

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

**RAPPORT DE PRESENTATION
PARTIE 3**

**IV – ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES
DE LA MISE EN OEUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT**

**V – EXPOSE DES CONSEQUENCES EVENTUELLES DE
L'ADOPTION DU PLAN SUR LA PROTECTION DES ZONES
REJETANT UNE IMPORTANCE PARTICULIERE POUR
L'ENVIRONNEMENT**

Approuvé lors du conseil municipal du:



VILLE DE PONTOISE

Table des matières

IV.ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT.....	3
IV.1 – RAPPEL DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX IDENTIFIES.....	4
IV.2 – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DES ORIENTATIONS DU PADD.....	5
IV-2-1 Evaluation des orientations du PADD.....	5
IV-2-2 Analyse des orientations du PADD.....	5
IV-2-3 Synthèse des incidences des orientations du PADD au regard des enjeux environnementaux identifiés.....	11
IV-2-4 Pour aller plus loin dans la démarche environnementale.....	13
IV.3 – EVALUATION DU PLAN DE ZONAGE.....	14
IV.4 – L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DES REGLES.....	15
IV.4.1 – Règles communes à toutes les zones.....	15
a) Articles 1 et 2.....	15
b) Articles 3.....	15
c) Articles 4.....	15
d) Articles 6 à 10.....	16
e) Article 11.....	16
f) Articles 12.....	16
g) Articles 13.....	17
IV.4.2 – Règles spécifiques aux zones : implantation, volumétrie et obligation de planter.....	17
a) Zone UA.....	17
b) Zone UB.....	18
c) Zone UC.....	19
d) Zone UE.....	20
e) Zone UG et UH.....	21
f) Zone UI.....	22
g) Zone UL.....	23
h) Zone A.....	23
i) Évaluation des ER / EPP / EBC.....	26
IV.5 – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT.....	28
a) Le quartier Bossut et le plateau Saint Martin.....	28
b) Le pôle «gare» (RFF/SNCF).....	28
c) Le pôle Delarue.....	28
d) Le secteur de la Harengerie.....	29
e) La diversité commerciale dans les quatre secteurs commerciaux du centre-ville.....	29
V.EXPOSE DES CONSEQUENCES EVENTUELLES DE L'ADOPTION DU PLAN SUR LA PROTECTION DES ZONES REVETANT UNE IMPORTANCE PARTICULIERE POUR L'ENVIRONNEMENT.....	30
V-1 LES CONSEQUENCES AU REGARD DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX IDENTIFIES DANS L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	30
V -2 INCIDENCES SUR LES ZONES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN OEUVRE DU PLAN	31

IV. ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

La seconde partie du rapport de présentation du PLU a consisté à élaborer un état des lieux du territoire communal, notamment au regard des caractéristiques environnementales et naturelles de la commune.

Des enjeux environnementaux ont ensuite été identifiés puis traduits dans le règlement du PLU.

Cependant, l'application des règles en matière d'utilisation et de droit des sols aura des effets sur l'environnement que la commune saura appréhender au vu de sa connaissance du territoire, par le biais d'un diagnostic détaillé et par l'intégration des enjeux dans le règlement.

IV.1 – RAPPEL DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX IDENTIFIES

1. Intégrer les risques de mouvements de terrain et liés aux excavations, en particulier dans le centre-ville de Pontoise
2. Gestion des ressources sol et eau <ul style="list-style-type: none">• préserver les terrains agricoles et naturels de la commune, en particulier au Nord-Est du territoire, dans la vallée de la Viosne et le long du ru de l'Hermitage• envisager un renouvellement de la ville sur elle-même dans certains secteurs dégradés et zones à potentiel de terrain• prendre en compte les risques d'inondation
3. Valorisation du potentiel d'énergie renouvelable : solaire (ECS et photovoltaïque) et géothermie, couplé ou non à un réseau de chauffage urbain, en lien avec la préservation du patrimoine et avec les enjeux économiques et sociaux
4. Augmentation des capacités de circulations douces : bus, vélos et piétons, pour le quotidien et le loisir, à travers : <ul style="list-style-type: none">• le mode et le nombre de stationnements dans les parcelles privées, au regard des souhaits d'une gestion optimisée de l'usage de la voiture• la gestion, ouverture et amélioration de la qualité des sentes et venelles• des chemins de randonnée, le long de l'Oise et pour remonter sur le coteau• les stationnements vélos près des pôles d'intermodalité, des espaces fréquentés (équipements publics) et tout le long du réseau cyclable• le partage des voies, quand c'est matériellement possible, surtout là où le trafic peut décourager l'utilisation des modes doux• la fréquence sur certaines lignes (43) pour rendre plus efficaces le rabattement sur la gare de Pontoise et rendre plus attractifs l'utilisation des transports en commun• l'ouverture d'une nouvelle ligne desservant le Nord de la commune
5. Gestion des déchets ménagers : <ul style="list-style-type: none">• pour les ordures ménagères et le tri sélectif, place des locaux de tri et mode de tri• pour les déchets organiques, troisième flux devenu important dans le cadre de la mise en place de la redevance incitative (= une redevance OM dont le montant varie en fonction de l'utilisation réelle du service par l'utilisateur)
6- Préservation du paysage et du patrimoine naturel et culturel pour une ville en développement économique et touristique <ul style="list-style-type: none">• les boisements du vallon de Saint-Antoine• les friches et prairies mésophiles à méso-xérophiles à l'Est du territoire, limite d'Ennery• les prairies humides de la vallée de la Viosne• les terrains agricoles localisés surtout au Nord de la commune• les larges ouvertures paysagères vers l'Oise et depuis l'Oise• les falaises calcaires du centre-ville• la vallée de la Viosne
7- Assurer la santé des habitants au regard des nuisances environnementales : pollution de l'air et de l'eau, risques électromagnétiques, nuisances sonores

IV.2 – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DES ORIENTATIONS DU PADD

Le Plan Local d'Urbanisme constitue un projet de territoire devant présenter «les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour conduire l'évolution du territoire communal à l'horizon 2020». Le PADD s'appuie sur les résultats des diagnostics urbains et environnementaux et définit la vision des élus pour le territoire de Pontoise.

IV-2-1 Evaluation des orientations du PADD

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable sont compatibles avec les normes d'urbanisme supra-communales et les textes récents de la loi de programmation «Grenelle 1», afin de proposer une vision prospective du développement du territoire de Pontoise.

Elles répondent aux attentes de la population Pontoisienne tout en prenant en compte les enjeux majeurs de la ville, dans une vision économique, sociale et de préservation du patrimoine d'une ville labellisée «Ville d'Art et d'Histoire».

Elles sont au nombre de 5 :

- Orientation 1 : Promouvoir le développement urbain durable de Pontoise dans le respect de son identité tant historique que géographique
- Orientation 2 : Un énorme potentiel de développement urbain articulé autour de grandes réserves foncières. L'enjeu majeur est de réussir l'intégration urbaine et sociale de ces «greffons» dans le cadre d'une démarche environnementale
- Orientation 3 : Poursuivre l'effort de réduction des fractures territoriales, dans l'objectif d'une meilleure cohésion sociale
- Orientation 4 : Moderniser l'habitat en l'adaptant aux normes de confort, améliorer la qualité de vie des habitants, facteur d'attractivité
- Orientation 5 : La préservation et la mise en valeur de l'environnement comme fil conducteur dès la conception des projets urbains et tout au long de leur réalisation

En premier lieu dans l'évaluation environnementale, il convient de mettre en perspective les énoncés du PADD avec les enjeux environnementaux. Ensuite, nous procéderons à la mise en perspective du règlement et des orientations d'aménagement.

IV-2-2 Analyse des orientations du PADD

Dans son introduction générale, le PADD rappelle la préoccupation de la Ville de Pontoise de prendre en compte les enjeux environnementaux, en s'appuyant sur la démarche de l'évaluation environnementale.

Il s'attache à rappeler les enjeux majeurs et en particulier présente les principes d'une «intensification» du territoire et d'une dynamisation économique, dans le respect de l'identité de Pontoise et d'une intégration des dimensions environnementales.

Orientation 1 : Promouvoir le développement urbain durable

Cette orientation replace Pontoise dans la dynamique intercommunale de la ville nouvelle puis de l'agglomération de Cergy-Pontoise. Elle fait le bilan des très faibles investissements réalisés sur la ville au moment du développement de la ville nouvelle et des efforts réalisés depuis quelques années pour rattraper le retard.

Possédant un patrimoine culturel et paysager très important, au travers de son centre ancien à caractère médiéval, ses quartiers du Chou et de l'Hermitage peints par les impressionnistes, elle souhaite préserver cette identité de ville d'art et d'histoire tout en assurant des projets de restructuration urbaine.

La ville souhaite aussi intégrer dès l'amont des projets les dimensions du développement durable, à savoir les piliers social, économique et environnemental.

Les différents axes de travail sont transverses à l'échelle du territoire, touchant aussi bien les quartiers récents que les quartiers historiques. Ils se déclinent par la volonté de :

- Préserver les patrimoines naturels et urbains remarquables, ainsi que les paysages. Les secteurs visés sont les boisements du vallon Saint-Antoine, la vallée de la Viosne et ses prairies humides, la falaise calcaire, les îles de l'Oise, ainsi que les quartiers du Chou et de l'Hermitage, en particulier pour les paysages. Certains secteurs agricoles et naturels présentant ces caractères pourraient être concernés par des projets d'aménagement. Les éléments graphiques localisent des secteurs patrimoniaux et paysagers de haute qualité, qui sont présentés en aplats verts sur le document graphique couvrant notamment les zones naturelles et agricoles de la commune.

- D'améliorer la santé environnementale, qui se traduit par des actions sur les politiques de qualité de l'eau, la gestion des eaux à la parcelle, la limitation du bruit, le développement des énergies solaires et l'isolation des bâtiments, l'amélioration de la mobilité (transports en commun et partage de la voie) et le soutien aux commerces de proximité rapprochant les lieux d'achat des logements. La notion d'intensité urbaine au sens d'une certaine densité des habitations pour favoriser les proximités de fonctions (commerces, équipements, services...) pourrait être encore davantage développée.

- De s'attacher à informer sur les risques naturels (inondation et mouvements de terrain), avec aussi la nécessité de réfléchir à la gestion des eaux pluviales dans les secteurs concernés par ces risques, en particulier dans le centre-ville ancien.

- De favoriser l'économie liée au tourisme.

- De poursuivre les aménagements visant à des espaces publics de qualité, sans clairement énoncer la volonté d'une logique environnementale, avec des matériaux sains ou à faible impact écologique. L'objectif est plutôt de viser une qualité d'usage.

- D'améliorer les mobilités dans le centre à plusieurs niveaux : TC, stationnement public et responsabilisation des automobilistes. Les engagements pour réfléchir à gérer le stationnement de manière concentrée en parking public dense en poches sont présentés. Ces parkings sont systématiquement demandés aux promoteurs et ont pour objectifs de permettre de désengorger le centre-ville et d'offrir plus de place aux modes doux.

Cette orientation répond, de manière claire, aux enjeux 1, 2, 3, 4, 5, 6 et 7.

EVALUATION

Effets attendus :

Conforter la prise en compte du développement durable, principalement la thématique environnementale à intégrer dès l'amont dans les projets urbains, tout en intégrant les risques réglementaires et en promouvant le développement d'énergies alternatives, avec maîtrise de la préservation des paysages urbains.

Incidences positives :

Réduire les temps de transport, les circulations automobiles pour les déplacements pendulaires

Favoriser les déplacements doux

Développer un tissu mixte et dense

Limiter les pollutions atmosphériques locales

Prise en compte de la santé des Pontoisiers

La préservation des milieux naturels et du paysage est clairement énoncée

Incidence mitigée :

Les espaces agricoles, relictuels au Nord de la commune, ne sont pas assez clairement intégrés à la réflexion sur la préservation des milieux naturels et des paysages.

Dans une perspective de développement durable, il conviendra d'allier le développement touristique de la ville avec la promotion des déplacements doux.

Orientation 2 : Un énorme potentiel de développement urbain articulé autour de grandes réserves foncières
--

L'enjeu majeur de cette orientation est de «réussir l'intégration urbaine et sociale de ces «greffons» dans le cadre d'une démarche environnementale»

Cette orientation affirme la volonté de dynamiser la politique d'urbanisation en particulier de ses friches «dents creuses urbaines» et de larges parcelles mutables (comme la Caserne Bossut) dans un tissu déjà très largement urbanisé (80%). La volonté est de répondre à l'objectif d'intensification urbaine entendue, comme principe conjuguant densité, centralité et qualité et limitant l'étalement urbain. L'autre volet de l'intensification est de chercher, au-delà de l'urbanisation des parcelles mutables parce qu'en friches, une densification des parcelles déjà construites, ce qui n'est pas antagoniste avec la préservation des cœurs d'îlot verts en lien avec la santé environnementale (cf. objectif 1). Ce second principe n'est pas précisément développé aux abords de la gare, par exemple. La principale crainte exprimée est la transformation du tissu existant par des constructions au coup par coup, notamment en division de parcelles existantes, entraînant la perte du «capital identitaire». L'objectif est de privilégier un urbanisme en «éco-conception», à proximité des services et équipements, pour répondre aux besoins de logements.

Les différents axes de travail mentionnés sont très transversaux, développant les enjeux environnementaux, ainsi que le type d'urbanisme et les principes territorialisés que la Ville souhaite mettre en œuvre.

EVALUATION

Les effets ne sont pas très différents de l'orientation 1.

Effets attendus :

Construire dans les 21 ha de secteurs mutables en assurant une qualité d'éco-constructibilité, c'est-à-dire principalement axée sur la qualité du bâti, ainsi que l'histoire et les traces urbaines.

Incidences positives :

Valoriser les terrains en friche urbaine, qui couvrent plus de 21 ha.

Participer au pôle préférentiel d'urbanisation à proximité de transport en commun, pour le secteur Bossut.

Créer un maillage cohérent et une fluidité dans les circulations douces.

Favoriser les énergies renouvelables dans les nouveaux quartiers à construire.

Avoir une gestion optimisée des déchets en tenant compte également des déchets organiques.

Incidences négatives :

Certains secteurs, à proximité de la gare et au sud des voies ferrées, n'ont pas été intégrés dans la réflexion d'intensification urbaine.

En effet, la Commune de Pontoise considère que le patrimoine existant et l'identité que portent ces quartiers justifient de diminuer l'effort d'intensification urbaine, souhaitant ainsi s'adapter au territoire concerné.

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

Cette orientation propose des objectifs ambitieux de reconquête sociale sur certains quartiers de la ville : Marcouville, Louvrais-Cordeliers et Larris-Maradas. Cette reconquête passe par un désenclavement des secteurs générés par des fractures naturelles comme la topographie et les cours d'eau, artificielles comme la voie ferrée et les grands axes routiers, ainsi que par l'amélioration du cadre de vie.

Elle s'exprime d'un point de vue environnemental par la gestion des clivages entre la densité diversifiée de différents îlots d'habitation tout en cherchant à renforcer les liaisons entre ces quartiers. Et elle se traduit par des restructurations d'espaces publics (entrée de Marcouville ou 3 places du centre-ancien), l'amélioration des axes de TC et la requalification d'une partie du réseau viaire, comme l'avenue François Mitterrand en boulevard urbain, en redonnant leur place aux piétons et aux handicapés.

L'accessibilité est au cœur de cette orientation.

EVALUATION

Cette orientation porte clairement l'enjeu des déplacements n°4, en insistant sur le désenclavement géographique et social.

Effets attendus :

Facilitation des trajets entre les 3 quartiers ciblés et le reste de la commune en particulier vers les équipements, la gare et les commerces.

Incidences positives :

Créer un maillage cohérent et une fluidité dans les circulations douces, en sécurisant le piéton notamment.

Limiter l'usage de la voiture pour les déplacements dans la ville.

Incidences négatives :

Pas de proposition forte et coercitive sur la place de la voiture, car pour favoriser les modes doux, il est impératif de contraindre l'usage de la voiture pour les déplacements de proximité, tout en assurant une cohérence avec les difficultés engendrées par le relief.

Orientation 4 : Moderniser l'habitat en l'adaptant aux normes de confort, améliorer la qualité de l'accueil des nouveaux habitants, facteur d'attractivité

Cette orientation intègre les objectifs du PLH tant au niveau de l'offre nouvelle s'adaptant aux besoins de logement de la population pontoisienne qu'en termes de qualité environnementale des logements. En effet, il est clairement mentionné la volonté d'une amélioration de la performance énergétique des bâtiments. Rappelons que la nouvelle réglementation thermique (RT2012) oblige la construction de Bâtiments Basse Consommation (BBC) et à des réhabilitations.

EVALUATION

Cette orientation répond à l'enjeu 3 relatif au développement des énergies renouvelables et répond partiellement à l'enjeu 2 en limitant la consommation de foncier grâce à la valorisation du patrimoine ancien.

Effets attendus :

Permettre le développement de projets de construction intégrant des solutions alternatives de production d'énergie renouvelable, en particulier issue du solaire.

Limiter la consommation des sols.

Effets souhaités :

Prévoir des logements confortables aux normes et adaptés pour différentes catégories de résidents.

Incidences positives :

Réduire les charges pour les habitants.

Limiter les consommations d'énergie fossile.

S'inscrire dans les objectifs des Grenelles 1 et 2 et de la Réglementation Thermique (RT2012).

Participer à la résorption de l'habitat insalubre (enjeu 7).

Risques :

Éviter les contradictions entre les bâtiments protégés et inscrits dans la ZPPAUP et les capacités à les traiter énergétiquement : isolation par l'extérieur et panneaux ou toitures solaires.

Augmentation des coûts d'investissements des logements.

Limitation des logements de type «maisons groupées ou en bande».

Orientation 5 : La préservation et la mise en valeur de l'environnement comme fil conducteur dès la conception des projets urbains et tout au long de leur réalisation_

Cette orientation reprend de manière détaillée les préceptes de l'urbanisme durable et ses différentes composantes : énergie, biodiversité, gestion des eaux pluviales, éclairage public, gestion des déchets.

Un long développement sur la préservation de la «ressource-sol» permet de comprendre les principes d'aménagement durable souhaités par la ville sur les friches militaires, industrielles et sur les terrains à proximité de la gare (projet «terrains dits RFF/SNCF»). En effet, les constructions envisagées, par exemple sur le secteur de la Caserne Bossut ou du Général Delarue s'appuient sur un mode d'urbanisation par renouvellement de la ville sur elle-même et une densité bâtie.

Le seul secteur mentionné de consommation d'espace ouvert en l'occurrence agricole, couvre 2 ha au Nord de la commune, à proximité de l'urbanisation. Ces 2 ha représentent près de 10% de la surface agricole présente sur la commune de Pontoise (soit approximativement 22ha). L'objectif est la construction d'un équipement sportif de type tennis couvert, soit une transformation complète des terrains, équivalent à de l'urbanisation.

Il est aussi mentionné l'importance d'intégrer les risques naturels, dans les réflexions urbaines, de manière pondérée.

EVALUATION

Cette orientation répond aux enjeux 1, 2, 3, 5 et 6.

Cette orientation se rapproche des orientations 1 et 2.

Effets attendus :

Orienter les projets urbains à venir pour une intégration des enjeux environnementaux.

Incidences positives :

Limiter la consommation de la «ressource sol» par des projets de renouvellement urbain.

Gérer intelligemment les risques naturels d'inondation et de mouvements de terrain.

Préserver le patrimoine naturel dans les projets d'aménagement et les co-visibilités paysagères.

Être ambitieux sur les thématiques des déchets.

Désenclaver les quartiers par une amélioration des circulations douces.

Incidence négative :

Consommation de 2 ha de terres agricoles, déjà très réduites sur la commune de Pontoise, en limite du Parc Naturel Régional du Vexin Français.

Cependant, la commune de Pontoise tient à souligner que le document d'urbanisme antérieur, c'est à dire le Plan d'Occupation des Sols (POS) de 1993, inscrivait ce secteur d'exploitation agricole comme une zone d'urbanisation future (zone «IV NA» dont la vocation était une «zone d'urbanisation future sous forme d'opérations d'ensemble à usage d'équipements d'intérêt général»). Cette incidence négative est nuancée puisque le nouveau document d'urbanisme classe ces espaces d'exploitations agricoles en secteur N/ destiné à accueillir un équipement sportif compatible avec le caractère naturel de la zone. La constructibilité y est donc plus restreinte que par le passé.

IV-2-3 Synthèse des incidences des orientations du PADD au regard des enjeux environnementaux identifiés

	ENJEU 1	ENJEU 2	ENJEU 3	ENJEU 4	ENJEU 5	ENJEU 6	ENJEU 7
Orientation 1 – Promouvoir le développement urbain durable							
Valoriser le patrimoine naturel et urbain remarquable						+/-	
Préserver les sites et les paysages		+				++	
Améliorer la santé environnementale			++		+		+
Mieux prendre en compte les risques naturels	++	+/-					
Poursuivre la régénération du centre ancien	+/-		+/-				
Créer les conditions du développement touristique							
Poursuivre le réaménagement des espaces publics				+			
Améliorer les mobilités				++			
Orientation 2 – Réussir l'intégration urbaine et sociale de ces « greffons » dans le cadre d'une démarche environnementale							
Mise en valeur du patrimoine naturel des sites		+				+	
Relier efficacement ces nouveaux pôles aux pôles attractifs structurants				++			
Favoriser l'utilisation d'énergie renouvelable			++				
Prioriser les nouveaux modes de collecte					++		
Orientation 3 : Poursuivre l'effort de réduction des fractures territoriales, dans l'objectif d'une meilleure cohésion sociale							
Intégrer les quartiers périphériques dans le développement de la ville				+			
Développer les liaisons inter-quartiers				++			
Développer les « polarités » dans tous les secteurs				+			+
Poursuivre la dynamique d'équipements dans tous les quartiers							
Rendre la ville accessible pour tous				+			

Orientation 4 : Moderniser l'habitat en l'adaptant aux normes de confort, améliorer la qualité de l'accueil des nouveaux habitants, facteur d'attractivité

construire de nouveaux logements adaptés			+				
rétablir et préserver la qualité et l'attractivité du parc de logements anciens		+	+				

Orientation 5 : La préservation et la mise en valeur de l'environnement comme fil conducteur dès la conception des projets urbains et tout au long de leur réalisation

valoriser le potentiel d'énergie renouvelable			++				
augmenter les capacités de circulations douces				++			
intégrer les risques naturels sans les minorer ni les surévaluer	+						+
gérer les déchets de manière innovante					++		

- Incidence négative sur les enjeux environnementaux
- +/- Incidence non clairement établie
- ++ Incidence positive sur les enjeux environnementaux

Ce tableau met en évidence que :

❖ l'enjeu 1 est pris en compte pour les nouveaux logements, même si *a priori* ils ne sont pas concernés par les risques liés aux excavations ou aux inondations. Cette problématique de risques est aussi mentionnée pour les secteurs à réhabiliter du centre ancien.

❖ L'enjeu 2 correspondant principalement à la gestion des ressources sol et eau, est très important à Pontoise de par sa localisation dans l'agglomération parisienne, puisqu'elle est inscrite dans la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise (pôle de développement en Ile-de-France) et est localisée en bordure de l'Oise (enjeu eau). Les projets d'aménagement d'ensemble envisagés à Pontoise participent pleinement de la préservation de ces ressources en un urbanisme dense et respectueux des espaces interstitiels. Par contre, la densification des zones déjà construites n'est pas développée. Ce qui est expliqué, parce que la ville considère que les caractéristiques de ces sites ne permettent pas cette densification.

❖ Notons aussi que la ville envisage de transformer une faible partie de ses terres agricoles pour un aménagement de loisirs (tennis en partie couverts), alors que la préservation de l'agriculture péri-urbaine est un enjeu fort. Cet enjeu relatif au développement durable est exprimé dans le Grenelle 2, et est traduit dans l'article L 121-1 du code de l'urbanisme modifié par l'article 14 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010.

❖ L'enjeu 3 est largement traité, avec une insistance particulière sur l'énergie solaire. L'utilisation des dispositifs de production d'énergie renouvelable est préconisée, mais ces dispositifs devront s'insérer dans le paysage du bâti existant et le milieu environnant. Il existe toutefois, une particularité pour les constructions situées dans les secteurs et périmètres visés aux 2^{ème} et 3^{ème} alinéa de l'article L.111-6-2 du Code de l'Urbanisme, les dispositifs de production d'énergie

renouvelable devront favoriser la meilleure intégration architecturale possible. Ils sont interdits en co-visibilité d'un immeuble inscrit ou classé. En ZPPAUP et pour les immeubles protégés au titre de l'article L.123-1-5 7°, ces dispositifs ne devront pas être visibles depuis la voie ou l'espace public.

❖ L'enjeu 4 est une des préoccupations fortes exprimée dans le PADD, avec une volonté clairement exprimée de réduire les fractures du territoire en améliorant les circulations douces

❖ L'enjeu 5 sur les déchets est aussi très souvent développé. Il restera à concrétiser ces objectifs dans les opérations d'aménagement. Il aurait pu être fait référence aux objectifs du Grenelle 2, même si le PADD n'a pas forcément vocation à présenter des éléments chiffrés.

❖ L'enjeu 6 de préservation du paysage et du patrimoine naturel est abordé de manière claire et explicite en citant les secteurs à préserver. Il apparaît donc que les principaux espaces à caractère naturel, les parcs, les bords de l'Oise et la vallée de la Viosne feront l'objet d'une attention particulière. Les zones agricoles sont intégrées en tant qu'espaces participant aux secteurs patrimoniaux et paysagers de haute qualité.

❖ L'enjeu 7 est plusieurs fois mentionné dans un souci de réduire les risques pour la population.

IV-2-4 Pour aller plus loin dans la démarche environnementale

Les orientations du PADD traitent de manière détaillée certains enjeux principalement sous l'angle de la dynamique des nouveaux quartiers à venir sur les friches urbaines, des quartiers en renouvellement urbain et des logements du centre ancien. Par contre, le territoire n'est pas vraiment présenté dans ses différentes composantes urbaines et rurales, la ruralité existe pourtant à Pontoise qui est une ville porte du Parc Naturel Régional du Vexin français. Il aurait pu être plus précisément mentionné la volonté de préserver le territoire agricole. Cependant, la ville rappelle que c'est par obligation et en concertation avec la Chambre d'Agriculture que la commune se résout à «grignoter» une petite partie des terres agricoles situées au Nord de la commune pour y installer un équipement sportif pontoisien qui ne peut être intégré dans le parti d'aménagement de la ZAC Bossut.

Certaines actions préconisées, bien qu'elles ne soient pas citées, ne remettent aucune orientation du PADD en cause :

- valorisation de la ressource locale en eau, stockage et réutilisation sur place des eaux pluviales, promotion des économies d'eau,
- lutte contre les pollutions électromagnétiques

De plus, il serait souhaitable de favoriser clairement une urbanisation dense et compacte, continue, favorisant des cœurs d'îlots calmes. Dans les quartiers en renouvellement, ou lors de la création de nouvelles voies, la réflexion peut même aller jusqu'à préciser l'orientation des bâtiments pour optimiser les apports solaires passifs, ce qui est prévu pour la ZAC Bossut.

IV.3 – EVALUATION DU PLAN DE ZONAGE

Le plan de zonage comporte 11 zones et 15 secteurs :

→ 9 zones urbaines

- **UA**, correspondant au centre urbain traditionnel à vocation mixte (habitat et activités), comprenant un secteur *UAa* ;
- **UB**, correspondant à un secteur en mutation à vocation d'habitat collectif, d'activités et d'équipements, comprenant trois secteurs *UBa*, *UBb* et *UBc* ;
- **UC** à vocation d'habitat collectif avec en complément des logements individuels et des activités, comprenant deux secteurs *UCa* et *UCb* ;
- **UE** à vocation d'habitat collectif bas et individuel avec en complément des activités, comprenant un secteur *UEa* ;
- **UG** à vocation d'habitat pavillonnaire ou de maisons groupées comprenant deux secteurs *UGa* et *UGb* ;
- **UH** à vocation d'habitat pavillonnaire ou de maisons groupées comprenant un secteur *UH_a* ;
- **UI** à vocation industrielle, artisanale et commerciale ;
- **UL** à vocation d'équipements de sport, de loisir, de tourisme, d'enseignement ;
- **UV** intégrant les parcs, jardins espaces verts ouverts au public, espaces de jeux, activités ludiques et sportives ainsi que les cimetières

→ Une zone agricole «A»

→ Une zone naturelle «N», avec 5 secteurs :

- **Nb** : secteur pouvant accueillir le stationnement des caravanes,
- **Nc** : secteur pouvant accueillir les jardins familiaux,
- **Nh** : secteur accueillant de l'habitat isolé,
- **N/** : secteur pouvant accueillir des équipements de sports ou de loisirs,
- **No** : secteur accueillant l'Oise, les îles et les parois de quais.

Il présente un découpage assez complexe traduisant la diversité des modes d'occupation des sols et des typologies de logement dans la ville.

IV.4 – L’EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DES REGLES

IV.4.1 – Règles communes à toutes les zones

Le règlement attire l’attention sur les risques liés aux phénomènes naturels dans l’introduction de chaque zone.

Incidence positive sur **l’enjeu 1**

a) Articles 1 et 2

S’ils diffèrent dans le détail, ces articles visent à interdire au sein de chaque zone les occupations et utilisations du sol incompatibles avec sa vocation. Ainsi, l’absence de nuisance pour les habitants ou usagers de chaque zone est assurée.

Incidence positive sur **l’enjeu 7** «santé des habitants»

L’article 2 inclut un rappel des risques et nuisances, qu’il soit dans la gestion contractuelle ou dans l’obligation réglementaire. Cela concerne l’eau, le bruit, la trame verte, les risques technologiques ou la sensibilité archéologique.

Incidence positive sur **les enjeux 1, 6 et 7**

b) Articles 3

Ces articles, réglant les conditions de desserte des terrains sont sans incidence sur les enjeux environnementaux.

c) Articles 4

Ces articles règlent les conditions de dessertes de terrains par les réseaux secs et humides.

Les articles 4.2.a et 4.2.b traitant respectivement de l’assainissement des eaux usées et de l’assainissement des eaux pluviales ont des incidences sur les enjeux 1 «intégration des risques mouvement de terrain» et 2 «gestion de la ressource en eau / prévention des risques d’inondation» :

- ❖ le raccordement au réseau d’assainissement des eaux usées est obligatoire et l’assainissement autonome est autorisé dans les secteurs non couverts par le réseau d’assainissement ;
- ❖ le prétraitement des eaux de ruissellement des parkings et voiries de grande superficie (> 1 000m²) est obligatoire avant leur rejet au réseau d’assainissement ou au milieu naturel ;
- ❖ le rejet des eaux pluviales au réseau public n’est autorisé qu’après la mise en œuvre de solutions de gestion à la parcelle, évitant ainsi le débordement des réseaux d’assainissement.

Incidence positive sur **l’enjeu 2**

De plus, dans les secteurs soumis à des risques particuliers, des prescriptions adaptées sont prises :

- ❖ dans les secteurs de forte contrainte hydraulique, la gestion à la parcelle est obligatoire ;
- ❖ dans les secteurs soumis au risque d’inondation, le rejet des eaux pluviales au réseau avec un clapet anti-retour est obligatoire ;
- ❖ dans les secteurs soumis au risque de mouvement de terrain, l’infiltration des eaux pluviales est proscrite

Incidence positive sur l'enjeu 1

Les articles 4.4 traitant des déchets urbains et encombrants prévoient pour toutes les zones la création de locaux ou d'emplacement couvert adaptés au tri des déchets urbains et au stockage des encombrants à l'occasion de toute construction.

Ainsi, la règle :

- fait perdurer au sein de toutes les zones, des différences entre les immeubles neufs et anciens, ne permettant pas ainsi une collecte efficace des déchets triés ;
- au sein de la zone UA (centre ancien) et des zones pavillonnaires (UG et UH) en particulier, l'obligation de créer des locaux de tri n'est peut-être pas adaptée à la morphologie des quartiers (rues étroites d'un côté, faible densité de l'autre). Une collecte par apport volontaire de proximité pour les ordures ménagères résiduelles et les emballages serait peut-être plus adaptée et dispenserait de la création de locaux de tri, dans l'habitat collectif ;
- au sein des zones pavillonnaires (UG et UH) notamment, une mention particulière concernant les déchets organiques pourrait être faite.

Incidence mitigée sur l'enjeu 5, «gestion des déchets ménagers».

d) Articles 6 à 10

Le règlement autorise de déroger, dans la limite de 50cm, à toutes les règles édictées aux articles 6 à 10 afin de permettre l'isolation par l'extérieur des bâtiments.

Incidence positive sur l'enjeu 3

e) Article 11

Le règlement préconise l'utilisation des dispositifs de production d'énergie renouvelable. Cependant, ils devront s'insérer dans le paysage du bâti existant et le milieu environnant, notamment en termes de couleur et de matériaux.

Dans les secteurs et périmètres visés aux 2^{ème} et 3^{ème} alinéa de l'article L.111-6-2 du Code de l'Urbanisme, les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront favoriser la meilleure intégration architecturale possible.

Ils sont cependant interdits en co-visibilité d'un immeuble inscrit ou classé.

En ZPPAUP et pour les immeubles protégés au titre de l'article L.123-1-5 7°, ces dispositifs ne devront pas être visibles depuis la voie ou l'espace public.

Incidence positive sur l'enjeu 3, «valorisation des énergies renouvelables»

f) Articles 12

Ces articles prévoient l'obligation de créer des stationnements pour les cycles à raison de 2m²/100m² de SHON, ce qui représente 1 place pour 50m² de SHON.

Incidence positive sur l'enjeu 4, «promotion des circulations douces»

A une nuance près, les normes de stationnements sont équivalentes pour toutes les zones à l'exception de la zone UA (zone centrale). Chaque logement de plus de 60m² de SHON doit

disposer 2 places de stationnement VL et 1,5 place pour les logements situées en zone UA.

Incidence mitigée sur **l'enjeu 2**, «préservation de la ressource sol»

Les normes de stationnement ne sont pas suffisamment modulées selon la distance aux gares.

Incidence mitigée sur **l'enjeu 4**, «promotion des circulations douces»

g) Articles 13

Couverture des parkings enterrés : les parkings enterrés non bâtis doivent être recouverts de 80cm de terre végétale dans toutes les zones et plantés d'arbustes.

Incidence positive sur **l'enjeu 4**

Obligation de plantation : les espaces verts créés doivent être plantés à raison d'un arbre par 100m² d'espace non construit et non occupé par les aires de stationnement et voies de circulation. Les arbres ainsi plantés auront un développement petit à moyen.

Incidence mitigée sur **l'enjeu 6**

Plantation des parkings : en UB, UC, UE, UI et UL, les parcs de stationnement de plus de 10 places doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former écran. Ils seront plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 10 places. Cette disposition n'est pas à même d'assurer le bon développement des arbres plantés, qui se trouvent forcément au milieu de bitume sauf si le parking est perméable

Incidence mitigée sur **l'enjeu 6**

IV.4.2 – Règles spécifiques aux zones : implantation, volumétrie et obligation de planter

NB: dans les tableaux, la mention NR signifie « non réglementé »

a) Zone UA

Articles	UA	UAa	Commentaires
5		NR	/
6	A l'alignement Un mur de clôture ou des annexes peuvent se substituer à l'alignement		Permet la constitution d'un front bâti et l'utilisation du fond de la parcelle -incidence positive sur l'enjeu 2 , avec un risque néanmoins lié à la substitution du bâtiment principal sur l'alignement
7	En limite ou en retrait (L=H>6m ou L=H/2>4m)		Permet l'accroche des pignons, pour la constitution d'un bâti compact -incidence positive sur les enjeux 2 et 3 Le retrait éventuel permet des apports solaires, un bon éclairage et une bonne ventilation -incidence positive sur les enjeux 3 et 7

Articles	UA	UAa	Commentaires
8	L=H>6m ou L=H/2>4m		La distance permet des apports solaires, un bon éclairage et une bonne ventilation -incidence positive sur les enjeux 3 et 7
9	NR	100% pour les premiers 250m ² de la propriété 80% pour les 250m ² suivants 20% au delà	En UAa, la règle permet une bonne valorisation des petits terrains, tout en évitant l'imperméabilisation totale des grands terrains -incidence positive sur l'enjeu 2 .
10	12 m	9 m	La hauteur autorisée permet d'atteindre des densités suffisantes -incidence positive sur l'enjeu 2
14	NR		/

Article 13 :

La règle prévoit la réalisation d'espaces verts sur les parties de terrain non construites et non occupés par les aires de stationnement et les voies de circulations. En UAa et pour les terrains de plus de 500m², 40% des espaces verts ainsi créés doivent être d'un seul tenant. Ainsi, l'application de la règle conduit à la création d'espaces verts de taille significative et permettant la percolation des eaux pluviales.

Incidence positive sur **les enjeux 2 et 6**

b) Zone UB

Articles	UBa	UBb	UBc	Commentaires
5	NR			/
6	A l'alignement			Permet la constitution d'un front bâti et l'utilisation du fond de la parcelle ⇒ incidence positive sur l'enjeu 2
7	En limite ou en retrait (L=H/2)			Permet l'accroche des pignons, pour la constitution d'un bâti compact => incidence positive sur les enjeux 2 et 3 Le retrait éventuel apparaît trop réduit pour permettre des apports solaires, un bon éclairage et une bonne ventilation ⇒ incidence mitigée sur les enjeux 3 et 7
8	L=H>6m ou L=H/2>4m			La distance permet des apports solaires, un bon éclairage et une bonne ventilation ⇒ incidence positive sur les enjeux 3 et 7
9	NR			/
10	R+6 21 m	R+4 15 m	R+3 12 m	Ces hauteurs permettent une bonne valorisation des terrains disponibles, tout en assurant la transition avec les secteurs plus bas au nord (centre-ville et pavillonnaire) et en limitant la constructibilité à proximité de l'autoroute ⇒ Incidence positive sur les enjeux 2 et 7
14	NR			/

En l'absence de réglementation pour les articles 9 et 14, un risque existe d'une artificialisation et d'une imperméabilisation totale des sols dans la zone UB. Ce zonage n'est viable d'un point de vue environnemental que pour des opérations d'ensemble. La règle de l'article 13 sur la quantité d'espaces verts à créer dans les espaces libres de construction vient compenser ce risque.

Incidence mitigée sur les **enjeux 2 et 6**

c) Zone UC

Articles	UC	UCa	UCb	Commentaires
5	NR			/
6	Implantation < à 8m	A l'alignement Un mur de clôture ou des annexes peuvent se substituer à l'alignement	Implantation > 4 m	Permet la constitution d'un front bâti et l'utilisation du fond de la parcelle -incidence positive sur l'enjeu 2 , avec un risque néanmoins lié à la substitution du bâtiment principal sur l'alignement Risque sur la zone UCb
7	En retrait (L=H>6m ou L=H/2>4m)	En limite ou en retrait (L=H>6m ou L=H/2>4m)		Le retrait, éventuel en UCa et UCb permet des apports solaires, un bon éclairage et une bonne ventilation -incidence positive sur les enjeux 3 et 7 En UCa et UCb, permet l'accroche des pignons, pour la constitution d'un bâti compact -incidence positive sur les enjeux 2 et 3
8	L=H>6m			La distance permet des apports solaires, un bon éclairage et une bonne ventilation -incidence positive sur les enjeux 3 et 7
9	NR			/
10	21 m	15 m	21 m	Les hauteurs autorisées permettent d'atteindre des densités importantes -incidence positive sur l'enjeu 2
13	50% des espaces libres seront traités en espace vert et plantés d'au moins un arbre de haute tige par 100 m ² dont la moitié seront d'un seul tenant et de pleine terre			-incidence positive sur les enjeux 2 et 6
14	1,2		NR	/

En l'absence de réglementation sur l'emprise au sol (art.9), un risque existe d'étalement des constructions, d'une artificialisation et d'une imperméabilisation totale des sols dans la zone UC, plus encore en UCb où le COS n'est pas réglementé. Les règles de l'article 13 sur la quantité d'espaces verts à créer dans les espaces libres de construction et sur la quantité d'espace verts d'un seul tenant viennent compenser ce risque.

Incidence mitigée sur **les enjeux 2 et 6**

Les mesures prises par rapport aux infrastructures apportant des nuisances sonores **sont favorables à l'enjeu 7**

d) Zone UE

De par les fonctions qu'elle accueille, cette zone propose un intérêt pour l'environnement en diminuant a priori les déplacements.

Articles	UE	UEa	Commentaires
5	NR		/
6	En retrait > 4m		Ce retrait induit une moins bonne utilisation du terrain, d'autant qu'il n'a pas de valeur maximale. Les bâtiments peuvent donc être implantés très en retrait sur les terrains, induisant ainsi une forte imperméabilisation du sol du fait des voiries nécessaires et la perte de cœur d'îlots verts. Par ailleurs, le retrait incite à prévoir les places de stationnement VL hors de la volumétrie du bâtiment, augmentant encore le taux d'imperméabilisation. Incidence négative sur l'enjeu 2
7	Largeur de façade < 40m Accroche sur 1 ou 2 limites latérales		Permet l'accroche des pignons, pour la constitution d'un bâti compact -incidence positive sur les enjeux 2 et 3
7	Largeur de façade < 40m Accroche sur 1 ou 2 limites latérales Largeur de façade > 40m En limite ou en retrait (L=H>6m ou L=H/2>2,5m)		Permet l'accroche des pignons, pour la constitution d'un bâti compact -incidence positive sur les enjeux 2 et 3 L'accroche sur le fond de parcelle peut nuire à la préservation de cœur d'îlots verts -incidence mitigée sur l'enjeu 6 Dans ce secteur bas, le retrait pourrait être plus faible, sans pour autant nuire à l'éclairage et la ventilation -incidence mitigée sur l'enjeu 2
8	L=H>6m ou L=H/2>4m		La distance permet des apports solaires, un bon éclairage et une bonne ventilation -incidence positive sur les enjeux 3 et 7
9	NR		
10	7m	15m	Cette hauteur à l'égout assure la bonne habitabilité des combles et permet ainsi de construire 4 niveaux habitables (4 en UEa) -incidence positive sur l'enjeu 2
14	♦0,4 ♦1 pour les propriétés de plus de 2000 m ²	1	Le COS de 1 permet d'atteindre des densités plus élevées, notamment sur des terrains plus grands -incidence positive sur l'enjeu 2 Le COS de 0,4 permet des densités trop limitées en ville.

Article 13 :

La règle prévoit la réalisation d'espaces verts sur les parties de terrain non construites et non occupées, dont la moitié sera d'un seul tenant. Ainsi, l'application de la règle conduit à la création d'espaces verts de taille significative et permettant la percolation des eaux pluviales.

Incidence positive sur **les enjeux 2 et 6**

e) Zone UG et UH

Les zones UG et UH marquent les secteurs pavillonnaires sur des parcelles vastes, avec des cœurs d'îlots généreux. La préservation de ces secteurs est légitime sur une bonne partie du territoire au titre de la qualité du paysage et de la préservation de la santé par la présence du végétal.

Pour les quartiers situés à proximité immédiate (moins de 1km de la gare) de transports collectifs majeurs, il serait pertinent d'envisager une urbanisation plus serrée. Cela concerne notamment les quartiers Saint Martin, des Noyers et du Clos des Anglaises classés en zone UG et le quartier Canrobert classé en zone UH.

La Commune de Pontoise considère cependant que le patrimoine existant dans ce secteur et l'identité que porte ces quartiers justifient de diminuer cet effort d'intensification urbaine. La Commune rappelle qu'il est d'ailleurs admis que la démarche d'intensification doit s'adapter au territoire concerné, et que ce territoire ne permet pas d'admettre, toujours selon la Ville, de (sur)densification pour des raisons patrimoniales, voire même de configuration de voirie.

Articles	UG	UGa	UGb	UH	UHa	Commentaires
5	NR	400m ²	NR	NR	600m ²	Si la fixation d'une superficie minimale des terrains constructibles est justifiée du point de vue paysager, elle ne permet pas la bonne valorisation des terrains disponibles. -incidence négative sur l'enjeu 2 (ressource sol) -incidence positive sur les enjeux 7, 6 et 2 (ressource eau)
6		En retrait > 4m				Ce retrait induit une moins bonne utilisation du terrain, d'autant qu'il n'a pas de valeur maximale. Les bâtiments peuvent donc être implantés très en retrait sur les terrains, induisant ainsi une forte imperméabilisation du sol du fait des voiries nécessaires. Par ailleurs, le retrait incite à prévoir les places de stationnement VL hors de la volumétrie du bâtiment, augmentant encore le taux d'imperméabilisation. -incidence négative sur l'enjeu 2
7		En limite ou en retrait (L=H>6m ou L=H/2>2,5m)				Permet l'accroche des pignons, pour la constitution d'un bâti compact -incidence positive sur les enjeux 2 et 3 Dans ce secteur bas, le retrait pourrait être plus faible, sans pour autant nuire à l'éclaircissement et la ventilation -incidence mitigée sur l'enjeu 2

Articles	UG	UGa	UGb	UH	UH _a	Commentaires
8	L=H>6m ou L=H/2>4m					La distance permet des apports solaires, un bon éclairage et une bonne ventilation -incidence positive sur les enjeux 3 et 7
9	NR		50 %		NR	/
10	7m 7/9m sur les terrains en pente					Cette hauteur à l'égout assure la bonne habitabilité des combles et permet ainsi de construire 3 niveaux habitables -incidence positive sur l'enjeu 2
14		0,4		NR	0,3	Ces COS sont suffisants pour permettre la constitution sur une même propriété de petits collectifs de type maisons groupées ou maisons en bande. Néanmoins, du point de vue de la valorisation des terrains disponibles, l'attribution d'un COS inférieur dans la zone où les parcelles sont en moyenne les plus grandes n'est pas optimale -incidence mitigée sur l'enjeu 2

Article 13 :

La règle prévoit la réalisation d'espaces verts sur 40% du terrain pour les terrains situés dans le PPRI. Pour les autres terrains, les espaces non construits et non occupés seront traités en espace vert dont la moitié sera d'un seul tenant. Ainsi, l'application de la règle conduit à la création d'espaces verts de taille significative et permettent la percolation des eaux pluviales. Néanmoins, pour un secteur à vocation pavillonnaire, ces taux d'espaces verts sont relativement faibles.

Incidence mitigée sur **les enjeux 2 et 6**

f) Zone UI

La zone UI est une zone d'activité de taille modeste qui doit être dynamisée.

L'article 2 permet justement d'accueillir des activités dynamisantes autres que celles liées à l'industrie pure. Les hauteurs et les COS sont suffisants en termes de constructibilité.

Le règlement préconise des aménagements paysagers des abords et des aires de stationnement pour ne pas créer de zones de délaissés.

Articles	UI	Commentaires
5	NR	/
6	En retrait > 6m	Si le retrait n'est pas justifié par la création d'espaces de stationnements ou de circulation, cette marge de recul risque de devenir un délaissé difficile à gérer sur le long terme en dehors d'accord contractuels -incidence mitigée sur l'enjeu 2
7	En retrait (L=H>8m ou L=H/2>4m) ou en limite si l'accroche au pignon est possible	La restriction à l'autorisation d'une implantation en limite risque de créer des délaissés, si les marges de recul ne sont pas utilisées pour accéder à l'arrière du bâtiment -incidence mitigée sur l'enjeu 2

Articles	UI	Commentaires
8	$L=H>8m$ ou $L=h/2>6m$	La distance permet des apports solaires, un bon éclairage et une bonne ventilation -incidence positive sur les enjeux 3 et 7
9	NR	/
10	15m	/
13	Les parties du terrain non construites et non occupées sont traitées en espaces verts	Permet de préserver une qualité paysagère de la zone. Incidence positive sur l'enjeu 6
14	COS volumétrique $4m^3/m^2$ ou COS surfacique 1 selon la nature du bâtiment	/

Les marges de recul obligatoires aux articles 6 et 7 peuvent être utiles au projet ou devenir des délaissés stériles, en l'absence d'obligation de plantation. L'article 13 oblige donc que les espaces libres soient traités en espaces verts et plantés à raison d'au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 100 m² d'espace libre. Les aires de stationnement doivent également être plantées.

g) Zone UL

Article	UL	Commentaire
5	NR	/
6	En retrait à plus de 4m	Si les retraits ne sont pas justifiés par la création d'espaces de stationnement ou de circulation, cette marge de recul risque de devenir un délaissé
7	En retrait à plus de 4m ou 2 m en l'absence de baie	-incidence mitigée sur l'enjeu 2
8	$L=H>4m$ ou $L=H/2>4m$	La distance permet des apports solaires, un bon éclairage et une bonne ventilation -incidence positive sur les enjeux 3 et 7
9	NR	/
10	15m	/
13	Les parties du terrain non construites et non occupées sont traitées en espaces verts dont 50% d'un seul tenant	Permet de préserver une qualité paysagère de la zone. -incidence positive sur les enjeux 2 et 6 Ce taux relativement faible est justifié par la nécessité de ne pas interdire l'implantation des bâtiments massifs que la destination de cette zone induit.
14	NR	/

h) Zone A

Seules les constructions à usage d'activité agricole sont autorisées, à l'exception de :

- les équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les équipements liés à la voirie et aux réseaux divers
- les affouillements et les exhaussements des sols directement liés à des travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits

Articles	A	Commentaires
5	NR	
6	> 4m	Ces règles sont en accord avec la préservation de l'activité agricole
7	> 4m	

La zone agricole :

La zone agricole (NC) du POS s'étend sur 23 ha. La zone agricole (A) dans le PLU s'étend sur 17 ha. La différence porte sur la création de la zone Nc, qui correspond aux jardins familiaux du Chemin des Beurriers et de la réduction du périmètre nord afin que la masse boisée existante soit classée en zone N, plus appropriée au site.

i) Zones UV et N

La zone N comprend :

- Nb dont la vocation est le stationnement des caravanes
- Nc dont la vocation est d'accueillir des sites d'accueil des jardins familiaux
- Nh, correspondant aux habitations isolées dans les espaces naturels
- N/ dont la vocation est d'accueillir des équipements de sports ou de loisirs
- No accueillant l'Oise, les parois de quai et les infrastructures fluviales

Articles	UV-N-Nb-Nc-Nh-Nz- No	Commentaires
2	<p>UV : Les constructions, installations et ouvrages permettant l'exercice d'activités conformes au caractère de la zone et contribuant à sa mise en valeur, ou en relation avec la nature et le caractère des espaces.</p> <p>N : Les constructions sont interdites</p> <p>Nb : Stationnement des caravanes</p> <p>Nc : Abris de jardin de moins de 5 m²</p> <p>Nh : Extension de construction possible dans la limite de 50% de la SHON existante</p> <p>Nz : Constructions ou activités liées aux activités de sports ou de loisirs</p> <p>No : Constructions ayant un lien avec l'exploitation fluviale et la mise en valeur de l'Oise</p>	<p>Les modes d'occupation restreints à la seule vocation de la zone ou du secteur limitent le risque sur les milieux naturels en zone N</p> <p>Incidence positive sur l'enjeu 6</p>
5	NR	
6	<p>UV : Retrait > 4m</p> <p>N : Les constructions sont interdites</p> <p>Nb, Nc, Nh, Nz, No : Retrait < 4m</p>	Ces règles limitent les possibilités
7	<p>UV : Retrait > 4m</p> <p>N : Les constructions sont interdites</p> <p>Nb, Nc, Nh, Nz, No : Retrait > 4m</p>	de construire en retrait des voies et imposent des marges autour des constructions pour maintenir la superficie des espaces naturels.
8	<p>UV : NR</p> <p>N : Les constructions sont interdites</p> <p>Nb, Nc, Nh, No : 8 mètres entre 2 bâtiments</p> <p>Nz : 4 mètres entre 2 bâtiments</p>	Incidence positive sur l'enjeu 6
9	<p>UV : NR</p> <p>N : Les constructions sont interdites</p> <p>Nb, Nh, No : 15%</p> <p>Nc : 5m²/abris</p> <p>Nz : 30%</p>	<p>Cette emprise au sol est limitée mais reste encore trop importante pour des zones naturelles</p> <p>Incidence mitigée sur les enjeux 2 et 6</p>
10	<p>UV : NR</p> <p>N : Les constructions sont interdites</p> <p>Nb, Nh, Nc : 5 mètres</p> <p>No : 3 mètres</p> <p>Nz : 12 mètres à l'exclusion des activités liées aux activités de sports et de loisirs qui ne peuvent excéder 5 mètres.</p>	<p>La hauteur est suffisamment limitée à l'exception de la zone Nz Une hauteur de 12 m en zone naturelle pourrait entraver en partie la circulation de certains oiseaux.</p>
12	<p>>60 m² SHON : 2 emplacements</p> <p><60 m² SHON : 1,5 emplacements</p> <p>Normes pour les équipements : places prévues pour commerces de moins de 300 m² SHON, restaurants, équipements sportifs et de loisirs</p>	<p>Ces normes sont très élevées pour des secteurs ayant comme objectif de préserver des espaces naturels</p> <p>Incidence négative sur l'enjeu 6</p>
14	<p>UV : NR</p> <p>N : Les constructions sont interdites</p> <p>Nb, Nh, Nc, Nz, No: COS de 0,1</p>	

Le plan de zonage de la zone N distingue des secteurs ayant des vocations et des caractéristiques très différentes. Les règles pour chaque secteur, tentent de préserver le caractère naturel de la zone tout en permettant sa mise en valeur ou l'évolution limitée des occupations déjà existantes. La constructibilité pourrait être encore plus restreinte notamment en zone N/ et Nh pour assurer une préservation stricte des milieux naturels.

Incidence mitigée sur l'enjeu 6

Evolution des surfaces POS / PLU

La zone ND du POS s'étend sur 170 ha dont 14 ha en zone ZND (Plan d'Aménagement de Zone de Cergy-Préfecture)

Les zones naturelles (N) dans le PLU couvrent une surface totale de 160 ha, soit 10 hectares de moins, correspondant au passage en zone U d'anciennes zones ND du POS notamment, tels que le parc de Marcouville, le cimetière et certains jardins de la ville (classés en UV).

Secteurs	Surfaces
N	95 ha
Nb	1 ha
Nc	5 ha
Nh	6 ha
N/	20 ha
No	33 ha
Total	160 ha

La trame végétale est assurée le long des corridors écologiques principaux que sont :

- La vallée de l'Oise (zone No)
- La vallée de la Viosne, dans sa partie amont classée en zone N, Nc et localement en Nh parce qu'il y a des habitations existantes. La partie aval étant busée, on ne retrouve la Viosne qu'au niveau du futur site d'urbanisation «Delarue». L'Orientation d'Aménagement mentionne précisément l'intérêt de préserver ce cours d'eau.
- Le vallon Saint-Antoine et le ru de l'Hermitage à l'Ouest, qui sont classés en zones N, A et en partie en N/. Ce zonage garantit une préservation de ce corridor, d'autant plus qu'il est aussi majoritairement couvert par une trame EBC.
- Les coteaux du Chou et de l'Hermitage sont aussi préservés en zone N avec EBC pour partie.

Incidence positive sur les enjeux 7, 6 et 2

i) **Évaluation des ER / EPP / EBC**

Emplacements réservés

Le PLU de Pontoise désigne des emplacements réservés au titre des articles L 123-1-5 8° et L. 123-2 c) du code de l'Urbanisme pour permettre la réalisation de projets :

- pour la réalisation de sente, connexion et chemins de désenclavement (ER 1, 2, 3, 4, 5)
- pour créer ou améliorer des promenades de loisirs (ER 7)

- pour sécuriser les circulations piétonnes et véhicules (ER 6, 8, 10)
- pour l'extension du cimetière (ER 9)

La création de cheminements piétons est une nécessité dans une commune au relief marqué et aux contraintes de circulation automobile compliquées. Les voies ou passages publics permettent de compléter de manière très significative le maillage du réseau «mode doux» de la ville. Une meilleure perméabilité des îlots favorisera les déplacements «modes doux», et réduira l'usage de la voiture. Les émissions de polluants atmosphériques et le bruit s'en trouveront réduits. Ces ER répondent clairement aux enjeux 4 et 6.

Espaces boisés classés et espaces paysagers protégés

La ville de Pontoise dispose d'espaces boisés classés situés dans les zones : N, UV, UG, UE, UC, UA et UL.

Ces EBC indiqués au plan de zonage sont, en application des dispositions de l'article L.130-1 du code de l'Urbanisme, à préserver en espaces contenant des bois ou des alignements d'arbres. En effet, ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces paysagers protégés délimités au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'Urbanisme correspondent à des cœurs d'îlot verts méritant d'être intégrés dans la trame végétalisée de la ville. Ils sont relativement peu nombreux, mais leur taille significative est valorisante pour la préservation de ces espaces. C'est le cas dans :

- certains cœurs d'îlots de zone UA offrant des cœurs d'îlots verts dans un tissu urbain dense de centre ancien.
- les zones UG au sud de la gare, bien qu'elles participent à la trame végétale et à la santé environnementale, apparaissent insuffisamment densifiées au regard d'une relative proximité des pôles de transport. Cependant, la Commune tient à souligner que, considérant le patrimoine existant dans ce secteur et l'identité que porte ces quartiers, cela justifie de diminuer cet effort d'intensification urbaine. La Commune rappelle qu'il est d'ailleurs admis que la démarche d'intensification urbaine doit s'adapter au territoire concerné. Ce territoire ne permet pas d'admettre selon la Ville la (sur)densification pour des raisons patrimoniales, voire même de configuration de voirie.
- les zones UG de part et d'autre de la rue Francis Poulain, où les secteurs ouverts de cœur d'îlots de zones déjà peu denses sont préservés.
- la zone UE, le long de la chaussée Jules César, pour préserver un espace vert de qualité.

Un espace paysager protégé délimité au titre de l'article L.123-1-5 9° du Code de l'Urbanisme correspond à une parcelle jardinée située en zone UG (quartier des Noyers) et accueillant une vigne qu'il convient de protéger de par son caractère historique.

Incidence positive sur les **enjeux 6 et 7**

IV.5 – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Le PADD comporte cinq orientations d'aménagement particulières:

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

a) Le quartier Bossut et le plateau Saint Martin

Le quartier Bossut est une ZAC intercommunale de 24 ha (dont une partie est déjà urbanisée), proche des transports en commun et en relation fonctionnelle avec le quartier Lange et le quartier de la Préfecture à Cergy. Projet d'envergure à l'échelle communale et communautaire, il a des objectifs ambitieux en termes de développement durable aussi bien au niveau socio-économique qu'environnemental, tout en conservant l'identité de Pontoise.

La densité urbaine réelle envisagée est d'environ 155 logements/ha, ce qui est acceptable au sens de la préservation de la ressource sol, d'autant plus que le quartier comprend une vaste coulée verte sur l'ancienne place d'Armes, avec un prolongement vers la «Chaussée Jules César». Ces éléments de composition participent à sa connexion avec les autres quartiers, dans sa trame urbaine et verte.

L'importance de ce projet (à terme, c'est-à-dire sous 10 - 15 ans) avec l'arrivée d'au minimum 6 500 habitants demande aussi une réflexion sur les infrastructures de circulation et de transports dédiées, ainsi que sur les équipements de proximité. Un TCSP (Transport en Site Propre) est envisagé entre les 2 gares.

Le quartier Bossut répond clairement aux enjeux environnementaux 2, 3, 4, 6 et 7.

b) Le pôle «gare» (RFF/SNCF)

Ce secteur d'un peu moins de 2 ha, qui accueille actuellement un parking et est la propriété de RFF, SNCF et AFTRP, répond aux objectifs de polarité à proximité de la gare, ainsi que de connexion entre ce nouveau quartier et le centre-ville.

L'orientation d'aménagement traduit la volonté de :

- créer des liaisons , en insistant sur la qualité du maillage
- identifier ce lieu comme appartenant au centre-ville en l'intégrant dans le zonage UA (centre ancien)
- préserver une capacité de parkings, sans préciser la solution technique la moins consommatrice d'espace (sous-sol ou silo), la Commune indiquant qu'il est trop tôt pour ce faire.

Le quartier «pôle gare» répond clairement aux enjeux environnementaux 2, 4, 5, 6 et 7.

c) Le pôle Delarue

Ce terrain longé par la Viosne (en partie canalisée) et aux bords de l'Oise est à une entrée stratégique du centre-ville proche de la gare. L'orientation d'aménagement souligne ce rôle de pivot

et met en évidence les liaisons à générer ou à renforcer pour assurer une cohésion de cette nouvelle entrée de ville, bien avant le pont SNCF, très impactant pour le paysage et la qualité de ce secteur. Cette orientation préconise un équilibre entre densités et formes urbaines, le maintien des perspectives visuelles sur les autres quartiers de Pontoise, l'agrément d'espaces verts, la réouverture de la Viosne ici enterrée, ainsi qu'une prise en compte des enjeux de nuisance sonores et de gestion des déchets.

Il n'est pas fait mention d'un nombre de logements ou de densité urbaine (le Commune tenant à indiquer que l'on est en zone UC avec un COS de 1,2) mais la volonté d'une valeur environnementale du projet est clairement affirmée.

Le quartier «Delarue» répond aux enjeux environnementaux 2, 3, 4 6 et 7.

d) Le secteur de la Harengerie

Pour ce secteur localisé au cœur de la ZPPAUP et du centre historique, l'orientation d'aménagement demande la réalisation d'un projet d'ensemble, qui conserverait les caractéristiques du lieu (jardins en terrasses, rues étroites, place pavée, ...) tout en consolidant l'attractivité de ce secteur.

Il est demandé une implantation à l'alignement, avec l'identification de certains éléments du patrimoine.

Il n'y a pas ni graphiquement, ni dans le texte, de mentions faisant référence aux enjeux environnementaux, en dehors de l'enjeu 6 de préservation des paysages.

e) La diversité commerciale dans les quatre secteurs commerciaux du centre-ville

Cette orientation d'aménagement vise à préserver la diversité commerciale sur les différentes places et rues du centre ancien et à leur redonner une place de pôle commercial attractif.

Aucun des enjeux environnementaux n'est développé dans cette orientation d'aménagement, qui a une autre vocation importante, la dynamique économique.

V.EXPOSE DES CONSEQUENCES EVENTUELLES DE L'ADOPTION DU PLAN SUR LA PROTECTION DES ZONES REJETANT UNE IMPORTANCE PARTICULIERE POUR L'ENVIRONNEMENT

V-1 LES CONSEQUENCES AU REGARD DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX IDENTIFIES DANS L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

L'évaluation environnementale a été menée [NDRL par le cabinet spécialisé Urban-Eco] en parallèle de l'élaboration du PLU, par des réunions de travail techniques avec les services de la ville, les élus et tout particulièrement l'élue en charge de l'urbanisme et de l'habitat et l'équipe en charge du PLU (Direction du Développement et de la Stratégie Urbaine). Ce travail itératif a permis des réflexions sur plusieurs thématiques environnementales, intégrées dans les outils réglementaires.

Ainsi, les points suivants ont fait l'objet de discussions et ont été amendés par rapport aux premières versions du projet de PLU pour mieux prendre en compte les enjeux environnementaux :

- Les différents secteurs de la zone N pour identifier clairement les espaces à caractère naturel en fonction de leur vocation et chercher à préserver ceux qui présentent les caractères naturels les plus significatifs.
- Les espaces agricoles, avec la localisation d'un nouvel équipement sportif s'implantant sur des terres agricoles. Cette localisation a été choisie (par défaut, souligne la Ville) dans le but de limiter au maximum l'impact sur le fonctionnement de la zone de culture.
- Les zones urbaines à proximité de la gare, dans le but de délimiter des secteurs de densité répondant aux objectifs du SDRIF 2008 et de rédiger des articles du règlement en correspondance. Certains secteurs sont restés peu densifiables, ce qui n'est pas en accord avec l'importance d'offrir des logements proches des transports, en particulier au Sud de la gare, mais c'est le souhait de la Ville au regard des caractéristiques du tissu urbain de ce quartier. La Ville tient cependant à rappeler que la dimension environnementale, qui n'était pas d'actualité dans le SDRIF de 1994, et qui caractérise le SDRIF 2008 reste néanmoins très présente dans le PLU.
- La délimitation d'Espaces Paysagers Protégés, qui permet d'accompagner la préservation des espaces végétalisés dans la ville, en particulier des cœurs d'îlot.
- La création d'emplacements réservés pour favoriser les déplacements doux dans la ville et limiter le préjudice d'un relief marqué vers le centre ancien.
- Les principes d'emprise au sol et les minima parcellaires, qui n'ont été conservés que dans certains quartiers à forts enjeux paysagers et environnementaux, notamment à proximité de l'Oise.
- Les capacités d'implanter des panneaux solaires tout en préservant les qualités paysagères d'une ville reconnue pour son patrimoine naturel et historique (ville d'Art et d'Histoire).
- La gestion des zones inondables de l'Oise.

V -2 INCIDENCES SUR LES ZONES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN OEUVRE DU PLAN

ZONES IDENTIFIÉES	MISE EN OEUVRE DU PLAN	INCIDENCES
ZONES À CARACTÈRE NATUREL		
L' Oise	- Zonage spécifique «No»	- Aménagements spécifiques autorisés pour mettre en valeur et entretenir la rivière.
Cours d'eau Viosne et Ru de l'Hermitage	- Interdiction de construire aux abords de ces cours d'eau et obligation d'entretien.	- Améliorer les écoulements en cas de fortes pluies - Limiter le risque «inondation» - Traiter de manière qualitative les espaces autour du réseau hydrographique de la Viosne ainsi que le cours d'eau
Talwegs	- Interdiction de construire à moins de 5 mètres de part et d'autre de l'axe des talwegs	- Eviter les inondations en cas de fortes pluies - Préserver les sens d'écoulement
Corridors écologiques	- Au centre ville, les fonds de parcelle situés au dessus de la voie ferrée sont protégés par l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme - Dans le nord de la commune, le corridor est en zone inconstructible	- Maintenir au nord le corridor écologique existant - Restaurer en centre ville le corridor écologique dans un milieu très urbanisé
Espace agricole	- Le zonage a été adapté pour l'espace jardiné en «Nc» afin de permettre la construction d'abris de jardins pour l'activité de jardinage - Le zonage a été adapté pour l'espace qui doit accueillir un équipement sportif en N/ (dont la délocalisation est impérative pour la réalisation de la ZAC Bossut) au lieu de IVNA dans le Plan d'occupation des sols (zone d'urbanisation future destinée à accueillir un équipement public ou d'intérêt collectif). - L'espace a été réduit au nord puisque la masse boisée classée en EBC était plus adaptée à un zonage naturel. Trois hectares environ ont donc été classés en zone N.	- Compensation d'exploitation agricole par des exploitations jardinées, potagères. Zone «vivante» et non jachère. - Possibilité d'améliorer très nettement la qualité du parti d'aménagement de la ZAC Bossut - Mise en place de règles plus protectrices de l'environnement sur cette zone passant d'une zone d'urbanisation future «NA» à une zone naturelle.

ZONES IDENTIFIÉES	MISE EN OEUVRE DU PLAN	INCIDENCES
ZONES À CARACTÈRE URBAIN <i>(friches urbaines faisant l'objet d'orientations d'aménagement particulières)</i>		
<p>Quartier Bossut (friche militaire/urbaine)</p> <p>Etat initial de l'environnement tel qu'il ressort de l'étude d'impact (2005) du dossier de création de la ZAC Bossut</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le sol ne pose pas de contraintes particulières pour l'édification de constructions - Pas de présence de carrières - Pas de pollution mais présence de mâchefers, de résidus de fonderie et de particules charbonneuses dans les remblais - Site entouré d'une voie de catégorie 1 (l'A15) et de 3 voies de catégorie 4 => le long de ces voiries, des mesures d'isolation acoustiques doivent être prises pour la construction de bâtiments - Milieu faunistique : compte tenu de l'environnement du site, de l'importance des surfaces urbanisées et de peu d'espaces boisés (hors alignements d'arbres), la faune rencontrée est celle que l'on rencontre d'ordinaire en milieu urbain - Milieu floristique : on observe des alignements d'arbres (principalement tilleuls et platanes de haute futaie) permettant de structurer les espaces publics et voiries, ainsi que des espaces libres ou enherbés. Les espaces libres de la caserne non entretenus ont laissé place à une végétation spontanée caractéristique des espaces en friches : graminées, trèfles, ombellifères, etc... 	<ul style="list-style-type: none"> - Création d'un éco-quartier d'au moins 2 600 logements sur une période de 10 à 15 ans, - Zonage UB (même caractéristique que pour le centre ancien) - Enjeu de centralité - Quartier dense et très mixte situé entre 2 gares, bénéficiant d'une double orientation, à «arrimer» à Pontoise en terme d'image et de signature architecturale, - Ouvrir le quartier sur l'extérieur, le faire sortir de son enceinte militaire en le connectant au reste de la ville. 	<ul style="list-style-type: none"> - Réintégration du site dans le tissu urbain au regard des enjeux environnementaux (stationnement, gestion des eaux et des déchets, espaces verts...) - Permettre de répondre aux besoins en logements d'une manière générale, dans le sens des lois Grenelle, - Permettre la création de logements satisfaisant les besoins de Pontoise et de l'agglomération, dans le respect du PLH intercommunal, - Permettre la reconquête d'une friche militaire ancienne: risques d'intrusion, problème de squat, de dangerosité du bâti non entretenu, - Répondre aussi à des enjeux de salubrité publique - Remplir un vide urbain qui s'exprimait jusqu'alors très «en creux» dans l'armature urbaine de Pontoise.

ZONES IDENTIFIÉES	MISE EN OEUVRE DU PLAN	INCIDENCES
<p style="text-align: center;">RFF/SNCF (friche ferroviaire)</p> <p>Etat actuel du milieu: - faunistique: compte tenu de l'environnement du site, de l'importance des surfaces aménagées (parking), la faune rencontrée est celle que l'on rencontre d'ordinaire en milieu urbain, - floristique: enjeu nul</p>	<p>Création d'un quartier totalement mixte, tirant parti de son immédiate proximité avec la gare, bien relié au tissu urbain dense dans lequel il s'insère</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Réintégration du site dans le tissu urbain au regard des enjeux environnementaux, (stationnement, gestion des eaux et des déchets, espaces verts...), - Satisfaire les besoins en logements, - remplir un vide urbain faisant défaut dans l'armature générale de Pontoise
<p style="text-align: center;">Delarue (friche industrielle)</p> <p>Etat actuel - milieu faunistique : compte tenu de l'environnement du site et des espaces boisés, la faune rencontrée est celle que l'on rencontre d'ordinaire en milieu urbain peu dense, - terrain GDF démoli récemment, - flore: enjeu nul, - intrusions avérées, problème de sécurité publique</p>	<p>- Création d'un quartier mixte (logements, commerces, éventuellement résidence seniors, ...) tirant parti de son environnement : bois et eau (Viosne, Oise)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Réintégration du site dans le tissu urbain au regard des enjeux environnementaux (stationnement, gestion des eaux et des déchets, espaces verts...), - Satisfaire les besoins en logements, - Remplir un vide urbain faisant défaut dans l'armature générale de Pontoise, - Permettre de gérer les problèmes de sécurité et de salubrité publique, non négligeables à cet endroit (proximité d'une vaste école privée) - Gérer les problèmes de pollution résiduelle sur le site de GDF

ZONES IDENTIFIÉES	MISE EN OEUVRE DU PLAN	INCIDENCES
<p style="text-align: center;">Harengerie (friche urbaine)</p> <p>Milieu urbain dense mais aspect de quartier laissé à l'abandon, du fait de nombreuses friches immobilières</p>	<p>Insertion d'un programme immobilier tenant compte de la singularité du lieu, en terme de qualité des sites et du patrimoine urbain, sensibilité indispensable du projet à venir</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Réintégration des sites dans le tissu urbain au regard des enjeux environnementaux (stationnement, gestion des eaux et des déchets, espaces verts...), - Mise en valeur du site au plan paysager, patrimonial et urbain, - Créer de l'habitat en centre ancien proche de toutes commodités: commerces et gare, - Sécuriser les lieux, notamment en remédiant définitivement aux problèmes de sous-sols, -remédier aux problèmes de salubrité