

**Commune d'Auvers-sur-Oise  
Plan Local d'Urbanisme**

**2. Projet d'Aménagement et de  
Développement Durables**

*Vu pour être annexé à notre délibération du 29 Avril 2016 approuvant le P.L.U.*

*Le Maire, Isabelle Mézières*



## CONSTAT

*A Auvers les lieux ont une mémoire.*

*Notre conscience collective, c'est notre responsabilité face à l'histoire.*

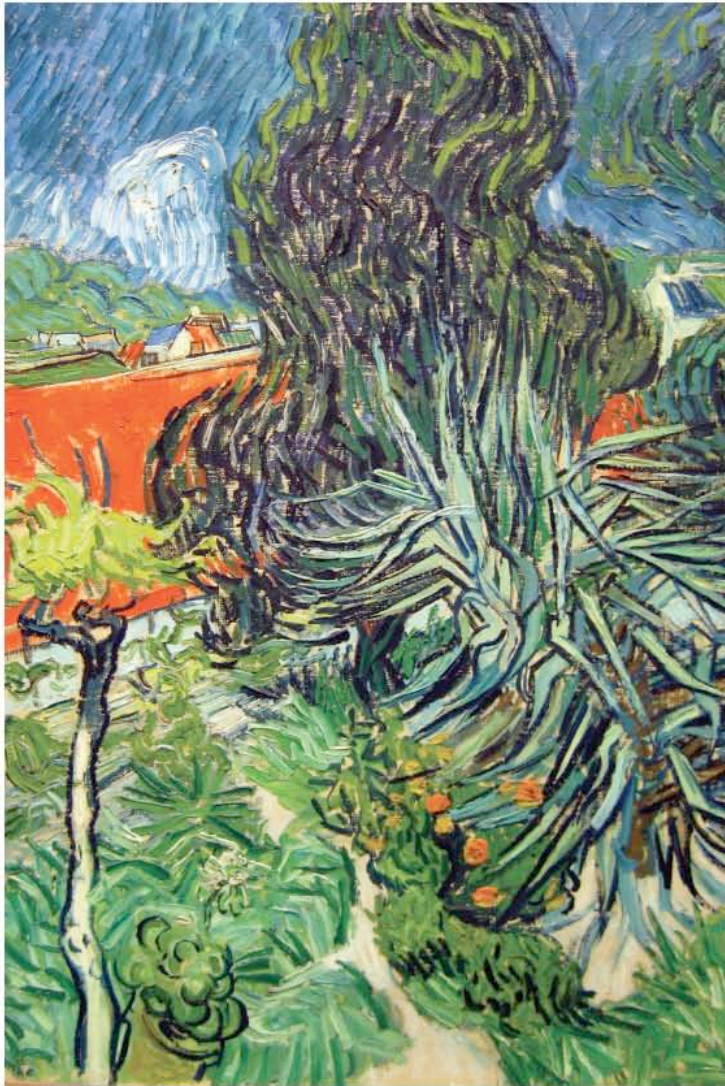
Auvers-sur-Oise, ville historique et culturelle, est connue du monde entier pour ses paysages peints.

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. Un risque d'inondations est présent dans une très large 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.







V. Van Gogh: le jardin du docteur Gachet



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



C.F. Daubigny : bord de l'Oise



Paul Cezanne : la maison du docteur Gachet



C. Pissaro : Maisons au Valhermeil

## STRATEGIE

***Nous ferons tout notre possible pour maîtriser l'urbanisme dans le temps.***

Conçu à l'échelle communale, le PADD exprime le projet politique de la municipalité 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.

## PRINCIPES DIRECTEURS

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

**Préserver, revaloriser, conforter le patrimoine existant**  
**et**  
**Mettre en oeuvre 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), 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"<sup>1</sup>.

*NB 1 : Le document contient des actions relevant du champ du Code de l'Urbanisme, mais aussi des objectifs de politique générale d'urbanisme.*

*NB 2 : Afin d'éviter des confusions, les orientations ont été réparties selon les différents principes en essayant d'éviter les superpositions. Toutefois, il est évident que plusieurs orientations interagissent, entre elles et sur les différents principes.*

---

<sup>1</sup> "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.

## ORIENTATIONS

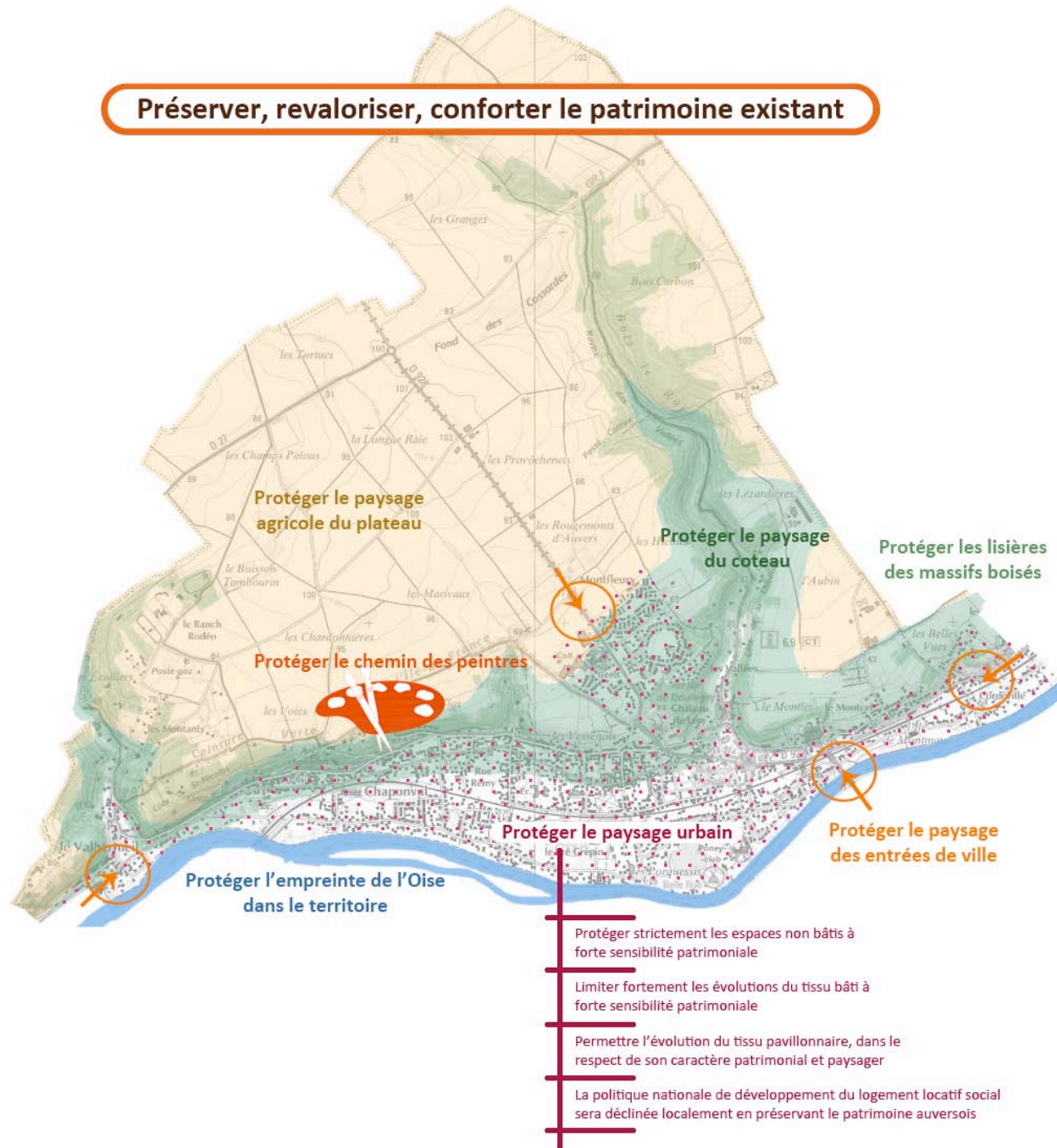
Nos orientations se déclinent de la manière suivante :

PRINCIPE	ORIENTATIONS GÉNÉRALES	MOYENS DE MISE EN ŒUVRE / ACTIONS
<b>Préserver, revaloriser, conforter le patrimoine existant</b>	Protéger le Chemin des Peintres et ses vues caractéristiques d'Auvers-sur-Oise	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Veiller à ce que l'évolution du tissu bâti n'entrave pas les perspectives visuelles remarquables, en interdisant l'urbanisation d'espaces sensibles et en protégeant certains cônes de vue.</li> <li>⇒ Protéger la silhouette urbaine en limitant la hauteur des constructions nouvelles et des extensions du bâti existant</li> </ul>
	Protéger le paysage urbain	⇒ Protéger la silhouette urbaine en limitant la hauteur des constructions nouvelles et des extensions du bâti existant
	Protéger le paysage du coteau	⇒ Interdire toute construction sur les espaces naturels
	Protéger le grand paysage du plateau (grandes étendues agricoles)	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Encadrer la forme (hauteur, aspect...) des hangars et autres constructions agricoles</li> <li>⇒ Stopper le mitage sporadique des espaces naturels et agricoles</li> <li>⇒ Contenir l'urbanisation dans des limites précises</li> </ul>
	Protéger les entrées de ville menacées de dégradations paysagères	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Fermer à l'urbanisation des terrains non bâtis situés au Valhermeil, afin de conserver la dimension reposante, locale, et historique de cet espace fortement ancré dans le Chemin des Peintres</li> <li>⇒ Intégrer le végétal dans le traitement de l'entrée de ville Nord (depuis Hérouville)</li> </ul>
	Protéger l'empreinte de l'Oise dans le paysage	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Protéger les vues lointaines en limitant la hauteur des constructions nouvelles et des extensions du bâti existant</li> <li>⇒ Interdire l'urbanisation sur les bords de l'Oise</li> </ul>
	Protéger les lisières des bois	⇒ Se conformer aux prescriptions du SDRIF à ce sujet
	Protéger strictement les espaces non bâtis à forte sensibilité patrimoniale	⇒ Interdire les constructions neuves sur des espaces à fort intérêt environnemental ou paysager

	<p>Limiter fortement les évolutions du tissu bâti à forte sensibilité patrimoniale</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Veiller à ce que les nouvelles constructions se conforment aux gabarits environnants</li> <li>⇒ Encadrer les constructions neuves de manière à préserver la qualité des paysages, en particulier lorsque ces paysages évoquent des paysages historiques et culturels (Chemin des Peintres)</li> </ul>
	<p>Permettre l'évolution du tissu pavillonnaire, dans le respect de son caractère patrimonial et paysager</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ N'autoriser que des volumes bâtis proportionnés à leur environnement urbain et paysager</li> </ul>
	<p>La politique nationale de développement du logement locatif social sera déclinée localement en préservant le patrimoine auversois.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ La contribution de la commune privilégiera l'harmonisation des nouvelles constructions avec le patrimoine existant et la réhabilitation du patrimoine ancien.</li> </ul>



## Préserver, revaloriser, conforter le patrimoine existant



PRINCIPE	ORIENTATIONS GENERALES	MOYENS DE MISE EN ŒUVRE / ACTIONS
<b>Mettre en oeuvre un développement adapté du territoire</b>	Prendre en compte les zones humides	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Se conformer aux prescriptions du SDAGE (Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) du bassin Seine-Normandie</li> <li>⇒ En tissu déjà urbanisé, ne pas entraver l'infiltration des eaux pluviales ; pour cela, des surfaces minimales de pleine terre seront imposées à l'échelle de la parcelle.</li> <li>⇒ Ne pas étendre l'urbanisation sur des terrains potentiellement humides</li> <li>⇒ Minimiser l'impact des infrastructures en favorisant des dispositifs (process, matériaux...) perméables</li> </ul>
	Prendre en compte les capacités des infrastructures de transport pour calibrer tout développement urbain	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Calibrer les opérations neuves afin ne pas saturer les flux de circulation et le stationnement</li> <li>⇒ Penser la localisation, la desserte, l'accès... des futurs équipements pour satisfaire au fonctionnement urbain</li> </ul>
	Préserver la fonctionnalité et la lisibilité des différents itinéraires piétons ou mixtes piétons / vélos	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Repérer les sentiers et cheminements à maintenir ouverts au public</li> </ul>
	Etudier la création de nouveaux accès piétons et vélos	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Préserver, chaque fois que c'est physiquement et techniquement possible, la possibilité d'intégrer la création de nouveaux cheminements aux opérations d'aménagement</li> </ul>
	Préserver la route départementale 4 (axe central du tissu urbain) d'une densification de l'urbanisation, en raison de sa configuration non modifiable, afin de ne pas surcharger cet axe en circulation et en stationnement	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Modérer l'importance des nouvelles constructions autour de la route départementale 4</li> </ul>

Maîtriser le développement urbain afin de contrôler ses impacts sur le fonctionnement urbain et sur l'environnement	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Restreindre les possibilités d'extension de l'urbanisation à des espaces ciblés ; le choix de ces espaces tenant compte de l'impact environnemental et paysager des futures constructions, ainsi que de leur impact sur le fonctionnement des quartiers existants et le cadre de vie de leurs habitants</li> <li>⇒ Conditionner toute urbanisation nouvelle au respect de prescriptions à la fois fonctionnelles et qualitatives : impact sur le fonctionnement urbain, réponse à une demande (utilisateurs), respect du cadre de vie des habitants et des futurs occupants</li> </ul>
Tenir compte de la fragilité physique du territoire	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Respecter les réglementations supra-communales liées aux risques naturels (inondations, effondrement, ...)</li> <li>⇒ Freiner l'urbanisation sur les terrains humides</li> </ul>
Permettre l'évolution de l'offre en habitat dans le respect de l'environnement, du patrimoine et du paysage auversois	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Permettre une adaptation des logements existants compatible avec les caractéristiques du tissu urbain, du patrimoine bâti et du paysage d'Auvers-sur-Oise</li> <li>⇒ Permettre la création de nouveaux logements sans altérer la structure urbaine en place et le caractère des tissus bâtis existants</li> </ul>
Accueillir les professionnels de santé dans des locaux adaptés à l'exercice de leur profession et à l'accueil de leur clientèle	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Encadrer et favoriser l'installation de nouveaux professionnels de santé par la mise en place de projets d'équipements de type maison médicale, résidence séniors... dans le respect du site d'accueil</li> <li>⇒ Prévoir des infrastructures adaptées et évolutives garantissant la durabilité des équipements</li> <li>⇒ Prendre en compte les besoins spécifiques des professionnels de santé et de leur clientèle (accessibilité, stationnement, ...)</li> </ul>
Ne pas entraver l'usage des espaces naturels, agricoles et forestiers	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Eviter le morcellement de ces espaces par l'urbanisation</li> <li>⇒ Ne pas couper les accès à ces espaces</li> </ul>
Préserver et restaurer, autant que de possible, les continuités écologiques (trame verte et bleue)	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Protéger strictement les espaces naturels de respiration (non bâtis) insérés dans le tissu urbain</li> </ul> <p><b>ET NOTAMMENT : Fermer à l'urbanisation des terrains non bâtis situés au Valhermeil</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Préserver les éléments boisés remarquables : arbres ponctuels ou d'alignement repérés, parcs et massifs repérés</li> <li>⇒ Interdire l'urbanisation sur les bords de l'Oise</li> </ul>

Ne pas entraver le développement des communications numériques	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Permettre la mise en œuvre du Schéma directeur d'aménagement numérique du Val d'Oise</li> <li>⇒ Les règles d'urbanisme ne devront pas entraver le développement des communications numériques</li> </ul>
Intégrer la question des commerces dans la politique d'urbanisme	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Favoriser l'implantation de nouveaux commerces dans des conditions compatibles avec le fonctionnement urbain, notamment en termes de stationnement, et dans le respect des caractéristiques patrimoniales du bâti existant</li> <li>⇒ Se conformer aux prescriptions patrimoniales en matière de façades commerciales (devantures, etc)</li> </ul>
Préserver l'attractivité touristique du territoire en préservant la qualité de ses paysages bâtis et non bâtis	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Protéger les paysages (voir plus haut, les développements de cette thématique)</li> <li>⇒ Protéger le patrimoine bâti (voir plus haut, les développements de cette thématique)</li> </ul>
Accueillir les établissements et équipements liés au tourisme respectueux du site, du paysage et de l'environnement	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Offrir des possibilités de construction compatibles avec une faisabilité opérationnelle de projets d'hébergement</li> <li>⇒ Permettre la création d'équipements de service public ou d'intérêt collectif</li> <li>⇒ Anticiper le stationnement à vocation touristique</li> <li>⇒ Autoriser les nouvelles constructions à usage d'artisanat</li> </ul>
Permettre les usages liés aux loisirs respectueux du site, du paysage et de l'environnement	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Permettre la création d'équipements de service public ou d'intérêt collectif</li> <li>⇒ Repérer les sentiers et cheminements à maintenir ouverts au public</li> <li>⇒ Préserver la possibilité de créer de nouveaux cheminements piétons et/ou cycles transversaux (orientés Nord / Sud)</li> </ul>
Accueillir les entreprises libérales et artisanales au sein du tissu urbain, à condition que leurs activités soient respectueuses de leur environnement urbain	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Autoriser les nouvelles constructions à usage de bureaux et d'artisanat</li> </ul>

	Soutenir l'agriculture	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Préserver les espaces agricoles de l'urbanisation (mitage, étalement urbain) et du morcellement (pas de coupure physique infranchissables entre les terres)</li> <li>⇒ Encourager les circuits courts entre producteurs et consommateurs</li> </ul>
	Modérer la consommation d'espace et l'étalement urbain	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Ne pas ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation</li> <li>⇒ Limiter les extensions urbaines futures à des espaces déjà ouverts à l'urbanisation, sur une surface limitée à environ 5 hectares</li> <li>⇒ Supprimer la possibilité d'urbaniser certains espaces non bâtis à forte sensibilité environnementale, notamment des terrains situés au Valhermeil</li> <li>⇒ Supprimer les possibilités de mitage des espaces ouverts existants au P.O.S (possibilités de construire en diffus, notamment autour de la vallée de Cléry)</li> <li>⇒ Optimiser l'urbanisation des espaces urbains les moins sensibles en y permettant une densification raisonnée</li> </ul>

## Mettre en oeuvre un développement adapté du territoire

