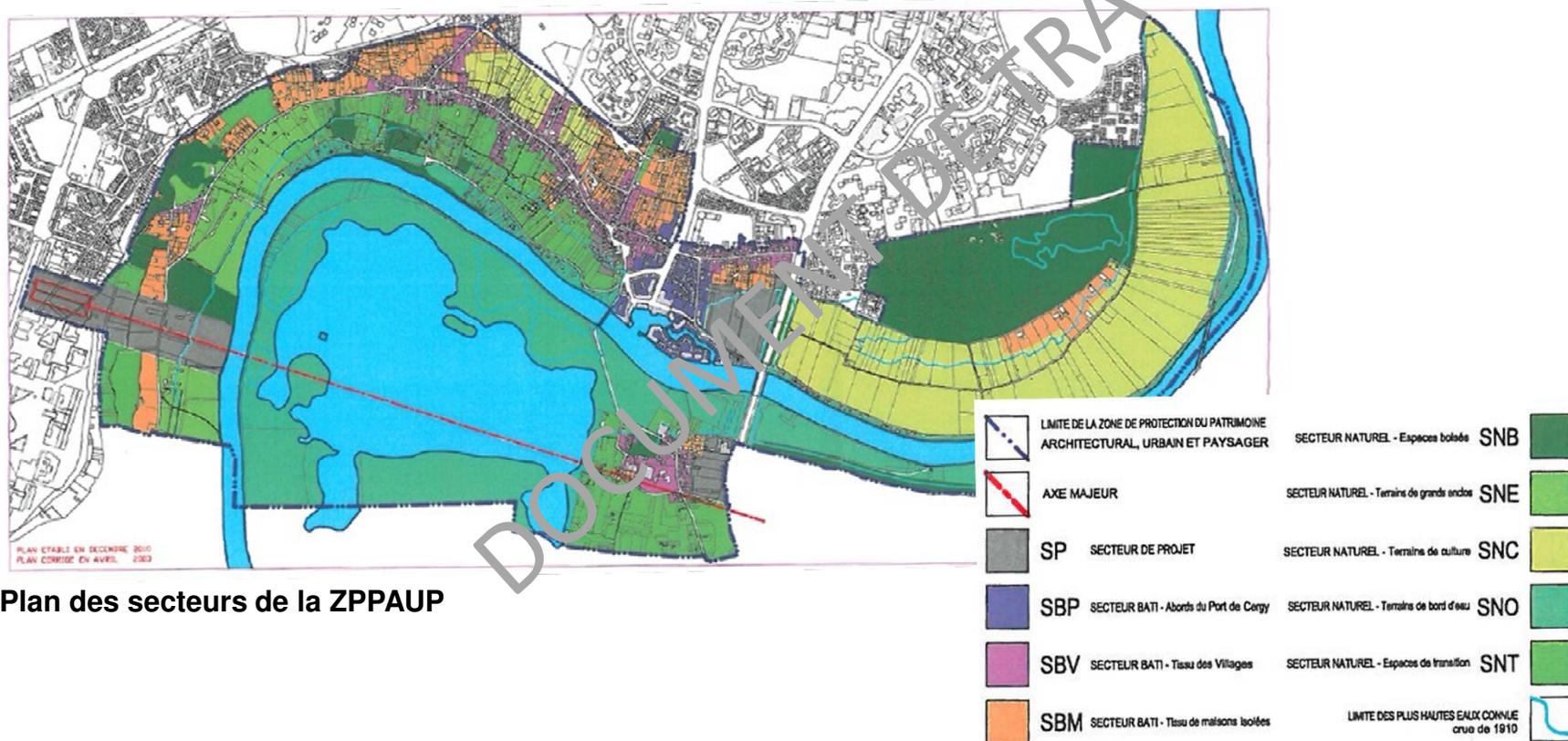
*Justification
de la règle*

*Paragraphe
encadré
identifiant
clairement
la règle*

UNE AVAP DANS LA CONTINUITÉ DE LA ZPPAUP

UN NOUVEAU DOCUMENT GRAPHIQUE

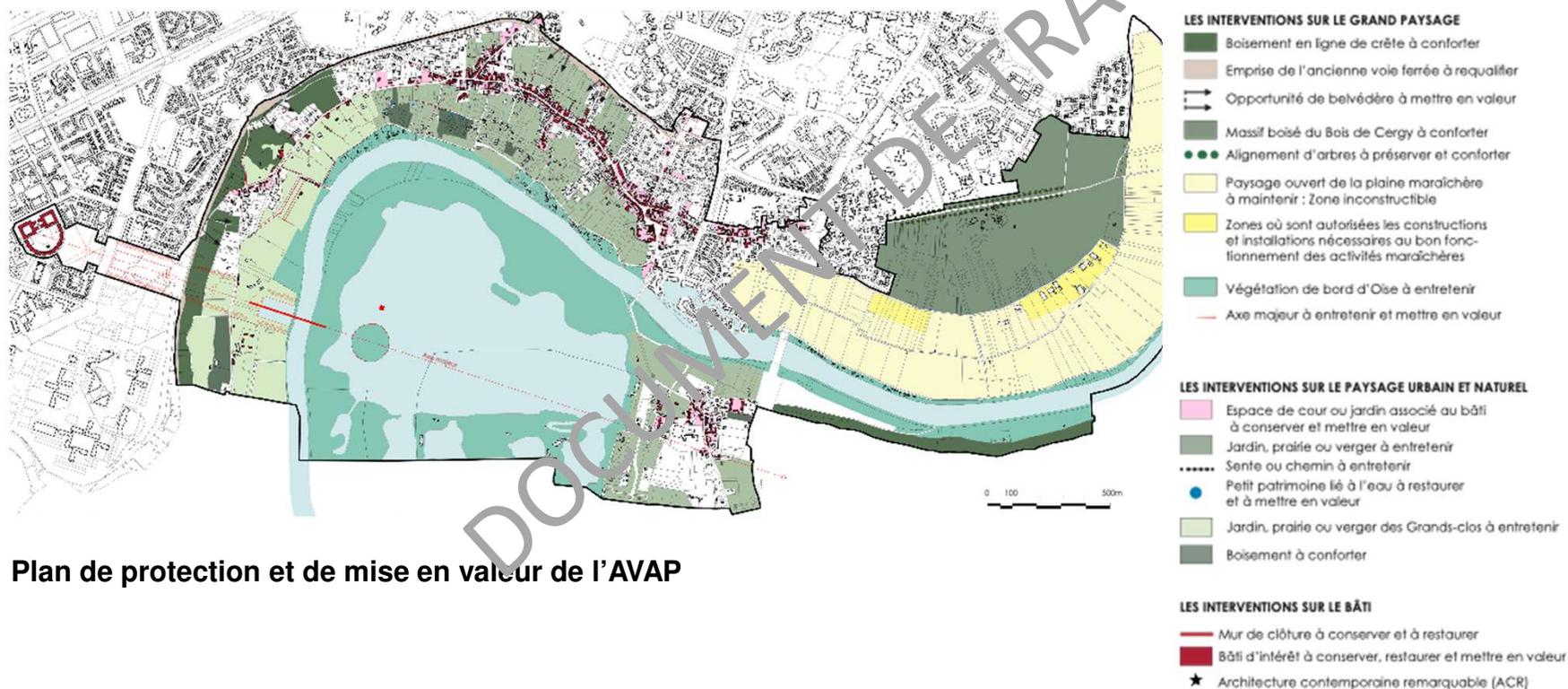
➤ APPROCHE PLUS EXPLICITE QUE LES SECTEURS SP, SBP, SBV, SNB, SNE, SNO...



Plan des secteurs de la ZPPAUP

UN NOUVEAU DOCUMENT GRAPHIQUE

- ACTUALISATION DU PLAN EN LIEN AVEC LA RÉVISION EN COURS DU PLU
- UNE LÉGENDE QUI REPREND L'ORGANISATION DU RÈGLEMENT



L'APPROCHE DÉVELOPPÉE PAR L'AVAP

UNE ORGANISATION DU RÈGLEMENT ET DU PLAN SELON 3 GRANDS CHAMPS D'INTERVENTIONS IDENTIFIÉS

- LES INTERVENTIONS SUR LE GRAND PAYSAGE
- LES INTERVENTIONS SUR LE PAYSAGE URBAIN ET NATUREL
- LES INTERVENTIONS SUR LE BÂTI

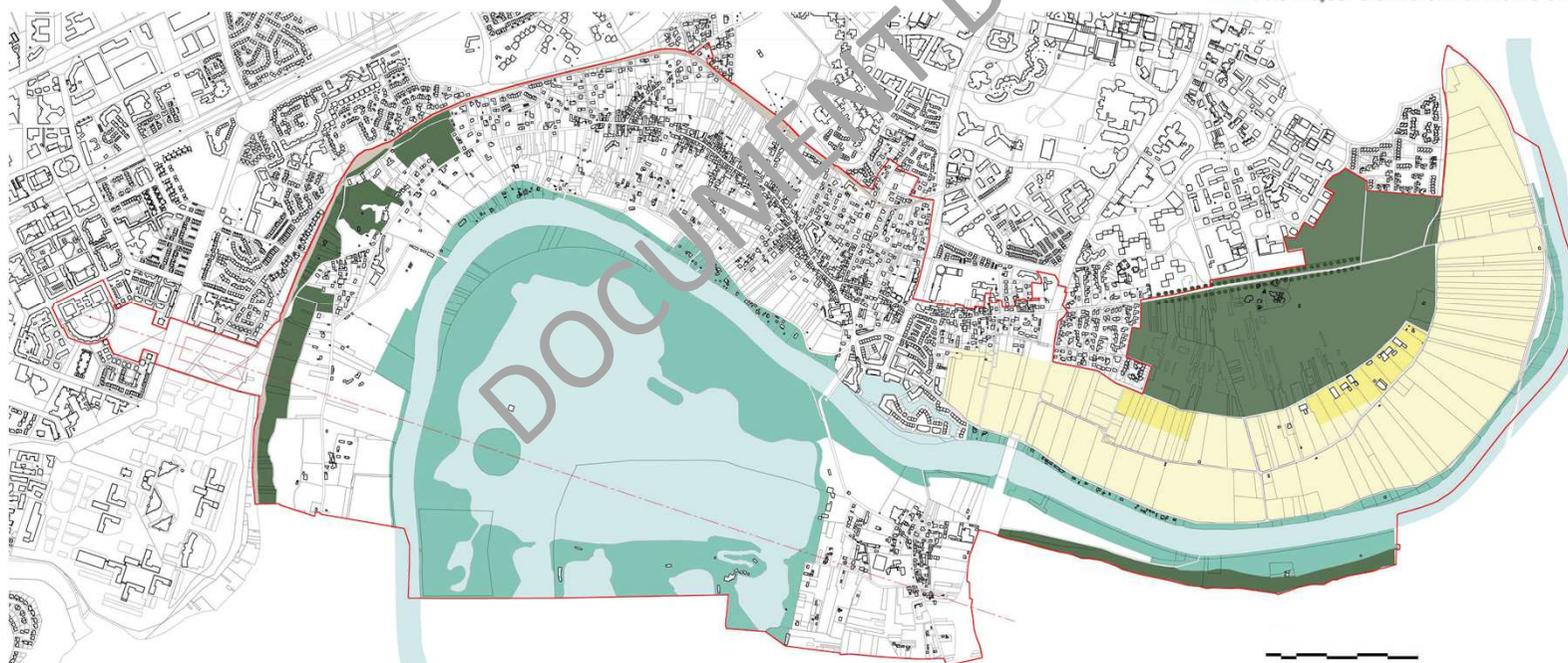
DOCUMENT DE TRAVAIL

LES INTERVENTIONS SUR LE GRAND PAYSAGE

- LA PARTIE HAUTE DES COTEAUX
(BOISEMENT, EMPRISE DE L'ANCIENNE VOIE FERRÉE)
- LES ESPACES NATURELS MAJEURS
(BOIS DE CERGY, PLAINE AGRICOLE)
- LES BORDS D'OISE
- L'AXE MAJEUR

LES INTERVENTIONS SUR LE GRAND PAYSAGE

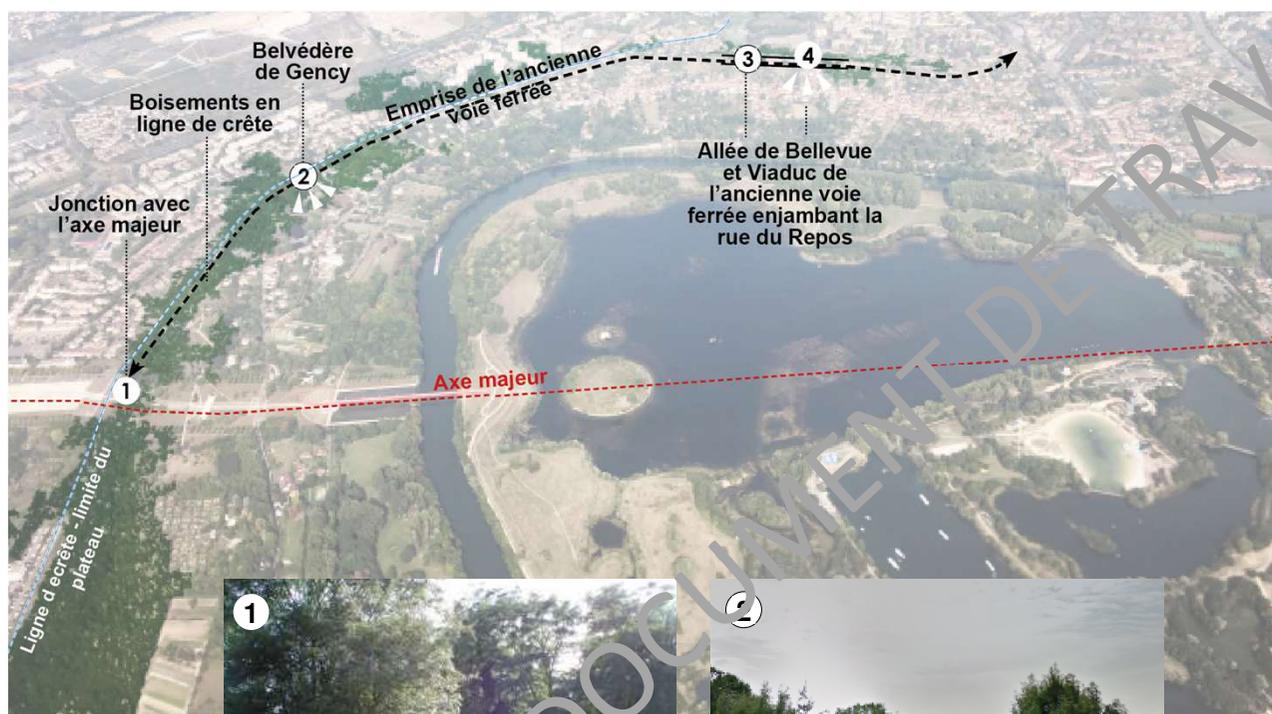
- Boisement en ligne de crête à conforter
- Emprise de l'ancienne voie ferrée à requalifier
- Opportunité de belvédère à mettre en valeur
- Massif boisé du Bois de Cergy à conforter
- Alignement d'arbres à préserver et conforter
- Paysage ouvert de la plaine maraîchère à maintenir : Zone inconstructible
- Zones où sont autorisées les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des activités maraîchères
- Végétation de bord d'Oise à entretenir
- Axe majeur à entretenir et mettre en valeur



L'APPROCHE DÉVELOPPÉE PAR L'AVAP



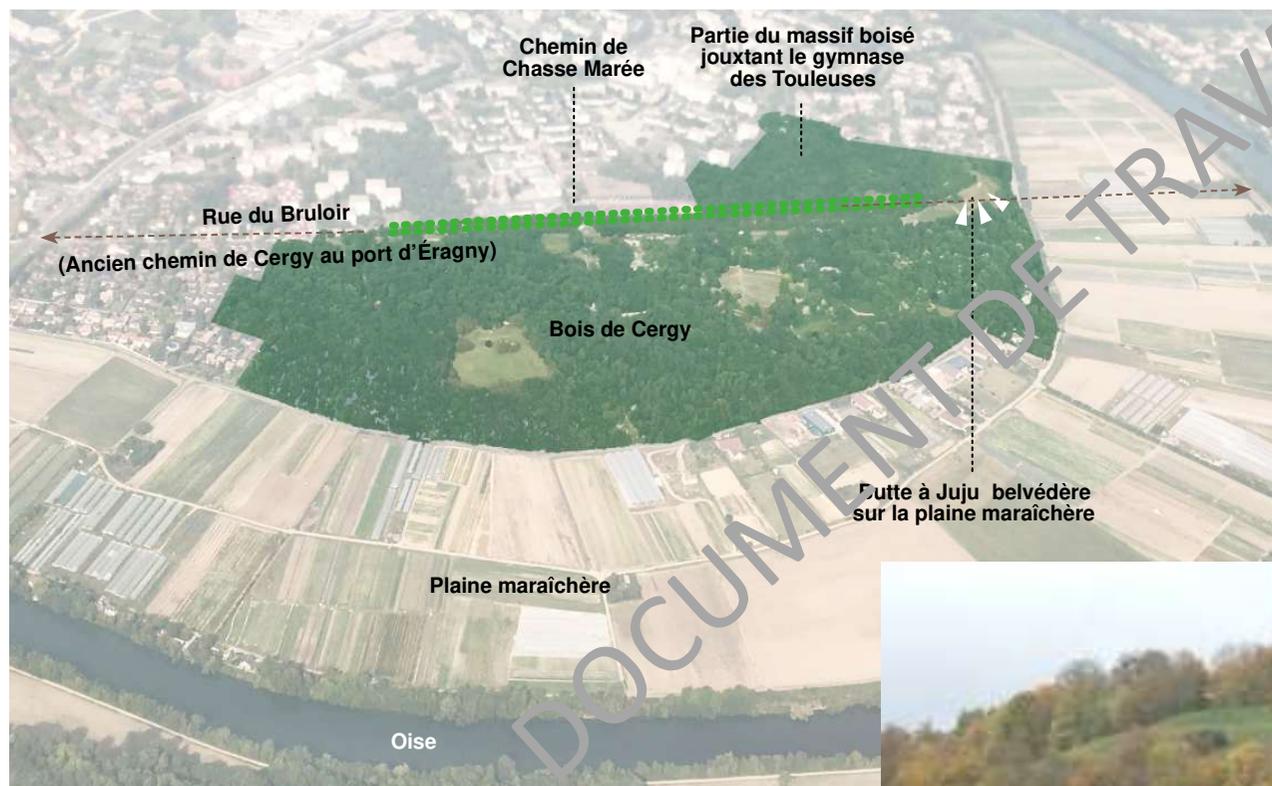
PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LA PARTIE HAUTE DES COTEAUX : BOISEMENT, EMPRISE DE L'ANCIENNE VOIE FERRÉE



L'APPROCHE DÉVELOPPÉE PAR L'AVAP



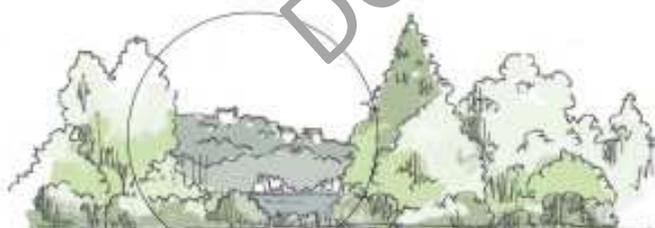
PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LES ESPACES NATURELS MAJEURS : BOIS DE CERGY, PLAINE AGRICOLE



L'APPROCHE DÉVELOPPÉE PAR L'AVAP



**PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LA RIPISYLVE (VÉGÉTATION LIÉE À L'EAU)
DES BORDS DE L'OISE, DES ÉTANGS, PARTICULIÈREMENT FAVORABLE À LA BIODIVERSITÉ**



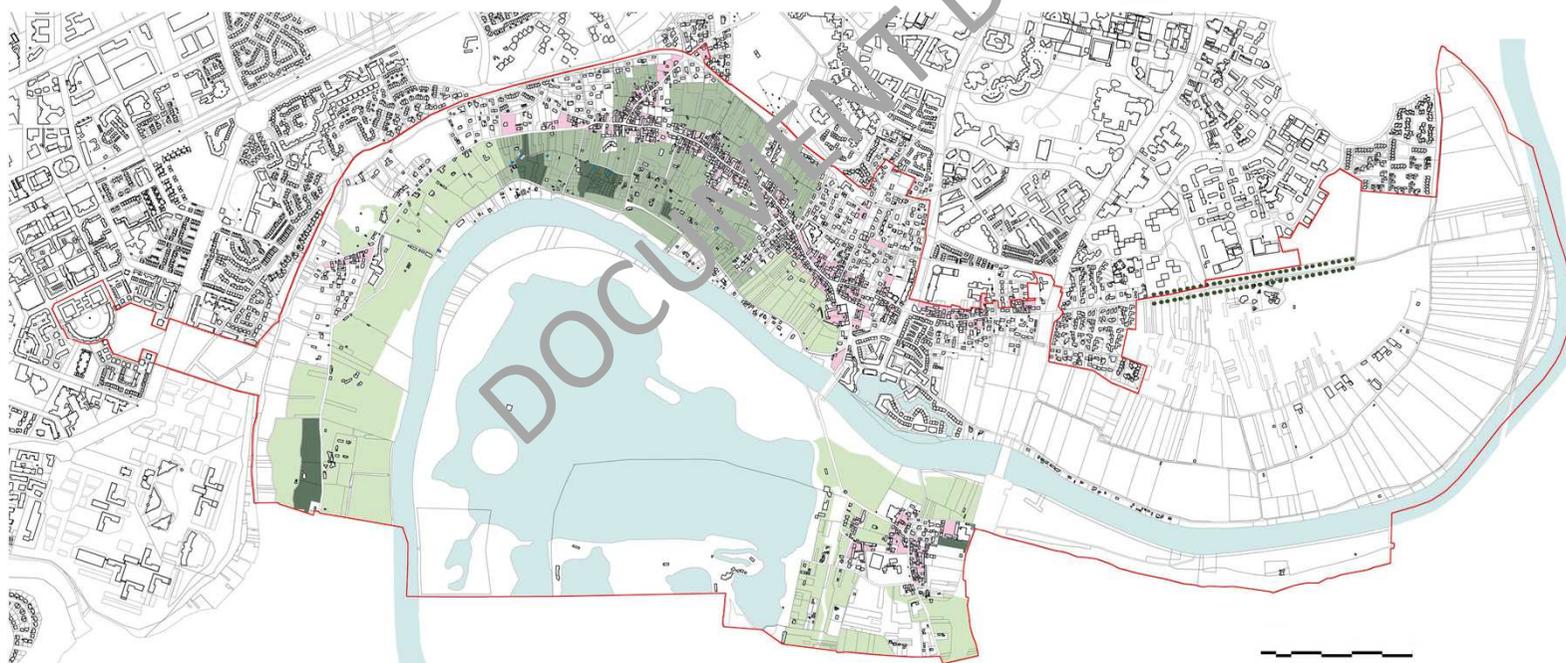
PRINCIPE DE CRÉATION DE PERCÉES DANS LA RIPISYLVE

LES INTERVENTIONS SUR LE PAYSAGE URBAIN ET NATUREL

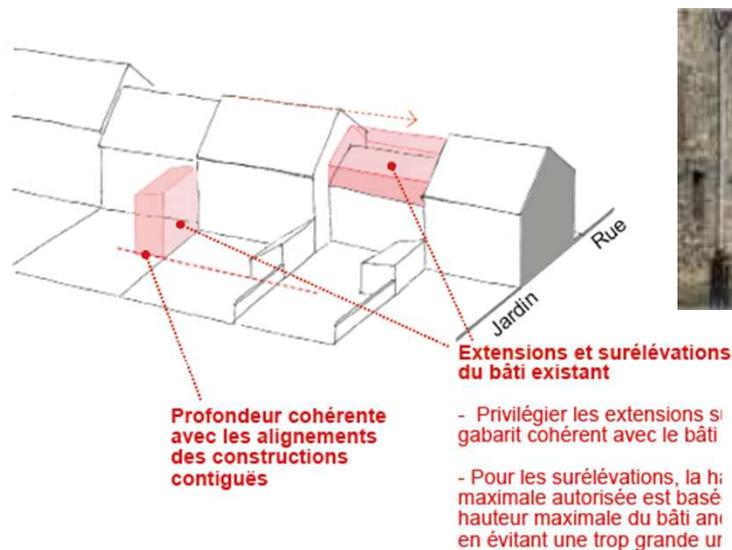
- LES SPECIFICITES DU TISSU URBAIN (EXTENSION, SURÉLÉVATION DU BÂTI, NOUVELLES CONSTRUCTIONS)
- LES ESPACES PUBLICS
- LES COURS ET LES JARDINS
- LES ESPACES NATURELS DU VILLAGE (JARDINS, VERGERS, PRAIRIE, PARCELLES BOISÉES, GRANDS ENCLOS)

LES INTERVENTIONS SUR LE PAYSAGE URBAIN ET NATUREL

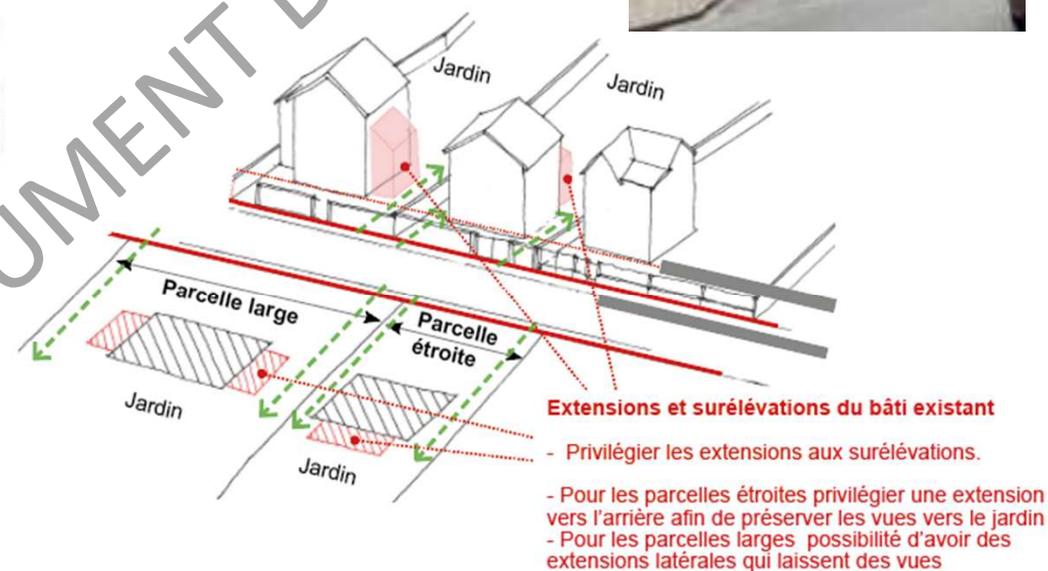
- Espace de cour ou jardin associé au bâti à conserver et mettre en valeur
- Jardin, prairie ou verger à entretenir
- ⋯ Sente ou chemin à entretenir
- Petit patrimoine lié à l'eau à restaurer et à mettre en valeur
- Jardin, prairie ou verger des Grands-clos à entretenir
- Boisement à conforter



PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LES SPECIFICITES DU TISSU URBAIN



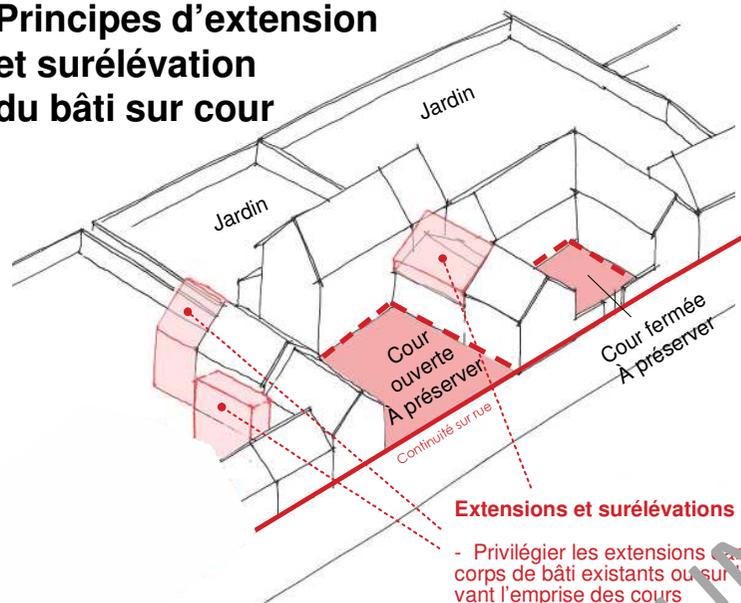
Principes d'extension sur l'arrière et de surélévation du bâti implanté en front de rue



Principes d'extension et de surélévation du bâti implanté en retrait

PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LES COURS

Principes d'extension et surélévation du bâti sur cour



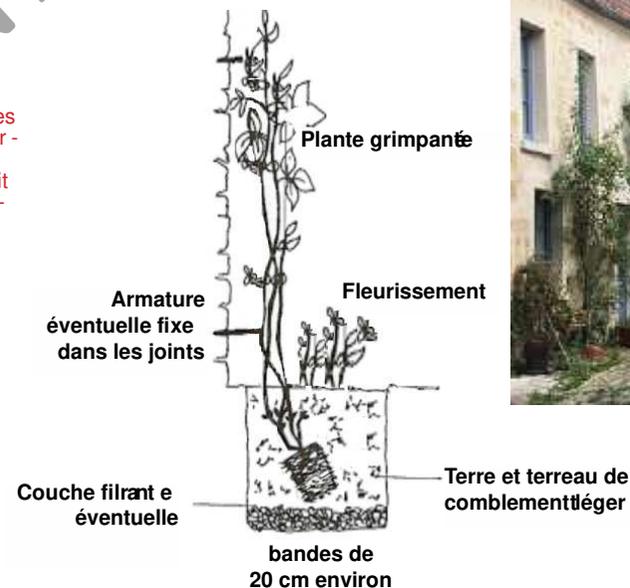
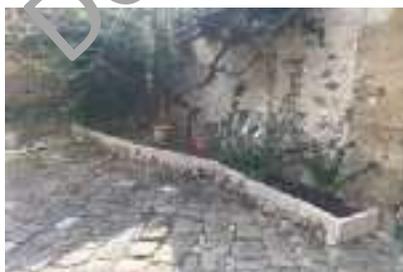
Extensions et surélévations du bâti existant

- Privilégier les extensions dans la continuité des corps de bâti existants ou sur l'armature, en préservant l'emprise des cours
- Le gabarit des extensions ou surélévations doit rester cohérent avec le bâti environnant, en évitant toutefois une trop grande uniformité.



Intégrer le développement durable dans les aménagements

Favoriser les bandes végétalisées perméables en pied de façade
 Limiter l'imperméabilisation des sols

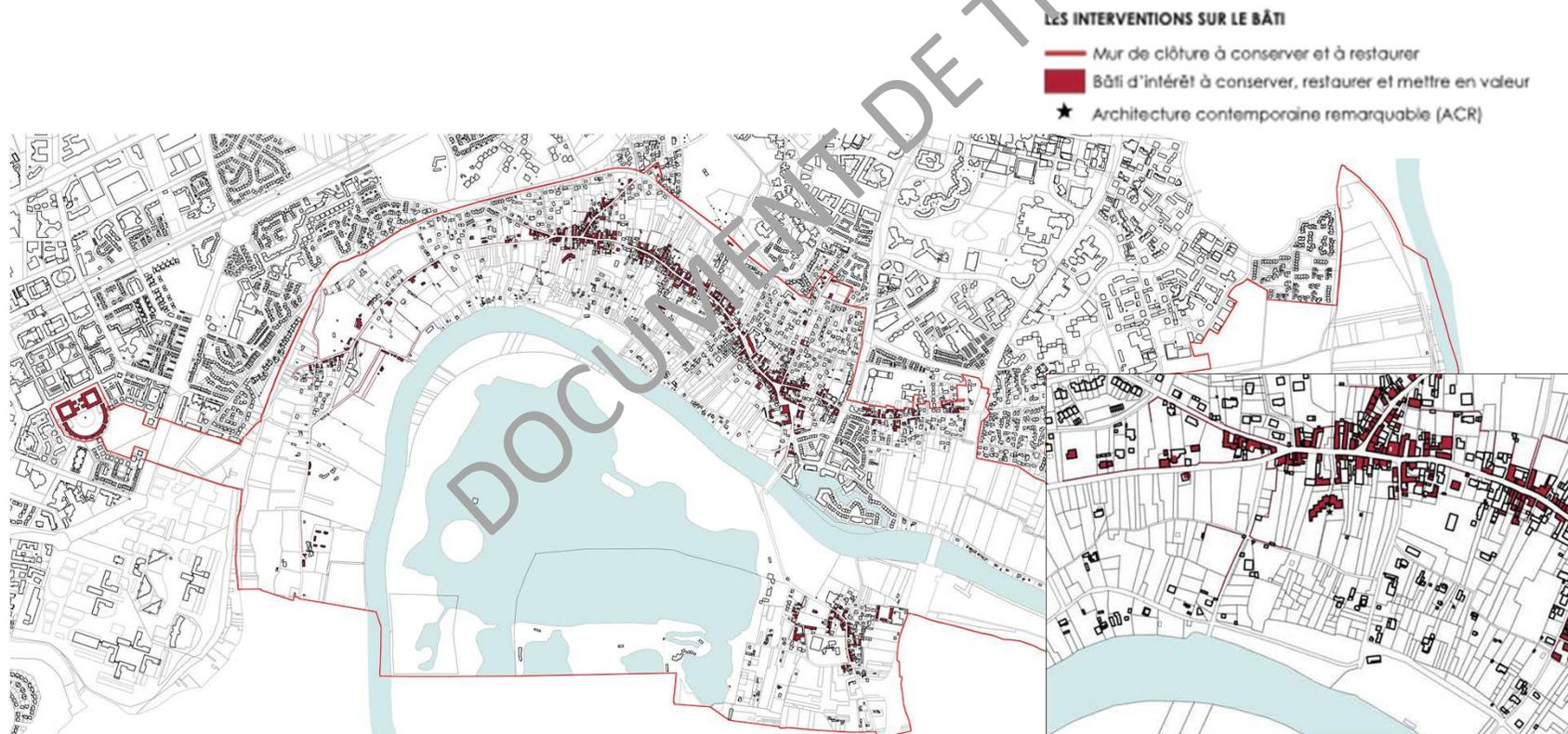


ASSURER L'INTÉGRATION PAYSAGÈRE DES ABORDS DE L'ÉGLISE SAINT-CHRISTOPHE



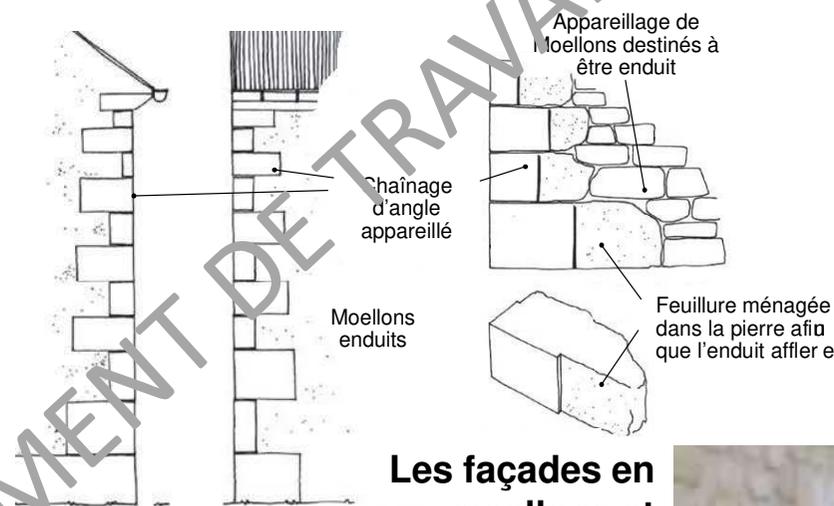
LES INTERVENTIONS SUR LE BÂTI

- LES REGLES APPLICABLES A TOUS LES BATIMENTS
- LES BATIMENTS EXISTANTS D'INTÉRÊT PATRIMONIAL
- LES BATIMENTS EXISTANTS NON REPERES COMME D'INTÉRÊT PATRIMONIAL
- LES CONSTRUCTIONS NEUVES
- LES CLOTURES ET MURS
- LES DEVANTURES COMMERCIALES



CONSERVER, RESTAURER ET METTRE EN VALEUR LE BÂTI

Encourager des solutions de restauration adaptées pour les différents types de bâti et de matériaux



Les façades en moellons et en pierre de taille

Encourager les mises en œuvre traditionnelles

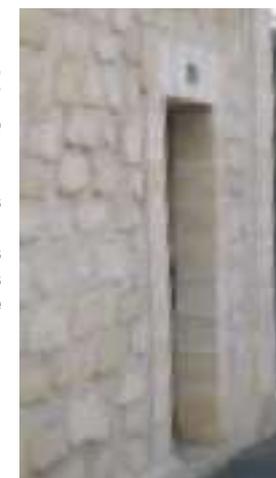
Imposer des enduits sur les maçonneries de moellons destinées à l'être



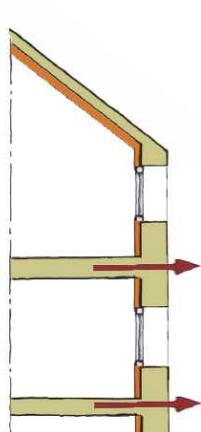
Les façades en pierre de taille

Autoriser les techniques de ravalement qui assurent une pérennité des ouvrages

Interdire l'emploi du ciment, même à très faible dosage afin d'éviter d'altérer les migrations d'eau dans la pierre et d'en favoriser sa desquamation.



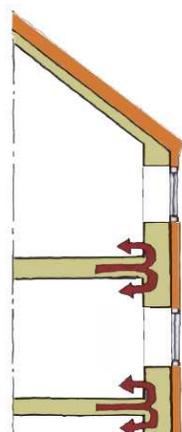
METTRE EN PLACE DES AMÉLIORATIONS ÉNERGÉTIQUES COMPATIBLES Améliorer thermiquement et maintenir la qualité architecturale des façades



1- ISOLATION THERMIQUE INTERIEURE (ITI)

Possible si :

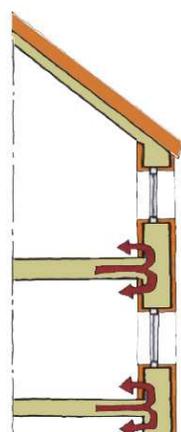
- Façades ornementées
- Maçonneries apparentes
- Présence de balcons, marquises, consoles de charpentes, etc
- Intérieurs non ornés



2- ISOLATION THERMIQUE EXTERIEURE (ITE)

Possible si :

- Façades enduites
- Volumes simples
- Nombre réduit de balcons



3- ENDUIT ISOLANT DE « CORRECTION THERMIQUE »

Possible si :

- Façades enduites
- Ornementations réduites (extérieures ou intérieures)
- Balcons, marquises, consoles de charpentes...

Exemple de façade avec correcteur thermique
Cette solution permet de préserver davantage l'esthétique des façades



Façades en matériaux destinés à rester apparents ou enduites ou avec décors



Façades pour lesquelles une isolation thermique par l'extérieur pourrait être envisagée

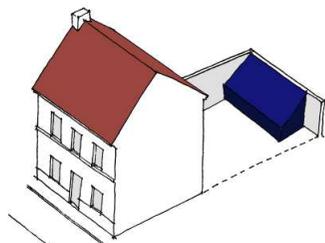
METTRE EN PLACE DES AMÉLIORATIONS ÉNERGÉTIQUES COMPATIBLES

Interdire l'installation des capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques sur les bâtiments d'intérêt, repérés



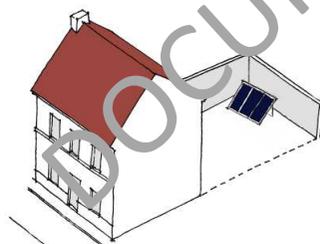
Impact visuel des toitures dans le paysage urbain du village de Cergy

Solutions admises :



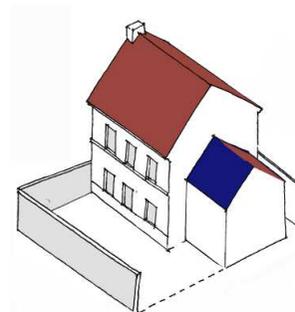
SUR APPENTIS INDÉPENDANT

Implantation en toiture d'une construction annexe indépendante



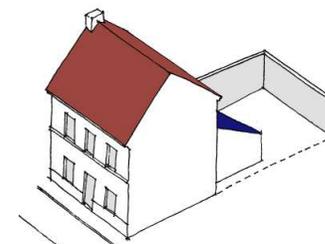
AU SOL

Implantation au sol sur une structure indépendante non visible depuis l'espace public



EN TOITURE D'UNE EXTENSION

Implantation en toiture d'une extension, à l'arrière, non visible depuis l'espace public



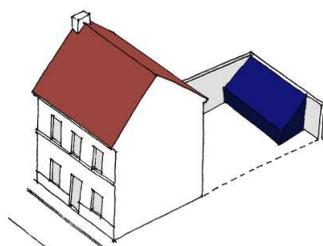
SUR EXTENSION ARRIÈRE

Implantation en toiture d'une extension existante non visible depuis l'espace public

METTRE EN PLACE DES AMÉLIORATIONS ÉNERGÉTIQUES COMPATIBLES

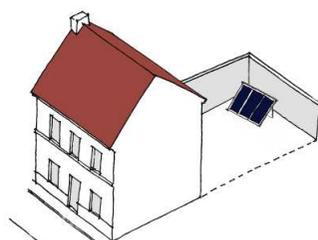
Ouvrir les possibilités d'installation des capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques sur les bâtiments non repérés

Solutions admises :



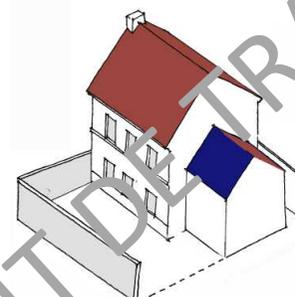
SUR APPENTIS INDÉPENDANT

Implantation en toiture d'une construction annexe indépendante



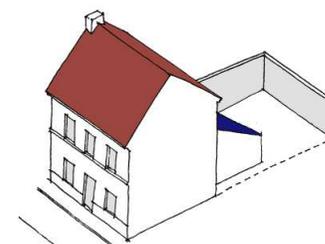
AU SOL

Implantation au sol sur une structure indépendante non visible depuis l'espace public



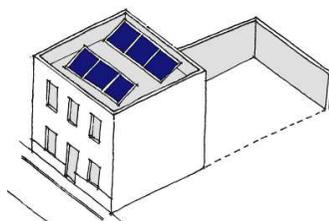
EN TOITURE D'UNE EXTENSION

Implantation en toiture d'une extension, à l'arrière, non visible depuis l'espace public



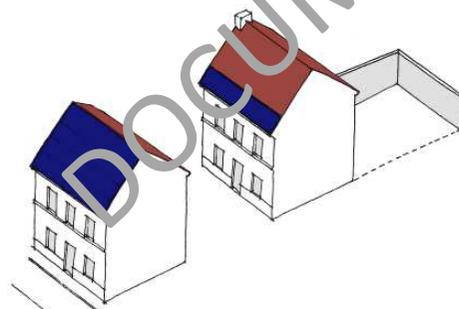
SUR EXTENSION ARRIÈRE

Implantation en toiture d'une extension existante non visible depuis l'espace public



DERRIÈRE L'ACROTÈRE

Installation masquée derrière l'acrotère des toitures terrasses



EN PARTIE BASSE DE TOITURE (TIERS INFÉRIEUR) OU SUR LA TOTALITÉ DU PAN DE TOITURE sous réserve d'une Installation de rive à rive



Principe de l'installation rive à rive

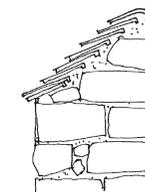
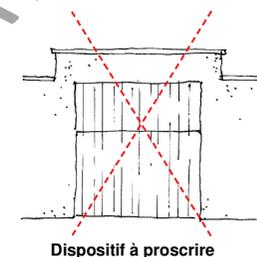
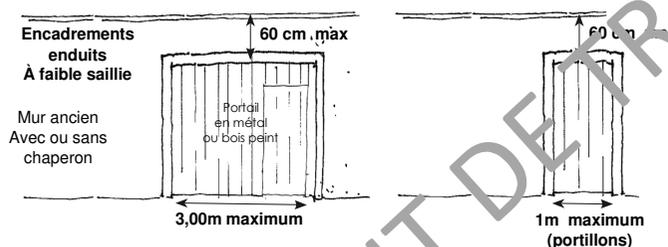
Panneaux anti-reflets ou de finition mate

Sur les toitures en tuile, on peut opter pour des panneaux de couleur brune ou orangée et la pose d'ardoises solaires peut être une Alternative sur les toitures en ardoises.

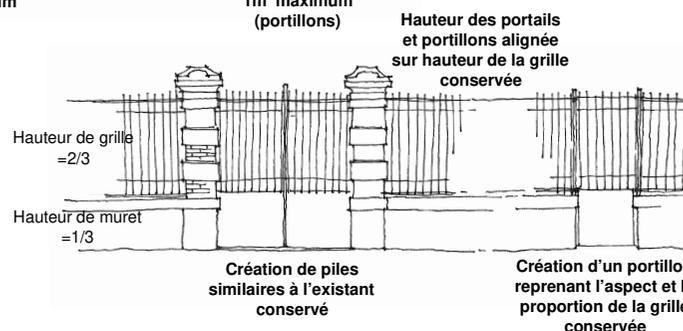
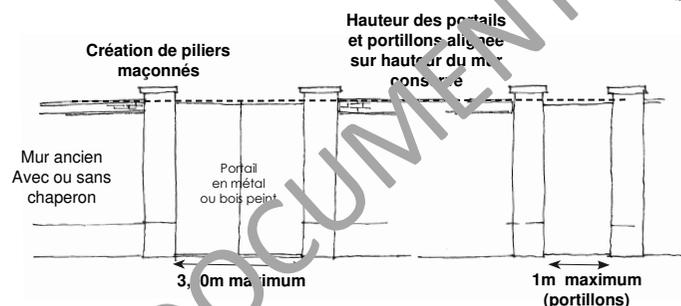
PRÉSERVER ET ENTRETENIR LES MURS ET LES CLÔTURES

Encourager des solutions de restauration et d'évolution adaptées aux différents types de clôtures repérés

Principes de percement des différents types de clôtures repérés :



Exemple de traitement d'un chaperon en tuile plate. Disposition à conserver



MERCI



JeunesACergy



www.cergy.fr

[villedecergy](http://villedecergy.fr)



cergy