

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

**RAPPORT DE PRESENTATION
PARTIE 4**

**VI – CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET
D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE
(PADD)**

**VII – CHOIX DE DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES
ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**

Approuvé lors du conseil municipal du:



VILLE DE PONTOISE

Table des matières

VI – CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD).....	4
VI.1 LES CHOIX FONDAMENTAUX.....	4
VI.2 LA CONCERTATION	5
VI-2-1 Les enseignements de la concertation	5
VI-2-2 La réflexion des élus et leur vision de l'avenir du territoire.....	6
VI-2-3 L'évaluation de la concertation.....	7
VI.3 EXPOSE DES MOTIFS ET DES CHOIX RETENUS POUR L'ETABLISSEMENT DU PADD.....	8
VI.3.1 – 1ère orientation générale du PADD : promouvoir le développement urbain durable de Pontoise dans le respect de son identité tant historique que géographique.....	8
VI.3.2 – 2ème orientation générale du PADD : un énorme potentiel de développement urbain articulé autour de grandes réserves foncières. L'enjeu majeur est de réussir l'intégration urbaine et sociale de ces «greffons » dans le cadre d'une démarche environnementale et dans le respect du PLH.....	9
VI.3.3 – 3ème orientation générale du PADD : poursuivre l'effort de réduction des fractures territoriales, dans l'objectif d'une meilleure cohésion sociale.....	11
VI.3.4 – 4ème orientation générale du PADD : moderniser l'habitat en l'adaptant aux normes de confort, améliorer la qualité de vie des habitants, facteur d'attractivité.....	11
VI.3.5 – 5ème orientation générale du PADD : la préservation et la mise en valeur de l'environnement comme fil conducteur dès la conception des projets urbains et tout au long de leur réalisation	13
VI.4 JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS THEMATIQUES DU PADD.....	14
VI.4.1 – 1ère orientation thématique : histoire et patrimoine => développer sans dénaturer..	14
VI.4.2 – 2ème orientation thématique : nature => concilier contraintes et atouts des sites naturels.....	14
VI.4.3 – 3ème orientation thématique : économie =>consolider, diversifier	14
VI.4.4 – 4ème orientation thématique : habiter => réhabiliter le parc existant, ancrer les populations, décence des conditions d'habiter	14
VI.4.5 – 5ème orientation thématique Se déplacer => réguler les flux et le stationnement, privilégier les modes doux	15
VII – CHOIX DE DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT.....	16
VII.1 LES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES DU PLU.....	16
VII.1.1 – Les modifications principales apportées aux documents graphiques.....	16
VII.1.2 - La zone multifonctionnelle (habitat, activités,,): UA.....	17
VII.1.3 - Les zones d'habitat	19
a) La zone UB.....	19
b) La zone UC.....	21
c) La zone UE.....	23
d) Les zones UG et UH.....	25
VII.1.4 – Le secteur à vocation économique.....	31
VII.1.5 - Les zones d'urbanisation future.....	32
VII.1.6 - La zone verte en secteur urbain.....	34
VII.1.7 – Tableau de synthèse des surfaces des zones urbaines.....	36
VII.1.8 - La zone agricole.....	37
VII.1.9 - Les zones naturelles.....	37

a) La zone N: zone à caractère naturel et paysager à préserver en l'état.....	37
b) La zone Nb : zone pouvant accueillir le stationnement des caravanes ou des constructions légères ou de loisirs.....	38
c) La zone Nc : zone pouvant accueillir les jardins familiaux.....	38
d) La zone Nh : zone accueillant de l'habitat isolé en zone naturelle.....	38
e) La zone Nl : zone pouvant accueillir des équipements de sports ou de loisirs.....	38
f) La zone No : zone accueillant l'Oise, les îles et les parois de quais.....	40
VII.1.10 - Tableau de synthèse des surfaces de la zone naturelle	41
VII.1.11 – Les Espaces Boisés Classés au titre de l'Article L.130-1 du code de l'Urbanisme	41
VII.1.12 – Les espaces paysagers à protéger au titre des articles L.123-1-5 7°et L.123-1-5 9°du code de l'Urbanisme.....	43
VII.1.13 – Les éléments du patrimoine bâti et végétal remarquables (bâtiments remarquables – arbres et alignements d'arbres remarquables).	68
VII.1.14 – Les emplacements réservés.....	69
VII.1.15 – La bande de 100 mètres par rapport à l'axe de l'A15, la zone non aedificandi et la marge de recul par rapport à la RD 915.....	73
VII.2 – LES DISPOSITIONS ECRITES DU PLU.....	74
VII.2.1 - Règles générales applicables à toutes les zones du PLU.....	74
VII.2.2 - Les zones urbaines.....	75
a) La zone multifonctionnelle UA (habitat, activités,,,)	75
b) La zone UB: secteur de l'université, quartier Bossut	78
c) Les quartiers d'habitations de type collectif: la zone UC.....	80
d) Les quartiers d'habitation mixte : la zone UE.....	82
e) Les quartiers d'habitations pavillonnaires : la zone UG	85
f) Les quartiers d'habitations pavillonnaires : la zone UH.....	87
g) Les quartiers à vocation d'industries, de bureaux et d'activités de service : la zone UI. 90	
h) Les quartiers à vocation sportive et de loisirs : la zone UL.....	92
i) Les quartiers urbains verts: la zone UV.....	93
j) La zone A: espace agricole.....	95
k) la zone N : espace à caractère naturel et paysager.....	96
VII.3 – L'EXPRESSION ECRITE DE LA REGLE.....	99
VII.4 – LES ORIENTATIONS PARTICULIERES RELATIVES A CERTAINS SECTEURS. 102	
VII.4.1 – Justification de l'orientation d'aménagement relative au quartier Bossut et au Plateau Saint Martin	102
a) Un grand projet de renouvellement urbain: nécessité d'un cadrage fort.....	102
b) Explication des grands principes de l'orientation.....	103
VII.4.2 – Justification de l'orientation d'aménagement relative au pôle Gare (SNCF/RFF). 104	
VII.4.3 – Justification de l'orientation d'aménagement relative au pôle urbain dit DELARUE	105
VII.4.4 - Justification de l'orientation d'aménagement relative au quartier de la Harengerie	105
VII.4.5 - Justification de l'orientation d'aménagement relative aux secteurs de préservation de la diversité commerciale.....	106
a) Secteur des places : Hôtel de Ville, Grand et Petit Martroy, Souvenir.....	108
b) Place Notre Dame.....	109
c) Secteur Gare – rue Thiers.....	110
d) Quais de L'Oise (Place du Pont, rue de l'Hôtel Dieu, place de la Piscine).....	111
e) Conclusion sur les orientations particulières.....	111

VI – CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

VI.1 LES CHOIX FONDAMENTAUX

Le plan local d'urbanisme (PLU) de Pontoise a été remis en réflexion suite à l'annulation du premier PLU, arrêté en janvier 2005 et approuvé en mars 2006. Cette élaboration d'un nouveau PLU ne s'est donc pas faite, à proprement parler et indépendamment des questions d'actualisation, par choix mais par obligation. De plus, le document d'urbanisme redevenu applicable après l'annulation était le Plan d'occupation des sols (POS) de mars 1993, obsolète à de nombreux points de vue. Il y avait urgence à recréer une nouvelle base à la fois réglementaire et de projet pour faire évoluer la ville.

Le premier PLU a néanmoins constitué une solide référence, un socle d'appui dans lequel le PLU actuel trouve ses fondements. Ceci étant, cette base a 5 ans et elle méritait d'être fortement actualisée du fait:

- 1) de l'évolution législative, en particulier les discussions intervenues dans le cadre du Grenelle de l'environnement, aboutissant à la promulgation des lois Grenelle 1 puis 2,
- 2) de l'évolution des normes supra-communales (SDRIF adopté par le Conseil Régional d'Ile de France, SCOT de la Communauté d'Agglomération arrêté en juin 2010 et prochainement approuvé, PLH approuvé, etc...),
- 3) des évolutions et mutations que la commune elle-même a subies en 5 ans (PLU 1 arrêté en janvier 2005).

Par ailleurs, au-delà de la nécessaire actualisation, la Municipalité a souhaité porter dans ce nouveau PLU de nouvelles orientations permettant de guider le développement de la ville:

- au travers de la commande d'une évaluation environnementale au sens de l'article R 123-2-1 du code de l'Urbanisme alors que la Commune de Pontoise n'est pas dans l'obligation, au titre du R 121-14 du code de l'urbanisme, d'intégrer cette étude dans son PLU.

En effet, la commune de Pontoise est connue pour les richesses de son patrimoine qu'il soit souterrain, bâti, urbain (trames de voies médiévales par exemple), archéologique mais aussi végétal et paysager : beauté des sites naturels et des points de vues.

L'évaluation environnementale, à laquelle la commune s'est volontairement soumise, a pour objectif de prendre en compte la richesse de cet environnement, **d'en prendre la véritable mesure**, pour mieux le protéger. Il s'agit en parallèle aussi de faire évoluer la ville et de conceptualiser son projet de développement urbain en toute connaissance. Il s'agira d'utiliser, à bon escient et en fonction de ce que permet l'environnement urbain (seuil d'acceptabilité), les notions de densité et d'intensification urbaine, qui sous-tendent les lois dites Grenelle 1 et 2 relatives à l'environnement.

- l'affirmation de la nécessité de préserver la diversité commerciale, notamment en centre-ville. Le centre-ville est l'identifiant de la ville et il est apparu essentiel de préserver ce qui constitue une autre facette de son identité (indépendamment de son identité patrimoniale), à savoir sa diversité commerciale. La notion de proximité entre commerces et usagers est également défendue, en tant que vecteur d'urbanité et de convivialité. Cette volonté politique est traduite dans le PLU sous forme d'une orientation particulière d'aménagement

VI.2 LA CONCERTATION

VI-2-1 Les enseignements de la concertation

La concertation a été menée, à différentes reprises au cours de la procédure, que ce soit avec les associations de quartier ou avec les habitants ainsi qu'avec des personnalités qualifiées¹, de même qu'avec nos différents partenaires publics, il en ressort les points saillants suivants :

- une forte préoccupation quant à la « ré-urbanisation » annoncée de certains secteurs de la ville, du fait de la résorption progressive des principales grandes friches de Pontoise (Bossut, Delarue, terrains RFF...) : crainte d'une trop forte densification de la commune et d'un morcellement parcellaire, inquiétudes exprimées quant aux impacts en terme de circulation, de bruit, d'adaptation des services à la population. Des inquiétudes se font jour quant à une possible « congestion » de la ville. Est-il nécessaire d'accroître aussi fortement la population ? Quelles mesures prend-on pour faire face à l'afflux des nouveaux habitants ? Quel devenir pour les différents autres secteurs (Harengerie, Lemercier, secteur de la délégation CCI,...),
- une conscience forte de l'identité historique de la ville et le souhait de voir préservée l'intégrité de Pontoise (centre ancien, quartier du Chou, quartier de l'Hermitage, ...) et de veiller à la protection du patrimoine bâti et naturel ainsi qu'à la mise en valeur du Label Ville d'art et d'histoire, le souhait de l'harmonisation des enseignes commerciales.
- un fort sentiment d'appartenance aux différents quartiers composant la ville et le souhait, là également, de voir préservé leur caractère, chacun avec ses spécificités (quartiers pavillonnaires, quartiers avec dominance du végétal, quartiers collectifs avec des atouts, par exemple, aux Larris, souci de préserver l'intégrité du Parc du même nom). L'idée exprimée est de cultiver les atouts mais aussi de rééquilibrer les fonctions lorsque des manques sont identifiés (comme par exemple en matière de desserte en transport en commun),
- une préoccupation forte quant à la question de la mobilité en ville : constat d'importantes difficultés de stationnement et de circulation à Pontoise et demande d'un encadrement par les pouvoirs publics, demande visant à l'amélioration et au développement des déplacements doux et des transports en commun, souci du désenclavement des quartiers, au travers des questions suivantes: comment sécuriser les piétons dans leurs déplacements quotidiens , face au constat d'un sentiment d'insécurité dans ce domaine ? comment favoriser l'accessibilité de tous aux services et aux commerces ? quelle doit être la place de la voiture en ville, jugée trop envahissante dans l'espace public, ce qui nuit à la fois à la qualité des déplacements mais aussi à l'image de la ville ? Comment mieux relier les quartiers entre eux ?
- Une demande visant au renforcement de la démarche environnementale au niveau communal (gestion des eaux, des déchets, du bruit, des inondations, de la consommation énergétique des bâtiments et des antennes paraboliques), un intérêt pour les énergies renouvelables mais aussi des interrogations : comment les dispositifs de type «panneaux solaires» notamment vont-ils trouver leur place dans des sites protégés ou sensibles au plan paysager ? Comment, autrement dit, réconcilier ces 2 objectifs: réduire notre empreinte énergétique tout en préservant notre patrimoine commun ?
- une conscience partagée que Pontoise est confrontée à une problématique de risques multiples : effondrements, éboulements, inondations notamment. Comment sont-ils gérés ? Peut-on améliorer les prises en charge des risques naturels ?

¹ Exemples : Office de tourisme communal, Société historique de Pontoise et des environs, Association La rue pour Tous, personnalités œuvrant pour la protection et la mise en valeur des jardins,...

- Une demande sectorielle faite par les représentants des quartiers pavillonnaires Sud de Pontoise pour harmoniser les règles du PLU avec les règles prévalant lors de la création de la Ville Nouvelle, pour permettre notamment de petites extensions du bâti existant.

VI-2-2 La réflexion des élus et leur vision de l'avenir du territoire

Le **débat entre les élus sur le PADD** a eu lieu lors du conseil municipal du 30 septembre 2010. Il fait ressortir les points saillants suivants :

- une question centrale : comment articuler tradition et modernité ? Comment faire évoluer la ville et construire un projet de développement urbain sans risquer de la dénaturer ?
- la question de la place de Pontoise dans l'agglomération cergy-pontaine et singulièrement le rôle que va jouer la ZAC Bossut au cœur de l'agglomération : la ZAC a-t-elle pour vocation de renforcer la centralité de l'agglomération, de par son positionnement, à la lisière de l'A 15, celle-là même de Cergy-Grand Centre ? Cette vocation, qui semble naturelle au plan géographique, doit-elle être confortée ? Si tel est le cas, le risque n'est-il pas que ce nouveau quartier se dilue dans un grand centre sans âme ? Doit-il au contraire se centrer ou se recentrer sur lui-même et se forger une identité de quartier « pontoiso-pontoisien » ? Comment doser et composer entre ces deux tendances ? Se faire absorber par l'agglomération ou défendre pied à pied son identité tenue de l'histoire ? De nombreux questionnements tournent autour de la problématique : comment va se bâtir l'identité de ce nouveau quartier ?
- les questions de politiques environnementales ont aussi été très présentes : quelles modalités pour promouvoir les énergies renouvelables ? Comment non seulement mieux trier et mieux collecter les déchets (alors que dans certains secteurs la topographie contre-indique une collecte modernisée) mais aussi comment les réduire en quantité ?
- comment diminuer l'influence de la voiture et ses impacts négatifs sur l'environnement : dégradation de la qualité des espaces publics en terme d'image et de convivialité, insécurité des piétons, nuisances (bruit, pollutions)...
- les questions relatives au logement et notamment au logement social : comment gère-t-on la mixité, comment répartit-on les logements sociaux sur le territoire ? Comment est-on compatible sur le plan pratique avec le PLH intercommunal ?

Différents points ont été soulevés par des conseillers municipaux lors d'une **réunion thématique consacrée au PLU du 4 novembre 2010** et notamment: devenir de la ZAC Bossut, de la friche Delarue, devenir du secteur RFF/SNCF, devenir de l'école et du collège du Parc aux Charettes, questions sur la concertation et l'enquête publique, demande d'amélioration des conditions de circulation automobile, de mise en valeur du label Ville d'Art et d'Histoire, devenir des berges de l'Oise (chemin de la Pelouse...), articulation entre le PLU et le règlement du PPR Inondations, demande visant à la protection de la diversité commerciale, rôle de la charte de développement durable de la CACP dans le PLU.

VI-2-3 L'évaluation de la concertation

Le PLU a fait l'objet de plusieurs niveaux de concertation :

- La concertation mise en œuvre selon la délibération du Conseil Municipal du 26 mars 2009 s'est déroulée en plusieurs phases:

- une série de réunions de concertation de juin à novembre 2009, avec les associations de quartier ainsi que des personnes qualifiées (Office de Tourisme, Société historique de Pontoise et des environs, la Rue Pour Tous...), laquelle a été interrompue de décembre 2009 à avril 2010 (pour cause de procédure de modification du POS en vigueur) puis a repris de mai 2010 jusqu'à fin novembre 2010. Une dernière réunion de concertation avec les associations de quartier, sur l'ensemble des documents du PLU, a eu lieu en novembre 2010 avant son arrêt ;

- 2 réunions publiques les 19 mai 2010 sur le diagnostic et le rapport de présentation et le 21 octobre 2010 sur le PADD, les orientations d'aménagement, le plan de zonage et le règlement ;

- une exposition du 1^{er} octobre au 13 nov. 2010, prolongée jusqu'au 1er décembre 2010 inclus. Cette exposition s'est accompagnée d'une mise à disposition d'un registre destiné à recueillir les observations du public, ainsi que d'une mise en ligne sur le site internet avec possibilité de déposer ses observations par mail sur une adresse mail dédiée (plu2@ville-pontoise.fr). Des campagnes d'information dans des journaux locaux ont eu lieu en novembre 2010.

- au titre de l'évaluation environnementale, qui a porté plusieurs types de concertation :

- un travail partenarial avec le service urbanisme (direction du développement et de la stratégie urbaine) de la ville ;

- un travail de définition des enjeux environnementaux au sens large du territoire avec les élus et certains services (Direction générale, services techniques et DDSU), qui a consisté en 2 réunions de travail thématiques et un bureau municipal de présentation ;

- une présentation aux habitants, le 19 mai 2010, du diagnostic environnemental et des enjeux principaux (qui a attiré plus d'une centaine de personnes). Les principaux questionnements des habitants ont porté sur :

- la desserte de plusieurs quartiers ;

- les eaux pluviales et les raccordements au système d'assainissement ;

- le stationnement notamment en centre-ville ;

- l'habitat insalubre sur certains secteurs précis.

La concertation a bien permis de partager avec les différents acteurs du territoire, les enjeux environnementaux, en réflexion préalable et au niveau de la traduction territoriale et réglementaire.

VI.3 EXPOSE DES MOTIFS ET DES CHOIX RETENUS POUR L'ETABLISSEMENT DU PADD

Les différents enjeux identifiés comme majeurs à Pontoise sont explicités dans le PADD et rappelés brièvement ici : préservation et mise en valeur de son patrimoine architectural et urbain et paysager, gestion des risques naturels, nécessaire renouvellement urbain induit par l'aménagement de plusieurs grandes friches urbaines, réponse aux besoins en logements dans le respect du PLH intercommunal, amélioration de la qualité des déplacements pour tous type d'usagers, amélioration des liaisons entre les quartiers, développement commercial (en misant sur la différenciation de l'offre tout en préservant la notion de commerces de proximité) et touristique, traitement qualitatif des espaces publics, recherche d'une meilleure cohésion sociale et territoriale, poursuite de la modernisation des équipements.

Ces thématiques sont directement issues des points saillants du diagnostic territorial et des thèmes de discussion relevés dans les différents débats. Elles reflètent les préoccupations et sujets sur lesquels il convient que la Municipalité se prononce en terme d'orientations.

Chacune de ses orientations est motivée ainsi qu'il suit :

VI.3.1 – 1ère orientation générale du PADD : promouvoir le développement urbain durable de Pontoise dans le respect de son identité tant historique que géographique.

Le thème de l'identité urbaine de Pontoise traverse l'ensemble des contributions et débats: il s'avère particulièrement fédérateur. C'est pourquoi l'une des premières orientations politiques fortes du PADD concerne cette dimension. Cependant, les modalités du développement urbain d'une ville disposant d'un tel « capital identitaire » peuvent prendre différentes formes:

- elles peuvent être d'inspiration « malthusienne », c'est-à-dire interdire à la ville toute expansion, jugée vecteur de dénaturation et protéger le patrimoine en interdisant toute évolution (en quelque sorte la ville-musée ou « muséifiée »),
- elles peuvent, à l'inverse, tourner le dos à cette identité, qui pourrait être vécue comme un poids pesant, et se détourner du patrimoine, en misant sur le « tout développement » et l'innovation, dans le sillage de la jeune agglomération de Cergy-Pontoise,
- elles peuvent revêtir une troisième voie, médiane, qui serait celle de **l'équilibre**, à trouver entre un parti d'aménagement très protectionniste et un modèle de développement très innovant (ne puisant pas prioritairement son énergie dans ses racines).

C'est cette **troisième voie, celle de la mise en équilibre des paramètres**, qui a été retenue. Pontoise s'analyse comme le cœur historique de l'agglomération de Cergy-Pontoise mais dans le même temps comme la capitale du Vexin Français, visant l'équilibre entre l'urbain et le rural. Du fait de son ancrage historique, elle fonde indéniablement l'identité de Cergy-Pontoise. La spécificité du territoire pontoisien est reconnue et il s'agit, pour la Municipalité, d'une caractéristique à défendre. La traduction de cet état de fait est que Pontoise est la seule commune du département du Val d'Oise à ce jour (en 2010) à être labellisée Ville d'Art et d'Histoire, ce qu'elle souhaite voir reconnu et affiché avec fierté.

Cette option de développement médiane explique que la préservation et l'amélioration du cadre de vie des habitants, dans le respect de l'identité de Pontoise et dans le cadre d'une démarche environnementale, soient identifiés comme une priorité de la municipalité.

Les axes de travail énoncés dans le PADD découlent directement de cette option. Ces axes sont tous traversés par la problématique environnementale.

Ces protections sont néanmoins conçues comme permettant les évolutions mais des évolutions maîtrisées : il s'agit d'une protection qui vise à la redynamisation et à la revitalisation économique, touristique mais aussi des dynamiques résidentielles plutôt qu'à la conservation en l'état.

Cette première orientation est à connecter directement avec la seconde, avec laquelle elle est très étroitement imbriquée.

VI.3.2 – 2ème orientation générale du PADD : un énorme potentiel de développement urbain articulé autour de grandes réserves foncières. L'enjeu majeur est de réussir l'intégration urbaine et sociale de ces « greffons » dans le cadre d'une démarche environnementale et dans le respect du PLH.

Cette seconde option est complémentaire de la première. Les impératifs de protection du patrimoine peuvent ainsi, dans un même élan, se conjuguer avec les possibilités offertes par des gisements fonciers importants, localisés sur quelques secteurs géographiques bien délimités à Pontoise. La maîtrise des modalités de développement devient, dès lors, un des enjeux de la politique urbaine communale.

21 hectares de terrain sont mutables et les projets arrivent à maturité dans la même temporalité. Ils sont remarquablement bien situés au regard des réseaux de transport en commun, ce qui favorisera leur desserte et les inscrira naturellement dans une démarche de développement durable.

Leur ouverture à l'urbanisation constitue par ailleurs un puissant levier de renouvellement de la ville sur elle-même, ce qui répond parfaitement à l'objectif de lutte contre l'étalement urbain.

Ces quartiers font l'objet de zonages permettant leur urbanisation :

- UB pour la ZAC Bossut, à l'articulation entre 2 centres urbains (celui de Pontoise et celui de Cergy), où il n'y a pas de COS mais où les hauteurs de bâti sont conçues pour régner de manière harmonieuse avec celles des quartiers avoisinants (de 12 à 21 m). Le règlement de cette zone est proche du type de règlement que l'on trouve en zone urbaine dense, comme en centre-ville. Il favorise la diversité et la mixité et correspond à la volonté de créer un quartier central vivant.
- UC pour le secteur Delarue (COS de 1,2) en prolongement du secteur UC qui réglemente la résidence des Rives de l'Oise. Il s'agit d'un secteur péricentral à arrimer au centre-ville, à proximité de la gare, des quais de l'Oise et de l'Office de Tourisme Intercommunal.
- UA pour le secteur dit « RFF/SNCF » à immédiate proximité de la gare, secteur par nature destiné à une urbanisation plus dense, du fait de la fonction de centralité de la gare.

Aussi Pontoise dispose d'un bon potentiel de développement et de marges de manœuvre confortables pour engager un effort de production de logements soutenu, ciblé sur de larges secteurs d'un seul tenant.

L'objectif principal du PLH² est de développer la construction neuve afin de répondre aux enjeux démographiques de l'agglomération (ne pas perdre de population).

En effet, à l'échelle de l'agglomération, le « point mort³» ressort à 867 logements neufs /an, et le *scenario* retenu dans le PLH induit un objectif annuel de 1 300 logements /an (7 800 sur la période du PLH 2009-2014), permettant d'être au-dessus du point mort et ainsi de maintenir la population actuelle et même d'envisager une évolution positive de celle-ci.

Cet objectif a également été décliné par commune. Ainsi, depuis 1999, le niveau du point mort se maintient autour de 100 logements par an à Pontoise. Pontoise a, dans le PLH, un objectif de création de 260 logements neufs / an, soit, sur la période du PLH, un volant théorique de + 1 560 logements créés en 6 ans.

Les secteurs d'urbanisation permettront de répondre aux besoins en logements, conformément aux objectifs fixés par le PLH intercommunal 2009-2014 .

Néanmoins, d'ici fin 2014, compte tenu de phénomène d'ajustement et des effets liés à la crise immobilière, il est possible que les objectifs du PLH ne soient pas atteints *stricto sensu* et qu'un décalage s'opère dans le temps sur une période s'étalant entre 2011 et 2020.

Pontoise posséderait une marge de manœuvre suffisante, de l'ordre de 3 500 logements, en comptant, en plus des grosses opérations de reconquête des friches urbaines, les créations de logements dans les secteurs diffus (projets individuels, friches Harengerie et Lemercier...), pour rattraper le retard éventuel pris dans le cadre d'un nouveau PLH qui s'appliquerait à compter de 2015.

Ces objectifs de création d'une offre nouvelle de logement permettrait aux populations actuelles d'évoluer et de rester à Pontoise en trouvant une offre plus large, et d'accueillir de nouvelles populations.

Outre le fait qu'elle respecte le PLH, l'urbanisation de ces territoires se fera sous réserve de respecter plusieurs conditions :

- concevoir les opérations d'aménagement dans le cadre d'une démarche durable, en tenant compte des enseignements de l'évaluation environnementale,
- relier et arrimer efficacement ces nouveaux pôles au reste de la ville dans une relation de proximité (liaisons physiques, commerces, services...)

Du reste, afin de mieux contrôler les modalités de développement de ces quartiers, chacun d'eux fait l'objet d'une orientation particulière de secteur destinée à encadrer les futurs projets urbains. Il s'agit de réussir leur intégration tant urbaine et environnementale, que sociale, et d'accompagner la hausse de population progressive, corollaire de ces projets urbains d'envergure.

2 Outre proposer une offre nouvelle de logements, le PLH vise également à préserver l'attractivité du parc de logements qui est vieillissant et à offrir, à l'échelle de l'agglomération, une diversité de logements permettant notamment d'accueillir les populations les plus fragiles.

3 Le point mort mesure le niveau de production nécessaire à la réponse aux besoins endogènes, c'est-à-dire le seuil de production requis pour maintenir l'équilibre démographique, afin de compenser les effets liés au desserrement des ménages, à la vacance de logement et à la variation des résidences secondaires.

VI.3.3 – 3ème orientation générale du PADD : poursuivre l'effort de réduction des fractures territoriales, dans l'objectif d'une meilleure cohésion sociale

Ce choix résulte d'un constat simple, à savoir que Pontoise est très marquée par des fractures territoriales (naturelles ou anthropiques). Elles constituent des obstacles à certains types de liaisons et sont sources d'enclavement urbain pour certains quartiers ou certaines zones. Or, il est admis qu'il existe une corrélation forte entre le phénomène d'enclavement et d'isolement des quartiers, avec les difficultés économiques et sociales des populations résidentes.

C'est pourquoi, il est apparu indispensable d'atténuer, autant que faire se peut, les ruptures en cause, en combinant des actions de désenclavement physique des quartiers avec des dispositifs sociaux de type « politique de la ville ».

Ainsi l'action locale se décline-t-elle de la manière suivante :

- renforcement de l'accompagnement social des publics en difficulté,
- renforcement des liaisons inter-quartiers (amélioration des circulations piétonnes et cyclables, amélioration des dessertes en transport en commun, requalification de certains grands axes routiers), mais aussi rendre la ville plus accessible,
- développement des politiques de revitalisation commerciale des quartiers (Louvrais, Hauts de Marcouville, ...),
- mise en réseau des acteurs locaux pour une plus grande transversalité / efficacité de l'action publique,
- poursuite de la veille spécifique concernant les populations les plus fragiles en attendant que se concrétise leur intégration normalisée dans le tissu urbain (Niglo, quartier d'Emmaüs),
- poursuite de la dynamique d'équipements dans tous les quartiers.

Les choix urbains se sont donc orientés vers un *scenario* visant à maintenir l'équilibre entre tissus denses et tissus lâches, en permettant surtout de les relier entre eux.

Le parti d'aménagement retenu consiste à renforcer l'armature urbaine et les liaisons inter quartiers, l'idée étant que plus la ville est structurée, plus elle est vivante, attractive et solidaire.

VI.3.4 – 4ème orientation générale du PADD : moderniser l'habitat en l'adaptant aux normes de confort, améliorer la qualité de vie des habitants, facteur d'attractivité

La problématique de l'habitat est forte à Pontoise. Elle s'articule notamment autour de 4 principaux axes :

- le logement social : quantité et qualité,
- la production de logements neufs, sur une longue période,
- la décence des conditions d'habitat dans une ville dont le centre est historique et dont le parc de logements est par définition très ancien,
- la fluidité des parcours résidentiels (quelle offre pour quelle population).

Logement social : travailler sur le parc existant

Fort de sa part importante de logements sociaux (soit approximativement 36%, au 1er janvier 2010), la commune de Pontoise s'inscrit quantitativement bien au-delà des objectifs fixés par le

législateur dans le cadre de la loi SRU⁴.

Dans le domaine des logements sociaux, elle s'inscrit strictement dans les objectifs du Plan Local de l'Habitat (PLH) de Cergy-Pontoise, approuvé par le conseil communautaire du 10 février 2009.

Comme indiqué plus haut, les objectifs de production de logements du PLH sur Pontoise sont de 260 logements pour la période 2009-2014 (20% de la construction neuve de l'agglomération) dont 65 logements sociaux *stricto sensu*. Il s'agira pour la grande majorité de construire des logements neufs et, pour partie, de la remise sur le marché de logements vacants, après réhabilitation.

Priorité à la décence des conditions d'habitat dans les logements existants

Le choix de la Municipalité n'est pas de créer de nouveaux logements sociaux au-delà de la limite fixée par le PLH mais de se consacrer et de concentrer l'effort sur l'amélioration des logements existants dont beaucoup sont des « logements sociaux de fait », c'est-à-dire accueillant des populations défavorisées et fragiles, captives, contraintes d'accepter des loyers élevés, sans pouvoir accéder à l'aide sociale. Ces logements sont généralement de qualité médiocre, voire insalubres et au pire dangereux, nécessitant parfois des relogements d'urgence.

C'est pourquoi la Municipalité a mis en œuvre une OPAH⁵ dans le centre ancien. L'objectif affiché dans le PADD est de poursuivre cet effort tendant à améliorer la qualité des logements déjà existants (lutte contre l'habitat indigne, accompagnement des copropriétés fragiles).

Production neuve : au soutien de la dynamique démographique globale, en réponse aux besoins locaux

Concernant la production neuve, l'ouverture à l'urbanisation des friches offrira des opportunités permettant aux Pontoisiens de tous horizons, (et en particulier jeunes actifs, seniors, personnes âgées dépendantes etc.) d'effectuer leur parcours résidentiel au sein de la commune. Pontoise participera ainsi à l'effort de construction à l'échelle de l'agglomération permettant de stabiliser la population et de l'augmenter légèrement, tout en répondant à ses propres besoins (cf les développements sur cette thématique dans l'explication des choix retenus pour la 2ème orientation).

Fluidité des parcours résidentiels : offrir le choix aux Pontoisiens

Il s'agit de permettre aux Pontoisiens de trouver des logements correspondant à leurs besoins, de favoriser leur parcours résidentiel au sein de la commune en offrant des produits logements diversifiés permettant à tous de s'installer, d'évoluer et de rester à Pontoise (familles, jeunes adultes, seniors ...).

4 La loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 fixe un seuil de 20% de logements sociaux.

5 OPAH : Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat

VI.3.5 – 5ème orientation générale du PADD : la préservation et la mise en valeur de l'environnement comme fil conducteur dès la conception des projets urbains et tout au long de leur réalisation

Le choix d'intégrer dans le PLU une dimension résolument environnementale est pleinement assumé, puisque la Commune de Pontoise ne remplissait pas les critères obligeant à la réalisation d'une évaluation environnementale. Étude qu'elle a néanmoins commanditée et intégrée dans le PLU au sens de l'article R 123-2-1 du code de l'Urbanisme.

Ainsi, la volonté est que l'ensemble des projets urbains soit conçu en prenant en considération la protection de l'environnement, que cela passe par l'amélioration des performances énergétiques, la prise en compte de la forte présence végétale et de la biodiversité, la prise en compte des risques dans l'urbanisation, le traitement innovant des eaux pluviales ou de l'éclairage public (basse consommation), le traitement également innovant des déchets...

Ainsi le quartier de la ZAC Bossut bénéficiera d'une éco-conception. Il est labellisé « Nouveau Quartier Urbain » par la Région Ile de France, ce qui nécessitera de réaliser au-moins 1 425 logements subventionnés avant la fin 2013 (dans le cadre des 1ères tranches). Il s'agira ici de réaliser un quartier durable.

Le quartier Delarue devra, quant à lui, s'intégrer dans un environnement naturel remarquable (forte présence du végétal, présence de l'Oise et de la Viosne) et répondre, tout comme Bossut, aux normes en vigueur aux plans thermique et énergétique (la Réglementation Thermique dite « RT 2012 » à ce jour).

Concernant le quartier « RFF/SNCF », qui devra respecter ces mêmes normes thermiques, situé en plein cœur de ville ancien, il devra composer avec un environnement urbain dense et riche en patrimoine et réussir son intégration par une connexion intelligente et toute en finesse avec le tissu urbain dans lequel il s'inscrit.

VI.4 JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS THEMATIQUES DU PADD

Les orientations thématiques synthétisent les thèmes qui traversent les orientations générales.

VI.4.1 – 1^{ère} orientation thématique : histoire et patrimoine => développer sans dénaturer.

Il s'agit là de la déclinaison du principe d'équilibre et de maîtrise, concepts clés pour la conduite de la politique urbaine de Pontoise. Le choix a été fait de concilier la nécessaire préservation du patrimoine, support de l'image de marque de Pontoise, tout en permettant le développement de la ville (concept d'intensification urbaine, d'intensification des usages, autrement dit de l'urbanité et de la convivialité).

VI.4.2 – 2^{ème} orientation thématique : nature => concilier contraintes et atouts des sites naturels

Pontoise est caractérisée par une double facette : sites naturels nombreux, façonnés par la rivière et les caractéristiques géomorphologiques (éperon rocheux, carrières de calcaire), ce qui lui donne son intérêt paysager mais à la fois omniprésence des risques naturels (inondations, effondrements, éboulements) qu'il convient de maîtriser. Le parti pris est de valoriser la première facette tout en encadrant et en sécurisant la seconde.

La morphologie urbaine des quartiers est héritée de la géographie et de l'histoire, comme en témoignent certaines trames parcellaires originelles et dont les traces persistent à travers les âges (cf le cadastre napoléonien). C'est ainsi qu'il est apparu évident -car parfaitement justifiable- de préserver la morphologie urbaine de ces quartiers, (ce qui constitue en quelque sorte leur «signature») en maintenant les surfaces minimales de parcelles dans quelques zones pavillonnaires classées en UGa et UHa, dans des zones très restreintes (Chou, Hermitage principalement ...).

VI.4.3 – 3^{ème} orientation thématique : économie =>consolider, diversifier

L'accent est mis sur le développement commercial et touristique de la ville. L'installation des commerces de proximité est encouragée, celle des activités tertiaires est mal accueillie car jugée destructrice des liens de convivialité et de proximité qui font le charme des centres anciens.

VI.4.4 – 4^{ème} orientation thématique : habiter => réhabiliter le parc existant, ancrer les populations, décence des conditions d'habiter

Le parti pris est double : accompagner la réhabilitation du bâti existant en l'adaptant aux normes actuelles et favoriser le parcours résidentiel au sein de la commune en offrant de nouveaux logements diversifiés.

VI.4.5 – 5^{ème} orientation thématique Se déplacer => réguler les flux et le stationnement, privilégier les modes doux

Il s'agit de concilier les impératifs de mobilité de la population en régulant la pression de la circulation automobile et celle du stationnement. Les modes doux doivent être développés, l'intermodalité favorisée. Cependant, Pontoise reste une ville de la 3^{ème} couronne parisienne où l'influence de la voiture reste très présente. Des solutions innovantes peuvent être étudiées mais doivent être financées (réflexions sur la création d'une navette en centre ville, Contrat de Pôle en vue de réaliser le prolongement de la rue du Vert Buisson pour désenclaver la gare routière Nord et le secteur très congestionné « place Charles de Gaulle - rue Séré Depoin »).

CONCLUSION

L'article L 121-1 dispose que « *les plans locaux d'urbanisme (...) déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :*

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».

Les justifications des choix retenus pour établir le PADD répondent à ces exigences.

VII – CHOIX DE DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

VII.1 LES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES DU PLU

Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme de Pontoise ont été élaborées pour répondre aux objectifs d'urbanisme que la ville s'est fixée dans son projet urbain tel qu'il est présenté dans le document intitulé « Projet d'Aménagement et de Développement Durable ».

Les choix réglementaires retenus dans le PLU doivent répondre à plusieurs enjeux :

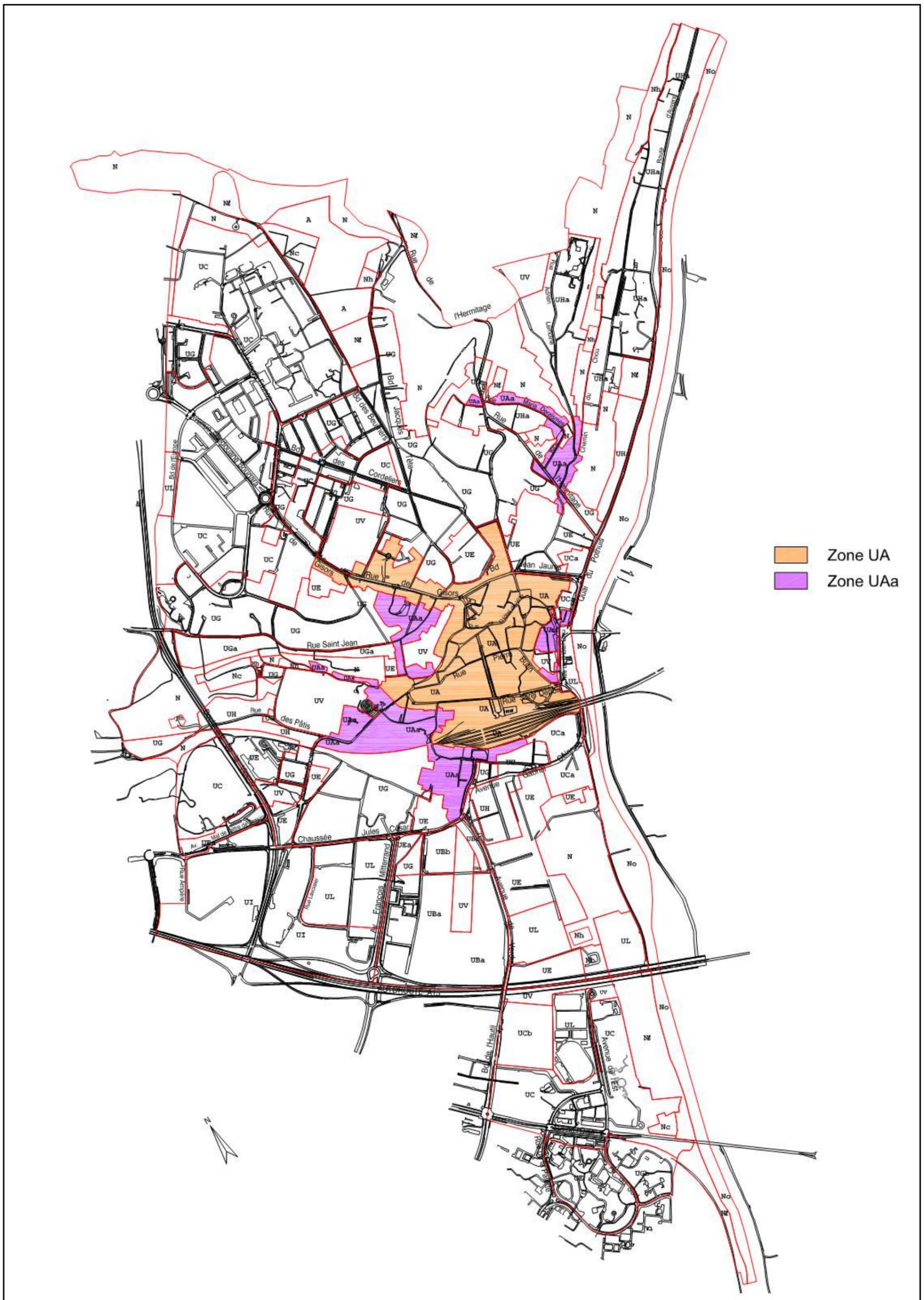
- la préservation et la mise en valeur du patrimoine architectural et urbain,
- la protection des paysages et la gestion des risques naturels,
- le nécessaire renouvellement urbain et l'augmentation de l'offre de logements,
- l'amélioration de la qualité des déplacements et des liaisons entre les quartiers,
- le développement commercial,
- le traitement qualitatif des espaces publics,
- la recherche d'une meilleure cohésion sociale et territoriale,
- la poursuite de la modernisation des équipements.

VII.1.1 – Les modifications principales apportées aux documents graphiques

Les dispositions réglementaires du PLU, qui se situent dans le règlement écrit et les documents graphiques répondent, dans leur organisation et leur contenu, aux exigences du code de l'Urbanisme tel qu'il a été remanié par la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains, dite loi SRU ainsi que les trois décrets d'application du 27 mars 2001 qui ont considérablement modifié le droit de l'urbanisme. La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 a également remanié de manière assez significative la loi du 13 décembre 2000.

Pour répondre à ces exigences réglementaires et pour tendre vers le projet urbain souhaité par la ville, le plan de zonage du POS approuvé en 1993 et modifié en mai 2010 a dû subir quelques modifications. Il comprend désormais 11 zones dont 9 zones urbaines (UA-UB-UC-UE-UG-UH-UI-UL-UV), 1 zone agricole (A) et 1 zone naturelle (N), chacune de ces zones pouvant comporter un ou plusieurs secteurs.

VII.1.2 - La zone multifonctionnelle (habitat, activités,...): UA



La zone UA concerne le centre et le péricentre du territoire de Pontoise. Elle comprend un secteur UAa qui correspond à des quartiers typiques tels que le quartier de l'Hermitage ou le quartier Notre Dame. Ces derniers méritent une réglementation particulière et notamment pour ce qui est des règles de hauteur.

L'espace ferroviaire (voies ferrées et ses abords) est classé en zone UA conformément à la législation. Ce classement permet de valoriser un secteur central sous-utilisé et très peu bâti. La valorisation de ce secteur, à proximité immédiate de la gare, s'inscrit pleinement dans une logique d'intensification urbaine. Ce futur quartier devra être intégré dans le périmètre du centre-ville et lui redonner un certain dynamisme. Rappelons que ce quartier fait l'objet d'une orientation particulière d'aménagement.

L'ancien secteur UEd créé spécifiquement pour permettre la construction du palais de justice, aujourd'hui en service, est désormais intégré à la zone UA du PLU confirmant ainsi sa position et son rôle dans la zone centrale. Le périmètre de la ZAC de la Harengerie créée le 03/07/90 n'est plus matérialisé sur le plan de zonage puisque cette ZAC a été supprimée. Les terrains concernés ont été réintégrés en zone UA du PLU. Une partie de ces terrains fait l'objet d'une orientation particulière d'aménagement annexée au dossier de PLU.

Le secteur UAc du POS n'apparaît plus sur le plan de zonage du PLU. Il correspondait aux terrains présentant des risques d'effondrement liés à la présence de carrières souterraines. Ces zones à risques sont désormais localisées sur le plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements de terrains liés aux excavations souterraines aux caves et aux falaises approuvé par l'arrêté préfectoral du 9 novembre 2001. Ce PPR est joint en annexe du PLU.

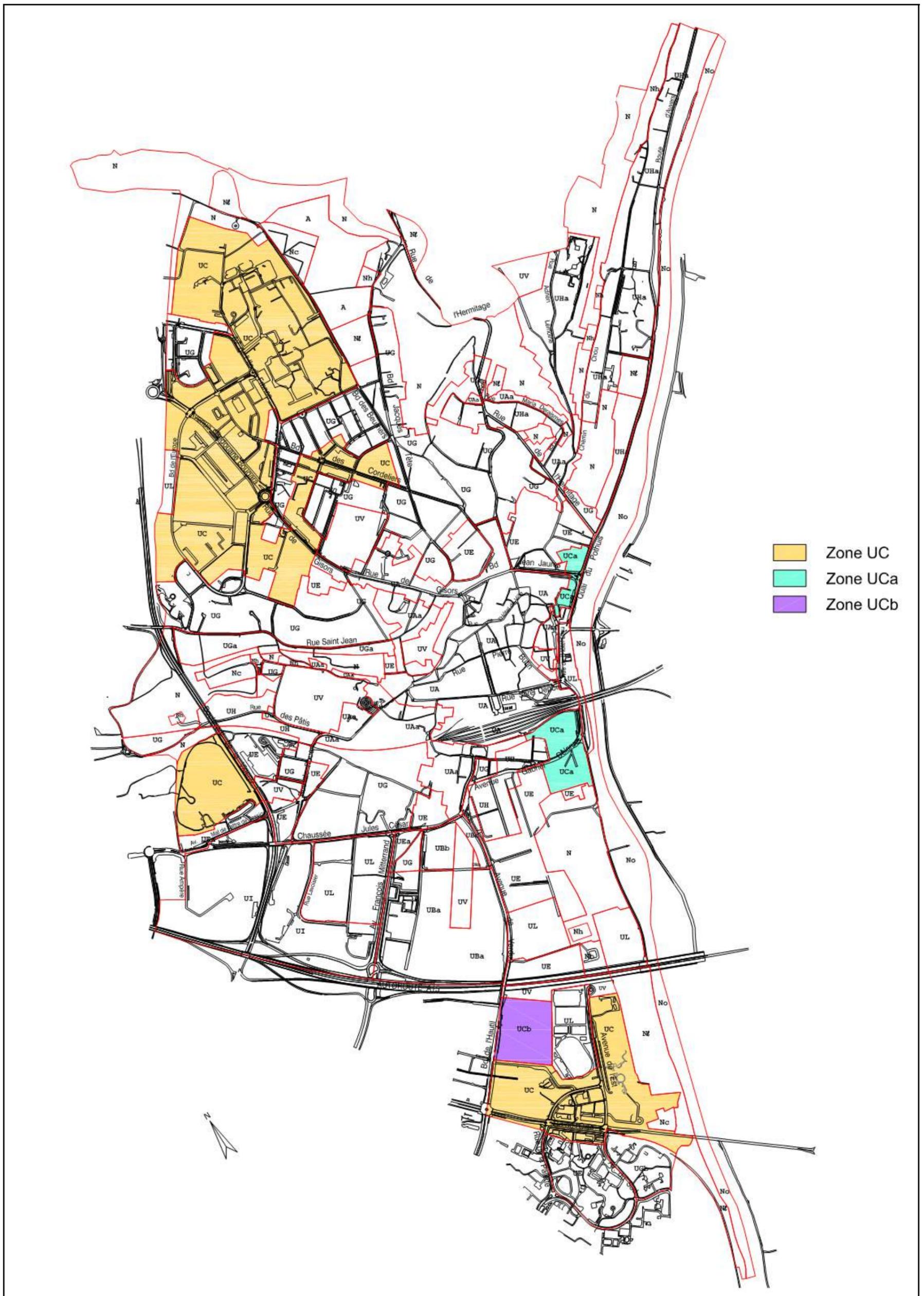
La zone UB est une nouvelle zone du PLU. Elle est délimitée par la Chaussée Jules César au nord, l'avenue de Verdun à l'est, l'autoroute A15 au sud et l'avenue François Mitterrand à l'ouest. Cette large emprise intègre notamment l'ancienne caserne Bossut, le stade municipal et les terrains du tennis club, l'Université Saint Martin et le Foyer des migrants.

Sur le quartier Bossut, il est envisagé la création d'un nouveau quartier de vie comprenant l'ensemble des fonctions d'un territoire urbain : des fonctions à la fois résidentielles et économiques, des équipements de quartier (notamment scolaire et crèche) ou à vocation plus structurante. La reconversion du quartier Bossut, correspondant à tout ou partie de la zone UB, fait l'objet d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté multi-sites, créée à l'initiative de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise, qui y détient la majorité du foncier. La partie mutable de cette ZAC fait l'objet d'une orientation particulière d'aménagement. Il convient de préciser ici que la création de la zone UB est liée à la mutation de l'ancienne caserne Bossut, site militaire désaffecté depuis 1998. Des études de reconversion ont été menées depuis plusieurs années sur le site de cette caserne et c'est l'arrivée du pôle judiciaire de la gendarmerie sur le secteur du quartier Lange qui a permis d'accélérer cette dynamique de mutation (360 logements de gendarmes doivent être créés pour loger le personnel technique hautement qualifié qui sera en fonction dans le futur pôle judiciaire de la gendarmerie).

C'est au total au minimum 2 600 logements qui seront progressivement créés dans le cadre de cette opération réalisée en plusieurs tranches et étalée sur une dizaine, voire une quinzaine d'années. Ce nouveau quartier sera conçu sous forme d'éco-quartier (modes constructifs spécifiques, sachant que les bâtiments seront à basse consommation d'énergie (BBC), attention portée aux eaux pluviales et usées, système de chauffage innovant etc.) avec notamment de nombreuses circulations douces et la mise en service d'un Transport en Commun en Site Propre, actuellement à l'étude.

Cette mutation urbaine s'accompagne également du déplacement du stade municipal à proximité du Hall Saint-Martin (zone UL) ainsi que du déplacement des terrains de tennis, à l'est de l'hôpital et au Nord de la commune (Zone N). La ZAC Bossut disposera également d'un groupe scolaire qui aura pour fonction d'assurer les besoins propres de ce nouveau quartier mais qui accueillera, à titre transitoire, les élèves de l'école Jules Verne (rue Pierre de Coubertin). Cette école connaît en effet d'importants problèmes structurels et devra faire l'objet d'une démolition totale.

b) La zone UC



Il s'agit d'une zone regroupant les principaux quartiers d'habitat collectif du territoire communal à savoir les quartiers des Cordeliers, des Louvrais, des Hauts de Marcouville, des Larris, des Maradas.

Cette zone a été étendue par rapport au POS pour y intégrer deux secteurs de mutation : le quartier Lange, lieu d'accueil du futur pôle scientifique de la gendarmerie nationale (secteur UCb) et les terrains en friche, situés avenue du Général Gabriel Delarue (secteur UCa). Il convient de préciser que l'aménagement des terrains sis avenue du Général Gabriel Delarue fait l'objet d'une orientation particulière d'aménagement au présent PLU.

c) La zone UE



Cette zone, correspondant aux secteurs d'habitat mixte, a été maintenue. Les secteurs UEb (caserne Bossut), UEc et UEd ont été supprimés, ne reste que le secteur UEa.

Le premier secteur UEa (ancien secteur UEc du POS) est situé sur la frange du quartier de Marcouville. Ce secteur marque l'entrée du quartier de Marcouville. Les règles d'urbanisme applicables doivent permettre une meilleure visibilité du quartier et favoriser son désenclavement. La frange de Marcouville sera traitée principalement par des espaces publics (stationnement et espaces verts) de qualité et des activités commerciales ayant vocation à dynamiser le quartier.

Un autre secteur UEa figure au plan de zonage, il est situé à proximité de la zone UL et la zone UB. Ce secteur, à l'angle du boulevard François Mitterrand et de la Chaussée Jules César, situé dans la ZAC Bossut, fait le lien urbain entre les futurs immeubles de la ZAC Bossut et le quartier pavillonnaire qui lui fait face, donnant sur la Chaussée Jules César.

La suppression des deux autres secteurs UEb et UEd est liée à une simplification du zonage. La zone UEb correspondait à l'ancien site de la caserne Bossut; il est aujourd'hui intégré dans la zone UB. La zone UEd correspondait aux terrains présentant des risques d'effondrement liés à la présence de carrières souterraines. Comme pour l'ensemble des terrains du territoire communal présentant ces contraintes, ils sont désormais repérés sur le plan spécifique (PPRMT) annexé au PLU, ce secteur n'a donc plus lieu d'être.

Le PLU inclut deux zones à vocation pavillonnaire. Le maintien de ces deux zones est justifié par leur différence de topographie, de morphologie et de densité. Il traduit la volonté municipale de garantir la pérennité des ambiances (végétale, caractère paysager marqué) et les caractéristiques de l'urbanisation traditionnelle de ces quartiers.

La zone UG comprend deux secteurs UGa et UGb, la zone UH comprend un secteur UHa.

La zone UG est principalement située au Nord, au Sud et à l'Ouest de la zone centrale (quartiers des Cordeliers, Saint Jean, Noyers, Saint Martin ...) et au sud du boulevard de l'Oise (lotissement des Bocages). Cette zone pavillonnaire est une zone de transition urbaine entre le centre historique très dense et les quartiers périphériques d'habitat collectif plus récents.

Deux secteurs classés ND au POS, rue Eric de Martimprey, sont désormais classés en zone UG.

La situation de ces deux secteurs au cœur d'une zone d'habitat pavillonnaire justifie leur ouverture à une urbanisation modérée. Cette modification participe à la valorisation foncière et paysagère du secteur. La mutation de ces secteurs devra être d'ampleur raisonnée étant donné sa qualité paysagère et son environnement urbain. Il conviendra de veiller à ne pas « dénaturer » ce site mais bien de tirer parti de cette « nature », qui tient lieu de « poumon vert » du quartier.

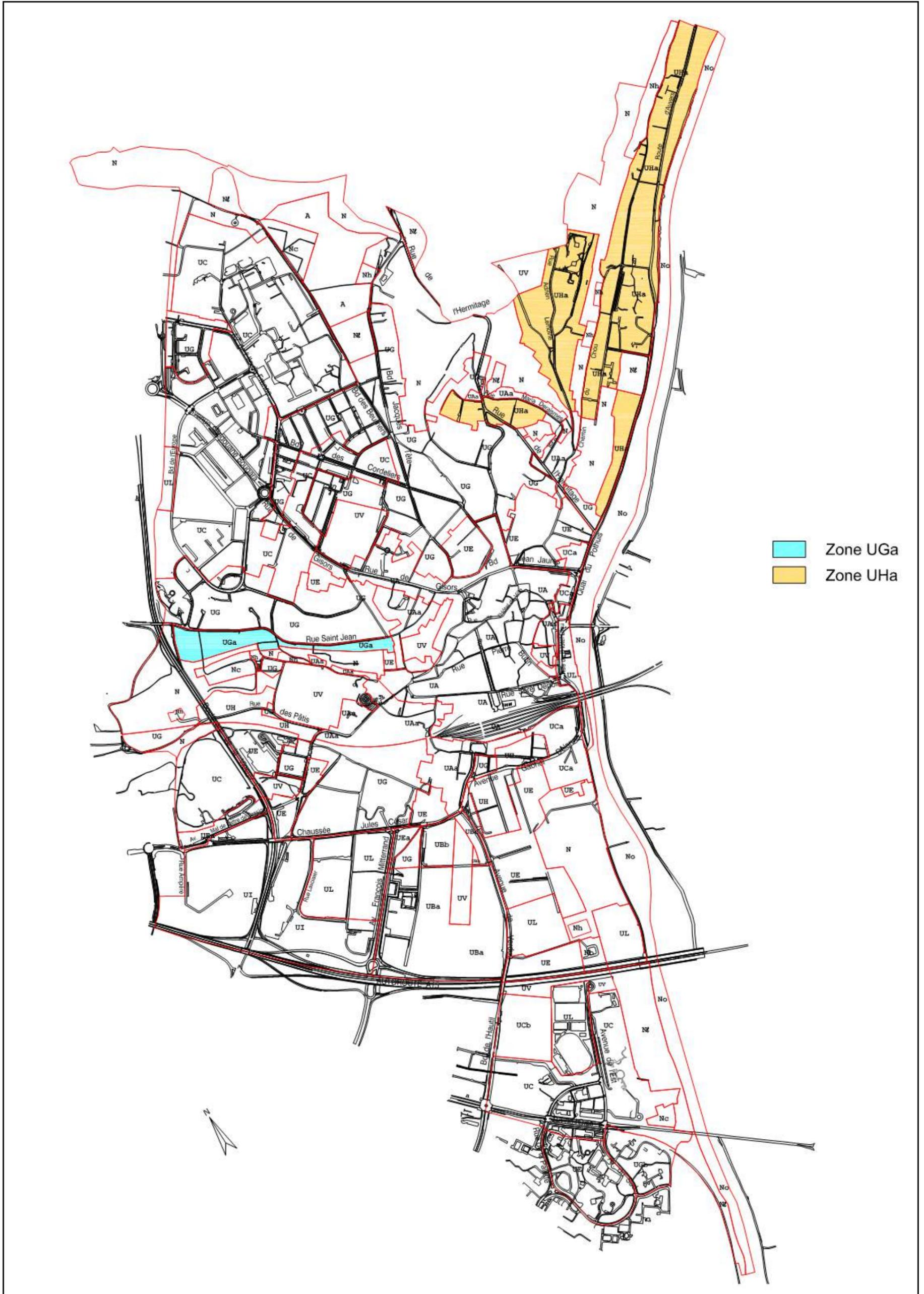
Il est à préciser que certains éléments de ces deux secteurs figurent au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.

La zone UG témoigne donc de l'évolution de l'histoire urbaine de la ville de Pontoise. L'urbanisation débute au IX^{ème} siècle en s'organisant autour du marché et des églises. Au XII^{ème} siècle, Pontoise est ceinturée de remparts puis c'est l'ouverture vers les zones périphériques jusqu'à la naissance des quartiers d'habitat collectif dans les années 1950.

Le secteur UGb est situé à l'extrémité sud de la commune en bordure du boulevard de l'Oise. Ce secteur accueille une partie du lotissement « Les Bocages », l'autre partie s'étendant sur la commune de Cergy. Ce lotissement est intégré au périmètre de la ZAC Cergy-Préfecture et était couvert par un Plan d'Aménagement de Zone (P.A.Z) sous le POS. Avec le PLU, le PAZ disparaît et les règles d'urbanisme de droit commun s'appliquent.

Cependant pour maintenir la cohérence de la forme urbaine de ce lotissement tant sur la commune de Pontoise que sur la commune de Cergy, il apparaît nécessaire de créer un secteur particulier à la zone UG. Le secteur UGb disposera d'une réglementation particulière à l'article 9 (emprise au sol) et l'article 14 (Coefficient d'Occupation des Sols). Dans ce secteur, les règles d'urbanisme sont proches de celles en vigueur sur la commune de Cergy. L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 % de la superficie des terrains et ne seront pas limitées par un COS. Ces deux règles harmoniseront le droit à construire sur l'ensemble du lotissement qui porte à la fois sur la commune de Pontoise (Bocages Marines et Oranges) et sur la commune de Cergy (Bocages Verts, Bruns, Pourpres et Mauves).

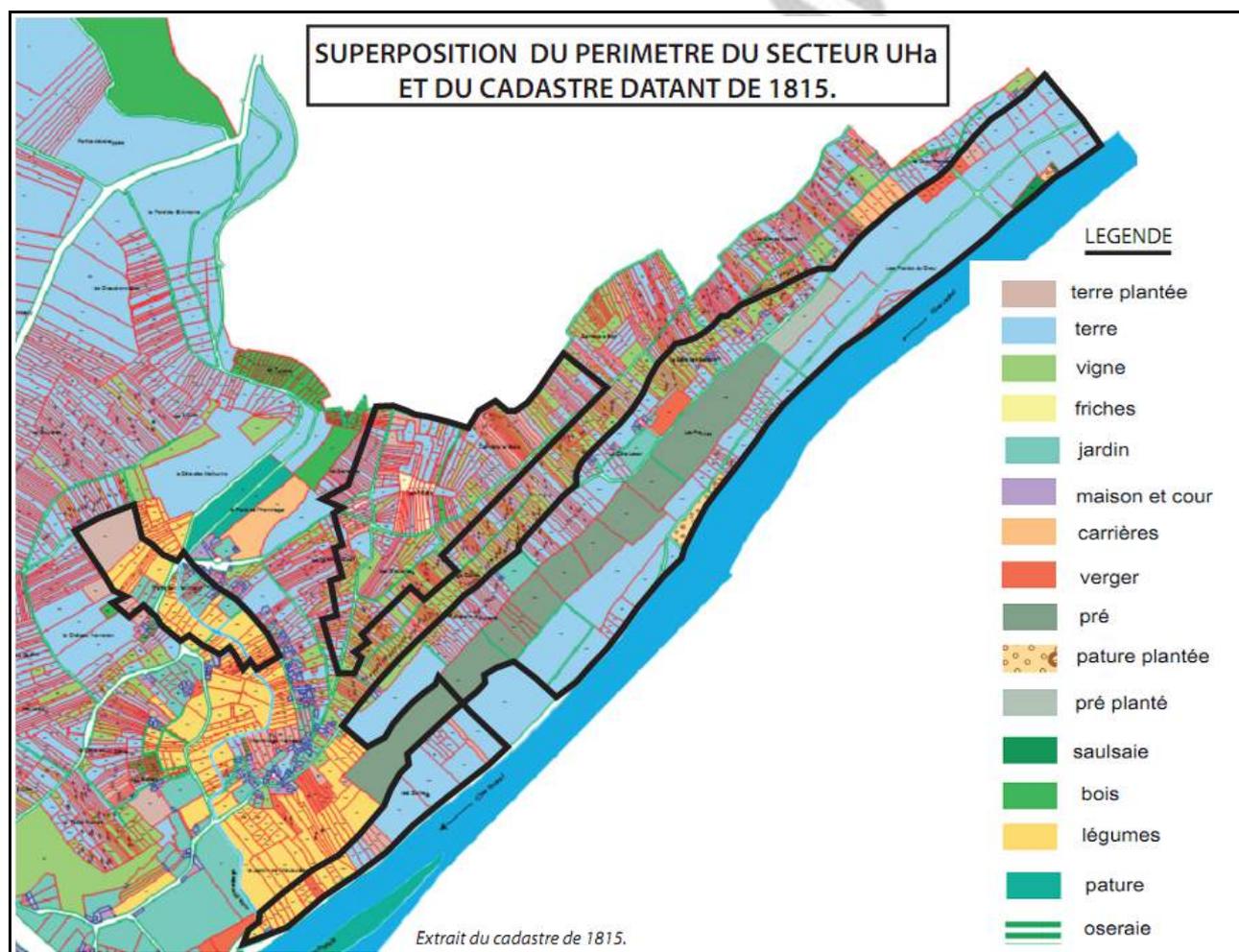
La zone UH est, quant à elle, située à l'extrémité nord-est de la commune, et concerne notamment les quartiers du Chou et de l'Hermitage. La zone UH est également présente à proximité de la zone centrale UA, au sud de la voie ferrée, il s'agit ici du quartier des Pâtis et de Canrobert.



Les zones UG et UH comportent chacune un secteur aux caractéristiques urbaines différentes, il s'agit des secteurs UGa et UHa.

Pour chacun des secteurs UGa et UHa et en application de l'article L.123-1 12° du Code de l'Urbanisme, le PLU fixe une superficie minimale pour les terrains issus d'une division foncière. Ainsi, un terrain ayant fait l'objet d'une division doit, pour être constructible, avoir une superficie minimale de 400 m² en zone UGa et de 600 m² en zone UHa. Par dérogation à l'article R.123-10-1 du code de l'Urbanisme, la règle de superficie minimale s'applique également aux lots issus des divisions foncières opérées par le lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division. Cette règle se justifie par la nécessité de préserver dans ces deux secteurs UGa et UHa, l'urbanisation traditionnelle et d'éviter toute rupture brutale entre le parcellaire existant et la forme urbaine qui l'accompagne. Il convient de préciser que le parcellaire concerné a peu évolué depuis le plan parcellaire napoléonien. Il a par ailleurs fait l'objet d'un relevé sur place, permettant de constater *de visu* (ainsi que sur plan) cette faible évolution.

Zoom sur le quartier du Chou et de l'Hermitage



Si l'on met en parallèle le plan de zonage matérialisant le secteur UHa et le cadastre napoléonien, il apparaît une forte corrélation entre les typologies de parcellaire alors que près de 2 siècles d'intervalle les séparent. Seuls quelques remaniements de trames se sont opérés mais le maintien au cours du temps du parcellaire en lanières est visible.

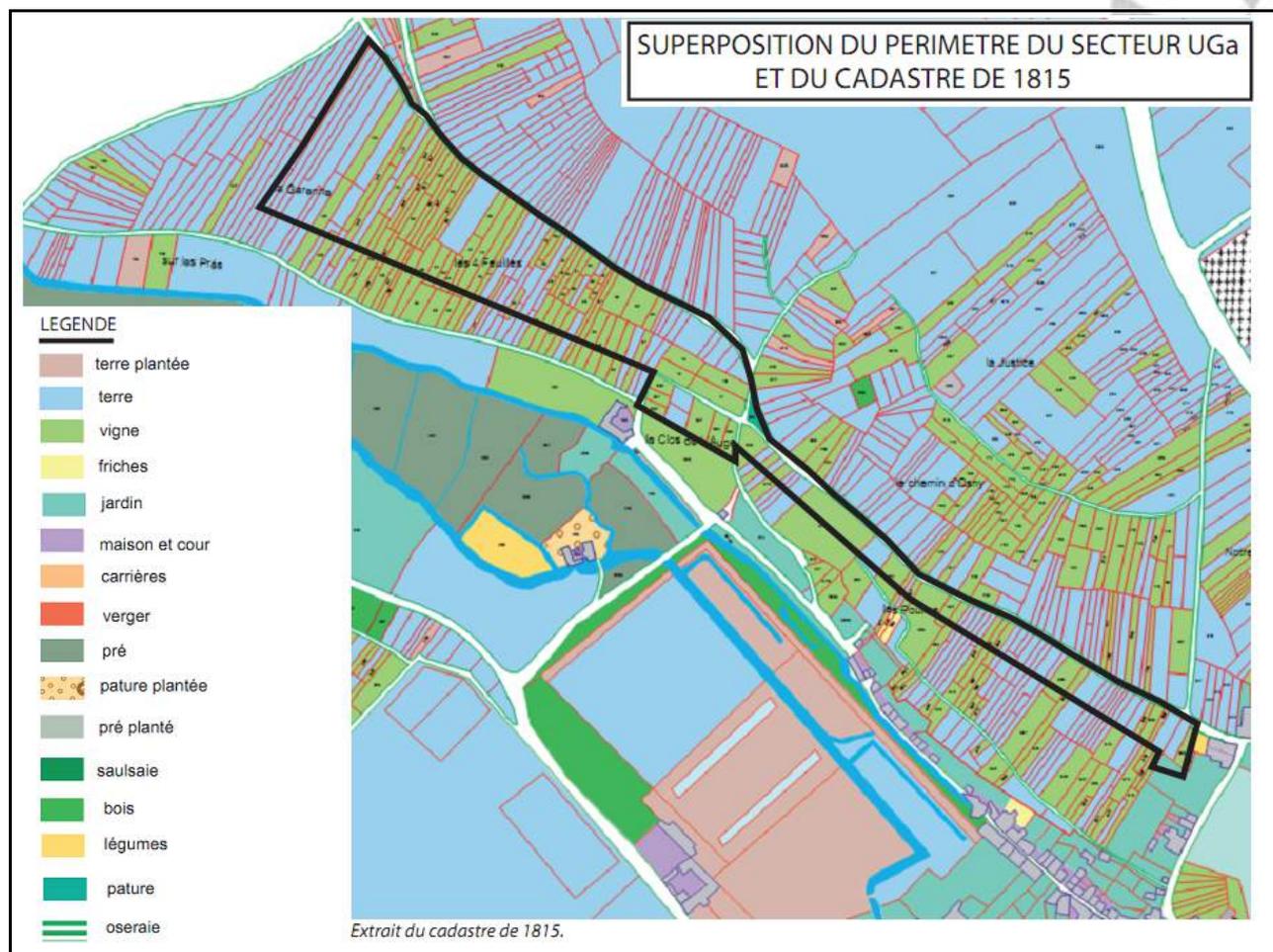
La présence d'un bâti ancien encore préservé voire remarquable, à l'image de l'école de la Découverte rue Maria Deraismes, souligne le caractère historique des lieux. C'est le cas également des coteaux de l'Hermitage, le long de la rue Adrien Lemoine: la topographie des lieux, le caractère boisé du secteur, les vues offertes vers l'Oise et le grand paysage justifient une protection particulière visant au maintien des formes traditionnelles. En ce qui concerne la zone UHa du quartier du Chou, les sites correspondants ont été peints au XIX^{ème} siècle par les peintres Impressionnistes et les vues peintes à l'époque correspondent pour certaines à des vues encore admirées aujourd'hui.

Cette rémanence de la forme urbaine et d'une certaine typo-morphologie architecturale est le support de l'identité paysagère du site. Ce passé, parce qu'il est transmis dans les formes des paysages, doit servir de base pour construire le présent et, par l'héritage dont il est porteur, permettre de prendre en compte cet héritage dans les évolutions actuelles. Le maintien de l'article 5 dans ce secteur UHa se justifie donc car il convient de demeurer dans cette continuité à la fois historique et géographique (urbaine), dans l'objectif de la préservation de l'urbanisation traditionnelle et de l'intérêt paysager de la zone considérée.



Photographies de deux propriétés sises Chemin de la Côte Léopard et quai du Pothuis (zone UHa)

Zoom sur le quartier Saint Jean et des Pâtis



Si l'on met en parallèle le plan de zonage matérialisant le secteur UGa et le cadastre napoléonien, la corrélation entre les typologies de parcellaire est plus qu'évidente. Le parcellaire a été quelque peu redivisé mais le maintien au cours du temps du parcellaire en lanières est visible. La forme urbaine perdue dans le temps.

Le secteur UGa, qui se déroule le long de la rue Saint Jean, correspond au point haut du contrefort de la vallée de la Viosne. En contrebas des parcelles concernées, des EBC matérialisent les espaces naturels relictuels, eux mêmes écrivain du site classé du parc de Marcouville et du jardin des Lavandières prolongé par le Moulin de la Coulevre et son jardin (bâtiment inscrit) et enfin par le bassin de retenue des Pâtis. Ce grand écrin naturel et bâti ne doit pas être perturbé en ce qui concerne sa forme urbaine.

Cette rémanence de la forme urbaine est là aussi le support de l'identité paysagère du site. Le maintien de l'article 5 dans ce secteur UGa se justifie donc, là encore, car il convient de demeurer dans cette continuité à la fois historique et géographique (urbaine), dans l'objectif de la préservation de l'urbanisation traditionnelle et de l'intérêt paysager du secteur Pâtis - Saint Jean

La création de ces deux secteurs permet de préserver la topographie ainsi que la morphologie des lieux, consistant en de grandes parcelles comprenant des espaces verts et des jardins privatifs de taille importante. Les accès y sont le plus souvent étroits et difficiles.

Pour le secteur UGa, il s'agit de la rue des Etannets, de la rue Francis Poulain et de la rue Saint Jean. Pour le secteur UHa, il s'agit principalement des propriétés situées sur les bords de l'Oise, le quartier du Chou et de l'Hermitage. La règle de superficie minimale permet de préserver l'intérêt paysager des zones UG et UH qui s'inscrivent dans les parcours de la découverte de Pontoise en tant que Ville d'Art et d'Histoire.



*Photographies de vastes propriétés rue Saint Jean
(zone UGa)*

La règle de superficie minimale s'accompagne d'autres règles permettant de préserver l'urbanisation traditionnelle et la morphologie des lieux. Ainsi pour limiter l'urbanisation en second rideau, le règlement prescrit aux articles 6 et 7 des règles d'implantation par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives pour chaque construction prise individuellement (dérogation à l'article R.123-10-1 du code de l'Urbanisme).

Dans ces deux secteurs particuliers, la constructibilité est limitée par un COS relativement faible, soit 0,40 en zone UG et 0,30 en zone UH. Le calcul du COS ne déroge pas à l'article R.123-10-1 du code de l'Urbanisme contrairement aux règles d'implantation. Ce dernier est calculé sur l'intégralité de l'unité foncière et non par rapport aux lots issus d'une division foncière.

VII.1.4 – Le secteur à vocation économique

Il s'agit de la zone UI au PLU et UIB au POS comprenant l'intégralité de la zone d'activité Ampère - Saint Martin et dont l'unique vocation est d'accueillir des activités industrielles et artisanales. Cette zone mérite d'être dynamisée, c'est pourquoi le règlement de PLU autorise contrairement au POS, les activités complémentaires telles que le commerce, les bureaux et les établissements de restauration.

Cette zone a été légèrement étendue au sud du plateau Saint Martin sur une partie des terrains de l'ancienne ZAC Préfecture. Cette extension prend en compte la situation actuelle en matière de développement de la zone d'activité.

Par ailleurs, une modification de zonage a été effectuée sur un autre terrain (classé UIB au P.O.S) situé quai Eugène Turpin.. Ce terrain, accueillant l'enseigne « Point P CIMA », véritable « point noir » paysager, est désormais classé en zone UHa, prenant en compte le fait qu'il est inséré au coeur d'un quartier pavillonnaire traditionnel en bordure d'Oise. Ce nouveau classement favorisera la mutation du terrain, selon des modalités plus compatibles avec son environnement naturel et urbain, en cas d'éventuelle délocalisation de l'activité.



Photographie de l'établissement Point P Cima sis route d'Auvers

Ainsi, le classement en zone UHa, permettra de supprimer cette enclave industrielle et d'améliorer le cadre de vie des habitants du quartier.

Il convient de préciser que cette activité est nécessaire à l'activité économique pontoisienne mais que sa localisation actuelle est inadaptée au quartier et au site. Les nuisances occasionnées (nuisances visuelles et sonores, encombrement de la voie de circulation) dépassent largement les inconvénients normaux du voisinage. Le classement en zone UH n'interdit pas le fonctionnement de cette activité mais il limite les possibilités d'évolution de par le COS et la superficie minimale en cas de division foncière. Le PPRI qui s'impose au PLU limite également la constructibilité des terrains situés en bordure de l'Oise.

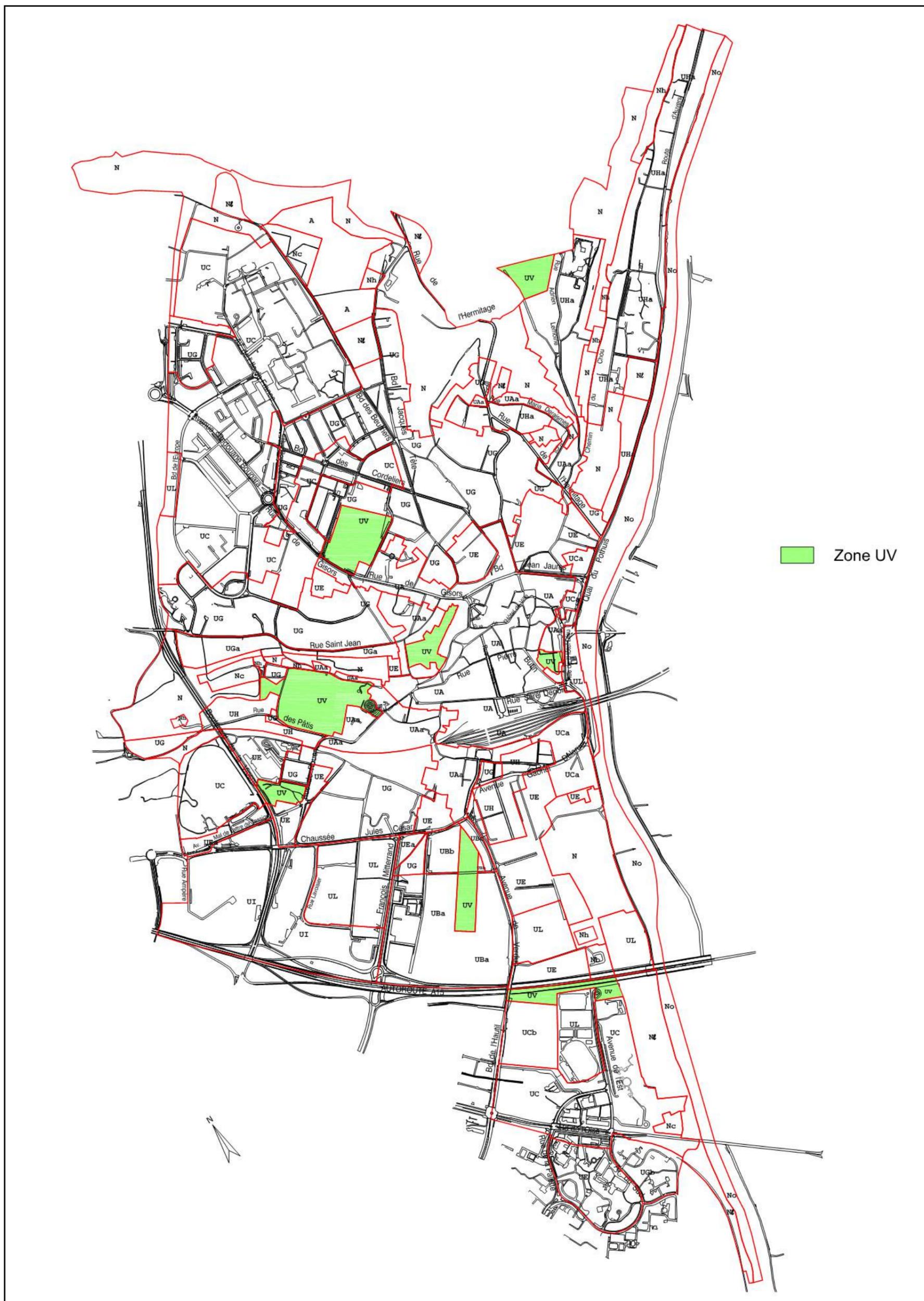
VII.1.5 - Les zones d'urbanisation future

Les zones d'urbanisation futures correspondaient aux zones NA du POS. Toutes ces zones ont été réintégrées dans les zones urbaines du PLU et ne figurent plus au plan de zonage, il s'agit ;

- ♦ des terrains anciennement classés II NA le long de l'Avenue François Mitterrand et désormais intégrés en zone UB. La viabilisation actuelle de ce secteur ne justifie pas son maintien en zone d'urbanisation future. Son intégration en zone UB l'inscrit dans une dynamique urbaine liée à la reconversion du quartier Bossut et de ses environs.
- ♦ du terrain de l'ancienne piscine située en bord de l'Oise (ancienne zone VNA), désormais classé en zone UL; il accueille l'Office Intercommunal de Tourisme de l'agglomération de Cergy-Pontoise au sein d'un espace public de qualité.
- ♦ des terrains dits des «Pommerolles» (ancienne zone IV NA) classés en zone N pour accueillir le tennis-club de Pontoise, qui doit y être relocalisé. En effet, sa localisation actuelle sur la ZAC Bossut compromet la qualité du parti d'aménagement. La relocalisation de cet équipement sportif est prévue dans la continuité de l'urbanisation existante dans un site relativement sensible, puisque toujours agricole. Aussi, le futur projet devra être parfaitement intégré à son environnement au plan paysager et être conçu pour limiter au maximum les nuisances.
- ♦ de l'ancienne zone III NA « Les Vaugeroux » désormais classée en zone naturelle pouvant accueillir des activités de loisirs (N) compte tenu de son caractère naturel et des contraintes du PPRI.

♦ de l'ancienne station d'épuration désaffectée (zone NA dite les Prairies de Saint Martin) et classée en zone UL. La Ville souhaite par ce classement permettre une valorisation foncière de ce site en proie aujourd'hui à des problèmes de sécurité et de dégradations. Ce zonage UL permettra d'accueillir des activités ou des équipements sportifs ou de loisirs. Compte tenu de la proximité immédiate de l'autoroute A 15, des nuisances occasionnées par le trafic autoroutier, et de son caractère inondable, il n'est pas envisageable d'autoriser à cet endroit une zone urbaine pouvant accueillir de l'habitat.

VII.1.6 - La zone verte en secteur urbain



La zone urbaine verte est nouvellement créée et ne figurait pas au POS. Elle regroupe des espaces publics dont la densité bâtie est en général très faible. La zone UV permet à la ville de renforcer la vocation écologique, la qualité paysagère et la vocation récréative ou culturelle de certaines zones situées au cœur de l'urbanisation. Ces espaces doivent impérativement être préservés et mis en valeur pour assurer la qualité de vie et les besoins de détente des habitants, ou de recueillement s'agissant du cimetière.

Compte tenu de sa vocation, la zone UV s'applique ainsi aux jardins, aux parcs, au cimetière, et à d'autres espaces verts peu construits. Elle intègre des espaces principalement classés en zone ND du POS tels que le cimetière communal, le parc du Château de Marcouville et ses abords à usage de parking, le parc du musée Pissarro, et des parcelles enclavées dans des zones urbaines dont l'affectation actuelle doit être préservée notamment la plaine de jeux de Marcouville et la place d'armes de la caserne Bossut.

La zone UV se distingue de la zone naturelle par le fait qu'elle dispose d'une constructibilité extrêmement limitée, et de la zone générale par le fait qu'elle n'a pas vocation à accueillir toutes les destinations. En ce qui concerne la consistance des espaces à classer dans cette zone, l'option retenue regroupe les espaces à vocation de détente dont les caractéristiques végétales sont significatives et qu'il convient de mettre en valeur. Les destinations autorisées dans cette zone doivent être en relation directe avec le caractère de la zone. Ainsi pourront être autorisés tous aménagements contribuant à la mise en valeur de ces sites ou à leur ouverture au public. Il pourra être par exemple autorisée en zone UV la construction d'un kiosque à musique dans les parcs et jardins publics, la réalisation d'un parcours de santé dans le parc du Château de Marcouville ou encore la réalisation d'un columbarium dans le cimetière communal.

VII.1.7 – Tableau de synthèse des surfaces des zones urbaines

Zones	Surfaces hectare
ZONE UA	69
<i>dont ZONE UAa</i>	26
ZONE UB	25
<i>dont ZONE UBa</i>	22
<i>dont ZONE UBb</i>	2
<i>dont ZONE UBc</i>	1
ZONE UC	128
<i>dont ZONE UCa</i>	7
<i>dont ZONE UCb</i>	5
ZONE UE	52
<i>dont ZONE UEa</i>	3
ZONE UG	115
<i>dont ZONE UGa</i>	5
<i>dont ZONE UGb</i>	5
ZONE UH	60
<i>dont ZONE UHa</i>	49
ZONE UI	33
ZONE UL	31
ZONE UV	26
TOTAL	539

VII.1.8 - La zone agricole

Cette zone située au Nord-Est de la commune correspond en grande partie à l'ancienne zone NC du POS. Le plan de zonage proposé au PLU pérennise la zone A dont la vocation unique est d'accueillir des cultures et activités agricoles. La zone agricole sur le territoire communal est de relativement petite dimension et il s'agit donc d'une agriculture relictuelle. Cependant, la ville tient à maintenir, dans toute la mesure du possible, la vocation de cette zone et la préserve par un zonage adéquat.

Au POS, la zone agricole représentait une superficie d'environ 23 ha et cette zone d'agriculture s'étendait également sur la commune d'Ennery. Les terres agricoles sur Pontoise ne représentent qu'une faible partie des terres cultivées par leurs exploitants ; elles pénètrent dans la ville par le chemin des Beurriers, à proximité de l'Hôpital René Dubos.

La zone agricole du POS est diminuée d'environ 2 hectares pour laisser place à un secteur Nc. Ce secteur Nc (chemin des Beurriers) accueille des jardins familiaux destinés à la culture potagère. Cette activité, essentiellement potagère, reste donc en parfaite adéquation avec la destination originelle de la zone A et la constructibilité de ce secteur se limite à quelques abris de jardin démontable et sans fondation.

Le périmètre nord de la zone agricole du POS est également diminué d'environ 4 ha pour tenir compte de l'évolution du mode d'occupation du sol. Les parcelles concernées ne présentent plus les caractéristiques d'une zone agricole cultivée c'est pourquoi le maintien de la zone A dans ce secteur n'est plus justifié. Ces espaces sont désormais classés en zone N dont une partie est classé en Espace Boisé Classé, les constructions y sont interdites.

VII.1.9 - Les zones naturelles

Le périmètre des zones naturelles proposé au présent PLU a fait l'objet de quelques modifications. La zone ND du POS s'étendait sur 170 ha dont 14 ha en zone ZND (Plan d'Aménagement de Zone de la ZAC de Cergy-Préfecture). La zone N, y compris ses secteurs, s'étend sur 160 ha.

Certaines zones ND du POS ont été intégrées en zone U plus particulièrement en zone UV (zone urbaine verte) tels que le parc du Château de Marcouville, le cimetière, le jardin de la ville (parcelle par ailleurs protégée au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'Urbanisme).

La zone N comprend cinq secteurs, à savoir : Nb, Nc, Nh, N/ et No. Il convient de préciser que la création de ces sous-secteurs participe à la mise en valeur du territoire et de son patrimoine naturel. Chaque secteur se caractérise par une vocation particulière qui contribue à la protection de l'environnement naturel du territoire de Pontoise.

a) La zone N: zone à caractère naturel et paysager à préserver en l'état.

Il s'agit notamment :

- des coteaux du fond Saint Antoine,
- de la partie nord du plateau des Cordeliers, en limite communale,
- des coteaux du Chou,

- des bords de la Viosne,
- de la propriété de l'école Saint Martin de France,
- de la bande longeant l'autoroute A.15, coté sud de l'A15.
- du parc des Larris

b) La zone Nb : zone pouvant accueillir le stationnement des caravanes ou des constructions légères ou de loisirs.

La zone Nb est présente au sud-est de la commune à proximité de la zone N (Ecole Saint Martin de France) et de la zone UE. Sur ce secteur sont implantés une aire d'accueil intercommunale des gens du voyage ainsi que des terrains familiaux.

c) La zone Nc : zone pouvant accueillir les jardins familiaux.

La zone Nc est présente sur trois sites et a vocation à accueillir les jardins familiaux de la commune de Pontoise. Les jardins familiaux où sont pratiquées des activités de jardinage sont présents depuis de nombreuses années et se justifient par la proximité d'habitations collectives. En effet, ce type d'habitat n'est pas en mesure d'offrir aux habitants des espaces privatifs pour y exercer une activité de jardinage et de culture potagère.

- le premier site est localisé à proximité de l'hôpital René Dubos sur une ancienne zone agricole (NC) du POS. Les jardins familiaux dits des Beurriers ne sont donc pas incompatibles avec la destination d'origine de la zone puisqu'ils maintiennent une activité agricole, potagère.
- le second site, dit jardins familiaux des Pâtis, est présent à l'ouest de la commune, sur les flancs du bassin de retenue des Pâtis (et à proximité de la résidence des Hauts de Marcouville) sur une ancienne zone Ndc du POS de 1993 qui accueillait déjà des jardins familiaux.
- le dernier site (Jardins familiaux des Larris) est situé au sud du territoire communal à proximité de la résidence des Larris. Il est intégré au POS de 1993 dans le périmètre de la ZAC Préfecture de Cergy-Pontoise.

d) La zone Nh : zone accueillant de l'habitat isolé en zone naturelle

La zone Nh correspond à des «poches» d'habitat isolé en zone naturelle. Cette zone permet aux constructions existantes à usage d'habitation de faire l'objet de modification et d'extension limitée.

e) La zone N/ : zone pouvant accueillir des équipements de sports ou de loisirs

Cinq secteurs N/ figurent au plan de zonage du PLU :

- Le premier secteur correspond au terrain dit «des Vaugeroux» anciennement classé en zone NC au POS et situé quai Eugène Turpin. Ce terrain non bâti est actuellement à l'état de friche. Aussi, il apparaît nécessaire de le faire évoluer tout en préservant sa vocation originelle. Ce secteur pourrait accueillir par exemple une ferme pédagogique, des activités de loisirs ou sportives compatibles avec le caractère des lieux et le site environnant. Il est important de préciser que ce terrain est situé en zone bleue du PPRI.

- Le second secteur est situé au nord du quartier des Beurriers. Ce secteur était classé en zone IV NA du POS ce qui correspondait à une zone d'urbanisation future sous forme d'opérations d'ensemble à usage d'équipements d'intérêt général. Le secteur N/ proposé au PLU est donc cohérent avec le plan de zonage du POS de 1993 : il accueillera le «Tennis Club» de Pontoise. Cet équipement se situe aujourd'hui sur le site de la ZAC Bossut, laquelle a été créée à l'initiative de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise. Or, cet équipement ne peut être maintenu au sein de cette ZAC car il perturberait le schéma d'aménagement global.

C'est pour ces raisons majeures que la Commune a été obligée de rechercher des sites de substitution à Pontoise, en lien avec ses partenaires dont la Chambre Interdépartementale d'Agriculture: différentes pistes explorées se sont toutes fermées les unes à la suite des autres et la seule hypothèse de relocalisation viable se situe au nord de la commune et précisément sur des terrains agricoles. Le besoin correspond à une superficie d'environ 2 hectares.

La première hypothèse a consisté à implanter ce futur équipement à proximité des jardins familiaux, ceci afin de ne pas exposer les riverains aux nuisances sachant, qu'après discussions avec les agriculteurs locaux, ce positionnement ne paraissait pas trop pénalisant. Cependant, les services de l'Etat, et notamment ceux en charge de l'environnement et du paysage, ont fait savoir à la Commune qu'au regard des documents supra-communaux s'imposant au Plan Local d'Urbanisme (PLU) et des dispositions des lois dites «Grenelle de l'environnement», il n'était pas possible de maintenir cette localisation en plein secteur agricole.

Il a donc été décidé de positionner ces tennis-club plus bas, dans le prolongement de l'urbanisation existante et qu'ils soient classés au plan de zonage en zone N/ (zone naturelle permettant les activités de loisirs), permettant la réalisation à terme de cet équipement public. Cette solution serait acceptable par les services de l'État. Cela ne pénaliserait pas l'activité globale des exploitants sur site (ces terrains représentent un infime pourcentage de la surface totale que ces exploitants cultivent). Par ailleurs, la valeur agronomique de ces terrains est faible et ce positionnement n'enclave pas les autres exploitations agricoles.

La création de ce secteur N/n'est pas incompatible avec les dispositions du Schéma Directeur de la Région Ile de France de 1994 (SDRIF) ainsi que celles du SDRIF adopté en 2008. Étant situé à proximité immédiate de la zone urbanisée, il n'entre pas dans le périmètre d'espaces verts ou agricoles à protéger. Enfin, ce secteur n'est pas référencé au SCOT de l'agglomération de Cergy-Pontoise comme étant une zone sensible à protéger.

L'évaluation environnementale indique quant à elle un niveau d'intérêt écologique nul.

- Le troisième secteur N/ situé rue Maria Deraismes est un ancien ermitage du début du XVI^e siècle dont le château accueille depuis 1966 une école privée spécialisée : l'école de la Découverte. La propriété comporte également une chapelle taillée dans le roc. A la fin du XIX^e siècle, le couvent a cédé la place à une demeure civile d'aspect classique. Maria Deraismes en devint propriétaire. Elle fit de nombreux séjours à Pontoise et y passa chaque été. Pissarro, ami de la célèbre féministe, a immortalisé la demeure de Maria Deraismes à travers le tableau "Le jardin des Mathurins" de Pontoise. Ce site classé au POS en zone UAc et NDd n'était pas suffisamment protégé. Le PLU, le classe en zone N/, et lui apporte une protection supplémentaire tout en lui permettant de faire l'objet de quelques aménagements rendus nécessaires par les activités du site.

- Le quatrième secteur N/ concerne le parc des Larris, zone naturelle au sud de l'autoroute A15, bordée à l'est par l'Oise et à l'ouest par les quartiers des Larris et Bocage-Maradas. Ce secteur classé en zone ZND du Plan d'Aménagement de Zone de la ZAC Cergy-Préfecture dispose d'une superficie moyenne de dix hectares. Sa vocation est de recevoir des activités de loisirs compatibles avec le site et les paysages, il pourrait recevoir, en plus d'une mare, différents aménagements de loisirs.

- Le cinquième secteur N/ correspond au centre de loisirs «la Normandie», chemin des Beurriers. Il s'agit d'un centre de loisirs sans hébergement isolé au nord-ouest de la commune. Cette situation assez à l'écart de l'urbanisation, dans un site très valonné et boisé, est privilégiée pour l'accueil d'enfants Pontoisiens de moins de 12 ans. Ce site constitue par excellence un morceau de nature en ville, à vocation récréative et à l'ambiance très bucolique.

f) La zone No : zone accueillant l'Oise, les îles et les parois de quais.

Ce secteur permet de délimiter la zone fluviale, les îles et les parois des quais de l'Oise. Ce classement particulier en zone No rend possible une mise en valeur et une protection du site qui fait de Pontoise sa spécificité. Rappelons que la ville de Pontoise tient son nom du latin Pons Isarae qui signifie le pont de l'Oise. Les règles d'urbanisme en zone No pourront permettre par exemple l'aménagement d'une halte fluviale, la mise en valeur des deux îles du Pothuis et l'aménagement de l'île Saint Martin pour les besoins de la navigation fluviale. Les îles font également l'objet d'une protection particulière au titre des Espaces Boisés Classés.

La zone N a également fait l'objet d'une réduction mineure de son périmètre. Certaines zones ND du POS ont été supprimées, elles correspondaient à des fonds de parcelles plantés ou à des cœurs d'îlots fortement paysagers. Ces zones sont dorénavant protégées au titre des éléments du patrimoine remarquable annexés au PLU en application de l'article L.123-1-5 7° du code de l'Urbanisme.

Une autre zone N a également été supprimée pour permettre la valorisation foncière d'une zone naturelle en friche et située au nord-ouest de la commune en bordure du chemin du Bois Payen. Cette zone est désormais classée en UV (zone Urbaine Verte). Il convient de préciser que nous sommes dans ce secteur sur les coteaux du quartier de l'Hermitage et que le quartier est formé d'un habitat traditionnel de type pavillonnaire. Le classement en UV permet à cette zone de sortir d'une situation de friche dans laquelle elle se trouve. Situé dans le prolongement de la forêt d'Ennery, les parcelles pourraient être ouvertes au public et accueillir quelques aménagements liés à la vocation de la zone tels que, par exemple, un point de vue type belvédère, une fauconnerie, un parcours de santé, un espace ludique de découverte de la nature, une ferme pédagogique.

Certaines parties de la zone N sont également protégées au titre des Espaces Boisés Classés. Cette disposition particulière renforce la volonté de la ville de protéger ces espaces considérés comme des éléments précieux du patrimoine communal.

VII.1.10 - Tableau de synthèse des surfaces de la zone naturelle

Zones	Surfaces en hectare
N	95
Nb	1
Nc	5
Nh	6
N/	20
No	33
TOTAL	160

VII.1.11 – Les Espaces Boisés Classés au titre de l’Article L.130-1 du code de l’Urbanisme

Le Porter à Connaissance (PAC) de l’État transmis le 25 mai 2010 informe la ville de Pontoise que les zones considérées comme de «l’alignement/parc» ne sont pas considérées comme du boisement au titre du code forestier.

Ces boisements peuvent être, ou non, protégés par la trame «Espace boisé classé» selon les objectifs de la commune. Toutefois, le PAC souligne que l’espace boisé classé n’est pas souhaitable sur de «l’alignement / parc» dans les zones urbaines car il rend impossible toute évolution autre que naturelle (impossibilité d’élargir les voies, d’implanter des parkings ou même des bancs publics)». Le PAC rappelle que le classement en «espaces boisés classés» empêche tout changement d’affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. D’une manière générale, en dehors de l’entretien courant, il entraîne le rejet de plein droit de toute demande d’autorisation de défrichement. Les coupes et abattages d’arbres sont soumis à déclaration préalable. La carte des massifs boisés transmise avec le PAC susvisé est annexée au PLU.

La commune de Pontoise dispose de nombreuses parcelles protégées au titre des Espaces Boisés Classés. Ces espaces reportés sur le plan de zonage, représentent environ 64 ha du territoire communal et sont principalement situés en zone N. Quelques EBC sont présents en zone urbaine et notamment en zones UA, UE, UG et UL.

Cependant certaines parcelles ont été par le passé classées à tort puisqu’elles ne relevaient pas des dispositions de l’article L.130-1 du code de l’Urbanisme et n’avaient pour certaines aucun caractère boisé. Aussi, par souci de cohérence avec l’article L.130-1 du code de l’Urbanisme et afin de redonner du sens à la protection de ces espaces certains EBC ont été supprimés ou réduits. Il s’agit notamment des parcs et jardins municipaux, du parc du Château de Marcouville, de la cour de l’Ecole de la Compassion.

Il est précisé que la suppression de cette protection particulière ne s'accompagne pas d'une ouverture à l'urbanisation. Le parc du Château de Marcouville, les parcs et jardins municipaux sont désormais classés en zone UV pour permettre leur mise en valeur et leur ouverture au public. La cour de l'école de la Compassion est désormais classée en zone UA comme le reste de l'école.

Concernant le Parc du Château de Marcouville (superficie de 5 ha) il est important de signaler que celui-ci reste soumis au Code Forestier. C'est-à-dire que tout défrichement devra faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable, et pourra être subordonné à l'obligation de replanter. Rappelons toutefois que le patrimoine arboricole du parc du Château de Marcouville est considérablement affecté (étude phytosanitaire ayant montré la présence de maladies) et qu'un certain nombre d'arbres devra être abattu. Le retrait de l'EBC et son classement en zone UV (zone urbaine verte) permettront à la ville, après réalisation de quelques aménagements compatibles avec le caractère des lieux, son ouverture au public. La ville entend ainsi pérenniser la vocation de ce site en évitant cependant toute forme de sanctuarisation (car le non entretien serait préjudiciable à la qualité de ce site).

S'agissant des terrains de l'Ecole Saint Martin de France, une modification de limite de zonage entre UE et N s'est faite à surfaces égales d'espaces boisés concernés. C'est-à-dire que sur une partie de la parcelle, le zonage N (EBC) a été diminué au profit du zonage UE et que, sur une autre partie de la parcelle, le zonage UE a été diminué au profit du zonage N. Mathématiquement, la superficie totale de l'EBC sur la propriété de l'Ecole Saint Martin de France n'a pas été réduite. Cette modification mineure devrait apporter un peu plus de souplesse pour d'éventuelles extensions de bâtiments. Rappelons toutefois que le site de l'école Saint Martin de France est inscrit au titre de la protection des sites naturels et que, par conséquent, tout projet fait l'objet d'une attention particulière.

Une autre modification du périmètre EBC a été apportée sur les terrains appartenant à l'Évêché le long du chemin de la Pelouse. La réduction du périmètre de l'EBC dans ce secteur permettra d'améliorer le fonctionnement de la structure. Des extensions mesurées des bâtiments existants seront désormais possibles et amélioreront considérablement les conditions d'accès et de stationnement. Il est important de préciser que cette propriété est située en bordure de la Viosne et de l'Oise et qu'elle est également concernée par le périmètre de protection des sites naturels (site inscrit).

Enfin, deux nouveaux EBC figurent désormais au plan de zonage. Il s'agit d'une large parcelle située au nord de la rue Adrien Lemoine et d'une petite parcelle sise 10 rue Jean-Paul Soutumier (quartier de l'Hermitage). Pour le premier, l'EBC permet d'apporter une protection supplémentaire à un site présentant des qualités naturelles et paysagères intéressantes d'autant que cette parcelle est une continuité du bois d'Ennery. Pour le deuxième, l'EBC permet également de protéger une parcelle remarquable dans le quartier de l'Hermitage et qui se trouve en limite d'un EBC existant.

L'ensemble de ces espaces sont identifiés sur la carte située à la partie «VII-1-14 Les emplacements réservés» qui localise les EBC et les emplacements réservés (ER).

VII.1.12 – Les espaces paysagers à protéger au titre des articles L.123-1-5 7° et L.123-1-5 9° du code de l'Urbanisme

Le PLU propose de protéger des espaces paysagers remarquables au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'Urbanisme.

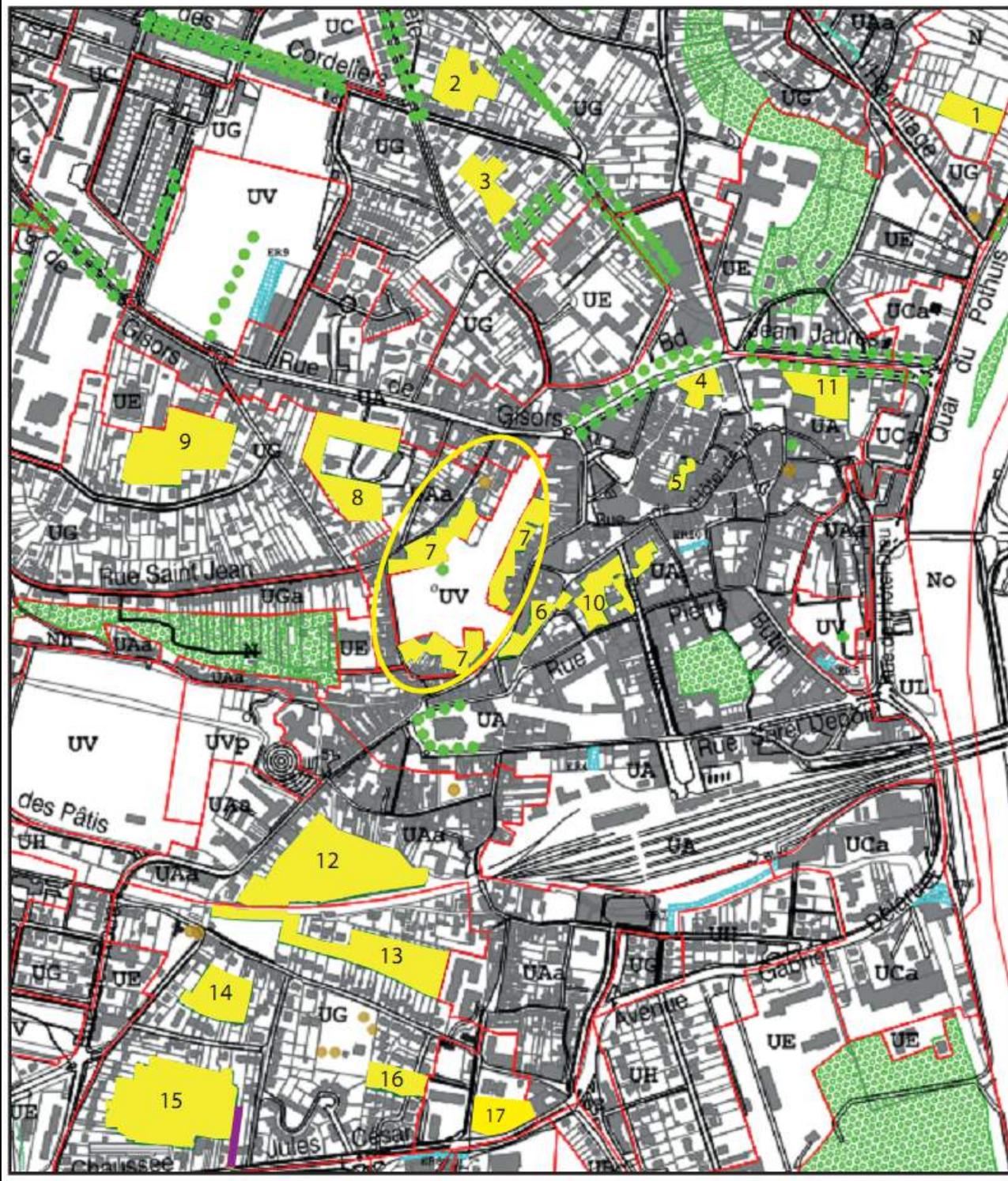
Ces espaces particuliers situés en zones urbaines sont des éléments du paysage qu'il convient de protéger, de mettre en valeur, de requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique. Les espaces paysagers figurés sur le plan de zonage représentent environ 10 ha. Ils sont plus particulièrement présents dans les zones UA, UG et UH.

Ces derniers sont recensés sur la carte ci-dessous, puis déclinés un à un et sont justifiés au cas par cas.

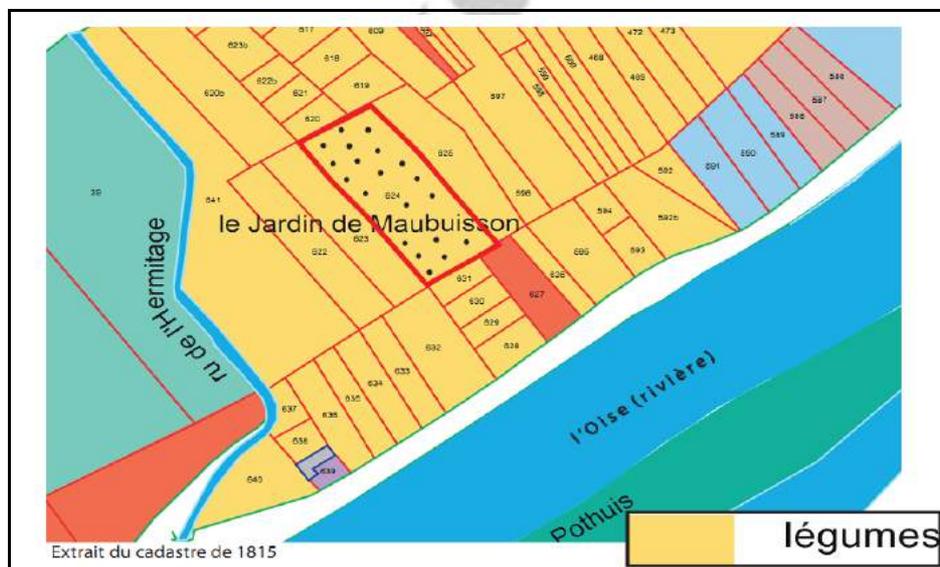
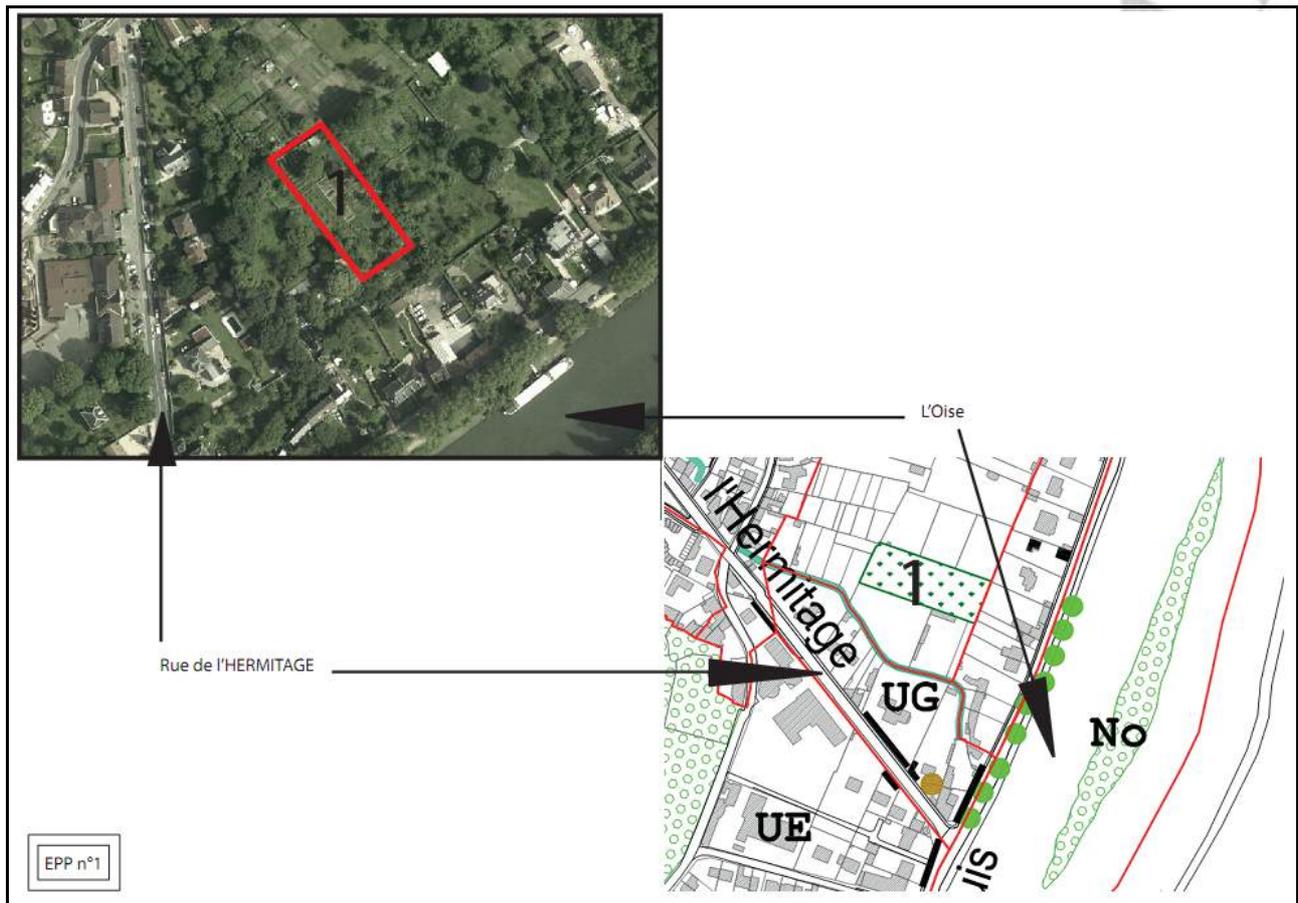
LOCALISATION DES ESPACES PAYSAGERS A PROTEGER (EPP) AU TITRE DES ARTICLES L 123-1-5 7° ET L 123-1-5 9° DU CODE DE L'URBANISME

L 123-1-5 7° (17 EPP recensés)

L 123-1-5 9° (1 EPP recensé)



■ **EPP n°1: le Jardin de l'Hermitage, 2 rue Adrien Lemoine ou 5 bis quai Eugène Turpin**



Ce site correspond à un jardin privé très approprié, très entretenu et d'une très grande qualité paysagère. Ce jardin a acquis, au fil des ans, une certaine notoriété. Il constitue en effet un des lieux clés du rendez-vous culturel annuel (en juin) intitulé « Rendez-vous aux jardins ». Il est aussi visité par le public scolaire pontoisien.

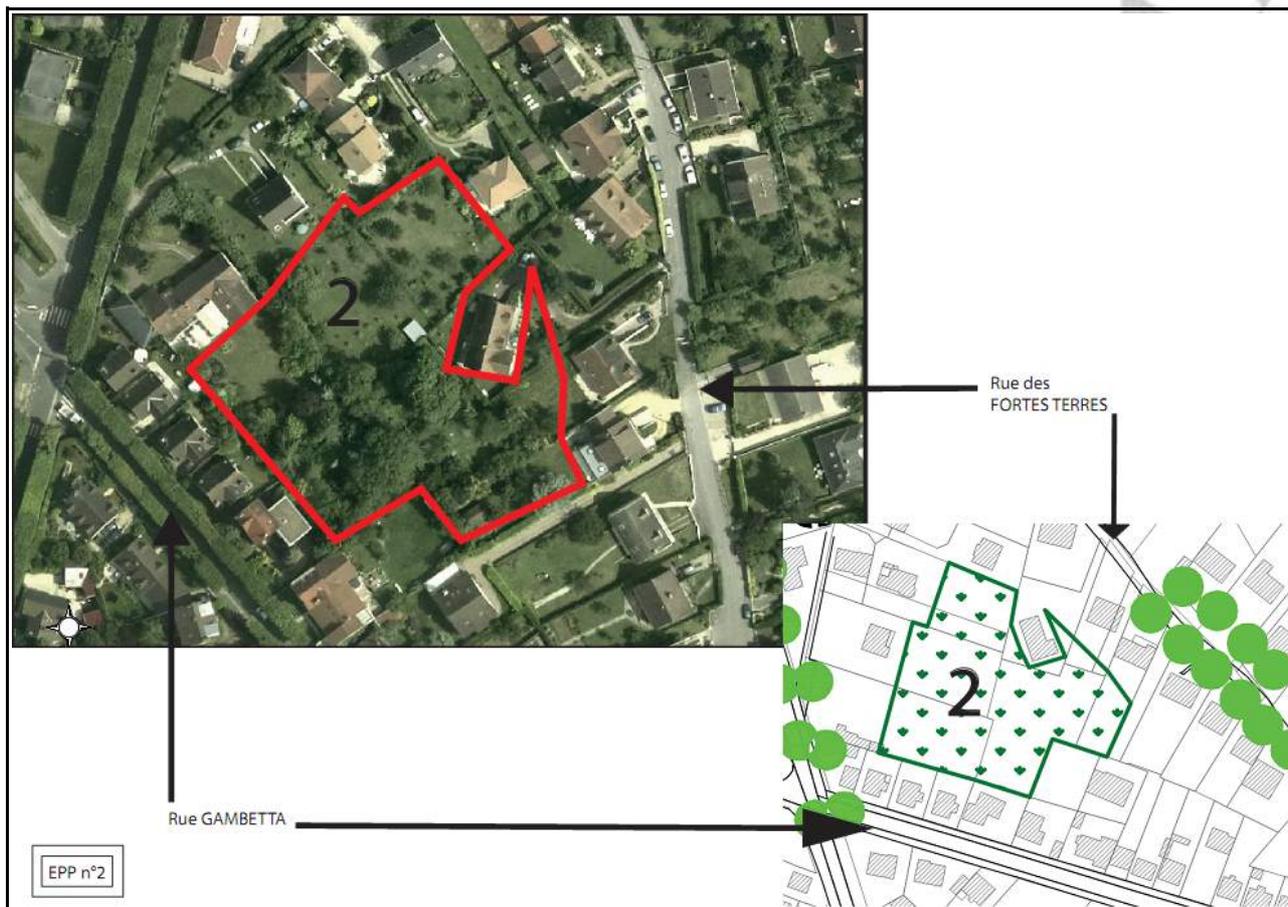
Ce jardin de 2 653 m² a été immortalisé par deux tableaux de Pissarro et de Cézanne. Sa composition florale rappelle les oeuvres des Impressionnistes comme Pissarro, Cézanne, Monet ou encore Van Gogh. Il convient de ne pas dénaturer ce lieu qui a inspiré en son temps les Impressionnistes et dont la trace a survécu jusqu'au XXI^{ème} siècle.

L'on constate, en parallèle, sa permanence dans le parcellaire de la commune, puisque sa trace en tant que parcelle apparaît à l'identique dans le cadastre napoléonien (vocation de potager à l'époque).

Le motif de la protection est d'ici d'ordre historique et culturel. Ce jardin, situé au coeur d'une zone naturelle, joue également un rôle au plan écologique, aux plans floristique et faunistique, au sens du maintien d'une certaine biodiversité. Il constitue aussi un espace d'infiltration des eaux pluviales dans le sol naturel. Pour l'ensemble de ces motifs, il mérite d'être protégé pour assurer sa mise en valeur dans la durée.



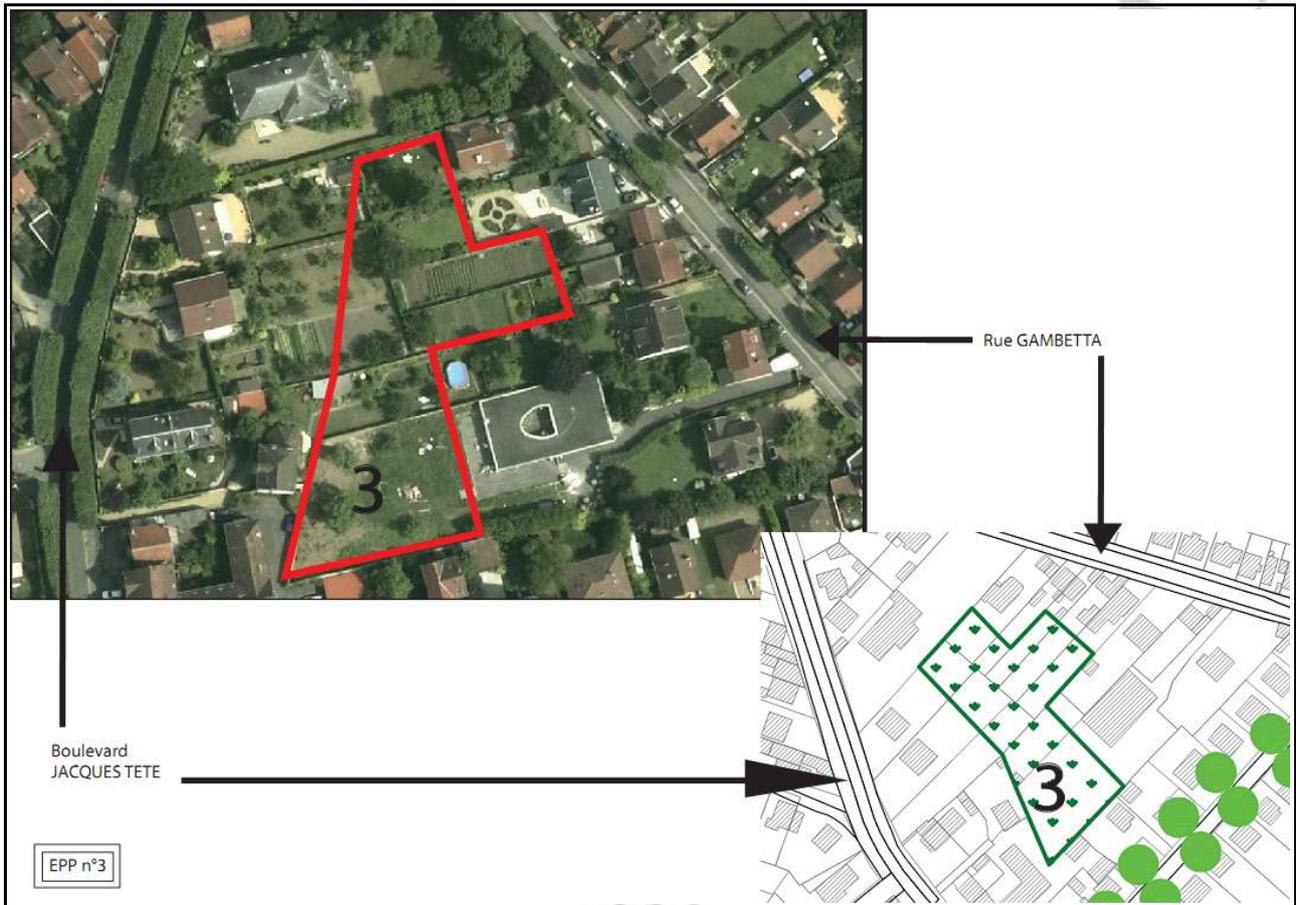
■ EPP n°2: frange pavillonnaire du quartier des Cordeliers - secteur Gambetta- Fortes Terres



Situé dans la frange pavillonnaire du quartier des Cordeliers, ce coeur d'îlot est de superficie assez importante (4 359 m²) et constitue les fonds de parcelles de nombreuses propriétés. Il s'agit de maisons bourgeoises, souvent de belle facture, dans un quartier pavillonnaire proche du centre-ville mais néanmoins calme.

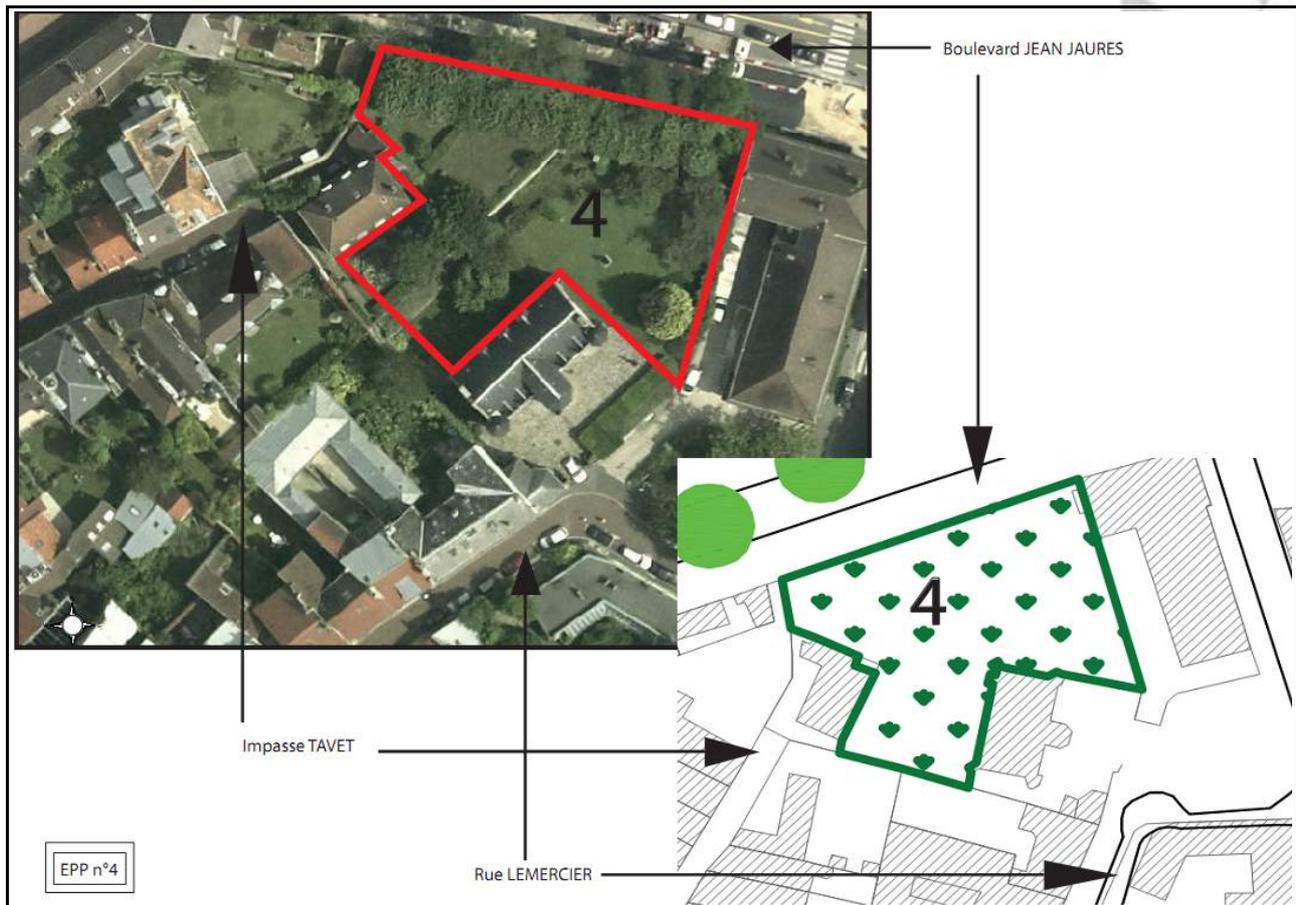
Cet îlot de verdure constitue un espace de respiration dans la ville, point d'appui également pour l'épanouissement de la flore et de la petite faune. Il constitue aussi un espace d'infiltration des eaux pluviales dans le sol naturel. Il doit être préservé pour des raisons écologiques et de maintien de l'ambiance végétale en ville.

■ **EPP n°3: frange pavillonnaire du quartier des Cordeliers- secteur Gambetta-Jacques Tête**



La préservation de cet îlot, d'une superficie de 3 020 m², est motivée par des raisons équivalentes à celles de l'EPP précédent: présence de beaux jardins entretenus, essences d'arbres variées, composition paysagère qui participent d'une ambiance de nature en ville. Ces îlots verts contribuent au charme du péricentre de Pontoise. Ils en signent la qualité. Leur fonction en terme de préservation de la biodiversité n'est pas négligeable et ils constituent aussi des espaces d'infiltration des eaux pluviales dans le sol naturel.

■ EPP n°4: les jardins du Musée Tavet, 4 rue Lemer cier



Ce très beau jardin de 1 726 m² constitue l'écrin du Musée Tavet-Delacour, édifice inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments historiques. Ce Musée conserve les collections historiques de la Ville et possède de riches collections des XIX^e et XX^e siècles. Elles furent enrichies par la donation Otto Freundlich en 1968, constituée par le fonds d'atelier de l'artiste. Le Musée s'est depuis spécialisé en art moderne et contemporain.

Il s'agit un bel hôtel particulier de la fin du XVe siècle, autrefois demeure du Grand Vicaire de Pontoise: cet hôtel, avec ses tourelles d'angle, ses toits en poivrière, ses fenêtres à meneaux et ses poutres intérieures, est un rare témoin de l'architecture civile de la fin du style gothique. Il rappelle l'hôtel de Cluny, à Paris.

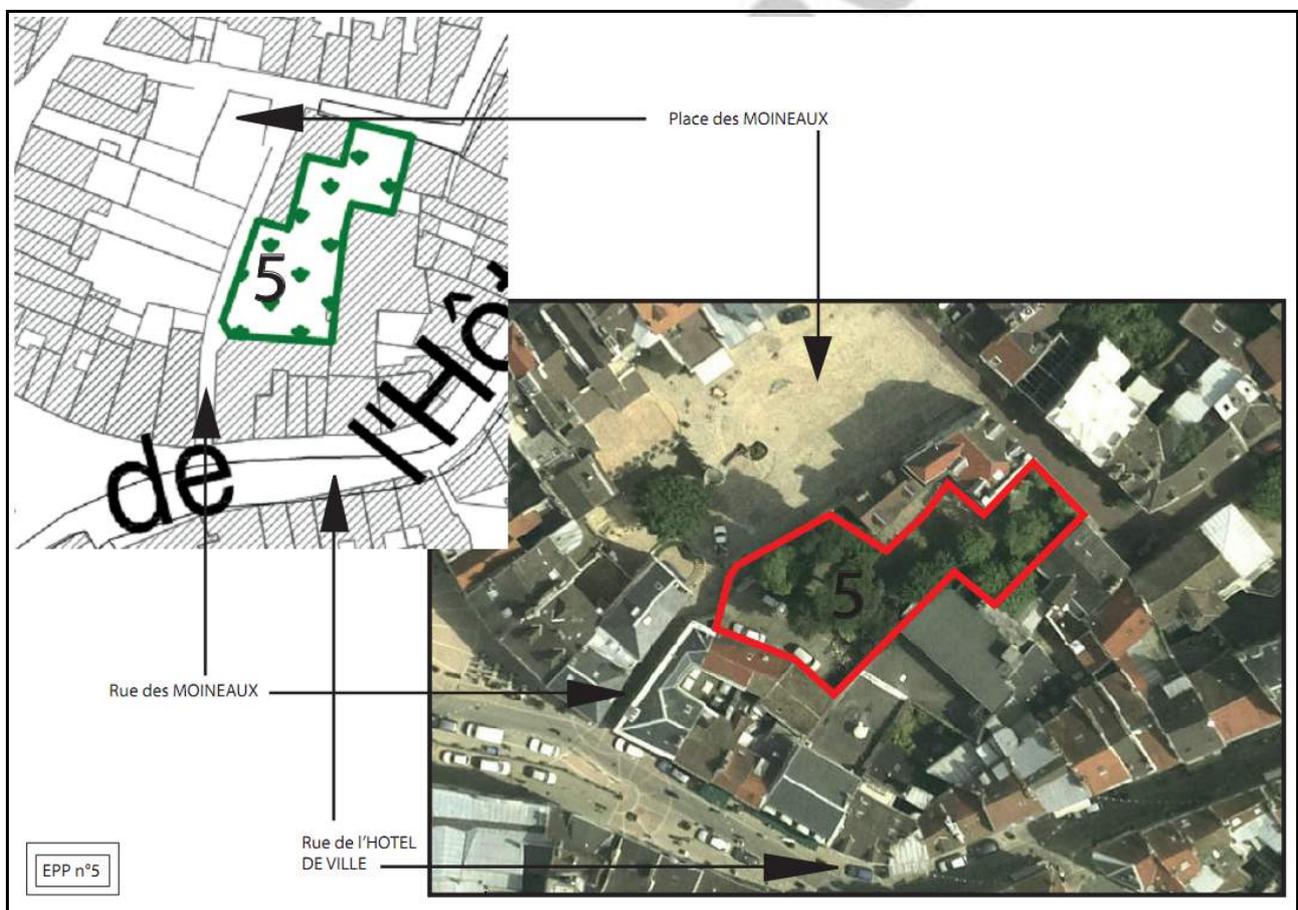
Le jardin du Musée est composé de casemates, témoins des occupations militaires du Pontoise fortifié. Il héberge des sculptures de l'artiste contemporain Otto Freundlich. Il s'agit d'un jardin calme et d'un lieu apaisant en plein centre-ville. Ce jardin est également protégé au titre de la ZPPAUP en tant que « zone végétale d'intérêt historique ».

Sa préservation se justifie par des motifs à la fois historiques et culturels.



Jardin du Musée Tavet.

■ **EPP n°5: jardin privé secteur place des Moineaux-Saint Maclou, 36-38 rue de l'Hôtel de Ville et 11 rue Lemercier**





Vue depuis la place des Moineaux



Vue depuis la rue Lemerrier

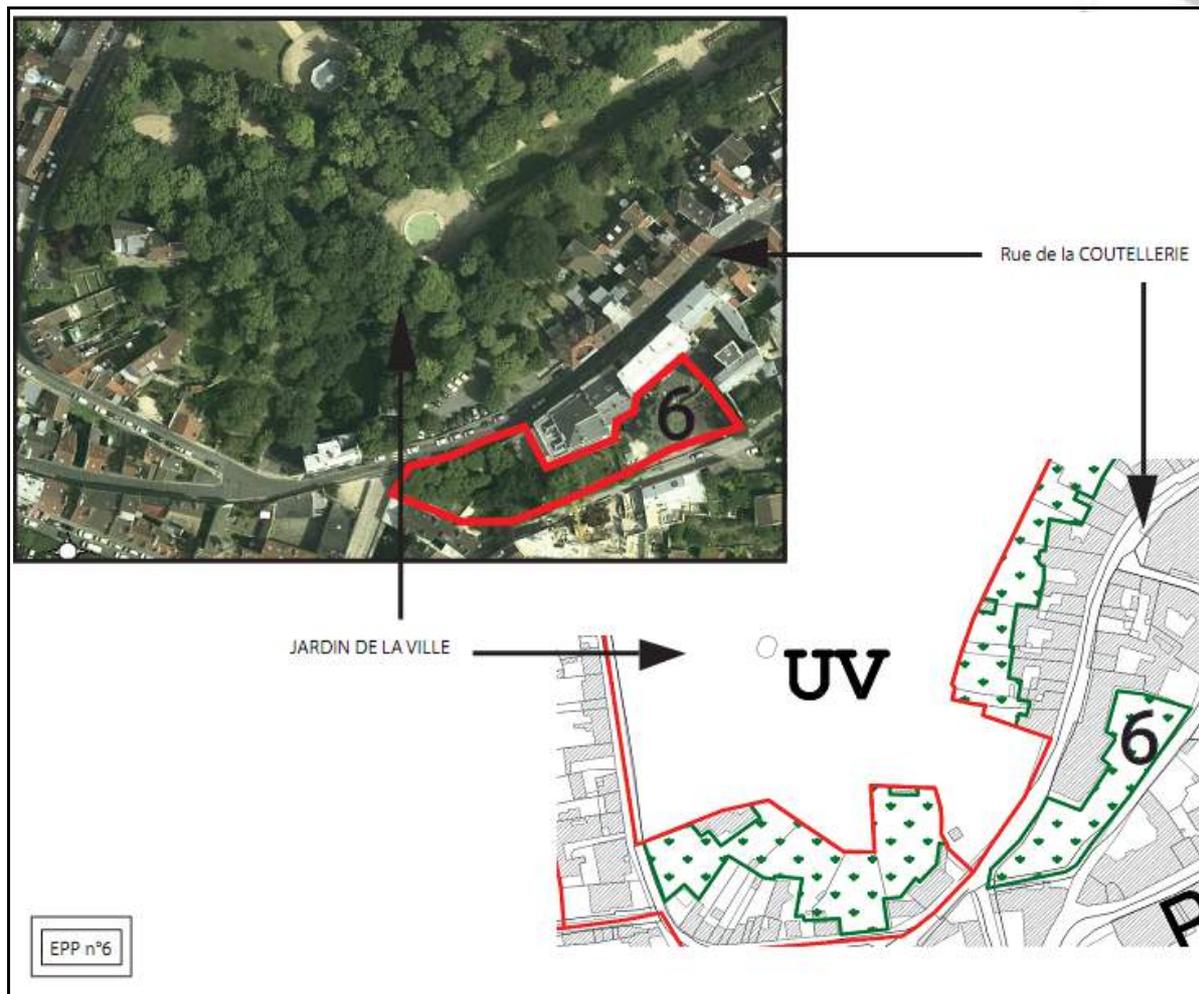
Ce jardin privé est de relativement grande taille (703 m²) en plein coeur de l'hypercentre de Pontoise, ce qui est à souligner car il s'agit d'une circonstance rare dans un tissu urbain très dense comme peut l'être celui d'un centre-ville historique.

La propriété comportant ce jardin est d'un seul tenant et comprend de très beaux bâtiments anciens ainsi que de beaux murs en moellons. Il s'agit d'un îlot traversant qui donne d'un côté sur la rue commerçante de l'Hôtel de Ville et de l'autre sur la petite rue Lemerrier tandis que son flan Est borde la place des Moineaux. Cet îlot, comprenant des arbres au port majestueux, participe à l'ambiance verte du coeur de ville et à l'animation de la place des Moineaux. Cette place a été aménagée à la fin des années 1970, après un curetage d'îlots. La trace parcellaire de ces anciens fonds de parcelle subsiste dans le parcellaire tel qu'il figure encore au cadastre.

La création de cette place minérale, assez peu appropriée par les habitants et dont la qualité urbaine est faible, a aboli l'ancien parcellaire.

L'îlot dont il est question a fort heureusement été conservé et il est aujourd'hui l'un des principaux supports de l'identité du centre-ville historique. Il doit être préservé en tant que trace pour des motifs d'ordre historique et aussi écologique (halte pour la petite faune, support de biodiversité, espace d'infiltration des eaux pluviales dans le sol naturel.). A ce titre, le jardin est également protégé au titre de la ZPPAUP en tant que «zone végétale d'intérêt historique».

■ **EPP n°6 : Jardin de la maison du Préfet, rue de la Coutellerie.**



Il s'agit du jardin de la résidence du Préfet, écrin végétal de l'Hôtel Le Vasseur de Verville qui s'étend sur 1 790 m².

En 1767, le seigneur de Verville, écuyer et contrôleur de la maison du roi, vint se fixer à Pontoise. Il appartenait à une ancienne famille de la ville qui y était établie depuis la fin du XVI^{ème} siècle. Il transforma cet hôtel, la demeure de ses parents, en une « folie » (riche maison de plaisance à proximité d'une ville). La façade de l'hôtel est néoclassique, scandée d'un portique à quatre colonnes corinthiennes surmonté d'une balustrade. Le seigneur de Verville fit construire le portail monumental et aménager l'intérieur avec beaucoup de soin. L'hôtel a conservé la majorité de son mobilier d'origine (sièges Régence, commode en marqueterie, tapisseries...). En 1820, la propriété fut vendue à la ville de Pontoise et à partir de 1822, elle devint résidence du sous-préfet puis du préfet de Pontoise.

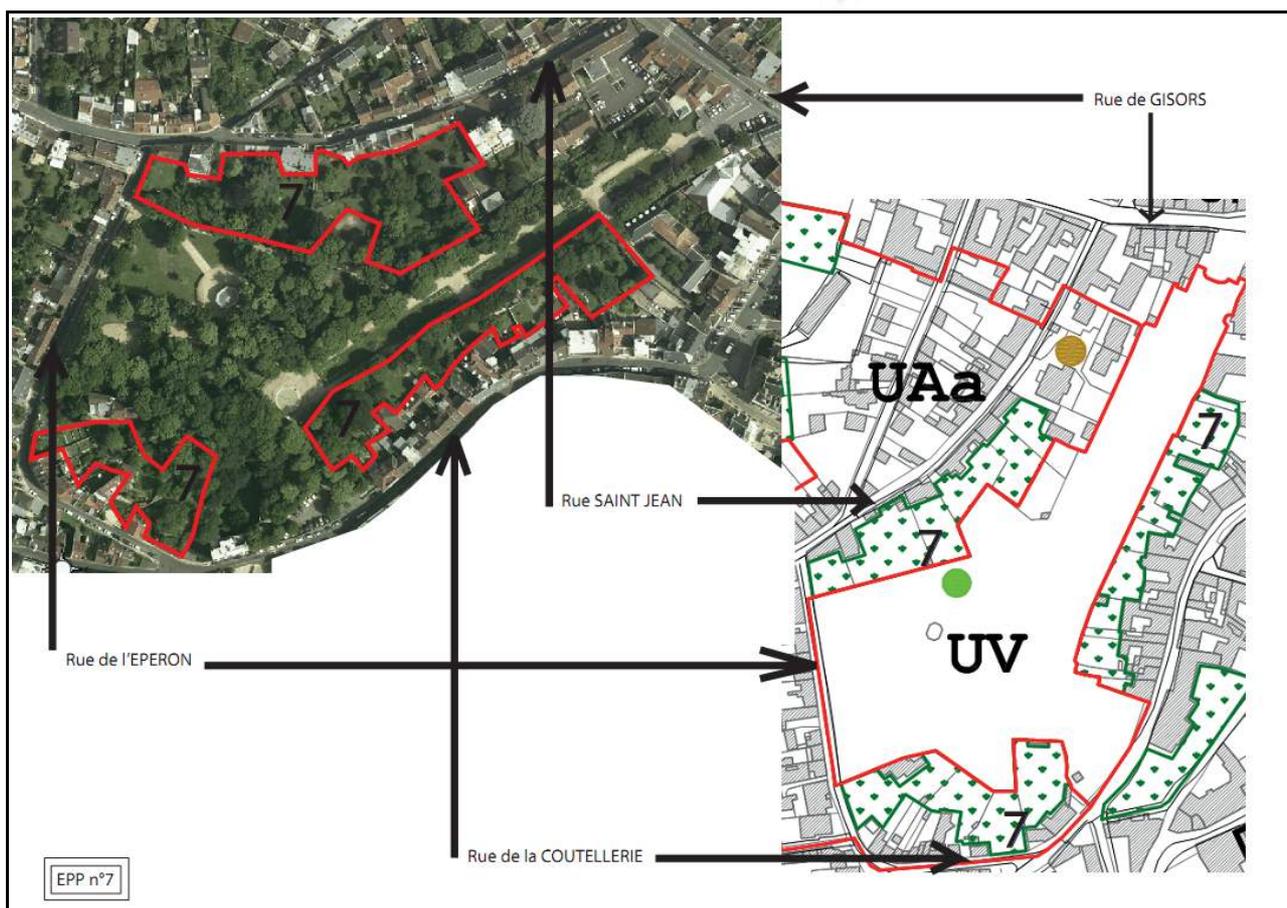
Le bâtiment est classé Monument Historique depuis 1928 et le jardin, dont il est indissociable, est inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques (1946). Quant au jardin, il est également protégé au titre de la ZPPAUP en tant que « zone végétale d'intérêt historique ».



Jardin de la maison du Préfet

Pour ce jardin, les motifs de préservation sont d'ordre historique mais aussi écologique (espace d'épanouissement de la biodiversité, espace d'infiltration des eaux pluviales dans le sol naturel).

■ **EPP n°7 : les fonds de parcelle adossés au Jardin de la Ville, dont les entrées sont situées 1) places du Souvenir et et du Petit Martroy, 2) rue de l'Eperon et 3) rue de la Coutellerie et les fonds de parcelles à l'arrière de la rue Saint Jean.**





Jardin de la Ville



Vues des fonds de parcelle adossés à la partie est du Jardin de la Ville



Vues des fonds de parcelle adossés à la partie sud du Jardin de la Ville



Vues des fonds de parcelle adossés à la partie ouest du Jardin de la Ville

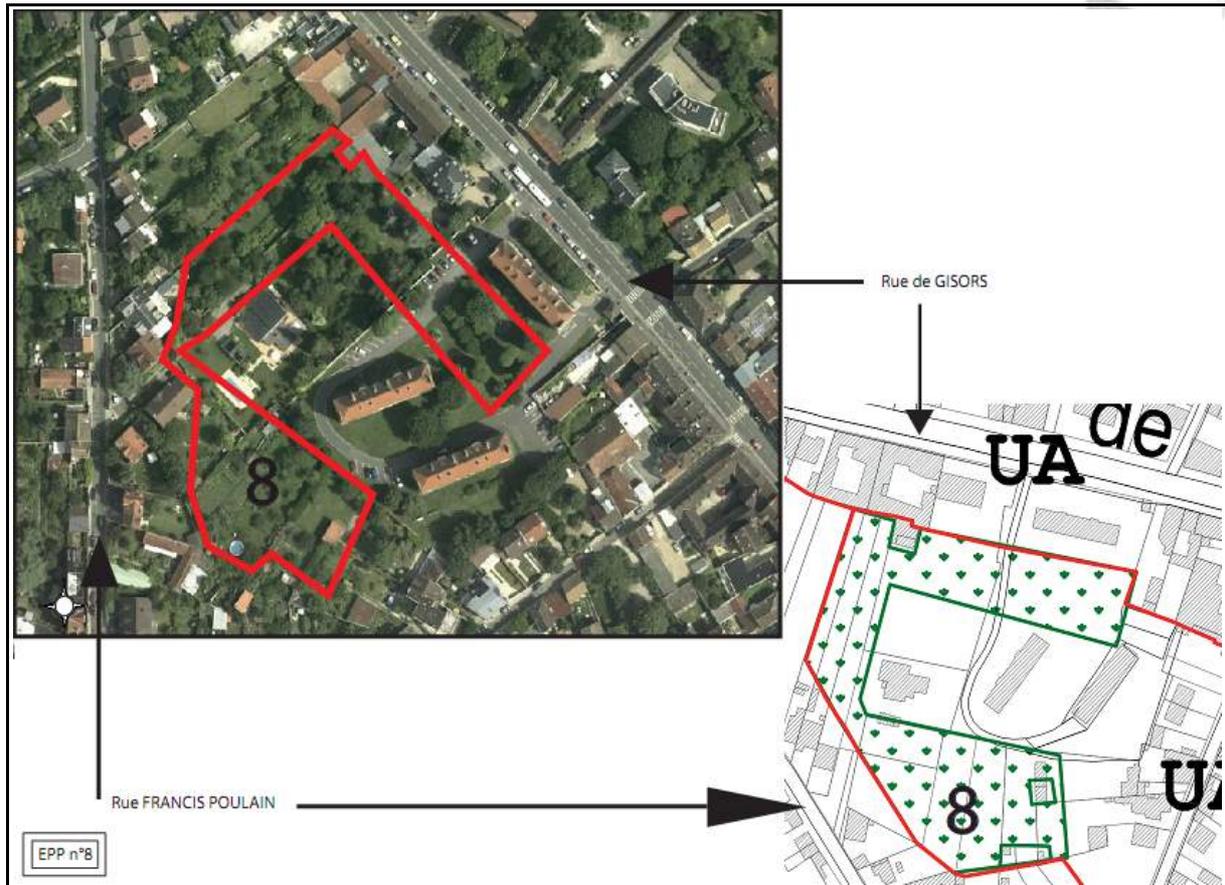
Acquis en 1820 par la municipalité, la propriété Levasseur de Verville devient « le jardin de la ville », plus grand espace vert du centre-ville avec ses 2,5 hectares. Ce jardin public est d'ailleurs protégé au titre de la ZPPAUP en tant que « zone végétale d'intérêt historique ».

Situé à proximité de la cathédrale Saint Maclou, en appui sur les anciennes fortifications et surplombant la vieille ville, il constitue une liaison paysagère remarquable entre les différents quartiers. Le tapis vert offre une perspective rectiligne ponctuée de massifs fleuris, bordé de grands arbres jusqu'au bassin remis en eau au printemps. Des espaces ombragés agrémentés d'un kiosque à musique, d'une aire de jeux pour les enfants et d'un belvédère escarpé se découvrent à l'ouest du tapis vert. Le jardin public constitue un bel espace de promenade; il est à vocation d'agrément et récréative: il est classé au PLU en zone UV.

C'est sur les contreforts de l'axe rectiligne de ce jardin que se situent les espaces paysagers à protéger dont il est question ici. En effet, ce jardin public est bordé de vastes propriétés, la plupart anciennes, dont les fonds de parcelles sont séparés du jardin public par de très beaux murs en pierre. Ainsi la végétation des parcelles privées entre-t-elle en résonance avec la masse boisée du jardin public. C'est cette mise en résonance particulière qu'il faut conserver car elle fonde en partie l'identité du centre ancien de Pontoise. Ces jardins privés sont repérés dans la ZPPAUP en tant que «lotissement boisé ou jardin privé remarquable».

Pour l'ensemble de ces jardins, les motifs de préservation sont d'ordre historique mais aussi écologique dans la mesure où les espaces publics et privés constituent les supports de la nature en ville, elle-même support d'une certaine biodiversité. Ces espaces constituent aussi des espaces d'infiltration des eaux pluviales dans le sol naturel.

■ EPP n°8



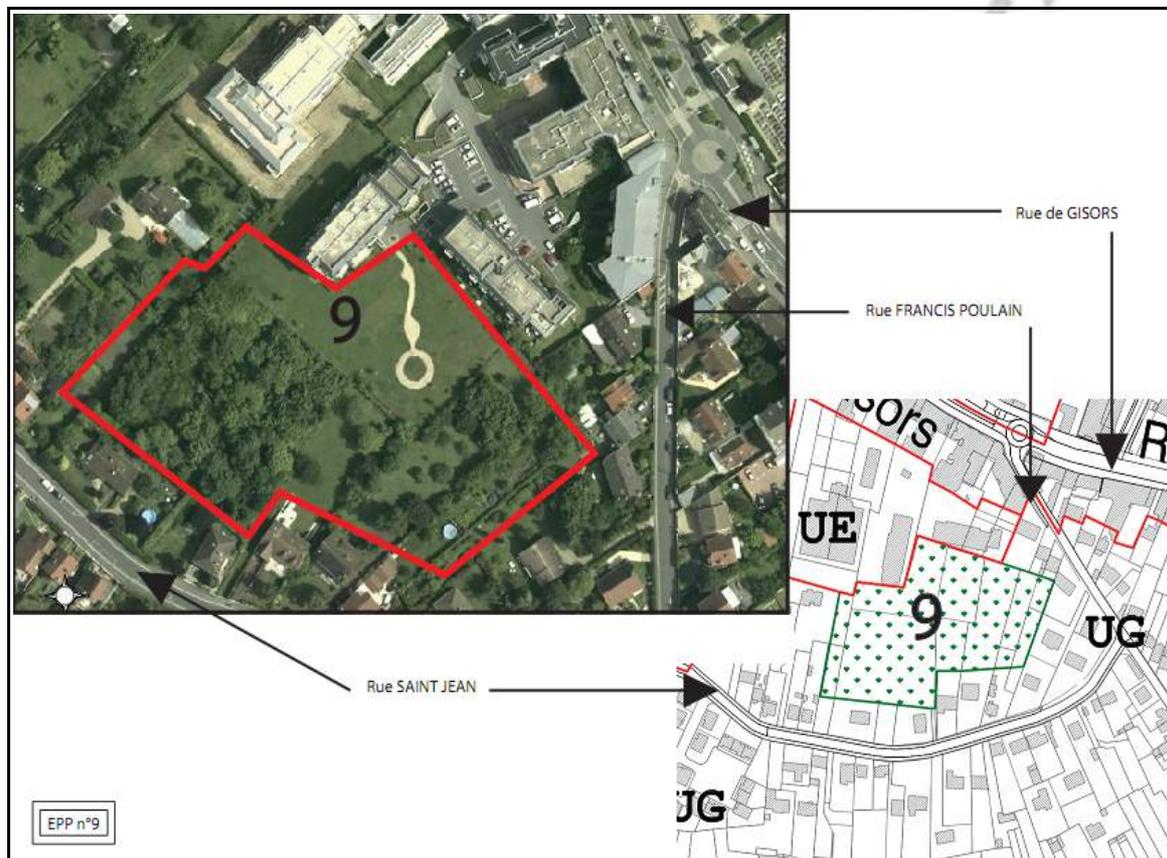
Vues des espaces verts

Cet espace de 7 900 m² se situe en fond de parcelle, d'une part à l'arrière d'un front bâti assez hétérogène, sis rue de Gisors et d'autre part à l'arrière de la rue Francis Poulain, plus pavillonnaire et constituée d'un patrimoine bâti plus intéressant sur le plan architectural.

Les traces de ce parcellaire sont encore bien visibles dans le cadastre napoléonien. Cette «rémanence» parcellaire est intéressante à souligner car elle signe la persistance dans le temps des traces urbaines constitutives de l'identité du territoire pontoisien. C'est en conservant ces traces que l'identité du territoire demeure.

Ce vaste espace planté est un espace de respiration végétale à l'arrière d'une voie à fort trafic et génératrice de nuisances. Il fait le lien avec les jardins des pavillons de la rue Francis Poulain, plus résidentielle. Cet espace apporte la qualité d'une ambiance végétale et du « liant » au sein d'un espace bâti assez composite. Il s'agit d'un espace paysager à conserver pour des motifs également écologique: préservation d'un poumon vert en pleine ville, où la faune et la flore peuvent également s'épanouir. Il constitue aussi un espace d'infiltration des eaux pluviales dans le sol naturel.

■ **EPP n°9 :**



Ce site de dimension assez importante (10 527 m²) présente les mêmes caractéristiques que le précédent à savoir qu'il constitue un grand coeur d'îlot.



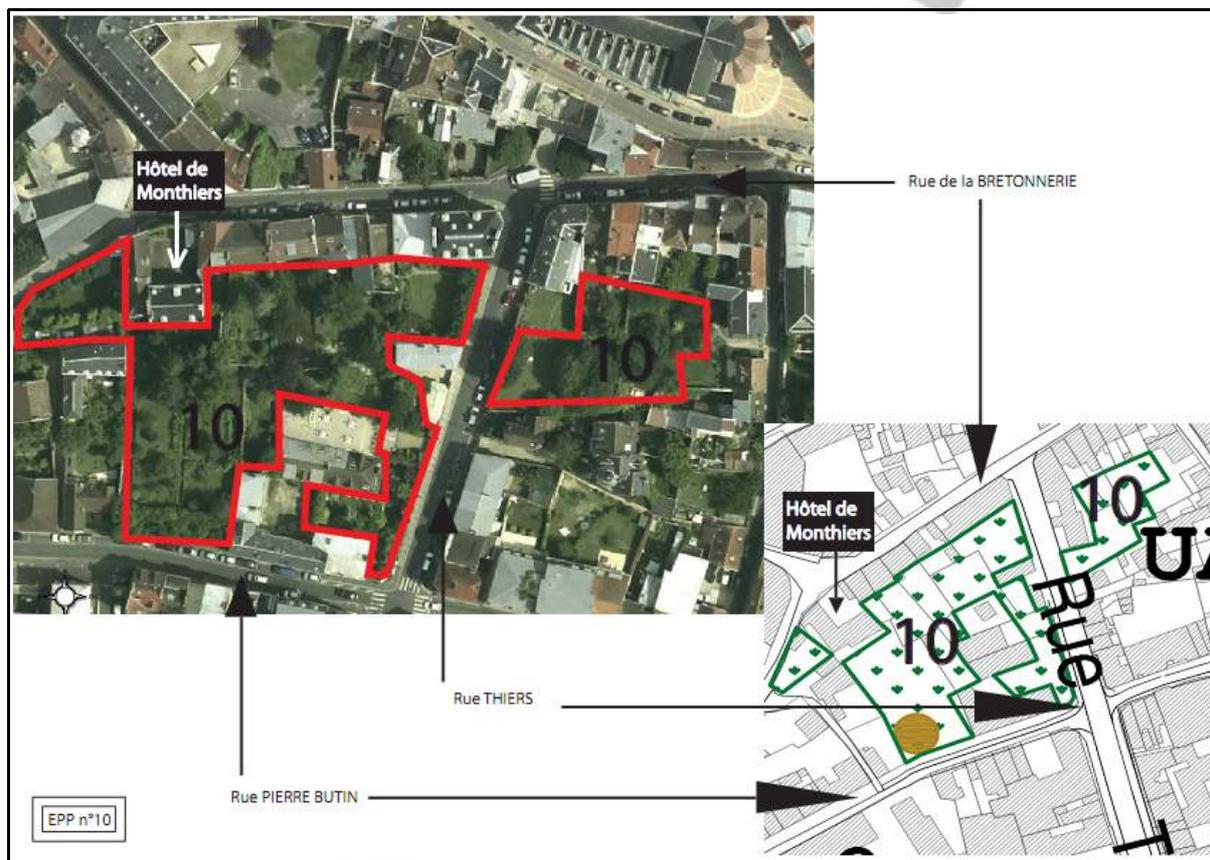
Vue de l'espace privé résidentiel

Cet espace vert privé, en partie boisé, constitue au même titre que l'EPP précédent un espace de liaison et de respiration au coeur d'un ensemble bâti collectif côté rue de Gisors et pavillonnaire côté rue Saint Jean (quartier très résidentiel de Pontoise).

Il doit être préservé pour des raisons de maintien des continuités écologiques et en tant que poumon vert de quartier. Il constitue aussi un espace d'infiltration des eaux pluviales dans le sol naturel.

Les traces de ce parcellaire sont elles aussi encore visibles dans le cadastre napoléonien. Cette «rémance» parcellaire est significative de l'identité du territoire pontoisien. C'est en conservant ces traces que l'identité du territoire persiste. Le motif de la préservation est d'ordre historique (rémance du parcellaire urbain) et écologique.

■ **EPP n°10 : les jardins privés rues de la Bretonnerie et Thiers**





Vues depuis l'intérieur de l'îlot



Vues depuis la rue Thiers

De part et d'autre de la rue Thiers et jusqu'à la rue de la Bretonnerie au Nord et la rue Pierre Butin au sud s'épanouissent de vastes espaces jardinés et plantés (un espace total d'environ 3 300 m²), via des systèmes de terrasses, car la pente est, dans ce secteur, assez importante.

→ Zoom sur l'Hôtel de Monthiers et son jardin.

Il s'agit de jardins parfois de très grande superficie à tel point que certains traversent l'ensemble d'un îlot bâti, de la rue de la Bretonnerie jusqu'à la rue Pierre Butin en contrebas: c'est le cas du jardin de l'Hôtel de Monthiers, ancien hôtel particulier privé, d'une grande qualité architecturale.

C'est dans cet hôtel particulier de la fin du XVI^{ème} siècle que l'ancienne lieutenance de la ville était établie. Cette belle demeure altière suit l'organisation typique d'un hôtel particulier: le corps principal est compris entre la cour pavée et le jardin. Au centre, une cour d'honneur. Dans les ailes droite et gauche: la galerie destinée aux réceptions, les services et les écuries. Au fond, le corps du logis donne à la fois sur la cour et sur un jardin. La présence d'une tourelle en échauguette permet à l'hôtel de conserver un caractère encore médiéval. Au XX^e siècle, la famille du peintre Matisse racheta la demeure et les oeuvres de l'artiste y furent conservées; l'hôtel a été habité par Jean Matisse, sculpteur, fils du peintre. Aujourd'hui, les propriétaires organisent des expositions dans les différents niveaux de caves superposées de l'hôtel. Le jardin, qui descend jusqu'à la rue Pierre Butin, accueille notamment une roseraie.



Hôtel de Monthiers

Ces jardins sont donc essentiellement à vocation ornementale. Ils constituent les fonds de parcelles de demeure de caractère.

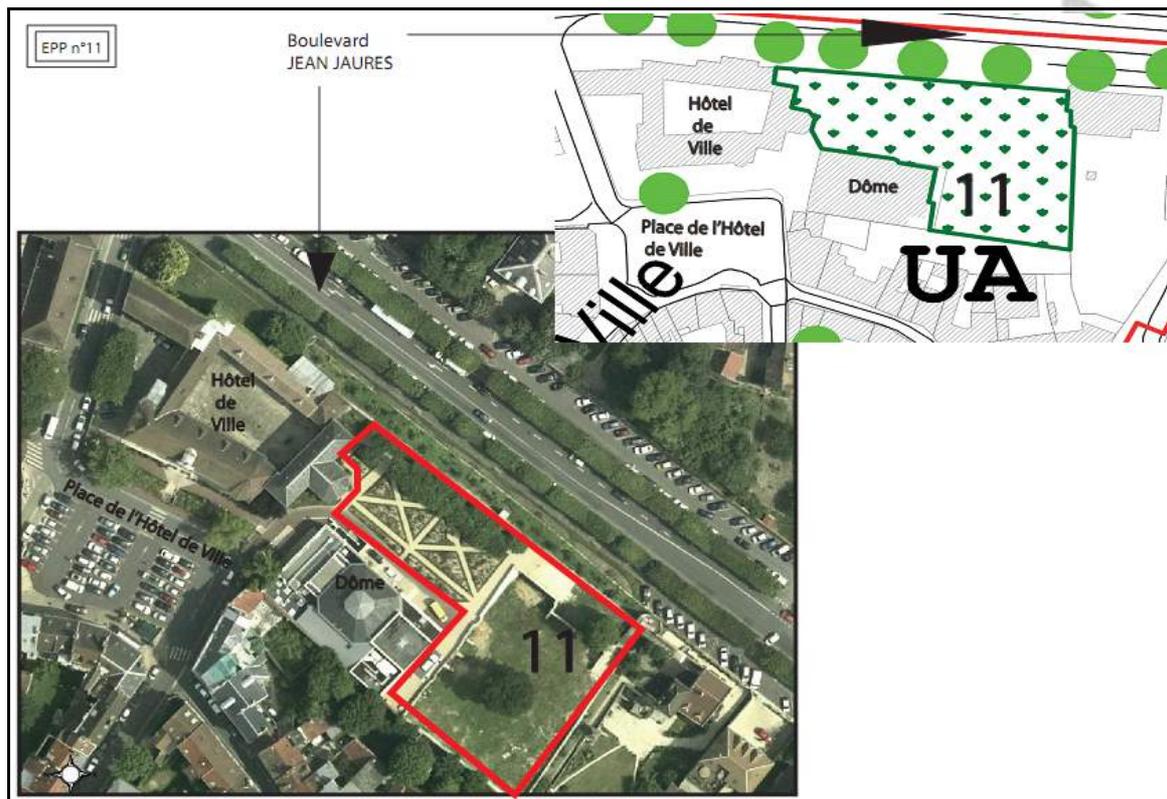
Si l'on examine le cadastre napoléonien et en dépit du fait que le parcellaire ait été redécoupé, le maintien des grandes lignes du parcellaire depuis le début du XIX^{ème} siècle est particulièrement remarquable. Ces jardins fondent en grande partie l'identité du centre ancien de Pontoise.

A ce titre, ils sont également protégés au titre de la ZPPAUP en tant que « zone végétale d'intérêt historique ».

Mais ils font également office d'espaces de haltes pour la petite faune (oiseaux, écureuils, ...) et s'inscrivent comme l'une des étapes du « corridor écologique » de Pontoise. Ils correspondent également à un espace végétal de respiration dans la ville ancienne. Ils constituent aussi un espace d'infiltration des eaux pluviales dans le sol naturel.

Les motifs de préservation de cet EPP sont d'ordre historique et écologique.

■ **EPP n°11 :**



Vues du jardin de l'Hôtel de Ville

Ce jardin est très composé au plan paysager. Il s'agit d'une belle roseraie de 3 420 m² constituée de 11 parterres dont 3 regroupant 18 variétés de rosiers grimpants et de variétés anciennes. Ce jardin ouvre à la manière d'un belvédère sur un second jardin situé en contrebas. Ce dernier est protégé au titre de la ZPPAUP en tant que « zone végétale d'intérêt historique ».

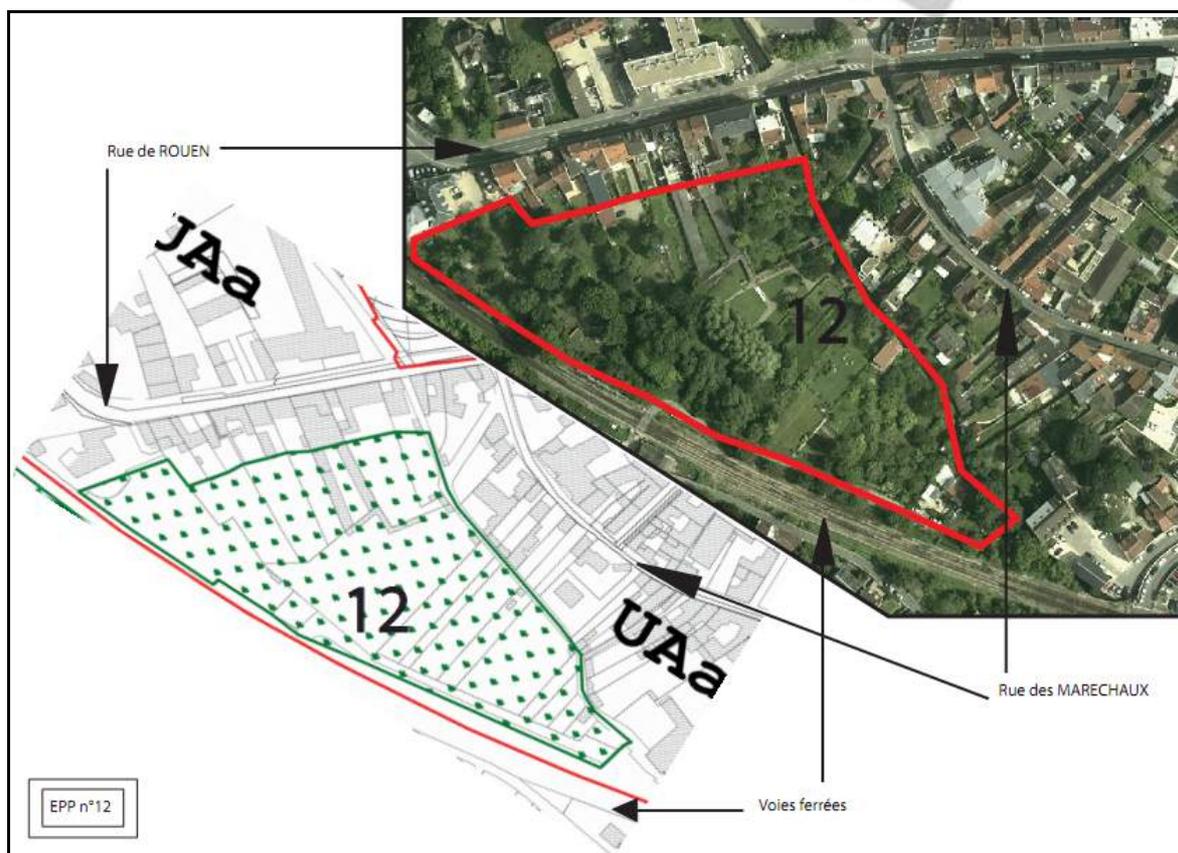
Les traces de ces jardins existent au cadastre napoléonien: il s'agissait d'espaces jardinés.

Le jardin supérieur est adossé à l'ancienne salle des fêtes. Ce bâtiment, situé à côté de l'Hôtel de Ville, sur l'emplacement de l'ancienne église des Cordeliers dont il ne reste qu'un pan de mur, a été inauguré en 1913 d'après un projet architectural d'Albert Guilbert. En 2006, après d'importants travaux de restructuration et de rénovation, le Dôme est inauguré: il s'agit d'un des principaux lieux culturels du centre-ville.

Ce jardin en terrasse offre par ailleurs des vues sur le grand paysage vers Saint Ouen l'Aumône et l'Oise.

Sa préservation est motivée par des motifs d'ordre historique et culturel.

■ EPP n°12 : espace boisé situé à l'arrière de la rue de Rouen (au droit et à l'arrière de la propriété n°55, rue de Rouen)



Cet espace boisé et planté d'une grande superficie (16 685 m²) faisait partie à l'origine d'une seule et même grande propriété s'étendant par delà la voie ferrée (sur une partie de l'EPP n°14), via une passerelle démolie récemment par la SNCF, la propriété ayant été démembrée.

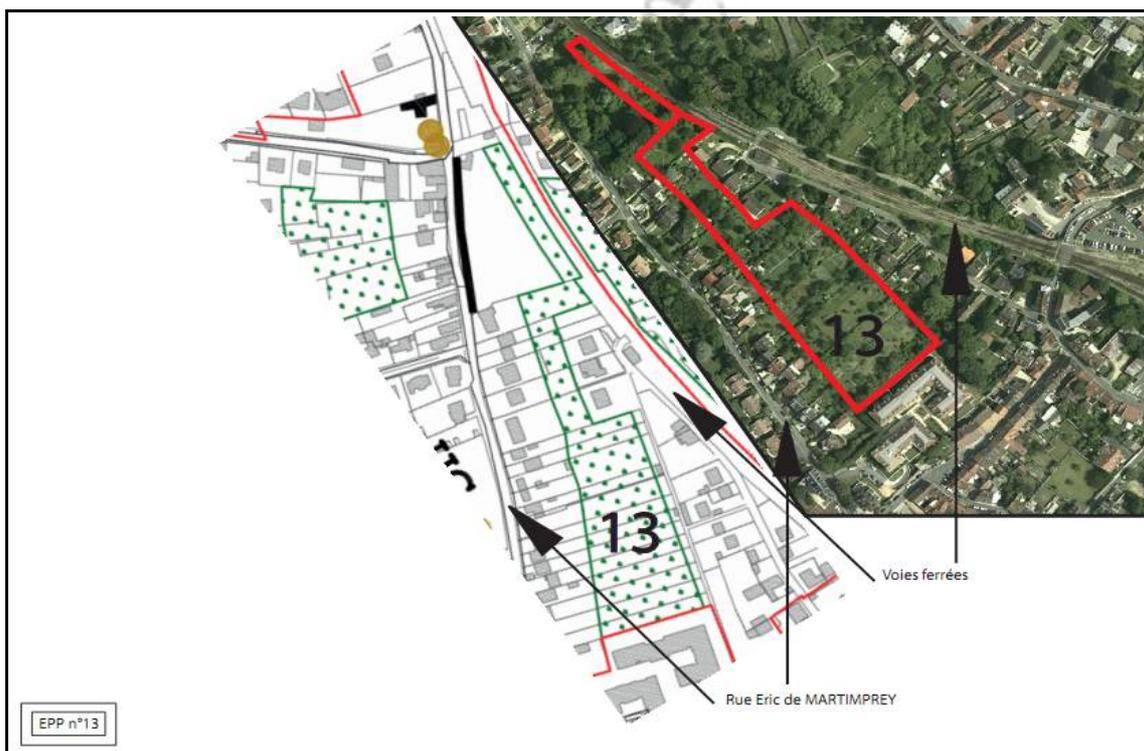
Il s'agissait d'un beau jardin planté comprenant des arbres remarquables. Cet espace boisé a connu un certain dépérissement. Il est aujourd'hui pour grande partie mieux entretenu et constitue le fond de parcelle de plusieurs propriétés ou copropriétés. Il s'agit là encore d'un espace de nature en ville qu'il convient de préserver, facteur d'épanouissement pour la flore et la petite faune. Cela constitue aussi un espace d'infiltration des eaux pluviales dans le sol naturel.

L'intérêt est ici paysager et écologique.



Vues des fonds de parcelle prises depuis la rue de Rouen et de l'impasse de l'abreuvoir

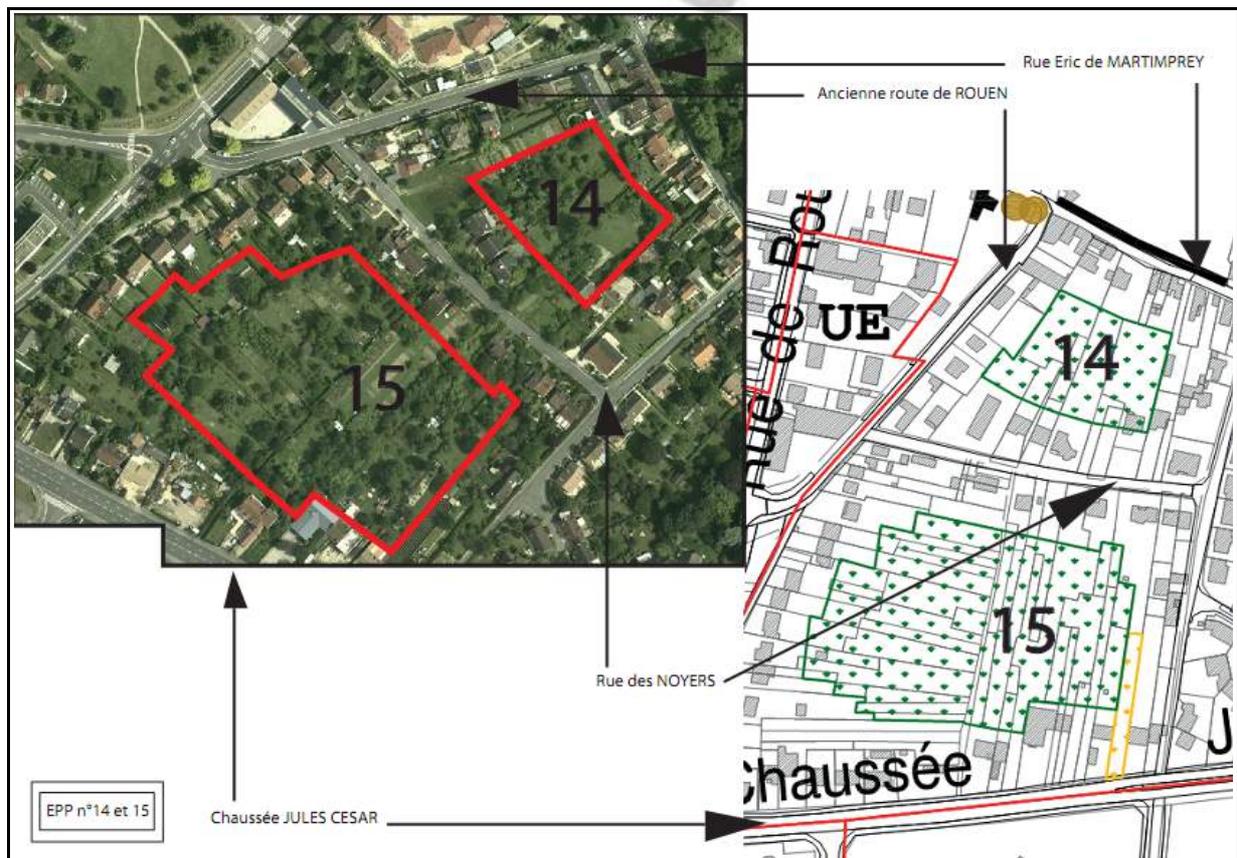
■ **EPP n°13: fonds de parcelles à l'arrière de la rue Eric de Martimprey (côté pair)**





L'argumentaire est sensiblement identique à celui de l'espace paysager précédent: ensemble de fonds de parcelle sous forme de longues lanières, étendus sur 10 184 m², très végétalisées et appropriées maintenant une ambiance végétale dans les quartiers pavillonnaires. Cela constitue aussi un espace d'infiltration des eaux pluviales dans le sol naturel. Le motif de la préservation est d'ordre paysagère et écologique.

■ **EPP n°14 et 15 : fonds de parcelles à l'arrière de l'ancienne route de Rouen**



EPP n°14 : ensemble de coeurs d'îlots d'une superficie de 4 820 m².



EPP n°15 : ensemble de coeurs d'îlots d'une superficie de 16 272 m².



Ce quartier pavillonnaire possède un charme indéniable ainsi qu'en témoignent les photos ci-dessus. Les jardins sont très appropriés et le parcellaire se maintient au fil du temps.

L'on peut parler ici de campagne en ville. L'intérêt écologique est manifeste car cela constitue aussi un espace d'infiltration des eaux pluviales dans le sol naturel. L'appropriation par les habitants et leur attachement sont significatifs.

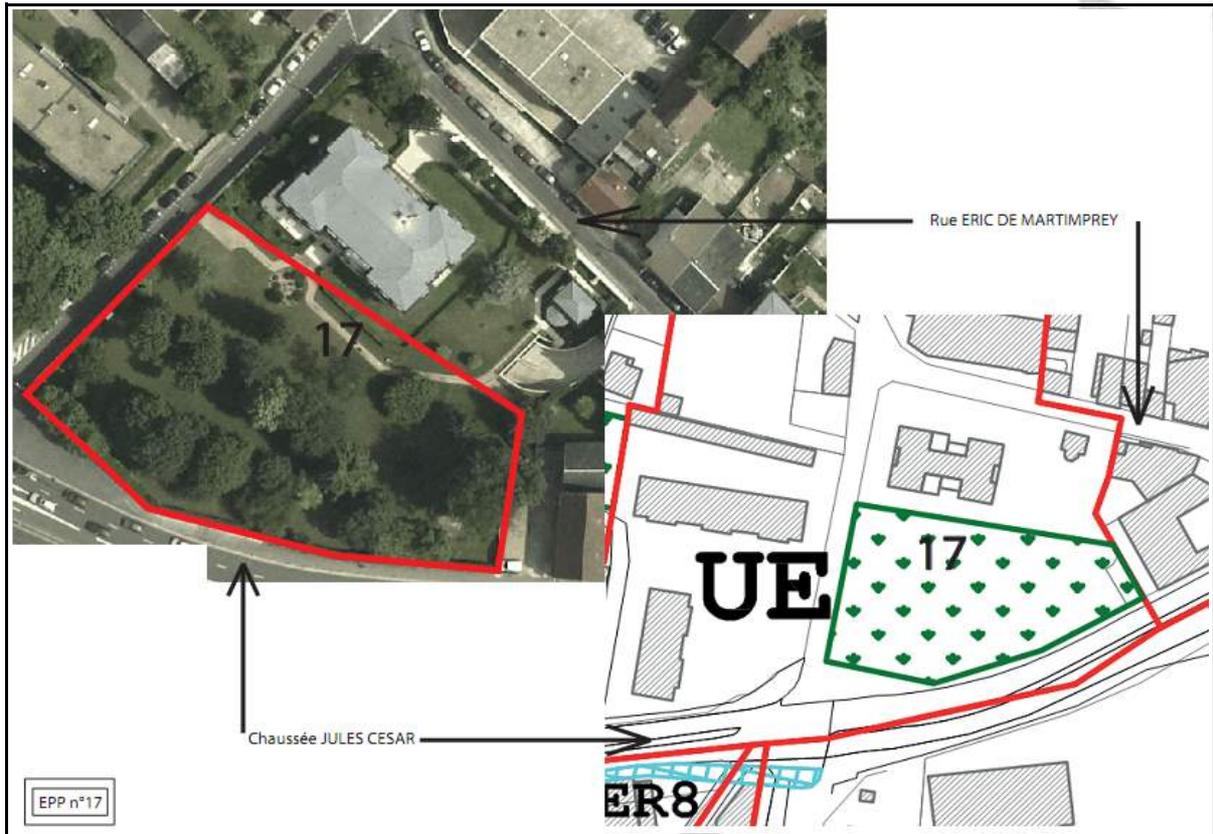
■ EPP n°16: coeur du lotissement « Le Domaine de Martimprey »



Cet espace planté constitue le coeur d'îlot d'une résidence pavillonnaire assez étendue (2 543 m²). Il est situé dans la continuité d'un grand terrain planté, actuellement en déshérence -mais doté cependant de quelques arbres remarquables- et qui sera ouvert à l'urbanisation.

Il est important par conséquent de préserver le terrain dont il est question ici qui constitue un petit poumon vert, quant à lui très bien entretenu, autour d'un petit équipement de sport (tennis de plein air). Cet espace donne un certain caractère à cette résidence qu'il convient de préserver. Il s'agit également d'un espace de refuge pour la petite faune, notamment pour les oiseaux, et constitue aussi un espace d'infiltration des eaux pluviales dans le sol naturel

■ EPP n°17 : jardin de la résidence du Pontisara



Ce grand jardin très paysagé, d'une superficie de 3 209 m², est adossé à une résidence de haut standing. Il sépare la résidence de la Chaussée Jules César et joue donc le rôle d'espace tampon. Il constitue un espace de verdure, parfaitement entretenu, et de respiration important dans le quartier. Sa fonction est également écologique (biodiversité, espace d'infiltration des eaux pluviales dans le sol naturel).

■ Le PLU protège également une parcelle au titre de l'article L.123-1-5 9° du code de l'Urbanisme. Cette parcelle d'environ 700 m² située dans le quartier Saint Martin en bordure de la chaussée Jules César est occupée par un vignoble qu'il convient de protéger et de rendre inconstructible quels que soient les équipements.



Ce vignoble, bien qu'ayant une taille très modeste, retrace l'histoire du quartier Saint Martin qui perdure encore aujourd'hui puisque chaque année le vignoble est vendangé et donne lieu à la production d'un vin local appelé le « Ginglelet ». Ce vin connaît encore un vif succès lors de la Foire Saint Martin qui s'installe un mois durant sur le territoire communal depuis le XIIème siècle.

VII.1.13 – Les éléments du patrimoine bâti et végétal remarquables (bâtiments remarquables – arbres et alignements d'arbres remarquables).

Le plan de zonage du PLU fait apparaître 23 bâtiments remarquables, soit parce qu'ils ont un intérêt architectural et important, soit parce qu'ils figurent parmi les bâtiments peints par Camille Pissarro. Ils sont principalement situés dans le cœur historique de la commune et dans le quartier de l'Hermitage. Ces bâtiments, de par leur histoire ou leur architecture, méritent de faire l'objet d'une protection particulière. Pour répondre à cet objectif de protection, le règlement interdit toute démolition ou transformation excessive de ces bâtiments.



Le plan de zonage fait également apparaître 11 arbres remarquables qu'il convient de protéger contre toute abattage ou dessouchage. Ils sont principalement situés dans la zone centrale du plan de zonage (zones UA et UG). Figurent également des alignements d'arbres remarquables à préserver, à consolider ou recréer. Les principaux alignements sont situés le long du boulevard Jean Jaurès, le long du boulevard Jacques Tête et le long du boulevard des Cordeliers. Ces alignements doivent être pris en considération dans les projets d'aménagement et être impérativement recréés si un abattage a été rendu nécessaire pour l'exécution de travaux.



VII.1.14 – Les emplacements réservés

Conformément à l'article L.123-1-5 8° du code de l'Urbanisme, la Ville de Pontoise peut fixer des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts et en être le bénéficiaire. Ces emplacements réservés sont repérables sur le plan de zonage. Chaque emplacement est matérialisé par les initiales « ER » suivis d'un numéro d'ordre. La liste des emplacements réservés présentés ci-après est également annexée au PLU.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructible les terrains concernés pour toute autre utilisation que celle prévue dans la liste.

En contrepartie, le propriétaire d'un terrain réservé peut mettre la collectivité bénéficiaire de la réserve en demeure d'acquérir son bien en application de l'article L.123-17 du code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés prévus à Pontoise représentent environ 1 hectare et concernent essentiellement des créations ou modifications de voies, liaisons, et cheminements.

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Référence document graphique	Objet	Surface	Parcelles	Bénéficiaires
ER 1	Sente piétonne entre bld Jacques Tête et sente des Grivières	1 077 m ²	AC 78 AC 75 AC 72 AC 80	Commune
ER 2	Chemin des Vaugeroux, désenclavement du quartier du Chou	1 658 m ²	AD 577 AD 576 AD 579	Commune
ER 3	Connexion rue H. Matisse – rue Dunant	1 700 m ²	AX 223 AW 221	Commune
ER 4	Accès rue Carnot - gare	355 m ²	AL 298	Commune
ER 5	Accès au jardin du château par les degrés St André	240 m ²	AK 499 AK 880	Commune
ER 6	Carrefour Pôle Delarue	753 m ²	AM 56	Commune
ER 7	Promenade le long de la Viosne	1 156 m ²	AL 56 AL 298 AL 251	Commune
ER 8	Élargissement de la chaussée Jules César	338 m ²	AT 102	Commune
ER 9	Extension du cimetière	1 610 m ²	BD 4 BD 629 BD 628	Commune
ER 10	Liaison piétonne au sein du secteur de la Harengerie	184 m ²	AK 315	Commune

L'emplacement ER 1 :

L'emplacement n°1 permettra de créer à plus ou moins long terme une liaison piétonne entre la sente des Grivières et le boulevard Jacques Tête au nord de la commune. Ce secteur considéré comme un écrin de verdure est marqué par un réseau de sentes et chemins pédestres qui offre aux Pontoisiens et autres randonneurs des espaces de nature adaptés à la promenade.

L'emplacement ER 2 :

Cet emplacement situé chemin des Vaugeroux a pour objet le désenclavement du quartier du Chou. En cas de forte inondation, ce chemin facilitera l'accès des secours et améliorera les conditions d'évacuation des populations sinistrées par la crue de l'Oise.

L'emplacement ER 3 :

Cet emplacement correspond à la création d'une liaison routière entre la rue Matisse, actuellement en impasse, et la rue Dunant. La réalisation d'un programme immobilier dans ce secteur et la présence d'un établissement scolaire rendent légitimes la réalisation d'une voie prolongeant la rue Matisse (actuellement en impasse) vers la rue Dunant, ce qui permettra un meilleur fonctionnement du centre commercial des Louvrais.

L'emplacement ER 4 :

Cet emplacement réservé est lié à la réalisation d'un programme immobilier dans le quartier de la Gare. Rappelons que ce quartier fait l'objet d'une orientation particulière d'aménagement. Il s'agit d'envisager une liaison entre le futur projet et la rue Carnot. Aujourd'hui, ce morceau de voirie est privatif (SNCF) et non accessible et débouche sur l'actuel Foyer des Roulants. Cet accès, s'il est rendu libre, permettra de créer un axe permettant un meilleur maillage des voies entre ce nouveau quartier, qui devra donc être bien irrigué, et le reste du tissu urbain. La localisation actuelle du Foyer empêche la réalisation d'un parti d'aménagement pertinent dans cette zone, c'est pourquoi SNCF réfléchit à sa relocalisation, ce qui permettra d'utiliser ce segment de voie dans le futur parti d'aménagement.

L'emplacement ER 5 :

L'emplacement réservé permettra, à plus ou moins long terme, de relier le jardin du château Pissarro au passage des Degrés Saint André. Cette liaison piétonne pourrait permettre aux promeneurs d'accéder facilement au château et au jardin des cinq sens.

L'emplacement ER 6 :

Cet emplacement est lié à la réalisation d'un programme immobilier entre l'avenue du Général Gabriel Delarue et le chemin de la Pelouse. Compte tenu de la situation géographique de ce site et de sa nouvelle destination, il est nécessaire d'envisager un réaménagement du carrefour pour faciliter à la fois les accès au programme immobilier mais également les flux routiers entre le cœur historique de Pontoise et le reste de la ville de Pontoise.

L'emplacement ER 7 :

L'emplacement n°7 permettra de pérenniser une liaison piétonne entre la rue des Marais et le quartier Canrobert. Les promeneurs pourront ainsi longer la Viosne et rejoindre les bords de l'Oise.

L'emplacement ER 8 :

Cet emplacement est lié à un projet d'élargissement de la chaussée Jules César. Cette chaussée qui relie Pontoise à Osny est un axe de circulation particulièrement fréquenté; c'est pourquoi il conviendra de procéder à quelques aménagements de voirie. Ces derniers fluidifieront la circulation des véhicules et des transports en commun et sécuriseront les déplacements des piétons.

L'emplacement ER 9 :

L'emplacement n°9 est lié à un besoin d'extension du cimetière communal devenu trop exigü, compte tenu du nombre d'habitants que compte la ville de Pontoise. Sur cet emplacement, un columbarium pourrait être réalisé.

L'emplacement ER 10 :

L'ER 10 correspond à un projet de liaison piétonne dans le quartier de la Harengerie. Rappelons que ce secteur fait l'objet d'une orientation particulière d'aménagement. Les liaisons piétonnes dans ce quartier sont importantes, elles permettront de compenser le manque de voie de pénétration, lié aux contraintes du sous-sol et de la morphologie des lieux.

VII.1.15 – La bande de 100 mètres par rapport à l'axe de l'A15, la zone non aedificandi et la marge de recul par rapport à la RD 915

Le plan de zonage fait apparaître une bande d'une largeur de 100 mètres depuis l'axe de l'autoroute A15. Cette bande située de part et d'autre de l'autoroute concerne les zones UI, UBa, UE, Nb, UL, UV, UCb, UC et No. A l'intérieur de cette bande toute construction nouvelle à usage d'habitation est interdite.

D'autre part, une zone *non aedificandi* d'une largeur de 25 mètres, de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A15, figure au plan de zonage. Dans cette zone, toutes les constructions ou installations sont interdites à l'exception des constructions ou installations liées aux infrastructures routières, des services publics et des réseaux d'intérêt public, des bâtiments d'exploitation agricole, des travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes.

Le plan de zonage matérialise également une marge de recul aux abords de la RD915 – boulevard de la Viosne. Cette marge de recul est imposée pour toute construction dans les zones UC, UE, UG, UI, UV et N. Les constructions doivent respecter une marge de 10 ou 20 mètres de part et d'autre de la route départementale. La largeur de la marge de recul est dégressive à mesure que l'on s'éloigne de l'A15 et de sa bretelle d'accès. Le nœud routier et les difficultés de circulation aux abords de l'A15 justifient donc une marge de recul supérieure, c'est à dire de 20 mètres. Cette même marge a pour objet de permettre à plus ou moins long terme la réalisation de travaux d'élargissement de voie. La portion de la RD915 concernée sert de liaison avec l'autoroute A15, c'est un nœud routier important qu'il conviendrait de redimensionner pour améliorer la circulation.

VII.2 – LES DISPOSITIONS ECRITES DU PLU

VII.2.1 - Règles générales applicables à toutes les zones du PLU

L'écriture réglementaire du PLU prend en compte les difficultés de traitement des demandes d'autorisation d'urbanisme et s'adapte au projet urbain souhaité par la Ville tel qu'il est énoncé dans le PADD.

L'un des principaux objectifs du PLU est de préserver la qualité du cadre de vie des Pontoisiens, tout en confortant et développant l'attractivité de la ville. Les règles énoncées ci-après doivent mettre en cohérence les besoins réels des habitants et le caractère urbain spécifique de la commune de Pontoise.

Le règlement du PLU comporte 14 articles conformément aux dispositions du code de l'Urbanisme à savoir :

- article 1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits
- article 2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à contraintes particulières
- article 3 : Accès et Voirie
- article 4 : Desserte par les réseaux
- article 5 : Caractéristiques des terrains
- article 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- article 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain
- article 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain
- article 9 : Emprise au sol
- article 10 : Hauteur des constructions
- article 11 : Aspect extérieur
- article 12 : Stationnement
- article 13 : Espaces libres - Plantations - Espaces Boisés
- article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

La rédaction du PLU tient compte de l'évolution réglementaire et notamment des dispositions de la loi SRU (articles 1, 2 et 5), laquelle a modifié l'organisation des articles 1 et 2 ; une reformulation des types d'occupation et d'utilisation du sol a été rendue obligatoire.

Dans les anciens POS, étaient listés à l'article 1, les types d'occupation et d'utilisation des sols autorisés : tout ce qui ne rentrait pas dans ce cadre de l'article 1 était interdit. En application de la loi SRU, l'article 1 liste donc toutes les occupations du sol interdites et tout ce qui n'est pas interdit est autorisé. L'article 2 autorise, quant à lui, certaines occupations des sols sous réserve du respect de contraintes particulières.

L'article 5 est maintenu et fixe des règles de superficie minimale pour les secteurs UGa et UHa.

La rédaction du PLU confirme également la nécessité de renforcer les règles visant à préserver l'environnement (articles 4, 11, 12 et 13). L'article 6 réglemente les implantations par rapport aux voies publiques et limites d'emprise des voies publiques. Il réglemente également l'implantation par rapport aux voies ferrées. L'article 12 définit des règles de stationnement selon la destination des constructions. Il introduit, d'autre part, dans chaque zone l'obligation de réaliser des emplacements pour les deux roues non motorisés afin d'encourager l'utilisation des modes doux. Des places visiteurs sont également imposées pour les constructions de logements neufs. L'article 14 est maintenu et fixe des règles de densité maximum dans les zones UC, UE, UG, UH et N. L'article 15 est supprimé.

Le règlement du PLU intègre :

- le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée de l'Oise (approuvé par arrêté préfectoral du 7 juillet 1998 et révisé le 7 juillet 2007) ;
- le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles de Mouvements de Terrain liés aux carrières souterraines aux caves et aux falaises (approuvé par arrêté préfectoral du 9 novembre 2001) ;
- le Plan des contraintes géotechniques
- Isolement acoustique des bâtiments d'habitations contre les bruits aux abords des voies de transport terrestre (approuvé par arrêté préfectoral du 10 mai 2001).
- Les réseaux de transports de matières dangereuses TRAPIL et GRT gaz

Il tient également compte de l'article L.123-1-9 du code de l'Urbanisme qui précise que les règles et servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les équipements publics et d'intérêt collectif, ainsi que les équipements liés à la voirie ou aux réseaux, ne sont pas soumis aux mêmes contraintes que les autres types d'occupation des sols pour ne pas compromettre la réalisation de constructions dont l'intérêt est reconnu pour l'ensemble des habitants de la commune. Selon les zones et selon les articles, ces équipements font l'objet de dérogations à l'application de la règle. La définition des équipements publics ou d'intérêt collectif ainsi que les équipements liés à la voirie et aux réseaux est présentée dans les dispositions générales du règlement.

Les constructions édifiées légalement mais qui sont devenues irrégulières du fait de l'entrée en vigueur du PLU, peuvent faire l'objet de travaux sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'esprit de la règle.

Il est d'autre part rappelé, en préambule de chaque zone, diverses dispositions relatives à la protection, aux risques et aux nuisances (risques d'inondation pluviale, risques d'inondation fluviale, risques d'effondrement et de mouvement de terrains, protection des talwegs et du Ru de l'Hermitage, protection des sites archéologiques, risques d'écoulement pluvial, isolement acoustique, etc...). Ces dispositions permettent de répondre à l'un des enjeux identifiés dans le PADD, à savoir la gestion et la prévention des risques naturels. Ce préambule est un outil pédagogique pour attirer l'attention des usagers du PLU.

VII.2.2 - Les zones urbaines

a) La zone multifonctionnelle UA (habitat, activités,,)

Cette zone correspond au centre urbain traditionnel. Elle reçoit, de façon complémentaire à l'habitat, les activités telles que le commerce, l'artisanat, les services et les équipements collectifs.

La zone UA comprend un secteur particulier : UAa, un secteur moins dense et situé sur les franges de la zone centrale.

Leur règlement diffère pour les articles 9 (emprise au sol), 10 (hauteur des constructions), 13

(espaces libres et plantations). Cette différence s'explique par la diversité des quartiers de la zone UA. Il s'agit de permettre l'adaptation de la règle aux particularités des sites et aux objectifs d'urbanisme poursuivis par la ville.

Le secteur UA est composé des quartiers suivants :

- Centre ville : ville haute et ville basse,
- Palais de Justice,
- Rue de Gisors,

Le secteur UAa est composé des quartiers suivants :

- Quartier des Patis,
- Le haut de la rue Saint Jean,
- Quartier de l'Hermitage,
- Quartier de l'éperon rocheux (surplombant l'Oise)
- Quartier Canrobert.

Les principales règles

La règle doit répondre à plusieurs objectifs urbains:

- Conforter le périmètre du centre de ville sans remettre en cause les équilibres actuels et permettre le renforcement de l'attractivité, la cohésion et le dynamisme de cette zone ;
- Préserver les espaces centraux en permettant la réhabilitation du patrimoine existant (secteur Harengerie, rue de l'Hôtel de Ville, secteur de la rue Lemercier), et la réalisation de nouvelles constructions (îlots résidentiels à proximité de la gare) sans bouleverser la morphologie générale du quartier ;
- Améliorer les conditions de circulation et de stationnement.

L'attractivité du centre ville est liée à la pluralité des fonctions urbaines. L'objet des dispositions réglementaires consiste, par conséquent, à renforcer ce dynamisme, tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif, entre les différentes fonctions d'habitat, d'activités économiques et d'équipements.

Le renforcement du dynamisme passe inévitablement par la mixité des fonctions urbaines. Contrairement au POS, les changements de destination ne sont plus limités. La transformation de commerces en bureaux est dorénavant possible sous réserve de répondre aux normes de stationnement prévues pour la zone.

Compte tenu de la composition urbaine du quartier, la maîtrise de la densité ne peut être gérée efficacement par le simple établissement d'un coefficient d'occupation des sols (COS) qui a, souvent, pour effet de geler les projets de réhabilitation et de contrarier la morphologie urbaine souhaitée. C'est pourquoi, l'option réglementaire retenue dans la zone UA est de privilégier les règles de morphologie (articles 6, 7 et 8 : implantation des constructions, article 9 : emprise au sol : article 10 ; hauteur) qui sont adaptées à chaque quartier, plutôt que la règle de densité mal adaptée à un tissu qu'il convient de mieux occuper. Les règles de morphologie ont pour effet de définir le gabarit souhaité pour le centre de la ville.

Le contenu général de la règle n'a pas été profondément modifié en dehors de compléments réglementaires et de quelques ajustements rédactionnels nécessaires pour une meilleure compréhension.

❖ Les articles 1 et 2 (type d'occupation du sol interdit ou soumis à contraintes particulières) sont maintenus et complétés pour maintenir la vocation de la zone sans toutefois bloquer son évolution. Il s'agit de favoriser la mixité des fonctions et d'encourager le renouvellement urbain et la densification urbaine.

❖ L'article 3 (accès et voirie) est renforcé pour permettre aux aménagements de tenir compte des contraintes techniques liées à la circulation publique et de garantir la sécurité des usagers des voies. Les projets devront s'adapter à la voirie existante.

❖ L'article 4 (Desserte par les réseaux) est complété pour tenir compte des évolutions réglementaires en matière d'assainissement (Schéma Directeur d'Assainissement), des contraintes géotechniques du territoire (cavité souterraine, zone inondable) ainsi que du Règlement Sanitaire Départemental.

❖ L'article 5 est inchangé, aucune règle conformément aux dispositions générales de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains.

❖ L'article 6 est modifié pour tenir compte des implantations existantes. L'article propose deux implantations possibles, soit en retrait de 4 mètres soit à l'alignement. Pour les implantations à l'alignement, l'objectif est de constituer un front bâti le long de la voie. Pour les implantations en retrait, cela permet pour les parcelles de taille suffisante de disposer d'espace privatif devant la construction. Ces deux implantations possibles dans le centre ancien permettent de diversifier les formes urbaines.

❖ L'article 7 est inchangé, il autorise les implantations en limites séparatives ou en retrait suivant les règles applicables aux marges d'isolement. Ainsi, les constructions participeront à la diversification des formes urbaines dans le centre ville de Pontoise.

❖ L'article 8 est inchangé, il impose que la distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 6 mètres. Cette distance de 6 mètres préserve l'ensoleillement des pièces et assure pour les occupants des conditions de vie favorables.

❖ L'article 9 (emprise au sol) ne fixe aucune règle d'emprise pour la zone UA qui correspond à une zone dense du centre ville de Pontoise. L'article 9 est simplifié pour le secteur UAa. L'emprise au sol dans ce secteur est légèrement augmentée. La zone UAa est une zone particulièrement dense qui dispose d'un parcellaire de taille modeste.

❖ L'article 10 (hauteur des constructions) est modifié et simplifié pour tenir compte de la suppression des secteurs UAb, UAc, UAd. Dans la zone UA, la hauteur ne peut excéder 12 mètres. Dans le secteur UAa, les constructions ne doivent pas dépasser 9 mètres. La différenciation de hauteur s'explique par la morphologie urbaine existante et traduit la volumétrie souhaitable pour un centre ville. Pour les constructions concernées par le PPR Inondations, un niveau supplémentaire peut être admis à condition que le volume et la forme des constructions respectent le cadre bâti existant Cette adaptation mineure du PLU en zone du PPRI permet de conserver des ambiances conviviales en rez-de-chaussée des constructions.

❖ L'article 11 (aspect extérieur) est complété s'agissant des clôtures, des antennes paraboliques et des dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Les dispositifs d'énergie renouvelable sont préconisés. Toutefois, dans les secteurs et périmètres visés aux 2^{ème} et 3^{ème} alinéa de l'article L.111-6-2 du Code de l'Urbanisme, les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront favoriser la meilleure intégration architecturale possible de sorte qu'ils puissent se fondre dans le paysage urbain. Ils sont interdits en co-visibilité d'un immeuble inscrit ou classé. Leur installation dans ces secteurs particuliers de co-visibilité compromettrait, du fait de leur esthétisme très contemporain, le caractère et le « cachet » architectural des lieux avoisinants. En tant que Ville d'Art et d'Histoire, la commune entend ainsi protéger les immeubles d'intérêt historique, héritage de son passé. Il ne s'agit pas ici d'opposer modernité et tradition mais de préserver l'identité de Pontoise dont les traces doivent perdurer au fil des siècles.

En ZPPAUP et pour les immeubles protégés au titre de l'article L.123-1-5 7°, ces dispositifs ne devront pas être visibles depuis la voie ou l'espace public afin de limiter l'impact visuel de ces dispositifs sur le paysage et de préserver l'architecture des lieux.

❖ Une prescription particulière concernant les lignes de faîtage est imposée pour deux îlots repérés au plan. Cette prescription s'explique par la qualité de l'architecture et de l'ambiance urbaine.

❖ L'article 12 est modifié pour tenir compte de l'évolution du code de l'Urbanisme (art L 123-1-13) et de l'évolution urbaine du quartier (nouvelles constructions de logement, réhabilitation de commerce, changement de destination). La zone UA dispose de règles de stationnement plus souples que dans les autres zones compte tenu de la présence des gares ferroviaire et routière. Les règles ont pour objet de décourager l'utilisation de la voiture particulière au profit des transports en commun.

❖ L'article 13 est complété et simplifié dans sa rédaction. Il distingue les éléments du patrimoine remarquables, les espaces boisés classés et les corridors écologiques. Des règles concernant le maintien des espaces libres sont également prescrites pour donner à cette zone urbaine dense des espaces de verdure. Les espaces verts incitent à pérenniser les plantations et favorisent l'infiltration des eaux pluviales dans le sol naturel.

❖ L'article 14 est inchangé. Il ne fixe aucune règle pour ne pas faire obstacle au renouvellement urbain du centre ancien.

b) La zone UB: secteur de l'université, quartier Bossut

La zone UB correspond à un secteur en mutation à vocation d'habitat collectif, d'activités et d'équipements. Ce secteur concerne la quasi-totalité du périmètre de la ZAC Bossut comprenant les terrains de l'ancienne caserne Bossut, le stade municipal, l'université et le bâti collectif qui l'entoure, le Foyer des Migrants, un terrain mutable à l'angle de la Chaussée Jules César et du boulevard Mitterrand et quelques îlots résidentiels situés le long de l'avenue de Verdun.

Ce nouveau quartier sera conçu sous forme d'éco-quartier (modes de constructions spécifiques, bâtiments à basse consommation d'énergie (BBC), récupération des eaux pluviales et usées, système de chauffage innovant) avec notamment de nombreuses circulations douces et la mise en service

d'un Transport en Commun en Site Propre (TCSP).

Les principales règles

La zone UB comprend trois secteurs particuliers : UBa, UBb, UBc.

Leur règlement diffère à l'article 10 (hauteur des constructions). Cette différence s'explique par la nécessité de diversifier la morphologie des constructions pour favoriser la naissance d'un véritable quartier urbain.

Afin de pérenniser les éléments de patrimoine remarquables du quartier Bossut, les principes de trames principales et secondaires, l'espace libre à préserver et les principes d'alignement bâtis autour de la place d'armes sont protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'Urbanisme. La place d'arme et sa prolongation en coulée verte font l'objet d'un classement particulier en zone UV (zone urbaine verte).

Il convient de préciser que ce quartier emblématique du territoire pontoisien de par sa situation et son histoire fait l'objet d'une orientation particulière d'aménagement.

- ❖ Les articles 1 et 2 (type d'occupation du sol interdit ou soumis à contraintes particulière) reprennent les dispositions classiques d'une zone urbaine disposant de toutes les fonctions urbaines.
- ❖ L'article 3 (accès et voirie) permet aux aménagements de tenir compte des contraintes techniques liées à la circulation publique et de garantir la sécurité des usagers des voies.
- ❖ L'article 4 (divers réseaux et déchets) tient compte de la réglementation en matière d'assainissement (Schéma Directeur d'Assainissement) des contraintes géotechniques et morphologiques du territoire (cavité souterraine).
- ❖ L'article 5 est inchangé, aucune règle conformément aux dispositions générales de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains.
- ❖ L'article 6 autorise les implantations à l'alignement des voies pour accompagner la naissance d'un véritable quartier urbain s'intégrant dans son milieu environnant. Les implantations à l'alignement encouragent la constitution d'un front bâti le long de la voie. Des retraits partiels dans la limite de 4 mètres peuvent cependant être autorisés pour briser la monotonie de façade.
- ❖ Les articles 7 et 8 favorisent la densité urbaine. Les distances entre deux bâtiments sur une même propriété sont telles qu'elles maintiennent l'éclaircissement et l'ensoleillement des pièces.
- ❖ L'article 9 (emprise au sol) ne fixe aucune règle compte tenu du caractère de la zone dont la vocation est de recevoir des constructions d'habitat collectif.
- ❖ L'article 10 (hauteur des constructions) distingue trois secteurs différents : UBa (R+6)= 21 mètres, UBb (R+4)= 15 mètres, UBc (R+3)= 12 mètres. La différenciation permet d'introduire une véritable dynamique dans la forme urbaine. Il s'agit aussi de faire régner des hauteurs de bâti en cohérence avec les hauteurs de bâti qui font face à ce nouveau quartier.

❖ L'article 11 (aspect extérieur) donne des précisions sur le volume des constructions, les clôtures, les antennes paraboliques et les éléments de patrimoine remarquable. Les dispositifs d'énergie renouvelable sont préconisés. Toutefois, dans les secteurs et périmètres visés aux 2^{ème} et 3^{ème} alinéa de l'article L.111-6-2 du Code de l'Urbanisme, les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront favoriser la meilleure intégration architecturale possible de sorte qu'ils puissent se fondre dans le paysage urbain. Ils sont interdits en co-visibilité d'un immeuble inscrit ou classé. Leur installation dans ces secteurs particuliers de co-visibilité compromettrait, du fait de leur esthétisme très contemporain, le caractère et le « cachet » architectural des lieux avoisinants. En tant que Ville d'Art et d'Histoire, la commune entend ainsi protéger les immeubles d'intérêt historique, héritage de son passé. Il ne s'agit pas ici d'opposer modernité et tradition mais de préserver l'identité de Pontoise dont les traces doivent perdurer au fil des siècles.

En ZPPAUP et pour les immeubles protégés au titre de l'article L.123-1-5 7°, ces dispositifs ne devront pas être visibles depuis la voie ou l'espace public afin de limiter l'impact visuel de ces dispositifs sur le paysage et de préserver l'architecture des lieux.

❖ L'article 12 détermine les règles de stationnement adaptées à la pluralité des fonctions de ce nouveau quartier. Pour la zone UB, les règles de stationnement diffèrent de celles des autres zones. Ce secteur sera conçu comme un « Eco-quartier », par conséquent la place de la voiture doit être limitée. En limitant l'offre de stationnement sur « l'éco-quartier », la règle incite les habitants du quartier à privilégier les déplacements en transport en commun ou autres modes doux. La proximité des gares ferroviaire et routière est aussi un atout pour le quartier.

❖ L'article 13 tient compte des éléments de patrimoine remarquables et de la nécessité de maintenir des espaces libres traités en espaces verts.

❖ L'article 14 ne fixe aucune règle pour répondre à un objectif de densification urbaine.

c) Les quartiers d'habitations de type collectif: la zone UC

La zone UC correspond aux ensembles d'habitat collectif. Compte tenu des diverses caractéristiques morphologiques et fonctionnelles des ensembles collectifs concernés, deux secteurs ont été créés au sein de la zone UC, il s'agit des secteurs UCa et UCb.

La zone UC est principalement située à l'ouest de la commune, sur le plateau Saint Martin (quartier de Marcouville) et au nord-ouest sur le plateau des Cordeliers (quartier des Louvrais - Cordeliers et hôpital René Dubos) et au sud dans le quartier des Larris. Ces quartiers inspirés de l'architecture en barre des années 60, disposent d'une particularité urbaine à savoir l'absence de différenciation entre les espaces privés et publics. La règle d'urbanisme du PLU préserve cette particularité urbaine en garantissant le juste équilibre entre les espaces bâtis et les espaces libres. Cette zone ayant atteint un niveau de densité maximum ne connaîtra aucune évolution importante. Le COS de 1,2 est inchangé.

La zone UC est donc complétée par deux secteurs UCa et UCb. Ces secteurs correspondent à des parties de territoire où des opérations de renouvellement urbain sont récentes, en cours ou en projet. Il s'agit des terrains à l'angle du boulevard Jean Jaurès et du quai du Pothuis, opération immobilière réalisée il y a quelques années, mais également des terrains situés en bord de l'Oise le long de l'avenue du Général Gabriel Delarue, et pour finir, des terrains constituant le quartier Lange le long

du boulevard de l'Hautil.

Outre le secteur UCa où une opération immobilière a déjà vu le jour, le secteur UCa s'étend également du chemin de la Pelouse à la voie ferrée, il regroupe deux îlots séparés par l'avenue du Général Gabriel Delarue. Le premier îlot accueille la résidence des Rives de l'Oise et le second devra accueillir un programme immobilier en bordure de l'Oise. Il convient de préciser que ce projet fait l'objet d'une orientation particulière d'aménagement.

Ce secteur UCa, situé avenue du Général Gabriel Delarue, en pleine mutation participera à la recomposition de la première entrée touristique de Pontoise.

Le secteur UCb correspond au quartier Lange. Le règlement d'urbanisme ne bouleversera pas la morphologie actuelle du quartier et favorisera l'implantation du pôle scientifique de la gendarmerie nationale et du Groupement départemental de gendarmerie.

Leur règlement diffère pour les articles 6 (implantation des constructions par rapport aux voies), 7 (implantation par rapport aux limites séparatives), 10 (hauteur des constructions) et 14 (coefficient d'occupation des sols).

La réglementation des deux secteurs est adaptée aux objectifs de développement ou de restructuration souhaités par la ville.

Les principales règles

- ❖ Les articles 1 et 2 (type d'occupation du sol interdit ou soumis à contraintes particulière) reprennent les dispositions classiques d'une zone urbaine à vocation d'habitat collectif.
- ❖ L'article 3 (accès et voirie) est complété pour permettre aux aménagements de tenir compte des contraintes techniques liées à la circulation publique et de garantir la sécurité des usagers des voies.
- ❖ L'article 4 (divers réseaux et déchets) tient compte de la réglementation en matière d'assainissement (Schéma Directeur d'Assainissement) des contraintes géotechniques et morphologiques du territoire (cavité souterraine).
- ❖ L'article 5 ne fixe aucune règle conformément aux dispositions générales de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains.
- ❖ L'article 6 impose une implantation à plus de 8 mètres de l'alignement des voies quand il n'existe aucun recul figurant au plan. Pour les secteurs UCb et UCa, les règles d'implantation sont moins contraignantes. En secteur UCa, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies puisqu'il s'agit de la naissance d'un nouveau quartier bordant l'avenue du Général Gabriel Delarue. En secteur UCb, un retrait de 4 mètres doit être respecté pour rester cohérent avec les constructions existantes.
- ❖ L'article 7 impose le respect des marges d'isolement, à l'exception des secteurs UCb et UCa.
- ❖ L'article 8 impose un minimum de 6 mètres de distance entre deux bâtiments sur une

même propriété pour garantir l'ensoleillement des pièces.

❖ L'article 9 (emprise au sol) est inchangé. Il ne fixe aucune règle compte tenu de la vocation de la zone.

❖ L'article 10 (hauteur des constructions) est modifié et simplifié et tient compte de la vocation principale de la zone. Pour la zone UC et le secteur UCb, la hauteur des constructions ne peut excéder 21 mètres. Cette hauteur importante est cohérente avec la volumétrie des bâtiments collectifs déjà existants dans la zone. Pour le secteur UCa, la hauteur des constructions est limitée à 15 mètres pour préserver le paysage et adoucir la morphologie urbaine d'un secteur considéré comme une entrée de ville. Rappelons que le secteur UCa restant mutable est bordé par l'Oise et traversé par la Viosne.

❖ L'article 11 (aspect extérieur) est complété s'agissant des clôtures, des antennes paraboliques et des dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Les dispositifs d'énergie renouvelable sont préconisés. Toutefois, dans les secteurs et périmètres visés aux 2^{ème} et 3^{ème} alinéa de l'article L.111-6-2 du Code de l'Urbanisme, les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront favoriser la meilleure intégration architecturale possible de sorte qu'ils puissent se fondre dans le paysage urbain. Ils sont interdits en co-visibilité d'un immeuble inscrit ou classé. Leur installation dans ces secteurs particuliers de co-visibilité compromettrait, du fait de leur esthétisme très contemporain, le caractère et le « cachet » architectural des lieux avoisinants. En tant que Ville d'Art et d'Histoire, la commune entend ainsi protéger les immeubles d'intérêt historique, héritage de son passé. Il ne s'agit pas ici d'opposer modernité et tradition mais de préserver l'identité de Pontoise dont les traces doivent perdurer au fil des siècles.

En ZPPAUP et pour les immeubles protégés au titre de l'article L.123-1-5 7°, ces dispositifs ne devront pas être visibles depuis la voie ou l'espace public afin de limiter l'impact visuel de ces dispositifs sur le paysage et de préserver l'architecture des lieux. Une règle spécifique est introduite pour les clôtures situées sur les corridors écologiques ou contiguës à des Espaces Boisés Classés.

❖ L'article 12 est modifié pour tenir compte de l'évolution du code de l'Urbanisme (art L 123-1-13).

❖ L'article 13 tient compte de la nécessité de maintenir des espaces libres autour des constructions. Ces espaces doivent être traités en espaces verts.

❖ L'article 14 fixe un COS de 1.2 pour l'ensemble de la zone UC à l'exception du secteur UCb ou il n'est pas fixé de règle. La différenciation s'explique par la vocation particulière du secteur UCb qui doit recevoir des équipements de la Gendarmerie Nationale.

d) Les quartiers d'habitation mixte : la zone UE

La zone UE correspond aux secteurs destinés aux collectifs bas et maisons individuelles. Elle reçoit, en complément de l'habitat, les activités telles que le commerce, l'artisanat, les services et les équipements collectifs.

La zone UE comprend le secteur UEa localisé sur deux sites. Le premier site correspond à l'espace entre le quartier de Marcouville et l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny. Le second site est présent sur l'îlot nord-est de la ZAC Bossut. Le règlement apporte une distinction entre la zone UE et UEa aux articles 10 (hauteur), et 14 (coefficient d'occupation des sols) compte tenu de la diversité urbaine des îlots concernés.

La zone UE correspond à une zone de transition, dans l'intervalle entre le centre ville (UA) dense et les zones d'habitat pavillonnaire (UG et UH).

La zone UE correspond à de très nombreux petits îlots de constructions :

- une partie du Domaine de l'école Saint-Martin de France
- les Lavandières
- le Secteur situé au sud-est du lycée Pissarro
- la rue de la Justice
- la rue Pierre Lavoye / rue Taillepie / rue Gambetta / rue Pasteur
- le boulevard Jean Jaurès / rue Victor Hugo / quai du Pothuis (aux franges du centre-ville)

Mais également à des quartiers plus vastes :

- quartier des Maradas
- quartier Emmaüs
- une partie du quartier des Noyers

Les règles d'urbanisme régissant cette zone visent à faire perdurer l'ambiance résidentielle de ces quartiers tout en maîtrisant les éventuels regroupements parcellaires qui, s'ils advenaient, aboutiraient à la réalisation d'opérations inopportunes déstructurant le cadre paysager par des volumes trop importants. Pour favoriser le renouvellement urbain, il n'est plus fixé de prescription réglementaire concernant l'article 5 (caractéristiques des terrains).

Les principales règles

Les dispositions réglementaires de la zone UE ont été conçues pour favoriser la diversité des fonctions urbaines. Parallèlement, ce dispositif n'exclut pas les potentialités d'accueil pour un habitat individuel ou de petits collectifs insérés dans le reste des quartiers. L'objectif principal est d'accorder une large part au cadre résidentiel et paysager.

- ❖ Les articles 1 et 2 (type d'occupation du sol interdit ou soumis à contraintes particulières) autorisent toutes les occupations et utilisations du sol compatibles avec le caractère mixte de la zone tout en limitant l'implantation des activités polluantes ou bruyantes. Les activités nécessaires à la vie du quartier sont quant à elles privilégiées.
- ❖ L'article 3 (accès et voirie) est renforcé pour permettre aux aménagements de tenir compte des contraintes techniques liées à la circulation publique et de garantir la sécurité des usagers des voies.
- ❖ L'article 4 (Desserte par les réseaux) est complété pour tenir compte des évolutions réglementaires en matière d'assainissement (Schéma Directeur d'Assainissement) ainsi que des contraintes géotechniques du territoire (cavité souterraine, zone inondable).
- ❖ L'article 5 ne fixe aucune règle conformément aux dispositions générales de la loi

Solidarité et Renouveau Urbains.

❖ L'article 6 est modifié et simplifié pour tenir compte des implantations existantes. Les constructions doivent être édifiées à 4 mètres ou plus de l'alignement afin de favoriser la présence de jardins devant les constructions. L'ensemble de cette zone correspond à un tissu urbain moins dense et plus aéré qu'en centre ville. La prescription de marge de recul par rapport aux voies ou aux limites séparatives maintient la morphologie urbaine existante.

❖ L'article 7 (implantation par rapport aux limites séparatives) est modifié pour poursuivre un objectif de densification urbaine. Il prescrit des règles d'implantation différentes selon la largeur de façade de la parcelle. La règle entend ainsi ne pas pénaliser les constructions sur les parcelles de taille modeste et entend protéger des espaces libres autour des constructions lorsque la taille des parcelles le permet. Cette règle s'oppose à toute forme d'étalement urbain.

❖ L'article 8 est inchangé, il prescrit une distance de 6 mètres minimum entre deux bâtiments sur une même propriété pour garantir l'ensoleillement des constructions implantées sur une même propriété.

❖ L'article 9 est inchangé, le parcellaire de cette zone ne justifie pas la prescription d'une emprise au sol.

❖ L'article 10 (hauteur des constructions) est modifié compte tenu de la suppression des secteurs UEb et UEc. La hauteur prescrite en zone UE est de 7 mètres (cette réglementation n'a pas évolué par rapport au POS) à l'exception du secteur UEa où la hauteur peut atteindre 15 mètres. Le secteur UEa se situe en limite de la zone UB (ZAC Bossut) où les hauteurs varient entre 12 et 21 mètres et également en limite de la zone UC (Les Hauts de Marcouville) où les hauteurs peuvent atteindre 18 mètres. Dans ces deux sites, le secteur UEa doit jouer un rôle « tampon » et faire le lien avec les quartiers résidentiels qui lui font face. La règle imposant le nombre de niveau de plancher sous combles est supprimée pour faciliter l'instruction des demandes d'autorisations du droit des sols.

❖ L'article 11 (aspect extérieur) est complété s'agissant des clôtures, des antennes paraboliques et des dispositifs de production d'énergie renouvelable. Les dispositifs d'énergie renouvelable sont préconisés. Toutefois, dans les secteurs et périmètres visés aux 2^{ème} et 3^{ème} alinéa de l'article L.111-6-2 du Code de l'Urbanisme, les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront favoriser la meilleure intégration architecturale possible de sorte qu'ils puissent se fondre dans le paysage urbain. Ils sont interdits en co-visibilité d'un immeuble inscrit ou classé. Leur installation dans ces secteurs particuliers de co-visibilité compromettrait, du fait de leur esthétisme très contemporain, le caractère et le « cachet » architectural des lieux avoisinants. En tant que Ville d'Art et d'Histoire, la commune entend ainsi protéger les immeubles d'intérêt historique, héritage de son passé. Il ne s'agit pas ici d'opposer modernité et tradition mais de préserver l'identité de Pontoise dont les traces doivent perdurer au fil des siècles. En ZPPAUP et pour les immeubles protégés au titre de l'article L.123-1-5 7°, ces dispositifs ne devront pas être visibles depuis la voie ou l'espace public afin de limiter l'impact visuel de ces dispositifs sur le paysage et de préserver l'architecture des lieux.

- ❖ L'article 12 est modifiée pour tenir compte de l'évolution du code de l'Urbanisme (art L123-1-13) et de l'évolution urbaine du quartier.
- ❖ L'article 13 stipule que les constructions doivent tenir compte de la présence d'éléments du patrimoine remarquables, des espaces boisés classés et des corridors écologiques.
- ❖ L'article 14 est modifié, en zone UE le COS est de 0.40. En secteur UEa le COS est de 1. Cette différenciation s'explique par la proximité du secteur UEa avec des zones urbaines plus denses telles que UC ou UB.

e) Les quartiers d'habitations pavillonnaires : la zone UG

Il s'agit d'une zone destinée principalement aux habitations isolées ou groupées de type pavillonnaire et caractérisée par l'homogénéité de leur organisation et de leur ordonnancement.

L'objectif du règlement de la zone UG est de maintenir la qualité de la composition urbaine, et la qualité architecturale des constructions.

La zone UG comprend un secteur UGa qui diffère de celle du POS.

Au POS, le secteur UGa correspondait aux sites présentant un risque d'effondrement liés à la présence de carrières souterraines. Ce secteur n'a plus lieu d'être compte tenu de l'existence du plan de prévention des risques naturels prévisibles des mouvements de terrains liés aux excavations souterraines, aux caves et aux falaises, localisées sur la carte désormais annexée au PLU.

Le secteur UGa figurant au plan de zonage du PLU correspond aux secteurs dans lesquels est maintenue la règle de superficie minimale en cas de division parcellaire. Ce maintien est justifié par la nécessité de préserver la topographie des lieux consistant en de grandes parcelles construites à l'alignement et comprenant des espaces verts et jardins en fonds de parcelles. Il n'est donc pas souhaitable que ce patrimoine urbain disparaisse au profit d'une densification urbaine excessive. Celle-ci serait totalement inadaptée à ce secteur et irait à l'encontre de la forme urbaine souhaitée pour la commune de Pontoise.

Les règles mentionnées aux articles 6 et 7 s'appliquent également aux lots issus des divisions foncières opérées par le lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division.

Cette application est justifiée :

- par la nécessité de ne pas perturber la forme urbaine caractérisée par des constructions à l'alignement avec des jardins ou espaces verts en fond de parcelle, qui garantit l'image verte de la ville,
- par la volonté de limiter la densification de l'urbanisation en second rideau dans le secteur UGa où les accès sont particulièrement étroits et difficiles.

Le secteur UG est composé des quartiers suivants :

en tout ou partie :

- quartier des Maradas
- quartier des Cordeliers
- quartier des Noyers
- secteurs rue Eric de Martimprey
- quartier de l'Hermitage

- quartier à l'ouest de l'Hôpital René Dubos
- pavillons aux abords de l'avenue de la Maison Rouge
- pavillons rue du Moulin de la Coulevre

Le secteur UGa est composé des quartiers suivants :

- quartier des Pâtis
- quartier Saint Jean

La zone UG comprend un secteur UGb qui correspond au lotissement des Bocages pour partie. Il s'agit des Bocages Marines et Oranges.

Les principales règles

Les règles retenues visent à assurer la préservation de la morphologie pavillonnaire :

- ❖ Les articles 1 et 2 (type d'occupation du sol interdit ou soumis à contraintes particulières) sont complétés. Les règles visant à préserver les caractéristiques morphologiques de ces quartiers ne favorisent pas l'édification de constructions d'activités commerciales, tertiaires ou industrielles. De telles activités ne sont cependant pas interdites en dehors de celles qui sont nuisantes. Il s'agit d'admettre les activités qui par nature peuvent accompagner une fonction d'habitat. Ces activités ne devront ni engendrer de perturbation majeure, ni risquer de remettre en cause la morphologie urbaine de ces quartiers.
- ❖ L'article 3 (accès et voirie) est renforcé pour permettre aux aménagements de tenir compte des contraintes techniques liées à la circulation publique et de garantir la sécurité des usagers des voies.
- ❖ L'article 4 (Desserte par les réseaux) est complété pour tenir compte des évolutions réglementaires en matière d'assainissement (Schéma Directeur d'Assainissement) ainsi que des contraintes géotechniques du territoire (cavité souterraine, zone inondable).
- ❖ L'article 5 maintient la superficie minimale de 400 m² (terrain bâti et non bâti) dans le cas de division foncière dans le secteur UGa. Le souci de préserver le caractère des lieux procède de la volonté forte de préserver l'intérêt paysager de ces secteurs, caractéristiques d'une forme urbaine traditionnelle, forme par ailleurs historiquement décrite notamment par les peintres du courant impressionniste, donnant lieu à des tableaux célèbres. Ces vues s'inscrivent dans les parcours de la découverte de Pontoise en tant que Ville d'Art et d'Histoire.
- ❖ L'article 6 est modifié et simplifié pour tenir compte des implantations existantes. Les constructions doivent être édifiées à 4 mètres ou plus de l'alignement afin de favoriser la présence de jardins devant les constructions. Il s'agit de permettre de construire, de reconstruire, d'aménager ou de réhabiliter des constructions existantes, tout en conservant une maîtrise générale de la densité pour préserver le caractère pavillonnaire de ces quartiers. Les règles mentionnées à l'article 6 s'appliquent également aux lots issus des divisions foncières opérées par le lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division. Ainsi, la commune de Pontoise entend limiter la densification de

l'urbanisation en second rideau et garantir l'image verte de la ville.

❖ L'article 7 est modifié s'agissant des règles générales applicables aux marges d'isolement ou désormais L>H> 6 mètres. Une précision est apportée s'agissant des constructions sur les limites de fond de parcelle. Les règles mentionnées à l'article 7 s'appliquent également aux lots issus des divisions foncières opérées par le lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division pour ne pas perturber la forme urbaine existante.

❖ L'article 8 est inchangé, il maintient une distance minimale de 6 mètres entre les constructions sur une même propriété pour préserver l'ensoleillement des constructions.

❖ L'article 9 est inchangé, il ne fixe aucune règle compte tenu de la taille des parcelles à l'exception du secteur UGb (lotissement des Bocages Marines et Oranges) ou l'emprise maximum est fixée à 50% de la superficie du terrain.

❖ L'article 10 (hauteur des constructions) est inchangé s'agissant de la hauteur maximale. La prescription n'autorisant qu'un seul niveau de plancher sous combles est supprimée pour faciliter la réalisation architecturale des constructions et l'instruction des demandes d'autorisation du droit des sols. Le maintien de la hauteur des constructions à 7 mètres permet de maintenir un type d'urbanisation homogène.

❖ L'article 11 (aspect extérieur) est complété s'agissant des clôtures. La matérialisation des limites entre l'espace public et l'espace privé joue en effet un rôle très important dans l'ambiance résidentielle. Des règles de hauteur maximale sont fixées pour introduire une certaine harmonie au sein de la zone. Une règle spécifique est introduite pour les clôtures situées sur les corridors écologiques. Des prescriptions sont également ajoutées pour les antennes paraboliques et les dispositifs de production d'énergie renouvelable. Les dispositifs d'énergie renouvelable sont préconisés. Toutefois, dans les secteurs et périmètres visés aux 2^{ème} et 3^{ème} alinéa de l'article L.111-6-2 du Code de l'Urbanisme, les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront favoriser la meilleure intégration architecturale possible de sorte qu'ils puissent se fondre dans le paysage urbain. Ils sont interdits en co-visibilité d'un immeuble inscrit ou classé. Leur installation dans ces secteurs particuliers de co-visibilité compromettrait, du fait de leur esthétisme très contemporain, le caractère et le « cachet » architectural des lieux avoisinants. En tant que Ville d'Art et d'Histoire, la commune entend ainsi protéger les immeubles d'intérêt historique, héritage de son passé. Il ne s'agit pas ici d'opposer modernité et tradition mais de préserver l'identité de Pontoise dont les traces doivent perdurer au fil des siècles.

En ZPPAUP et pour les immeubles protégés au titre de l'article L.123-1-5 7°, ces dispositifs ne devront pas être visibles depuis la voie ou l'espace public afin de limiter l'impact visuel de ces dispositifs sur le paysage et de préserver l'architecture des lieux.

❖ L'article 12 est modifié pour tenir compte de l'évolution du code de l'Urbanisme (art L 123-1-13) et de l'évolution urbaine du quartier.

❖ L'article 13 est simplifié dans sa rédaction et complété notamment pour tenir compte de la présence de corridors écologiques dans cette zone. Une disposition supplémentaire est ajoutée pour les terrains situés dans le PPRI.

❖ L'article 14 fixe un COS à 0,4 afin de maintenir la vocation pavillonnaire aérée de la zone à l'exception du secteur UGb où il n'est pas prévu de COS. Le COS différentiel appliqué pour les usages autres que l'habitat est supprimé. Cette suppression renforce la vocation principale de la zone à savoir l'habitat.

f) Les quartiers d'habitations pavillonnaires : la zone UH

Il s'agit d'une zone destinée principalement aux habitations isolées ou groupées de type pavillonnaire. Elle est constituée d'ensembles bâtis de type pavillonnaire caractérisés par l'homogénéité de leur organisation et de leur ordonnancement.

L'objectif du règlement de la zone UH est de maintenir la qualité de la composition urbaine, les caractéristiques architecturales et sa vocation résidentielle.

La zone UH comprend un secteur UHa qui diffère de celle du POS.

Au POS, le secteur UHa correspondait aux secteurs présentant un risque d'effondrement liés à la présence de carrières souterraines. Cette zone n'a plus lieu d'être compte tenu de l'existence du plan de prévention des risques naturels prévisibles des mouvements de terrains liés aux excavations souterraines, aux caves et aux falaises annexé au PLU.

Au PLU, le secteur UHa correspond aux secteurs maintenant la superficie minimale en cas de division parcellaire. Ce maintien est justifié par la nécessité de préserver la topographie des lieux consistant en de grandes parcelles construites à l'alignement et comprenant des espaces verts et jardins en fonds de parcelles.

Les règles mentionnées aux articles 6 et 7 s'appliquent également aux lots issus des divisions foncières opérées par le lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division.

Cette application est justifiée :

- par la nécessité de ne pas perturber la forme urbaine caractérisée par des constructions à l'alignement avec des jardins ou espaces verts en fond de parcelle, qui garantit l'image verte de la ville,
- et par la volonté de limiter la densification de l'urbanisation en second rideau dans le secteur UHa aux accès étroits et difficiles.

Le secteur UH est composé des quartiers suivants :

- une partie du quartier du Moulin de la Coulevre
- quartier du Clos de l'Etoile

Le secteur UHa est composé des quartiers suivants :

- quartier du Chou et de l'Hermitage
- pavillons du quai Eugène Turpin

Les principales règles

❖ Les articles 1 et 2 (type d'occupation du sol interdit ou soumis à contraintes particulières) sont complétés. Les modes d'occupation du sol autorisés respectent la vocation principale de la zone. Certaines activités sont autorisées sous réserve qu'elle ne

compromettent pas la vocation de la zone, elles ne devront pas engendrer de perturbation. Elles devront être complémentaires à la fonction d'habitat.

❖ L'article 3 (accès et voirie) est renforcé pour permettre aux aménagements de tenir compte des contraintes techniques liées à la circulation publique et de garantir la sécurité des usagers des voies.

❖ L'article 4 (Desserte par les réseaux) est complété pour tenir compte des évolutions réglementaires en matière d'assainissement (Schéma Directeur d'Assainissement) ainsi que des contraintes géotechniques du territoire (cavité souterraine, zone inondable).

❖ L'article 5 maintient la superficie minimale de 600 m² (terrain bâti et non bâti) dans le cas de division parcellaire dans le secteur UHa. Le souci de préserver la morphologie des lieux procède de la volonté forte de préserver l'intérêt paysager de ces secteurs, caractéristique d'une forme urbaine traditionnelle. Ces secteurs s'inscrivent par ailleurs dans les parcours de découverte de Pontoise en tant que Ville d'Art et d'Histoire. Ils ont été peints par les Impressionnistes.

❖ L'article 6 est modifié et simplifié pour tenir compte des implantations existantes. Les constructions doivent être édifiées à 4 mètres ou plus de l'alignement, afin de favoriser la présence de jardins devant les constructions. Il s'agit de permettre de construire, de reconstruire, d'aménager ou de réhabiliter des constructions existantes, tout en conservant une maîtrise générale de la densité pour préserver le caractère pavillonnaire de ces quartiers. Les règles mentionnées à l'article 6 s'appliquent également aux lots issus des divisions foncières opérées par le lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division. Ainsi, la commune de Pontoise entend limiter la densification de l'urbanisation en second rideau et garantir l'image verte de la ville et aérée de la ville.

❖ L'article 7 est inchangé, il précise que les constructions peuvent être implantées sur les limites latérales ou respecter les marges d'isolement ou L>H> 8 mètres minimum. Une exception est apportée s'agissant des constructions sur les limites de fond de parcelle. Les règles mentionnées à l'article 7 s'appliquent également aux lots issus des divisions foncières opérées par le lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division pour ne pas perturber la forme urbaine existante.

❖ L'article 8 est modifié, il impose une distance minimale de 8 mètres entre les constructions sur une même propriété pour préserver l'ensoleillement des constructions et maintenir la morphologie urbaine du secteur.

❖ L'article 9 est inchangé et ne fixe aucune règle compte tenu de la taille des parcelles présentes dans cette zone.

❖ L'article 10 (hauteur des constructions) est inchangé s'agissant de la hauteur maximale. La prescription n'autorisant qu'un seul niveau de plancher sous combles est supprimée pour faciliter la réalisation architecturale des constructions et l'instruction des demandes d'autorisation d'occupation des sols. Le maintien de la hauteur permet de modeler le paysage de la ville et de susciter un type d'urbanisation homogène. Une hauteur raisonnable permet également de protéger la vue sur le milieu environnant.

❖ L'article 11 (aspect extérieur) est complété s'agissant des clôtures. La matérialisation des limites entre l'espace public et l'espace privé joue en effet un rôle très important dans l'ambiance résidentielle. Des règles de hauteur maximale sont fixées pour introduire une certaine harmonie au sein de la zone. Une règle spécifique est introduite pour les clôtures situées sur les corridors écologiques ou contiguës à des espaces boisés classés. Des prescriptions sont également ajoutées pour les antennes paraboliques et les dispositifs de production d'énergie renouvelable. Les dispositifs d'énergie renouvelable sont préconisés. Toutefois, dans les secteurs et périmètres visés aux 2^{ème} et 3^{ème} alinéa de l'article L.111-6-2 du Code de l'Urbanisme, les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront favoriser la meilleure intégration architecturale possible de sorte qu'ils puissent se fondre dans le paysage urbain. Ils sont interdits en co-visibilité d'un immeuble inscrit ou classé. Leur installation dans ces secteurs particuliers de co-visibilité compromettrait, du fait de leur esthétisme très contemporain, le caractère et le « cachet » architectural des lieux avoisinants. En tant que Ville d'Art et d'Histoire, la commune entend ainsi protéger les immeubles d'intérêt historique, héritage de son passé. Il ne s'agit pas ici d'opposer modernité et tradition mais de préserver l'identité de Pontoise dont les traces doivent perdurer au fil des siècles.

En ZPPAUP et pour les immeubles protégés au titre de l'article L.123-1-5 7°, ces dispositifs ne devront pas être visibles depuis la voie ou l'espace public afin de limiter l'impact visuel de ces dispositifs sur le paysage et de préserver l'architecture des lieux.

❖ L'article 12 est modifié pour tenir compte de l'évolution du code de l'Urbanisme (art L123-1-13) et de l'évolution urbaine du quartier.

❖ L'article 13 est simplifié dans sa rédaction et complété notamment pour tenir compte de la présence de corridors écologiques dans cette zone. Une disposition supplémentaire est ajoutée pour les terrains situés dans le PPRI.

❖ L'article 14 fixe un COS à 0,3 (inchangé) afin de maintenir la vocation pavillonnaire aérée de la zone. Le COS différentiel appliqué pour les usages autres que l'habitat est supprimé. Cette suppression renforce la vocation principale de la zone à savoir l'habitat.

g) Les quartiers à vocation d'industries, de bureaux et d'activités de service : la zone UI

Cette zone correspond à l'ancienne zone du secteur UIB étendue du POS.

La zone UI se situe à l'ouest de la commune et englobe notamment la zone d'activité Ampère / Saint-Martin.

Les principales règles

❖ Les articles 1 et 2 (type d'occupation du sol interdit ou soumis à contraintes particulières) sont modifiés. Pour maintenir la vocation industrielle de la zone, les extensions de constructions existantes à usage d'habitation sont limitées. Les règles du PLU soulignent d'une part, la nécessité du traitement des nuisances pouvant être occasionnées par certaines activités et d'autre part, le respect de l'environnement en amont de chaque projet.

- ❖ L'article 3 (accès et voirie) est renforcé pour permettre aux aménagements de tenir compte des contraintes techniques liées à la circulation publique et de garantir la sécurité des usagers des voies.
- ❖ L'article 4 (Desserte par les réseaux) est complété pour tenir compte des évolutions réglementaires en matière d'assainissement (Schéma Directeur d'Assainissement) ainsi que des contraintes géotechniques du territoire (cavité souterraine, zone inondable).
- ❖ L'article 5 ne fixe aucune règle conformément aux dispositions générales de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains.
- ❖ L'article 6 est inchangé, il confirme que les constructions peuvent être implantées à 6 mètres minimum de l'alignement afin de pérenniser la structure existante. Une zone industrielle n'est pas incompatible avec des espaces libres traités de manière qualitative. Une image verte est ainsi recherchée depuis la voie publique, par une marge de recul imposée.
- ❖ L'article 7 est complété s'agissant des règles générales applicables aux marges d'isolement ou désormais L>H> 8 mètres.
- ❖ L'article 8 est modifié avec désormais L>H> 8 mètres. Les distances entre deux bâtiments sur une même propriété sont augmentées pour favoriser l'éclairage et l'ensoleillement des pièces. De même, cette distance facilite le passage des engins de lutte contre l'incendie dans un secteur sensible.
- ❖ L'article 9 est modifié. L'emprise au sol de 50% est supprimée pour ne pas compromettre la vocation de la zone. L'article ne fixe aucune règle malgré la taille importante des parcelles. Une emprise au sol dans cette zone limiterait les possibilités d'évolution des constructions existantes et futures et serait contraire aux objectifs du PADD. L'absence de règle d'emprise n'a pas d'effet sur l'environnement puisque le risque d'imperméabilisation des sols est limité par les règles de l'article 13.
- ❖ L'article 10 (hauteur des constructions) est inchangé, il fixe la hauteur maximum des constructions à 15 mètres conformément à la vocation de la zone. Un dépassement de deux mètres peut être accordé en cas de nécessité technique.
- ❖ L'article 11 (aspect extérieur) est complété s'agissant des antennes paraboliques et des dispositifs de production d'énergie renouvelable. Afin de favoriser une bonne intégration des projets, un traitement de qualité des façades est prescrit. Les dispositifs d'énergie renouvelable sont préconisés. Toutefois, dans les secteurs et périmètres visés aux 2^{ème} et 3^{ème} alinéa de l'article L.111-6-2 du Code de l'Urbanisme, les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront favoriser la meilleure intégration architecturale possible de sorte qu'ils puissent se fondre dans le paysage urbain. Ils sont interdits en co-visibilité d'un immeuble inscrit ou classé. Leur installation dans ces secteurs particuliers de co-visibilité compromettrait, du fait de leur esthétique très contemporain, le caractère et le « cachet » architectural des lieux avoisinants. En tant que Ville d'Art et d'Histoire, la commune entend ainsi protéger les immeubles d'intérêt historique, héritage de son passé. Il ne s'agit pas ici d'opposer modernité et tradition mais de préserver l'identité de Pontoise dont les traces doivent

perdurer au fil des siècles.

En ZPPAUP et pour les immeubles protégés au titre de l'article L.123-1-5 7°, ces dispositifs ne devront pas être visibles depuis la voie ou l'espace public afin de limiter l'impact visuel de ces dispositifs sur le paysage et de préserver l'architecture des lieux.

❖ L'article 12 est modifié pour tenir compte de l'évolution du code de l'Urbanisme (art L.123-1-13) et de l'évolution urbaine du quartier.

❖ L'article 13 est simplifié dans sa rédaction. La règle prescrivant que l'espace compris entre la voie publique et les constructions devra être obligatoirement planté sur au moins 40 % de sa superficie est supprimée pour répondre aux caractéristiques de la zone. L'article 13 impose désormais que les espaces libres soient traités en espaces verts à raison d'au moins un arbre de hautes tiges par tranche de 100 m² d'espaces libres. Une disposition est également prévue pour les parcs de stationnement de plus de 10 places. Le développement industriel de la zone ne doit pas se faire au détriment des espaces verts, et d'un traitement non qualitatif des espaces non construits.

❖ L'article 14 est inchangé soit un COS fixé à 4m³/m². Ce COS volumétrique applicable uniquement pour les bâtiments à usage industriel et artisanal marque la volonté de favoriser l'accueil de nouvelles activités et de maintenir, voire développer les activités déjà existantes. Pour les autres bâtiments le COS « surfacique » (c'est à dire en rapport avec la surface de l'emprise) est fixé à 1.

h) Les quartiers à vocation sportive et de loisirs : la zone UL

Cette zone correspond aux ensembles sportifs et de loisirs.

- Les bords de l'Oise correspondant notamment aux terrains situés au pied de l'éperon rocheux rue de l'Hôtel Dieu ainsi qu'aux emprises portuaires,
- Un secteur des Louvrais à vocation sportive,
- Le plateau sportif des Maradas,
- Une partie du plateau Saint Martin et du Hall Omnisports Philippe Hémet,
- Une partie de la propriété de l'Ecole Saint Martin,
- L'ex-station d'épuration en bordure d'Oise et en contrebas de l'A 15.

Les principales règles

❖ Les articles 1 et 2 (type d'occupation du sol interdit ou soumis à contraintes particulières) sont modifiés pour tenir compte de la vocation principale de la zone.

❖ L'article 3 (accès et voirie) est renforcé pour permettre aux aménagements de tenir compte des contraintes techniques liées à la circulation publique et de garantir la sécurité des usagers des voies.

❖ L'article 4 (Desserte par les réseaux) est complété pour tenir compte des évolutions réglementaires en matière d'assainissement (Schéma Directeur d'Assainissement) ainsi que des contraintes géotechniques du territoire (cavité souterraine, zone inondable).

- ❖ L'article 5 est inchangé, il ne fixe aucune règle conformément aux dispositions générales de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains.
- ❖ L'article 6 est modifié. Un recul de 4 mètres minimum au lieu de 6 mètres permet de répondre aux besoins de développement de la zone.
- ❖ L'article 7 est modifié. Les constructions doivent s'implanter à plus de 4 mètres ou à au moins 2 mètres en l'absence de baie.
- ❖ L'article 8 est modifié avec désormais $L > H > 4$ mètres. La diminution de cette distance ne compromet pas l'ensoleillement et l'éclairage des constructions puisqu'il s'agit principalement d'équipements sportifs et de loisirs et non de pièces d'habitation.
- ❖ L'article 9 est inchangé, il ne fixe aucune règle. La zone UL a vocation à accueillir des équipements de loisirs et sportifs qui nécessitent une emprise au sol importante. Rappelons que ces équipements sont principalement édifiés en rez-de-chaussée. La règle d'emprise au sol serait ici très contraignante et contraire à la vocation de la zone
- ❖ L'article 10 (hauteur des constructions) est modifié. Compte tenu des caractéristiques de la zone, de la proximité immédiate de la zone UI et de la nature du bâti existant (équipements sportifs et autres), la hauteur des constructions est autorisée jusqu'à 10 mètres. La nature du bâti (équipements sportifs et autres) dans cette zone exige des hauteurs suffisantes pour le développement des différentes activités.
- ❖ L'article 11 (aspect extérieur) est complété s'agissant des antennes paraboliques, des dispositifs de production d'énergie renouvelable et des murs de clôture. Afin de favoriser une bonne intégration des projets, un traitement de qualité des façades est prescrit. Les dispositifs d'énergie renouvelable sont préconisés. Toutefois, dans les secteurs et périmètres visés aux 2^{ème} et 3^{ème} alinéa de l'article L.111-6-2 du Code de l'Urbanisme, les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront favoriser la meilleure intégration architecturale possible de sorte qu'ils puissent se fondre dans le paysage urbain. Ils sont interdits en co-visibilité d'un immeuble inscrit ou classé. Leur installation dans ces secteurs particuliers de co-visibilité compromettrait, du fait de leur esthétique très contemporain, le caractère et le « cachet » architectural des lieux avoisinants. En tant que Ville d'Art et d'Histoire, la commune entend ainsi protéger les immeubles d'intérêt historique, héritage de son passé. Il ne s'agit pas ici d'opposer modernité et tradition mais de préserver l'identité de Pontoise dont les traces doivent perdurer au fil des siècles. En ZPPAUP et pour les immeubles protégés au titre de l'article L.123-1-5 7°, ces dispositifs ne devront pas être visibles depuis la voie ou l'espace public afin de limiter l'impact visuel de ces dispositifs sur le paysage et de préserver l'architecture des lieux.
- ❖ L'article 12 est modifié pour tenir compte de l'évolution du code de l'Urbanisme (art L 123-1-13) et de l'évolution urbaine du quartier.
- ❖ L'article 13 est simplifié dans sa rédaction et complété s'agissant des espaces boisés classés. Leur présence interdit tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre les boisements existants (Site de l'Ecole Saint Martin de France). L'article 13 est renforcé et impose désormais que les espaces libres soient traités en espaces verts à

raison d'au moins un arbre de hautes tiges par tranche de 100 m² d'espaces libres. Une disposition est également prévue pour les parcs de stationnement de plus de 10 places.

❖ L'article 14 est inchangé.

i) Les quartiers urbains verts: la zone UV

Cette zone nouvellement créée, correspond aux parcs et jardins ouverts au public et au cimetière. La zone UV regroupe des espaces publics dont la densité bâtie est en général faible et dont la fonction écologique, la qualité paysagère et la vocation récréative ou culturelle doivent être préservées et mises en valeur pour assurer la qualité de vie et les besoins de détente des habitants.

- La place d'arme de la ZAC Bossut et sa prolongation en coulée verte.
- Les parcs et jardins publics communaux (parc du château de Marcouville, jardins Pissarro, Jardin de la Ville)
- Le cimetière.
- Les terrains à l'extrémité nord de la rue Adrien Lemoine, en limite communale avec Ennery.

Les principales règles

❖ Les articles 1 et 2 (type d'occupation du sol interdit ou soumis à contraintes particulières) réglementent les modes d'occupation du sols qui ne portent pas atteinte à la vocation «verte» de la zone. L'article 1 interdit toute construction, aménagement ou activité qui serait contraire à la vocation de la zone. L'article 2 autorise les modes d'occupation du sol qui contribuent à la mise en valeur des sites. Les constructions existantes ne sont pas pénalisées.

❖ L'article 3 (accès et voirie) précise les caractéristiques techniques nécessaires pour permettre aux aménagements de tenir compte des contraintes techniques liées à la circulation publique et de garantir la sécurité des usagers des voies.

❖ L'article 4 (Desserte par les réseaux) indique principalement la réglementation en matière d'assainissement (Schéma Directeur d'Assainissement) et autres réseaux.

❖ L'article 5 (caractéristique des terrains) ne fixe aucune règle compte tenu de la vocation de la zone.

❖ L'article 6 (implantation par rapport aux voies) propose une marge de recul de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement.

❖ L'article 7 (implantation par rapport aux limites séparatives) propose une implantation à 4 mètres des limites.

❖ L'article 8 (implantation de plusieurs bâtiments sur une même propriété) ne fixe aucune règle compte tenu de la vocation de la zone.

❖ L'article 9 (emprise au sol) ne fixe aucune règle compte tenu de la vocation de la zone.

- ❖ L'article 10 (hauteur des constructions) ne fixe aucune règle.
- ❖ L'article 11 (aspect extérieur) interdit tout mode d'occupation du sol qui porterait atteinte au caractère des lieux. Les prescriptions sont d'ordre général qui visent à assurer aux constructions un aspect respectueux du caractère des lieux. Les dispositifs d'énergie renouvelable sont préconisés. Toutefois, dans les secteurs et périmètres visés aux 2^{ème} et 3^{ème} alinéa de l'article L.111-6-2 du Code de l'Urbanisme, les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront favoriser la meilleure intégration architecturale possible de sorte qu'ils puissent se fondre dans le paysage urbain. Ils sont interdits en co-visibilité d'un immeuble inscrit ou classé. Leur installation dans ces secteurs particuliers de co-visibilité compromettrait, du fait de leur esthétisme très contemporain, le caractère et le « cachet » architectural des lieux avoisinants. En tant que Ville d'Art et d'Histoire, la commune entend ainsi protéger les immeubles d'intérêt historique, héritage de son passé. Il ne s'agit pas ici d'opposer modernité et tradition mais de préserver l'identité de Pontoise dont les traces doivent perdurer au fil des siècles. En ZPPAUP et pour les immeubles protégés au titre de l'article L.123-1-5 7°, ces dispositifs ne devront pas être visibles depuis la voie ou l'espace public afin de limiter l'impact visuel de ces dispositifs sur le paysage et de préserver l'architecture des lieux.
- ❖ L'article 12 interdit le stationnement dans les parcs, jardins et espaces verts, ouverts au public. Les règles de stationnement sont relatives à l'implantation et au traitement paysager des aires de stationnement, et non au nombre de places. Les dispositions retenues limitent les aménagements aux seuls besoins de fonctionnement des installations autorisées.
- ❖ L'article 13 précise que les modes d'occupation du sol ne peuvent porter atteinte au caractère des lieux et doivent être accompagnés de plantations pérennisant les sites et les paysages.
- ❖ L'article 14 ne fixe aucune règle compte tenu de la vocation de la zone.

j) La zone A: espace agricole

La zone A couvre un espace d'environ 17 hectares, soit 2,5% du territoire communal. Elle est concentrée au nord de la commune entre le chemin des Beurriers et le boulevard Jacques Tête. Il n'a pas été apporté de modifications réglementaires à cette zone (ancienne zone NC du POS).

Les principales règles

- ❖ Les articles 1 et 2 (type d'occupation du sol interdit ou soumis à contraintes particulières) sont modifiés pour tenir compte de la vocation agricole de la zone.
- ❖ L'article 3 (accès et voirie) est renforcé pour permettre aux aménagements de tenir compte des contraintes techniques liées à la circulation publique et de garantir la sécurité des usagers des voies.
- ❖ L'article 4 (Desserte par les réseaux) est complété pour tenir compte des évolutions réglementaires en matière d'assainissement (Schéma Directeur d'Assainissement) ainsi

que des contraintes géotechniques du territoire (cavité souterraine, zone inondable).

❖ L'article 5 ne fixe aucune règle conformément aux dispositions générales de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains.

❖ L'article 6 est modifié. Les constructions pourront être implantées à 4 mètres minimum de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies.

❖ L'article 7 est modifié. Les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative ou respecter une marge d'isolement de 4 mètres ou plus de l'alignement.

❖ L'article 8 ne fixe aucune règle.

❖ L'article 9 ne fixe aucune règle.

❖ L'article 10 (hauteur des constructions) ne fixe aucune règle.

❖ L'article 11 (aspect extérieur) est complété s'agissant des antennes paraboliques, des dispositifs de production d'énergie renouvelable, des clôtures. Ces éléments peuvent paraître contradictoires avec la vocation de la zone. Toutefois, les règles de PLU ne peuvent faire abstraction des constructions existantes et doivent donc anticiper sur d'éventuelles modifications de ces constructions. Une règle spécifique est introduite pour les clôtures situées sur les corridors écologiques ou contiguës à des Espaces Boisés Classés. Pour les dispositifs d'énergie renouvelable sont préconisés. Toutefois, dans les secteurs et périmètres visés aux 2^{ème} et 3^{ème} alinéa de l'article L.111-6-2 du Code de l'Urbanisme, les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront favoriser la meilleure intégration architecturale possible de sorte qu'ils puissent se fondre dans le paysage urbain. Ils sont interdits en co-visibilité d'un immeuble inscrit ou classé. Leur installation dans ces secteurs particuliers de co-visibilité compromettrait, du fait de leur esthétisme très contemporain, le caractère et le « cachet » architectural des lieux avoisinants. En tant que Ville d'Art et d'Histoire, la commune entend ainsi protéger les immeubles d'intérêt historique, héritage de son passé. Il ne s'agit pas ici d'opposer modernité et tradition mais de préserver l'identité de Pontoise dont les traces doivent perdurer au fil des siècles.

En ZPPAUP et pour les immeubles protégés au titre de l'article L.123-1-5 7°, ces dispositifs ne devront pas être visibles depuis la voie ou l'espace public afin de limiter l'impact visuel de ces dispositifs sur le paysage et de préserver l'architecture des lieux.

❖ L'article 12 ne fixe aucune règle.

❖ L'article 13 est modifié et supprimé compte tenu du caractère de la zone.

❖ L'article 14 ne fixe aucune règle.

k) la zone N : espace à caractère naturel et paysager

La zone N couvre des espaces naturels, qui, compte tenu de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt ou de leur caractère d'espaces naturels, doivent être

préservés (article R. 123-8 du code de l'Urbanisme).

La zone N couvre des parties du territoire au caractère très varié tant dans leur géographie et la qualité du milieu que dans leurs usages et leurs modes de gestion. Elle comprend cinq secteurs, à savoir : Nb, Nc, Nh, N/ et No. Chaque secteur correspond à une vocation différente où les occupations ou destinations du sol varient.

La zone Nb : zone pouvant accueillir le stationnement des caravanes.

La zone Nc : zone pouvant accueillir les jardins familiaux.

La zone Nh : zone accueillant de l'habitat isolé.

La zone N/ : zone pouvant accueillir des équipements de sports ou de loisirs

La zone No : zone accueillant l'Oise, les îles et les parois de quais.

L'ensemble de ces espaces constitue le poumon vert de la ville et contribue à son image et à son charme.

La pérennisation de ces espaces suppose néanmoins que soient organisées la gestion des boisements et la fréquentation du public, notamment en terme d'accessibilité. C'est pourquoi le règlement permet, outre l'aménagement et l'entretien des bâtiments existants, les constructions correspondant au fonctionnement et à l'entretien de ces espaces.

Le règlement d'urbanisme de la zone naturelle limite toutefois la constructibilité pour ne pas compromettre la vocation de la zone.

Les principales règles

- ❖ Les articles 1 et 2 (type d'occupation du sol interdit ou soumis à contraintes particulières) sont modifiés pour tenir compte du caractère de la zone. Les modes d'occupation du sol doivent maintenir les milieux environnants et ne pas porter atteinte à la vocation de la zone. L'article 1 interdit tous les modes d'occupation du sol, excepté celles autorisées sous conditions particulières à l'article 2.
- ❖ L'article 3 (accès et voirie) est renforcé pour permettre aux aménagements de tenir compte des contraintes techniques liées à la circulation publique et de garantir la sécurité des usagers des voies.
- ❖ L'article 4 (Desserte par les réseaux) est complété pour tenir compte des évolutions réglementaires en matière d'assainissement (Schéma Directeur d'Assainissement) ainsi que des contraintes géotechniques du territoire (cavité souterraine, zone inondable).
- ❖ L'article 5 ne fixe aucune règle conformément aux dispositions générales de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains.
- ❖ L'article 6 est modifié, les constructions et installations doivent être édifiées à moins de 4 mètres de l'alignement de la voie ou à défaut de la limite d'emprise des voies privées. Cette règle permet de rapprocher les constructions des voies d'accès pour ne pas trop impacter la zone naturelle. La concentration des constructions près des voies limite l'effet « mitage » de cette zone.

❖ L'article 7 (implantation par rapport aux limites séparatives) est modifié pour faire respecter une marge d'isolement de 4 mètres minimum entre les constructions et les limites de propriétés. Cette règle permet, en complément de l'emprise au sol, de limiter l'étalement des constructions sur l'unité foncière.

❖ L'article 8 (implantation sur une même propriété) est modifié et impose désormais une distance minimum de 8 mètres entre deux constructions pour préserver une ambiance aérée et maintenir le caractère naturel de la zone. La distance est réduite à 4 mètres en secteur N/ pour répondre aux caractéristiques techniques des constructions autorisées dans ce secteur particulier.

❖ L'article 9 (emprise au sol) est modifié, il limite l'emprise au sol des constructions à 15 % de la superficie des terrains pour tous les secteurs sauf Nc et N/. Pour le secteur Nc, l'emprise est limitée à 5 m²/abri de jardin ou par lot. Les abris de jardins sont démontables et sans fondation pour ne pas dénaturer le secteur.

Pour le secteur N/ l'emprise au sol ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain.

La règle d'emprise au sol limite l'imperméabilisation des sols et préserve le caractère et la vocation de la zone.

❖ L'article 10 (hauteur des constructions) est modifié, il distingue désormais les différents secteurs. Toutes les constructions ne peuvent excéder 5 mètres à l'exception des constructions en secteurs N/ et No. Pour le secteur N/ la hauteur des constructions ou installations autorisées ne peut excéder 12 mètres. Les autres constructions autorisées en N/ sont limitées à 5 mètres. Pour le secteur No, la hauteur des constructions ne peut excéder 3 mètres. La différenciation des hauteurs en zone N est liée aux modes d'occupation et aux spécificités de chacun des secteurs de la zone N.

❖ L'article 11 (aspect extérieur) est complété s'agissant des antennes paraboliques, des dispositifs de production d'énergie renouvelable. Les dispositifs d'énergie renouvelable sont préconisés. Toutefois, dans les secteurs et périmètres visés aux 2^{ème} et 3^{ème} alinéa de l'article L.111-6-2 du Code de l'Urbanisme, les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront favoriser la meilleure intégration architecturale possible de sorte qu'ils puissent se fondre dans le paysage urbain. Ils sont interdits en co-visibilité d'un immeuble inscrit ou classé. Leur installation dans ces secteurs particuliers de co-visibilité compromettrait, du fait de leur esthétisme très contemporain, le caractère et le « cachet » architectural des lieux avoisinants. En tant que Ville d'Art et d'Histoire, la commune entend ainsi protéger les immeubles d'intérêt historique, héritage de son passé. Il ne s'agit pas ici d'opposer modernité et tradition mais de préserver l'identité de Pontoise dont les traces doivent perdurer au fil des siècles.

En ZPPAUP et pour les immeubles protégés au titre de l'article L.123-1-5 7°, ces dispositifs ne devront pas être visibles depuis la voie ou l'espace public afin de limiter l'impact visuel de ces dispositifs sur le paysage et de préserver l'architecture des lieux.

Pour les clôtures, une règle spécifique est introduite pour celles situées sur les corridors écologiques ou contiguës à des Espaces Boisés Classés.

❖ L'article 12 ne fixe aucune règle.

❖ L'article 13 est modifié, il oblige la préservation des espaces naturels, et notamment la préservation des mares et du bassin des Pâtis identifiés comme des éléments du patrimoine remarquables. Le maintien des espaces verts et des Espaces boisés Classés en zone N marque la volonté de la ville de préserver le «poumon» vert du territoire communal.

❖ L'article 14 est modifié, il fixe désormais un COS de 0.1 pour limiter la constructibilité de la zone et maintenir son caractère naturel.

VII.3 – L'EXPRESSION ECRITE DE LA REGLE

Dispositions écrites	Références	Commentaires
Titre I		<p>Le titre I du règlement des Plans d'Occupation des Sols (POS) relatif aux dispositions générales n'entre plus dans le contenu réglementaire des PLU.</p> <p>Les éléments du titre I du POS de Pontoise présentant un caractère pédagogique, ces informations (contraintes supra-communales) sont néanmoins rappelées dans le rapport de présentation.</p>
Caractère des zones		<p>Le caractère des zones, présenté dans le « chapeau » en en-tête de chaque zone et définissant leur affectation dominante n'entre plus dans le contenu réglementaire des PLU. Cette modification est justifiée par l'objectif de la mixité urbaine poursuivi par la loi SRU qui conduit, sur le principe, à admettre toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites.</p>
Articles obligatoires	R.123-9, dernier alinéa	<p>Le règlement comprend quatorze articles. Seules sont obligatoires les règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives. Leur présentation peut être soit écrite aux articles 6 et 7, soit graphique. L'article 8, qui devait être réglementé obligatoirement dans les POS, peut désormais ne plus comprendre de règle.</p>
Articles 1 et 2 : Occupation et utilisation des sols	R.123-9, 1° et 2°	<p>Les articles 1 et 2 du règlement concernent respectivement les occupations et utilisations du sol interdites et celles soumises à condition, alors que dans les POS, l'article 1 arrêtaient la liste des occupations du sol autorisées. Cette évolution permet la poursuite de l'objectif de mixité.</p> <p>La mise en œuvre réglementaire du projet urbain de Pontoise commence fondamentalement par la définition des occupations et des utilisations du sol interdites, ainsi que celles soumises à conditions. Le contenu de l'article 1 cite limitativement toutes les interdictions, ce qui conduit à autoriser tout ce qui n'est pas interdit à cet article. Les occupations et utilisations du sol ayant un impact fort ont donc été étudiées au cas par cas, en fonction des zones considérées. Il s'agit, en particulier, d'interdire ou de soumettre à certaines conditions restrictives les constructions dans les zones naturelles, les installations classées pour la protection de l'environnement, les installations et travaux divers, ...</p> <p>La pluralité des fonctions propre aux centralités est maintenue et développée, en particulier dans la zone UA. La règle des articles 1 et 2 vise la mixité des fonctions. Certaines zones demeurent mono fonctionnelle notamment la zone UI qui ne peut accueillir de logement en dehors de ceux nécessaires aux activités exercées sur place.</p>

<p>Article 3 : Accès et voirie</p>	<p>R.123-9, 3°</p>	<p>L'article 3 permet de prévoir les modalités de création de voies nouvelles et de préciser les conditions d'accès aux voies, quelle que soit leur nature, privée ou publique. L'article 3 du PLU n'ajoute, globalement, pas d'importantes réglementations supplémentaires à celles qui existaient dans le POS. La notion de sécurité de tous les usagers de la voie constitue le principal motif des limitations administratives apportées par la règle. Une disposition spécifique est introduite pour les voies en impasse.</p>
<p>Article 4 : Desserte par les réseaux</p>	<p>R.123-9, 4°</p>	<p>La capacité des réseaux est un élément important dans la définition des choix d'aménagement. Des conditions ont par ailleurs été fixées pour la collecte des ordures ménagères.</p>
<p>Article 5 : Superficie des terrains</p>	<p>R.123-9, 5°</p>	<p>Dans la logique de la loi SRU favorable à la densification, l'article 5 relatif à la taille des terrains ne peut fixer de règle que dans la mesure où elle est justifiée par des nécessités techniques liées à l'assainissement individuel. Toutefois la loi UH a introduit la possibilité de maintenir un article 5 pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée. Cette règle concerne les zones UG et UH. Elle protège et pérennise les trames urbaines, les ambiances végétales et l'environnement naturel ou urbain de ces quartiers.</p>
<p>Articles 6, 7 et 8 : Règles relatives à l'implantation des constructions</p>	<p>R.123-9, 6°, 7° et 8°</p>	<p>L'implantation des constructions par rapport aux voies, aux limites séparatives et aux constructions les unes par rapport aux autres, participe très largement à la définition de la forme urbaine et détermine :</p> <ul style="list-style-type: none"> La perception des espaces accessibles (perspectives, places,) ; La lisibilité des espaces non accessibles (jardins privés le long des voies, passage sous porche, espaces entre les constructions,) ; La perception des espaces non visibles (boisement en fond de parcelle, aération de cœur d'îlots,). <p>Ces règles sont adaptées au tissu urbain existant : implantation à l'alignement, de limite à limite pour certaines voies du centre ville (zone UA) et implantation en retrait des limites séparatives et des voies dans les autres secteurs.</p> <p>Lorsque les constructions sont implantées en retrait, elles doivent respecter une distance variable en fonction de la hauteur et de la nature des pièces. Ces dispositions ont pour finalité de préserver l'ensoleillement convenable des pièces principales.</p>

<p>Article 9 : Emprise au sol</p>	<p>R.123-9, 11</p>	<p>L'article 9 régit l'emprise au sol des constructions. En complément de l'article 13, la détermination d'une emprise au sol des constructions à Pontoise permet, ainsi, d'influer efficacement sur la morphologie bâtie, inciter à la maîtrise des espaces libres et favoriser le maintien des plantations.</p> <p>La règle de l'article 9 doit répondre à un objectif d'urbanisme précis et correspond à la volonté d'aérer le tissu urbain et limiter l'imperméabilisation des sols.</p>
<p>Article 10 : Hauteur des constructions</p>	<p>R.123-9, 10°</p>	<p>L'article 10 définit un plafond maximal au-delà duquel la construction ne peut être édifiée. La détermination de la hauteur répond à un souci de paysage urbain, destiné à garantir l'intégration du projet et ainsi protéger la silhouette générale et le caractère spécifique de la ville de Pontoise.</p> <p>La hauteur autorisée est décroissante depuis les zones centrales jusqu'aux zones d'habitat individuel.</p>
<p>Article 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords</p>	<p>R.123-9, 11°</p>	<p>L'article 11 concerne non seulement, l'aspect extérieur des constructions (types architecturaux, façades, toitures, clôtures, annexes...), mais aussi, l'aménagement de leurs abords. Cet article est, par ailleurs, complété par l'insertion des dispositions relatives à la protection des éléments de paysage prévues aux articles L.123- 1-5 7° et R.123-11 h) du code de l'urbanisme.</p> <p>Le patrimoine bâti et végétal protégé dans le PLU de Pontoise est conséquent. Les protections édictées et les moyens permettant une meilleure mise en valeur de ces espaces sont clairement énoncés dans le règlement.</p>
<p>Article 12 : Stationnement</p>	<p>R.123-19</p>	<p>Les règles de stationnement sont édictées afin de répondre à la vocation de chacune des zones. Afin de favoriser le déplacement en modes de circulation doux, une norme de stationnement pour les deux roues est insérée. Pour les logements, la norme de stationnement est calculée selon la SHON, des places réservées aux visiteurs sont également demandées.</p>
<p>Article 13 : Espaces libres et plantations</p>	<p>R.123-9, 13°</p>	<p>Les prescriptions de l'article 13 permettent de gérer la relation entre le bâti et les espaces libres. Cet article doit permettre d'assurer la cohérence entre la préservation des espaces aérés et les impératifs de construction.</p> <p>Le rôle essentiel de cet article est la protection et la création des espaces boisés et verts de manière à conserver et enrichir le paysage végétal traditionnel en tant que « poumon vert » de Pontoise.</p> <p>L'article 13 impose sur une grande partie du territoire un pourcentage minimal d'espaces verts, ce qui facilite aussi l'évacuation des eaux pluviales en milieu naturel.</p>
<p>Article 14: Coefficient d'occupation du sol</p>	<p>L.123-11, 13° R.123-10 L.123-4</p>	<p>La fixation d'un COS est facultative (cf. article L.123-11, 13°). Pour traduire les orientations d'urbanisme retenues par le PADD, il n'est pas fixé de COS dans les zones centrales et celui-ci est maintenu dans les autres zones.</p>

VII.4 – LES ORIENTATIONS PARTICULIERES RELATIVES A CERTAINS SECTEURS

En préambule, il est rappelé que les orientations particulières constituent une pièce facultative du PLU, qui expose la manière dont la Commune souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. Les orientations d'aménagement sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement selon un principe de compatibilité (et non de conformité), c'est-à-dire que les projets de construction ou d'aménagement ne doivent pas contrevenir ou contrarier le dessein général fixé dans l'orientation.

La Municipalité a fait le choix d'établir 5 orientations d'aménagement particulières à certains secteurs ou quartiers, récapitulés ci-après:

- 1) le quartier Bossut et le plateau Saint Martin,
- 2) le pôle «gare» (RFF/SNCF) à immédiate proximité de la gare,
- 3) le pôle Delarue, au bas de l'avenue du Général Gabriel Delarue,
- 4) le quartier de la Harengerie, dans l'hypercentre,
- 5) les quatre secteurs commerciaux du centre-ville dans lesquels l'objectif est de renforcer la diversité commerciale : secteurs rue de l'Hôtel de Ville - places des Grand et Petit Martroy et Souvenir/ secteur places de la Piscine et du Pont et rue de l'Hôtel Dieu/ secteur Gare et rue Thiers/ Quais de l'Oise.

Ce choix a été fait en prenant en considération le fait que ces secteurs sont stratégiques pour le développement de la commune et que les modalités de développement de ces secteurs doivent être encadrées au-delà de l'édiction des autres règles du PLU.

VII.4.1 – Justification de l'orientation d'aménagement relative au quartier Bossut et au Plateau Saint Martin

a) Un grand projet de renouvellement urbain: nécessité d'un cadrage fort.

La ZAC⁶ dite Bossut, ZAC intercommunale créée en avril 2006 à l'initiative de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise, et les projets qui l'accompagnent vont transfigurer à moyen et long terme le visage du plateau Saint Martin.

C'est un des projets les plus structurants du territoire pontoisien, (24 ha de ZAC dont 17 directement mutables) dont la mise en œuvre opérationnelle va impacter fortement le territoire. 220 000 m² de SHON vont à terme être construits, représentant au-moins 2 600 logements et au minimum 6 500 habitants.

Il est rappelé que la Commune envisage ici la création d'un nouveau quartier de vie pontoisien comprenant l'ensemble des fonctions d'un territoire urbain : logements avec effort de mixité, activités, commerces, ainsi que des équipements de quartier, des services de proximité, mais également des équipements à vocation plus structurante, qui vont permettre de renforcer son rayonnement. La création d'un parking public devra être envisagée, étant donné l'accroissement de

⁶ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

la population à terme ainsi que la diversité des fréquentations et des flux. Cet élément de programme et sa faisabilité devront être étudiés.

C'est pourquoi, en étroite liaison avec la Communauté d'Agglomération qui est à l'initiative de cette ZAC et propriétaire de la quasi-totalité des terrains, une orientation d'aménagement particulière à ce secteur a été élaborée. Elle a été particulièrement détaillée dans la formalisation de l'orientation elle-même.

Il s'agit au travers de cette orientation de faire comprendre aux futurs aménageurs, ou constructeurs amenés à intervenir sur le site, quelles sont les intentions de la Municipalité pour ce quartier et comment elle envisage son avenir.

Elle a également pour vocation d'encadrer, à un stade très « amont », les discussions qui vont intervenir avec la CACP, puis avec l'aménageur, dans le cadre de l'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC, qui reste entièrement à formaliser. Cela constituera également un élément de cadrage pour les futurs cahiers des charges de cession de terrain qui seront remis aux constructeurs.

b) Explication des grands principes de l'orientation

Les principes de composition urbaine retenus s'appuient sur les trames urbaines existantes, qui constituent autant d'axes supports permettant de créer des voies nouvelles qui vont venir s'articuler sur les axes déjà existants au pourtour du quartier : connexions vers la rue du Général Schmitz, place Chauvin et boulevard Mitterrand à l'Est, Chaussée Jules César au Nord, avenue de Verdun à l'Ouest.

Le quartier sera enfin ouvert sur la ville et bénéficiera d'une double orientation vers le centre ancien de Pontoise tout d'abord et aussi vers Cergy. Ce nouveau pôle urbain se trouvera donc en position de rotule entre deux grands centres urbains : le centre-ville ancien de Pontoise et le nouveau Cergy-Grand Centre. Du reste, afin d'assurer au mieux cette fonction de rotule, le carrefour de la Place de la Libération qui comprend le tronçon réservé aux bus descendant vers la gare routière sud, devra être, à terme, retraité et requalifié.

Néanmoins, la «signature» du nouveau quartier devra renvoyer au vocabulaire architectural de Pontoise et concilier de manière sensible modernité et tradition.

Le principe d'accroche du quartier sur son environnement et les axes de perméabilité vers les autres quartiers constituent les premiers principes fondateurs du projet urbain.

Autre axe fondamental : la conservation de la quasi-totalité de l'ancienne place d'Armes et sa prolongation via une coulée verte, en tant que lieu mémoriel et dont la vocation est de recevoir un certain nombre de jardins, destinés à la promenade et à l'agrément des habitants de ce quartier mais aussi des quartiers alentours.

Il s'agira également de concevoir ce nouveau quartier sous forme d'éco-quartier (modes constructifs spécifiques, sachant que les bâtiments seront à basse consommation d'énergie (BBC), attention portée aux eaux pluviales et usées, système de chauffage innovant etc.) avec notamment de nombreuses circulations douces et la mise en service, à l'étude, d'un Transport en Commun en Site

Propre dont le tracé n'est pas défini, qui reliera les 2 centres urbains (avec, par ailleurs, l'éventuelle création d'une passerelle au-dessus de l'A15 qui, pour information, ne figurera pas au bilan de la ZAC).

La Ville a tenu à formaliser précisément cette orientation car il s'agit du quartier le plus stratégique pour l'avenir de Pontoise. Il s'agit de réussir l'intégration de ce nouveau quartier dans le tissu urbain existant, sachant qu'il sera en lien avec le centre d'agglomération.

VII.4.2 – Justification de l'orientation d'aménagement relative au pôle Gare (SNCF/RFF)

Le secteur dont il s'agit est constitué par les terrains situés à immédiate proximité de la gare SNCF, actuellement à usage de parking public (terrains dits «RFF/SNCF»).

Il s'agit, en tirant parti de son positionnement stratégique, (à immédiate proximité d'une gare très fréquentée reliant rapidement Pontoise à Paris en heure de pointe), d'ouvrir à l'urbanisation une importante zone d'1,7 ha environ, future zone d'intensification urbaine .

Les choix suivants y sont affirmés:

- ce secteur doit donc être ouvert à l'urbanisation et les terrains de RFF/SNCF doivent être valorisés par leurs propriétaires. Ceci étant, la Ville se veut un partenaire actif dans l'opération visant à la reconversion du site. Elle souhaite encadrer l'action des futurs promoteurs étant donné le rôle important de ce secteur dans l'armature urbaine et commerciale du centre ancien et, partant, de l'ensemble de la ville. C'est pourquoi elle a tenu à formaliser une orientation particulière d'aménagement concernant ce secteur sensible afin de garantir la cohérence du projet et l'organisation d'un parti d'aménagement maîtrisé.

La gare SNCF a en effet une fonction de « polarité » -résidentielle et économique- essentielle dans la partie basse de la ville ancienne. Il s'agit de faire émerger, avec les propriétaires fonciers, un projet urbain de nature à remplir ce « vide urbain »: il s'agirait d'un projet mixte avec une forte densité, adaptée à la situation très « centrale » de cette zone. Il s'agit également de susciter, à travers la réalisation de ce nouveau quartier, un nouvel élan commercial qui redynamisera, par des effets de synergie, l'ensemble des fonctions commerciales du centre (fonction de déclencheur).

- une vigilance toute particulière sera portée sur le système de maillage des rues proposé, permettant d'articuler au mieux ce nouveau quartier avec le reste de la ville. Il s'agit d'ancrer ce nouveau «greffon» dans le tissu urbain existant.

- la relocalisation du Foyer des Roulants , propriété de la SNCF , est indispensable pour permettre la réalisation d'un véritable projet urbain. Aujourd'hui, ce foyer occulte un des accès naturels du futur programme vers la rue Carnot et plus loin la place du Parc aux Charrettes.

- en terme de programme, une offre de logements diversifiée est attendue, ainsi que des services et des commerces. Un parking public sera créé.

Les aspects de circulation devront être finement étudiés, à une échelle plus large, étant donné la congestion de circulation chronique dans ce secteur.

VII.4.3 – Justification de l'orientation d'aménagement relative au pôle urbain dit DELARUE

Ce secteur est situé au bord de l'Oise, en contrebas de l'avenue du Général Gabriel Delarue, dans un site naturel relativement exceptionnel. Mais il s'agit aujourd'hui d'une friche industrielle, d'une superficie d'un peu plus de 2 hectares, à reconverter à la porte du centre ancien. Ce vide urbain constitue un des points faibles dans l'armature générale de la ville, qu'il convient de renforcer et de structurer.

Ce secteur appartient à trois propriétaires fonciers différents. Il n'a pas été souhaité la création d'une ZAC à cet endroit ; c'est pourquoi il était particulièrement important de cadrer l'action future en terme d'aménagement dans ce site naturel et patrimonial sensible. Il s'agissait d'attirer l'attention sur des éléments de programme tels que la mise en valeur de la Viosne, atout de la commune actuellement très peu valorisé, l'attention toute particulière à porter à l'accessibilité du futur quartier.

Il s'agira de créer les conditions d'un nouvel équilibre en insérant dans le tissu existant un nouveau quartier structuré. Le projet devra être à destination principalement résidentielle avec l'implantation éventuellement de commerces ou autres services, voire d'une résidence pour séniors et d'un restaurant.

Il s'agit de faire comprendre aux promoteurs le rôle de **pivot** du pôle Delarue : en effet, ce secteur se situe à l'articulation entre les espaces boisés situés après le chemin de la Pelouse (c'est-à-dire la partie verdoyante du bas de Pontoise) et la partie très dense et urbanisée, située après le pont SNCF (entre les deux segments, la séquence non traitée, en terme de qualité du lien du Port Autonome de Paris qui donne naturellement la priorité à la fonctionnalité du port).

L'enjeu serait alors, via un projet urbain qualitatif, le glissement ou la translation de l'entrée sud du centre-ville vers le pôle «Delarue», qui permettrait de réduire l'effet de coupure du pont SNCF ouvrage qui, à l'échelle du grand territoire, a un fort impact négatif (espaces résiduels et délaissés importants sous le pont SNCF lui-même).

Ce secteur de projet devra donc être intelligemment connecté avec l'opération d'aménagement des quais de l'Oise à Pontoise dans l'objectif d'une requalification réussie des bords de l'Oise nécessaire au développement touristique de la ville. L'objectif à terme est de mettre en scène cette entrée majeure, premier signal touristique, du centre ville de Pontoise.

La réussite du «lien urbain» de ce quartier avec le reste de la ville est un des principaux enjeux de l'opération et il convenait de l'affirmer.

VII.4.4 - Justification de l'orientation d'aménagement relative au quartier de la Harengerie

La politique d'aménagement de ce secteur est difficile à conduire du fait de l'existence de fortes contraintes: topographie complexe car très déclive, fortes pentes, système de jardins en terrasses, accessibilité difficile, bâti de caractère, mauvaise qualité des sous-sols.

Ce quartier est également encadré par la ZPPAUP, la contrainte réglementaire étant ici importante.

Ce quartier très ancien de Pontoise est particulièrement cher au cœur des Pontoisiens. Son charme indéniable, son caractère historique et patrimonial et le fait qu'il participe tout particulièrement à la

construction de l'identité de Pontoise (il s'agit d'un vrai «identifiant» du centre ancien), ont conduit la Municipalité à encadrer, via une orientation particulière, -et bien qu'elle détienne une grande partie du foncier de ce secteur- l'évolution de ce site central et sensible.

Cette authenticité doit être préservée et reconquise : ces secteurs doivent donc être potentiellement opérationnels dans des conditions précises (respect du tissu urbain, mutation en finesse...).

La volonté municipale est de pouvoir garantir la cohérence d'un projet dans le cadre d'une opération de réhabilitation qui serait engagée par un acteur privé. Cette opération d'aménagement devra s'attacher à la spécificité des lieux et doit s'inscrire dans une logique de valorisation des bâtis ainsi que des espaces publics.

L'objectif est la consolidation de l'attractivité de la Harengerie et la poursuite du travail de reconquête amorcé avec la reconstruction de l'îlot Duvivier (ancienne quincaillerie), qui s'inscrit naturellement dans le linéaire de la rue Prachay .

VII.4.5 - Justification de l'orientation d'aménagement relative aux secteurs de préservation de la diversité commerciale

L'article 104 de la loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008 a modifié le code de l'Urbanisme, en introduisant un 7° bis à l'article L.123-1 :

L'article L.123-1 dispose que « les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, ils peuvent (...) :

7° bis.-Identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ».

Il s'agit, au travers de cette orientation, de promouvoir certains principes ou mesures visant à préserver un certain type de commerces de proximité et à les maintenir, en premier dans le centre historique, support de l'identité de la ville, car ils participent de la diversité commerciale, à son animation et à sa convivialité.

Il s'agit de petits commerces ou services de détail, distribuant des produits ou services de qualité (traiteur, chocolatier...) ou originaux (lutherie, verrerie d'art...) , qui font la singularité de cette offre commerciale et la différencie des produits industriels de la grande distribution. Elle s'adresse à une clientèle avant tout de proximité. La proximité crée du lien social.

La Municipalité a donc choisi de promouvoir cet axe de travail, en vue de maintenir ou permettre le développement commercial dans certains quartiers îlots ou voies, ceci dans le droit fil du SCOT de l'agglomération de Cergy-Pontoise, qui définit sa politique de développement commercial, et qui s'inscrit également dans les orientations de la charte commerciale de la CACP.

Au niveau local, la politique de développement commercial se décline au travers du FISAC (Fonds

d'Intervention pour les services, l'artisanat et le commerce ⁷) et du Plan de sauvegarde du commerce et de l'artisanat. Ces dispositifs viennent s'articuler avec les politiques de soutien des chambres consulaires (Chambre des Métiers et Chambre du Commerce et de l'Industrie).

La promotion du commerce de proximité répond à différents constats:

- accroissement de la part de population âgée dans la commune dont les déplacements sont rendus plus difficiles à mesure qu'elle vieillit et qui n'ont pas les mêmes modes de consommation que les plus jeunes. L'offre doit être diversifiée, proche et de qualité.
- certains types de commerces engendrent des flux de circulation non voulus: par exemple ceux de ventes à emporter, qui ne répondent pas par définition au critère de proximité. Il ne s'agit pas de les interdire mais de limiter leur prolifération et de les contraindre. En effet, s'il y avait déséquilibre, cela nuirait à la qualité urbaine du centre-ville.
- les commerces de centre-ville doivent se différencier par leur nature des autres types de commerces et se démarquer de la grande distribution.
- le « tout tertiaire » ne permet pas de répondre aux besoins de la population locale, à l'exemple de la rue Thiers qui avait jadis une activité commerciale, et satisfaisait un besoin, lequel n'est pas comblé aujourd'hui du fait d'une offre très défaillante. Pour la rue Thiers, l'axe de travail consisterait à endiguer la prolifération des activités tertiaires. Il ne s'agit pas d'interdire ces activités mais de favoriser ce qui ne vient pas « vampiriser » l'activité commerciale : il convient de faire en sorte de reporter les activités sans plus-values, en marge des flux, à la périphérie.
- il s'agit de faire émerger des pôles commerciaux d'équilibre où les clients peuvent trouver de la diversité (équilibre de l'offre) tout en répondant aux besoins des populations en place, en fonction de leurs caractéristiques (âge, pouvoir d'achat, modes de consommation...)

La définition d'une orientation d'aménagement à ce stade est suffisante car une proposition de loi adoptée par l'Assemblée nationale, relative à l'urbanisme commercial, déposée le 16 juin 2010 (projet de loi Ollier) est toujours en cours de discussion. Il convient, avant de définir plus précisément dans le PLU les dispositions permettant d'atteindre cet objectif de diversité, et en particulier au niveau du règlement, d'attendre les dispositions précises de la future loi sur l'urbanisme commercial dans laquelle les SCOT pourraient avoir un rôle prépondérant.

Les secteurs de préservation de la diversité commerciale

Les secteurs proposés sont ceux dans lesquels il convient de préserver la diversité commerciale en privilégiant la notion de proximité, en tentant de diminuer l'emprise des services, et des commerces générant des nuisances.

Il s'agit des secteurs suivants, tous situés dans le centre ancien :

- **places de l'Hôtel de Ville, Grand et Petit Martroy et Souvenir ainsi que rue de l'Hôtel de Ville** : donner toute sa place au commerce de proximité, faire autant que faire se peut obstruction au secteur tertiaire, reconquérir l'hypercentre haut par la requalification commerciale,

⁷ Le Fisac (Fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce) est un dispositif principalement destiné à financer les opérations de création, maintien, modernisation, adaptation ou transmission des entreprises du commerce, de l'artisanat et des services, afin de préserver ou développer un tissu d'entreprises de proximité.

- **places du Pont et de la Piscine et rue de l'Hôtel Dieu** : accompagner la transition vers des commerces ou services liés au tourisme du fait du niveau d'investissement public sur les quais de l'Oise : création d'un Office de tourisme intercommunal, création de haltes fluviales côté Pontoise et côté Saint-Ouen-l'Aumône, réalisation d'un espace de détente et de convivialité aménagé de manière hautement qualitative,

- **rue Thiers** : enrayer la tertiarisation sur un axe aujourd'hui sous-qualifié mais dont le rôle est amené à évoluer dans l'optique du réaménagement de la ville basse (secteur pôle Gare dit RFF/SNCF, déménagement programmé à moyen terme du collège du Parc aux Charrettes, réflexion à mener à plus long terme sur les accès vers la rue Thiers). Il s'agit de nouveaux vides urbains à densifier et à connecter dans la mesure où l'on se situe en cœur de ville.

- **place Notre Dame** : il s'agit d'un secteur stable et bien irrigué mais sa situation reste néanmoins fragile. Il s'agit de veiller à la préservation de la diversité commerciale.

a) Secteur des places : Hôtel de Ville, Grand et Petit Martroy, Souvenir

Descriptif du périmètre :

Ce périmètre comprend l'ensemble des rues et des places commerçantes autrefois ceintes par les anciens remparts de la ville haute.

Il constitue le principal pôle commercial de la ville par le nombre de points de vente et la diversité de son offre commerciale et de services. Le secteur «Hôtel de ville – places Grand, Petit Martroy et Souvenir» est le principal secteur où sont implantés des commerces spécialisés dans l'équipement de la personne, l'équipement et la décoration de la maison. Le niveau de représentation des services et de la restauration rapide est assez élevé.

Le centre haut de Pontoise et ses commerces ne sont pas directement visibles des axes de circulation (boulevard Jean Jaurès notamment) et leur accès est assez difficile en raison d'une trame viaire caractérisée par des rues souvent étroites et parfois en forte déclivité, bien qu'il existe en périphérie immédiate de ce secteur des espaces de stationnement (le parking en silo Jean Jaurès d'une capacité de 300 places, les parkings de surface sur les places qui rassemblent plus de 150 places et plus de 50 places le long du boulevard Jean Jaurès).

Les rez-de-chaussée d'immeubles de ce quartier sont le plus souvent constitués de petites surfaces commerciales (<50m²). Elles sont aujourd'hui inadaptées pour accueillir des activités habituellement présentes dans une rue commerçante d'un centre-ville (enseignes nationales en équipement de la personne ou en produits culturels) qui ont besoin de surfaces de vente plus importantes (entre 80 et 150 m²).

Les places du Grand Martroy, du Petit Martroy et du Souvenir sont aujourd'hui des espaces dont la qualité s'est nettement améliorée sur le plan urbain en raison de leur requalification toute récente (elle a eu lieu au 1er semestre 2010).

Le caractère traditionnel sur le plan architectural, commercial et urbain du centre-ville de Pontoise apporte un élément fortement différencié dans le paysage de l'agglomération de Cergy-Pontoise. Si l'organisation urbaine du centre-ville génère des contraintes d'utilisation importantes (circulation dans des rues étroites, capacités de stationnement limitées...), elle intègre des éléments de valeur

ajoutée majeurs : patrimoine historique civil et religieux, places, parcs et jardins.

Le samedi matin, la place et la rue de l'Hôtel de ville sont occupées par le marché du centre-ville : ce secteur devient alors un espace commercial de toute première importance en raison de la présence simultanée de l'offre commerciale des commerçants non sédentaires et des boutiques.

Les enjeux :

Il s'agit de repositionner le centre historique (ville haute) de Pontoise comme pôle commercial à l'échelle de l'agglomération de Cergy-Pontoise, en misant sur le développement d'une offre commerciale distincte, différenciée, des centres commerciaux limitrophes de la commune. Celui-ci doit être accompagné d'une mise en valeur des éléments constitutifs du caractère historique du site (valorisation du patrimoine, embellissement des espaces publics, rénovation des façades d'immeubles et des devantures commerciales...).

Les Orientations d'aménagement :

- Favoriser l'accessibilité de la clientèle au centre historique par l'augmentation des capacités de stationnement en périphérie immédiate du centre historique et développer la mobilité des chalandes au cœur de ce secteur par la mise en place de modes de déplacements doux.

- Maintenir les activités commerciales actuelles et notamment les commerces présentant une identité forte, qu'ils soient dans le domaine alimentaire ou non alimentaire.

- Différencier l'offre commerciale du centre historique par rapport aux pôles commerciaux situés en périphérie de la Ville de Pontoise par l'implantation de commerces spécifiques de l'équipement de la personne et de la maison, de la culture et des loisirs susceptibles de développer l'identité commerciale de ce secteur.

- Encourager l'implantation d'activités d'artisanat d'art en cohérence avec le patrimoine historique et architectural du secteur et le label «Ville d'art et d'histoire».

b) Place Notre Dame

Descriptif du périmètre :

Le quartier Notre-Dame est souvent décrit comme un véritable village au sein de la ville. La relative diversité de son offre commerciale de première nécessité (commerces alimentaires, pharmacie, cafés, marché alimentaire du jeudi...), alliée à des compléments d'activités (produits alimentaires biologiques, librairie, vêtements, loisirs créatifs...) et à des capacités de stationnement intéressantes, lui permet de remplir une fonction de desserte de proximité.

Les enjeux :

Les enjeux du quartier de Notre-Dame sont de préserver la relative diversité de son offre commerciale actuelle, de maîtriser l'extension des activités de services et, lorsque des opportunités se présentent, de renforcer son offre existante par des compléments d'activités.

Les Orientations d'aménagement :

- Maintenir en faveur de la population du quartier et des actifs qui y travaillent l'offre commerciale actuelle de première nécessité, qu'elle soit sédentaire ou non sédentaire, et la diversifier.
- Favoriser l'accueil d'activités commerciales complémentaires au commerce de première nécessité.

c) Secteur Gare – rue Thiers

Descriptif du périmètre :

Ce secteur est fortement marqué par l'implantation d'activités de services (agences bancaires, agences immobilières, d'intérim...). Elles représentent plus de la moitié des activités implantées dans ce périmètre.

Les enjeux :

Adapté sur le plan urbain à une vocation commerciale en raison de la présence de locaux commerciaux ayant une surface correspondant à la demande du marché, d'un équipement générateur de flux (gares SNCF et routières) et d'une place récemment rénovée (place du Général de Gaulle), doté d'une capacité de stationnement importante (parkings RFF et Canrobert, stationnement linéaire de chaque côté des voies), cet espace a progressivement muté vers une fonction de services. Sur le plan commercial, les emplacements y sont intéressants et ont été progressivement conquis par des entreprises de services. De ce fait, le commerce de proximité a presque disparu.

Ce secteur présente l'avantage de disposer d'espaces potentiellement mutables à court et moyen terme :

- opération immobilière place du Général de Gaulle avec création de cellules commerciales à immédiate proximité de la gare,
- projet urbain sur le pôle Gare (emprise foncière RFF), à moyen terme,
- réaffectation d'espaces dont les activités actuelles pourraient être transférées.

Les caractéristiques urbaines et les capacités de mutation foncières importantes permettraient de réorienter la fonction actuelle de services vers une vocation commerciale et ainsi, de développer la centralité commerciale de ce secteur.

Les Orientations d'aménagement :

- Encourager le retour d'activités commerciales de proximité, lorsque les opportunités se présentent (en cas de cession d'une activité de services par exemple).
- Tirer parti des programmes immobiliers futurs pour rééquilibrer l'offre commerciale existante et renforcer la polarité de ce secteur en attirant notamment des enseignes de notoriété régionale ou nationale.

d) Quais de L'Oise (Place du Pont, rue de l'Hôtel Dieu, place de la Piscine).

Descriptif du périmètre :

Irrigué par un flux automobile important en provenance et en direction de Saint-Ouen-l'Aumône, de Cergy, d'Auvers-sur-Oise et du Vexin, ce secteur est dominé par des activités de services.

Les enjeux :

Les projets d'aménagement touristique en cours de réalisation (espaces verts et de promenade, office intercommunal de tourisme, halte fluviale et capitainerie) vont conférer à ce secteur une vocation touristique et vont entraîner une valorisation importante de cet espace. Ces évolutions devront être accompagnées d'un positionnement commercial adapté.

Les Orientations d'aménagement.

- Rééquilibrer l'offre existante en encourageant le retour d'activités commerciales alimentaires et non alimentaires permettant de répondre aux besoins des habitants du quartier et aux clientèles de flux.
- Favoriser l'implantation d'activités liées au tourisme fluvial et au caractère historique de la zone: loisirs, cadeaux, souvenirs, restauration, hôtellerie, services d'approvisionnement des plaisanciers...Des brocantes et marchés sur les quais pourront être encouragés.

Il s'agira de créer les conditions pour attirer les commerces qui répondent à cette mutation économique de la zone. Il conviendra de geler l'arrivée d'activités qui ne vont pas s'inscrire dans l'objet de la requalification effectuée. Pour les banques par exemple : il s'agira de les encourager à aller s'installer ailleurs, là où elles sont insuffisamment présentes.

L'objectif est de se donner les moyens pour que les initiatives se développent dans le cadre que la Ville a fixé et par rapport aux éléments de diagnostic recensés.

e) Conclusion sur les orientations particulières

La commune de Pontoise s'engage depuis plusieurs années dans un projet urbain visant à créer les conditions d'une dynamique, résidentielle notamment, en privilégiant la reconquête de son tissu urbain (vides urbains ou des friches qui constituent autant de points faibles dans l'armature générale qu'il apparaît urgent de renforcer ou de structurer) et le renforcement de son patrimoine historique. Elle compte également se doter d'outils visant à la reconquête commerciale du centre-ville, principal « identifiant » de la commune, en privilégiant les objectifs de diversité commerciale et de proximité entre client et offre commerciale.

L'ensemble des projets ou réalisations en cours témoigne du dynamisme de Pontoise dans une agglomération qui bouge. L'armature urbaine doit à terme en sortir renforcée avec la mise en tension de plusieurs pôles.