



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DU VAL-D'OISE

MAIRIE DE L'ISLE-ADAM
 CARRIERS ALLEVE
 N° 4508
 Service Instructeur
 28 JAN. 2019
 Copie papier
 Copie numérisée

Direction Régionale
 des Affaires Culturelles d'Ile de France
**Unité Départementale de l'Architecture et
 du Patrimoine du Val d'Oise**

Pontoise, le 21 janvier 2019
 L'Architecte des Bâtiments de France
 Chef de l'UDAP du Val d'Oise

Affaire suivie par: Jean-Baptiste BELLON
 Service: Udap95
 Téléphone: 01 30 32 08 44
 Télécopie : 01 30 73 93 75
 Courriel : jean-baptiste.bellon@culture.gouv.fr
 Nos Réf. : 65/2019/JBB/lj

à
 Monsieur le Maire de L'Isle-Adam
 Hôtel de Ville – BP 90083
 95290 L'ISLE-ADAM

Objet : Avis sur le projet du PLU de l'Isle-Adam – Votre courrier et document reçus à l'UDAP le 2 novembre 2018.

Vos réf. : Courrier daté du 29 octobre 2018.

Monsieur le Maire,

Le projet d'arrêt de PLU que vous m'avez fait parvenir appelle de ma part les observations suivantes:

1. Règlement écrit (Toutes zones) :

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Les articles de ces paragraphes, traitant notamment de l'aspect extérieur, peuvent parfois paraître assez « répétitifs », sans réelle référence aux spécificités architecturales et urbaines de chaque zone.

Concernant le *traitement des toitures*, les toits-terrasses et les combles à la Mansart n'ont pas vocation à être présents ou généralisés dans les centres anciens. Leur utilisation doit être exceptionnelle et motivée au regard du contexte.

Volumétrie et implantation des constructions :

Les garages enterrés sont souvent responsables de rampes d'accès disgracieuses qui n'ont pas leurs places dans des secteurs anciens et historiques.

Il faudrait donc supprimer dans les secteurs en question (UC, UCV, UPM) le cas particulier assurant que les « ouvrages enterrés... peuvent s'implanter à moins des 6,00 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées ».

Les locaux accessoires (annexe, abri de jardin...) d'une surface de plancher de moins de 9m² et d'une hauteur inférieure à 2,50mètres doivent plutôt s'implanter sur une limite séparative et ne doivent pas être visibles depuis la rue.

Maisons ou ensembles bâtis présentant un intérêt patrimonial : rappeler dans ce paragraphe que le traitement des éléments architecturaux repérés en tant qu'éléments remarquables au titre de L151-19 du CU doit également suivre les préconisations fournies à travers l'annexe du règlement écrit concernant les recommandations architecturales.

Zone N : Situé sur le site inscrit des Deux ponts sur l'Oise, le secteur N3 n'a pas vocation à recevoir de parc de stationnement supplémentaire.

2. Cahier de recommandations architecturales et nuanciers :

Il faut proscrire de façon générale l'utilisation du PVC pour les édifices repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Matériaux de façade et maçonneries : Interdire les parements synthétiques et conseiller des parements en pierres massives.

Ouvertures, percements, fenêtres et volets : Il faut déconseiller de façon générale l'utilisation du PVC. Les volets battants doivent être en bois « pleins » ou « persiennés ».

Lucarnes et châssis de toitures : Citer les types de lucarnes autorisées (à la capucine, jacobine, ...) et celles interdites (rampantes, chiens assis...).

Panneaux solaires : Pour les systèmes domestiques solaires : recommander pour leur intégration de télécharger la plaquette, « L'énergie solaire, une énergie renouvelable » disponible sur le site de la DRAC IDF.

Maisons ou ensembles bâtis présentant un intérêt patrimonial :

- *Forme et nature des percements* : Les châssis de toit doivent être utilisés avec parcimonie et les dimensions maximum sont 0,80m de large, 1m de haut. Ils devront être implantés côtés jardin plutôt que côté rue.

- *Toitures* : Pour les lucarnes, donner les différents types recommandés (à chevalet, à la capucine...) et définir celles qui faut proscrire (chiens assis, lucarnes rampantes...).

- *Construction nouvelle* : ajouter un paragraphe sur les vérandas : « Elles seront bien intégrées à la construction par leurs montants verticalisés et non vues de l'espace public ».

Éléments repérés au titre de l'article L151-19 du CU

Il serait souhaitable que des prescriptions propres à chaque édifice répertorié soient indiquées afin de conseiller sur les travaux à réaliser sur ces bâtiments.

Il est regrettable que l'intégralité de l'excellent relevé des bâtiments remarquables de la commune réalisé en 2005 par Eric Bouchard ne soit pas repris dans ce PLU. Bien que le repérage actuel se concentre sur les édifices les plus remarquables, il est tout à fait possible de réaliser dans cet inventaire une hiérarchie selon le degré d'importance patrimoniale et d'inscrire simplement dans le règlement l'interdiction de la destruction de cette liste « subsidiaire ».

Règlement graphique – Servitudes ABF

Comme convenu, le plan de servitude doit être actualisé en prenant en compte l'extension du PDA (périmètre délimité des abords) sur la rue Saint-Lazare selon le plan envoyé de façon distincte. La modification du PDA entraîne la création d'une unique servitude sur le centre ville.

Les édifices remarquables repérés dans l'inventaire réalisé par Eric Bouchard en 2005 pourraient être rajoutés être représentés sur ce plan, dans une couleur différente que ceux actuellement représentés afin de mettre en évidence la différence dans le degré de l'intérêt patrimonial.

PADD

Orientation n°3 : Préserver l'environnement : Il est opportun de compléter le titre de cette orientation afin d'augmenter son impact et sa compréhension : « *Préserver l'environnement, le patrimoine, le paysage* ».

Plutôt que d'inscrire « Préserver ce patrimoine quotidien sans pour autant apporter des contraintes exagérées », privilégier un terme moins « clivant » tel que « Préserver judicieusement et raisonnablement le patrimoine quotidien ».

Carte des SUP:

La carte des SUP en annexe est erronée et incomplète : elle ne distingue en effet pas la servitude au titre du site inscrit des 3 forêts et celle du site classé de la Vallée de Chauvry. Elle doit donc être modifiée et beaucoup plus lisible. Voir l'atlas des patrimoines du ministère de la Culture qui fait référence (<http://atlas.patrimoines.culture.fr/>).

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le Chef de l'Unité Départementale
de l'Architecture et du Patrimoine du Val d'Oise



Jean-Baptiste BELLON

Copie : DDT95/SUAD/PU.