

DEPARTEMENT DU VAL D'OISE

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

**PROJET D'AMENAGEMENT
ET DE
DEVELOPPEMENT
DURABLE
(PADD)**

Approuvé lors du conseil municipal du:



VILLE DE PONTOISE

Table des matières

INTRODUCTION.....	3
I – LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD	6
1) Promouvoir le développement urbain durable de Pontoise dans le respect de son identité tant historique que géographique.....	6
2) 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.....	8
3) Poursuivre l'effort de réduction des fractures territoriales, dans l'objectif d'une meilleure cohésion sociale.....	10
4) Moderniser l'habitat en l'adaptant aux normes de confort, améliorer la qualité de vie des habitants ainsi que l'accueil des nouveaux habitants, facteur d'attractivité.....	12
5) 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	14
II – LES ORIENTATIONS THEMATIQUES.....	16
POUR L'AVENIR DE PONTOISE	16
Histoire et patrimoine: développer sans dénaturer.....	16
Nature : concilier contraintes et atouts des sites naturels.....	16
Economie : consolider, diversifier.....	16
Habiter : réhabiliter le parc existant, ancrer les populations, décence des conditions d'habiter....	17
Se déplacer : réguler les flux et le stationnement, privilégier les modes doux.....	17
III – LES ORIENTATIONS SPATIALES GENERALES.....	18
CONCLUSION.....	21

INTRODUCTION

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) constitue l'expression du projet urbain de la commune. Le PLU est composé, entre autres documents, d'un projet d'aménagement et de développement durable (PADD), qui doit être établi conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme. Le PADD n'est pas un document opposable.

Le PADD présente les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour conduire l'évolution du territoire communal à l'horizon 2020: il s'agit, dans le cadre de ce document, de proposer une vision cohérente et prospective d'un projet urbain sur l'ensemble de la commune. Il n'est pas opposable aux tiers (document à portée générale qui ne produit pas en lui-même d'effet juridique).

Le PADD n'est pas en lui-même un projet opérationnel. Il exprime la vision portée par les élus quant aux modalités de développement futur de la commune.

Ce Projet d'Aménagement sera concrètement mis en oeuvre au travers de projets opérationnels sectorisés, dont les plus importants se traduisent par des orientations d'aménagement dites «particulières», lesquelles constituent des zooms sur les principaux secteurs mutables, en devenir, de la commune. Contrairement au PADD, ces orientations particulières sont opposables aux opérations d'aménagement (c'est-à-dire qu'elles produisent des effets juridiques et peuvent s'opposer aux projets qui sont contradictoires avec elle). Ces orientations particulières font l'objet d'un document séparé du PADD.

Le PADD exprime donc la politique d'urbanisme communale et peut être considéré comme l'essence même du Plan Local d'Urbanisme, sa clé de voûte. Il s'appuie sur les fondements suivants, déclinés du plus local au plus général :

- la prise en compte du diagnostic et des prévisions qui en découlent: le diagnostic répertorie en effet un certain nombre de besoins auxquels le PLU s'efforce d'apporter des réponses. La justification des orientations retenues dans le PLU au regard des enseignements du diagnostic est présentée dans le rapport de présentation.
- la réflexion des élus et leur vision pour l'avenir du territoire: cette réflexion a été menée tout au long de la procédure d'élaboration du PLU et s'est enrichie à travers une concertation, notamment avec les associations de quartiers, et de nombreux débats, le débat entre les élus ayant eu lieu lors du conseil municipal du 30 septembre 2010. En effet, selon les règles de procédure, un débat sur le PADD doit être organisé en conseil municipal deux mois au plus tard avant l'arrêt du projet de PLU, lequel est prévu en décembre 2010.
- la prise en compte des orientations des normes d'urbanisme supérieures afin d'intégrer l'avenir du territoire de Pontoise au sein des réflexions et des projets de territoires à dimension plus large.
- d'une manière encore plus large, la prise en compte des textes récents relatifs à l'environnement : loi de programmation dite «Grenelle 1» promulguée le 3 août 2009 et la loi dite Grenelle 2 portant Engagement National pour l'Environnement promulguée le 12 juillet 2010, qui bien que non applicable au présent PLU, sera néanmoins présente au sens de «l'esprit de la loi».

Cette vision politique et sociale du territoire à l'échelle de 10-15 ans implique de s'interroger sur tout ce qui fonde la vie quotidienne et d'anticiper le nouveau visage de la ville à travers la mise en place de moyens qui régulent les pressions et les dynamiques économiques, sociales et foncières. La prise en compte des enjeux environnementaux est essentielle dans ce futur dessein, l'évaluation environnementale orientant, dès l'amont, les choix.

Ces orientations répondent ainsi à différents enjeux identifiés comme majeurs à Pontoise :

- la préservation et la mise en valeur de son patrimoine architectural et urbain,
- la protection de ses paysages,
- la gestion de ses risques naturels,
- le nécessaire renouvellement urbain induit par l'aménagement de plusieurs grandes friches urbaines (gisements fonciers devenus rares dans des communes comparables de 3^{ème} couronne), idéalement situées au regard des réseaux de transports, permettant l'expression d'une certaine intensification urbaine,
- la réponse aux besoins en logements dans le respect du Programme Local de l'Habitat (PLH) intercommunal ainsi que le soutien à l'essor démographique et au développement urbain,
- l'amélioration de la qualité des déplacements en répondant au mieux aux besoins de toutes les catégories d'utilisateurs (piétons, transports collectifs, cycles, voitures, ...)
- l'amélioration des liaisons entre les quartiers,
- le développement commercial, en misant sur la différenciation, ainsi que le développement de l'économie liée au tourisme,
- la redynamisation économique sur un plan plus large: améliorer l'intégration des zones d'activités Ampère-Saint Martin dans le paysage urbain et leur fonctionnement interne, développer le transport fluvial, étant entendu que le trafic fluvial est relativement important sur le port public de Pontoise (sur 700 m², 38 000 tonnes de céréales transportées en 2009,
- le traitement qualitatif de ses espaces publics,
- la recherche d'une meilleure cohésion sociale et territoriale permettant d'assurer les équilibres sociaux et de garantir une répartition équitable des ressources locales.
- la poursuite de la modernisation des équipements,

Ces objectifs sont poursuivis en lien avec les partenaires de la commune, parmi lesquels l'Etat et ses différents services (la DDTN¹, la DREAL², le STAP³ etc...), la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise, ainsi que de nombreux autres partenaires prend pleinement sa place dans le développement de l'agglomération et contribue à renforcer son propre rayonnement et celui de l'agglomération toute entière.

¹ Direction Départementale Territoriale Nord du Val d'Oise

² Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement d'Ile de France

³ Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine du Val d'Oise



Ce document présente, en premier lieu, les orientations générales dans lesquelles Pontoise tend à s'inscrire pour les 10 à 15 prochaines années, puis dans un second temps, présente plus brièvement des orientations thématiques.

I – LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

1) Promouvoir le développement urbain durable de Pontoise dans le respect de son identité tant historique que géographique

Pontoise constitue le cœur historique de l'agglomération de Cergy-Pontoise. Elle est aussi la capitale du Vexin Français aux franges d'un territoire rural sur lequel elle exerce une certaine attractivité. Elle joue ainsi un rôle très particulier au sein de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise, forte de 12 communes, la plupart ayant connu un développement urbain exponentiel au cours des 40 dernières années, à l'époque de la création et de la montée en puissance de l'Agglomération Nouvelle de Cergy-Pontoise. Pontoise n'a, à cette époque, pas bénéficié des retombées de ce développement urbain, la grande majorité des investissements se concentrant sur la Ville Nouvelle.

Pontoise a néanmoins, depuis quelques années, effectué un gros effort de rattrapage sur ses voies, réseaux, espaces publics, services et équipements, effort qu'elle produit sur le long terme grâce à différents cofinancements publics. Aujourd'hui, la commune, même s'il reste beaucoup à faire, est en voie de redressement, son image est plus positive et la valeur ajoutée de cette ville historique est désormais reconnue comme un atout majeur de l'agglomération. Pontoise s'inscrit donc positivement dans le développement de l'agglomération.

Plus précisément, Pontoise possède le plus grand potentiel historique de l'agglomération en matière de patrimoine urbain et architectural au travers de son centre ancien à caractère médiéval et de ses quartiers périphériques pittoresques: ancienne ville royale marquée par les impressionnistes, elle se caractérise par la qualité et la variété de ses sites et de ses ambiances urbaines et/ou paysagères. Il existe ainsi une spécificité du territoire pontoisien. Pontoise a d'ailleurs été élevée en 2006 au rang de Ville d'Art et d'Histoire, la seule du département du Val d'Oise à ce jour (en 2010).

La préservation et l'amélioration du cadre de vie des habitants dans le respect de l'identité de Pontoise demeurent une priorité de la municipalité. **Les projets de restructuration urbaine inscrits au PLU marquent cette volonté de valoriser, protéger, mettre en scène la structure urbaine et le patrimoine, tant historiques que naturels. Cette volonté est affirmée à l'amont des opérations, dès la conception des projets d'aménagement, en y intégrant la dimension environnementale.** Cette spécificité doit être développée afin que la commune remplisse un rôle actif et moteur dans l'agglomération, notamment en matière de loisirs et de tourisme.

Différents axes de travail se croisent pour atteindre cet objectif dans l'ensemble des quartiers, y compris les quartiers historiques :

- => Valoriser le patrimoine naturel remarquable (boisements du vallon Saint Antoine, prairies humides de la vallée de la Viosne ainsi que vallée de la Viosne, falaise et éperon calcaires du centre-ville, îles sur l'Oise, larges ouvertures paysagères vers l'Oise et depuis la rivière Oise...) ainsi que le patrimoine urbain singulier de Pontoise tout en maîtrisant leurs évolutions,
- => Préserver les sites et paysages qui font le charme et la notoriété de Pontoise (Chou, Hermitage,,)

=> Préserver la qualité de l'environnement dans l'objectif d'améliorer la «santé environnementale»⁴ :

- politique d'amélioration de la qualité de l'eau, notamment au travers d'un traitement des eaux pluviales à la parcelle, lorsque cela est possible,
- tri et recyclage des déchets: adapter les nouveaux modes de collecte et effort de réduction de la production d'ordures ménagères
- bruit : isolation phonique, dispositifs anti-bruit si nécessaire, notamment au droit de l'A15
- réduire la consommation énergétique des bâtiments existants notamment en promouvant le développement des énergies renouvelables afin de réduire de façon conséquente les consommations d'énergie du parc ancien, en étant très vigilant cependant, quant à l'intégration intelligente et sensible des équipements de type panneaux solaires ou des matériaux (isolants) dans le paysage

=> Mieux prendre en compte les risques naturels: d'inondations, de mouvements de terrain et de fronts rocheux, en développant notamment l'effort d'information des populations concernées.

=> Poursuivre la régénération du centre ancien : action conjuguée sur le bâti et le commerce (OPAH, FISAC⁵ , notamment par le soutien au commerce de proximité et par la promotion de la diversité commerciale, axe émergeant de ce nouveau PLU,

=> Créer les conditions de développement d'une économie touristique, en continuant à utiliser principalement des modes de déplacements doux (les circuits de visite du patrimoine peint par les Impressionnistes s'effectuent par exemple à pied)



Source: Philippe LHOMEL, 2009.

=> Poursuivre le réaménagement des espaces publics structurants, avec une exigence de haute qualité d'usage (accessibilité, convivialité, commercialité ...)

=> Améliorer les mobilités dans un centre à la topographie complexe : meilleure accessibilité aux transports en commun, partage de l'espace avec notamment la prise en compte véritable des attentes des piétons (lorsque cela est matériellement possible), maîtrise du stationnement public et responsabilisation des automobilistes.

La création de parking public de stationnement enterré à la périphérie du centre-ville est une réflexion qu'a engagée la Municipalité (étude de faisabilité de Lyon Parc Auto réalisée en 2004: les faisabilités technique et économique de tels ouvrages, à la fois complexes, coûteux et nuisants en phase de chantier, sont très difficiles à trouver et la réflexion avance de ce fait lentement.

La réalisation de poches de stationnements sous les programmes immobiliers réalisés dans le coeur de ville (c'est-à-dire avec des places de parking en surnombre par rapport à ce qu'exige

⁴ Le concept de santé environnementale résulte d'une convergence entre les dégradations de l'environnement, la conscience qu'en ont les populations, les connaissances établies sur les liens entre la santé et l'environnement, et les progrès de la recherche dans ce domaine. (Source Elisabeth CHAUSSIN, dossier La santé environnementale en question)

⁵ OPAH: Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
FISAC: Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce

l'opération *stricto sensu*) est systématiquement demandée aux promoteurs mais leur réalisation se heurte à la médiocre qualité des sous-sols en centre ancien qui génère des surcoûts très importants, rendant les opérations économiquement infaisables.

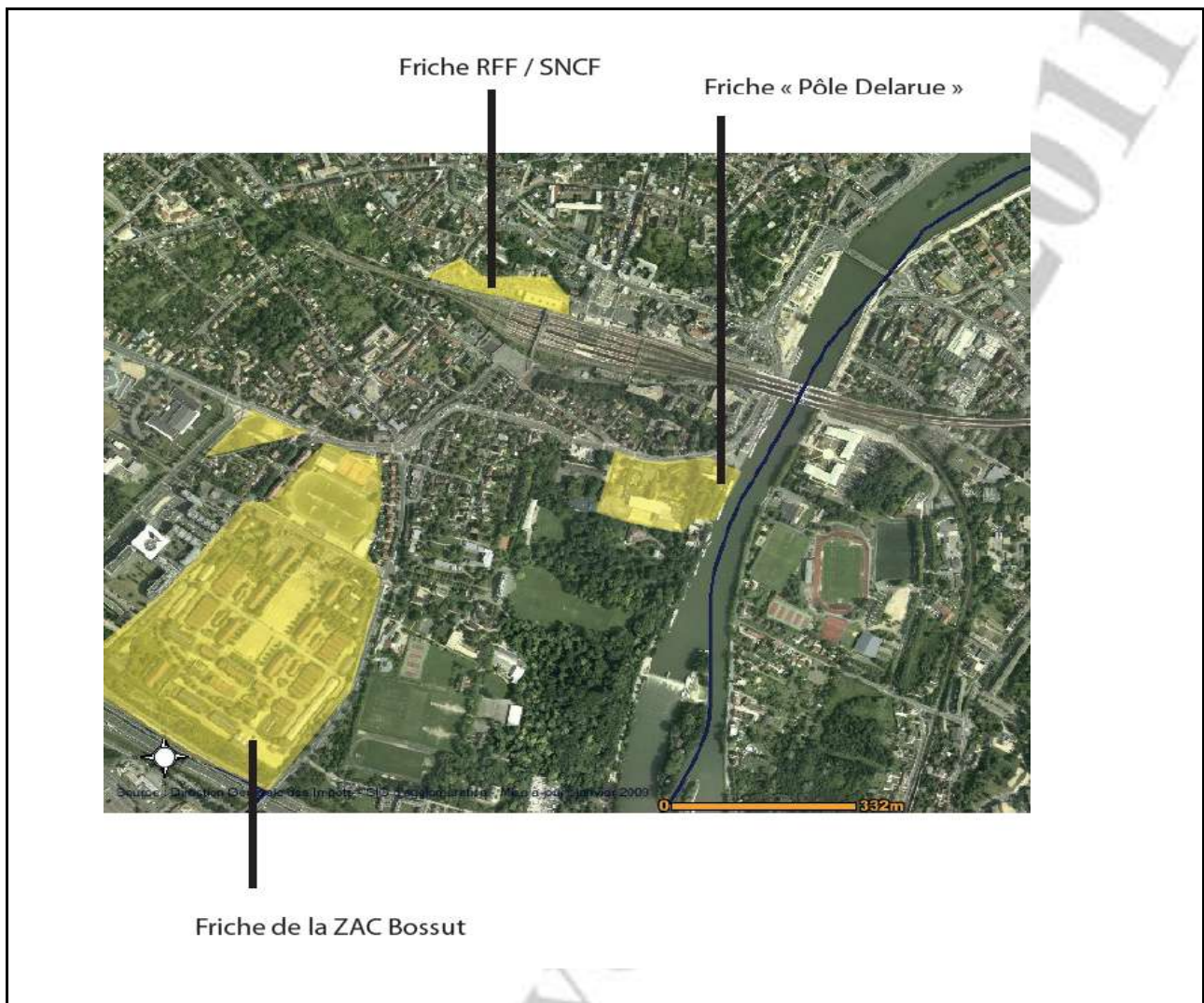
2) Un énorme potentiel de développement urbain articulé autour de grandes réserves foncières. L'enjeu majeur est de réussir l'intégration urbaine et sociale de ces « greffons » dans le cadre d'une démarche environnementale

La commune de Pontoise compte plusieurs friches urbaines plutôt bien situées au regard des infrastructures de desserte. La commune étant urbanisée à plus de 80%, ces gisements fonciers apparaissent comme l'un des puissants leviers du renouvellement de la ville sur elle-même, qui répond parfaitement à l'objectif de lutte contre l'étalement urbain et qui répond également à l'objectif d'intensification urbaine (il s'agit d'un mode de développement urbain durable, c'est-à-dire permettant de conjuguer densité, centralité et qualité et de lutter contre la consommation excessive des sols, la surconsommation d'énergie et le développement des infrastructures lié à la trop grande distance entre domicile et travail, notamment).

Cette urbanisation ciblée mais concernant de larges espaces, qui sera par ailleurs élaborée dans une logique d'éco-conception, permet ainsi de répondre aux besoins en logements et d'éviter l'essaimage qui puise dans le « capital identitaire » de Pontoise au travers notamment du phénomène des divisions de terrains dans des quartiers au parcellaire et aux trames jusqu'alors préservés.

Ces quartiers doivent être équipés ou avoir accès aux équipements (équipements publics, services, commerces, ...) et doivent être insérés dans le tissu urbain afin de participer à la dynamique de la commune.

Au total, un peu plus de 21 ha de secteurs sont mutables, qu'il s'agisse de friches militaires, ferroviaires ou industrielles, et par ailleurs remarquablement bien situés au regard des réseaux de transport en commun, c'est-à-dire propices à une intensification urbaine. 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.



Source : Ville de Pontoise – DDSU – 2010

Différents axes de travail se croisent pour atteindre cet objectif:

- => Faire de la mise en valeur du patrimoine naturel des sites -dans lesquels les projets s'inscrivent- un préalable essentiel à la mise en oeuvre des opérations d'aménagement.
- => Relier efficacement ces nouveaux pôles aux pôles attractifs structurants de la commune notamment par le renforcement des liaisons douces et en particulier, offrir des commerces de proximité à ces nouveaux quartiers ou leur garantir une accessibilité facile aux commerces existants, avec comme effet la limitation de l'usage de la voiture .
- => Favoriser l'intégration des énergies renouvelables (basse consommation, énergie passive ou positive) dans le cadre des opérations d'urbanisation de ces friches.
- => Prioriser dans les nouvelles installations les nouveaux modes de collectes de déchets (containers enterrés par exemple, lorsque la topographie du terrain le permet ou modes innovants de collecte).

3) Poursuivre l'effort de réduction des fractures territoriales, dans l'objectif d'une meilleure cohésion sociale

La topographie de la commune de Pontoise est très marquée par des fractures territoriales, qu'il s'agisse de barrières naturelles comme les cours d'eau et les ruptures topographiques, ou bien matérielles, comme la voie ferrée et les grands axes routiers par exemple, source de nuisances. Ces différentes fractures sont des obstacles à certains types de liaisons et sont sources d'enclavement urbain pour certains quartiers ou certaines zones.

L'on sait 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.

La réduction de ces fractures doit être poursuivie à travers des aménagements urbains et des politiques de revitalisation, commerciale notamment, mais aussi par des politiques sociales grâce aux dispositifs dits «de la politique de la ville», caractérisées par la mise en réseau des acteurs locaux et une plus grande transversalité de l'action publique. L'objectif de ces politiques consiste à rétablir les équilibres sociaux et à garantir une répartition équitable des ressources locales.

Ces dispositifs de développement social des quartiers sont sectorisés et concernent les habitants des quartiers de Marcouville, des Louvrais-Cordeliers et des Larris-Maradas.



Fêtes de quartiers (Louvrais, Marcouville). Source : Ville de Pontoise – Service Communication – 2010

Ils visent l'amélioration de la qualité du cadre de vie, la réussite éducative et la prévention de la délinquance ainsi que la réduction des inégalités sociales d'accès à l'emploi.

Ainsi les interventions consistent principalement en un renforcement de l'accompagnement social des publics en difficulté en lien avec les projets urbains et le renforcement des liaisons inter-quartiers.

Les quartiers d'Emmaüs ainsi que le Niglo, bien que non concernés par les dispositifs précités, font également l'objet d'attentions particulières: en attendant la réinstallation des résidents d'Emmaüs dans le nouveau quartier Bossut, la politique d'entretien du parc et d'accompagnement social des familles est poursuivie. Quant au Niglo, la création d'une aire d'accueil des gens du voyage aux normes et la création de terrains familiaux participent à l'effort d'intégration de ces populations fragiles et l'objectif est de poursuivre cet effort avec un accompagnement dans la durée.

L'objectif est double : 1) maintenir l'équilibre entre tissus denses et tissus lâches et les relier entre eux, l'idée étant que plus la ville est structurée, plus elle est vivante et attractive. 2) le renforcement de l'armature urbaine et des liaisons inter quartiers contribue aussi à rendre la ville plus solidaire et participe de la réduction des inégalités sociales.

Différents axes de travail se croisent pour atteindre cet objectif:

=> Intégrer les quartiers périphériques dans le développement de la ville, poursuite des politiques de désenclavement (à l'instar du projet d'aménagement et de désenclavement de l'entrée des Hauts de Marcouville).

=> Développement des liaisons interquartiers : intégrer dans le projet urbain pontoisien les grands projets de requalification des axes de transport routier existants et améliorer le fonctionnement et la lisibilité du réseau viaire : renforcement des liaisons Marcouville/centre-ville, Larris-Maradas/bords d'Oise et centre ancien via des modes doux, transformation à terme de l'avenue François Mitterrand à caractère très routier en véritable boulevard urbain pour atténuer l'effet de rupture urbaine entre le plateau sportif et scolaire et le nouveau quartier Bossut... et requalifier la liaison avec Cergy, inconfortable notamment pour les piétons. Il s'agit bien ici de faire une meilleure place, plus confortable et sécurisée, aux piétons, lorsqu'ils circulent en ville ou qu'ils traversent des axes ou nœuds routiers insécurisés actuellement.

=> Développer les « polarités » dans tous les secteurs: renforcement des pôles, à l'image des actions entreprises pour désenclaver les Hauts de Marcouville, création à terme d'une liaison Matisse-Dunant avec le renforcement attendu du pôle commercial des Louvrais...

=> Poursuivre la dynamique d'équipements dans tous les quartiers.



Equipement sportif et maison de quartier à Marcouville.



Maison de quartier des Louvrais.



Source : Ville de Pontoise – Service Communication - 2010

=> Développer les actions organisées dans le cadre du label Ville d'Art et d'Histoire et celles initiées en matière de politique de la ville qui visent à inciter la population à se déplacer dans des quartiers qu'elle ne fréquente pas habituellement, à l'image du théâtre l'Apostrophe des Louvrais, scène nationale de Cergy-Pontoise et du Val d'Oise ou de la « maison de quartier », désormais rénovée, des Hauts de Marcouville.

=> Rendre la ville accessible pour tous, sans méconnaître les difficultés liées à la topographie, à l'instar du projet de réaménagement des 3 places du centre ancien (agrandissement des trottoirs, mise aux normes des commerces en terme d'accessibilité aux handicapés).

4) Moderniser l'habitat en l'adaptant aux normes de confort, améliorer la qualité de vie des habitants ainsi que l'accueil des nouveaux habitants, facteur d'attractivité

L'attractivité de la commune est également fonction de la qualité des logements, qu'il s'agisse de logements neufs ou à réhabiliter. Cette requalification est impulsée dans le souci constant d'économie des charges, et plus généralement dans l'optique d'un mode de développement durable.

Il s'agit d'améliorer les possibilités de logement et le parcours résidentiel sur la commune des populations actuelles et futures, en luttant contre les ségrégations socio-spatiales.

Il convient de rappeler ici les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Cergy-Pontoise, approuvé par le conseil communautaire du 10 février 2009 et dans lequel Pontoise s'inscrit :

- offrir un logement pour tous et prévenir les risques de déséquilibres démographiques et sociaux de l'agglomération, en créant une offre nouvelle de logements adaptés à la diversité des besoins des ménages et des situations communales.
- rétablir et préserver la qualité et l'attractivité d'un parc de logements dont une partie est massivement vieillissante: parc en copropriétés, habitat ancien parfois indigne voire dangereux, parc social et copropriétés fragiles, en améliorant notamment la performance énergétique des bâtiments.
- se doter des outils nécessaires pour accompagner la phase de transition d'une ville nouvelle à une agglomération constituée (charte, observatoire, accompagnement financier des objectifs, partenariat ...)

Différents axes de travail se croisent pour atteindre cet objectif :

- consolider l'ancrage des populations déjà résidentes à Pontoise, en améliorant leurs conditions d'habitat et donc de vie,

- construire de nouveaux logements en prenant en compte les spécificités de l'habitat à Pontoise pour permettre d'accueillir de nouvelles populations. Il s'agit de favoriser le 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 ...).

Pontoise ne possède pas de zone d'extension urbaine mais des gisements fonciers permettant le renouvellement urbain. Pontoise participera ainsi à l'effort de construction de l'agglomération permettant de stabiliser la population et de l'augmenter légèrement (+1000 habitants/an à l'échelle de l'agglomération).

Dans le cadre du PLH intercommunal, les objectifs de production de logements sur Pontoise sont de 260 logements pour la période 2009-2014.⁶(20% de la construction neuve de l'agglomération).

Concernant la structure du parc de logement, les résidences principales sont majoritairement occupées par des locataires, dont 1/3 correspond à du locatif social. Il s'agit, grâce à ce potentiel de logements neufs ou réhabilités, de répondre aux objectifs du PLH en prenant en compte cette particularité communale, en diversifiant et en rééquilibrant l'offre.

⁶ Pour Pontoise, les objectifs quantitatifs sont : 260 logements neufs dont 65 logements sociaux, 13 logements spécifiques et 182 logements en accession (dont 68 en accession dite sociale)

● rétablir et préserver la qualité et l'attractivité d'un parc de logements dont une partie est massivement vieillissante : en effet, ¼ des logements ont été construits avant 1949 à Pontoise contre 8% pour la CACP tandis qu'une forte croissance de Pontoise intervient pendant les Trente Glorieuses (près de la moitié des logements du territoire communal). La modernisation de ce parc de logements et l'amélioration des conditions d'habiter des habitants en place sont des objectifs importants au travers de :

- la lutte contre l'habitat indigne voire dangereux avec accompagnement des propriétaires dans la continuité de l'OPAH⁷ du centre ancien, en élargissant vers d'autres quartiers.
- la poursuite de la rénovation du parc de logements sociaux notamment le parc social des années 1960-1970 (Marcouville, Cordeliers...) en suivant attentivement la mise en place de plans de patrimoine promus par les bailleurs ainsi que, par la suite, pour les parcs sociaux plus récents des Louvrais mais aussi des Larris – Maradas.
- l'accompagnement des copropriétés de Marcouville (OPAH copropriétés) dans leur réhabilitation mais aussi une veille sur l'entretien et la modernisation des copropriétés (abords du centre ancien, Louvrais ...) pour éviter leur basculement dans un cycle de dévalorisation. La question de la maîtrise des charges locatives est, à cet égard, centrale.



Quartier de Marcouville

Source : Ville de Pontoise – Service Politique de la Ville – 2010

- poursuivre, via l'outil que représente l'aide communale au ravalement, les incitations à l'amélioration du bâti en le valorisant et en préservant ses qualités architecturales.

⁷ OPAH : Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat

5) 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

L'ensemble des projets urbains doit être conçu en prenant en considération la protection de l'environnement.

La préservation de la « ressource sol » au travers de l'urbanisation de friches militaires, industrielles, ou sur des terrains à proximité de gare (21 ha au total) contribue à cette préservation dans la mesure où elle consomme des fonciers situés en pleine ville, en attente de valorisation. Ces opérations vont conjuguer:

- densité
- forme urbaine attractive dans le respect de l'identité et de la singularité de Pontoise, avec appui sur les atouts existants (principes de trame et d'alignements bâtis conservés, coulée verte et double orientation pour Bossut, Viosne et environnement boisé dans le projet Delarue, immédiate proximité de la gare pour pôle RFF/SNCF),
- qualité des espaces publics (coulée verte avec différents types de jardins dans Bossut par exemple, reconquête de la Viosne, élément structurant du projet Delarue,
- mixité sociale dans le respect du PLH intercommunal,
- diversité des fonctions urbaines (habitat, commerce, activités, loisirs, équipements...) dans l'ensemble des projets,
- présence de la nature en ville (coulée verte, Viosne...)

Il s'agit là de l'énoncé de tous les marqueurs de l'intensification urbaine au sens où l'entend l'IAU (Institut d'Aménagement et d'Urbanisme) d'Ile de France. La préservation de l'environnement, au sens de la non consommation d'espace sensible au plan environnemental et paysager, est permise par la consommation des vides urbains actuels dans lesquels vont venir s'insérer les nouveaux quartiers. Ce mode de développement urbain, économe d'espace sensible, souffre une seule exception : la consommation d'environ 2 ha de terres agricoles au Nord de la commune, en continuité de l'urbanisation existante, pour y relocaliser un tennis-club. Cet équipement ne peut être pérennisé sur le site de la ZAC Bossut car il viendrait grandement contrecarrer la cohérence du plan d'aménagement d'ensemble (plan de référence) de cette zone urbaine dense. C'est pourquoi, afin de limiter au maximum l'impact de cet équipement sur le fonctionnement de la zone de culture, et après de multiples concertations avec les partenaires publics concernés, il est envisagé de l'implanter dans le prolongement de la zone urbaine pavillonnaire, en prenant des mesures d'insertion paysagère et de protection acoustique, visant à diminuer l'ensemble des impacts sur le site et l'environnement.

De la même manière, la préservation des zones naturelles (vallées humides, coteaux avec maintien de la fonction agricole globale...) est un enjeu fort du territoire puisque ces zones sont constitutives d'une grande partie de l'identité de Pontoise, laquelle est fortement soutenue.

Les autres dimensions environnementales, plus sectorielles, sont intégrées dans la réflexion. L'amélioration des performances énergétiques, la prise en compte de la forte présence végétale et de la biodiversité, le traitement innovant des eaux pluviales ou de l'éclairage public (basse consommation), le traitement également innovant des déchets constituent des préoccupations au coeur des projets.

Cela suppose de prendre en compte les éléments suivants :

- la préservation de la ressource sol, ressource qui s'est raréfiée au gré de décennies d'étalement urbain dans les espaces urbanisés. Cette ressource existe encore à Pontoise et sera donc valorisée,
- la préservation de la ressource « eau » : stockage et réutilisation des eaux pluviales d'ores et déjà prévue dans la ZAC Bossut,
- la valorisation du potentiel d'énergie renouvelable à travers une intégration paysagère réussie des équipements induits, et par l'utilisation du chauffage urbain (ZAC Bossut). L'orientation des bâtiments pour optimiser les apports solaires passifs peut également être envisagée comme pour le quartier Bossut où des études préalables sur cette thématique précise ont été menées par des cabinets spécialisés,
- l'augmentation des capacités de circulations douces (piétons, bus et vélos) pour le quotidien et le loisir et aussi une meilleure connexion des nouveaux "centres" (friches urbaines),
- intégration des risques naturels de mouvement de terrain liés aux excavations, liés au fronts rocheux ou encore d'inondation, sans les minorer ni les surévaluer, dans une optique de renforcement de la sécurité,
- gestion des déchets de manière innovante, à la fois en terme de collecte et d'atténuation de leur visibilité dans le paysage,
- Prise en compte de la dimension « bruit » avec lutte contre les nuisances phoniques liées, notamment à l'A15, dans le cadre du projet Bossut et à la voie ferrée dans le cadre du projet RFF/SNCF,
- lutte contre les pollutions électromagnétiques (regroupement d'antennes radiotéléphoniques avec éloignement des sites sensibles comme écoles, crèches, hôpitaux...)

II – LES ORIENTATIONS THEMATIQUES POUR L'AVENIR DE PONTOISE

Les orientations générales peuvent également se décliner au plan thématique:

Histoire et patrimoine: développer sans dénaturer

- Préserver et promouvoir le patrimoine historique, notamment à travers le label Ville d'Art et d'Histoire, qui trouvera son point d'orgue avec la création du CIAP (Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine)
- Dynamiser l'attractivité touristique en rendant la ville plus lisible notamment pour faciliter les déplacements piétons: permettre une meilleure différenciation dans l'espace des espaces dédiés aux piétons, à la voirie et au stationnement afin que le badaud s'y sente à l'aise et en sécurité, et d'inciter à la promenade et à la flânerie,
- Régénérer la ville ancienne et son tissu (habitat, commerce, équipements,)

Il s'agit de concilier la nécessaire préservation du patrimoine, support de l'image de marque de Pontoise, tout en permettant le développement de la ville (intensification urbaine, c'est-à-dire intensification des usages: autrement dit, l'urbanité et la convivialité).

Nature : concilier contraintes et atouts des sites naturels

- Sites naturels, paysages, risques: requalifier le cadre de vie tout en veillant à la sécurité,
- Préserver la morphologie urbaine des quartiers, ce qui constitue en quelque sorte leur « signature » en maintenant, là où cela se justifie pleinement les surfaces minimales de parcelles dans quelques zones pavillonnaires classées en UG et UH, dans des zones très restreintes comme le Chou, les Hauts de l'Hermitage...)
- Favoriser l'implantation de locaux d'ordures ménagères à l'intérieur des immeubles ou en limite de parcelle. Dans les nouvelles constructions, la priorité est d'installer des containers enterrés et à défaut de prévoir un local à ordures. Ce choix dépendra de la possibilité technique d'installation de containers enterrés et de la possibilité d'y effectuer une collecte.
- Favoriser l'implantation des locaux pour les vélos à l'intérieur des immeubles ou en limite de parcelle.

Economie : consolider, diversifier

- Favoriser le développement économique, commercial et touristique dans le centre ancien et les pôles d'activités périphériques, maintenir l'activité de port fluvial,
- Diversifier le commerce afin de préserver et de favoriser l'installation des commerces de proximité et limiter la pression des activités tertiaires, notamment dans le centre ancien.
- Désenclaver la zone d'activités.
- Prendre en compte la foire Saint Martin.
- Renforcer les marchés forains et leur interaction avec le commerce non sédentaire

Habiter : réhabiliter le parc existant, ancrer les populations, décence des conditions d'habiter

- Offrir des logements décents à tous les Pontoisiens
- Accompagner la réhabilitation du bâti existant en l'adaptant (handicap, accessibilité, sécurité), en améliorant ses performances énergétiques et en valorisant le patrimoine bâti ancien ou plus récent.
- Favoriser le parcours résidentiel au sein de la commune en offrant de nouveaux logements diversifiés



Travaux de ravalement.

Résultat du ravalement.

Source : Ville de Pontoise – DDSU – 2010

Se déplacer : réguler les flux et le stationnement, privilégier les modes doux

Déplacements

- Optimiser l'accessibilité des piétons et des PMR¹ à l'occasion de chaque réaménagement des espaces publics, ainsi que cela a été fait lors de la transformation des 3 places du centre ancien,
- Développer les modes doux, en tenant compte de la topographie, pour inventer des pratiques adaptées (réflexions sur la création d'une navette en centre ville)
- Favoriser l'intermodalité en facilitant le changement entre les modes de transports, en travaillant sur un meilleur rayonnement du pôle gare et en réfléchissant sur les modalités de désenclavement (projet de création d'un Comité interpartenarial « pôle Gare », c'est-à-dire un Contrat de Pôle)

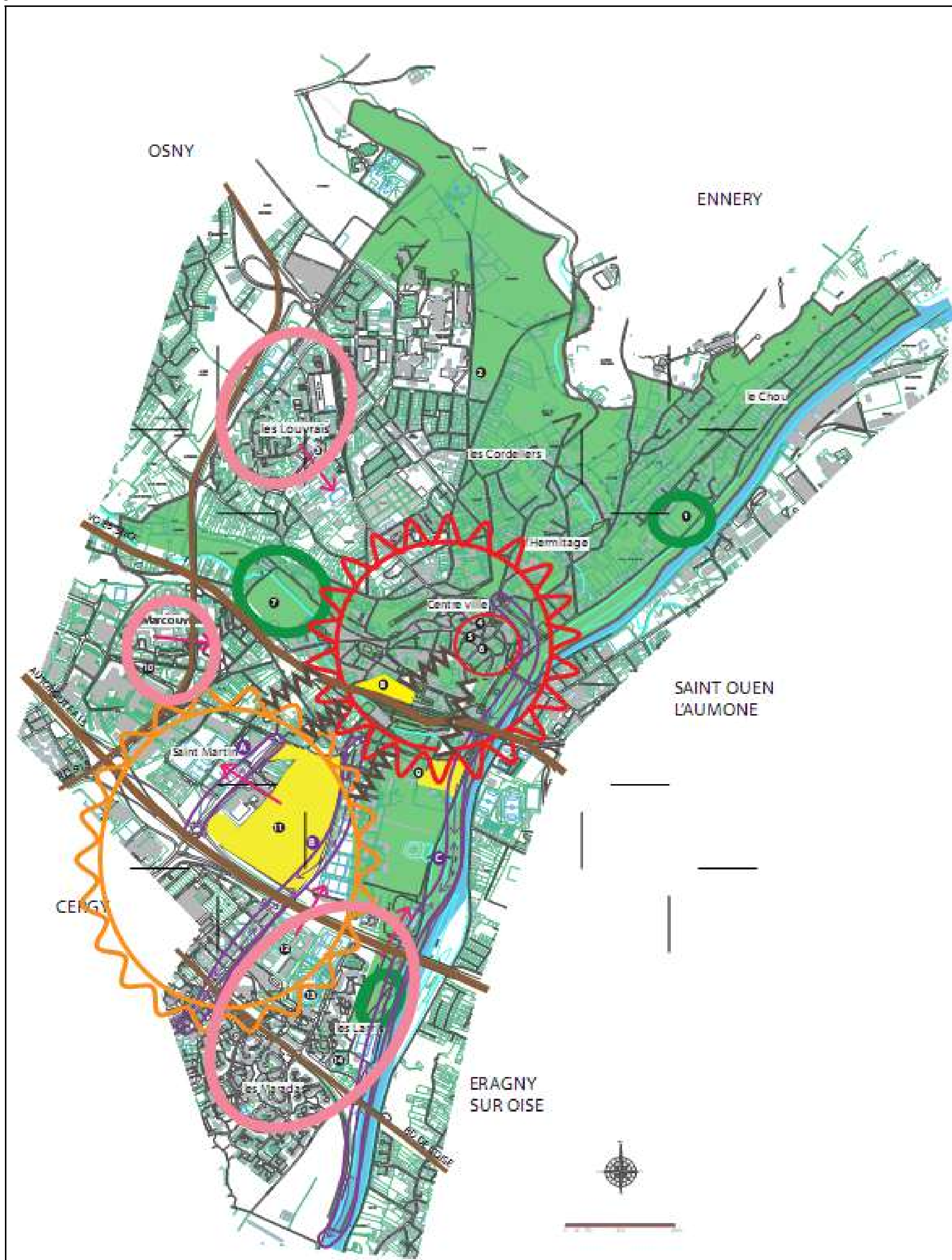
Stationnement

- Poursuivre la réflexion sur les règles de stationnement en centre ancien afin de faciliter les opérations de construction/réhabilitation
- Poursuivre la réflexion sur la création d'un parking de centre ville afin de redynamiser ce secteur en le rendant plus accessible

¹ PMR : personnes à mobilité réduite

III – LES ORIENTATIONS SPATIALES GENERALES

Elles sont traduites dans la carte ci-contre qui synthétise les orientations du PADD. La mise en tension des pôles urbains, l'amélioration des liaisons, la préservation du cadre de vie en sont les axes clés.



LEGENDE

CARACTERISTIQUES TERRITORIALES



Limites communales

OSNY

Noms des communes limitrophes

les Louvrais

Noms des quartiers



Friches



Secteur patrimonial et paysager de haute qualité

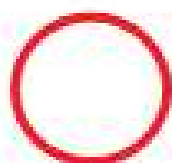


Fractures urbaines

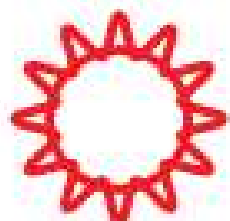


Barrière naturelle : l'Oise

POLES DE CENTRALITE EXISTANTS ET FUTURS



Pôle Centre ville



Secteur de rayonnement du centre ville



Nouveau pôle et son rayonnement



Mise en tension des pôles existants et futurs

PROJETS DE VILLE



Pôles à requalifier



Secteurs verts à valoriser



Désenclavement



Grands axes à requalifier



Grands secteurs de projets

SECTEURS DE PROJETS

- 1 Secteur Vaugeroux : reconquête d'une friche arborée
 - 2 Intégration d'une zone sportive
 - 3 Liaison Matisse-Dunant pour désenclaver le centre commercial des Louvrais
 - 4 Lemercier : secteur de centre ville à aménager
 - 5 La Harengerie : secteur de centre ville à aménager
 - 6 Ex tribunal : ensemble immobilier à réaménager
 - 7 Parc du château de Marcouville : site naturel classé à requalifier, création d'un espace ouvert au public et équipé
 - 8 RFF / SNCF : reconquête des abords immédiats de la gare
 - 9 Pôle Delarue : reconquête d'une friche industrielle
 - 10 Haricot de Marcouville : reconquête des franges urbaines et dynamisation commerciale
 - 11 ZAC Bossut : projet de quartier durable
 - 12 Lange : création du pôle scientifique et technologique de la gendarmerie nationale
 - 13 Stade des Maradas : restructuration et modernisation de l'équipement
 - 14 Création d'une crèche dans le quartier des Larris
-
- A Requalification du boulevard François Mitterrand, entrée de ville à valoriser compte tenu du projet de la ZAC Bossut
 - B Requalification de l'axe Boulevard de l'Hautil / Avenue de Verdun / Place de la Libération compte tenu des projets « Quartier Lange » et de la ZAC Bossut
 - C Requalification des bords de l'Oise pour favoriser les liaisons douces et l'accessibilité au centre ville compte tenu des aménagements des bords de l'Oise et de la création de l'office de tourisme intercommunal

CONCLUSION

Le PADD est un document d'orientations générales décrivant notamment le mode de développement urbain envisagé pour Pontoise pour les 10 prochaines années.

Ce mode de développement urbain sera durable. Le respect de l'identité historique et géographique de Pontoise est au coeur des préoccupations et les projets de restructuration urbaine inscrits au PLU doivent respecter cette volonté de préservation.

En second lieu, les zones de mutation urbaine sont importantes et devront être « éco-concues ». Il existe en effet à Pontoise un énorme potentiel de développement urbain, articulé autour de grandes réserves foncières (21 ha de secteurs directement mutables arrivant à « maturité » dans la même temporalité). Cela répond aux objectifs de lutte contre l'étalement urbain. L'objectif central est de créer une véritable armature urbaine qui permettra à Pontoise de pérenniser son rôle structurant dans Cergy-Pontoise.

Il s'agit également de poursuivre l'effort de réduction des fractures territoriales dans l'objectif d'une meilleure cohésion sociale, en agissant notamment sur les phénomènes d'enclavement des quartiers, cela en conjugaison avec une politique d'accompagnement social.

Un autre objectif important consiste à moderniser l'habitat en l'adaptant aux normes de confort (lutte contre la vacance, l'habitat indigne...) et d'améliorer la qualité de vie des habitants. Cela permet de répondre aux besoins en logements, conformément au PLH intercommunal approuvé, et permet l'ancrage des populations. Cela permettra de renforcer l'attractivité communale en la matière.

Enfin, la préservation et la mise en valeur de l'environnement sont reconnues comme fil conducteur des projets urbains, dès la conception et tout au long de leur réalisation.

Il s'agit de conforter Pontoise dans son rôle de ville attractive, accueillante, vivante et dynamique.

