

# AUVERS MAG'

Le magazine de la ville

Janvier 2015 / Spécial urbanisme

## sommaire

### 2-3

**P.L.U.** (*Plan Local d'Urbanisme*)

**Qu'est-ce qu'un P.L.U. ?**

- Situation
- Trame verte et bleue
- Population et logement
- Économie

### 4-8

**Qu'est ce qu'une A.V.A.P. ?**

(*Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine*)

- Diagnostic territorial

### 9-11

**P.A.D.D.** (*Projet d'Aménagement et de Développement Durables*)

- Mémoire des lieux
- Objectifs
- Contraintes

## Quel projet de développement pour Auvers ?

■ Depuis le 28 mars 2001, date du décret d'application de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU),

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'est substitué au Plan d'Occupation des Sols (POS) et constitue le document d'urbanisme réglementaire qui définit le projet communal et régit le droit des sols.

Le POS, toujours en vigueur, date du 29 novembre 1994. Il est donc primordial de doter notre commune d'un PLU adapté aux enjeux actuels du territoire.

C'est en effet par l'évolution de la réglementation que nous pourrions mieux appréhender la qualité des nouvelles constructions et des réhabilitations bâties. L'environnement paysager et écologique fera l'objet d'une grande attention. Le développement de l'habitat répondra à des objectifs maîtrisés...

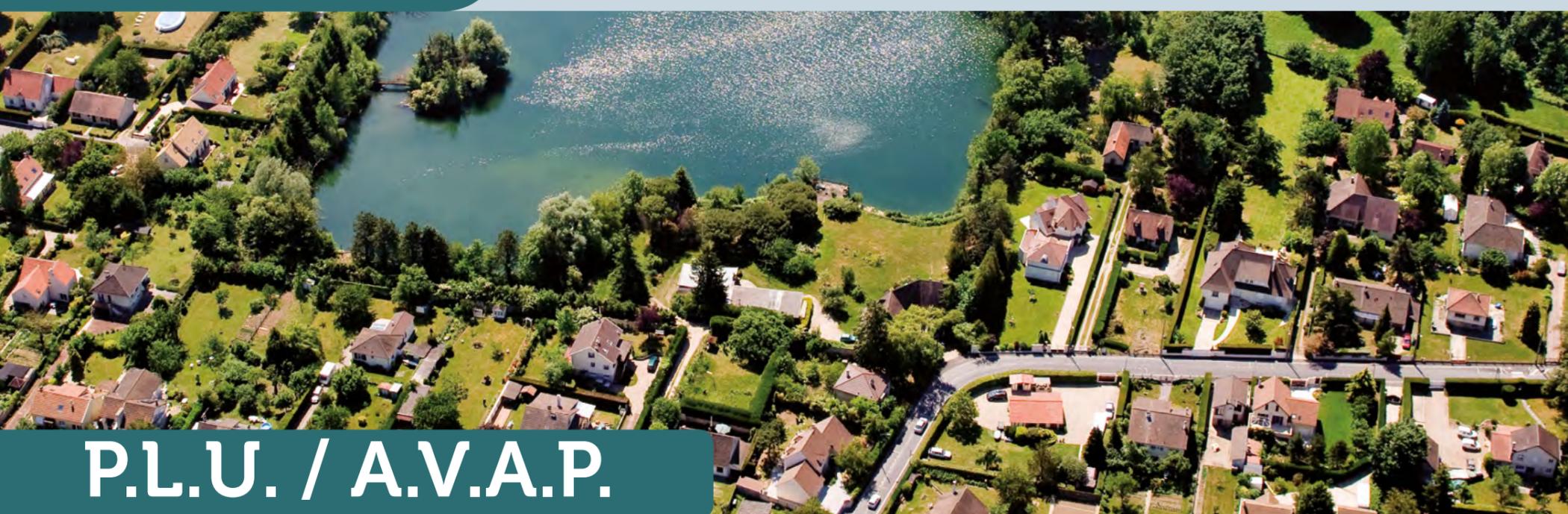
■ Cette évolution du PLU doit ainsi nous permettre de mener un véritable projet urbain au regard de plusieurs orientations :

- Poursuivre le travail sur les valeurs culturelles « Chemin des peintres » à la fois rurales et touristiques de la commune
- Renforcer la qualité du cadre de vie et des activités du village
- Contribuer à l'évolution d'un territoire convivial et solidaire
- Protéger et mettre en valeur le paysage
- Encourager un mode de vie respectueux de la nature en terme d'habitat et de transport
- Travailler en bonne entente avec les projets intercommunaux d'intérêt départemental et régional : «voie verte», liaisons douces, aménagement des berges de l'Oise...

■ Cette plaquette d'information vous donne les grandes caractéristiques d'Auvers et les objectifs de notre futur Plan Local d'Urbanisme. Elle est un élément de débat : elle vous invite à formuler observations et suggestions. Un registre est à votre disposition au service urbanisme en Mairie.

■ Alors que des dispositions législatives récentes ont rendu possible l'élaboration du PLU à une échelle communale ou intercommunale, il nous semble nécessaire de poursuivre le travail engagé au plan communal et de fixer pour Auvers-sur-Oise les futures règles qui tiendront compte des spécificités fortes de notre territoire.

Merci de participer à cette démarche.



**P.L.U. / A.V.A.P.**

**Concertation**

# Qu'est-ce qu'un P.L.U. ?

## Usage, objectifs et contenu

### Usage

**Le P.L.U. exprime le projet du territoire**

C'est un outil de gestion du sol. Il fixe un cadre de référence qui sert à délivrer les autorisations de construire et d'aménager. Il indique ce que l'on peut faire, où le faire et comment le faire.

Il doit respecter les documents et règles établis à une échelle supérieure, tels que le S.D.R.I.F. (Schéma directeur de la région Île-de-France), le S.C.o.T. (Schéma de cohérence territoriale), ainsi que les servitudes d'utilité publique, P.P.R.i.

Il ne fait pas obstacle à l'application des autres réglementations en matière de construction et d'aménagement (Code de la construction et de l'habitation, Code de l'environnement...) Comme le P.O.S., le P.L.U. peut faire l'objet de modifications ou de révisions.

### Objectifs

**Développement et équilibre**

Le P.L.U. détermine les conditions permettant d'assurer l'équilibre entre le développement urbain maîtrisé et la protection des espaces naturels et des paysages.

**Diversité des fonctions urbaines et mixité sociale**

Le P.L.U. doit permettre de satisfaire les besoins pour l'habitat, les activités économiques, les activités sportives et culturelles, les équipements... Il doit tenir compte de l'équilibre entre emploi et habitat, capacité des réseaux et transports et contraintes liées à la gestion des eaux.

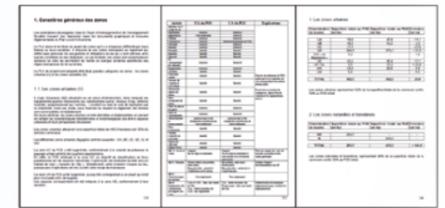
**Protection**

Le P.L.U. doit assurer une utilisation économe et équilibrée des espaces à travers la maîtrise de l'ensemble des besoins. Il doit assurer la préservation de la qualité de l'air, des écosystèmes, des espaces verts, des sites et des paysages, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques et des nuisances de toute nature...

### Contenu

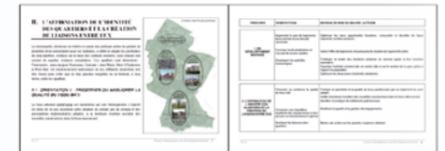
**Le rapport de présentation**

Il expose le **diagnostic territorial** et précise les **besoins** répertoriés. Il explique les **choix** retenus. Il justifie les **objectifs** au regard de la consommation de l'espace et des dynamiques économiques et démographiques. Il évalue les **incidences** sur l'environnement.



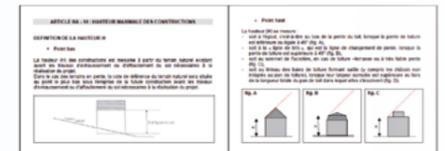
**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable**

C'est la « **clé de voûte** » du P.L.U. Il arrête les **orientations stratégiques** en matière d'habitat, de transports, de déplacements et d'accessibilité, d'équipements, de développement économique, de loisirs, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers...



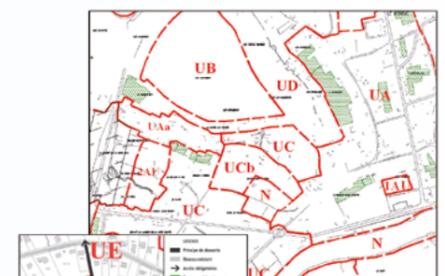
**Le règlement**

Le règlement fixe, pour chacune des zones, les **règles** qui s'imposent pour construire ou aménager ainsi que leurs conditions (gabarits, implantations, aspect, densité...)



**Le zonage**

Le zonage définit des « **territoires homogènes** » regroupés par familles de zones : les zones urbaines « U » bénéficient de l'ensemble de la viabilité, les zones à urbaniser « AU » ne sont pas encore viabilisées et les zones agricoles « A » et naturelles et forestières « N » sont destinées à être protégées.



**Les annexes**

Les annexes regroupent différentes informations importantes pour le P.L.U. : servitudes d'utilité publique, zone de préemption, informations relatives aux réseaux...

**Les Orientations d'Aménagement et de Programmation**

Elles peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.



### Procédure

**Prescription du P.L.U. et mise au point des modalités de concertation du public**

**Démarrage des études et mise au point du dossier**  
Diagnostic, projet, règlement

Démarche technique

Concertation

**Mise en oeuvre de la concertation**

**Arrêt du projet de P.L.U. et bilan de la concertation**

Phases administratives

**Consultation des personnes publiques puis enquête publique**

**Approbation du P.L.U.**

# Situation, trame verte et bleue, population et logement, économie

## Situation

La commune est située à environ 30 km au Nord-Ouest de Paris, dans le département du Val d'Oise.

Elle est incluse dans le périmètre du Parc Naturel Régional du Vexin Français (P.N.R.V.F.).

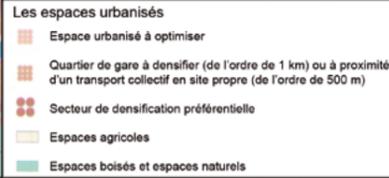


Le projet de S.D.R.I.F. 2013 (Schéma Directeur de la Région Ile-de-France) est un document de planification établi à l'échelle régionale.



Ses préconisations :

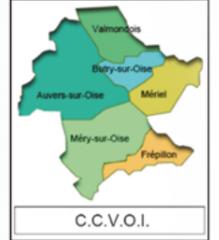
- l'intégrité des massifs boisés de plus de 1 hectare,
- la densification des espaces urbanisés, notamment en lien avec la présence de 2 gares sur la commune...



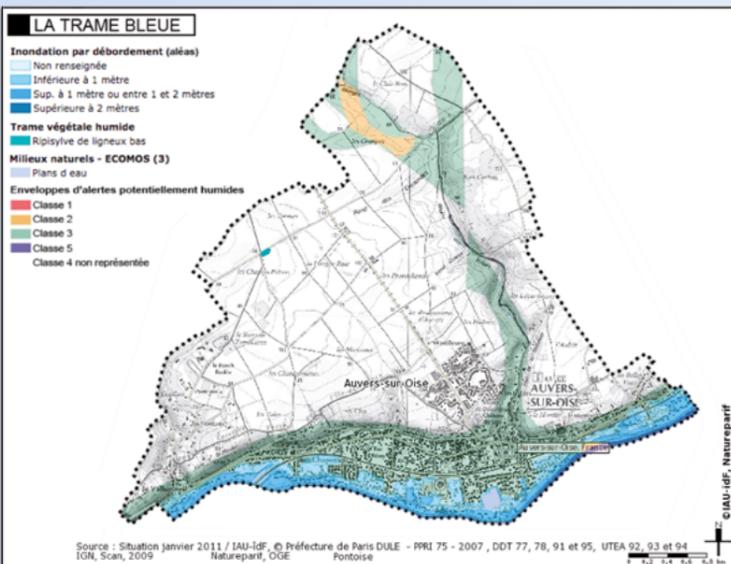
En 2012, la Communauté de Communes de la Vallée de l'Oise et des Impressionnistes (C.C.V.O.I.) a approuvé un Schéma de cohérence territoriale (SCoT).

Ses préconisations :

- accroître le parc de logements (voir plus bas),
- diversifier les typologies urbaines, avec une densité minimale de 35 logements à l'hectare dans les secteurs d'extension de l'urbanisation...

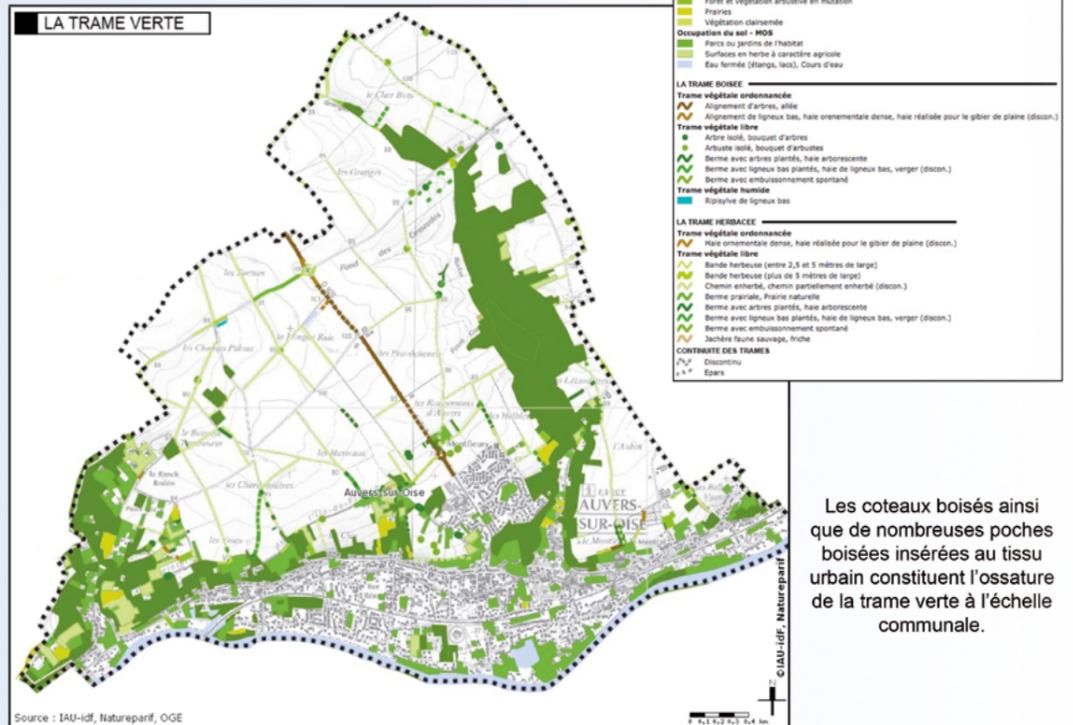
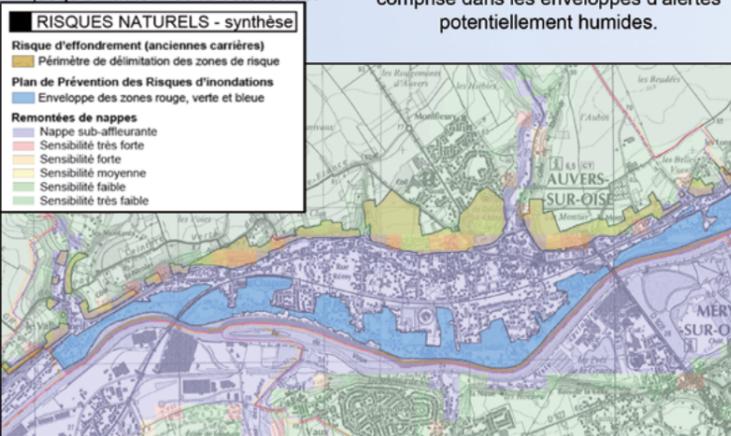


## Trame verte et bleue



Les zones inondables s'étendent jusqu'à hauteur de la voie ferrée.

La quasi totalité du tissu urbanisé est comprise dans les enveloppes d'alertes potentiellement humides.



Les coteaux boisés ainsi que de nombreuses poches boisées insérées au tissu urbain constituent l'ossature de la trame verte à l'échelle communale.

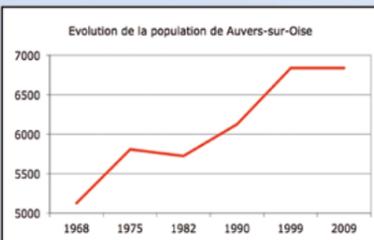
La majeure partie du territoire communal se trouve dans le site inscrit du Vexin français.

S'imposent au P.L.U. :

- le Plan de Prévention des Risques Naturels (P.P.R.n.) lié à la présence d'anciennes carrières souterraines.
- Le Plan de Prévention des Risques d'inondations (P.P.R.i.) de la vallée de l'Oise.
- La Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P.).
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.).

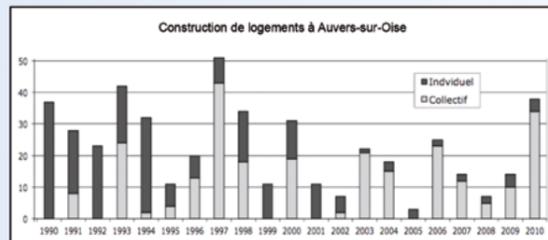


## Population et logement



Notre commune compte 6 986 habitants (données INSEE décembre 2014). On observe une stabilité de la population communale depuis 1999 (hors variations annuelles).

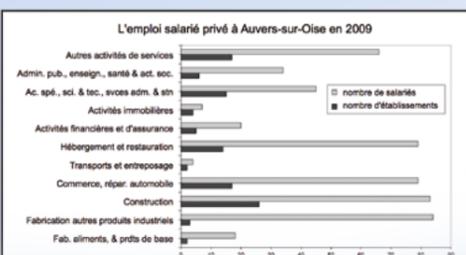
Une population vieillissante et un taux faible de mobilité résidentielle laissent supposer un fort attachement de la population d'Auvers-sur-Oise à demeurer sur place.



Il s'est construit en moyenne 23 logements par an entre 1990 et 2010. Ce rythme est d'environ 15 par an sur les 10 dernières années.

Le SCoT estime les besoins de construction à 300 logements pour la période 2008 - 2020, soit 23 logements par an, dont la moitié de logements locatifs aidés. Ces derniers représentaient environ 7,3% des résidences principales au 1er janvier 2013.

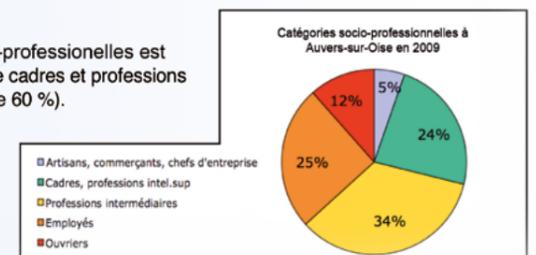
## Economie



L'emploi salarié privé représente un peu plus de la moitié des emplois sur la commune.

Parmi les secteurs les plus représentés, la part de l'hébergement / restauration (16%) est 3 fois plus importante que cette même part à l'échelle du département.

La répartition des catégories socio-professionnelles est stable, avec une prédominance de cadres et professions intermédiaires (près de 60 %).





# Qu'est-ce qu'une A.V.A.P. ?

**L'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.)** est une servitude d'utilité publique créée par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite Grenelle II.

L'A.V.A.P. conserve les principes fondamentaux de la **(Z.P.P.A.U.P.) Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager** (arrêté du 18 mars 1993).

Elle a vocation à s'y substituer à l'horizon 2015 en intégrant notamment, à l'approche patrimoniale et urbaine de celle-ci, les objectifs du développement durable. Elle propose ainsi une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux, notamment ceux relatifs à l'énergie, et une meilleure concertation avec la population. Afin d'articuler plus fortement la mise en valeur du patrimoine avec l'ensemble des composantes de l'aménagement elle crée les conditions d'une plus forte coordination avec le plan local d'urbanisme (P.L.U.).

Son élaboration et sa gestion relèvent d'une démarche consensuelle entre l'État et la collectivité compétente qui voit son implication et ses responsabilités renforcées.

Elle crée notamment un nouvel équilibre entre les prérogatives de l'autorité compétente et celles de l'architecte des bâtiments de France.

Si le dispositif n'est pas très éloigné de celui des Z.P.P.A.U.P., il comporte néanmoins des évolutions intéressantes, visant notamment à renforcer les articulations entre le champ de la protection patrimoniale et les problématiques de l'aménagement.

Les liens avec le P.L.U. sont renforcés. Le projet d'A.V.A.P. doit en effet respecter les orientations du P.A.D.D. (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) du P.L.U.

Le préfet donne son accord préalablement à la délibération finale d'approbation du document ce qui garantit l'intégration de la problématique de l'A.V.A.P. à l'ensemble des préoccupations liées à l'aménagement du territoire.

L'élaboration comprend l'organisation d'une concertation.

Le dossier de l'A.V.A.P. (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) est constitué de trois documents :

- Le rapport de présentation présente les objectifs de l'A.V.A.P., fondés sur un diagnostic territorial qui lui est annexé, prenant en compte le P.A.D.D. du P.L.U. Le diagnostic doit figurer intégralement dans le dossier.
- Le règlement comprend des prescriptions relatives à l'insertion des projets et à la mise en valeur des patrimoines.
- Les documents graphiques précisent le ou les périmètres et localisent les prescriptions du règlement.

**L'A.V.A.P. n'est pas un document d'urbanisme, c'est une servitude annexée au P.L.U.**

# A.V.A.P, diagnostic territorial

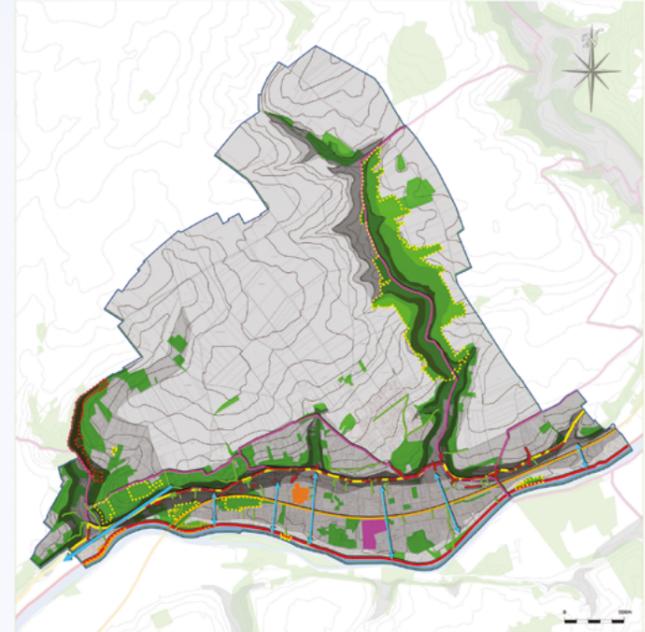
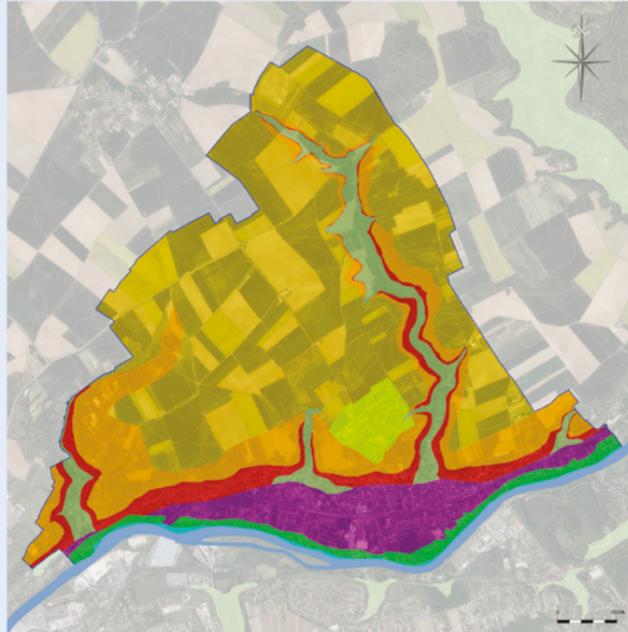
## Socle et éléments structurels du paysage

### Socle paysager

Comprendre une ville, c'est avant tout comprendre sa géographie, son socle, cette matrice qui par diverses qualités a conduit l'homme à s'installer sur ce territoire.

Profondément marquée par le passage de l'Oise, notre commune fut habitée à l'époque mérovingienne comme l'atteste la découverte de nombreuses sépultures. Les coteaux calcaires dessinés par le passage de l'Oise accueillent depuis la haute antiquité des habitants qui occupaient les nombreuses cavernes.

Ravines, vallées, et vallées sèches percent le plateau et descendent dans une ambiance verdoyante vers la plaine alluviale de l'Oise.



### Les 4 éléments structurants le paysage

LES RIVES DE L'OISE

Présentes sur toute la frange Sud de la commune, soit sur plus de 7 km, l'Oise et ses berges représentent une des grandes entités paysagères qui structurent le paysage d'Auvers-sur-oise.

Une promenade le long des rives de l'Oise offre des lieux de déambulation et de découverte immergés dans une ambiance verdoyante. Cette promenade qui se glisse entre la rivière et les jardins des villas et pavillons, permet d'y découvrir un patrimoine de villégiatures dans un cadre pittoresque et paysager.

Les rives de l'Oise contiennent des milieux humides fragiles (friches humides, herbiers aquatiques des eaux lentes...) qu'il est nécessaire de préserver et de mettre en valeur.



Le paysage des berges de l'Oise.

LA ZONE TAMPON



Étangs, prairies «urbaines», boisements et jardins cultivés offrent des coupures vertes dans le tissu pavillonnaire de la zone tampon qu'il est essentiel de préserver et valoriser.

La plaine alluviale présente un bassin qui s'élargit au centre de la commune entre l'Oise et ses coteaux (jusqu'à plusieurs centaines de mètres).

Depuis le XIXème siècle, villégiatures et pavillons de banlieue occupent aujourd'hui cette zone tampon cadrée entre la voie de chemin de fer et les rives de l'Oise.

Témoins d'un paysage de plaine alluviale récemment urbanisé, boisements et franges plantées, prairies, parcelles de maraîchage et zones humides s'insinuent dans ce paysage pavillonnaire.

Ces poches de nature apportent un écosystème urbain qu'il est important de préserver afin de constituer un maillage écologique qui tisse des liens entre la trame bleue des berges de l'Oise et la trame verte paysagère du coteau.

LES VALLONS ET COTEAUX



L'habitat troglodyte

Les vallons font partie intégrante de la ville de Auvers sur Oise. De par leur topographie, ils fabriquent le relief de la ville. Ils créent des axes privilégiés pour rejoindre le plateau cultivé. En majeure partie boisé, l'habitat de bourg se concentre sur l'articulation de ces vallons et des coteaux.

Murs et murets de soutènements, ou encore talus et falaises abruptes, donnent des ambiances singulières aux anciennes voies du bourg d'Auvers-sur-Oise.

L'habitat troglodyte présent en partie Ouest de la Commune laisse ensuite place aux grandes propriétés tenues par des murs de soutènements en pierre, parfois coiffés d'une végétation de plantes lapidaires.



Le paysage du coteau.



Le paysage du vallon de Cléry.

LE PLATEAU



Le plateau cultivé

L'espace cultivé représente une part importante du territoire d'Auvers-sur-Oise, avec plus de la moitié des surfaces (56% des 1280 Ha qui compose la commune).

Le plateau offre des perspectives dégagées sur un paysage de culture légèrement vallonné et habité de bosquets et haies vives.

L'agriculture a aussi un rôle prépondérant dans la construction d'un paysage spécifique (maillage des parcelles, cultures de différentes espèces...).

# A.V.A.P, diagnostic territorial

## Socle urbain, entités urbaines et implantation

### Socle urbain

#### LECTURE VERTICALE DU SITE

1896 : se met en place tout un bâti de bourg et de grandes villas avec l'essor de la villégiature

1936 : Depuis le XIXe une urbanisation de villégiature et de pavillon s'est développée autour de la RD4.

Depuis les années 70 une urbanisation pavillonnaire a gagné la zone du sud de la RD4 jusqu'aux bords de l'OISE.

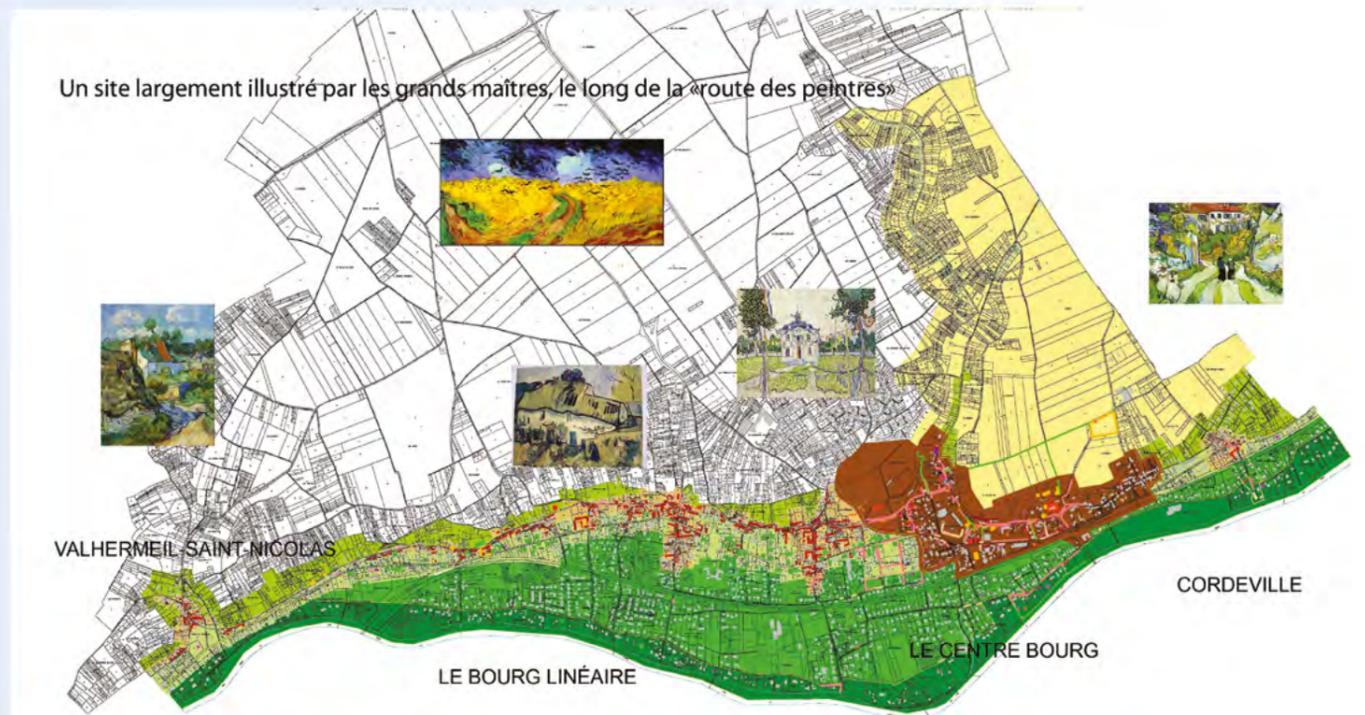
L'urbanisation a également gagné certains cœurs d'îlots sous la rue Haute et entre les pavillons modèles le long de la RD4.

On peut aujourd'hui encore distinguer :

- le paysage des vallons
- le paysage du plateau
- le paysage du coteau des bois et des carrières
- le paysage de la rue Haute
- le paysage de la RD4
- le paysage entre l'Oise et le sud de la RD4

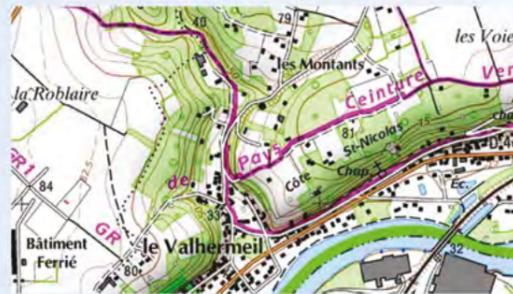
#### LECTURE HORIZONTALE DU SITE

Une lecture Ouest-Est de la commune prenant en compte l'histoire urbaine et la réalité de ces ambiances à une échelle plus fine permet de distinguer 4 zones parmi ces entités urbaines.



### Entités urbaines

VALHERMEIL-SAINI-NICOLAS



Le quartier de Valhermeil a conservé son atmosphère de hameau grâce au maintien de la structure urbaine et architecturale épousant le relief.

La mise en place de la RD4 a entraîné la création d'un nouveau modèle, faisant rupture avec l'ancien et allant jusqu'au retournement de certaines perspectives et orientations de maisons rurales traditionnelles.

L'évolution récente voit le développement d'un tissu pavillonnaire, le long des chemins ruraux offrant l'accès à l'Oise. Ces constructions ferment toute perspective sur l'Oise depuis la rue.

L'emprise urbaine s'est également développée sur les coteaux, de nouveau sous la forme d'un tissu pavillonnaire, le long des chemins ruraux antérieurs.

LE BOURG LINÉAIRE



Le chemin d'en haut est sensiblement horizontal et suit les mouvements des coteaux. Les rues transversales prennent naissance par des venelles lorsque la pente du coteau est forte.

La RD4 a renforcé l'orientation latérale et a offert un cadre à une densification d'un bâti plus diversifié (bâti de bourg, villégiatures, pavillonnaire).

L'évolution récente voit le développement d'un tissu pavillonnaire individuel, dans le prolongement des axes transversaux et le long des chemins ruraux offrant l'accès à l'Oise.

Ce secteur comprenait au Nord de la voie ferrée, un grand nombre de jardins ouvriers situés en cœur d'îlots et au Sud s'étendaient des cultures maraîchères. L'expansion urbaine a conduit au lotissement de beaucoup de ces jardins et à la disparition d'une grande part de ces cultures.

LE CENTRE BOURG



L'extension est limitée à l'Ouest par le château.

L'urbanisation initiale s'est faite autour de nœuds urbains, dans une atmosphère villageoise préservée grâce au front bâti et à l'omniprésence de murs hauts.

L'arrivée de la RD4 et de la voie de chemin-de-fer ouvre les franges du bourg vers l'extérieur et rationalisent les axes. Les propriétés s'ouvrent, les villas bordées de jardins apparaissent.

L'évolution récente voit le développement d'un tissu pavillonnaire individuel, dans les espaces disponibles en cœur d'îlots et le long des chemins ruraux offrant l'accès à l'Oise.

CORDEVILLE



Les bâtis ruraux du bourg d'origine répondent à une structure urbaine et architecturale épousant le relief (structure récurrente sur la commune).

Le quartier de Cordeville a connu une profonde mutation avec la création de la RD4 et de la voie ferrée. Les immeubles de bourg, qui structurent la trame urbaine, accentuent la position de carrefour très ancien de ce quartier et créent un effet d'entrée de ville. La mise en place de la RD4 a entraîné le retournement de certaines perspectives et orientations de maisons rurales traditionnelles.

Le développement d'un bâti pavillonnaire fait rupture avec l'ancien modèle et amorce une destruction de l'ambiance villageoise le long des axes structurants ainsi que le long des chemins ruraux des coteaux et vers les rives de l'Oise.

### Implantation



Des implantations complexes où interagissent différents paramètres : le relief, l'ensoleillement, la voirie, l'usage

**Rue haute**  
Dissymétrie des implantations : au Nord : en retrait par rapport à la voie, au Sud : à l'alignement le long de la voie, libérant les cœurs d'îlots réservés aux cultures  
Dans la structure du bâti : Façades exposées au Sud plus ouvertes, Importance des pignons (aveugles), Adaptation du bâti au relief du site avec une dissymétrie de la hauteur des façades.

**Rues transversales**  
Implantation à l'alignement, continuité assurée par des murs hauts, Adaptation du bâti au relief

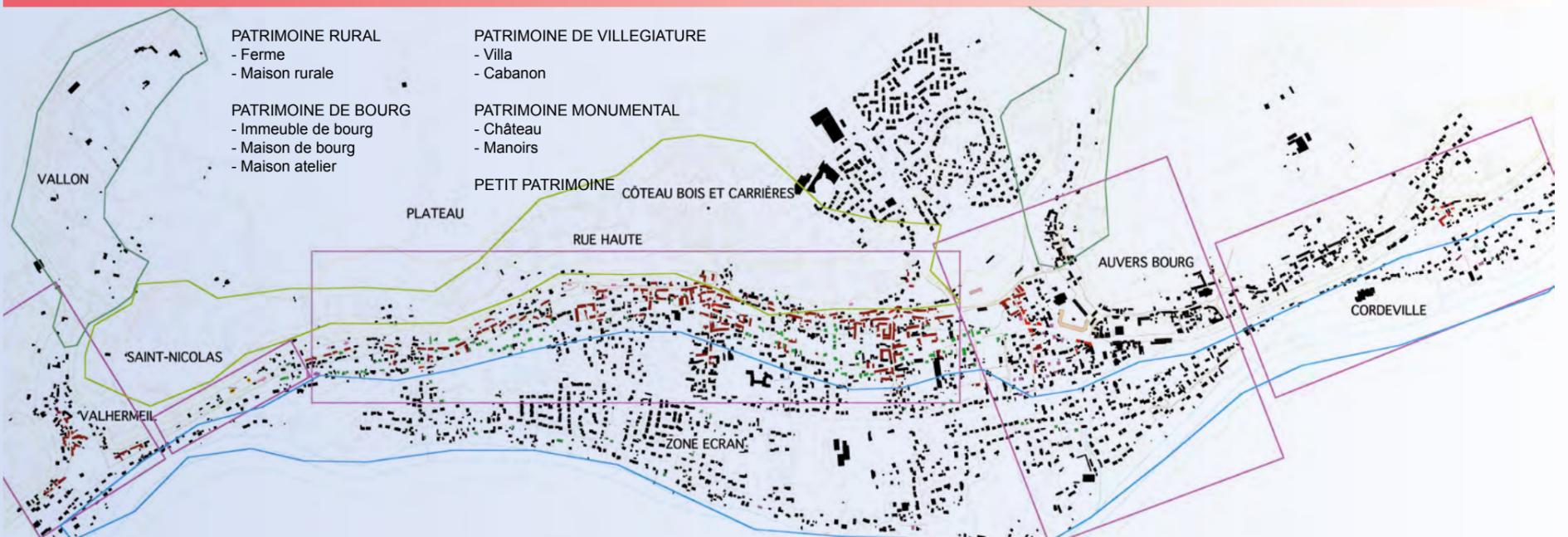
**RD4**  
Façades ouvertes sur les deux rives (système architectural de bourg urbain, constructions plus récentes)



# A.V.A.P, diagnostic territorial

## Socle bâti, typologies patrimoniales et enjeux

### Socle bâti



### Typologies patrimoniales

#### PATRIMOINE RURAL

##### LA MAISON RURALE

La maison rurale est un volume simple généralement à R+1+C, construite en moellons de calcaire enduits à pierres vues. Sa ligne de faîtage est soit parallèle au coteau soit perpendiculaire, sa volumétrie épouse la courbe des rues.



##### LA FERME

Témoin de l'économie agricole sur laquelle reposait Auvers. La ferme est une maison rurale aux proportions plus importantes. Elle est close par des murs en pierre qui sont dans le prolongement de la maison.



- 1 - Implantation / rue :  
La continuité urbaine est toujours matérialisée par une construction édifiée à l'alignement de la voie ou par un mur de clôture en moellons de calcaire enduit à pierres vues d'une hauteur de 1,5 m environ.
- 2 - Gabarit/Hauteur :  
La maison rurale conçue à l'origine est un volume simple généralement à R+C côté coteau (hauteur de façade à la corniche de 3m environ) et R+2+C côté Oise en raison de fort dénivelé.
- 3 - Façade :
  - > Composition
    - Rythme bâti horizontal ponctué d'ouvertures hautes.
    - Deux types de composition de façade en fonction de l'orientation :
      - composition plus affirmée, décor plus riche, côté Oise
      - façade rurale, absence de composition et de décor, côté coteaux
    - Les ouvertures sont hautes et étroites, les percements sont composés côté Oise - aléatoires et ruraux côté coteau (présence de lucarnes fenêtres, gerbières, etc.)
  - > Matériaux
    - Les maisons rurales sont construites en maçonnerie de moellons de calcaire. Les façades principales sont enduites au mortier de chaux grasse et de sable, l'usage du moellon apparent étant traditionnellement limité aux façades moins nobles (côté coteau), aux pignons et aux annexes. Les enduits sont composés de sable et de chaux, ou simplement d'argile. Un badigeon de lait de chaux vient recouvrir la façade.
  - > Décors, modénatures
    - Les façades plus nobles côté Oise sont enduites et certaines se sont enrichies au XIX<sup>e</sup> d'un décor en stuc de couleur vive. Mais la modénature se limite pour l'essentiel des maisons rurales à une épaisse corniche moulurée.



Côté Oise : façade plus composée



Côté coteaux : façade rurale



Côté Oise : façade enrichie d'un décor



Enduit sable et chaux, à « pierres vues »



Corniche moulurée

#### PATHOLOGIES DU BÂTI RURAL

- 1 - Implantation / rue :
  - Retrait d'alignement par rapport à la rue
  - Création de « creux et de retraits qui entraînent une confusion et une perte de lecture des continuités d'origine ».
- 2 - Gabarit/Hauteur :
  - Surélévation
  - Attention au gabarit lors d'une surélévation
- 3 - Façade :
  - > Composition
    - Perte de lecture de la façade d'origine.
    - Disparition ou modification des percements d'origine qui traduisaient l'économie agricole du bourg (lucarne fenièrre, gerbière, porte charretière...)
    - Façade rurale « modernisée au détriment des éléments d'origine »
  - > Matériaux
    - Enduits cimentés
    - Les enduits cimentés ont entraîné une forte dégradation des maçonneries.



## Typologies patrimoniales

# PATRIMOINE DU BOURG

- 1 - Implantation / rue :  
La maison de bourg est édifée à l'alignement sur rue
- 2 - Gabarit/Hauteur :  
La maison de bourg est un volume simple généralement à R+1+C ;
- 3 - Façade :  
> Composition  
- Rythme bâti horizontal ponctué d'ouvertures hautes  
• composition plus affirmée, décor enrichi
- > Percements  
- Les ouvertures sont hautes et étroites. Les percements sont composés



La maison de bourg a une fonction commerciale : auberge, commerce...



La maison de bourg se situe le long des axes de communication ou au carrefour des voies

- > Matériaux  
- La maison de bourg est construite en maçonnerie de moellons de calcaire enduite. Les façades principales sont enduites au mortier de chaux grasse et de sable, l'usage du moellon apparent étant traditionnellement limité aux pignons. Il n'est pas rare que l'ensemble des façades soient enduites : la maison de bourg se situant souvent en situation de carrefour, donc dégagée de toute mitoyenneté, ses quatre façades sont donc visibles depuis l'espace public principal. Les enduits sont composés de sable et de chaux.



Épaisse corniche moulurée.

- > Décors, modénatures  
- Les façades se sont enrichies de modénatures :  
• épaisse corniche moulurée, bandeau de façade marqué (parfois en briques), encadrements de baies en plâtre et chaux, en briques ou en pierre, chaînages d'angle.



## PATHOLOGIES DU BÂTI DE BOURG

Les pathologies constructives du bâti de bourg sont les mêmes que celles du bâti rural mais on compte en plus les pathologies liées aux enseignes et aux devantures.

De plus, il est essentiel de protéger tout le patrimoine des enseignes peintes à même la façade.

- 1 - Implantation / rue :  
- Importance de l'alignement sur la rue  
- Ligne de faitage parallèle à la voie  
- Conservation du rythme parcellaire
- 2 - Façade :  
> Composition  
- Perte de lecture de la façade d'origine en raison de la création de vitrines commerciales qui ne tiennent pas compte de la structure de bâti, création de volumes adventices dédiés au commerce, de vérandas, etc.
- > Matériaux  
- Enduits ciments  
• les enduits ciments ont entraîné une forte dégradation des maçonneries  
• gommage des modénatures.
- > Décors, modénatures  
- Enseignes :
- Il existe tout un patrimoine d'enseigne qui caractérise la maison de bourg et qu'il est essentiel de protéger. Ce patrimoine est né avec l'essor de la villégiature dès l'arrivée du chemin de fer : auberges, hôtels, guinguettes, casinos, restaurants... émaillent le territoire, aux carrefours, le long de l'Oise, sur les places publiques...
- > Le couronnement  
- Forme, matériaux de couverture :  
• La tuile plate a peu à peu été remplacée par la tuile mécanique qui a contribué à « banaliser » le bourg.
- > Menuiseries :  
- Attention à l'usage du PVC
- > Volets :  
- L'usage des volets roulants contribue à dénaturer et banaliser les façades.



# LE PATRIMOINE DE VILLEGIATURE

## LE PAVILLON

Des premières grandes villégiatures aux pavillons des années 30 un motif persiste, celui d'une architecture pittoresque, remarquable par le soin apporté aux éléments de décoration. Le pavillon va marquer l'avancée historique de la périurbanisation de l'Île de France.



## LA VILLA

La villa autant liée à la personnalité du maître d'ouvrage qu'à celle du maître d'œuvre, a favorisé le développement, avant le milieu du XIX<sup>e</sup> siècle, d'une architecture pittoresque à laquelle ont largement contribué l'impact du mouvement néo-gothique, à partir des années 1830, puis de l'éclectisme et du régionalisme, à partir du milieu du XIX<sup>e</sup> siècle.



- 1 - Implantation / rue :  
- La villa ou le pavillon est toujours en retrait d'alignement par rapport à la voirie, et se situe généralement au cœur d'un jardin. La continuité urbaine est toujours matérialisée par un mur bahut en maçonnerie de moellons de calcaire, surmonté d'une grille en serrurerie, le plus souvent doublée d'une haie vive.
- 2 - Gabarit/Hauteur  
> Le pavillon ou la villa présente la plupart du temps un gabarit RDC surélevé surmonté de un ou deux niveaux. Le soubassement est en effet pratiquement toujours marqué : le pavillon se détache de son jardin auquel il accède par quelques marches.



le bâti rural marqué par des lignes horizontales.

- > Percements  
- Les ouvertures sont très souvent variées mais généralement sont hautes et étroites. Les percements sont très composés.
- > Matériaux  
- Les villas ou pavillons se caractérisent par la mixité de leur parement qui compose le décor architectural et joue sur un registre régionaliste : faux pans de bois, opus incertum
- > Décors/modénatures  
- Le décor et la modénature sont liés à la qualité et à la mixité des parements qui constituent le premier décor de la façade ainsi qu'à la variété des volumes.



## PATHOLOGIES DES PAVILLONS ET DES VILLAS

- > Menuiseries :  
- Le nombre de vantaux, la forme et la taille et le matériau d'origine doivent être respectés. Les menuiseries de l'ensemble d'une façade doivent être traitées ensemble.
- Portes de garages :  
• La création de porte de garage sectionnelle en matière plastique banalise considérablement la façade sur rue. De plus attention aux dimensionnements de ces portes.
- > Clôture  
- Introduction de nouveaux types de clôtures qui appauvrissent et banalisent considérablement tout le linéaire de la RD4.



## Enjeux

**Enrayer l'érosion patrimoniale qui modifie le paysage de Auvers-sur-Oise**

**Enduit ciment ou enduit monocouche, menuiseries PVC, suppression ou modification des percements liés à une activité agricole, suppression des modénatures de façade (Corniche, encadrement des baies...) modification des percements d'origine, clôtures étrangères au modèle d'origine, haie mono spécifique... chaque action constitue une atteinte patrimoniale.**

- > Les clôtures constituent la première façade visible depuis la rue / leur banalisation entraîne un appauvrissement du paysage.
- > Les devantures et les enseignes banalisent le paysage urbain et masquent le bâti.
- > Suppression du décor : façade lisse
- > Le PVC : des profils, un aspect et une partition de vitrage très éloignés du dessin d'origine.



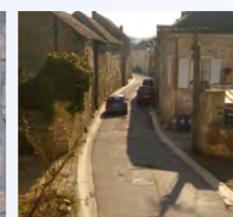
**Réaffirmer le rôle de la modénature et des enduits de façade**

**Problématique actuelle : les décors de façade tels que bandeau, corniche, encadrements des baies qui constituent le décor modeste de la maison de bourg ou de la maison rurale sont voués à disparaître au fil des restaurations.**

- > La modénature : Outre son rôle décoratif, la modénature de façade joue un rôle technique primordial qui constitue à éloigner les eaux de ruissellement de la façade.
- > Le décor des façades en plâtre n'obéit à l'origine pas à des raisons esthétiques mais bien à des raisons pratiques. En effet, les corniches et les larmiers ont pour fonction d'éloigner l'eau de pluie des façades, tandis que le soubassement traité différemment par rapport au reste de la façade doit protéger le mur des rejaillissements de l'eau au niveau du sol.
- > Les enduits : L'apparition des enduits à base ciment au début du siècle et leur emploi pour les ravalements des constructions traditionnelles a



d'ailleurs conduit à un véritable appauvrissement du patrimoine bâti français, sans compter les dégâts causés sur les maçonneries. On peut constater aujourd'hui la disparition parfois totale de ces modénatures qui participent à l'élégance de l'architecture de ces bâtiments anciens : disparition des corniches, des encadrements de baies, des bandeaux de façade qui même simplement exécutés animaient les façades par la variété de leurs reliefs et par les jeux de lumière et d'ombre qu'ils provoquaient.



## VOLET DEVELOPPEMENT DURABLE

Exposition d'Auvers à l'origine un village double face : façade rurale et fermée au nord façade « urbaine » et ouverte au sud

La problématique aujourd'hui outre la perte du caractère rural de Auvers, est l'ouverture des façades au nord.

# P.A.D.D, Projet d'Aménagement et de Développement Durables

débatu en Conseil Municipal le 28 novembre 2014

Auvers-sur-Oise, ville historique et culturelle, est connue du monde entier pour ses paysages peints.

Le développement de notre commune est limité par une géographie bien spécifique.

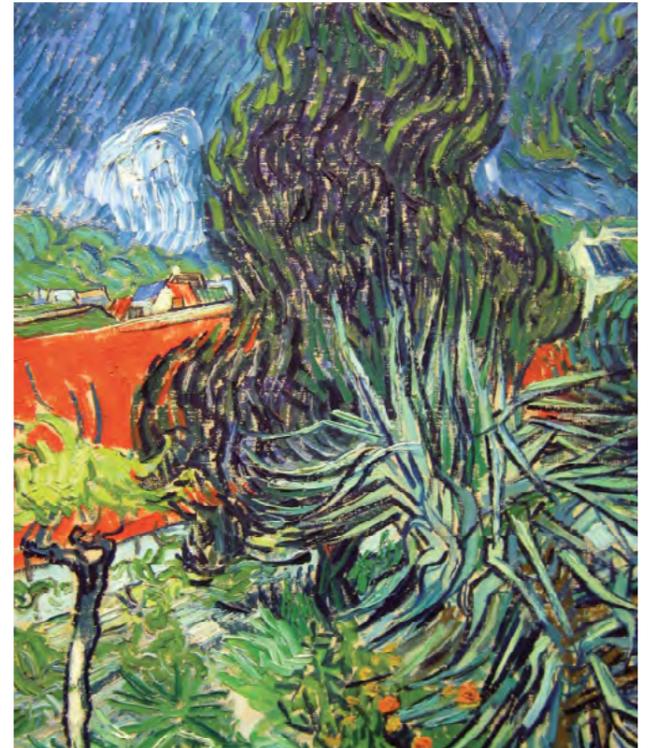
La topographie fortement accidentée contraint la ville à un développement longitudinal en rive droite de l'Oise. Le risque d'inondations est très présent dans une partie bâtie de la commune, soumise à cet effet à un Plan de Prévention des Risques d'inondations (PPRi).

A flanc de coteau, adossées à la falaise, les maisons de pierre s'alignent et forment un front bâti sur les voies parallèles. L'ancienne exploitation de carrières fragilise le territoire, dont la situation hydrogéologique est en équilibre instable.

Sur le plateau, l'étendue des espaces agricoles, patchwork coloré à l'horizon lointain, s'oppose à la densité bâtie des coteaux et à leur cadrage plus intime. Des extensions récentes s'y sont implantées, posant la question de leur devenir et de la localisation de la limite

de la zone urbaine.

C'est cependant dans cette forme et cette structure que sont nés les paysages des peintres. L'ancienne rue Haute, étroite et chaotique, développe son ambiance villageoise par l'harmonie des constructions et des murs qui la bordent. Elle est doublée de la RD 4, avec son paysage de villégiature. Le centre-ville y est plus difficilement décelable, dans la mesure où c'est dans la longueur, l'étirement et la dispersion qu'il faut le lire et le comprendre. Le rôle des espaces publics apparaît primordial quant à la lisibilité des lieux de centralité dans la commune. Plus près des berges et de l'eau, des ambiances différentes s'affichent du fait d'un tissu lâche, plus aéré, plus végétal et plus intime, générant des espaces de respiration. Les haies et les sentes participent à la qualité des lieux. La voie ferrée marque la rupture entre ces deux tissus qui s'opposent.



**La stratégie communale repose sur deux grands principes qui constituent les fils conducteurs du Projet d'aménagement et de développement durables :**

**Préserver,  
revaloriser,  
conforter  
le patrimoine  
existant**

**ET**

**Mettre en œuvre  
un développement  
adapté  
du territoire**

Le Plan Local d'Urbanisme fait donc le choix d'un équilibre entre la nécessité évidente de permettre au tissu de maisons de se renouveler modérément et la volonté de préserver un caractère, des ambiances et une qualité de vie au sein des quartiers existants.

En adéquation avec les documents de protection du patrimoine (ZPPAUP, future AVAP), le Plan Local d'Urbanisme fait en sorte, sans pour autant apporter des contraintes exagérées, de préserver le patrimoine « quotidien », considéré par les habitants comme élément de l'identité de la ville en complément du patrimoine protégé plus « monumental », et de valoriser le « Chemin des Peintres »\*.

\* « Chemin des Peintres » = Itinéraires culturels historiques des plus grands peintres paysagistes, pré-impressionnistes, impressionnistes et post-impressionnistes : Charles-François Daubigny, Paul Cézanne, Jean-Baptiste Corot, Camille Pissarro, Vincent van Gogh... Ces sites immortalisés sont répartis sur l'ensemble du territoire de la commune.

**Nous agirons pour maîtriser l'urbanisme dans le temps**

Conçu à l'échelle communale, le PADD exprime le projet municipal en matière d'aménagement et d'urbanisme pour les années à venir. Il constitue un cadre de référence pour la commune. Les objectifs qu'il présente sont mis en œuvre par le biais du corpus réglementaire du P.L.U., qui en découle. Il est soumis à l'ensemble des lois et réglementations du territoire.

**Les engagements :**

- Adopter une vision globale d'aménagement et d'urbanisme avant de lancer toute opération.
- Tenir compte de la forte sensibilité du territoire, sur les plans environnementaux (topographie, hydrographie, risques naturels...) et patrimoniaux (paysage, histoire, culture, architecture...).
- Veiller à préserver le cadre de vie et le bon fonctionnement urbain, social, culturel et économique de la ville.

# P.A.D.D

## Mémoire des lieux et objectifs

### La mémoire des lieux

Le développement de notre commune est limité par sa topographie et par sa fragilité hydro-géologique : les risques d'inondation, de remontées de nappe, de ruissellement, d'effondrements liés aux anciennes carrières... sont autant de contraintes à l'implantation du tissu bâti.



C'est cependant dans cette forme et cette structure que sont nés les paysages des peintres, avec leurs ambiances villageoises, naturelles ou campagnardes.

Enfin, Auvers-sur-Oise est également un lieu historique de villégiature, puis de tourisme culturel de grande renommée.



### Objectifs

La mise en valeur du « Chemin des Peintres »

« Chemin des Peintres » = Itinéraires culturels historiques des plus grands peintres paysagistes, pré-impressionnistes, impressionnistes et post-impressionnistes : Charles-François Daubigny, Paul Cézanne, Jean-Baptiste Corot, Camille Pissarro, Vincent van Gogh...



V. Van Gogh : l'église de Auvers sur Oise



C.F. Daubigny : bord de l'Oise



Paul Cezanne : la maison du docteur Gachet



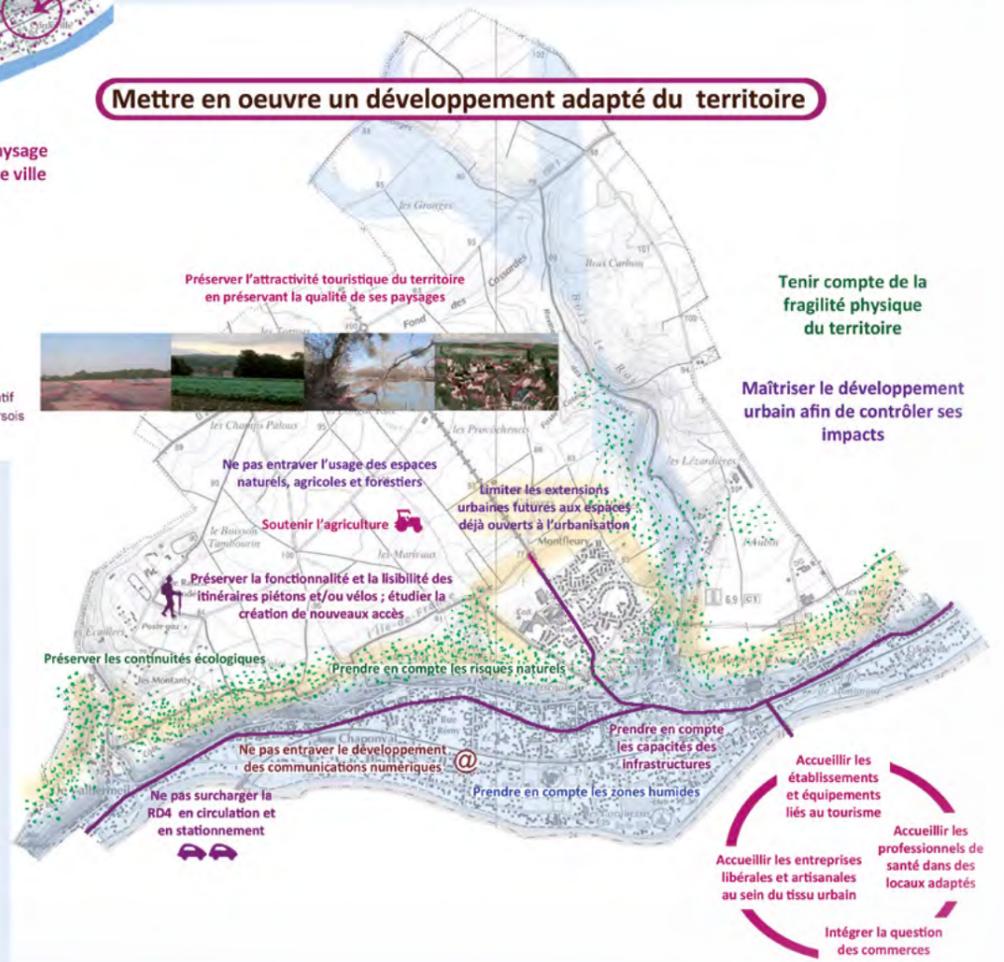
C. Pissarro : Maisons au Valhermeil

#### Préserver, revaloriser, conforter le patrimoine existant



Veiller à préserver le cadre de vie et le bon fonctionnement urbain, social, culturel et économique de la ville

#### Mettre en oeuvre un développement adapté du territoire



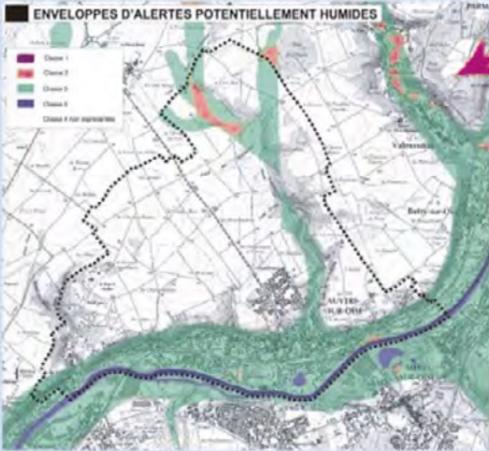
Tenir compte de la forte sensibilité du territoire, sur les plans environnementaux (topographie, hydrographie, risques naturels...) et patrimoniaux (paysage, histoire, culture, architecture...)



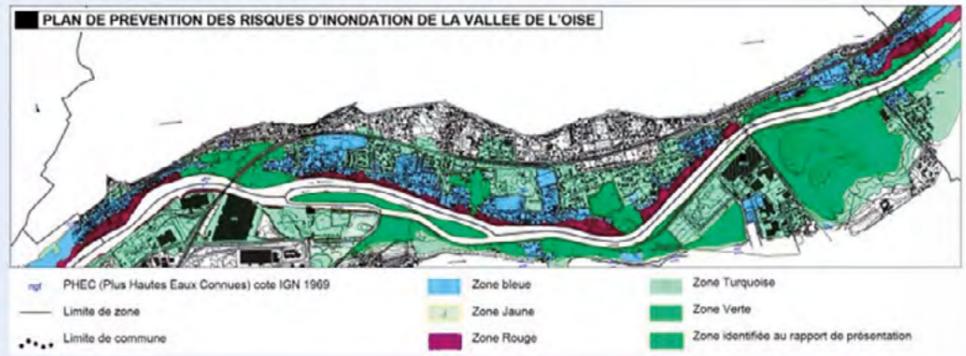
### Servitudes ou cadres s'imposant au P.L.U.

Le P.L.U. doit être compatible avec :

- le  **périmètre de protection des cavités souterraines**  du 08/04/1987, valant P.P.R. (Plan de Prévention des Risques) en raison des risques d'effondrement liés à la présence d'anciennes carrières souterraines,
- le  **P.P.R.i. (Plan de Prévention des Risques d'inondation)**  de la vallée de l'Oise, révisé le 05/07/2007,
- le  **S.D.A.G.E. (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux)**  du bassin Seine-Normandie, approuvé le 20/11/2009.



Parmi les objectifs du S.D.A.G.E. figure la protection et la restauration des milieux aquatiques et humides. Or, la D.R.I.E.E. (Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie) a identifié à Auvers-sur-Oise des enveloppes d'alerte potentiellement humides, correspondant pour l'essentiel (classe 3) à un périmètre de forte probabilité de présence de zones humides.

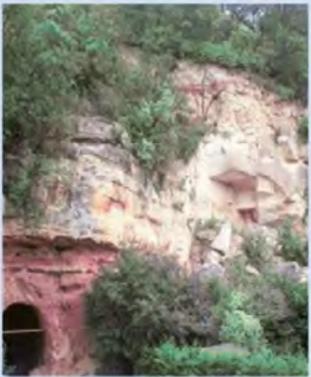


### Autres risques naturels

D'autres risques ont été identifiés sur la commune :

- des  **risques d'effondrement**  liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées non couvertes par le périmètre cité ci-dessus,
- des  **risques de tassement du sol**  liés à la présence d'alluvions tourbeuses compressibles avec présence possible d'eau,
- des  **risques de mouvement de terrain**  (chutes d'éléments) liés à l'instabilité des fronts rocheux (diagnostic du CETE IdF de mars 2013),
- des  **risques d'inondations par remontées de nappes** , pouvant se produire lors d'épisodes pluvieux importants,
- des  **risques de ruissellements et de coulées de boue**  (diagnostic du SIAVOS en cours).

La commune a fait l'objet de plusieurs arrêtés de catastrophes naturelles :  
 - 10 pour inondations et coulées de boue entre les années 1986 et 2008,  
 - 1 pour inondations, coulées de boue et mouvements de terrain en 1999,  
 - 1 pour mouvements de terrain en 2001.



Front rocheux rue des Meulères



Front rocheux rue du Dr Gachet

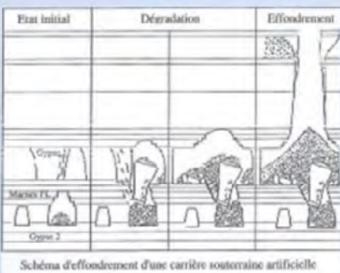
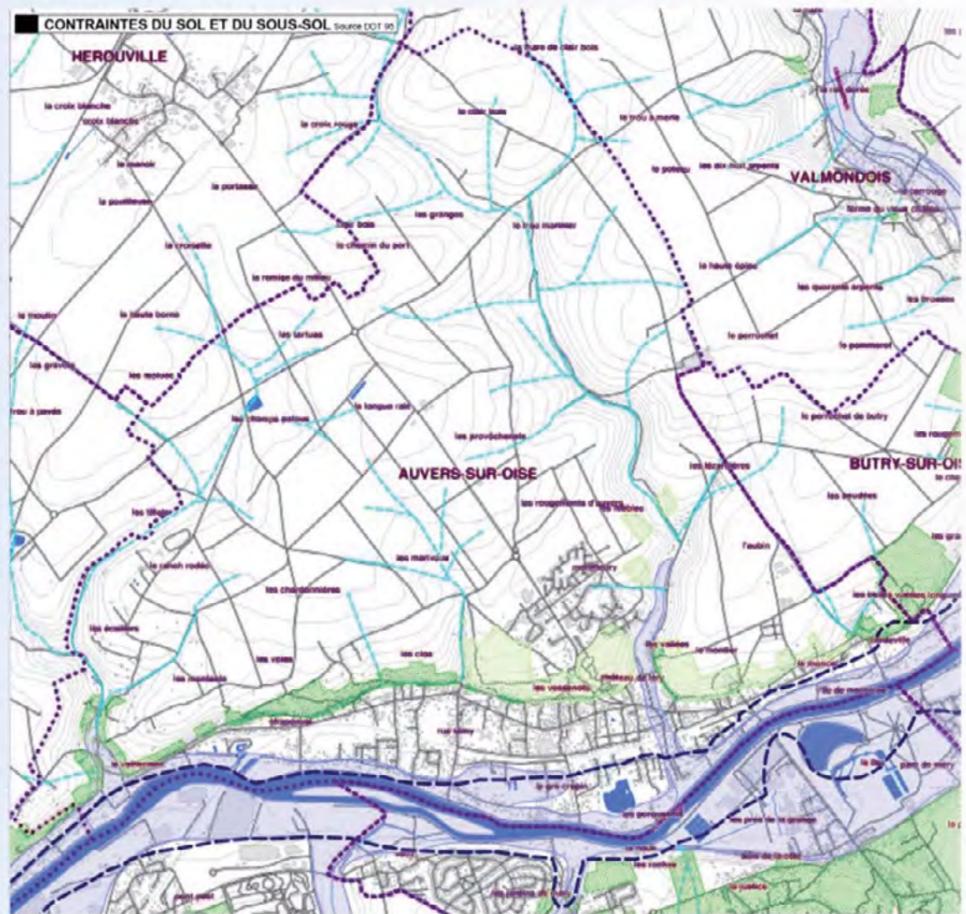


Schéma d'effondrement d'une carrière souterraine artificielle



- Axes de ruissellement temporaire lors d'orages
- Alluvions tourbeuses compressibles
- Risque d'effondrements liés à des cavités souterraines :
  - Anciennes carrières souterraines abandonnées couvertes par un périmètre de protection
  - Anciennes carrières souterraines abandonnées non couvertes par un périmètre de protection
- Limite des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC)
- Limite communale
- Cours d'eau
- Plan d'eau

# Réunion publique

**Jeudi 29 janvier 2015**

**à la Maison de l'Île**

présentation par les bureaux d'études des projets

**A.V.A.P : 19h / P.L.U : 20h30**

Je compte sur votre engagement et vous remercie par avance.

**Isabelle Mézières**  
Maire d'Auvers-sur-Oise

## Enquêtes publiques

Les enquêtes publiques auront lieu en début d'été pour celle du P.L.U. et en fin d'été pour celle de l'A.V.A.P. Les Auversois en seront avertis à l'avance, par la presse et par l'information communale. Ces enquêtes seront l'occasion de faire connaître vos observations personnelles à un commissaire-enquêteur indépendant désigné par le tribunal.

Nous vous rappelons qu'une exposition se tient en mairie jusqu'à l'adoption du P.L.U. et de l'A.V.A.P.

Un registre est à votre disposition au service urbanisme afin de recueillir vos remarques.

## AUVERS MAG'

**Hôtel de ville**  
17 rue du général de Gaulle  
95430 Auvers-sur-Oise  
Tél. 01 30 36 70 30  
cabinetdumaire@ville-auverssurroise.fr

**Directrice de la publication**  
Isabelle Mézières

**Bureaux d'études**  
Cabinets Vidal, Oikos, LMA, Trame

**Service communication**  
23 rue du Général de Gaulle  
95430 Auvers-sur-Oise  
Tél. 01 30 36 60 81

**Photos**  
© Mairie d'Auvers-sur-Oise - Fotolia

**Création, exécution et impression**  
Palissade Publicité  
500 parc de Cassan  
95290 l'Isle Adam  
N° d'imprimeur 32000

 Imprimé sur papier PEFC  
(Issu de la gestion Durable de Forêts)