

Département du Val d'Oise



PLAN LOCAL D'URBANISME



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) PATRIMONIALE DE L'HERMITAGE

REÇU EN PREFECTURE
le 23/12/2024

Application agréée E-legalite.com

21_00-095-2195 05 005-2024 1223-0138_24-DE

1. LES ELEMENTS BATIS PATRIMONIAUX.....	5
1.1. ETAT DES LIEUX	7
MAISONS PATRIMONIALES	7
EDIFICES PATRIMONIAUX	11
PETIT PATRIMOINE VERNACULAIRE	12
MURS PATRIMONIAUX	13
SITES TROGLODYTIQUES	15
LINEAIRES BATIS	16
1.2. OUTILS REGLEMENTAIRES DE PROTECTION	17
PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES	17
2. LE PATRIMOINE BATI LIE A L'HISTOIRE DE LA PEINTURE IMPRESSIONNISTE	21
2.1. ETAT DES LIEUX	23
PATRIMOINE BATI VISIBLE SUR LES TOILES DES IMPRESSIONNISTES	23
BATIS HABITES PAR LE PEINTRE PISSARRO DANS LE QUARTIER DE L'HERMITAGE A PROTEGER	25
PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES	28
3. SECTEURS DE LIEUX DE PEINTURE ET VUES ASSOCIEES	29
3.1. ETAT DES LIEUX ET OUTILS REGLEMENTAIRES DE PROTECTION	31
4. ELEMENTS PAYSAGERS IDENTITAIRES DU QUARTIER	45
4.1. ETAT DES LIEUX ET OUTILS REGLEMENTAIRES DE PROTECTION	47
5. OBJECTIFS GENERAUX DE L'OAP PATRIMONIALE DE L'HERMITAGE.....	51

Les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) comprennent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles (article L.151-6 du Code de l'urbanisme).

Les OAP par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, (article R.151-6 du Code de l'urbanisme).

Les OAP peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées (article R.151-7 du Code de l'urbanisme).

Si le nom de Pontoise est connu dans le monde entier, c'est à Camille Pissarro, l'un des pères de l'impressionnisme, que la ville le doit. Une visite au musée d'art moderne ou au musée Guggenheim de New-York ou encore au musée Ohara de Kurashiki au Japon permettent de retrouver les paysages de Pontoise, notamment ceux du quartier de l'Hermitage, qu'il a immortalisés.

Pissarro et d'autres artistes-peintres de sa génération tels que Paul Cézanne, Ludovic Piette et Paul Gauguin, offrent un large panel de peintures de la ville à la fin du XIXème siècle, que ce soit les rues, les coteaux boisés, les bords de l'Oise ou encore quelques maisons. Les paysages de Pontoise ont été des sources d'inspiration pour des peintures sur le motif, Pontoise constituant pour ainsi dire leur « atelier à ciel ouvert ».

L'identité patrimoniale du quartier de l'Hermitage est également due à son essor au XIXème siècle. Puis, il devient un lieu de villégiature, en lien avec l'arrivée du chemin de fer, avec la présence de belles maisons bourgeoises.

L'OAP Patrimoniale du quartier de l'Hermitage a pour ambition de défendre son identité singulière et l'héritage impressionniste de ce secteur de la Vallée de l'Oise.

Articulation entre les orientations du PADD qu'elle précise, cette OAP patrimoniale s'est construite à partir du travail d'inventaire du Collectif pour le Patrimoine de l'Hermitage, réalisé en 2020. Ce travail répertorie les éléments bâtis remarquables représentant soit des marqueurs stylistiques architecturaux du quartier, soit la présence de bâti lié à l'histoire de la peinture impressionniste. Il recense également des éléments patrimoniaux remarquables paysagers et les lieux de peinture.

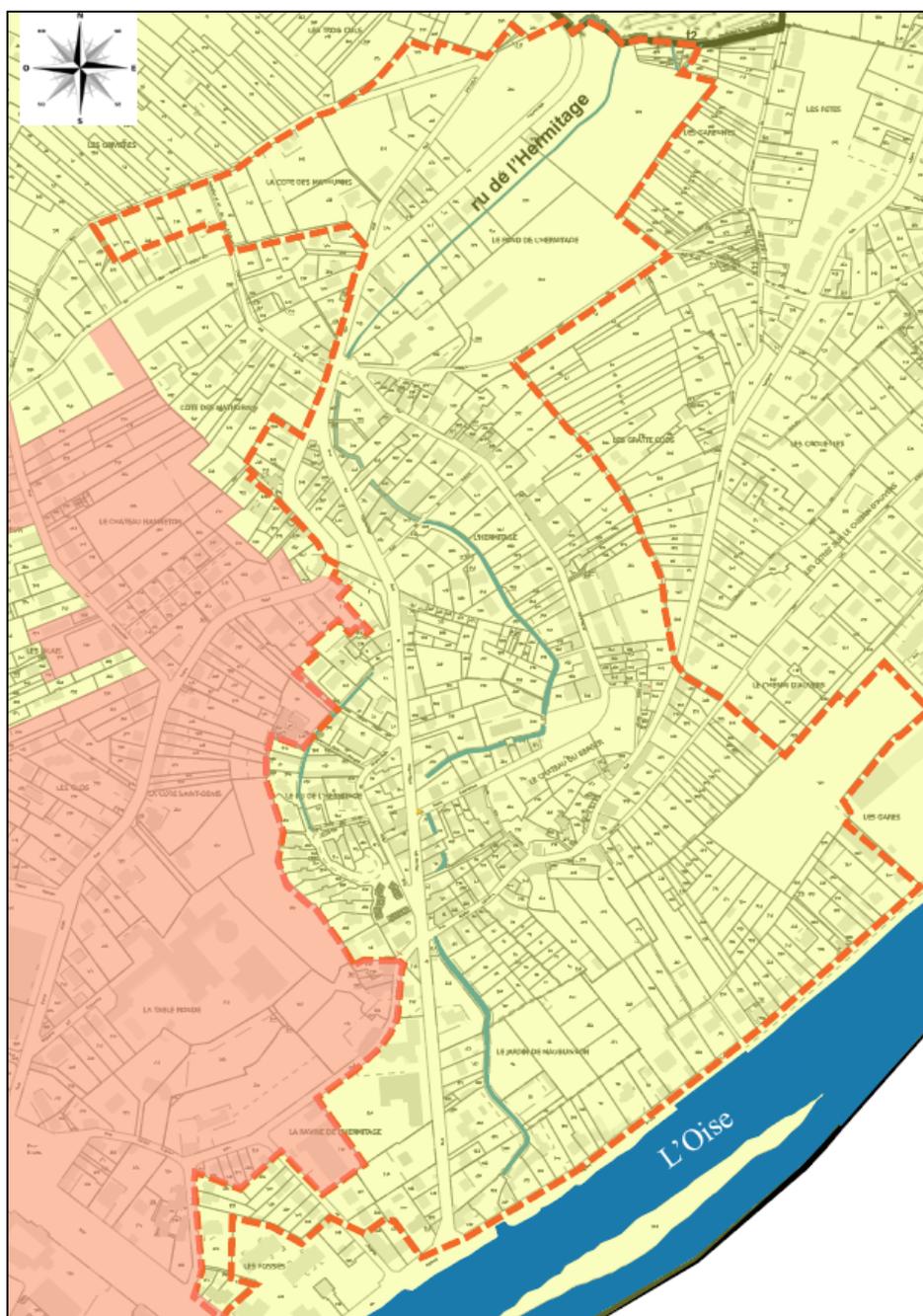
Articulation avec les pièces réglementaires du PLU, l'OAP patrimoine définit également un cadre de protection et de mise en valeur que chacun des acteurs du territoire devra respecter pour :

- les bâtiments, édifices, murs patrimoniaux, petit patrimoine vernaculaire ou linéaires bâtis au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- les secteurs de peinture et les éléments paysagers identitaires au quartier, par le biais de zonages de protection (zone naturelle) ou au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

DELIMITATION DE L'OAP PATRIMONIALE

Le quartier de l'Hermitage présente, tout comme le centre ancien, une cohérence et une singularité paysagère et architecturale, dans un cadre semi-rural peint par les Impressionnistes.

Ce quartier ancien, qui jouxte le Site Remarquable Patrimonial de Pontoise, se distingue également par sa localisation dans le site inscrit de la Corne Est du Vexin français.



LEGENDE

-  Périmètre de l'OAP
-  Périmètre de protection AVAP/SPR
-  Périmètre du site inscrit de la Corne Est du Vexin français

1. LES ELEMENTS BATIS PATRIMONIAUX

L'objectif est de protéger le patrimoine bâti remarquable du quartier de l'Hermitage.

En conséquence, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation identifie :

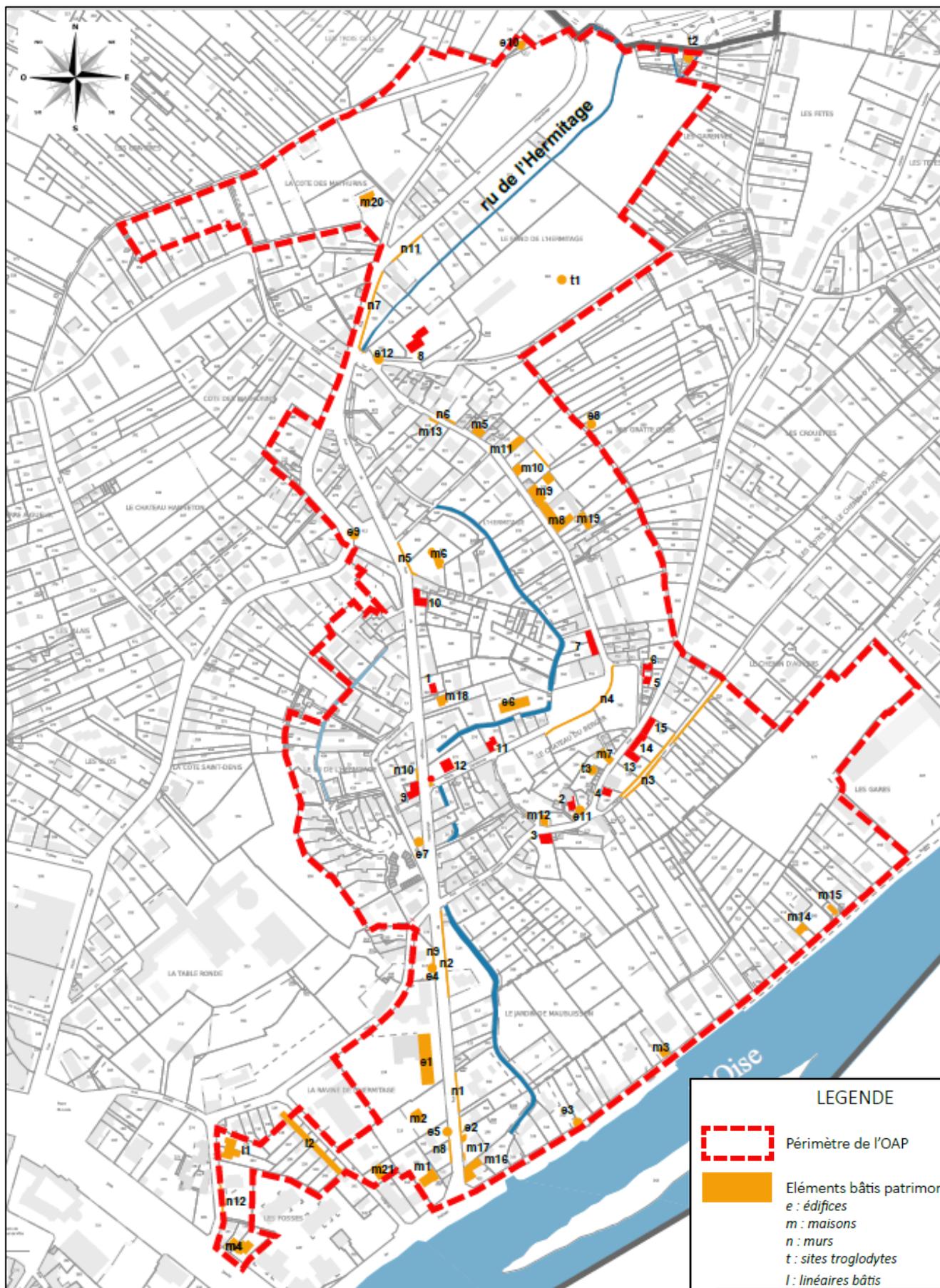
- **Par la lettre m :**
 - de belles maisons bourgeoises de la fin du XIXème / début XXème siècle, issues de l'époque où Pontoise constituait en bordure de l'Oise un secteur de villégiature,
 - des maisons rurales anciennes et leurs linéaires,
 - des hangars à bateaux du XIXème siècle,
 - des porches et portes cochères,
- **Par la lettre e :**
 - des gloriettes,
 - des édifices singuliers dus à leur architecture ou à leur symbolique,
 - des éléments du petit patrimoine vernaculaire : calvaire, abreuvoir, cave du pressoir,...
- **Par la lettre n :**
 - des murs anciens,
- **Par la lettre t :**
 - des maisons troglodytes
- **Par la lettre l :**
 - des linéaires bâtis à protéger.

Lorsque ces éléments apparaissent dénaturés, les travaux et futurs aménagements doivent permettre autant que faire se peut un retour à l'état originel. Pour ce faire, gabarits et implantations notamment doivent être maintenus et préservés (exemples : m 9, m 10).

PRESCRIPTIONS :

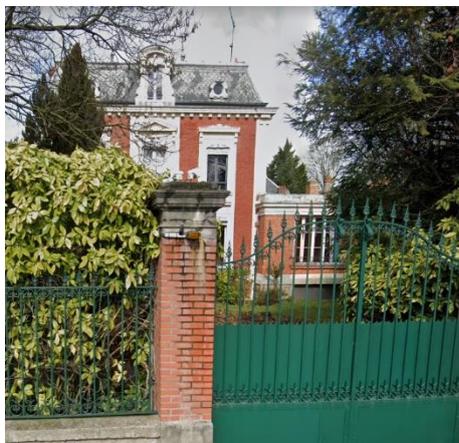
- > Ces éléments doivent être sauvegardés. Les démolitions totales ou partielles sont interdites.
- > L'évolution, la restauration, l'aménagement de ces éléments doivent, autant que cela est matériellement possible, respecter, restaurer le caractère spécifique d'origine.

REPERAGE DES ELEMENTS BATIS PATRIMONIAUX



1.1. ETAT DES LIEUX

MAISONS PATRIMONIALES

**m1** – 67 quai de PothuisFin XIX^{ème} : Néo-classicisme

Source : Collectif pour le Patrimoine de l'Hermitage - Janvier 2020

**m2** – 9 rue de l'HermitageFin XIX^{ème} : Eclectisme

Source : Collectif pour le Patrimoine de l'Hermitage - Janvier 2020

**m3** – 23 quai Eugène TurpinFin XIX^{ème} : Eclectisme

Source : Collectif pour le Patrimoine de l'Hermitage - Janvier 2020

**m4** – 8-10 boulevard Jean JaurèsDébut XX^{ème} : Régionalisme

Source : Collectif pour le Patrimoine de l'Hermitage - Janvier 2020

**m5** – 50 rue Marie-DeraismesDébut XX^{ème} : Eclectisme pré Art Nouveau

Source : Collectif pour le Patrimoine de l'Hermitage - Janvier 2020

**m6** – 58 rue de l'HermitageDébut XX^{ème} : Néo-classicisme

Source : Collectif pour le Patrimoine de l'Hermitage - Janvier 2020

REÇU EN PREFECTURE

le 23/12/2024

Application agréée E-legalite.com

21_00-095-2195 05 005-2024 1223-0138_24-DE



m7 – 27 rue Adrien Le Moine
Cave pressoir et « maison rouge »
Source : Collectif pour le Patrimoine de
l'Hermitage - Janvier 2020



m8 – 34 rue Maria-Deraismes
Maison rurale et porte cochère
Source : Collectif pour le Patrimoine de l'Hermitage -
Janvier 2020



m9 – 36 rue Maria-Deraismes
Maison rurale et porte cochère (gabarit)
Source : Collectif pour le Patrimoine de
l'Hermitage - Janvier 2020



m10 – 40 rue Maria-Deraismes
Maison rurale et porte cochère (gabarit)
Source : Collectif pour le Patrimoine de
l'Hermitage - Janvier 2020



m11 – 42B rue Maria-Deraismes
Maison rurale
Source : Collectif pour le Patrimoine de
l'Hermitage - Janvier 2020



m12 – 13 rue Adrien Lemoine
Maison rurale
Source : Collectif pour le Patrimoine de l'Hermitage
- Janvier 2020



m13 – 47 rue Maria Deraismes

Porte cochère

Source : Collectif pour le Patrimoine de l'Hermitage - Janvier 2020



m14 – 43 quai Eugène-Turpin

Ancien garage à bateaux du XIX^{ème}

Source : Collectif pour le Patrimoine de l'Hermitage - Janvier 2020



m15 – 45 quai Eugène-Turpin

Ancien garage à bateaux du XIX^{ème}

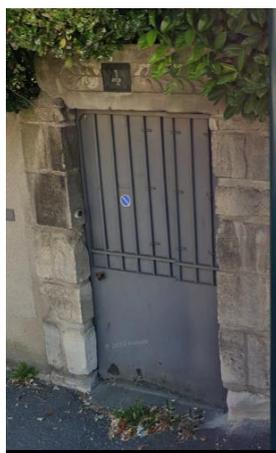
Source : Collectif pour le Patrimoine de l'Hermitage - Janvier 2020



m16 – 1 quai Eugène-Turpin

Ancien garage à bateaux du XIX^{ème}

Source : Collectif pour le Patrimoine de l'Hermitage - Janvier 2020



m17 – 4 rue de l'Hermitage

Encadrement de porte

Source : Collectif pour le Patrimoine de l'Hermitage - Janvier 2020



m18 – 42 rue de l'Hermitage

Maison régionaliste Ile de France

Source : Collectif pour le Patrimoine de l'Hermitage - Janvier 2020



m19 – 32 rue Maria Deraismes

Ancienne ferme

Source : Collectif pour le Patrimoine de
l'Hermitage - Janvier 2020



m20 – 5 rue Paul Déroulède

Régionalisme Ile-de-France pittoresque

Source : Collectif pour le Patrimoine de
l'Hermitage - Janvier 2020



m21 – 4 rue Petit de Coupray

Régionalisme Ile-de-France

Source : Collectif pour le Patrimoine de
l'Hermitage - Janvier 2020

EDIFICES PATRIMONIAUX

**e1 – 11 rue de l'Hermitage**

Façade de l'école datant de 1939

Source : Collectif pour le Patrimoine de l'Hermitage - Janvier 2020

**e2 – 2-4 rue de l'Hermitage**

Belle gloriette et murs

Source : Collectif pour le Patrimoine de l'Hermitage - Janvier 2020

**e3 – 11 quai Eugène-Turpin**

Belle gloriette

Source : Collectif pour le Patrimoine de l'Hermitage - Janvier 2020

**e4 – 13 rue de l'Hermitage**

Belle gloriette

Source : Collectif pour le Patrimoine de l'Hermitage - Janvier 2020

**e5 – 7 rue de l'Hermitage**

Belle gloriette

Source : Collectif pour le Patrimoine de l'Hermitage - Janvier 2020

**e6 – 15 rue Maria Deraismes**

Chapelle de l'Hermitage

Source : Collectif pour le Patrimoine de l'Hermitage - Janvier 2020

PETIT PATRIMOINE VERNACULAIRE



e7 – Croisement rue de l'Hermitage / rue Vieille de l'Hermitage
Statue de Maria Deraismes
Source : Collectif pour le Patrimoine de l'Hermitage - Janvier 2020



e8 – Chemin des Grattes Coqs
Calvaire
Source : Collectif pour le Patrimoine de l'Hermitage - Janvier 2020



e9 – Après le 64 rue Victor Hugo
Croix
Source : Collectif pour le Patrimoine de l'Hermitage - Janvier 2020



e10 – Sente des Grivières
Vierge « Noire »
Source : Collectif pour le Patrimoine de l'Hermitage - Janvier 2020



e11 – Rue Adrien Le Moine
Four à pain
Source : Collectif pour le Patrimoine de l'Hermitage - Janvier 2020



e12 – Angle rue Maria Deraismes / rue de l'Hermitage
Abreuvoir
Source : Collectif pour le Patrimoine de l'Hermitage - Janvier 2020

MURS PATRIMONIAUX

**n1 – 6 rue de l'Hermitage**

Source : Collectif pour le Patrimoine de l'Hermitage - Janvier 2020

**n2 – 16-18 rue de l'Hermitage**

Source : Collectif pour le Patrimoine de l'Hermitage - Janvier 2020

**n3 – Chemin du Chou**

Source : Collectif pour le Patrimoine de l'Hermitage - Janvier 2020

**n4 – 8bis rue Maria Deraismes**

Source : Collectif pour le Patrimoine de l'Hermitage - Janvier 2020

**n5 – 58 rue de l'Hermitage**

Source : Collectif pour le Patrimoine de l'Hermitage - Janvier 2020

**n6 – 56 rue Maria Deraismes**

Source : Ville de Pontoise - Août 2022



n7 – 70 bis rue de l'Hermitage

Source : Collectif pour le Patrimoine de l'Hermitage - Janvier 2020



n8 – 5 rue de l'Hermitage

Source : Ville de Pontoise – Août 2022



n9 – 13 rue de l'Hermitage

Source : Ville de Pontoise - Août 2022



n10 – 27 rue de l'Hermitage

Source : Ville de Pontoise – Août 2022



n11 – 74 rue de l'Hermitage

Source : Ville de Pontoise - Août 2022



n12 – 12 boulevard Jean Jaurès

Source : Ville de Pontoise - Août 2022

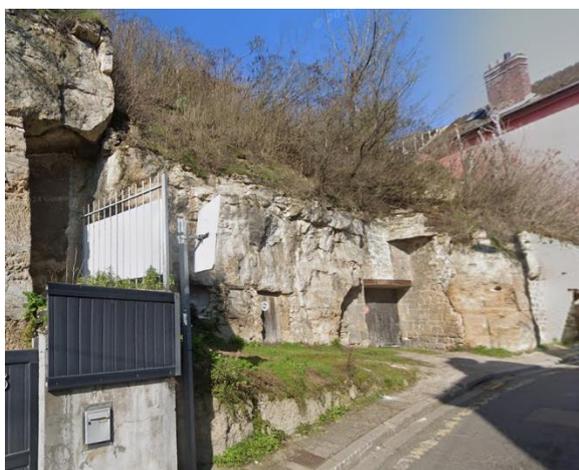
SITES TROGLODYTIQUES



t1 – Site troglodytique jardin des Mathurins / 66 rue
Maria Deraismes



t2 – Site troglodytique Sente des Masures
Source : Collectif pour le Patrimoine de l'Hermitage - Janvier
2020



t3 – Site troglodytique rue A. Le Moine
Source : Collectif pour le Patrimoine de l'Hermitage - Janvier
2020

LINEAIRES BATIS



L1 – Linéaire bâti 15-17 rue Jean Paul Soutumier

Source : Ville de Pontoise – Août 2022



L2 – Linéaire bâti : 7, 9, 11, 13, 15, 17 rue Petit de Coupray

Source : Ville de Pontoise – Google Map – Juillet 2022

1.2. OUTILS REGLEMENTAIRES DE PROTECTION

L'enjeu sera de transmettre un héritage architectural aux futures générations en protégeant les éléments bâtis patrimoniaux insérés au cœur du quartier de l'Hermitage.

Au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, ces éléments bâtis remarquables seront protégés par le règlement et repérés sur le plan de zonage.

PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

► MAISONS ET EDIFICES PATRIMONIAUX

- Les éléments bâtis remarquables ne peuvent être détruits ni entièrement, ni partiellement, sauf en cas de péril ou pour des impératifs de salubrité publique.
- Toute modification, toute réhabilitation, toute extension peut être interdite si elle porte atteinte à la composition générale et aux proportions des éléments bâtis protégés.

Aspect et volume des façades

- ✓ Toute modification, réhabilitation, extension des façades sera réalisée avec les mêmes matériaux ou devra se rapprocher de ceux d'origine. Les imitations de matériaux sont interdites sur l'ensemble des façades.
- ✓ Les éléments de modénature et d'ornementation (bandeaux, chaînes d'angle, corniches, encadrements de fenêtres, moulures diverses...) seront conservés et réhabilités tels qu'ils ont été conçus à l'origine.
- ✓ Pour les maisons rurales, les enduits doivent être traditionnels ou réalisés de telle façon que leur aspect se rapproche le plus possible de l'enduit originel. Pour toute intervention sur l'aspect ou le volume des façades, une grande simplicité architecturale est exigée.
- ✓ Le maintien des baies existantes est exigé. En cas de besoin de créer de nouvelles ouvertures, elles doivent être simples, disposer de proportions similaires et créer un ordonnancement régulier par rapport aux ouvertures existantes pour éviter de détruire l'équilibre général de la façade.
- ✓ En cas d'extension, les rythmes horizontaux et verticaux de la façade principale devront être cohérents.
- ✓ Les menuiseries des fenêtres et les volets seront conservés ou remplacés à l'identique. De façon générale, les huisseries des fenêtres devront présenter les caractéristiques des menuiseries d'origine. Les couleurs seront en harmonie avec l'ensemble de la façade.

- ✓ Toutes les menuiseries des fenêtres seront peintes. Les croisées seront claires, en général blanc cassé.
- ✓ Les portes, portes cochères anciennes et autres portes seront conservées dans la mesure du possible. En cas de changement, la composition générale, les matériaux utilisés devront être respectés. Les portes et portes cochères seront vert foncé, vert wagon, vert empire, brun foncé, gris Trianon, blanc cassé (ou autres teintes après consultation de l'ABF). Les teintes vives et les traitements bicolores seront proscrits.
- ✓ Les décors surchargés ou étrangers à la région seront proscrits.

Toitures

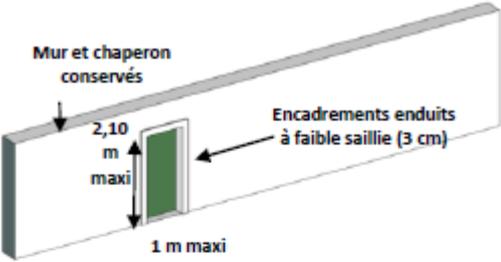
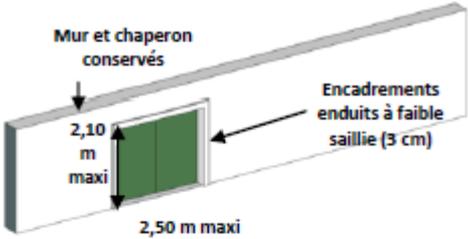
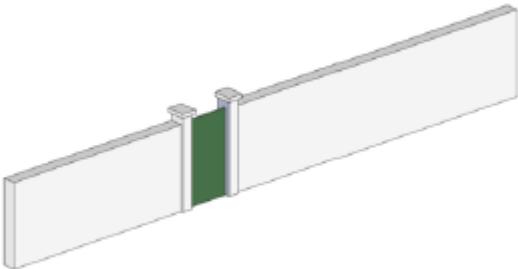
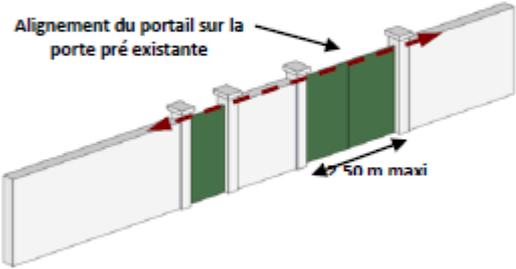
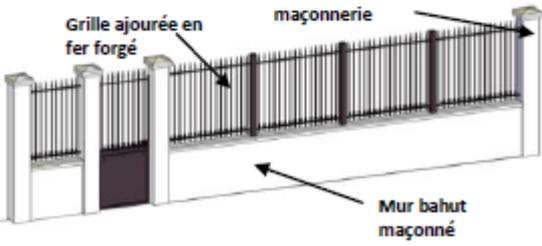
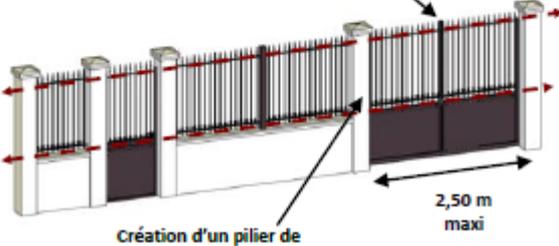
- ✓ En cas de modifications, l'orientation du faîtage, le volume, la pente, les matériaux des toitures doivent être conservés. Les lucarnes devront être proportionnées au volume du toit. Le nombre de lucarnes devra être inférieur à celui des fenêtres. Leur positionnement respectera le rythme de la façade.
- ✓ La réfection des toitures anciennes devra tenir compte obligatoirement du matériau déjà en place avant travaux. L'utilisation de plusieurs matériaux sur une même construction est interdite.
- ✓ Les fenêtres de toit et les panneaux solaires sont proscrits.

► MURS PATRIMONIAUX (caractéristiques ou emblématiques de l'identité du quartier)

Ces murs soient isolés, soient inclus dans un linéaire ou des séquences plus longues dont les murs bahuts sont représentatifs de l'identité paysagère du quartier par leur hauteur, leurs matériaux, la qualité de leur faîtage.

- Les murs d'intérêt remarquable ne peuvent être détruits ni entièrement, ni partiellement, sauf en cas de péril ou pour des impératifs de salubrité publique.
- En cas de désordre ou d'écroulement total ou partiel, leur reconstruction à l'identique est demandée.
- Les murs de clôture en pierres, moellons de calcaire, meulières, briques... seront restaurés dans les mêmes matériaux.
- Les grilles ouvragées en fer forgé, en bois ou en d'autres matériaux sont conservées et restaurées à l'identique. L'emploi du PVC pour les clôtures est proscrit.
- En cas de changement du portail, il devra être choisi des menuiseries en bois ou en métal de teinte sombre en harmonie avec les menuiseries du bâtiment principal. Le PVC est proscrit.

- Tout nouveau percement dans les murs patrimoniaux est proscrit, s'il existe un accès suffisant à la parcelle ou un autre accès sur le terrain.
Dans le cas contraire, de nouveaux percements sont admis sous réserve de respecter les principes suivants :

Murs maçonnés de hauteur $\geq 2,70m$	
 <p>Mur et chaperon conservés</p> <p>2,10 m maxi</p> <p>1 m maxi</p> <p>Encadrements enduits à faible saillie (3 cm)</p>	 <p>Mur et chaperon conservés</p> <p>2,10 m maxi</p> <p>2,50 m maxi</p> <p>Encadrements enduits à faible saillie (3 cm)</p>
Perçement pour passage piéton	Perçement pour passage véhicule et piéton. Afin de limiter les percements et les coûts d'intervention, il est recommandé d'intégrer le portillon d'accès piétonnier dans le portail d'accès automobile.
Murs maçonnés de hauteur $< 2,70m$	
	 <p>Alignement du portail sur la porte pré existante</p> <p>5,0 m maxi</p>
Etat d'origine avec porte piétonne	Création d'un portail automobile avec piliers alignés sur le modèle existant
Murs + clôtures	
 <p>Grille ajourée en fer forgé</p> <p>Pilier en maçonnerie</p> <p>Mur bahut maçonné</p>	 <p>Création d'un portail à l'alignement, reprise des proportions de la grille conservée</p> <p>2,50 m maxi</p> <p>Création d'un pilier de forme similaire à l'existant conservé</p>
Etat d'origine avec porte piétonne	Création d'un portail automobile avec piliers alignés et reprenant les proportions de la grille existante

► SITES TROGLODYTES

Ces sites sont assez rares en Ile de France et en particulier lorsqu'ils sont encore habités, ce qui est le cas pour une habitation de ce type à Pontoise. Ces sites troglodytes constituent un patrimonial original de Pontoise et doivent à ce titre être préservés.

- Les sites troglodytes ne peuvent être détruits ni entièrement, ni partiellement, sauf en cas de péril ou pour des impératifs de salubrité publique.
- Toute modification, toute réhabilitation, tout aménagement peut être interdit s'il porte atteinte à la composition générale et aux proportions des sites troglodytes protégés.

► LINEAIRES BATIS

Les linéaires bâtis protégés sont dans le prolongement du Site Patrimonial Remarquable. Au-delà du bâti individuel, c'est l'alignement de plusieurs bâtis de même facture qui crée une cohérence architecturale qu'il convient de préserver. Les murs participent également de ces ambiances urbaines qu'il convient de protéger.

Ainsi l'objectif est de conserver autant que faire se peut une cohérence d'ensemble du linéaire bâti dont il s'agit : maintien des trames urbaines, maintien de séquences architecturales homogènes, continuité des murs anciens, ...

- Toute modification, toute réhabilitation, tout aménagement (extension, annexes) peut être interdit s'il porte atteinte à l'équilibre de la composition générale du linéaire.

2. LE PATRIMOINE BÂTI LIÉ À L'HISTOIRE DE LA PEINTURE IMPRESSIONNISTE

Le secteur de l'Hermitage a notamment été peint par les plus grands peintres impressionnistes tels que Camille Pissarro, Paul Cézanne, Ludovic Piette, Gustave Loiseau comme l'attestent les nombreuses toiles présentées dans l'état de lieux ci-après. Le patrimoine bâti et les paysages de Pontoise ont en effet été des sources d'inspiration pour ces peintres « sur le motif », Pontoise et notamment le quartier de l'Hermitage, constituant pour ainsi dire leur « atelier de plein air ».

Sur les 350 toiles peintes par Pissarro à Pontoise, 260 représentent des paysages du quartier de l'Hermitage.

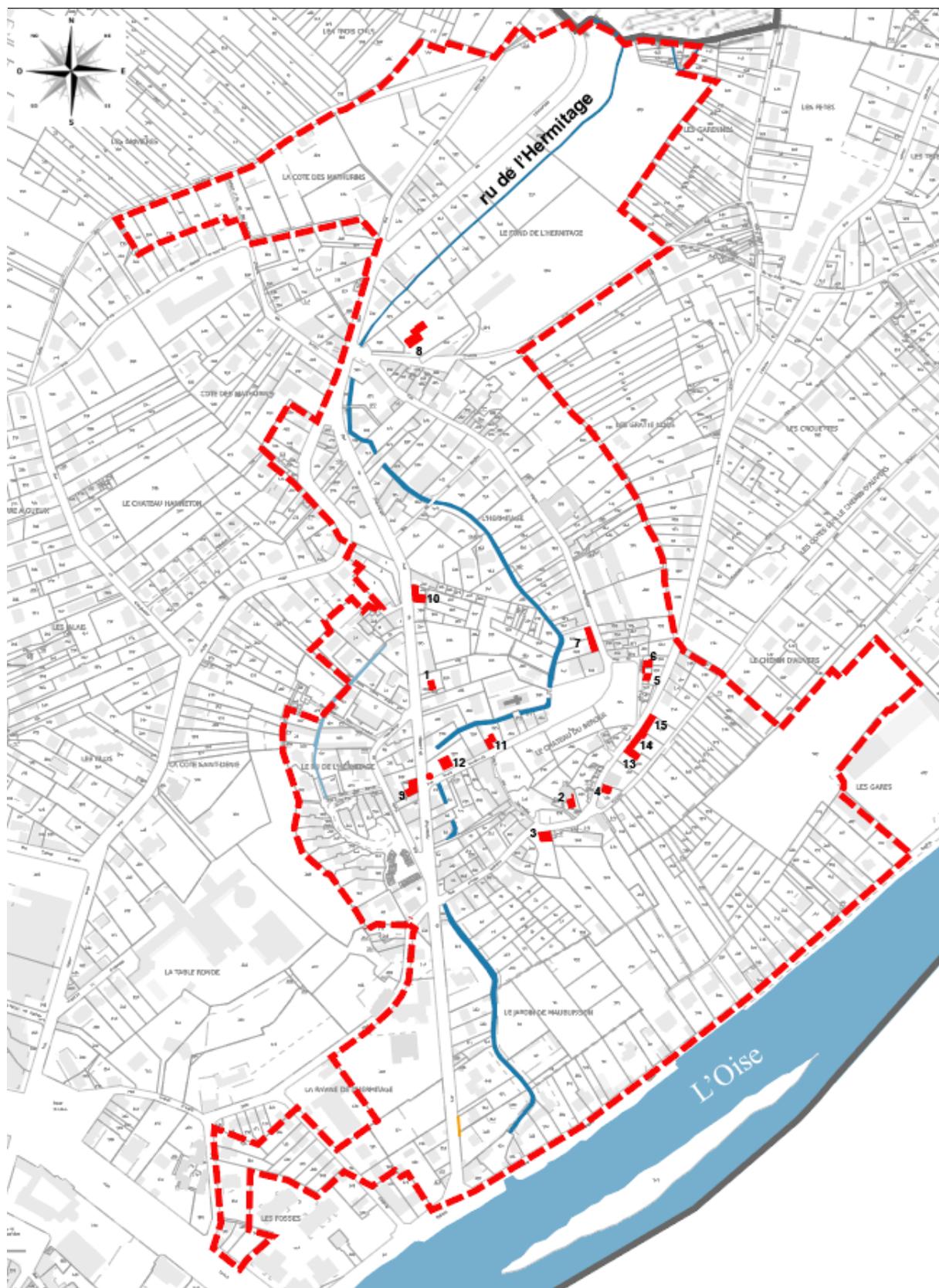
L'objectif est de protéger le patrimoine bâti visible sur certains tableaux. L'enjeu à terme est de transmettre cet héritage architectural et impressionniste aux futures générations, notamment en permettant de développer sur ces bases, une promotion touristique et culturelle du quartier.

En conséquence, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation identifie ces éléments bâtis qui représentent des marqueurs majeurs inscrits et immortalisés dans les toiles réalisées par ces artistes, participant à la renommée mondiale de ce quartier.

PRESCRIPTIONS :

> Ces éléments bâtis visibles sur les toiles sélectionnées doivent être sauvegardés. Les démolitions totales ou partielles sont interdites.

REPERAGE DU PATRIMOINE BÂTI LIÉ À L'HISTOIRE DE LA PEINTURE IMPRESSIONNISTE



2.1. ETAT DES LIEUX

PATRIMOINE BATI VISIBLE SUR LES TOILES DES IMPRESSIONNISTES



1 – 46 rue de l'Hermitage

Titre du tableau peint par Pissarro : Maison bourgeoise à l'Hermitage, Pontoise

Photo : Synthèse Architecture - google maps 2021



2 et 3 – 13 et 18 rue Adrien Le Moine

Titre du tableau peint par Pissarro : Pontoise, Le jardin de Maubuisson

Photo : Collectif pour le Patrimoine de l'Hermitage - Janvier 2020



4 – 24 rue Adrien Le Moine

Titre du tableau peint par Gustave Loiseau : Rue de village
Photo : Synthèse Architecture - google maps 2021



5 et 6 – 10 et 12 rue du Château Belger

Titre du tableau peint par Pissarro : Les Côteaux de l'Hermitage
Photo : Collectif pour le Patrimoine de l'Hermitage - Janvier 2020



7 – 21-25 rue Maria Deraismes

Maison très reconnaissable sur la toile de Pissarro
Photo : Collectif pour le Patrimoine de l'Hermitage - Janvier 2020

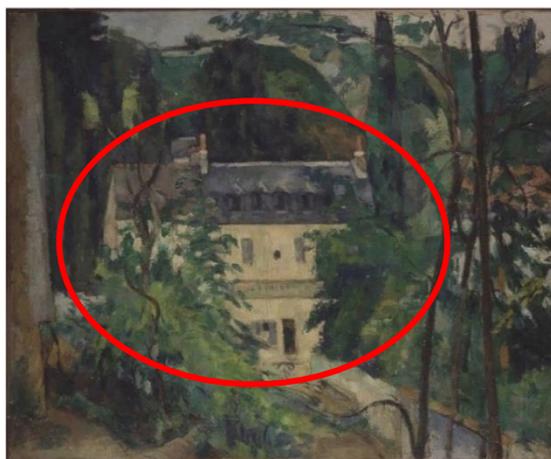


8 – 66 rue Maria Deraismes

Maison habitée par Maria Deraismes, peinte par Pissarro et ancienne Ecole de la Découverte

Titre du tableau peint par Pissarro : Le jardin des Mathurins, Pontoise

Photo : Collectif pour le Patrimoine de l'Hermitage - Janvier 2020



9 – 25 rue de l'Hermitage

Maison remarquable

Titre du tableau peint par Cézanne : Paysage aux environs de Pontoise

Photo : Synthèse Architecture - google maps 2021



10 – 54 rue de l'Hermitage

Photo : Synthèse Architecture - google maps 2021



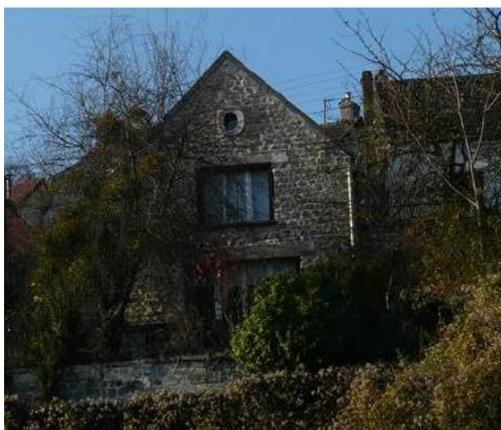
11 – 5 rue Maria Deraismes

Photo : Synthèse Architecture - google maps



12 – 36 rue de l'Hermitage

Photo : Synthèse Architecture - google maps 2021



13 – 26 rue Adrien Le Moine

Photo : Collectif Hermitage

Maison à l'œil de bœuf peinte par Pissarro

Tableau C Pissarro, Maisons à l'Hermitage et jardin de Maubuisson, collection privée,
1872 (PDRS 263)



14 – 28 rue Adrien Le Moine

Photo : Collectif Hermitage

Maison peinte par Pissarro

Tableau C Pissarro, Maisons à l'Hermitage et jardin de Maubuisson,
collection privée, 1872 (PDRS 263)



15 – 30 rue Adrien Le Moine

Photo : Collectif Hermitage

Maison peinte par Pissarro

C Pissarro, Maisons à l'Hermitage et jardin de
Maubuisson, collection privée, 1872 (PDRS 263)



2.2. OUTILS REGLEMENTAIRES DE PROTECTION

PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

- Les maisons visibles sur les toiles des artistes et repérées par un cercle rouge dans la partie 2.1. « Etat initial » ne peuvent être détruites ni entièrement, ni partiellement, sauf en cas de péril ou pour des impératifs de salubrité.
- Toute modification, toute réhabilitation, toute extension peut être interdite si elle porte atteinte à la composition générale et aux proportions de la maison.
- ✓ La volumétrie des bâtiments repérés sur les toiles est conservée.
- ✓ Dans le cas d'extensions, celles-ci doivent rester dans la volumétrie du bâti en place, dans l'idée d'une homogénéisation de l'ensemble et du renforcement d'une entité unique et cohérente.
- ✓ Les percements d'origine (portes et fenêtres) sont conservés dans leur intégralité, sauf impératifs de sécurité.
- ✓ Les percements éventuels de nouvelles baies, s'ils sont indispensables, respectent l'esprit de composition, libre ou ordonnancé, de la façade, le rythme et les proportions des baies préexistantes.
- ✓ Dans le cas de travaux de ravalement de façade, les matériaux d'origine composant la façade seront pris en compte dans le projet. Les façades sont débarrassées des matériaux rapportés qui les dénaturent.
- ✓ Dans le cas d'un bâti dont les dispositions architecturales anciennes ont été altérées, la restitution des dispositions anciennes attestées (façade, toiture, etc...) peut être imposée afin de rendre sa cohérence générale au bâti. Les parties d'édifice ou détails d'architecture altérés, appuis de fenêtre, éléments de modénature, sont restaurés avec un matériau et une mise en œuvre traditionnels.
- ✓ La reprise des façades sera réalisée avec les mêmes matériaux que ceux d'origine. Les imitations de matériaux sont interdites.
- ✓ Les enduits doivent être traditionnels ou réalisés de telle façon que leur aspect se rapproche le plus possible de l'enduit originel.
- ✓ En cas de réfection ou modifications des toitures, l'orientation du faîtage, le volume et la pente des toitures doivent être, sauf impératifs du projet, conservés. Les fenêtres de toit et les panneaux solaires sont proscrits.

La protection de l'environnement urbain et paysager du bâti (murs anciens, clôtures et jardins) sera recherchée pour respecter l'identité des lieux peints.

3. SECTEURS DE LIEUX DE PEINTURE ET VUES ASSOCIEES

Ce sont des espaces publics ou privés :

- où les artistes peintres ont posé leur chevalet pour réaliser leurs toiles (en jaune) déterminant les points de vue et les perspectives sur les éléments patrimoniaux remarquables répertoriés (bâties et paysagers).
- qui ont été peints par les artistes peintres.

Pour ce faire et afin de préserver les vues sur ce patrimoine (V Noir sur le plan), l'enjeu est de protéger ces secteurs de toute urbanisation par un classement en zone naturelle (N) au PLU ou par un classement en Espaces Paysagers Protégés (EPP) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Il s'agit d'encadrer l'évolution de ces secteurs de manière à préserver les lieux de peinture dans leur environnement. Ils doivent rester visibles et le visiteur doit pouvoir, autant que faire se peut, retrouver l'ambiance des lieux d'origine.

PRESCRIPTIONS :

- classement en zone N pour préserver de toute urbanisation
- classement en EPP au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

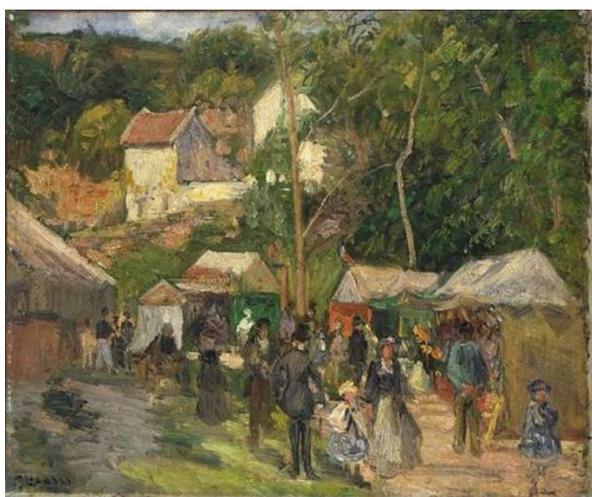
3.1. ETAT DES LIEUX ET OUTILS REGLEMENTAIRES DE PROTECTION

► SECTEUR 1

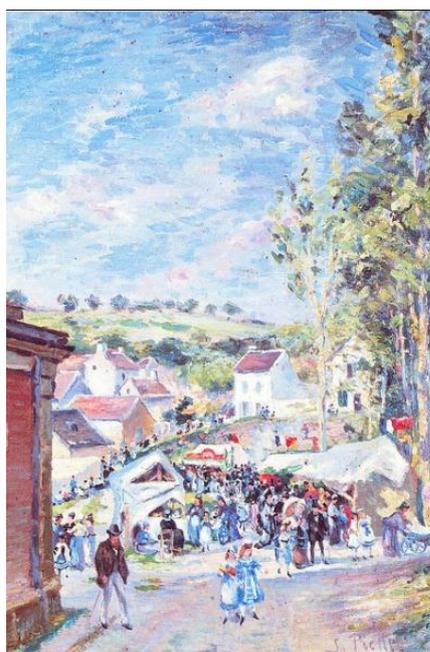
Etat actuel : un secteur de stationnement et une zone boisée



Peintures du secteur :

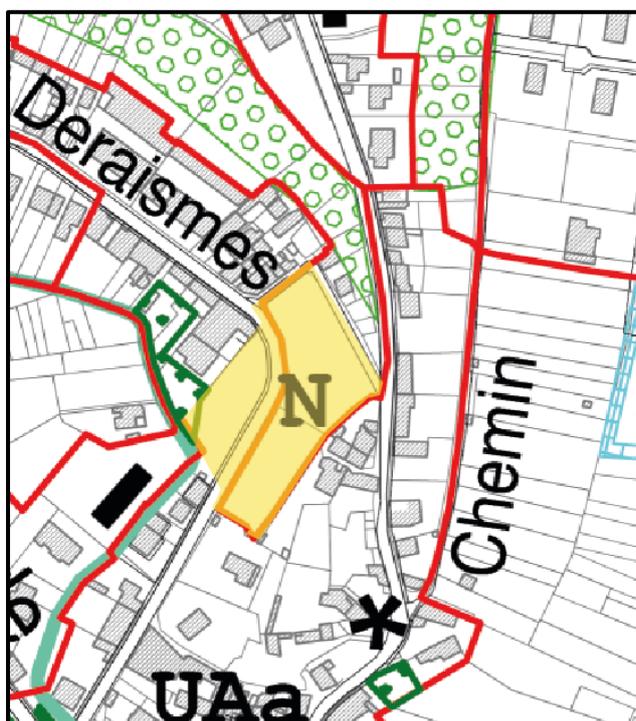


Pissarro, *Fête de l'Hermitage*, 1876-1878

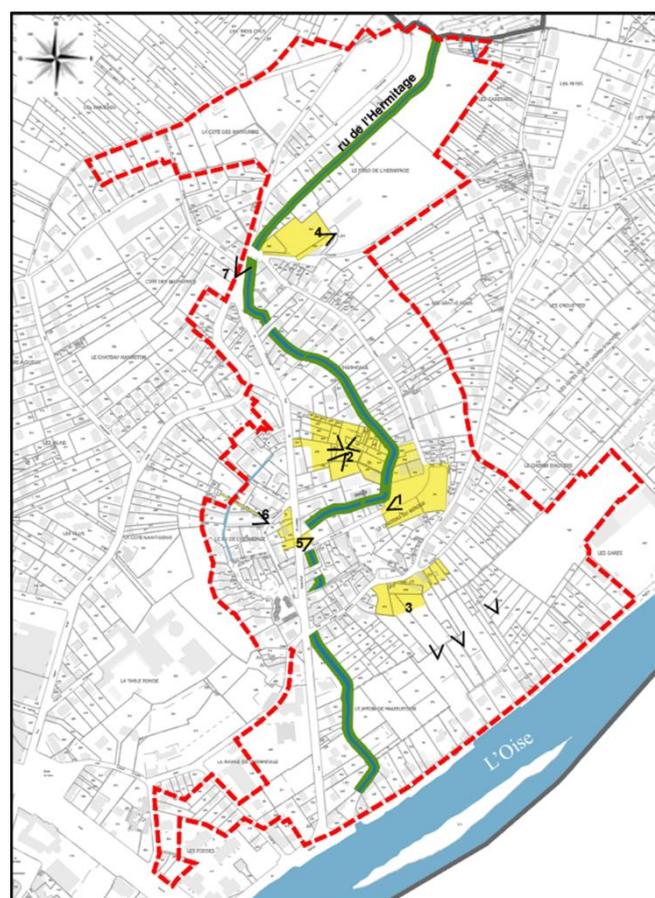


Ludovic Piette, *La Fête à l'Hermitage*, 1876

Repérage sur le plan de l'OAP et sur le plan de zonage du PLU :



- Prescription : maintenir le zonage N (zone naturelle à protéger)



► SECTEUR 2

Etat actuel : un vaste poumon vert en cœur d'îlot



Peintures du secteur :

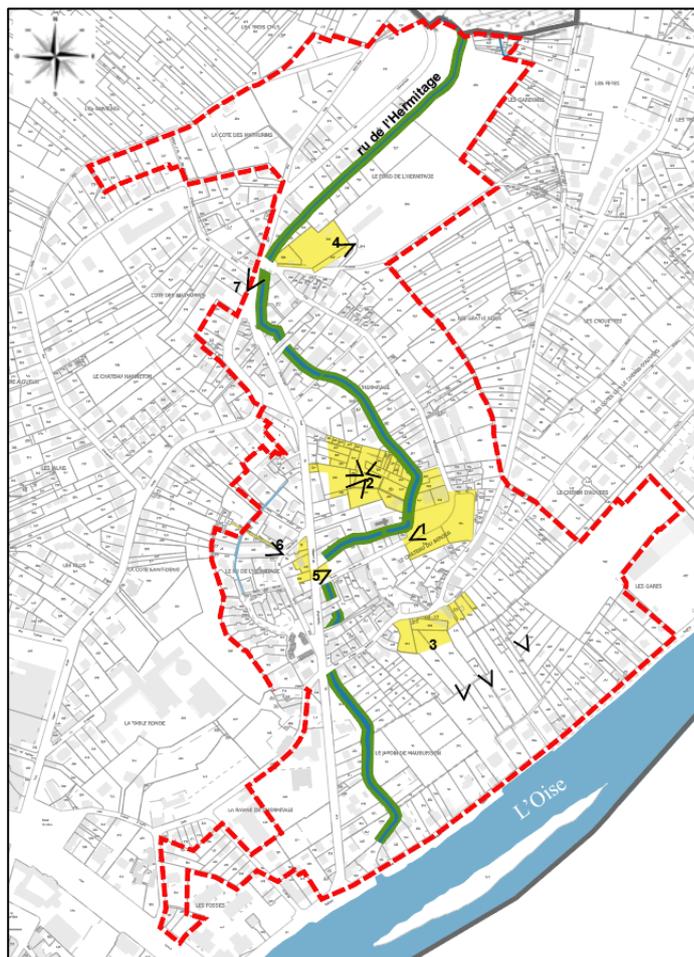
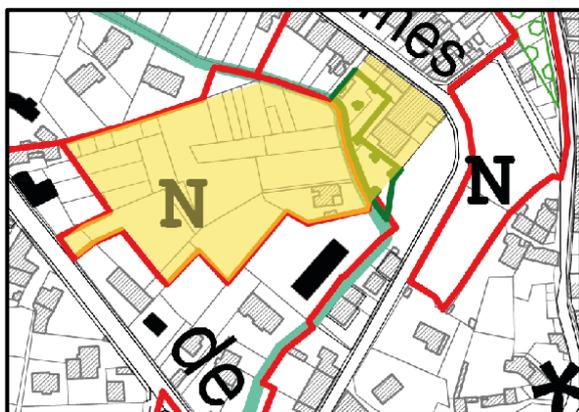


Pissarro, *L'Hermitage à Pontoise*, 1867



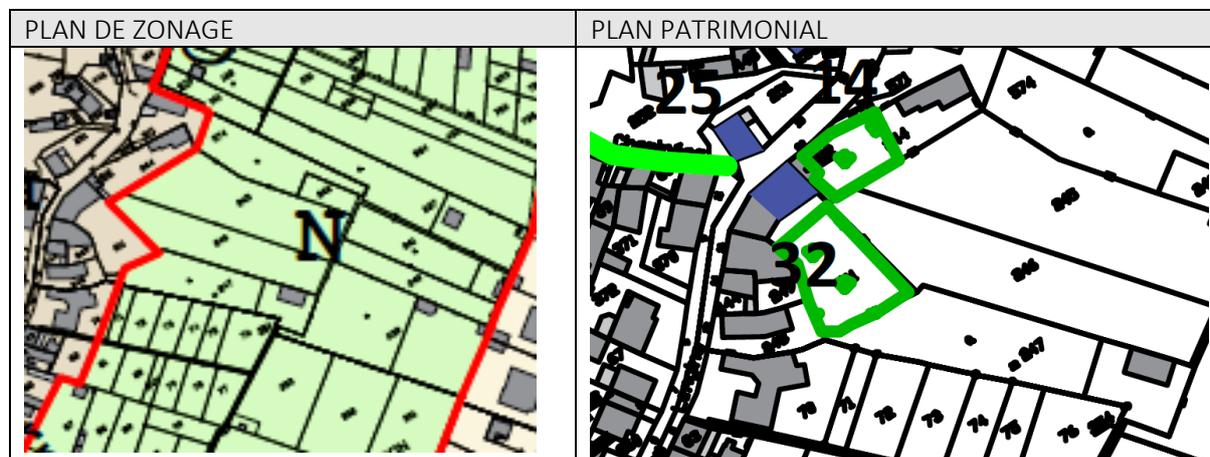
Pissarro, *Paysage à l'Hermitage*, 1876

Repérage sur le plan de l'OAP et sur le plan de zonage du PLU :



Prescriptions :

- Maintenir le zonage N (zone naturelle à protéger), dans lequel ne peuvent être autorisés que les abris de jardins
- Instaurer des Espaces Paysagers Protégés (EPP) sur les fonds de jardins en zone UH le long du ru de l'Hermitage



► SECTEUR 3

Etat actuel : des fonds de jardins paysagers et une zone



Peintures du secteur :

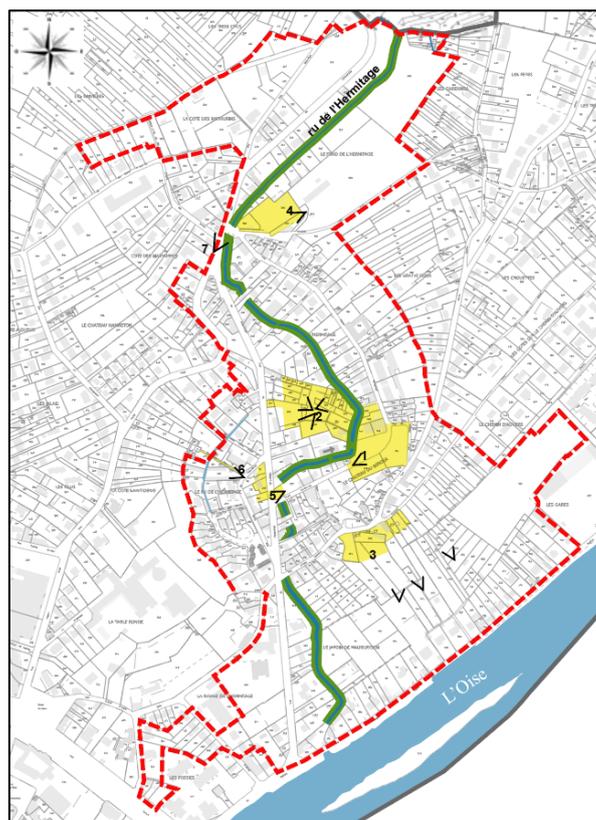
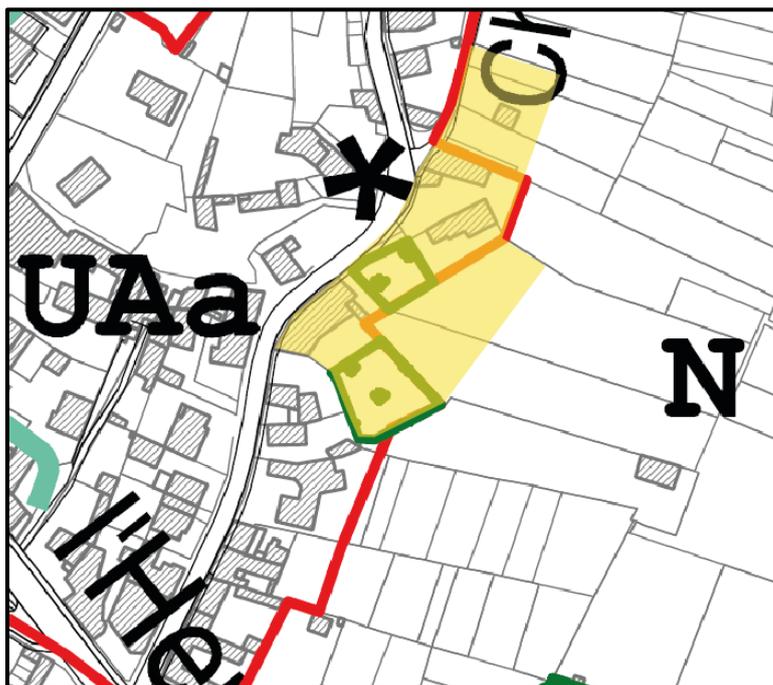


Pissarro, *Jardins potagers à l'Hermitage*, 1879, Orsay, PDRS 592



Pissarro, *Maisons à l'Hermitage et jardin de Maubuisson*, 1872, PDRS 263

Repérage sur le plan de l'OAP et sur le plan de zonage du PLU :



➤ **Prescription :**

Maintenir le zonage N (zone naturelle à protéger) et instaurer des Espaces Paysagers Protégés (EPP) sur les fonds de parcelles situés en zone urbaine

► SECTEUR 4

Etat actuel : un parc paysager



Peintures du secteur :

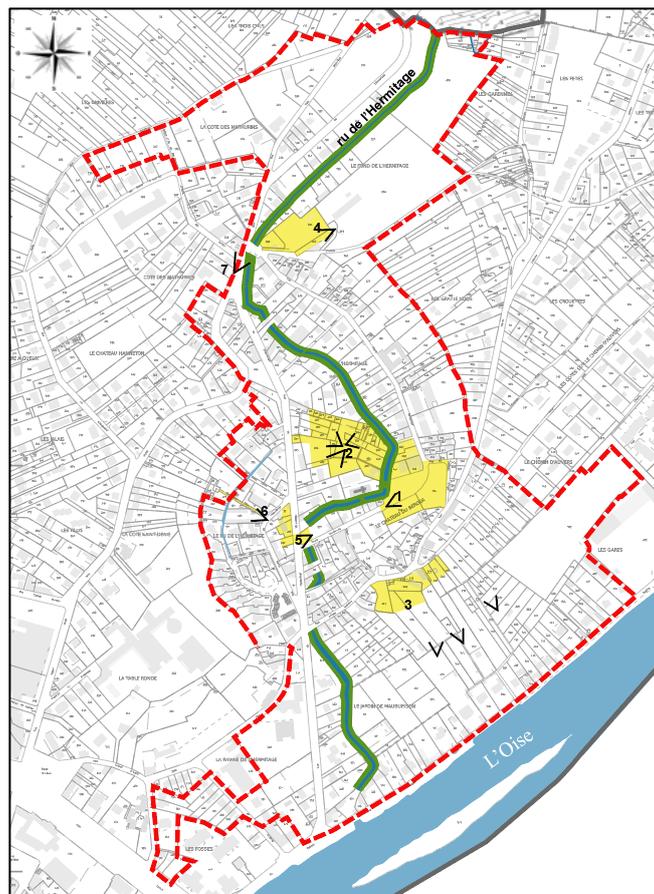
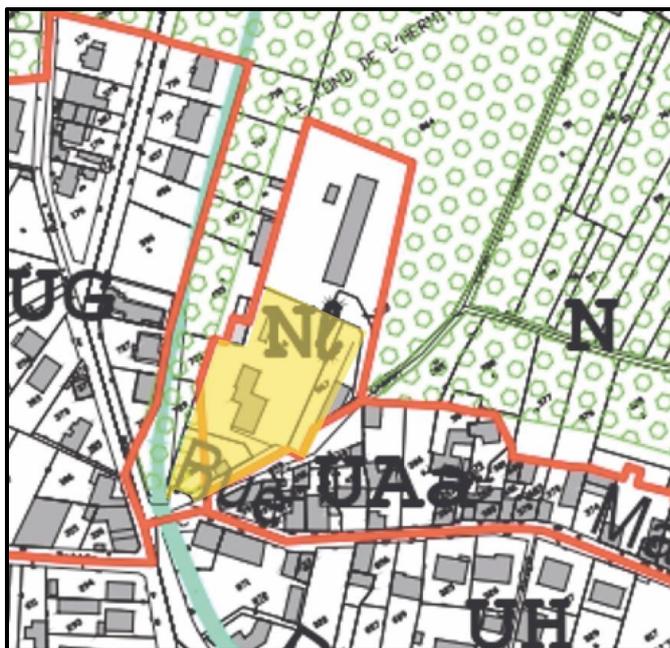


Les Jardins des Mathurins, 1876



Dans le jardin des Mathurins, 1877

Repérage sur le plan de l'OAP et sur le plan de zonage du PLU :



➤ **Prescription :**
Maintenir le zonage *Nl* (zone naturelle de loisirs)

► SECTEUR 5

Etat actuel : des jardins paysagers en limite de la voie



Peintures du secteur :



Pissarro, *Rue de l'Hermitage*, 1879, PDRS 592



Pissarro, *Maison rouge*, 1877, PDRS 502

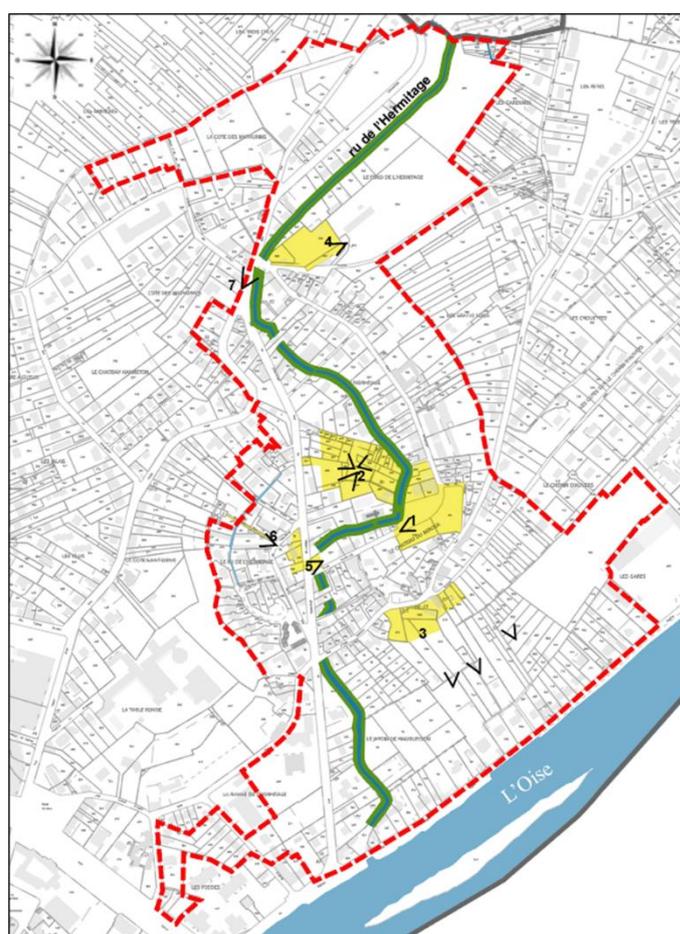
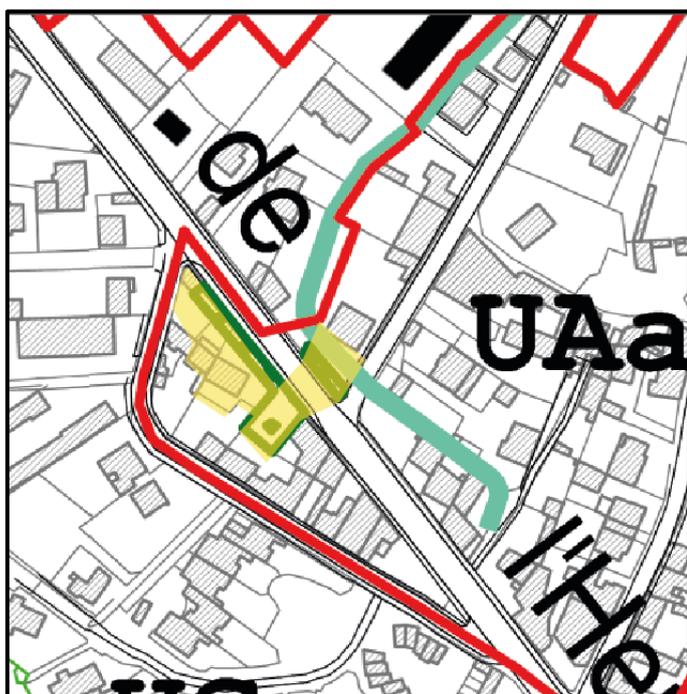


Ludovic Piette, *Rue de l'Hermitage*, 1873



Pissarro, *Maison bourgeoise à l'Hermitage*

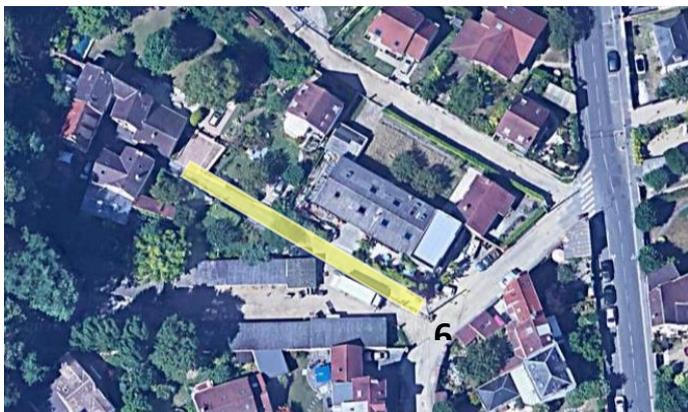
Repérage sur le plan de l'OAP et sur le plan de zonage du PLU :



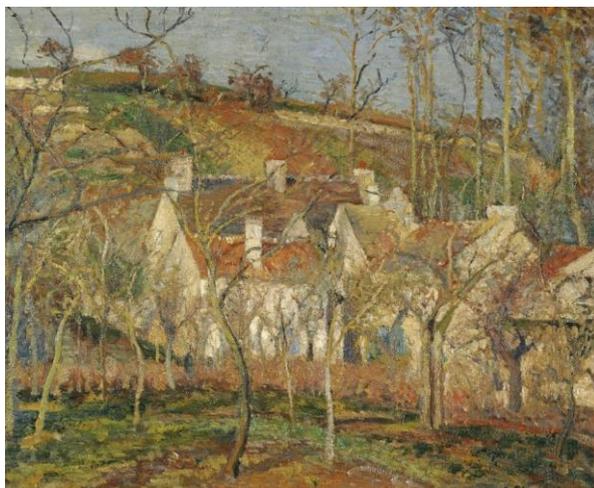
➤ **Prescription :**
Instaurer des Espaces Paysagers Protégés (EPP) sur les jardins le long de la voie

► SECTEUR 6

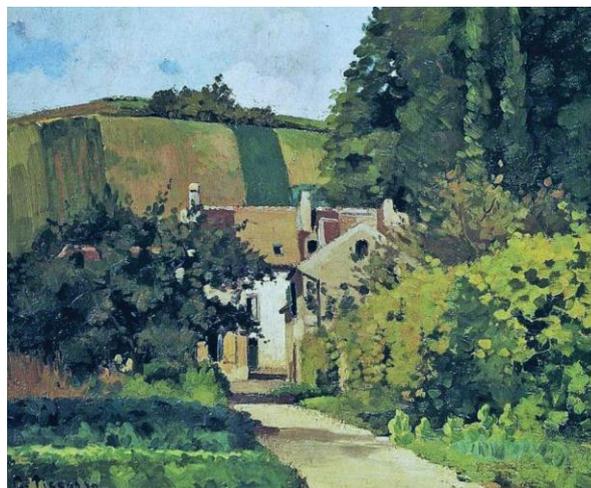
Etat actuel : sente des Toits Rouges



Peintures du secteur :

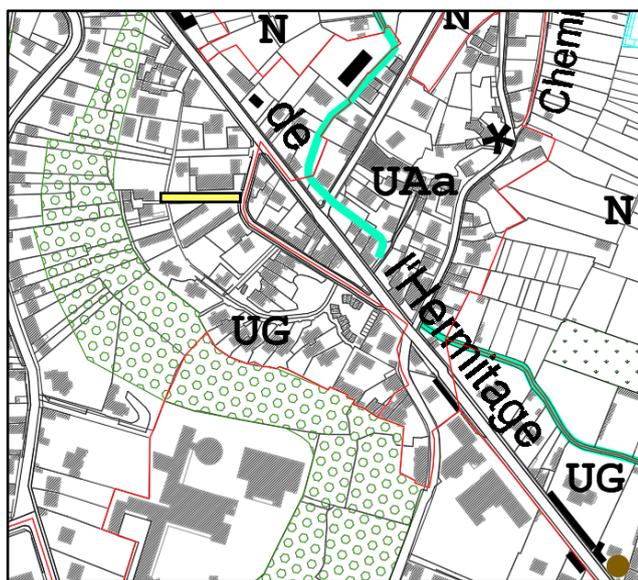


Pissarro, *Les Toits rouges*, 1877, Orsay, PDRS 489

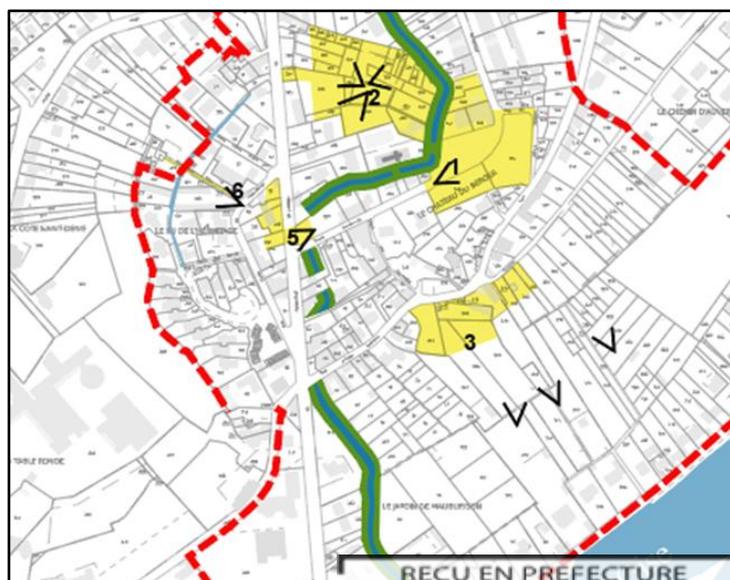


Pissarro, *Vue de la Côte St Denis*, 1867, PDRS 112

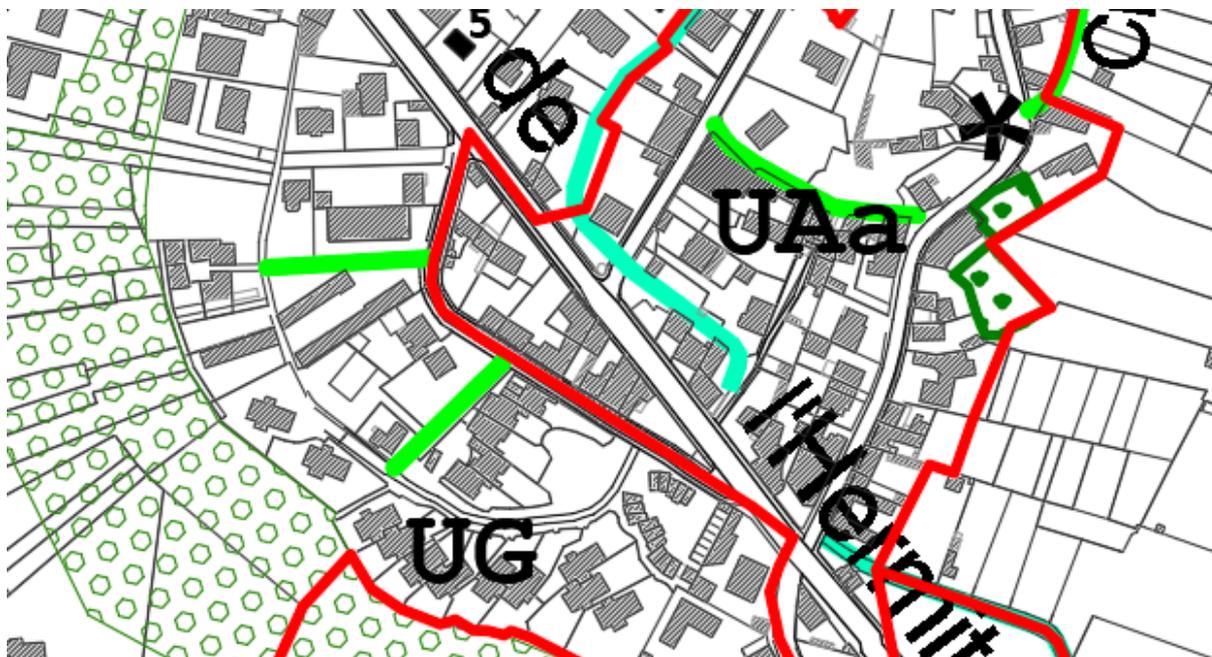
Repérage sur le plan de l'OAP et sur le plan de zonage du PLU :



PLU de PONTOISE – Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Patrimoine de l'Hermitage



- Préserver la sente des Toits Rouges, sente répertoriée au titre du L151-23 du CU sur le document graphique règlementaire (plan patrimonial)



► SECTEUR 7

Etat actuel : un carrefour

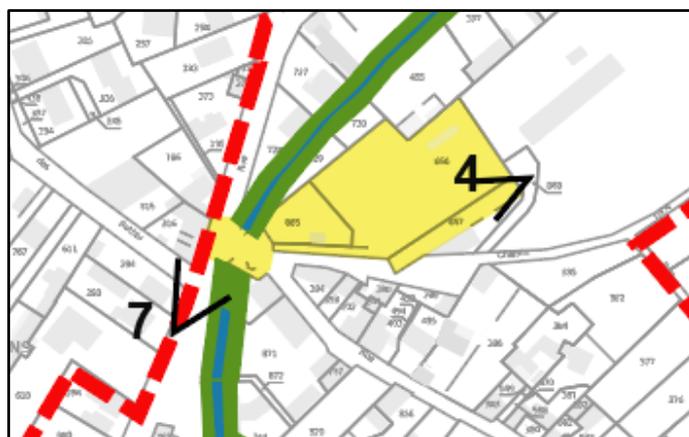
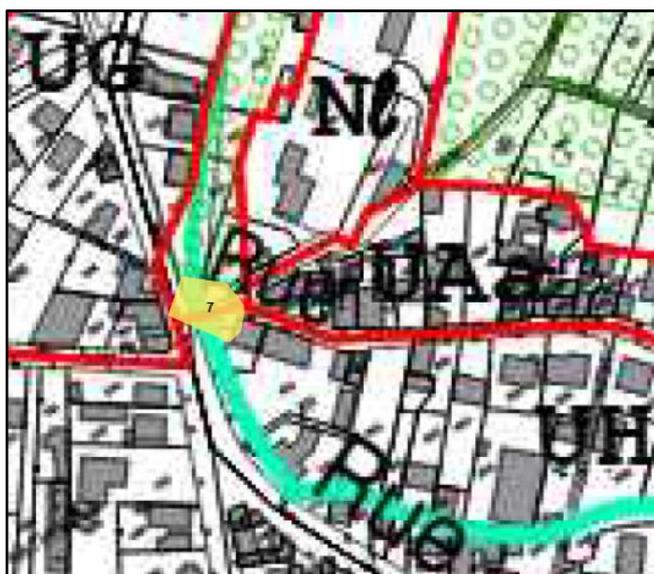


Peintures du secteur :



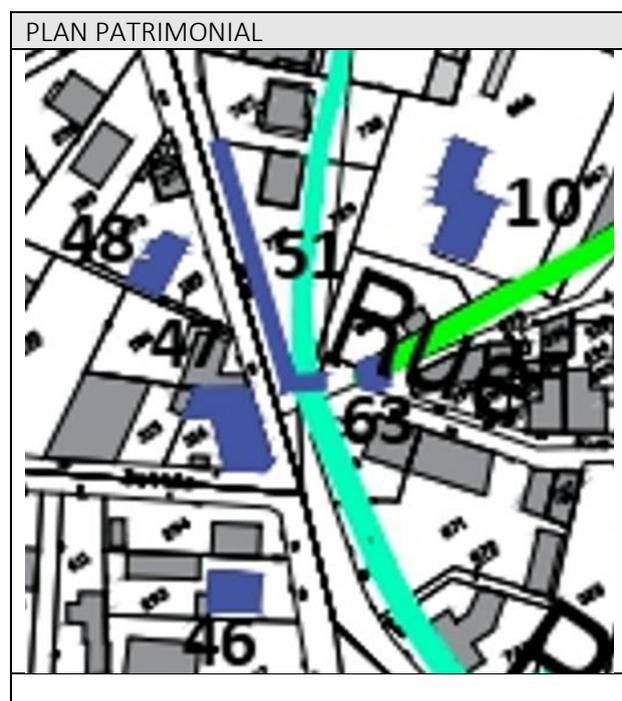
Pissarro, Un carrefour à l'Hermitage, 1876

Repérage sur le plan de l'OAP et sur le plan de zonage du PLU :



Prescriptions :

- Préserver les bâtiments remarquables (au titre du L.151-19) tout autour du carrefour



4. ELEMENTS PAYSAGERS IDENTITAIRES DU QUARTIER

Ces éléments paysagers correspondent notamment aux masses boisées sur le coteau du vallon du ru de l'Hermitage et de la vallée de l'Oise qui structurent l'identité du secteur de l'Hermitage.

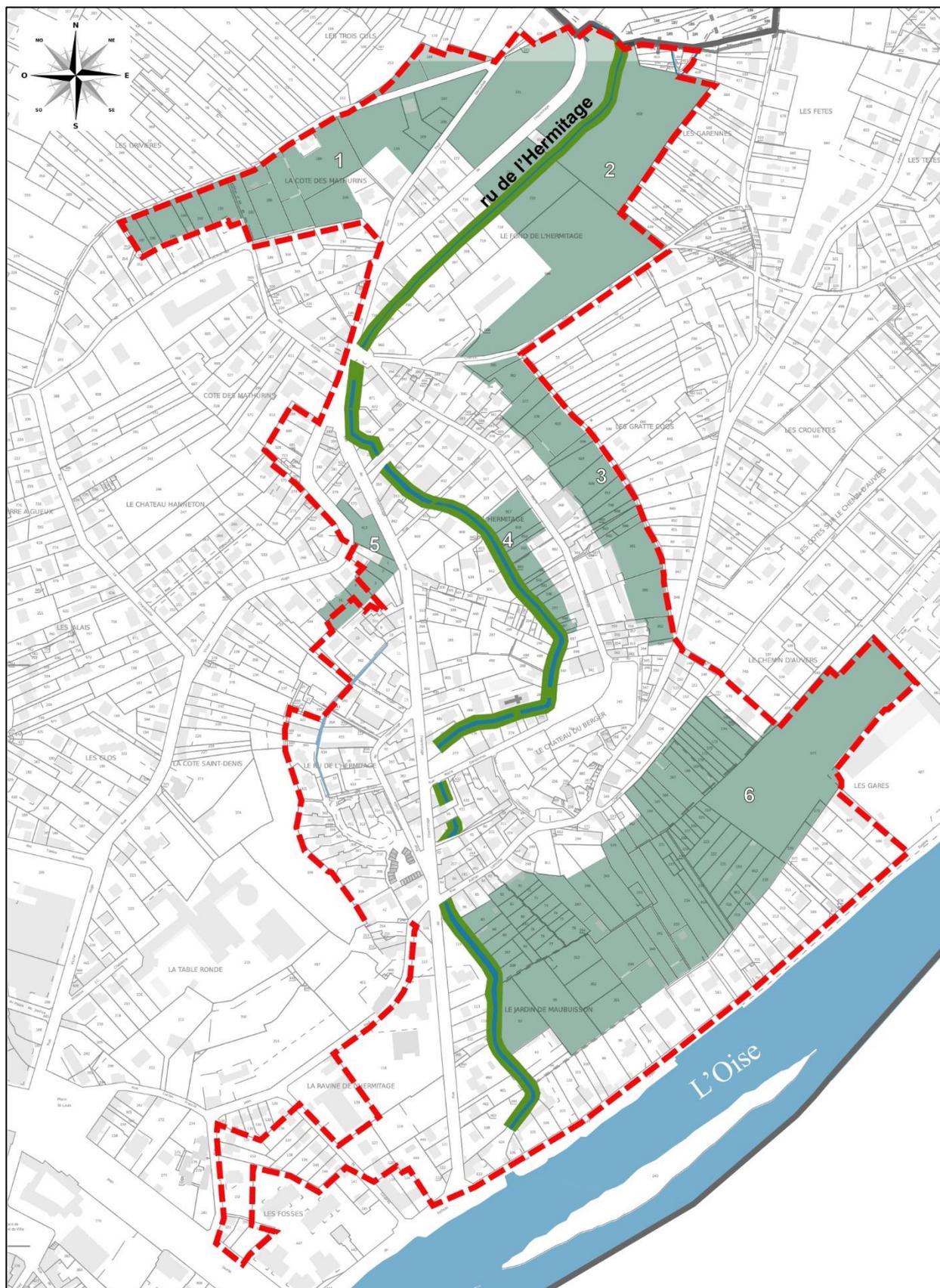
L'enjeu est de préserver ce patrimoine paysager naturel (bois, jardins, ...) ainsi que les ripisylves le long du ru de l'Hermitage car il fait partie intégrante, au même titre que le patrimoine urbain et architectural, de l'identité du quartier de l'Hermitage qui a séduit les impressionnistes.

Certains usages perdurent comme le jardinage. Le jardin du Canard, par exemple, est un lieu de partage et de convivialité où les riverains se réunissent et où des manifestations peuvent se dérouler (Rendez-vous aux jardins) : les riverains, ainsi que les Pontoisiens d'une manière plus générale, y sont forts attachés.

PRESCRIPTIONS :

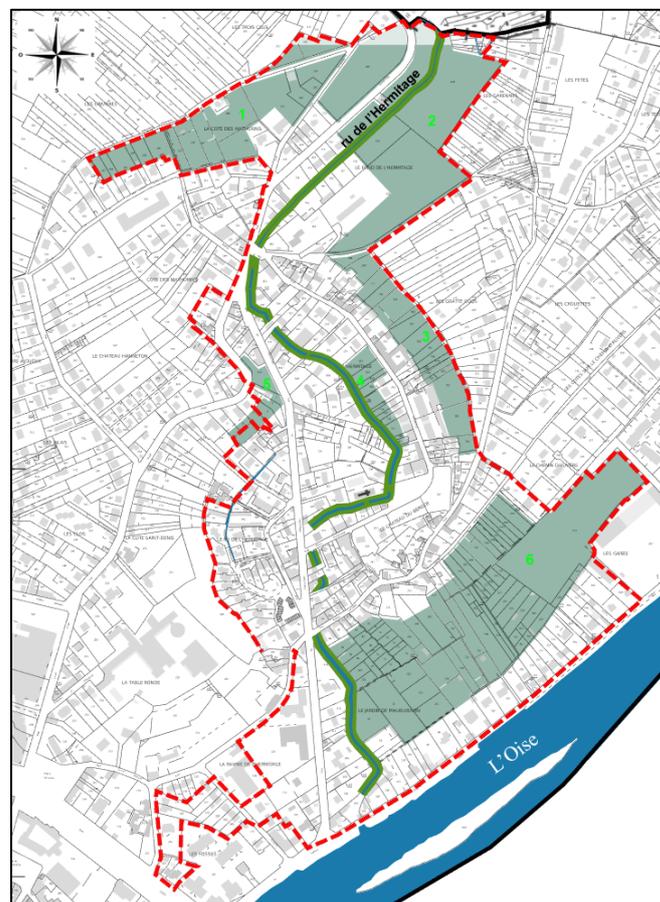
- ⇒ Inscription en zone N inconstructible et/ou en EPP et/ou en EBC
- ⇒ Inscription dans une bande d'inconstructibilité de 6m de part et d'autre de l'axe du ru de l'Hermitage

REPERAGE DES ELEMENTS PAYSAGERS IDENTITAIRES DU QUARTIER



4.1. ETAT DES LIEUX ET OUTILS REGLEMENTAIRES DE PROTECTION

► SECTEUR 1



► Prescriptions :

- Maintenir le zonage N (zone naturelle à protéger) et la protection des Espaces Boisés Classés (EBC) - -
- Instaurer des Espaces Paysagers Protégés (EPP)

AP) Patrimoine de l'Hermitage

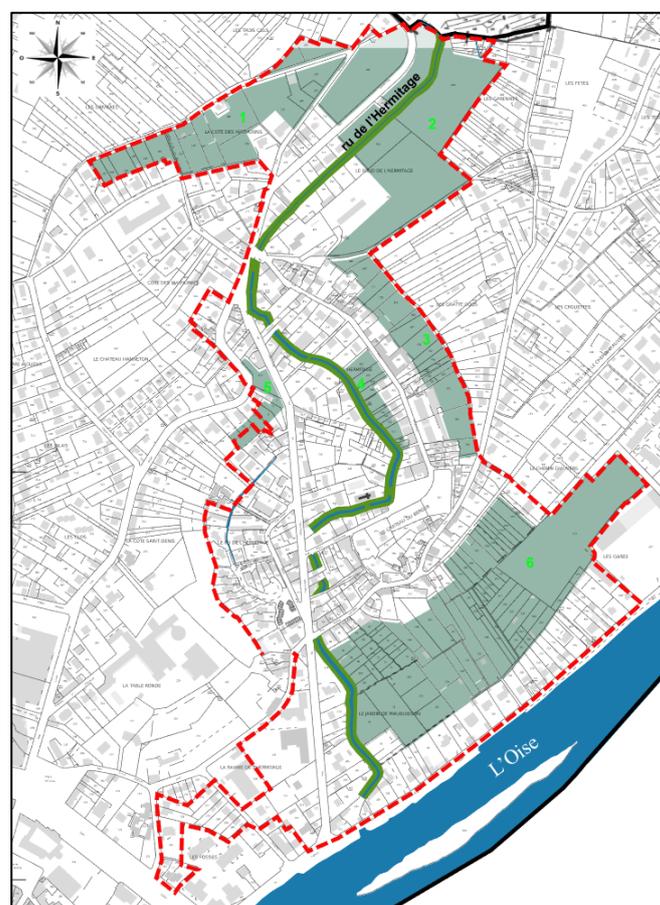
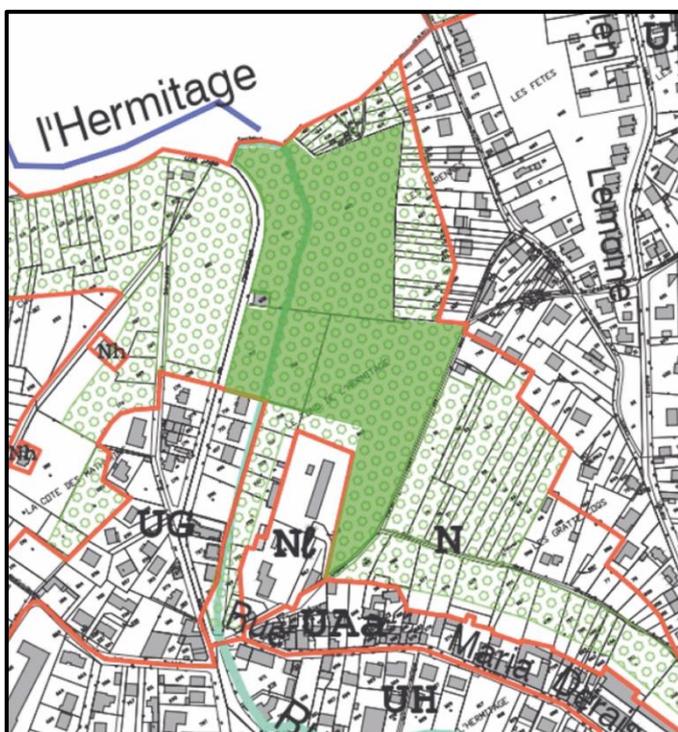
REÇU EN PREFECTURE

le 23/12/2024

Application agréée E-legalite.com

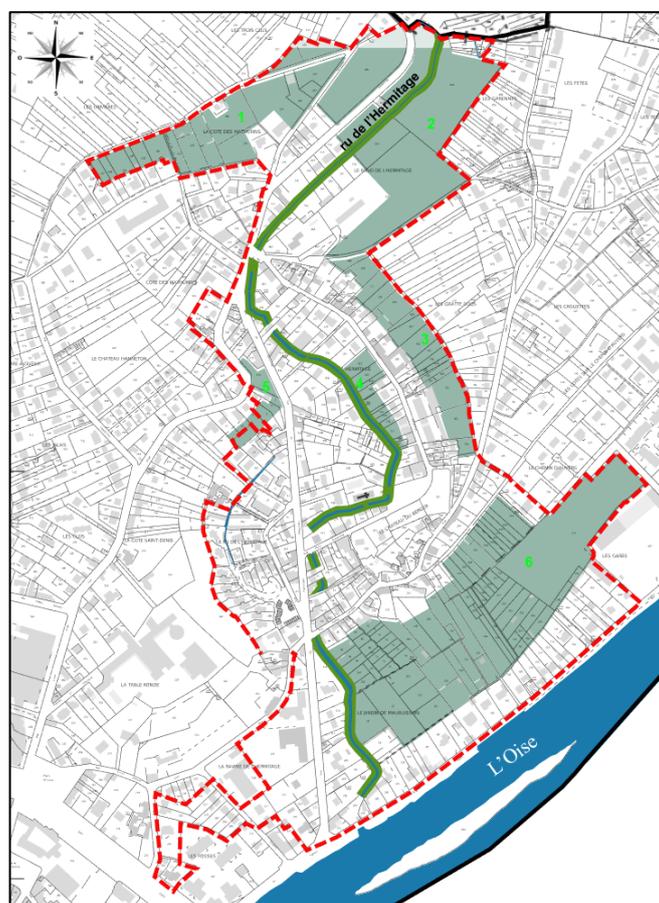
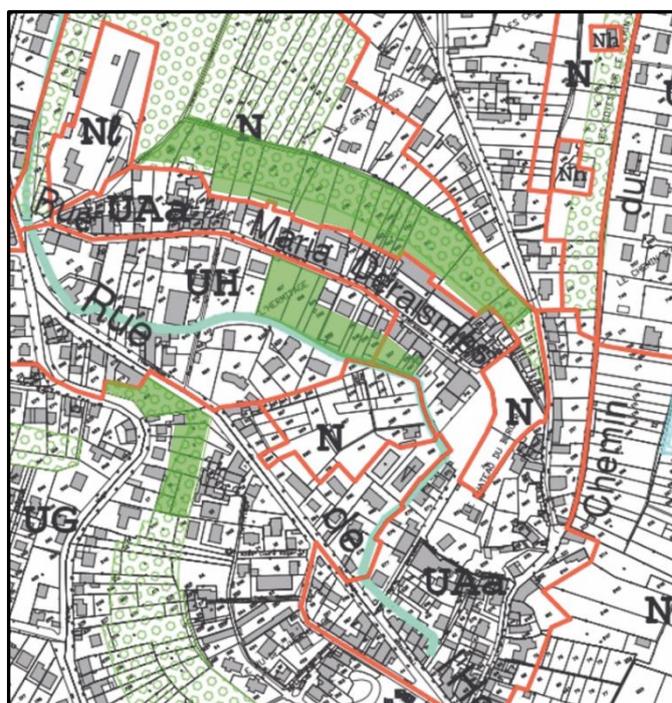
21_00-095-219505005-20241223-0138_24-DE

▶ SECTEUR 2

▶ **Prescription :**

- Maintenir le zonage N (zone naturelle à protéger) et la protection des Espaces Boisés Classés (EBC)

► SECTEURS 3, 4, 5



► Prescriptions :

- (3) Maintenir le zonage N (zone naturelle à protéger) et la protection des Espaces Boisés Classés (EBC)
- (4) Instaurer des Espaces Paysagers Protégés (EPP)
- (5) Maintenir la protection des Espaces Boisés Classés (EBC)

Patrimoine de l'Hermitage

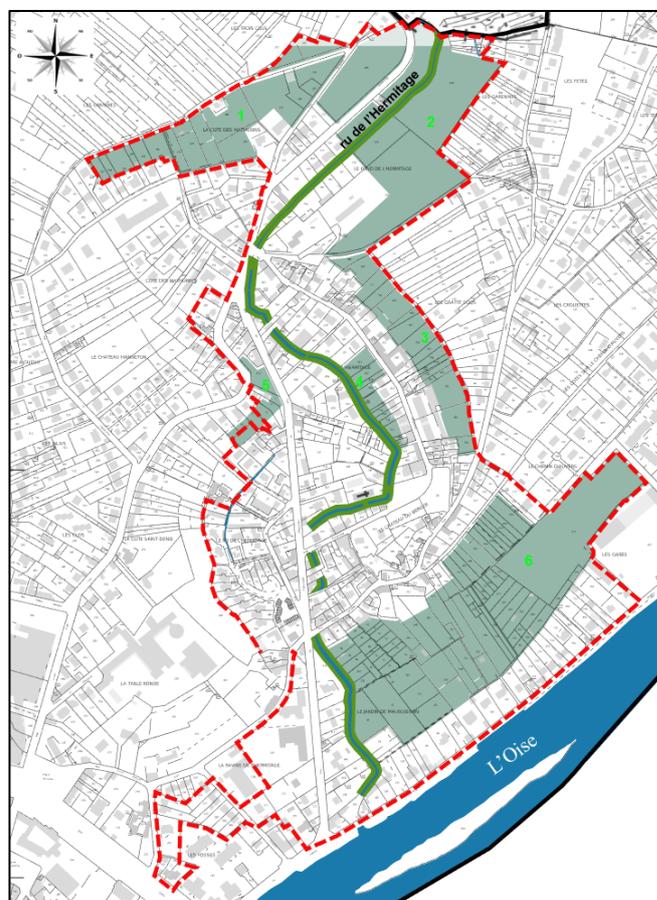
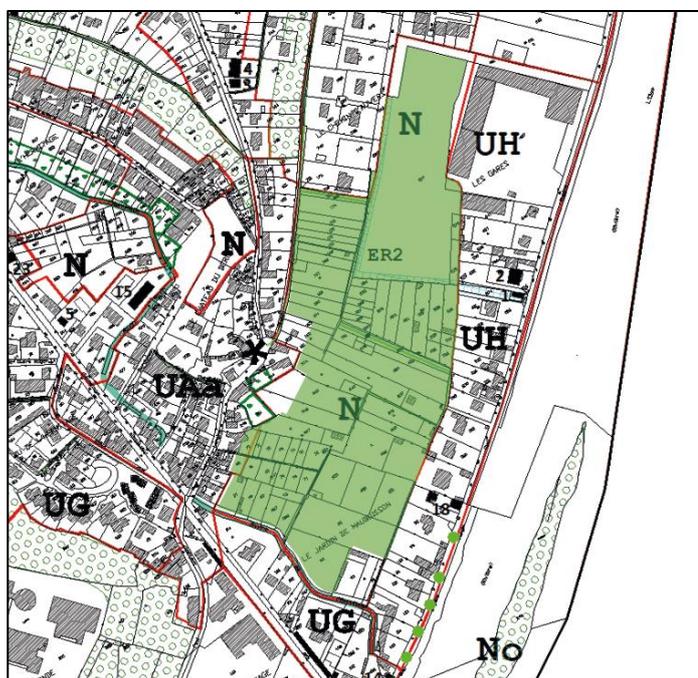
REÇU EN PREFECTURE

le 23/12/2024

Application agréée E-legalite.com

21_00-095-2195 05 005-2024 1223-0138_24-DE

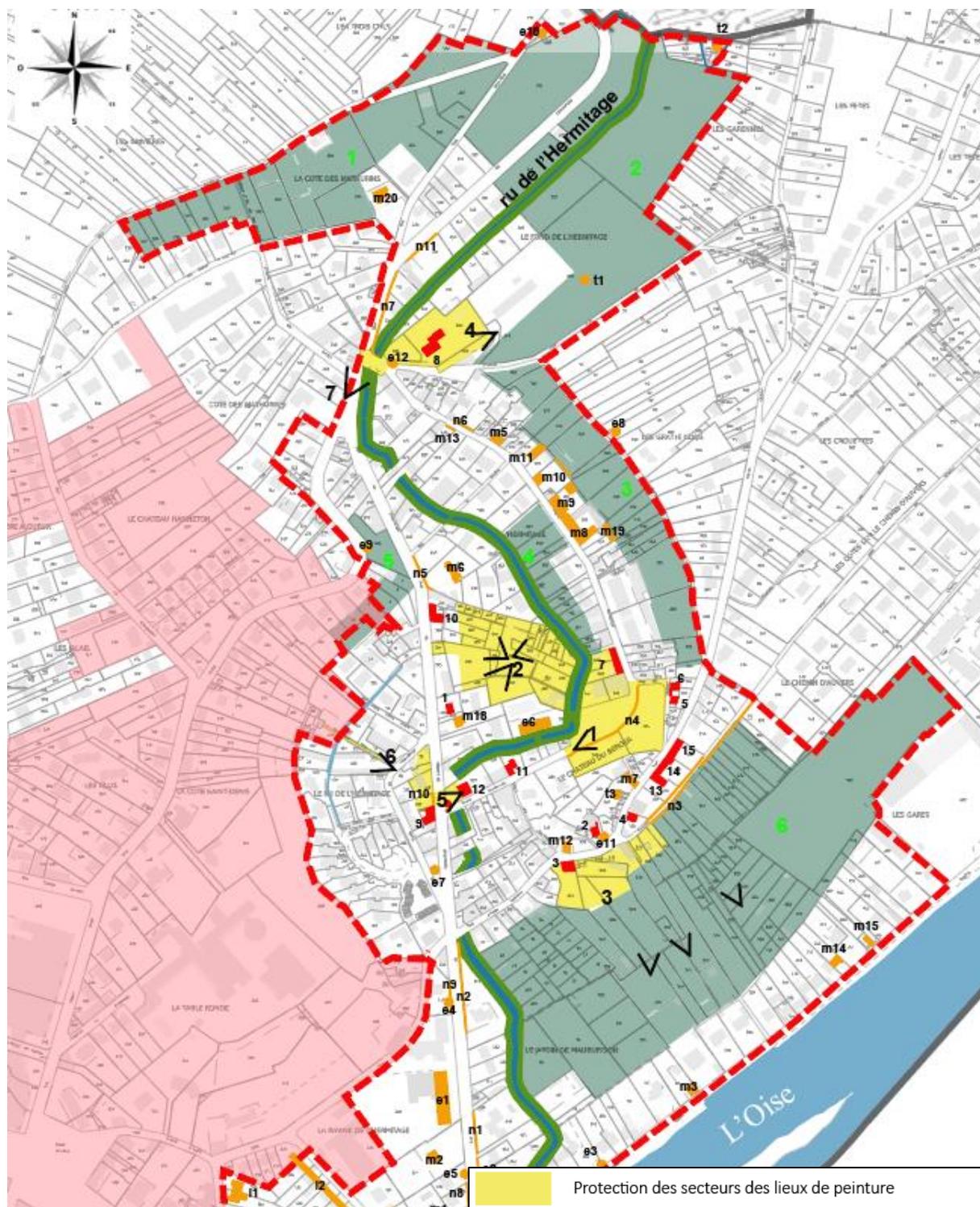
► SECTEUR 6



► Prescriptions :

- Maintenir le zonage N (zone naturelle à protéger)

5. OBJECTIFS GENERAUX DE L'OAP PATRIMONIALE DE L'HERMITAGE



	Périmètre de l'OAP
	Périmètre AVAP/SPR
	Protection des éléments bâtis patrimoniaux e : édifices ; m : maisons ; n : murs ; t : sites troglodytes ; l : linéaires bâtis
	Protection du patrimoine bâti lié à l'histoire de la peinture impressionniste

	Protection des secteurs des lieux de peinture
	Vues associées aux lieux de peinture
	Protection des éléments paysagers identitaires
	Bande de protection de 6m depuis le sommet des berges du ru de l'Hermitage

ation (OAP) Patrimoniale de l'Hermitage

REÇU EN PREFECTURE

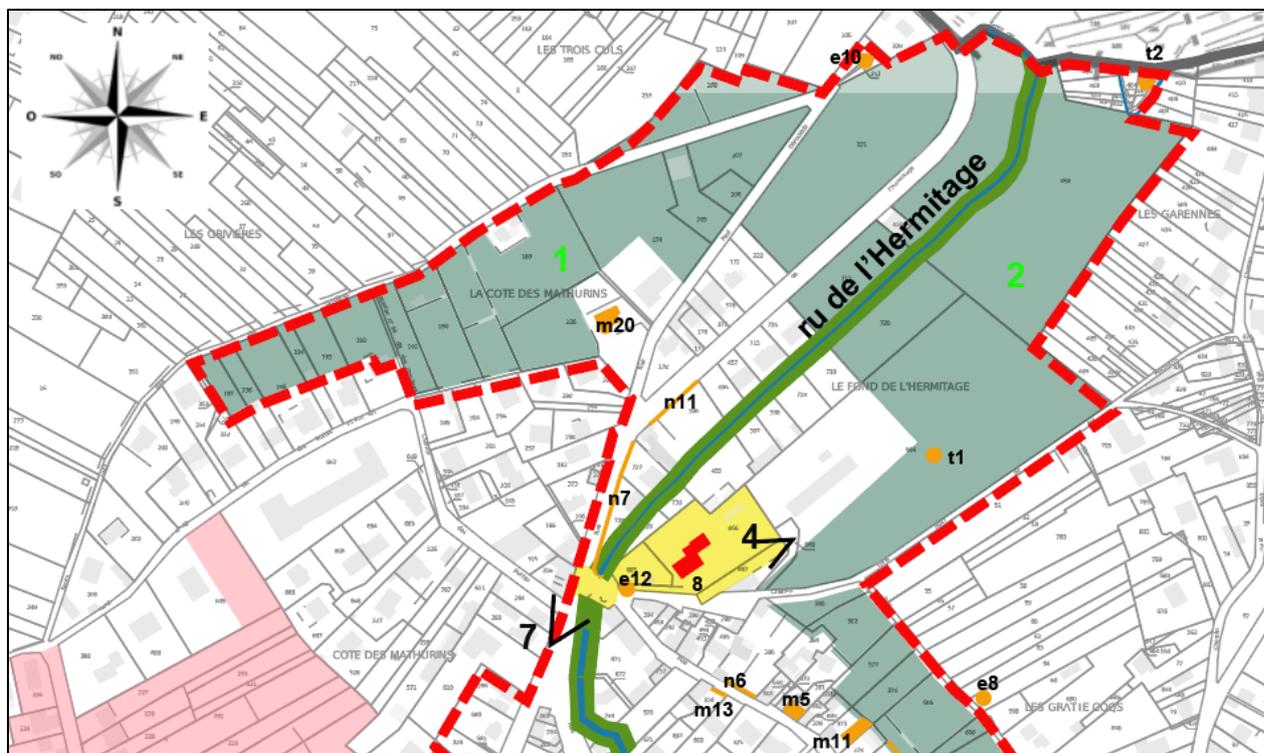
le 23/12/2024

Application agréée E-legalite.com

21_00-095-2195 05 005-2024 1223-0138_24-DE

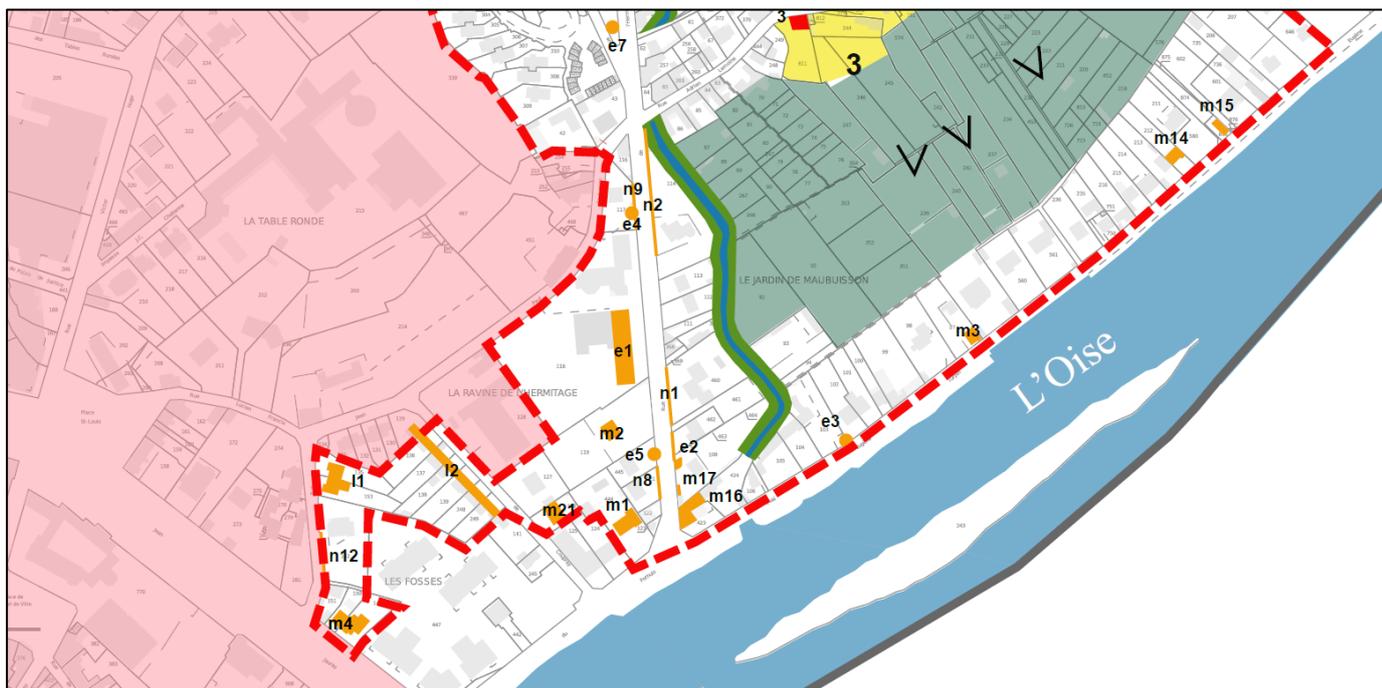
ANNEXE : ZOOMS

► ZOOM 1



-  Périimètre de l'OAP
-  Périimètre AVAP/SPR
-  Protection des éléments bâtis patrimoniaux
e : édifices ; m : maisons ; n : murs ; t : sites troglodytes ; l : linéaires bâtis
-  Protection du patrimoine bâti lié à l'histoire de la peinture impressionniste
-  Protection des secteurs des lieux de peinture
-  Vues associées aux lieux de peinture
-  Protection des éléments paysagers identitaires
-  Bande de protection de 6m depuis le sommet des berges du ru de l'Hermitage

► ZOOM 3



-  Périètre de l'OAP
-  Périètre AVAP/SPR
-  Protection des éléments bâtis patrimoniaux
e : édifices ; m : maisons ; n : murs ; t : sites troglodytes ; l : linéaires bâtis
-  Protection du patrimoine bâti lié à l'histoire de la peinture impressionniste
-  Protection des secteurs des lieux de peinture
-  Vues associées aux lieux de peinture
-  Protection des éléments paysagers identitaires
-  Bande de protection de 6m depuis le sommet des berges du ru de l'Hermitage

Département du Val d'Oise



PLAN LOCAL D'URBANISME



ORIENTATION D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION

« COMMERCE »

« COMMERCE »

REÇU EN PREFECTURE

le 23/12/2024

Application agréée E-legalite.com

21_00-095-219505005-20241223-0138_24-DE

Les OAP ont été créées par loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 et leur champ d'application a été renforcé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) de mars 2014. Leur contenu est encadré par les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme, dont le premier dispose que « *les OAP comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.* »

L'OAP thématique et sectorielle « Commerce » a pour objet de définir des orientations en matière d'implantation préférentielle du commerce sur le territoire de Pontoise. Elle est complémentaire au règlement du PLU et elle est opposable dans un rapport de compatibilité.

L'OAP expose les orientations générales en matière de développement commercial de la ville de Pontoise et précise celles à prendre en compte pour les différentes polarités commerciales, existantes et à venir, qui composent la grande structure commerciale du territoire.

En articulation avec l'orientation du PADD de soutenir le tissu commercial, cette OAP a pour objectif d'insuffler un nouvel élan économique au tissu commercial, face à l'environnement concurrentiel des grandes surfaces commerciales sur le territoire de l'Agglomération, au commerce en ligne, à la présence de nombreux services (banque, assurance, intérim) et autres activités tertiaires qui ont tendance à rompre les linéaires commerciaux.

Tout l'enjeu de cette OAP est de conforter le cœur de ville multifonctionnel autour d'un mix offre de commerces, équipements non marchands et offre de santé destinée à créer un effet de masse et des flux croisés nécessaire à l'attractivité du tissu économique local.

La présente OAP vient également compléter la volonté municipale engagée depuis 2008 pour maintenir la diversité de l'artisanat et du commerce de proximité, avec la mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat sur 4 secteurs : Place Notre Dame, Centre ancien, Quais de l'Oise, Secteur des Cordeliers. La préservation du commerce de proximité constitue un enjeu fort pour le territoire car il est générateur de dynamique urbaine, de convivialité et d'animation économique et sociale.

Ce droit de préemption, au bénéfice de la commune, concerne uniquement les biens situés dans une zone spécifique dont le périmètre a été étendu en décembre 2023 et intègre désormais les rues suivantes :

- le pôle commercial avenue Kennedy
- le linéaire commercial de la rue de Gisors du Parking Jean-Luc Maire au cimetière
- la rue de Rouen, côté numéros pair et impair
- la place Notre Dame et la place Charles de Gaulle, la place de la Piscine
- la rue Thiers et la rue Séré Depoin
- la rue Alexandre Prachay et la rue Pierre Butin

Enfin, les orientations de l'OAP « commerce » s'inscrivent pleinement dans les objectifs du dispositif Action Cœur de Ville dans lequel la ville de Pontoise est entrée en mai 2023. Ce dispositif est l'occasion d'œuvrer à un aménagement exemplaire du territoire fondé sur le renforcement de l'attractivité de la ville-centre. Il se décline en plusieurs actions répondant aux enjeux locaux dont celui de l'attractivité commerciale.

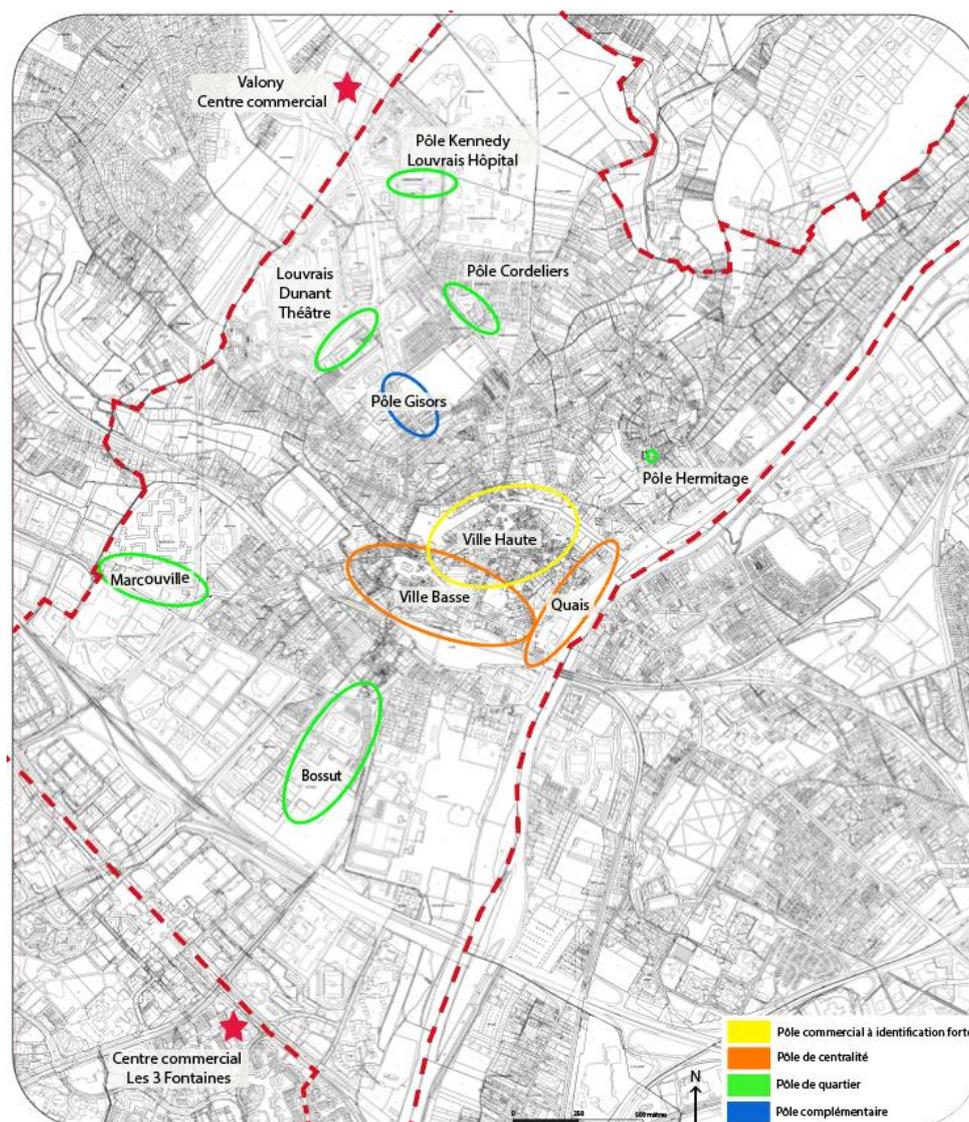
La ville de Pontoise évolue dans un environnement concurrentiel avec environ 210 000m² de surfaces commerciales sur le pourtour des limites communales. Plusieurs défis sont donc à relever pour favoriser l'attractivité du territoire.

Il s'agira notamment de garantir le maintien d'une armature commerciale équilibrée, de conforter le rôle de polarité du centre-ville en tant que locomotive du territoire, de renforcer l'offre en répondant aux manques identifiés, de renforcer les liaisons entre les pôles, et de réactiver certaines cellules commerciales pour obtenir un parcours marchand lisible et utile à l'attractivité économique.

Selon les données du Portait commercial réalisé en 2021 par la CCI Paris-Ile-de-France, la ville de Pontoise compte environ 400 cellules commerciales sur son territoire avec une projection d'une cinquantaine de nouvelles cellules à horizon 2030.

La structure commerciale de la Ville de Pontoise est articulée autour de plusieurs secteurs de taille et d'échelle variables ; les plus importants et attractifs étant celui de la ville haute (centre historique), suivi des pôles de centralité de la ville basse et des Quais de l'Oise. Sur le reste du territoire, existent également quelques polarités de desserte commerciale de proximité, de quartiers.

Localisation des principales polarités commerciales



REÇU EN PREFECTURE

le 23/12/2024

Application agréée E-legalite.com

La composition commerciale du territoire de Pontoise se répartit en cinq grandes catégories d'activités :

N°1 / L'offre la plus importante correspond à celle des cafés/restaurants, représentant 84 unités, soit 21,6% de l'offre. Ces commerces, qui participent à la vie de l'espace urbain et au lien social, se concentrent principalement en centre-ville.

N°2 / Les services à la personne occupent également une place importante dans l'offre commerciale communale avec 65 unités, soit 16,7%. Cette catégorie regroupe les coiffeurs, les salons de beauté, etc. A l'instar des cafés/hôtels/restaurants, ils sont principalement localisés en centre-ville.

N°3 / Les autres services à la personne occupent une position importante en nombre avec 50 unités, soit 12,8% de l'offre.

N°4 / Les activités de banques, assurances, agences immobilières et agences d'intérim comptabilisent 57 unités, soit 14,6% de l'offre. Bien que visibles dans les rues de la ville, ces activités jouent un rôle secondaire dans l'attractivité d'un quartier, puisqu'elles rendent un service dématérialisé, et non de consommation de bien ou d'«expériences ». Ces activités tertiaires sont très présentes dans le centre-ville bas à proximité de la gare.

N°5 / Le segment alimentaire représente 12,8% des commerces du territoire, avec 50 cellules commerciales dont 1 de plus de 400m² situé en périphérie du centre-ville. De petites unités sont réparties sur le territoire et répondent à un besoin de proximité dans chacun des pôles commerciaux identifiés.

Parmi les activités les moins représentées, il s'agit plus particulièrement des commerces relatifs à la culture, aux loisirs 28 unités (7,2%), à l'équipement de la personne 17 unités (4,4%) et à l'équipement de la maison 19 unités (4,9%). Ces typologies commerciales sont en effet concurrencées par l'offre des centres commerciaux à proximité.

La stratégie commerciale sur le territoire de Pontoise, pour adapter les actions en faveur du maintien et du développement commercial, se définit selon les grandes orientations suivantes :

- ❖ Repositionner le centre historique (ville haute) de Pontoise comme pôle commercial à identité forte à l'échelle de l'agglomération de Cergy-Pontoise ;
- ❖ Conforter l'ensemble des pôles de centralité de la Ville basse et des quais de l'Oise,
- ❖ Préserver et renforcer les armatures commerciales constituées ou à venir,
- ❖ De manière générale, assurer le maintien du commerce et des activités de services au sein des quartiers,
- ❖ Répondre aux besoins quotidiens d'achat de proximité des ménages, notamment non motorisés ou en perte d'autonomie.

Pour ce faire, les actions suivantes sont à mettre en place, en synergie avec le droit de préemption urbain et le périmètre de sauvegarde élargi des fonds et baux commerciaux :

- ❖ Assurer une offre commerciale diversifiée au sein des pôles,
- ❖ Favoriser la qualité des projets d'implantations commerciales dans leur environnement,
- ❖ Encourager le remembrement commercial pour offrir des opportunités d'installation à de nouveaux porteurs de projets intéressés par de plus grandes surfaces commerciales en lien avec la SEM ICY dont la Ville est actionnaire depuis 2023,
- ❖ Engager des actions de requalification des espaces publics pour faciliter l'installation de nouveaux commerces à l'image du réaménagement de la place Van Gogh,
- ❖ Apporter une vigilance à la qualité des publicités et des enseignes dans le respect du Règlement Local de Publicité et des prescriptions du Site Patrimonial Remarquable,
- ❖ Créer des linéaires commerciaux sur des secteurs stratégiques (quartier Notre-Dame, les quais de l'Oise, le secteur de la gare et le centre historique haut) en limitant la transformation des commerces en activités de services et de bureaux, en pieds d'immeubles,
- ❖ Faciliter le parcours clients entre les différents pôles commerciaux en améliorant les comforts d'usage notamment par les modes doux,
- ❖ Poursuivre les efforts en faveur d'une optimisation de la rotation des véhicules pour faciliter l'accès aux commerces, et notamment à la faveur du suivi du contrat de DSP de stationnement mis en place en 2021,
- ❖ Renforcer le rayonnement et l'attractivité des marchés d'approvisionnement en développant des actions de redynamisation (animations, publicités, mobiliers, signalétique, ...)
- ❖ Promouvoir un parcours commerce et patrimoine pour la mise en place d'une expérience « shopping », faire de Pontoise une destination « commerce » atypique.

DES LEVIERS POUR AMELIORER LE COMMERCE

• PRESERVER ET RENFORCER LES ARMATURES COMMERCIALES CONSTITUEES

Il s'agit d'instituer des linéaires commerciaux sur le plan de zonage du PLU pour pérenniser les continuités marchandes existantes et pour reconstituer des linéaires continus, là où sont observées des discontinuités commerciales sur certains secteurs, rue Thiers notamment. L'enjeu étant de renforcer les parcours chalandes sur les emplacements commerciaux stratégiques de la ville.

Les linéaires commerciaux identifiés au plan patrimonial, qui correspondent aux rez-de-chaussée des bâtiments des voies commerçantes, seront principalement destinés à accueillir des commerces.

Les changements de destination des commerces existants seront interdits afin d'éviter et de limiter toute rupture dans les parcours marchands, exceptée pour l'installation d'activités médicales ou paramédicales.

Sur les linéaires commerciaux identifiés, la destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » de type assurances, banques, ... et la destination « bureau » sont interdites afin de promouvoir la diversité commerciale et le commerce de proximité facteur de flux et d'attractivité du territoire.

Dans la continuité de l'objectif poursuivis, la Ville de Pontoise entend encourager le remembrement commercial pour attirer de nouveaux commerces nécessitant des surfaces plus confortables et adaptés aux nouveaux modes de consommation. C'est ainsi qu'il est proposé que les cellules commerciales inférieures à 300 m² peuvent être exonérées de place de stationnement. Cette exonération a pour objectif d'inciter au regroupement de petites cellules commerciales, nombreuses dans le centre historique, les petites ou très petites surfaces occasionnant des problèmes d'exploitation ce qui ne favorise pas l'attractivité.

Hors linéaires commerciaux, dans la zone centrale (UA), les changements de destination « commerce et activités des services » vers la destination « logement » peuvent être exonérés de place de stationnement afin de limiter le commerce diffus considérant que l'éparpillement du commerce est un frein à l'attractivité du territoire et donc contraire aux objectifs du PADD.

• CIBLER L'OFFRE TOUT EN DIVERSIFIANT

Il s'agit de cibler dans le règlement du PLU, les activités commerciales et de services à implanter selon les secteurs.

Cette possibilité peut se concrétiser par le biais de l'article R.151-28 du code de l'urbanisme qui définit les sous-destinations des constructions à usage de commerce et d'activité de service : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtel et autres hébergement touristique, cinéma.

Selon les zones et les secteurs, selon les caractéristiques urbaines et paysagères, certaines destinations et sous destinations seront interdites ou autorisées sous certaines conditions. Par exemple, la sous-destination « commerce de gros » qui recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle ne pourra se développer que sur la zone d'activité Ampère Saint-Martin et Lavoisier-Coubertin (zone UI).

De même, la sous-destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sera particulièrement étudiée car certaines représentées en trop grand nombre peuvent dévitaliser le caractère chaland et économique d'une rue dans les centralités existantes du centre-ville ou en devenir comme sur le quartier Bossut. L'objectif étant de limiter les activités surreprésentées telles que assurances, banques, agences immobilières, agences destinées à la location de véhicules, de matériel, « showrooms », magasins de téléphonie mobile, etc.

Enfin, compte tenu de la richesse architecturale et patrimoniale du territoire mais également des armatures commerciales existantes, certaines rues pourront être thématiques sur le plan commercial, pour accueillir par exemple du commerce et de l'artisanat de détail liés à l'art, au tourisme et au patrimoine. L'objectif étant de renforcer le commerce de destination au travers par exemple d'un plan de « merchandising ».

- **ASSURER UNE COMPLEMENTARITE D'OFFRE ENTRE LES POLES DE CENTRALITE ET LES POLES DE PROXIMITE**

Apprécier la localisation des activités de commerce ou de service selon leur rayonnement et en fonction de la fréquence d'achat qui peut être régulière, occasionnelle, voire exceptionnelle.

Types de besoins	Exemple d'activités	Fréquence d'achat	Secteurs privilégiés
Courants	Alimentaire (boulangerie, épicerie et supermarché, boucherie, etc...), bar, tabac-presse-restaurant,	Régulière	Pôles de quartier Ville haute et basse, le long des quais
Occasionnels	Equipement et entretien de la personne, Commerce spécialisé de type (chocolaterie, caviste, épicerie fine, etc.), culture, loisirs, sport Activité de service	Occasionnelle	Ville haute et basse, le long des quais
Exceptionnels	Equipement de la maison Hébergement hôtelier et touristique Artisanat d'art	Exceptionnelle	Ville haute et basse, le long des quais

L'objectif est de conforter l'offre commerciale et de services existantes dans la ville haute et basse, le long des quais, en favorisant tant l'accueil de commerces d'achat quotidien et de proximité (alimentaire) que d'achat ou de fréquentation occasionnels et/ou touristique, voire exceptionnels avec de l'artisanat d'art par exemple.

Une attention particulière doit être apportée à ces secteurs, qui se caractérisent par une mixité des fonctions urbaines (habitat, emplois, équipements publics et touristiques, ...) car ils génèrent de fait une densité et une attractivité économique. Lieux de vie, d'animation, de tourisme ce sont des secteurs privilégiés pour développer des synergies commerciales.

Sur les pôles de quartier (Cordeliers, Louvrais, Kennedy, Bossut,...) l'enjeu est d'encourager l'implantation de commerces ou de services de proximité pour répondre à des besoins réguliers, voire quotidiens et principalement alimentaires. Cela vise également à limiter les besoins en déplacements des ménages, notamment en perte d'autonomie ou non motorisés.

• DESSERVIR DE MANIERE OPTIMALE LES IMPLANTATIONS COMMERCIALES

L'amélioration de l'attractivité du territoire et des polarités commerciales obligent à favoriser les nouvelles implantations de commerces et de services à proximité d'espaces publics qualitatifs ou à proximité de lieux d'échanges (équipements d'intérêt collectif public ou privé, marché hebdomadaire, etc). Ces implantations dans des lieux ciblés permettront de créer des aménités propices à l'animation de la ville et aux activités économiques.

La valorisation des espaces publics notamment dans le centre ancien au bénéfice des piétons, des cycles, des transports publics pour toutes les catégories d'usagers (familles, personnes âgées, ...) est en effet un préalable nécessaire à l'attractivité commerciale. Il s'agit d'améliorer l'usage, le « paysagement », la sécurité des espaces publics (places, rues, sentes, ...) et la signalétique des parcours chaland, culturels et touristiques pour redonner de la fluidité aux échanges et mettre en scène le caractère exceptionnel du centre ancien.

Pour accompagner la mise en œuvre de cette stratégie commerciale, il convient d'améliorer la signalétique directionnelle (routière et modes doux) pour mieux identifier les pôles de commerces de quartier et permettre à chacun, quels que soient son lieu de résidence ou de travail et ses moyens de locomotion, d'avoir un accès aisé à une offre commerciale qualitative et diversifiée.

Le stationnement en cœur de ville est un enjeu fort pour l'attractivité commerciale. La Délégation de Service Public de stationnement actée en 2021 a déjà permis de diminuer certaines tensions qui pesaient sur le commerce. L'enjeu est de poursuivre les actions engagées dans le cadre de la DSP pour faciliter l'accès de la clientèle aux commerces (« click and collect », augmentation du temps de gratuité sur voirie, rabattement des automobilistes vers les parkings en ouvrage proposant un temps de gratuité supérieur à celui de la voirie...). Enfin, pour encourager certaines implantations, les normes de stationnement sur les linéaires commerciaux pourront être assouplies.

• FAVORISER LA QUALITE DES PROJETS D'IMPLANTATION COMMERCIALE ET APPORTER UNE VIGILANCE A LA QUALITE DES ENSEIGNES

Veiller à une intégration architecturale qualitative des nouvelles implantations commerciales en tenant compte des prescriptions applicables dans le Site Patrimonial Remarquable. Dans ce périmètre, une attention toute particulière sera apportée aux travaux portant sur des façades commerciales avec un double objectif celui de préserver l'identité patrimoniale et architecturale du cœur de ville historique et de moderniser le tissu commercial avec des locaux adaptés aux activités économiques.

Les devantures commerciales jouent ainsi un rôle majeur dans la composition d'un espace public chaland. A cette fin, les devantures seront conçues, dans leur forme et leurs dimensions, en harmonie avec la composition générale et éventuellement historique de la façade de la construction et également

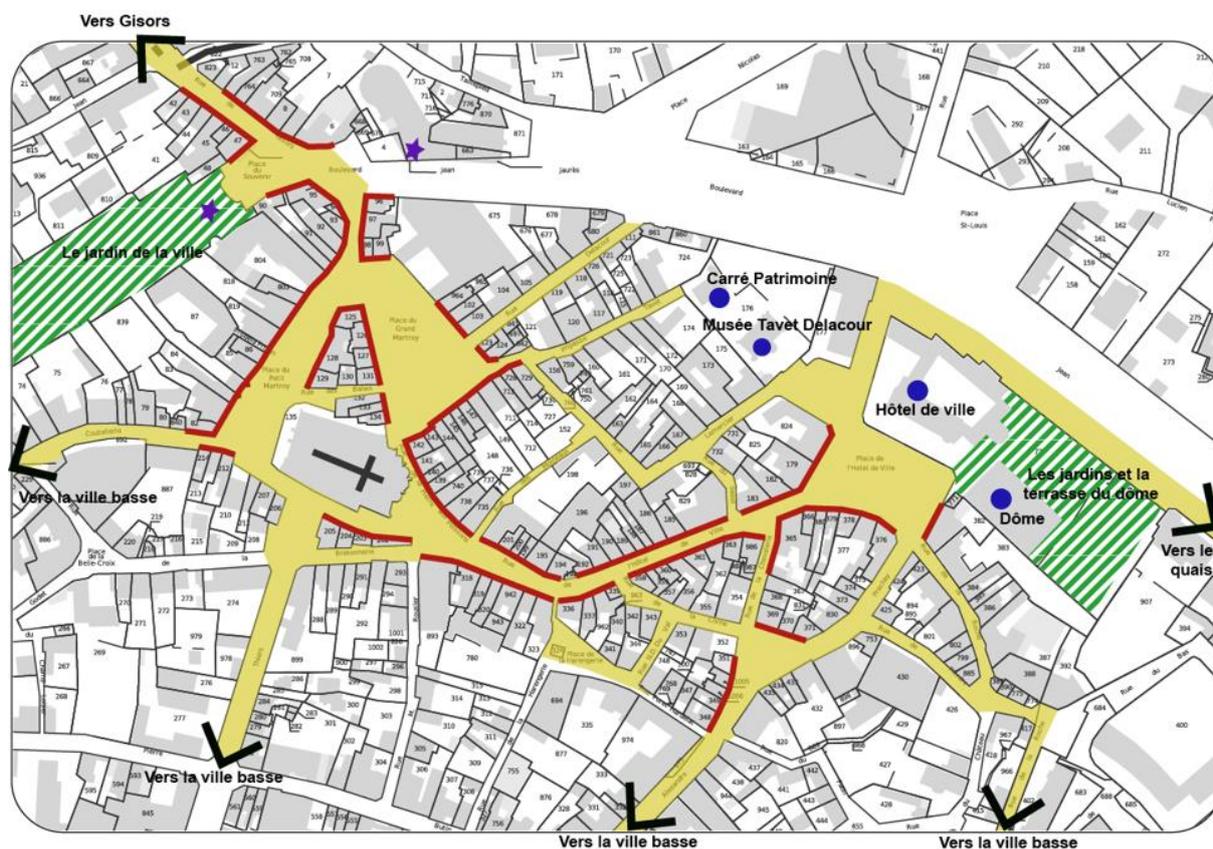
avec celles qui leur sont mitoyennes. Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies. Les éléments de décor doivent être sobres et simples.

Rechercher une harmonie et une qualité des enseignes avec les devantures et en tenant compte des prescriptions du Règlement Local de Publicité. Elles devront respecter le caractère architectural des bâtiments, par leur dimension, leur forme, leur situation et leur couleur afin de s'harmoniser avec l'environnement bâti de l'espace public dans lequel elles s'insèrent. Les enseignes commerciales participent elles aussi à la qualité des devantures commerciales et donc du tissu commercial dans son ensemble.

LES GRANDES ORIENTATIONS PAR SECTEURS

- REPOSITIONNER LE CENTRE HISTORIQUE (VILLE HAUTE) DE PONTOISE COMME POLE COMMERCIAL A L'ECHELLE DE L'AGGLOMERATION DE CERGY-PONTOISE

Le centre historique



-  Parkings publics de rabattement
-  Linéaires commerciaux à préserver
-  Espaces publics à réinvestir au profit du piéton
-  Lieux culturels et/ou équipements publics
-  Jardins

➤ CONSTAT

Cet hyper centre haut est jalonné de rues, ruelles et sentes étroites et est ponctué d'un réseau de petites places de formes variables souvent en déclivité et d'allure médiévale (Place du Grand Martroy, Place du Petit Martroy, Place de l'Hôtel de Ville, place de la Corne et Harengerie). Il est très marqué par la présence de l'automobile. Les places emblématiques de cœur de ville ont perdu leur fonction principale et sont aujourd'hui totalement dédiées à la voiture.

Le centre historique (ville haute) de Pontoise est organisé autour d'un ensemble de rues et places commerçantes avec près de 100 commerces en activité sur un positionnement de proximité. Ceint par les anciens remparts de la ville haute, ce secteur marchand concentre l'essentiel de l'activité commerciale de la ville, localisée principalement le long des places de l'Hôtel de Ville, du Grand et du

REÇU EN PREFECTURE

le 23/12/2024

Application agréée E-legalite.com

Petit Martroy, et sur tout le linéaire de la rue de l'Hôtel de Ville qui fait office de lien fonctionnel entre ces places.

Ce secteur ancien de grande qualité patrimoniale présente en rez-de-chaussée de ses bâtiments une densité et une diversité commerciale importantes, où sont notamment implantés des commerces consacrés à l'équipement de la personne, des commerces de bouche classiques (boucheries, boulangerie), des commerces spécialisés (chocolaterie, fromager, caviste, épicerie fine, luthier, etc.) auxquels s'ajoutent quelques locomotives alimentaires représentées par les enseignes Picard, Casino et Coccimarket.

L'offre dite de convivialité est également très bien représentée avec de nombreux cafés et restaurants dont certains sont pourvus de terrasse sur le domaine public. Grâce à son restaurant étoilé, la ville de Pontoise est reconnue pour ses restaurants.

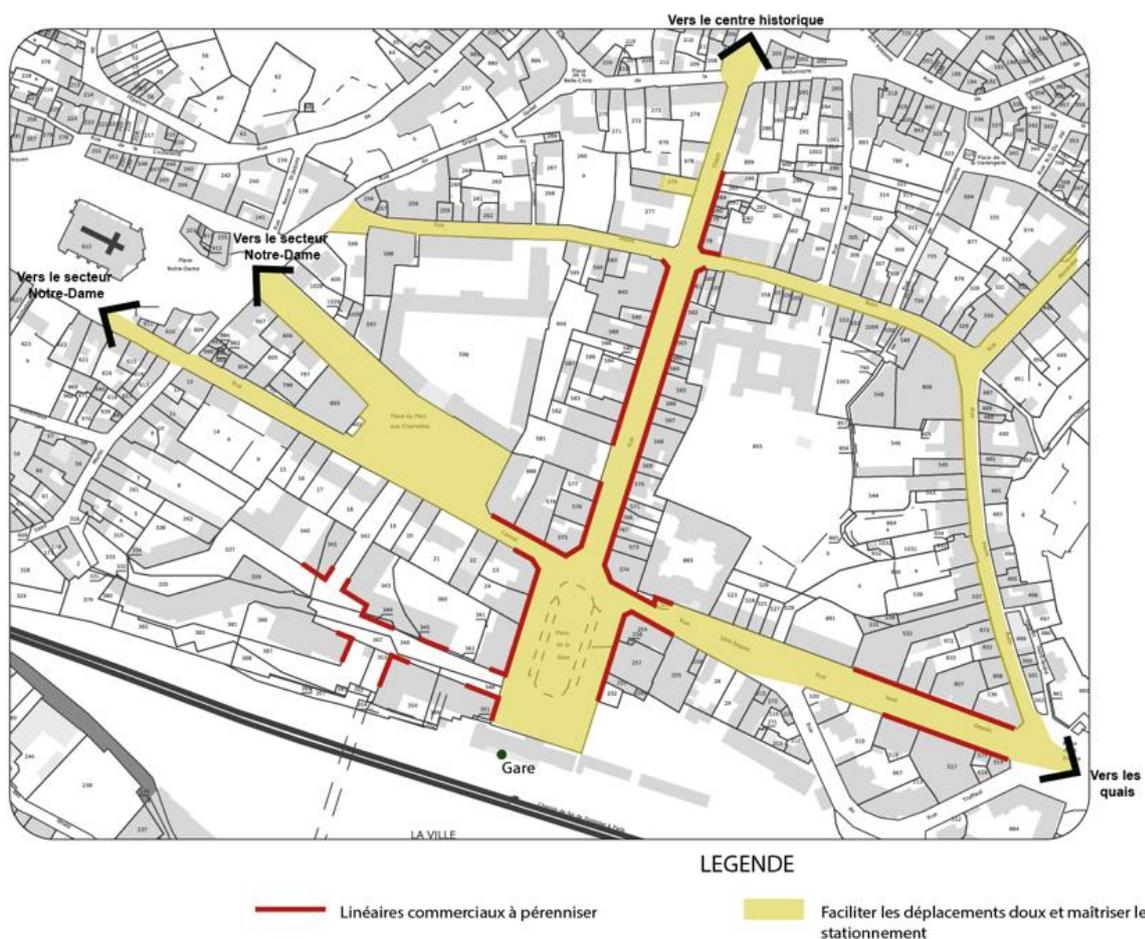
Le périmètre du centre historique inclut également une trame commerciale plus secondaire, comme l'amorce de la rue de Gisors au Nord-Est et la rue Alexandre Prachay qui accueillent des activités très hétéroclites avec du service.

ORIENTATIONS / INTENTIONS

- Pérenniser et favoriser la reconstitution de linéaires commerciaux continus afin de conforter la fonction commerciale et de favoriser le réinvestissement des cellules commerciales vacantes (mise en place de linéaires commerciaux sur le plan de zonage),
- Assurer une offre diversifiée pour couvrir tous les types de besoins d'achat quotidien, hebdomadaire, occasionnel, voire exceptionnel,
- Maîtriser le développement des activités de bureau et de service de types agences Interim, bancaires, immobilières, etc. qui nuisent à l'animation commerciale,
- Encourager les activités liées à la fréquentation touristique induite par la qualité patrimoniale et culturelle (bâti historique, musée Tavet-Delacour, Carré Patrimoine, Dôme ainsi que les Jardins de la Ville ou du Dôme), et aux différentes manifestations culturelles ou festives,
- Maîtriser et encourager l'occupation du domaine public de manière qualitative (terrasses par exemple),
- Réinvestir les espaces publics au profit du piéton (places, parcours piétons commerciaux et touristiques) en s'appuyant sur le marché hebdomadaire place de l'Hôtel de Ville,
- Relier les lieux emblématiques et chaland via les ruelles et les sentes par une signalétique efficace,
- Maîtriser encore davantage le stationnement et inciter à un report vers les parkings en ouvrage pour permettre l'installation plus ample d'activités conviviales sur les places,
- Porter une attention toute particulière aux devantures et aux enseignes commerciales dans le respect des prescriptions du Site Patrimonial Remarquable et du Règlement Local de Publicité,
- Théâtraliser, animer et végétaliser les places commerçantes,
- Mettre en lumière la place des Moineaux,
- Accompagner l'installation de nouveaux concepts différenciants pour plus de diversité.

- **CONFORTER LES POLES DE CENTRALITE PLUS SECONDAIRES DU CENTRE-VILLE**

Le secteur de la Gare



➤ CONSTAT

Le quartier Gare constitue un secteur marchand bien identifié et une porte d'entrée majeure du centre-ville.

En comptant environ 50 commerces et services, il se présente en nombre comme le 2^{ème} pôle commerçant de la ville situé dans la partie basse du centre-ville ancien. La structure commerciale et de services, globalement localisée sur la rue Thiers et sur les pourtours de la place du Général de Gaulle, a progressivement muté vers des entreprises de services, qui représentent près de 40 % des activités (agences Interim, bancaires, immobilières, etc ...). Le commerce de proximité y est donc moins représenté notamment rue Thiers.

Ce secteur reste pourtant très attractif au développement du commerce puisqu'il est doté de deux équipements générateurs de flux (gare RER/SNCF et gare routière) important. La place du Général de Gaulle, avec des aménagements qualitatifs, est animée le mercredi après-midi par un marché et est dotée d'une offre de stationnement de courte durée pour permettre la rotation des véhicules nécessaires aux commerces. Des équipements pour le stationnement des vélos (station Véligo, arceaux...) viennent compléter l'offre aux abords de la Gare et encouragent ainsi les modes doux et la fréquentation du quartier.

REÇU EN PREFECTURE

le 23/12/2024

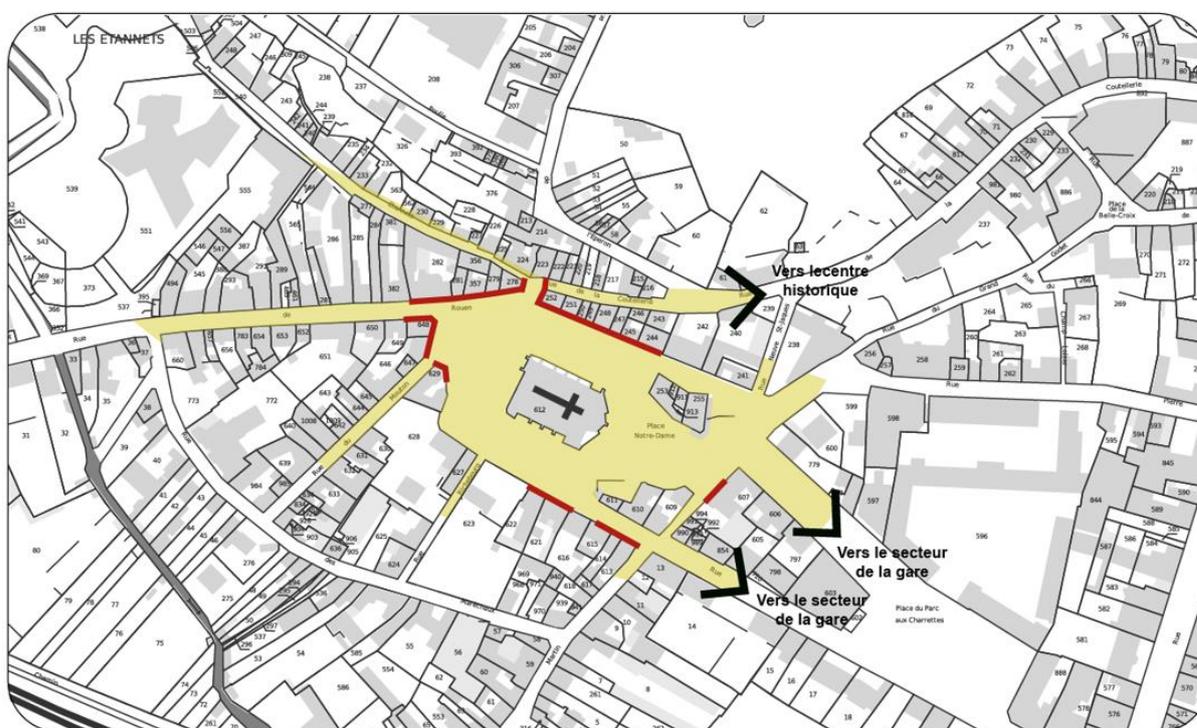
Application agréée E-legalite.com

Le programme résidentiel « Impressions » totalement achevé en 2023 intègre en pieds d'immeubles des cellules commerciales. Deux restaurants, une moyenne surface alimentaire ont déjà ouverts leurs portes. Ces commerces constituent une réelle amorce au renforcement du commerce de proximité sur le secteur.

ORIENTATIONS / INTENTIONS

- Pérenniser les linéaires commerciaux de proximité,
- Favoriser la reconstitution d'une continuité commerciale et maîtriser la tertiarisation des linéaires commerciaux, rue Thiers notamment,
- Assurer une offre diversifiée pour couvrir les besoins d'achat quotidien et hebdomadaire,
- Maintenir le stationnement limité pour assurer la rotation des véhicules,
- Faciliter les déplacements doux,
- Instaurer une signalétique pour créer un parcours chaland vers les autres pôles commerciaux, notamment le cœur de ville haut,
- Porter une attention toute particulière aux devantures et aux enseignes commerciales dans le respect des prescriptions du Site Patrimonial Remarquable et du Règlement Local de Publicité,
- Proposer une meilleure répartition des usages et des mobilités sur la place du Général De Gaulle.

Le secteur Notre Dame



LEGENDE

- Linéaires commerciaux à pérenniser
- Espaces publics à réinvestir et panneautage

➤ CONSTAT

Le quartier Notre Dame correspond au faubourg historique du centre-ville, il est situé en contre-bas de la ville haute. Le secteur Notre Dame constitue le 3ème pôle commercial en nombre. Il rassemble un peu plus de 50 commerces et services de proximité soit 14% des commerces du territoire. Diversifiés et attractifs, ils se concentrent principalement rue de Rouen et place Notre Dame.

Ce secteur dispose d'une fonction de proximité bien constituée (supérette, boucherie, boulangerie) autour d'un socle alimentaire solide qu'il convient de préserver et de diversifier. Cette offre constituée est en capacité de se renforcer sur la proximité et la convivialité en améliorant le fonctionnement du pôle (aménagement, stationnement).

Aux abords de la place, sur les séquences périphériques telles que la rue Carnot ou l'extrémité de la rue de Rouen sont implantées des activités plus hétérogènes et souvent en difficulté avec un taux de vacance important.

Ce quartier centré sur l'église Notre dame comporte un bâti dégradé et vieillissant. Les circulations piétonnes y sont peu agréables avec des trottoirs étroits et une très large place laissée à l'automobile. Le stationnement y est possible jusque sur le parvis de l'Eglise. La forte emprise de l'automobile et la faible place laissée aux piétons sont un frein à l'attractivité commerciale.

REÇU EN PREFECTURE

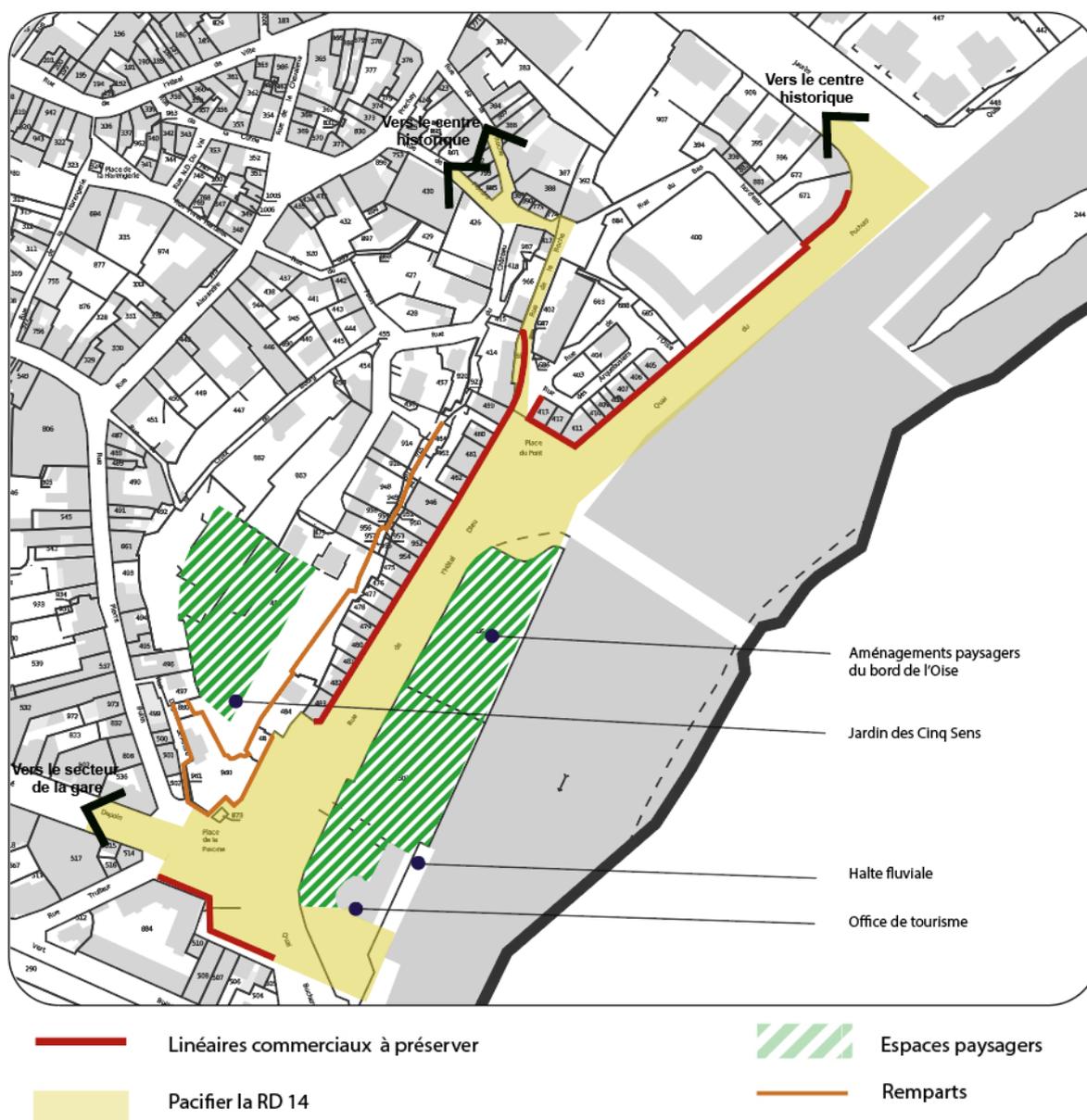
le 23/12/2024

Application agréée E-legalite.com

ORIENTATIONS / INTENTIONS

- Pérenniser les linéaires commerciaux pour préserver le socle alimentaire, locomotive du secteur,
- Assurer une offre diversifiée pour couvrir les besoins d'achat quotidien et hebdomadaire,
- Proposer une nouvelle mixité des usages sur la place Notre-Dame,
- Réinvestir les espaces publics au profit du piéton de manière qualitative,
- Instaurer une signalétique pour créer un parcours chaland vers les autres pôles commerciaux,
- Porter une attention particulière à la qualité architecturale des constructions et des enseignes commerciales dans le respect des prescriptions du Site Patrimonial Remarquable et du Règlement Local de Publicité,
- Accompagner la montée en gamme des devantures commerciales,
- Encourager la rénovation des façades bâties sur le secteur, rue de Rouen notamment.

Le secteur des quais



➤ CONSTAT

Ce secteur marchand développé le long d'un axe de circulation principal, en entrée de ville, joue un rôle d'effet vitrine majeur pour le cœur de ville. Son emplacement est stratégique pour l'attractivité du territoire, il bénéficie de la proximité de la gare et de la présence de quelques aménagements liés à la voie d'eau (capitainerie, halte fluviale destinée aux bateaux de plaisance).

Ce pôle bénéficie d'un attrait touristique, de par la présence de l'Office de tourisme et d'un aménagement urbain propice à la promenade piétonne et aux circuits vélos avec la piste cyclable malgré quelques discontinuités.

Dans un cadre exceptionnel, situé en bordure d'Oise au pied des remparts illuminés, ce secteur concentre 48 établissements commerciaux avec une très forte représentation de services et d'activités de restauration. Les enseignes situées linéairement, place de la Piscine, rue de l'Hôtel Dieu, place du

Pont et quai du Pothuis correspondent principalement à des offres de services de fréquentation occasionnelle. Sur ce secteur, 3 cellules commerciales vacantes pouvant permettre l'implantation de nouveaux porteurs de projets attractifs pour la redynamisation du secteur et de consolider l'identité du pôle. L'objectif étant de faire de ce secteur une destination rayonnante.

Malgré des atouts exceptionnels pour le développement et l'animation touristique, le contexte routier de la RD 14 nuit à la valorisation de ce secteur. Sa pacification sera à encourager pour effacer la rupture qu'elle génère dans ce paysage de bordure d'Oise. Le projet de RVIF (Réseau Vélo Ile de France), piste cyclable à haut niveau de service, contribuera entre 2025 et 2030 à améliorer la situation de ce point de vue.

Il existe également pour ce secteur un enjeu de stationnement.

ORIENTATIONS / INTENTIONS

- Assurer une offre diversifiée pour couvrir les besoins en lien avec les animations de loisirs proposées par l'office de tourisme et aux usages touristiques et de loisirs liés à la voie d'eau toute proche,
- Favoriser l'implantation d'activités marchandes et de services favorisant le lien social (cafés/hôtels/restaurants, guinguettes), en corrélation avec la proximité du patrimoine historique et de loisirs,
- Maitriser la tertiairisation des linéaires commerciaux,
- Accompagner la montée en gamme des devantures commerciales,
- Porter une attention toute particulière à la qualité architecturale des constructions et des enseignes commerciales implantées en front d'Oise, au pied des remparts, dans le respect des prescriptions du Site Patrimonial Remarquable et du Règlement Local de Publicité,
- Travailler l'effet vitrine du centre-ville par une intervention conjointe sur les façades bâties, les espaces publics et la signalétique,
- Embellir et pacifier les espaces publics au profit du piéton et des vélos et relier le patrimoine touristique de manière lisible par une signalétique efficace,
- S'interroger sur les usages à valoriser sur la place du Pont, porte d'entrée majeure du cœur de ville.

• RENFORCER L'OFFRE EN COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITE AU SEIN DES QUARTIERS

A ces secteurs de centralité commerciale sont associés de plus petits pôles de proximité de moins de 10 cellules au sein de quartiers périphériques. Points de repères et lieux d'animation, ils constituent un réseau de proximité attractif qui contribue au bien-vivre des habitants, en facilitant sans recours à la voiture les pratiques d'achats et de consommation au quotidien.

➤ **Le pôle des Louvrais**, situé le long de la rue Henri Dunant était autrefois constitué d'une boulangerie, d'un tabac presse, d'une pharmacie, d'un bar et de 2 établissements de restauration. Avec la fermeture de son alimentation générale Carrefour depuis 2018, ce centre commercial s'est dévitalisé. Son bâti aujourd'hui désaffecté, à l'exclusion de la pharmacie, se dégrade et les espaces de desserte qui le bordent sont très peu qualitatifs.

Ce site va faire l'objet d'une profonde transformation avec la création d'un nouveau pôle résidentiel accompagné d'une structure commerciale en pied d'immeuble dont une locomotive alimentaire. Il s'agira également de tisser un lien entre la rue Matisse et la rue Dunant et de retrouver des espaces chaland qualitatifs qui permettront de répondre aux besoins de la population du quartier. La proximité de trois équipements publics sont des atouts importants pour le quartier notamment pour la dynamique économique (Théâtre des Louvrais, Lycée Camille Pissarro, Gymnase Marie Laurencin).

➤ **Le pôle de Marcouville** ne compte plus que quelques commerces dispersés avenue du Maréchal De Lattre de Tassigny avec notamment un primeur, une épicerie, une boulangerie et une pizzeria. L'abandon progressif des locaux commerciaux est principalement dû à l'urbanisme sur dalle qui a eu pour effet d'enclaver le quartier. Le quartier de Marcouville fait l'objet d'un projet de rénovation dans le cadre du programme ANRU, dont l'une des actions concernera la définition et la mise en œuvre d'une stratégie commerciale adaptée au quartier.

Il est à noter sur la frange Sud du quartier quelques activités commerciales non maîtrisées qui entretiennent quelques liens avec le quartier, mais très peu avec le parc économique Ampère qui lui fait face. Une attention particulière sera portée sur ce secteur.

➤ **Le pôle des Cordeliers** rassemble notamment une alimentation générale, une boulangerie, une pharmacie, un boucher et un laboratoire d'analyses médicales. Ce pôle de proximité constitue une structure commerciale relativement attractive et animée par le marché hebdomadaire du vendredi. L'enjeu sera de maintenir, voire de renforcer ce pôle commercial et de favoriser son développement par la reconquête et la valorisation de la place Van Gogh.

➤ **Le pôle Kennedy** réunit sur le linéaire continu du rez-de-chaussée d'un immeuble environ 5 commerces de proximité et de services de proximité avec un primeur, une boulangerie, une pharmacie, une auto-école et un distributeur de banque. L'enjeu sera de maintenir ce linéaire commercial et de préserver les cellules alimentaires qui répondent aux besoins quotidiens des habitants du quartier. L'hyper proximité avec l'hôpital de Pontoise est aussi un atout fort pour le fonctionnement de ce quartier.

➤ **Le secteur Bossut** en cours de réalisation, qui accueillera à terme près de 2500 logements, intègre dans sa programmation la réalisation d'environ 2 000m² de commerces et services en pied

d'immeubles en cœur d'opération. Sur ce futur pôle commercial de proximité, l'enjeu sera de répondre à des besoins réguliers, voire quotidiens et principalement alimentaires. Cet enjeu vise également à limiter les besoins en déplacements des ménages, notamment en perte d'autonomie ou non motorisés. Une brasserie, une boulangerie et une pharmacie ont déjà pris place au sein de ce quartier, une future locomotive alimentaire est attendue ainsi qu'un cabinet médical.

- **Le pôle Gisors** accueille au niveau du supermarché Lidl, sur un linéaire plus ou moins continu, une douzaine de commerces et de services (trois restaurants, une alimentation générale, deux services bancaires, une mutuelle, une pharmacie, un coiffeur, un magasin de vêtement et quatre services funéraires liés à la présence du cimetière). L'enjeu sera d'au moins maintenir les cellules commerciales et de services de proximité et d'assurer leur complémentarité avec le supermarché qui sert de locomotive commerciale.
- **Le micro pôle de l'Hermitage** regroupe une boulangerie, un bar PMU et une presse brasserie. Il est à constater l'existence d'un local vacant dont l'enjeu sera de lui retrouver une activité pour pérenniser et valoriser son attractivité. Ces activités qui répondent à des besoins du quotidien pour de l'hyper proximité sont complétées par des activités plus diversifiées du centre-ville.

ORIENTATIONS / INTENTIONS

- Assurer le maintien du commerce et des activités de services au sein des quartiers,
- Prévoir des implantations supplémentaires ciblées à l'achat de proximité afin d'éviter l'éparpillement commercial, le développement de problème de circulation et l'affaiblissement des centralités,
- Répondre aux besoins quotidiens des ménages, notamment non motorisés ou en perte d'autonomie,
- Inciter les implantations commerciales dans les secteurs situés à proximité d'un espace public et à proximité des lieux d'échanges pour animer le territoire et développer les aménités souvent absentes dans les pôles secondaires,
- Bien qu'en dehors du SPR, porter une attention toute particulière à la qualité architecturale des constructions et des enseignes commerciales implantées le long de ces parcours dans le respect du Règlement Local de Publicité,
- Instaurer une signalétique pour créer un parcours chaland vers les autres pôles commerciaux.

Département du Val d'Oise



PLAN LOCAL D'URBANISME



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION

TRAME VERTE ET BLEUE

TRAME VERTE ET BLEUE

PLU DE PONTOISE

OAP TRAME VERTE ET BLEUE

REÇU EN PREFECTURE

le 23/12/2024

Application agréée E-legalite.com

21_00-095-2195 05 005-2024 1223-0138_24-DE

SOMMAIRE

1. QU'EST-CE QUE LA TRAME VERTE ET BLEUE ?	3
Quelques définitions.....	4
2. OBJECTIFS GENERAUX DE L'OAP	5
TRAME VERTE ET BLEUE DE PONTOISE	5
3. PRESERVER ET RESTAURER LA TRAME BLEUE.....	6
3.1 Le reseau hydrographique à préserver/restaurer.....	6
Etat des lieux.....	6
Enjeux et outils reglementaires	11
3.2 Les zones humides	13
Etat des lieux.....	13
Enjeux et outils reglementaires	14
4. PRESERVER LA GRANDE TRAME VERTE.....	16
Etat des lieux DES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE.....	16
Etat des lieux DES ESPACES RELAIS	17
ENJEUX ET OUTILS REGLEMENTAIRES.....	19
5. SAUVEGARDER LA TRAME BRUNE	21
Etat des lieux DE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS.....	21
ENJEUX ET OUTILS REGLEMENTAIRES.....	22
6. PROTEGER ET DEVELOPPER LES CONNEXIONS ECOLOGIQUES ET PAYSAGERES.....	23
Etat des lieux.....	23
enjeux ET outils reglementaires.....	24
7. CONSOLIDER LES ESPACES AGRICOLES	27
Etat des lieux.....	27
Enjeux et outils reglementaires	27
ENJEUX ET OUTILS REGLEMENTAIRES.....	29
8. PRENDRE EN COMPTE LA TRAME NOIRE DANS LES PROJETS D'AMENAGEMENT	32
Etat des lieux.....	32
ENJEUX ET OUTILS REGLEMENTAIRES.....	32

REÇU EN PREFECTURE

le 23/12/2024

Application agréée E-legalite.com

1. QU'EST-CE QUE LA TRAME VERTE ET BLEUE ?

La Trame Verte et Bleue est un **outil d'aménagement du territoire** dont l'enjeu est de **constituer ou de reconstituer un réseau écologique cohérent**, à l'échelle du territoire national, mais également à l'échelle régionale par le biais du SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique), à l'échelle intercommunale par le biais d'un SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) ou encore à l'échelle communale par le biais d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) par exemple.

Cet enjeu vise à permettre aux **espèces animales et végétales** de **circuler**, de **s'alimenter**, de **se reproduire**, de **se reposer** et donc d'**assurer leur survie** et permettre aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services.

La Trame Verte et Bleue vise à **enrayer la perte de biodiversité**, en préservant et en restaurant des réseaux de milieux naturels qui permettent aux espèces de circuler et d'interagir. Ces réseaux d'échanges, appelés continuités écologiques, sont constitués de réservoirs de biodiversité reliés les uns aux autres par des corridors écologiques.

La **Trame Verte et Bleue** inclut une **composante verte** qui fait référence aux milieux naturels et semi-naturels terrestres et une **composante bleue** qui fait référence aux réseaux aquatiques et humides (fleuves, rivières, canaux, étangs, milieux humides...). Ces deux composantes se superposent parfois dans des zones d'interface (milieux humides et végétation de bords de cours d'eau notamment) et forment un ensemble destiné à assurer le bon état écologique du territoire.

La préservation et la remise en bon état des continuités écologiques impliquent que l'on agisse partout où cela est possible : en milieu naturel, en milieu rural et en milieu urbain.

La Trame Verte et Bleue lutte contre la fragmentation des milieux naturels et participe à la préservation de la biodiversité. Sont incluses dans la TVB les trames brune (sols) et noire (corridors obscurs) qui participent également de la préservation de la biodiversité.

Pontoise dispose d'un environnement vert et fleuri, accessible à tous (parcs remarquables, jardins...). C'est d'ailleurs pour sa démarche dynamique et engagée que la commune est distinguée par 2 puis « 3 fleurs » au concours départemental "Villes et Villages fleuris" depuis 2006. L'enjeu pour la Ville est ainsi de constamment veiller au bien-être de ses habitants en leur offrant un cadre de vie paysager de qualité.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique concernant la Trame Verte et Bleue de Pontoise a pour enjeu de renforcer la connaissance de la biodiversité sur le territoire communal et d'édicter des principes de sa préservation, de sa valorisation et de son développement en amont des autorisations d'urbanisme. L'objectif est d'intégrer les thématiques « nature et eau » dans chaque projet de manière à renforcer la trame verte et bleue de la ville.

REÇU EN PREFECTURE

le 23/12/2024

Application agréée E-legalite.com

QUELQUES DEFINITIONS

BIODIVERSITE : la biodiversité, c'est bien plus qu'une simple liste d'espèces. C'est d'abord la diversité des milieux de vie à toutes les échelles, de la forêt, en passant par le parc ou encore la mare au fond du jardin (diversité des écosystèmes). C'est aussi la diversité des espèces qui y vivent et qui interagissent entre elles et avec ces milieux.

LA TRAME VERTE ET BLEUE est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique ainsi que par les documents de planification de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements.

LA TRAME BRUNE vise le maintien ou le rétablissement de la continuité écologique des sols qui aide à maintenir la biodiversité, le sol étant l'habitat de nombreuses espèces, lequel assure la nutrition et la santé des végétaux.

LA TRAME NOIRE est un réseau de corridors écologiques caractérisé par une certaine obscurité et empruntés par les espèces nocturnes et lucifuges. En effet, la pollution lumineuse constitue un obstacle à leur déplacement ou à la qualité de leur habitat (chauve-souris, amphibiens, rapaces nocturnes...). Ces corridors obscurs doivent être préservés.

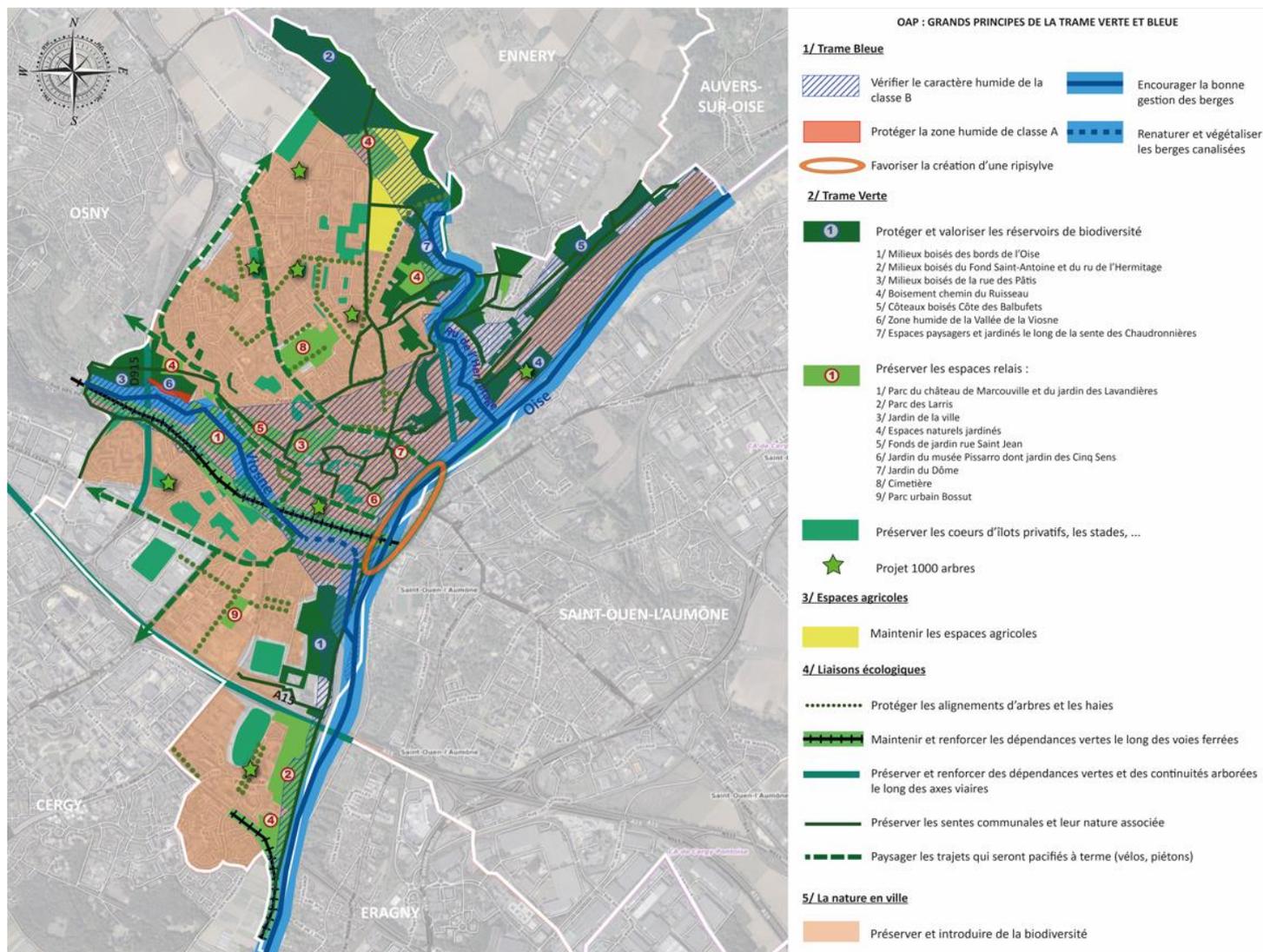
CONTINUITES ECOLOGIQUES : Les continuités écologiques constituant la Trame verte et bleue comprennent des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques (articles L.371-1 et R.371-19 du code de l'environnement).

RESERVOIRS DE BIODIVERSITE : Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante, qui abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces. Les réservoirs de biodiversité comprennent tout ou partie des espaces protégés et les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité (article L. 371-1 II et R. 371-19 II du code de l'environnement).

CORRIDORS ECOLOGIQUES : Les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Les corridors écologiques peuvent être linéaires, discontinus ou paysagers. Les corridors écologiques comprennent les espaces naturels ou semi-naturels ainsi que les formations végétales linéaires ou ponctuelles permettant de relier les réservoirs de biodiversité, et les couvertures végétales permanentes le long des cours d'eau mentionnées au I de l'article L. 211-14 du code de l'environnement (article L. 371-1 II et R. 371-19 III du code de l'environnement).

COURS D'EAU ET ZONES HUMIDES : Les cours d'eau, parties de cours d'eau et canaux classés au titre de l'article L. 214-17 du code de l'environnement et les autres cours d'eau, parties de cours d'eau et canaux importants pour la préservation de la biodiversité constituent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques. Les zones humides importantes pour la préservation de la biodiversité constituent des réservoirs de biodiversité et/ou des corridors écologiques.

2. OBJECTIFS GENERAUX DE L'OAP TRAME VERTE ET BLEUE DE PONTOISE



3. PRESERVER ET RESTAURER LA TRAME BLEUE

La Trame bleue est constituée par l'ensemble des éléments relatifs aux milieux aquatiques.

A Pontoise, l'Oise, la Viosne, le ru de l'Hermitage et leurs milieux paysagers associés (ripisylves, ...) représentent les éléments majeurs de la Trame bleue communale. Ils permettent notamment la migration de la faune aquatique, et assurent également des axes de déplacement importants pour une partie de la faune terrestre (amphibiens, oiseaux, mammifères, insectes...).

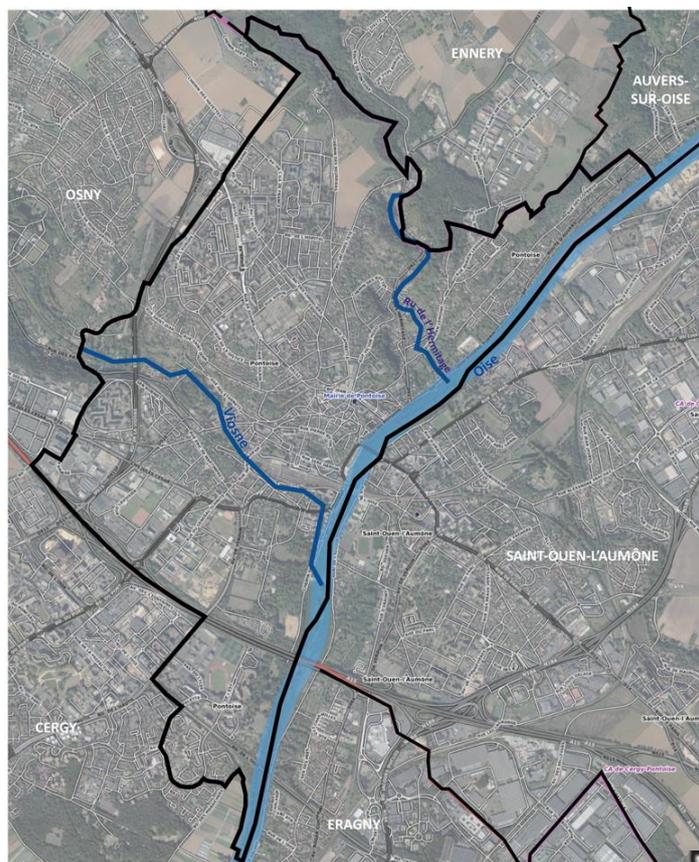
LA RIPISYLVE désigne l'ensemble de la végétation située le long des berges d'un cours d'eau. Une ripisylve comporte des herbes aquatiques et semi aquatiques, des arbres, des arbustes et buissons.

La Trame bleue de Pontoise comprend également des zones humides qui participent à la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau.

3.1 LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE A PRESERVER/RESTAURER

ETAT DES LIEUX

Pontoise est bordée par l'Oise à l'Est et traversée par la Viosne d'Ouest en Est. Le ru de l'Hermitage coule en direction de l'Oise au Nord-Est du territoire communal.



REÇU EN PREFECTURE
le 23/12/2024

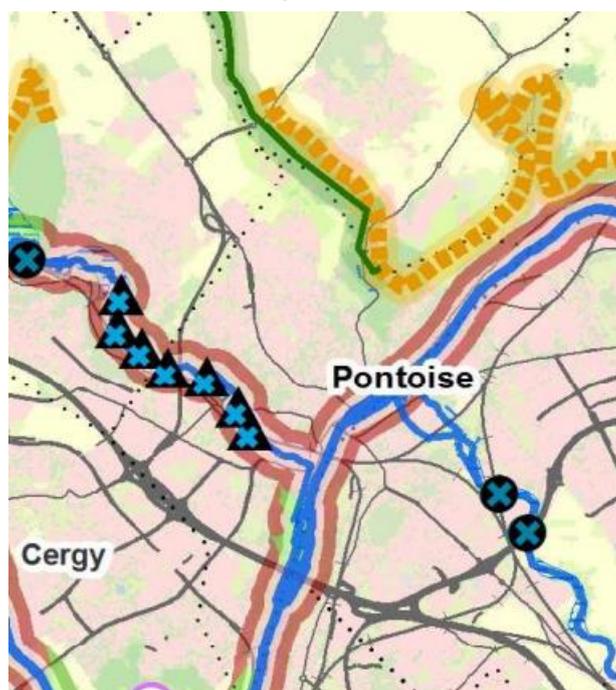
Application agréée E-legalite.com

Les vallées de l'Oise et de la Viosne sont identifiées dans le SRCE comme des « corridors et continuums de la trame bleue. La carte des objectifs recense l'Oise et la Viosne comme des « corridors alluviaux multi-trames en contexte urbain à restaurer. »

L'artificialisation des berges et l'urbanisation à proximité de ces cours d'eau, sur certains secteurs, ont dégradé la continuité écologique de ces corridors alluviaux, en limitant les connexions et les réservoirs de biodiversité auxquelles sont associés la flore et la faune aquatique.

Des obstacles à l'écoulement sur la Viosne sont également identifiés (seuils, barrages) et au Sud de la gare, la rivière est confidentielle et en grande partie canalisée en souterrain.

Trame verte et bleue SRCE en région Ile-de-France. Source : DRIEE SRCE



CARTE DES OBJECTIFS DE PRÉSERVATION ET DE RESTAURATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA RÉGION ILE-DE-FRANCE
LÉGENDE

CORRIDORS À PRÉSERVER OU RESTAURER

Principaux corridors à préserver

- Corridors de la sous-trame arborée
- Corridors de la sous-trame herbacée

Corridors alluviaux multitrames

- Le long des fleuves et rivières
- Le long des canaux

Principaux corridors à restaurer

- Corridors de la sous-trame arborée
- Corridors des milieux calcaires

Corridors alluviaux multitrames en contexte urbain

- Le long des fleuves et rivières
- Le long des canaux

Réseau hydrographique

- Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer
- Autres cours d'eau intermittents à préserver et/ou à restaurer

Connexions multitrames

- Connexions entre les forêts et les corridors alluviaux
- Autres connexions multitrames

ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS À TRAITER PRIORITAIREMENT

Obstacles et points de fragilité de la sous-trame arborée

- Coupures des réservoirs de biodiversité par les infrastructures majeures ou importantes
- Principaux obstacles
- Points de fragilité des corridors arborés

Obstacles et points de fragilité de la sous-trame bleue

- Cours d'eau souterrains susceptibles de faire l'objet d'opérations de réouverture
- Obstacles à traiter d'ici 2017 (L. 214-17 du code de l'environnement)
- Obstacles sur les cours d'eau
- Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport
- Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport

REÇU EN PREFECTURE

le 23/12/2024

Application agréée E-legalite.com

L'OISE



L'Oise est classée en liste 1 de l'article L.214-17 du Code de l'environnement en raison de son « rôle de **réservoir biologique** nécessaire au maintien ou à l'atteinte du bon état écologique des cours d'eau d'un bassin versant. » Aucune autorisation ou concession ne peut être accordée pour la construction de nouveaux ouvrages s'ils constituent un obstacle à la continuité écologique.

La rivière est également classée en liste 2 ce qui implique des prescriptions en matière de gestion, d'entretien et d'équipements des ouvrages sur cette dernière. Le Syndicat Mixte des Berges de l'Oise a pour mission l'entretien, la protection et l'aménagement des berges.

Le corridor écologique de l'Oise, au Sud de la voie ferrée, offre un paysage verdoyant et relativement naturel, dans la continuité du parc boisé du domaine du collège Saint-Martin de France et du parc des Larris.



Ses berges se caractérisent par la présence d'une ripisylve fonctionnelle pour la faune, et l'enjeu communal sera de maintenir et de valoriser cette séquence paysagère.

Du viaduc ferré au quai du Pothuis, les berges de l'Oise, certes verdoyantes, présentent un caractère plus artificialisé, avec l'aménagement fort de l'espace majeur de la halte nautique réalisé en 2010.



Les aménagements récents le long du quai Eugène Turpin ont permis de retrouver une fonctionnalité végétale, en lien avec la rivière grâce à une naturalisation et une valorisation des berges alliant une strate arborée, arbustive et herbacée accompagnée d'un cheminement doux perméable.

Au-delà, sur la partie Nord-Est du territoire vers le quartier du Chou, les berges arborées et arbustives ont été laissées au naturel, dans la continuité de la lisière végétale des jardins privés qui structurent le paysage de la vallée en lui donnant un aspect paysager.

L'île de Pothuis et l'île Saint-Martin sur l'Oise possèdent des berges principalement naturelles et **présentent un intérêt écologique**. Couvertes de pelouses et boisements naturels, elles devront être préservées pour protéger la biodiversité existante.



Dans le cadre des futurs aménagements des berges de l'Oise, la Ville veillera à maintenir, renforcer, voire développer leur fonctionnalité en tant que corridor écologique.

De même, il sera impératif d'encourager la bonne gestion du cours d'eau (poursuite de la requalification des berges et renaturation partielle du cours d'eau, ...) et de préserver et renforcer le rôle de loisirs verts et de zones supports pour les mobilités douces, en prévoyant des aménagements légers avec des matériaux les plus naturels et perméables possibles.

LA VIOSNE



Le **secteur amont** de la Viosne sur la commune de Pontoise a **conservé son aspect naturel**. Les berges y sont accompagnées d'une ripisylve, constituée de différentes strates de végétation. La biodiversité y est riche, et doit par conséquent être préservée.

Toutefois, le **secteur aval** a subi une **importante artificialisation du sol à proximité des berges**. La Viosne, **canalisée en souterrain** est notamment traversée par les voies de chemin de fer. Les berges, entièrement artificialisées en aval, limitent fortement la continuité écologique que représente le cours d'eau.



Ainsi, la Viosne constitue un **élément paysager de forte valeur à valoriser**, en particulier dans sa partie aval. En raison de l'augmentation de l'urbanisation, la qualité biologique du cours d'eau se dégrade de l'amont vers l'aval. En outre, aucune circulation piétonne continue n'existe en accompagnement du cours d'eau.

Bien que la Viosne soit un cours d'eau non domanial dont la gestion est confiée au Syndicat d'Aménagement de la Vallée de la Viosne (SIADV), **la reconstitution d'une continuité écologique et d'une ripisylve sur ses berges artificialisées**, en particulier en aval, constituera ainsi un enjeu communal.

LE RU DE L'HERMITAGE



Le ru de l'Hermitage est un cours d'eau non domanial. Son entretien qui revient aux riverains entraîne une gestion morcelée qui explique que sur certains secteurs il existe une dégradation de sa qualité hydrologique et paysagère.

La commune, en lien avec la communauté d'agglomération qui a la compétence GEMAPI, accompagnera les propriétaires pour mettre en place une reconquête écologique des berges du ru de l'Hermitage, sur tout ou partie de son parcours, par des actions de renaturation et d'entretien.

ENJEUX ET OUTILS REGLEMENTAIRES

La reconquête écologique des berges de l'Oise, de la Viosne et du ru de l'Hermitage devra s'inscrire dans les objectifs poursuivis par le contrat de bassin « boucle de l'Oise ». La continuité des corridors écologiques que ces cours d'eau représentent sera préservée et restaurée.

Les berges devront être valorisées, en préservant leur caractère végétal. Les objectifs fixés par le SCOT, préconisant la renaturation des berges et la conservation d'une bande de couvert végétal d'au moins 5 mètres de large en bordure de rives non artificialisées, devront être respectés.

- **Les berges de l'Oise**, constituant un élément paysager fort de la commune de Pontoise, feront l'objet d'une attention particulière. L'enjeu sera de **préserver le caractère naturel des berges de l'Oise** et de redonner de l'épaisseur au corridor écologique de l'Oise, **en reconstituant lorsque cela est possible une continuité écologique (ripisylve)** là où elle est absente. Les liaisons paysagères entre les rives de l'Oise et les espaces naturels seront maintenues et développées. Il sera favorisé la valorisation et le développement des alignements arborés sur le chemin de halage.
- **La valorisation des berges de la Viosne** sera recherchée. **Les ouvertures en fond de vallée seront maintenues voire étendues.** L'aval de la vallée de la Viosne fera l'objet d'une renaturation et végétalisation de ses berges, lorsque cela est techniquement possible. Il s'agira au fil des opportunités, de reconstituer sur Les berges, différents étages de végétation (trame arborée, arbustive, buissonnante).
- **La reconquête des berges du ru de l'Hermitage** sera encouragée, afin de **développer le potentiel d'attractivité paysagère** du cours d'eau.

Des **espaces tampons seront préservés le long des cours d'eau** (vallées de la Viosne, ripisylves des rives de l'Oise) pour favoriser la diversification des milieux et protéger la faune des nuisances engendrées par les zones urbanisées.

Les **zones naturelles d'expansion de crue**, identifiées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation dans la vallée de l'Oise, devront être maintenues.

Dans ce cadre, les outils réglementaires à mettre en œuvre au Plan Local d'Urbanisme sont :

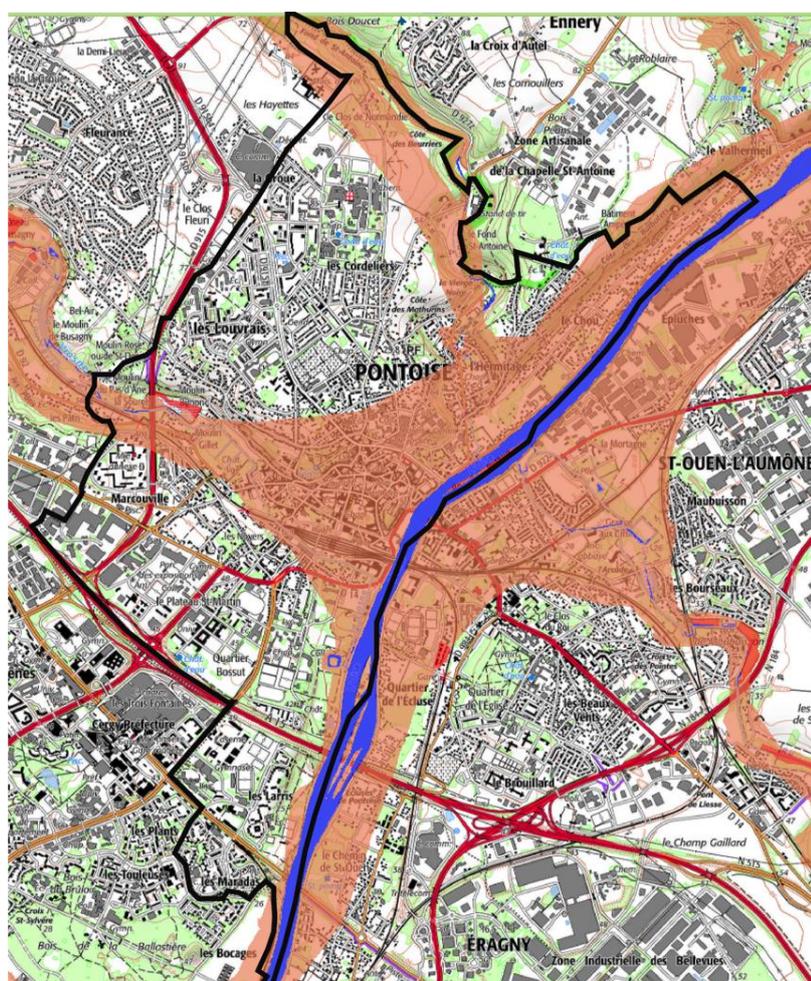
- Imposer une marge de recul depuis les berges des cours d'eau pour favoriser la reconstitution d'une continuité écologique (ripisylve)
- Maintenir le zonage naturel (N) sur les secteurs le long des cours d'eau et sur les îles de l'Oise
- Imposer un pourcentage d'espaces verts de pleine terre sur les quartiers limitrophes aux berges
- Maintenir les jardins et cœurs d'îlots proches des berges pour préserver et conforter des perméabilités douces paysagées et environnementales
- Prescrire des clôtures perméables pour le passage de la petite faune

3.2 LES ZONES HUMIDES

ETAT DES LIEUX

Les zones humides, protégées depuis la loi sur l'eau de 1992, assurent de nombreuses fonctions :

- **Fonctions hydrologiques** : Les zones humides agissent comme des éponges naturelles, permettant de stocker l'eau et de la restituer. Elles ont ainsi un rôle à jouer dans la gestion des inondations ;
- **Fonctions biogéochimiques** : Elles jouent un rôle de filtre naturel et participent à l'épuration des eaux qu'elles reçoivent, après une succession de réactions chimiques ;
- **Fonctions habitats** : De nombreuses espèces inféodées aux milieux humides y vivent, certaines espèces en ont besoin comme lieu de passage, de reproduction, de refuge ou de nourrissage. Il est attesté que les zones humides abriteraient 35 % des espèces protégées menacées ou en danger d'extinction au niveau national.



- Classe A : Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser.
- Classe B : Zones humides probables dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser
- Classe C : Manque d'information ou faible probabilité de présence de zones humides
- Classe D : Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique.

La DRIEAT Ile-de-France a publié en Octobre 2021, une nouvelle cartographie des secteurs potentiellement humides, qui partitionne la région en quatre classes selon la probabilité de présence d'une zone humide :

- **Classe A** : Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser
- **Classe B** : Zones humides probables dont le caractère reste à vérifier et les limites à préciser
- **Classe C** : Manque d'informations ou faible probabilité de présence de zones humides
- **Classe D** : Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique

A Pontoise, le secteur Est de la commune à proximité de l'Oise, la vallée de la Viosne, le ru de l'Hermitage ainsi que les boisements du fond Saint-Antoine ont été identifiés en tant qu'**enveloppes humides de classe B**, correspondant à une probabilité importante de zone humide.

Par ailleurs, il existe une **enveloppe humide de classe A** (zone humide avérée) sur la rive gauche de la Viosne à l'Est de la RD915 à proximité du viaduc autoroutier, correspondant au bassin de retenue des Pâtis. Ce bassin s'accompagne d'une **prairie humide** qui montre un caractère nettement aquatique permettant ainsi le développement d'une végétation aquatique et hydrophile.



Bassin de retenue des Pâtis

ENJEUX ET OUTILS REGLEMENTAIRES

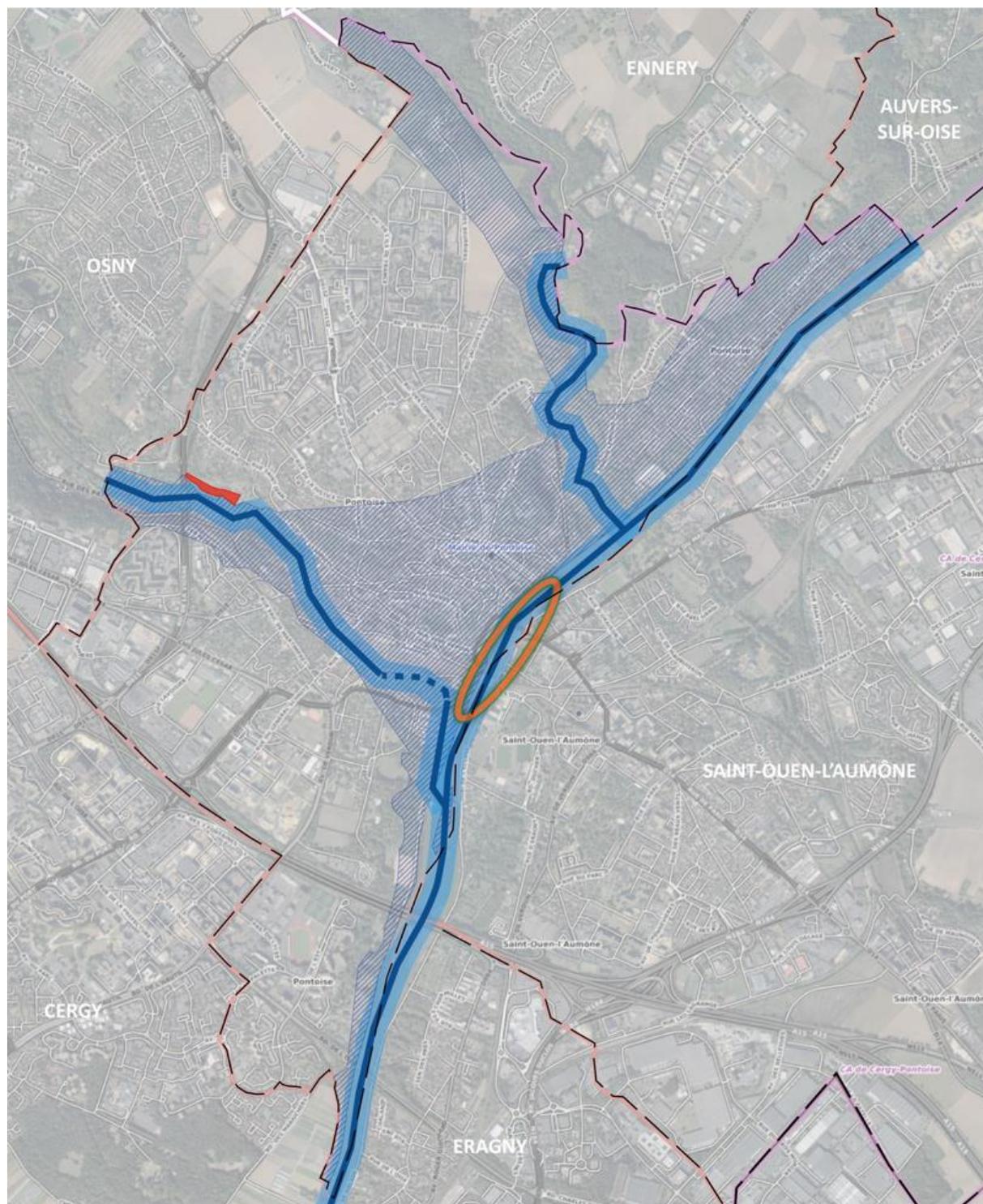
Les enjeux concernant les zones humides de la commune de Pontoise sont la **préservation des zones humides avérées**, et la **vérification du caractère humide de classe 3** en cas de projet de construction.

Au PLU, les outils réglementaires à mettre en œuvre sont :

- Protéger les zones humides avérées en interdisant toute imperméabilisation et leur comblement
- Rappeler dans le règlement qu'une attention particulière sera apportée à tout projet de construction ou projet d'aménagement s'inscrivant dans les enveloppes de zones humides de classe B.
Pour cela, il devra en effet être procédé à un protocole de terrain, afin d'identifier si oui ou non la zone humide potentielle s'avère existante.

Le protocole de terrain se réfère à l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du Code de l'Environnement.

CARTE DE SYNTHÈSE DE LA TRAME BLEUE



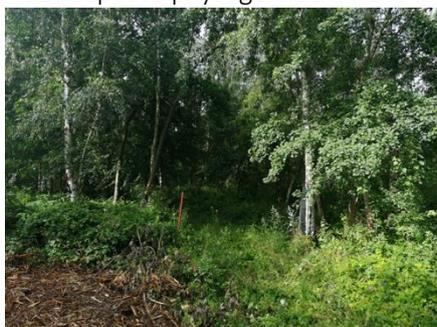
- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | Vérifier le caractère humide de la classe B |  | Encourager la bonne gestion des berges |
|  | Protéger la zone humide de classe A |  | Renaturer et végétaliser les berges canalisées |
|  | Favoriser la création d'une ripisylve | | |

4. PRESERVER LA GRANDE TRAME VERTE

ETAT DES LIEUX DES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE

La grande trame verte de Pontoise est structurée par de vastes espaces boisés et naturels qui constituent de véritables réservoirs de biodiversité, pour la plupart répertoriés au SDRIF et au SCOT. Il s'agit plus particulièrement :

- des milieux boisés des bords de l'Oise (Iles Saint-Martin et de Pothuis, parc boisé du domaine du collège Saint-Martin de France) au Sud,
- des milieux et des coteaux boisés du Fond Saint-Antoine et du ru de l'Hermitage globalement favorables aux chiroptères, au Nord. A cette grande structure boisée s'ajoutent également les espaces ouverts constitués notamment par une prairie de fauche, en limite communale de Ennery,
- des milieux boisés de la rue des Patis à l'Ouest,
- du boisement à proximité du chemin des ruisseaux à l'Est,
- de la Côte des Balbufets à l'Est,
- de la zone humide de la vallée de la Viosne,
- des espaces paysagers ou boisés le long de la sente des Chaudronnières.



Boisement du Fonds de Saint-Antoine



Vallée de la Viosne



Espaces paysagers ou boisés le long de la sente des Chaudronnières

ETAT DES LIEUX DES ESPACES RELAIS

Il s'agit notamment d'espaces naturels et de loisirs structurant le territoire de Pontoise (parcs, jardins et jardins familiaux, ...). D'emprise variable, ils ont une vocation principalement sociale (détente, ressourcement, sport, culture, etc.).

Ils remplissent des fonctions environnementales importantes, telles que la capacité d'expansion des crues, le rafraîchissement des quartiers, la préservation de la biodiversité en milieu urbain, etc.

- **Parc du Château de Marcouville** protégé au SDRIF et au SCoT



- **Parc des Lavandières** protégé au SDRIF et au SCoT : Maintien du classement UV



- **Parc des Larris** protégé au SDRIF et au SCoT



- **Jardin de la ville** protégé au SCoT



REÇU EN PREFECTURE
le 23/12/2024

Application agréée E-legalite.com

➤ Jardin des Cinq Sens protégé au SCoT et au SDRIF



➤ Jardin du Dôme protégé au SCoT et au SDRIF



➤ Jardins familiaux



Il existe également des éléments de biodiversité plus ordinaires constitués par exemple, par le regroupement de fonds parcelaires qui forment des cœurs d'îlots paysagers, les parcs et jardins des ensembles collectifs, ou encore les stades sportifs, les squares, ... **qui participent eux aussi à former un réseau écologique plus ou moins dense**, permettant le déplacement de la petite faune et constituant des espaces relais pour les insectes et les oiseaux.

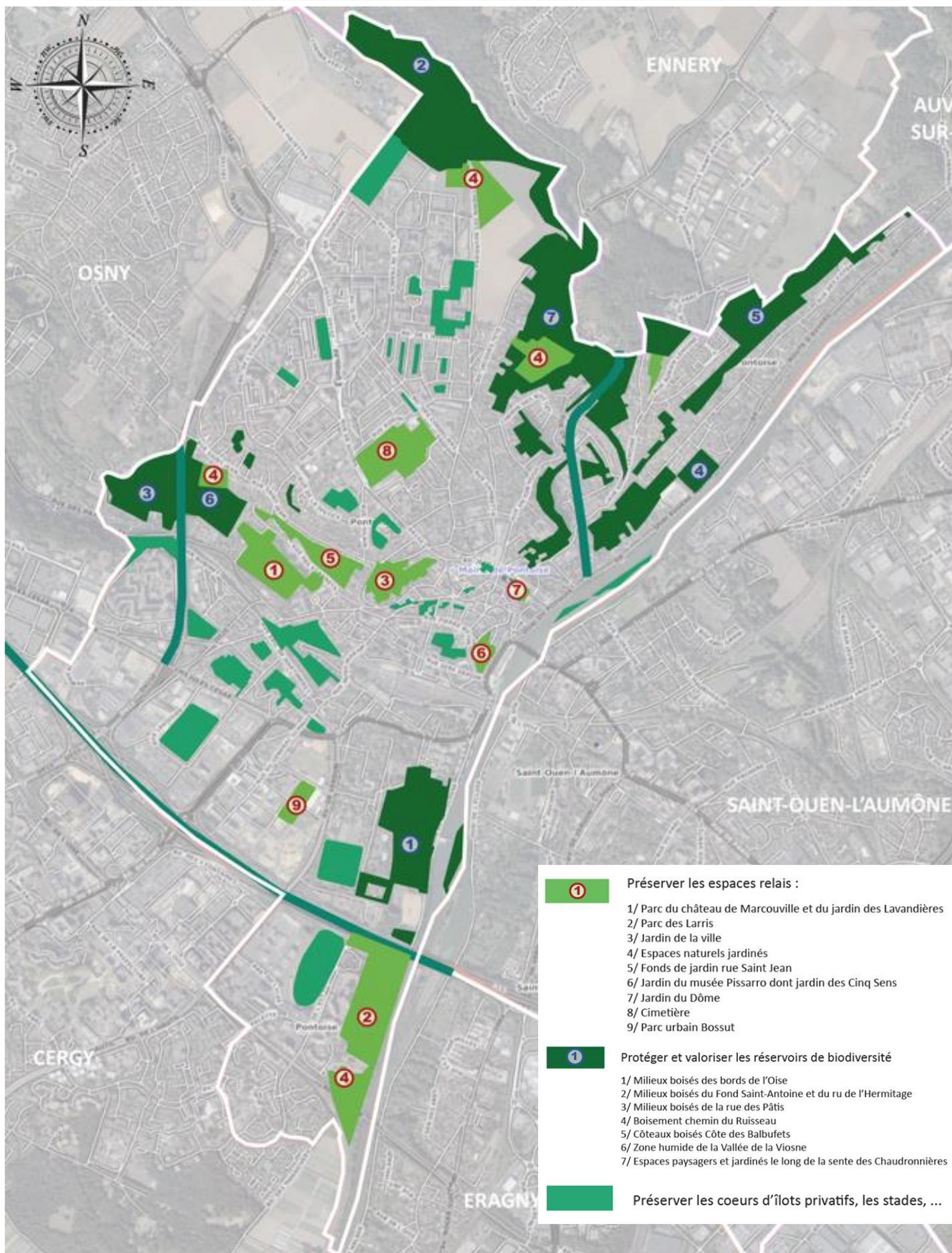
ENJEUX ET OUTILS REGLEMENTAIRES

Le maintien et le développement de la protection et de la valorisation des réservoirs de biodiversité et des espaces relais paysagers constitue un enjeu majeur. D'ores et déjà la Ville a mis en place le fauchage tardif dans certains espaces verts publics pour mieux protéger leur biodiversité.

Afin de **relier les espaces relais aux grands réservoirs de biodiversité du territoire**, les opérations futures d'aménagement de voirie devront **participer à la fonction de corridor écologique**, en veillant à **intégrer un aménagement paysager multi-trames** (arborés, arbustifs, herbacés) afin de favoriser l'accueil d'un grand nombre d'espèces végétales et animales.

Au PLU, les outils réglementaires à mettre en œuvre sont :

- Protéger et mettre en valeur des grandes masses vertes (réservoirs de biodiversité et espaces relais paysagers) par un classement en zone naturelle (N) ou / et éventuellement couplé au cas par cas par des Espaces Boisés Classés (EBC) ou encore des Espaces Paysagers à Protéger (EPP) au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.



5. SAUVEGARDER LA TRAME BRUNE

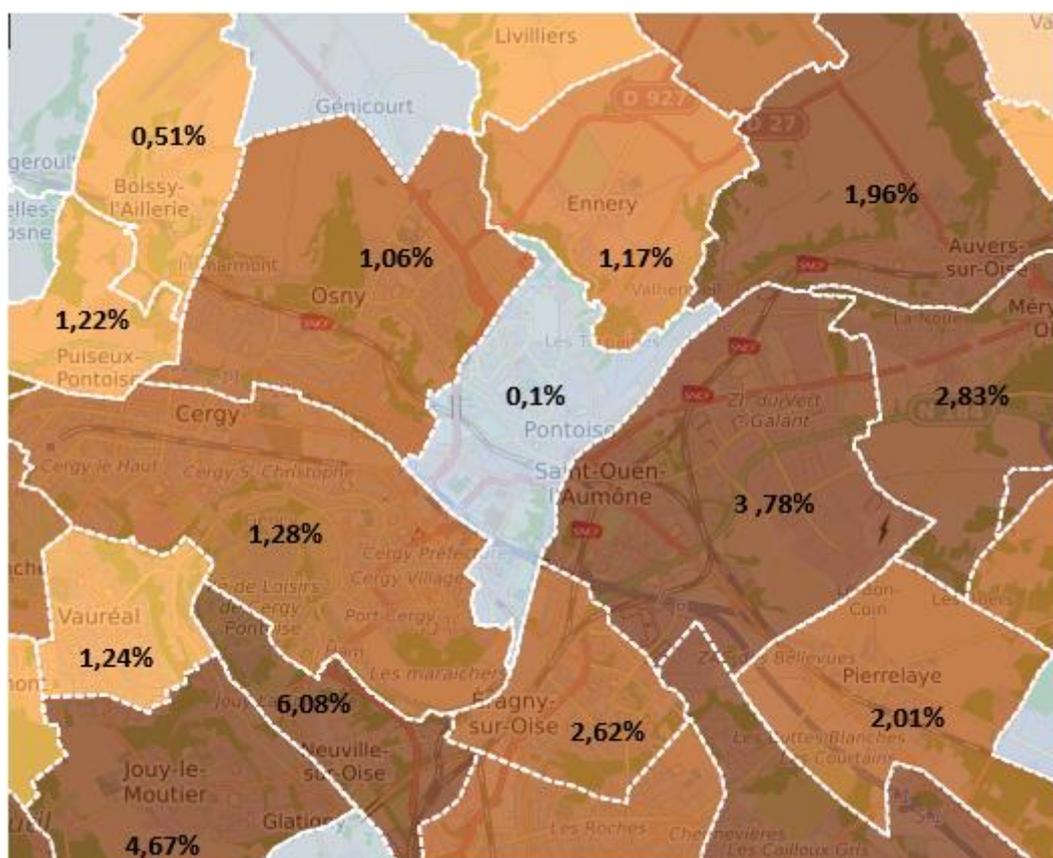
La Trame Brune est un réseau écologique pour la biodiversité du sol qui doit être mise en œuvre en lien avec la Trame Verte et Bleue (TVB) puisque l'une et l'autre sont indissociables.

Cette trame est appliquée à la sauvegarde des sols car ils sont essentiels au fonctionnement de la végétation, aux espèces vivant dans le sol, au cycle de l'eau notamment. Ainsi une attention doit être portée à son fonctionnement écologique pour conserver toutes ses fonctions.

Dans ce cadre, l'objectif Zéro Artificialisation Nette en 2050 fixé dans le cadre du "plan biodiversité" de 2018 a été confirmé par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021. Afin d'y parvenir, le projet de loi fixe un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation par tranches de 10 années. D'ici 2030, l'objectif est de réduire par deux le rythme d'artificialisation des sols d'ici 2030.

ETAT DES LIEUX DE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

L'observatoire de l'artificialisation des sols, ouvert début juillet 2019, qui permet de suivre l'artificialisation des sols sur le territoire de Pontoise depuis 2009, montre que la commune de Pontoise apparaît « bon élève » par rapport à ses commune voisines avec un taux de 0,1%.



Artificialisation du sol entre 2009 et 2019 (Source : Observatoire de l'artificialisation des sols)

ENJEUX ET OUTILS REGLEMENTAIRES

L'enjeu est de poursuivre toutes les actions pour préserver toutes les fonctions écologiques des sols. Cet objectif vise à réduire les surfaces imperméables et à augmenter le couvert végétal pour augmenter l'infiltration naturelle, alimenter les nappes phréatiques et lutter contre les inondations.

En premier lieu, il s'agit de restreindre au maximum l'artificialisation des sols quand c'est possible, en limitant l'emprise au sol des constructions sur la parcelle pour éventuellement désimperméabiliser. La préservation d'espaces végétalisés de pleine terre et la mise en œuvre de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales... constituent également des moyens pour assurer l'intégrité des sols.

Le traitement des voiries, des aires de stationnement devra également tendre vers des aménagements aux matériaux plus perméables.

Au PLU, les outils réglementaires à mettre en œuvre sont :

- Imposer des emprises au sol maximales
- Imposer un taux d'espaces verts de pleine terre sur la parcelle
- Favoriser l'infiltration des rejets supplémentaires d'eaux pluviales et des dispositifs de rétention alternative pour limiter les volumes et débits de ruissellement
- Favoriser des revêtements de sol drainants ou poreux, l'utilisation d'alternatives comme des dalles non jointes

6. PROTÉGER ET DÉVELOPPER LES CONNEXIONS ÉCOLOGIQUES ET PAYSAGÈRES

ÉTAT DES LIEUX

Les **abords semi-naturels des grands axes routiers et des voies ferrées** constituent des dépendances vertes (identifiés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables), des corridors écologiques qui permettent la circulation des espèces animales entre les réservoirs de biodiversité et les espaces relais, et la dissémination des espèces végétales entre les espaces urbains vers les milieux agricoles et naturels.

Pour cela, la continuité de leurs trames arborées et arbustives doit être maintenue et voire renforcée.

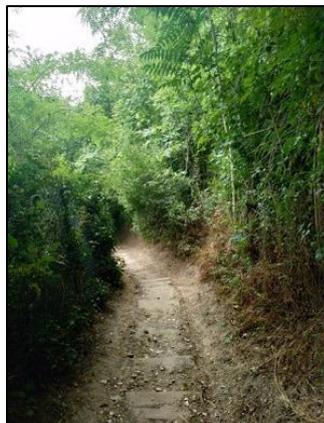


Les **alignements d'arbres** à Pontoise apparaissent assez isolés dans la matrice urbaine. La plantation de nouveaux alignements arborés constitue un enjeu pour enrichir les secteurs peu pourvus d'une trame arborée afin de rendre la matrice viaire plus perméable.



De manière générale, les cheminements doux constituent de bons vecteurs de biodiversité lorsqu'ils sont accompagnés de haies, bandes enherbées ou arbres de haute tige d'essences locales.

L'important réseau de sentes communales (21 kilomètres), particulièrement concentré dans les quartiers de l'Hermitage et du Chou et aux abords de la Viosne, forme un véritable réseau de liaisons écologiques permettant aux espèces de migrer à travers les milieux boisés, les fonds de jardins et les coteaux de cette partie du territoire communal.



Sente des Chaudronnières

Ruelle des Poulies

L'enjeu communal est donc de préserver ce réseau de sentes de manière à maintenir et à **conforter la végétation constitutive de ces liaisons écologiques** reliant les réservoirs de biodiversité, les espaces relais et la nature plus ordinaire des quartiers.

ENJEUX ET OUTILS REGLEMENTAIRES

Le développement des **liaisons écologiques** sur le territoire communal sera encouragé.

Les alignements d'arbres qualitatifs contribuent à créer un **réseau de corridors écologiques**. Ils seront **protégés**. Les opérations d'aménagements futurs devront **prendre en compte ces continuités arborées** en veillant à éviter leur fractionnement.



Boulevard de l'Hôpital

La commune souhaite **renforcer ces continuités arborées**, en jouant notamment sur la **progressivité des strates végétales** (arborées, arbustives, herbacées).

Cet enjeu devra trouver toute sa place dans la mise en place de trajets pacifiés pour les vélos et les piétons prévu au Plan Local de Déplacement de l'Agglomération, où les collectivités veilleront à intégrer des aménagements paysagers multi-trames.

MULTISTRATES



Avec une dotation d'une enveloppe budgétaire annuelle au titre de la transition énergétique et protection de l'environnement sur une période de 5 ans (2022-2027), **la Ville de Pontoise s'est engagée à créer des mini forêts sur le territoire communal.**

Ces mini forêts seront plantées d'essences indigènes pour constituer des poumons verts ainsi qu'une barrière végétale entre les habitants et des voies circulantes. Espace de ressourcement, réserve de biodiversité, captation de carbone et de pollutions, barrière sonore, ces mini-forêts, plantées en zone urbaine, **ont pour objectif de réduire les émissions de gaz à effet de serre pour limiter l'impact du changement climatique.** Elles permettront d'améliorer le cadre de vie en participant à son embellissement et auront vocation à rafraîchir l'atmosphère, en période de canicule.

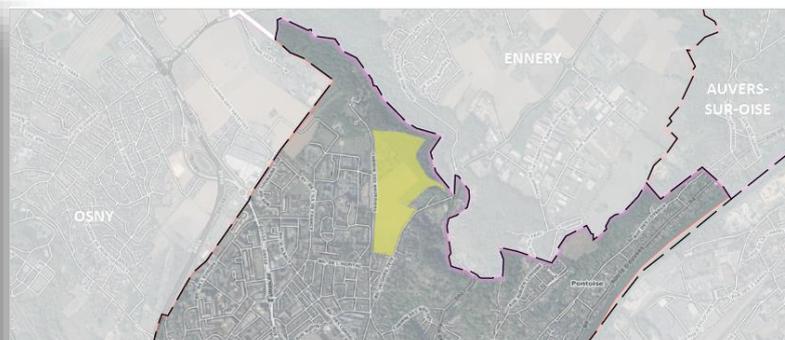
Les **dépendances vertes aux abords des grandes infrastructures de transports**, qui permettent de renforcer les continuités écologiques et la biodiversité sur le territoire communal, **seront pérennisées voire développées.** Diverses actions peuvent être entreprises pour une gestion des bords de routes et de voies ferrées alliant sécurité et préservation de la biodiversité.

Par exemple, le fauchage raisonné consiste à mettre un terme au fauchage systématique à ras, pour privilégier la fauche tardive ou moins rase, hormis dans les zones à risque pour la circulation routière ou ferroviaire.

Au PLU, les outils réglementaires à mettre en œuvre sont :

- **Protéger les alignements d'arbres qualitatifs**
- **Protéger les sentes et les protéger de toute imperméabilisation**
- **Inscrire de nouveaux alignements arborés dans le cadre notamment du projet communal de planter 1 000 arbres d'ici à 2026.**
- **Imposer un aménagement végétalisé des marges de recul depuis les grands axes de desserte**

7. CONSOLIDER LES ESPACES AGRICOLES



ETAT DES LIEUX

Outre leur rôle de production alimentaire, les espaces agricoles constituent des espaces de nature présentant un intérêt paysager propice aux espèces de milieux ouverts. Ils contribuent au **bon fonctionnement des continuités écologiques**, et présentent la possibilité d'accueillir les eaux de ruissellement.

L'urbanisation importante dont l'agglomération de Cergy-Pontoise a été l'objet, dans le cadre du projet de ville nouvelle, a directement **impacté la superficie des terres agricoles de la commune, qui s'est réduite de façon importante**.

Ainsi, Pontoise fait partie des communes les moins agricoles à l'échelle de la communauté d'agglomération, avec environ **3% de surfaces agricoles** sur le territoire communal.

En conséquence, **les terres agricoles de la commune de Pontoise devront être particulièrement protégées**, afin de préserver les fonctions essentielles qu'elles assurent pour la Trame Verte et Bleue communale.

ENJEUX ET OUTILS REGLEMENTAIRES

L'enjeu communal est la **pérennisation des espaces agricoles** du territoire communal.

Par ailleurs, la commune souhaite également **encourager le développement d'une agriculture péri-urbaine** respectueuse de l'environnement (jardins familiaux, poursuite de l'aménagement rucher-verger pédagogique du Chou, ...) dans l'objectif de favoriser le développement de production alimentaire à usage local.

Au PLU, les outils réglementaires à mettre en œuvre sont :

- **Maintenir les entités agricoles fonctionnelles et cohérentes en zone agricole (A) pour assurer leur pérennité.**

NATURE EN VILLE A CONSERVER ET A DEVELOPPER

ETAT DES LIEUX

La nature en ville, constituée par les jardins résidentiels de l'habitat tant pavillonnaire que collectif, et les espaces verts des activités économiques, participe-t-elle aussi à former un réseau écologique.

Les jardins privés, nombreux sur la commune, confortent la couverture végétale du territoire communal. Ils structurent le paysage des vallées en leur apportant un aspect verdoyant et confèrent aux quartiers de collectifs une image verdoyante. Les jardins en cœurs d'îlots, souvent plantés d'arbres de haut jet, sont des éléments constitutifs de la trame verte urbaine qui facilitent les déplacements des espèces.

L'enjeu est donc de maintenir et de conforter cette végétation jusqu'au cœur des quartiers.



Les reculs végétalisés des constructions depuis le domaine public, en créant des voies vertes, contribuent également à élaborer un maillage végétal au sein des quartiers.



Louvrais



Louvrais



Louvrais

Le traitement arbustif des limites séparatives des parcelles engendre des lieux de biodiversité locale en constituant des lisières végétales.



REÇU EN PREFECTURE
le 23/12/2024

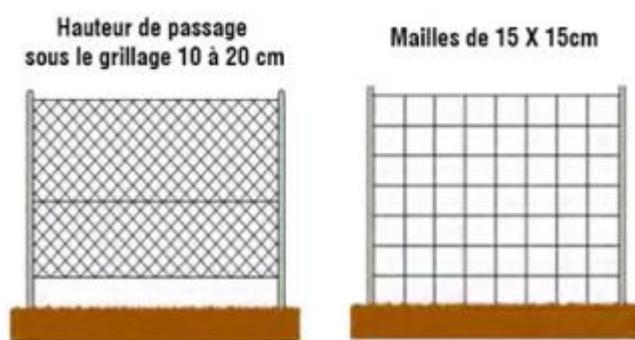
Application agréée E-legalite.com

ENJEUX ET OUTILS REGLEMENTAIRES

L'enjeu communal poursuivi à l'échelle du parcellaire est de maintenir et de renforcer son couvert végétal. Riche de biodiversité locale, les essences paysagères indigènes y seront donc à privilégier. Pour garantir un maillage végétal suffisamment dense, et jouer un rôle de corridor en pas japonais, les objectifs suivants seront mis en place :

- Contrôle de l'imperméabilisation avec la poursuite de l'instauration de coefficients d'emprise au sol, d'espaces de pleine terre, l'obligation de maintenir les plantations existantes et de planter y compris une trame arborée d'essences locales.
- Préservation et développement des cœurs d'îlots paysagers, en limitant les constructions et l'imperméabilisation en fond de parcelles.
- Paysagement de la marge de recul des constructions depuis l'emprise publique (arbres, arbustes, plantes d'agrément, passages dallés, ...).
- Plantation des espaces libres y compris sur dalle, des aires de stationnement.
- Mise en place de clôtures végétales perméables au passage de la petite faune locale.

Exemple de configuration des clôtures :



Au PLU, les outils réglementaires à mettre en œuvre sont :

- Conserver ou compenser les plantations existantes
- Imposer des emprises au sol maximales
- Imposer un taux d'espaces verts de pleine terre sur la parcelle et la plantation d'arbres
- Inciter la construction à l'avant de la parcelle pour préserver les cœurs d'îlots paysagers
- Obliger un traitement paysager des marges de recul depuis le domaine public
- Imposer des clôtures végétales perméables au passage de la petite faune

L'intégration des enjeux liés à la biodiversité dans les projets d'opérations d'ensemble constituera un sujet majeur, à l'instar de l'Ecoquartier de la ZAC Bossut en cours d'aménagement.

Dès sa conception, tout projet devra appréhender sa situation dans la trame verte et bleue du territoire de Pontoise située dans son environnement. Il s'agira de générer des liaisons écologiques et paysagères avec le grand paysage et faire pénétrer la trame verte et bleue dans son plan de composition.

Dans le cadre des aménagements, le volet « Paysage et biodiversité » constituera l'outil préalable. La conception du projet devra maintenir les éléments naturels préexistants structurants et assurant un vrai rôle écologique (arbres, fossés, bandes enherbées, haies vives, ...).

En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être reconstitués ou réaménagés au sein de l'opération.



Le projet devra proposer une trame d'espaces collectifs diversifiés et paysagers.

Les espaces collectifs liés au déplacement, constitués par de la voirie apaisée, des cheminements doux (piétons, cycles) seront systématiquement accompagnés d'un aménagement paysager lorsque leur emprise le permet (plantation arborée, haies libres diversifiées, cortège herbacé, pieds d'arbres plantés...).



Exemples

Les espaces collectifs liés aux loisirs et à la détente des usagers (parcs, aires de jeux, jardins à thème, jardins partagés, etc...) devront être hautement qualitatifs et présenter des aménagements paysagers végétalisés, de pleine terre dans la mesure du possible.



Exemples d'illustrations en dehors de la commune de Pontoise

Le développement de dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales végétalisés (noues, bassins de rétention paysagers, etc.) sera encouragé dans les secteurs où les conditions techniques le permettent. Il sera notamment mis en réflexion lors des travaux de voirie ou de la création de nouvelles liaisons douces et voiries.

Ces aménagements visant la rétention des eaux pluviales seront paysagers en intégrant des critères écologiques afin de participer autant que possible au réseau écologique local.



Exemples d'illustrations en dehors de la commune de Pontoise

8. PRENDRE EN COMPTE LA TRAME NOIRE DANS LES PROJETS D'AMENAGEMENT

ETAT DES LIEUX

La démarche de la trame noire a pour objectif de préserver ou restaurer un réseau écologique propice à la vie nocturne. Il s'agit de lutter contre les effets de la pollution lumineuse qui provoque des perturbations sur la flore et la faune nocturnes (chauve-souris, amphibiens, rapaces nocturnes...) par la fragmentation des habitats naturels.

La trame noire caractérise les espaces d'obscurité préservée, exempts de lumière artificielle.

En 2020, la CACP a lancé une étude permettant de caractériser ses émissions de pollution lumineuse et d'orienter ses usages de la lumière pour une meilleure prise en compte de la biodiversité, de la santé humaine et de l'astronomie ; tout en préservant les usages et la sécurité du territoire urbain. Les conclusions ont été rendues en 2022.

L'étude « Définition de la trame noire du territoire de la CACP » a ainsi mesuré l'impact de l'éclairage artificiel sur le territoire, déterminé les zones à protéger constitutives de la trame noire et a formulé des objectifs et des préconisations permettant d'améliorer l'état écologique du territoire en matière d'obscurité.

Les zones concernées sont principalement en zones N et A qui ne sont pas touchées par l'éclairage public ou privé : Nord de la commune notamment.

ENJEUX ET OUTILS REGLEMENTAIRES

L'enjeu est de maintenir ou restaurer l'obscurité nécessaire à la vie nocturne par une gestion adaptée de l'éclairage dans les continuités écologiques.

Au PLU, les outils réglementaires à mettre en œuvre sont :

- Améliorer la connectivité existante en travaillant sur les ruptures et contraintes
- Etendre la trame noire en créant des nouveaux corridors et réservoirs favorables
- Encourager la désimperméabilisation des sols
- Prise en compte du ZAN dans les choix d'aménagement
- Encourager la plantation de haies