

# SCoT

Schéma de Cohérence Territoriale de **Cergy-Pontoise**

## 3 - Document d'orientations Générales



Projet arrêté le 22 juin 2010



## AVANT PROPOS

Clé de voûte de la nouvelle planification territoriale mise en place en par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains en 2000, le Schéma de Cohérence Territoriale est un document d'urbanisme et de planification à l'échelle intercommunale.

Il donne un cadre au développement et à l'organisation du territoire en englobant et en mettant en cohérence les différentes politiques publiques en matière d'habitat, de déplacements, d'activité économique et commerciale et d'environnement.

Les différents documents d'urbanisme (Plans Locaux d'Urbanisme, Programme Local de l'Habitat, opérations d'aménagement...) doivent être compatibles avec le SCoT.

La création de Cergy-Pontoise a été planifiée et organisée selon plusieurs générations de schémas directeurs. Le premier «schéma de structure» fut approuvé par l'Etat en octobre 1968 et l'actuel Schéma Directeur de la ville nouvelle (SDVN) dont la révision fut approuvée par un syndicat mixte associant le Syndicat d'Agglomération Nouvelle et cinq communes limitrophes, date du 6 juillet 2000. Depuis, la Communauté d'agglomération a notamment approuvé un Plan de Déplacement Urbain (PDU), une Charte de développement commercial, un Programme Local de l'Habitat (PLH) et un schéma directeur cyclable.

L'élaboration du SCoT de Cergy-Pontoise se déroule aujourd'hui dans un contexte marqué par la multiplication des initiatives et réflexions sur le devenir de la région francilienne (révision du SDRIF) et l'émergence du concept de Grand Paris.

Les questions concernant les modes de gouvernance de la région capitale, et les équilibres entre la zone dense de l'agglomération, les pôles de développement et les territoires périurbains, sont présentes dans tous les débats et conditionnent pour une part importante les projets de territoire des collectivités locales franciliennes.

Ces débats ne doivent pas faire oublier la réalité de la sévère concurrence que se livrent les territoires en termes d'attractivité économique et résidentielle. Dans ce contexte, Cergy-Pontoise dispose de nombreux atouts, mais doit aussi relever plusieurs défis.

Ces enjeux constituent le socle du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du SCoT de Cergy-Pontoise. Le PADD, traduction du projet de territoire, sert de base à l'élaboration du Document d'Orientations Générales (DOG).

Le SCoT donne un cadre au développement et à l'organisation du territoire en proposant une mise en cohérence des différentes politiques publiques en matière d'habitat, de déplacements, d'activités économiques et commerciales, et d'environnement. Il est une des traductions du « projet de territoire » qui se trouve aussi incarné dans d'autres démarches de projet dont au premier titre l'Agenda 21.

Le SCoT est composé de trois documents :

1. le rapport de présentation, qui comprend un diagnostic établi au regard des prévisions démographiques et des besoins en développement de l'agglomération. Il expose également l'état initial de l'environnement.
2. le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), qui exprime les grands principes stratégiques de développement du territoire en matière d'habitat, de développement économique, de déplacements, d'équipements commerciaux et de loisirs.
3. le document d'orientations générales (DOG) donne les orientations permettant d'atteindre les objectifs fixés par le PADD. Ce document est opposable aux documents de planification qui lui sont inférieurs dans la hiérarchie des normes du droit de l'urbanisme ce document est opposable aux documents et opérations relatifs à l'urbanisme et l'aménagement [PLU, PLH, ZAC, CDAC, constructions de plus de 5 000 m<sup>2</sup>, etc...].

En l'état actuel du droit, le SCoT est compatible avec le SDRIF de 1994, tout en prenant en compte les orientations du projet adopté par la Région en 2008, dans l'attente de son entrée en vigueur.

Par ailleurs, les programmes locaux de l'habitat, les plans de déplacements urbains, les schémas de développement commercial, les plans locaux d'urbanisme, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les opérations foncières et les opérations d'aménagement doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale.



## SOMMAIRE :

<b>1</b>	<b>CONFORTER LE RAYONNEMENT METROPOLITAIN DE L'AGGLOMERATION</b>	<b>7</b>	<b>5.3</b>	<b>ESPACES TAMPONS A PRESERVER</b>	<b>28</b>
			<b>5.4</b>	<b>CORRIDORS A RECONSTITUER OU AMENAGER</b>	<b>29</b>
<b>1.1</b>	<b>ANCERER L'AGGLOMERATION DANS LES FLUX REGIONAUX ET EUROPEENS</b>	<b>7</b>	<b>6</b>	<b>CONSTITUTION D'UNE TRAME PAYSAGERE D'AGGLOMERATION</b>	<b>32</b>
<b>1.2</b>	<b>CONFORTER LA CENTRALITE D'AGGLOMERATION</b>	<b>8</b>	<b>6.1</b>	<b>INSERTION PAYSAGERE DES INFRASTRUCTURES ROUTIERES</b>	<b>32</b>
<b>1.3</b>	<b>DEVELOPPER LE CAMPUS ET L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR</b>	<b>8</b>	<b>6.2</b>	<b>ENTREES D'AGGLOMERATION ET TRANSITIONS VILLE / CAMPAGNE</b>	<b>32</b>
<b>1.4</b>	<b>CONFORTER L'OFFRE D'EQUIPEMENTS DE RAYONNEMENT METROPOLITAIN</b>	<b>9</b>	<b>6.3</b>	<b>VALORISER L'OISE DANS LA VILLE</b>	<b>33</b>
<b>2</b>	<b>PRODUIRE UN DEVELOPPEMENT URBAIN DURABLE ET SOLIDAIRE</b>	<b>11</b>	<b>7</b>	<b>LA MAITRISE DE L'ENERGIE ET DES RESSOURCES, ET LA GESTION DES RISQUES</b>	<b>34</b>
<b>2.1</b>	<b>SECTEURS D'INTENSIFICATION URBAINE</b>	<b>11</b>	<b>7.1</b>	<b>ENERGIE ET REDUCTION DES GAZ A EFFET DE SERRE</b>	<b>34</b>
<b>2.2</b>	<b>SECTEURS DE RENOUVELLEMENT URBAIN :</b>	<b>13</b>	<b>7.1.1</b>	<b>L'AGENDA 21-PLAN CLIMAT TERRITORIAL.</b>	<b>34</b>
<b>2.3</b>	<b>SECTEURS DE CROISSANCE URBAINE :</b>	<b>13</b>	<b>7.1.2</b>	<b>METTRE EN ŒUVRE UN ECLAIRAGE PUBLIC RESPECTUEUX DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX</b>	<b>34</b>
<b>3</b>	<b>LOCALISATION PREFERENTIELLE DES ACTIVITES ECONOMIQUES ET COMMERCIALES</b>	<b>16</b>	<b>7.2</b>	<b>LA PRESERVATION DE LA SANTE PUBLIQUE</b>	<b>36</b>
<b>3.1</b>	<b>ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES</b>	<b>16</b>	<b>7.2.1</b>	<b>QUALITE DE L'AIR</b>	<b>36</b>
<b>3.1.1</b>	<b>PARCS D'ACTIVITES : CONFORTER LE DEVELOPPEMENT EQUILIBRE DE L'AGGLOMERATION ET CONFORTER SON ATTRACTIVITE ET SA COMPETITIVITE ECONOMIQUE</b>	<b>16</b>	<b>7.2.2</b>	<b>DIMINUER L'EXPOSITION AU BRUIT DES PERSONNES</b>	<b>36</b>
<b>3.1.2</b>	<b>FAVORISER LA DIVERSITE DU FONCIER DISPONIBLE :</b>	<b>17</b>	<b>7.2.3</b>	<b>DECHETS :</b>	<b>36</b>
<b>3.1.3</b>	<b>DEVELOPPER LE TOURISME ECO-RESPONSABLE SUR LE TERRITOIRE</b>	<b>18</b>	<b>7.2.4</b>	<b>LA POLLUTION DES SOLS</b>	<b>36</b>
<b>3.2</b>	<b>L'ARMATURE COMMERCIALE DU TERRITOIRE</b>	<b>18</b>	<b>7.3</b>	<b>LA PROTECTION DES RESSOURCES</b>	<b>37</b>
<b>3.3</b>	<b>MAINTIEN DES ESPACES AGRICOLES ET DEVELOPPEMENT DE L'AGRICULTURE PERIURBAINE</b>	<b>21</b>	<b>7.3.1</b>	<b>PROTECTION DES PERIMETRES DE CAPTAGE D'EAU POTABLE.</b>	<b>37</b>
<b>3.3.1</b>	<b>LES ZONES ENVIRONNEMENTALES A VOCATION AGRICOLE</b>	<b>21</b>	<b>7.3.2</b>	<b>PRESERVATION DU RESEAU HYDROGRAPHIQUE ET DE LA QUALITE DES EAUX</b>	<b>37</b>
<b>3.3.2</b>	<b>LES ZONES AGRICOLES A PRESERVER DE L'URBANISATION</b>	<b>21</b>	<b>7.3.3</b>	<b>FAVORISER UNE MEILLEURE GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DES SYSTEMES D'ASSAINISSEMENT</b>	<b>37</b>
<b>4</b>	<b>MOBILITE ET DESSERTE DU TERRITOIRE</b>	<b>23</b>	<b>7.4</b>	<b>LA GESTION DES RISQUES</b>	<b>38</b>
<b>4.1</b>	<b>DEVELOPPER LA DESSERTE EN TRANSPORTS EN COMMUN</b>	<b>23</b>	<b>7.4.1</b>	<b>PREVENIR LES RISQUES NATURELS</b>	<b>38</b>
<b>4.2</b>	<b>DEVELOPPER LES CIRCULATIONS DOUCES</b>	<b>23</b>	<b>7.4.2</b>	<b>PREVENIR LES RISQUES TECHNOLOGIQUES</b>	<b>39</b>
<b>4.3</b>	<b>FAVORISER LA MOBILITE POUR TOUS</b>	<b>23</b>			
<b>4.4</b>	<b>QUALIFIER LA TRAME VIAIRE D'AGGLOMERATION</b>	<b>23</b>			
<b>5</b>	<b>PRESERVER ET DEVELOPPER LA BIODIVERSITE - TRAME VERTE ET BLEUE</b>	<b>27</b>			
<b>5.1</b>	<b>ESPACES BOISES ET ESPACES OUVERTS A PRESERVER</b>	<b>27</b>			
<b>5.2</b>	<b>MILIEUX AQUATIQUES A PRESERVER</b>	<b>28</b>			
				<b>MISE EN ŒUVRE ET EVALUATION DES OBJECTIFS DU SCOT</b>	<b>41</b>



# 1 Conforter le rayonnement métropolitain de l'agglomération

## 1.1 Ancrer l'agglomération dans les flux régionaux et européens

L'inscription de Cergy-Pontoise dans le réseau des pôles d'attraction de l'Ile-de-France et du bassin parisien fait de l'agglomération une polarité structurante et un lieu d'articulation déterminant pour le développement d'un territoire qui s'étend au delà de ses limites administratives.

La convergence des axes de développement vers Paris, l'aéroport de Roissy-Charles-de-Gaulle et l'axe fluvial de la Seine et du canal Seine Nord-Europe fait de Cergy-Pontoise et des territoires limitrophes, un site stratégique pour le développement de l'ouest de la région parisienne.

Ce rôle de pôle structurant de Cergy-Pontoise est pour partie lié à la mise en œuvre de grands projets d'infrastructures, et à l'amélioration des liaisons existantes.

- Les RER A et C et le transilien : La régularité des trains et le renforcement des fréquences, sont indispensables pour les habitants et pour le développement de l'emploi et l'enseignement supérieur. La complémentarité des fonctions tertiaires de haut niveau de la Défense avec les activités universitaires et économiques de Cergy-Pontoise, impose le renforcement des liaisons entre ces deux pôles.
- La tangentielle ferrée ouest : La réalisation de la tangentielle ferrée ouest est essentielle pour l'agglomération. Elle permettra une liaison directe par transport en commun avec les secteurs résidentiels de l'ouest, Versailles et Saint-Quentin-en-Yvelines.
- Le canal Seine-Nord-Europe : Il permettra la liaison fluviale à grand gabarit mettant en relation le bassin fluvial de l'Escaut et celui de la Seine. Il mettra en communication l'Ile-de-France et les ports du Havre et de Rouen, avec les ports de Dunkerque, Anvers et Rotterdam, ainsi qu'avec le réseau fluvial du Benelux et le bassin du Rhin.

La réalisation de ce projet stratégique fera du secteur situé entre Achères, Conflans-Sainte-Honorine et Cergy-Pontoise une véritable plate-forme entre le port du Havre et les ports de l'Europe du Nord, qui ouvre des perspectives de renforcement

des vocations économique, commerciale et logistique de ce secteur de l'Ile de France.

- Les axes routiers de la Francilienne et de la liaison Mantes - Cergy (C13 / F13) : Les liaisons de Cergy-Pontoise avec les pôles régionaux reposent sur les axes routiers de la Francilienne et du barreau A15/A13. Ces infrastructures sont indispensables pour permettre d'établir les liens de l'agglomération avec les autres pôles urbains, économiques et universitaires de l'arc nord-ouest.
- La desserte nationale ferrée : Les projets de liaisons à grande vitesse Seine - Normandie d'une part et Londres via Amiens et Calais d'autre part doivent être l'occasion de la création d'une nouvelle gare TGV en Ile-de-France, "dans le bassin de Cergy-Pontoise" (orientation du SDRIF adopté par la Région en septembre 2008).  
A l'image des gares TGV de Massy et de Roissy qui innervent les bassins d'habitat et d'emplois du sud et de l'est de la région parisienne, la création d'une gare de TGV à Cergy-Pontoise assurera une desserte nationale et internationale.  
Leurs tracés ne sont pas encore arrêtés, mais la mise à l'étude de la ligne Paris- Londres par Calais, votée dans le cadre de la loi du 3 août 2009 pour la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement constitue un enjeu important pour Cergy-Pontoise.

Le SCoT fixe les objectifs suivants :

- l'amélioration du service et des fréquences du RER A ; du RER C, et du Transilien ;
- l'intégration urbaine, paysagère et environnementale de l'A104, renforcer la liaison avec le pôle de Roissy ;
- l'intégration urbaine et paysagère de la liaison Mantes-Cergy (C13) en limite ouest de l'agglomération et rationaliser l'échangeur 13 (RD 14 / A15) ;
- la réalisation du projet de "tangentielle ouest"
- la localisation d'une gare TGV à Cergy-Pontoise ;
- le positionnement de l'agglomération en tant que porte d'entrée des échanges fluviaux avec le nord de l'Europe Canal Seine Nord ;

- le développement du fret ferré et fluvial, notamment dans le cadre de la mise à grand gabarit de l'Oise.

## 1.2 Conforter la centralité d'agglomération

Agglomération de référence pour un territoire important, et lieu d'articulation entre la zone dense de la métropole, et les territoires de la 2<sup>ème</sup> couronne de l'Ile-de-France, Cergy-Pontoise assume un rôle de pôle structurant qui s'incarne tout particulièrement dans le quartier "Grand Centre".

Cergy-Pontoise est une agglomération multipolaire composée de centralités qui, malgré des histoires particulières se sont développées de manière complémentaire, créant une agglomération structurée et attractive. Dans le cadre de cette organisation urbaine polycentrique, le quartier Grand Centre est à la fois : un des principaux pôles de centralité de la commune de Cergy, la polarité structurante de l'agglomération, et un vecteur de rayonnement de l'agglomération à l'échelle régionale.

Le Grand Centre, premier quartier de la ville-nouvelle, est aujourd'hui un centre tertiaire et commercial, un pôle d'équipements desservi par un pôle multimodal de transports, et un grand campus universitaire. Il présente néanmoins des fragilités communes aux quartiers construits sur dalle (séparations des fonctions urbaines, transitions difficiles entre le sol naturel et la dalle, imbrication des propriétés publiques et privées, etc.), et connaît depuis plusieurs années une perte d'attractivité de la fonction "régionale" du centre commercial, et une érosion du parc et de l'offre d'immobilier tertiaire. Ses espaces publics vieillissants doivent être requalifiés, et son inscription dans le tissu urbain de l'agglomération ne correspond plus à l'image urbaine de Cergy-Pontoise.

Ainsi, le renforcement de la centralité de Cergy-Pontoise est une condition essentielle du développement et de l'attractivité économique et résidentielle de l'agglomération.

Il repose sur la création d'une offre de logement, le confortement de la dimension régionale du pôle commercial, la production d'immobilier tertiaire, le soutien au développement de l'enseignement supérieur, le développement de l'intermodalité (RER, gare bus, circulations douces).

Il s'agit de repositionner ce quartier stratégique dans une perspective, à court et moyen terme, de développement métropolitain durable et dynamique.

Le quartier de la caserne Bossut à Pontoise de par sa situation

géographique particulière est un élément important du renforcement de la centralité d'agglomération. Son aménagement permettra d'améliorer les liaisons entre les pôles gare de Pontoise et de Cergy Grand Centre, de reconquérir les franges de l'autoroute A15, et de dynamiser l'ensemble du plateau Saint Martin.

## 1.3 Développer le campus et l'enseignement supérieur

Le développement du pôle d'enseignement supérieur et de recherche constitue un enjeu majeur pour Cergy-Pontoise. La Communauté d'agglomération doit créer les conditions du développement d'une « vie étudiante » de qualité, afin de conforter son attractivité, et afin d'assurer le développement de l'enseignement supérieur.

Cergy-Pontoise est un pôle d'enseignement supérieur majeur en Ile de France. Riche de 14 établissements d'enseignement supérieur, de 25 000 étudiants, de 21 laboratoires de recherche principalement dans les disciplines scientifiques, le pôle est structuré autour de l'université pluridisciplinaire de Cergy-Pontoise, de l'ESSEC et de 7 écoles d'ingénieurs et d'autres établissements, réunies en un Pôle de Recherche et d'Enseignement Supérieur (PRES).

Parmi ses points forts, une expertise reconnue en sciences exactes et expérimentales, et notamment un pôle reconnu sur les technologies numériques, ainsi qu'une dominante sur le management et le droit. Les sciences humaines sont aussi bien sûr présentes et développent des recherches sur la transmission des savoirs.

Le SCoT favorise le développement des démarches et actions visant le rapprochement des établissements de recherche et d'enseignement supérieur au sein du campus cergypontain.

La qualité de la desserte par les transports et les conditions d'accueil et de logement de la communauté étudiante, sont des leviers essentiels pour le développement et l'attractivité de la ville-campus. L'organisation du réseau de transport collectif et de circulations douces concourra au renforcement de leur interconnexion entre équipements et aux équipements sportifs, culturels et de loisirs de l'agglomération.

En matière de logement, le PLH démontre l'importance pour l'agglomération d'accueillir des résidences étudiantes. Ces logements seront facilement accessibles depuis les sites constituant la ville-campus.



Les plans locaux d'urbanisme doivent, le cas échéant, identifier les besoins de réservation des emprises foncières destinées au développement de l'enseignement, au logement étudiant, et aux lieux de vie associés.

Dans les secteurs d'intensification urbaine, les nouvelles opérations viseront à permettre l'animation urbaine, par leur programmation et la qualification des espaces publics.

#### 1.4 Conforter l'offre d'équipements de rayonnement métropolitain

L'inscription de Cergy-Pontoise dans le réseau des pôles d'attraction de l'Île-de-France et du bassin parisien fait de l'agglomération une polarité structurante et un lieu d'articulation déterminant pour le développement d'un territoire qui s'étend au delà de ses limites administratives.

Pour affirmer sa place dans le réseau métropolitain, Cergy-Pontoise pourra s'appuyer notamment sur l'offre d'équipements de niveau régional.

##### - Le centre national de conservation du patrimoine

Le centre national de conservation du patrimoine (CNCP) constituera un levier pour l'attractivité culturelle scientifique et économique du territoire, à travers notamment la création d'un pôle de médiation et d'une cité des métiers d'art et du patrimoine.

Si le futur équipement a pour fonction première de mettre les réserves à l'abri d'inondations potentielles, il permettra aussi de regrouper toutes les compétences qui concourent à transmettre aux générations futures les collections publiques, dans le domaine de l'expertise scientifique, de la recherche et de la restauration. L'ambition de ce projet est bien de construire un centre de conservation, de recherche et de restauration des patrimoines qui soit une référence internationale pour les métiers de la conservation et de la restauration.

Pour donner toute sa mesure au potentiel ainsi constitué par l'ensemble de ses activités, le futur CNCP devra à la fois cultiver l'excellence scientifique, former les professionnels du patrimoine de demain et montrer aux différents publics toute la richesse des techniques qu'il met en œuvre. L'implantation du centre sur le site de Neuville-sur-Oise, à proximité de l'Université de Cergy-Pontoise lui procurera un environnement scientifique et culturel de qualité, et s'accompagnera de la création d'un espace de médiation – valorisation qui soit un lieu de rencontres où se

croisent les différents publics, du chercheur très spécialisé aux publics jeunes.

Le pôle de médiation - valorisation aura pour fonction de mettre en valeur cette excellence scientifique. Le pôle pourra contenir un centre de congrès, lieu de rencontres et de créativité pour les conservateurs, les chercheurs et les restaurateurs. De plus, un lieu d'exposition (outils virtuels, information sur la conservation du patrimoine,...) ouvert aux congressistes et aux visiteurs pourra être installé et bénéficier de la visibilité du CNCP.

Les chercheurs trouveront aussi à proximité du centre des solutions d'hébergement adaptées avec en particulier la construction d'une résidence – service à Neuville-sur-Oise et le futur Institut d'Etudes Avancées (IEA) situé dans l'Université, qui consacre notamment une partie de son bâtiment à l'hébergement de chercheurs internationaux.

##### - Le centre national de hockey sur glace

Équipement phare et structurant pour l'ensemble du projet de la plaine des Linandes, cet équipement majeur est destiné à recevoir des compétitions de niveau national et international, à accueillir un pôle espoir national, à organiser des stages de formation pour l'élite du hockey, à héberger les clubs cergypontains (hockey sur glace et patinage), mais aussi à permettre les pratiques de sport amateur et de loisir du grand public. Le Centre regroupera sur un même site les différents acteurs du hockey français : joueurs, cadres techniques, dirigeants, administratifs, éducateurs, arbitres, membres du corps médical.

La capacité d'accueil de la grande patinoire pourrait permettre de programmer régulièrement des spectacles en grande forme et des événements culturels et sportifs de tous types ; le Centre se positionnant ainsi comme un grand équipement de type Zénith-sportif dans le nord-ouest francilien. Il demande à être intégré dans un environnement spécifiquement conçu pour l'accompagner. Celui-ci devra offrir sur le site même un niveau de prestations en adéquation avec l'ambition sportive et culturelle recherchée, en terme de structures d'accueil, de services et de commerces : restaurants, hôtels, fitness, musculation, spa, sports et jeux en salle tels que squash, badminton, jorky-ball, mur d'escalade, bowling, commerces liés au sports, loisirs et au bien-être par exemple...

La création du nouvel équipement permettra de repenser l'usage

et la requalification architecturale et urbaine de l'actuelle patinoire située dans le quartier Grand centre à Cergy.

- La base de loisirs régionale

La base de loisirs constitue un poumon vert de l'agglomération. Sa superficie de 250 hectares, dont 150 en plans d'eau, en fait un site de détente privilégié au cœur de la boucle de l'Oise. Avec une fréquentation oscillant entre 1,1 et 1,5 million par an, elle a une fonction sociale forte pour le territoire.

Elle se caractérise par des équipements rares et fortement vecteurs d'image, ainsi qu'une offre complète sur le créneau sport / loisirs liés à l'eau complétée par quelques équipements sportifs « classiques ». Cela lui donne une orientation spécifique, qui présente, par rapport aux autres bases de loisirs de la région, un caractère « sportif » affirmé.

Le confortement de l'attractivité métropolitaine de la base de loisirs passe par le renforcement des équipements sportifs existants, le développement de son positionnement sportif et la poursuite d'une politique tarifaire permettant d'assurer sa vocation sociale et de loisirs pour tous.

- L'offre en équipements culturels

L'offre en équipements « métropolitains » est un facteur déterminant pour les choix résidentiels des habitants, et les décisions d'implantation des entreprises.

L'agglomération dispose d'un panel d'équipements culturels de qualité, autant pour des équipements de proximité que pour ceux dont le rayonnement s'étend au-delà de l'agglomération.

Ces grands équipements sont valorisés par une programmation artistique renommée (théâtre, cinéma, musée) - quatre scènes bénéficient du soutien du ministère de la culture.

L'attractivité culturelle de l'agglomération repose en particulier sur :

- o la Scène nationale de l'Apostrophe, répartie sur deux sites ;
- o le théâtre 95, et son projet de salle de 400 places multifrontale ;
- o le Conservatoire à rayonnement régional (CRR) labellisé par le Ministère et l'Ecole Nationale d'Art,
- o le musée Tavet-Delacour et l'Abbaye de Maubuisson, dont les expositions et leur patrimoine historique drainent un public venant de tout le département.

## 2 Produire un développement urbain durable et solidaire

Cergy-Pontoise, pôle de croissance important de la région capitale, s'est engagée à réaliser 17 000 logements d'ici 2020. Cet objectif ambitieux a été mis en place dès la création de la Communauté d'agglomération avec une moyenne de 1 100 logements réalisés par an, entre 2004 et 2009.

Il a été conforté par l'approbation par la Communauté d'agglomération de son Programme Local de l'Habitat (PLH), en février 2009, qui prescrit la réalisation de 1300 logements par an sur la période 2009-2014, selon la répartition suivante : 25% de logements sociaux, 5% de logements spécifiques, 26% de logements en accession sociale et 44% de logements libres.

Ces objectifs conjugués vont générer une croissance brute du parc de logements de plus de 2% par an, soit 12% sur la durée du PLH.

La construction de 1300 logements par an et l'hypothèse d'une taille moyenne des ménages stabilisée à 2,5, permettent d'estimer que la population de Cergy-Pontoise atteindra 200 000 habitants en 2020.

En identifiant les secteurs d'intensification, de croissance et de renouvellement urbain le SCoT détermine les dispositions permettant :

- la création annuelle d'une offre résidentielle diversifiée de 1300 logements, afin de répondre aux besoins de ses habitants actuels et futurs ;
- de garantir les équilibres sociaux, de permettre l'arrivée de populations nouvelles (mixité sociale), de faciliter l'accès au logement des ménages selon leurs besoins aux différentes étapes de leur parcours résidentiel ;
- de répondre aux besoins spécifiques du territoire et notamment l'accueil des étudiants et des personnes âgées et en perte d'autonomie.

La Communauté d'agglomération est compétente pour la création et la gestion des aires d'accueil des gens du voyage. Elle est aujourd'hui dotée de 130 places (dont 30 places en cours de réalisation à Saint-Ouen-l'Aumône).

Plusieurs projets situés à l'est (Eragny-sur-Oise et Saint-Ouen-l'Aumône) et à l'ouest de l'agglomération (massif de l'Hautil et limite des secteurs agricoles) viendront compléter cette offre.

Ils permettront à terme de répondre aux enjeux du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage qui prévoyait la création d'environ 230 places supplémentaires).

### 2.1 Secteurs d'intensification urbaine

Cergy-Pontoise est une agglomération polycentrique. Cette organisation à partir de noyaux urbains existants de plus ou moins grande importance et la constitution progressive de centres secondaires permet au territoire de présenter une armature urbaine diversifiée, et riche d'identités différentes. Chaque centralité s'est développée de manière complémentaire, créant une agglomération structurée et attractive, bénéficiant d'un bon niveau d'équipements de proximité.

Le SCoT s'appuie sur cette armature urbaine pour proposer un renforcement de ces pôles de centralité en identifiant des « secteurs d'intensification urbaine ».

Ces secteurs proches de gares du réseau ferré rassemblent aussi souvent un nombre important d'équipements (scolaires, commerces, culture, sports et loisirs).

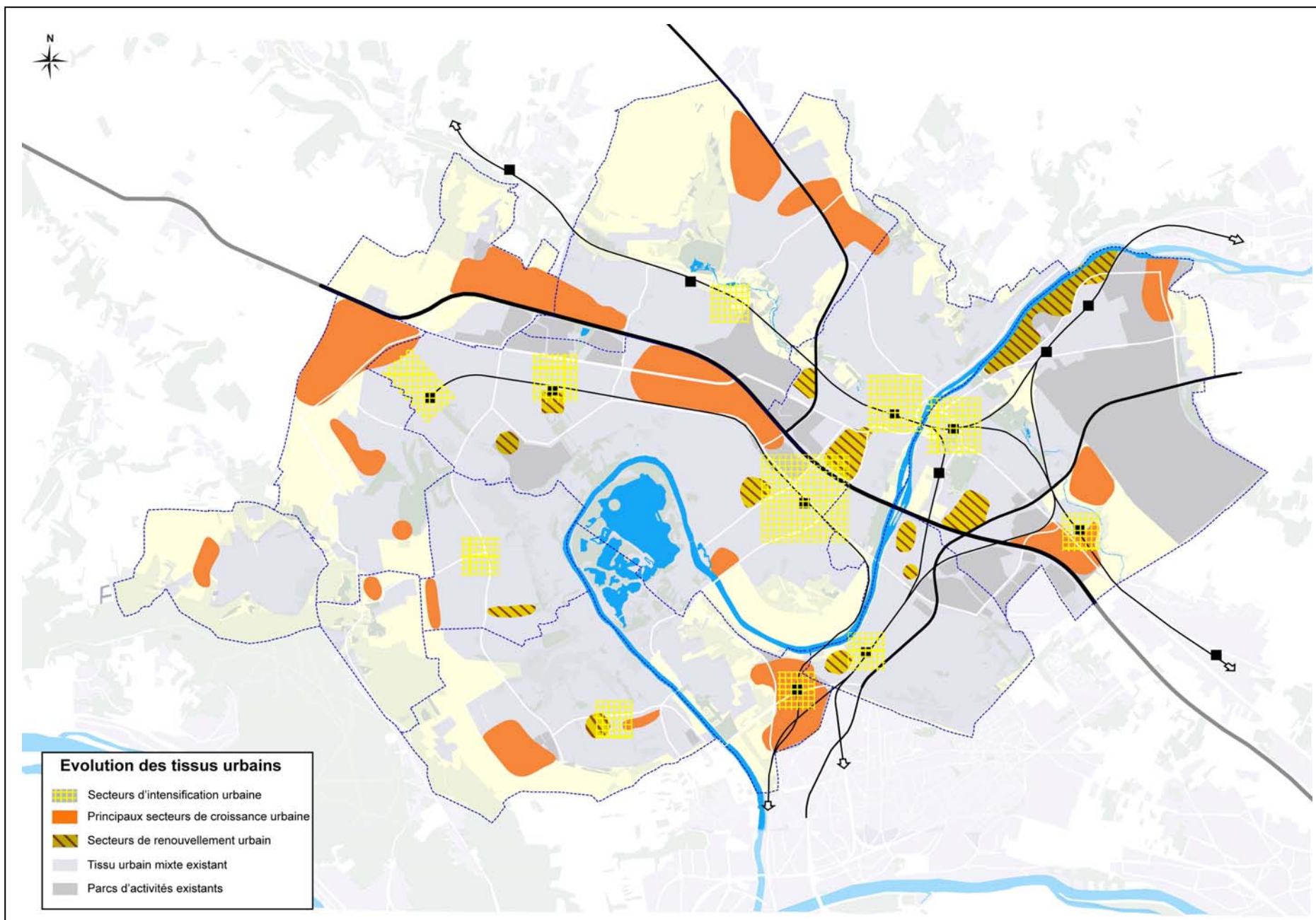
Ils offrent des opportunités d'intensification des usages urbains (densité, mixité des fonctions urbaines) favorisant une utilisation plus équilibrée des transports collectifs tout au long de la journée.

Le document d'orientations générales prescrit sur ces secteurs des objectifs :

- de mixité fonctionnelle entre logement, activités économiques, équipements publics, services et commerces ...
- de mixité sociale tel que définie par le PLH.
- d'intensité urbaine reposant sur la notion de densité d'usage (habitat, emplois, commerces, services, équipements).

Les principaux secteurs d'intensification urbaine de l'agglomération sont :

- les centres anciens de Pontoise et de Saint-Ouen-l'Aumône
- les centralités des quartiers Axe Majeur – Horloge et Hauts de Cergy
- les secteurs de la gare RER de Neuville-Université et de la gare de Liesse à Saint-Ouen-l'Aumône
- les centres villes d'Eragny-sur-Oise, d'Osny, de Vauréal, et de Jouy-le moulier.
- le quartier Grand Centre.



## 2.2 Secteurs de renouvellement urbain :

Cergy-Pontoise s'est développée au travers du projet de ville-nouvelle initié par l'Etat dans les années 60. Aujourd'hui pôle d'habitat, d'équipements, universitaire et économique, doté d'une gouvernance qui mobilise l'ensemble des acteurs locaux, Cergy-Pontoise est confrontée aux problématiques de renouvellement urbain de plusieurs de ses quartiers. Plus généralement on assiste à un rééquilibrage entre les enjeux de croissance urbaine et les enjeux de renouvellement de la ville sur la ville.

L'identification de ces secteurs traduit l'importance accordée par le projet de territoire de l'agglomération à la valorisation et à la requalification des quartiers existants.

Les secteurs de renouvellement urbain identifiés par le SCoT sont de trois natures différentes :

- des projets de rénovation et de requalification pour les quartiers d'habitat inscrits en Contrat Urbain de Cohésion Sociale (ex contrat de ville) tels les Toupets à Vauréal et Marcouville à Pontoise, ou faisant l'objet d'une convention ANRU : la Croix Petit à Cergy et Chennevières – Parc le Nôtre à Saint-Ouen-l'Aumône
- des projets qui s'inscrivent dans une logique d'évolution de zones d'activités économiques pouvant s'ouvrir partiellement à une plus grande mixité d'usage (logements, services, équipements), tel que le Parc Saint Christophe à Cergy.
- des projets de mutation urbaine :
  - o Le quartier de la caserne Bossut à Pontoise. Ce secteur doit accueillir un nouveau quartier urbain mixte. Sa situation géographique particulière en fait un élément essentiel du renforcement de la centralité d'agglomération et du centre ancien de Pontoise. Son aménagement permettra d'améliorer les liaisons entre les pôles gare de Pontoise et de Cergy Grand Centre, de reconquérir les franges de l'autoroute A15, et de dynamiser l'ensemble du plateau Saint Martin.
  - o Les secteurs de projets de Bas Noyer et de la cote des Cayennes à Eragny-sur-Oise. Ces deux secteurs de renouvellement urbain, inscrits dans le tissu urbain existant, permettront de répondre aux besoins en logements de la commune et de l'agglomération.

- o Le quartier Bruzacques – Eguerets à Jouy le Moutier, qui accueillera le futur centre ville de la commune. Composée de logements équipements services et commerces, cette nouvelle centralité se développera le long du boulevard d'Ecancourt,
- o Le secteur Epluches – rives d'Oise (Porte Jaune) à Saint-Ouen-l'Aumône. Ce secteur situé dans le parc d'activités d'Epluches, accueille encore aujourd'hui des entreprises qui engendrent d'importantes nuisances. L'objectif est d'opérer une mutation complète du site pour y réaliser un nouveau quartier urbain à dominante résidentielle.

Les PLU identifieront les capacités de renouvellement dans les secteurs diffus.

## 2.3 Secteurs de croissance urbaine :

Le SCoT identifie parmi les secteurs de croissance urbaine les secteurs de développement inscrits dans les schémas directeurs antérieurs de Cergy-Pontoise.

Il s'agit pour la plupart des secteurs de réserves foncières publiques constituées dès les premières années de la ville nouvelle. Leur aménagement nécessitera de gérer des contraintes parfois importantes liées aux infrastructures et aux réseaux, à la nature des sols et à la topographie.

La réalisation de ces projets s'inscrit dans la poursuite du projet et dans la réponse aux problématiques d'une ville constituée, symbolisant par là l'achèvement de la ville nouvelle.

Ils devront respecter les prescriptions environnementales et paysagères fixées pour les opérations d'aménagement communautaire.

Ces prescriptions sont définies par le Cahier des Charges de cession de terrain qui s'applique à toutes les ZAC d'intérêt communautaire, elles concernent principalement :

- la performance énergétique des constructions, et notamment le raccordement au chauffage urbain,
- le développement des circulations douces (vélos, piétons),
- la cohérence paysagère et la biodiversité,
- la gestion alternative des eaux pluviales.

Ce document doit faire l'objet d'une évaluation et d'une actualisation régulière.

Le SCoT, confirmant les dispositions de la Charte de l'agglomération pour un aménagement durable, prescrit pour la réalisation des projets urbains les objectifs suivants :

- privilégier les formes urbaines compactes (optimisation des déplacements et des déperditions énergétiques) ;
- développer des services de proximité accessibles ;
- assurer une continuité piétonne et cyclable avec le reste du territoire de l'agglomération, et notamment ses pôles de centralité ;
- prévoir les infrastructures de connexion au très haut débit numérique ;
- s'inscrire dans le plan « Eco-mobilité » de l'agglomération (pédibus, PDE) ;
- veiller à l'équilibre social de l'habitat conformément aux objectifs du PLH ;
- développer la mixité intergénérationnelle (diversité des formes bâties et de typologies de logements).

➤ Les principaux secteurs de croissance urbaine de l'agglomération sont :

- Liesse 2 et liesse 3 à Saint-Ouen-l'Aumône. Ces deux secteurs sont situés de part et d'autre du quartier de la gare de liesse, et séparés par la coulée verte du ru de Liesse. Ce nouveau quartier mixte (logements, équipements, commerces de proximités et activités économiques), en contact avec la plaine de Pierrelaye, est contraint par des infrastructures importantes (A15, voies SNCF, RD14). Il constitue une des entrées de villes majeures de la commune et de l'agglomération.
- La Demi-Lieue à Osny est composée de deux sous secteurs : au sud de la RD 915 un secteur à dominante d'habitat en continuité du tissu urbain existant, et au nord un secteur destiné à l'accueil d'activités économiques. Le principal enjeu, complémentairement aux objectifs de production de logements et l'accueil d'activités économiques, est de requalifier l'entrée d'agglomération – en interdisant le continuum commercial qui défigure les entrées de villes et en favorisant l'implantation d'autres types d'activités économiques (enseignes de restauration qualitative, PME/PMI à l'architecture soignée) .

- Le secteur de la Chaussée à Puiseux-Pontoise et à Osny est principalement destiné à l'accueil d'activités économiques. Une attention particulière sera portée à la Chaussée Jules César et à la vallée de la Viosne, protégée au titre des espaces naturels d'agglomération : il s'agit notamment de développer des prairies et pelouses calcicoles sur les abords de la chaussée Jules César, valorisée en coulée verte.
- Le secteur de la pièce d'Alçon à Menucourt est un secteur à dominante d'habitat. L'urbanisation de ce secteur permettra de définir une limite importante de l'agglomération vis-à-vis du Vexin.
- La ZAC des Grands Jardins à Courdimanche a fait l'objet d'une réduction de sa surface urbanisable. Cette zone comporte une réserve foncière à dominante d'habitat dans sa partie sud, la partie nord étant réservée pour la constitution d'un espace naturel. Par ailleurs, la grande visibilité que lui confère sa localisation sur le flanc de la butte nécessiterait un travail fin d'inscription dans le paysage
- Le bois d'Aton à Courdimanche, est un secteur à dominante d'habitat, en continuité du tissu urbain existant. Il comprend dans sa partie centrale un pôle d'équipements scolaires et sportifs. L'urbanisation de ce secteur permettra de redessiner une frange sensible de l'agglomération en terme de paysage et d'agriculture, et d'assurer le lien entre le village et la partie agglomérée de Courdimanche.
- Le secteur de Colombia - Mirapolis à Courdimanche est un secteur mixte (habitat activités économiques, services) qui constitue l'entrée ouest de l'agglomération. Sa limite ouest, vers le Vexin, sera constituée, le cas échéant par la liaison routière Mantes -Cergy (C13 / F13).
- Le secteur du Grand Oseraie à Osny constitue une réserve foncière en vue d'une urbanisation à long terme.
- Le bout d'en bas à Vauréal est un secteur à dominante activités économiques.
- Port Cergy II, situé sur le secteur des « Noues » à Cergy, doit permettre l'extension du port de plaisance (infrastructures portuaires et la création de stations d'hivernage des bateaux). Il constitue un enjeu fort du développement touristique de l'agglomération et participe au renforcement de l'attractivité de l'agglomération. L'urbanisation de ce secteur devra tenir compte des risques

- hydrauliques et être respectueuse de son environnement.
- La plaine des Linandes est un secteur mixte habitat, activités économiques, loisirs et sports. Ce site est destiné à l'accueil d'un pôle de sports et loisirs (accompagné des services et commerces qui lui sont liées), de logement en continuité des quartiers existants, d'activités économiques. Ce site accueillera le centre national de hockey sur glace : équipement phare et structurant pour l'ensemble du projet de la plaine des Linandes.
  - Le secteur de Neuville accueillera le centre national de conservation du patrimoine (CNCP) et la cité des métiers d'art et du patrimoine. Cet équipement majeur pour le rayonnement de l'agglomération s'inscrira dans un projet urbain mixte associant logements, services, activités économiques et équipements. Ce secteur s'inscrit dans le prolongement de la ZAC Neuville Université qui associe sur un même site enseignement supérieur et création d'entreprise et d'offre de logements et d'équipements de proximité. Les réserves foncières de l'ancien tracé de l'A104 pourront être valorisées dans le cadre du développement de ce projet majeur.
  - Les Forboeufs-Merisiers, à Jouy-le-Moutier, est un secteur à dominante habitat, son aménagement pourra intégrer si nécessaire la création d'une voirie permettant de délester ponctuellement le tronçon jocassien du boulevard de l'Oise. Il présente un enjeu important d'intégration paysagère vis-à-vis du massif de l'Hautil et de ses contreforts.



### 3 Localisation préférentielle des activités économiques et commerciales

Bassin d'emplois, l'agglomération accueille aujourd'hui 4 000 entreprises, 100 000 emplois, avec un taux d'emploi proche d'un emploi pour un actif. Cergy-Pontoise présente un tissu économique diversifié, composé d'un grand nombre de petites entreprises et de grands comptes (les 100 entreprises de plus de 100 salariés concentrent 50% des emplois).

Cergy-Pontoise souhaite renforcer sa politique d'actions locales afin que les ressources économiques de l'agglomération profitent aux habitants demandeurs d'emplois et personnes voulant se rapprocher de leur domicile.

Trois filières structurent le tissu économique, regroupant laboratoires de recherche, écoles, grands comptes et PME.

La filière automobile représente environ 6 000 emplois directs, 100 entreprises, 200 chercheurs, 30 formations diplômantes dédiées aux technologies de l'automobile.

La filière technologies numériques regroupe près de 11 000 emplois, 700 entreprises, 100 chercheurs dans les laboratoires universitaires, 15 formations diplômantes.

La filière des services aux entreprises repose sur la présence de formations de haut niveau dispensées par l'Université, la Chambre de Commerce et l'ESSEC. De grandes entreprises font vivre les secteurs d'activité liés à cette filière : le secteur financier avec la présence de sièges régionaux de banque et le marketing. Cette filière regroupe 18 000 emplois et 900 entreprises.

L'agglomération de Cergy-Pontoise soutient la dynamique des pôles de compétitivité qui représente de forts enjeux d'ancrage territorial des activités de R & D et d'attractivité du territoire vis-à-vis des organismes de recherche, des établissements d'enseignement supérieur et des entreprises technologiques.

Les acteurs du territoire, grands comptes, établissements d'enseignement supérieur et entreprises innovantes se sont fortement impliqués dans la dynamique régionale et interrégionale, de sorte que le territoire fait partie des périmètres de recherche et développement de six d'entre eux, position unique en Ile-de-France.

#### 3.1 Accompagner le développement des activités économiques

##### 3.1.1 Parcs d'activités : conforter le développement équilibré de l'agglomération et conforter son attractivité et sa compétitivité économique

Dans un contexte de compétition accrue entre les territoires pour l'accueil des entreprises et le développement de l'emploi, la production et la gestion du foncier économique représentent un enjeu majeur pour Cergy-Pontoise.

Créés dans les années 1970-1980 pour accompagner le développement équilibré et la croissance de la ville nouvelle, les parcs d'activités de l'agglomération (1000 hectares répartis sur plus de 20 parcs), doivent répondre progressivement aux enjeux du développement durable pour continuer à jouer leur rôle pour développer et conforter l'attractivité et la compétitivité économique de l'agglomération.

Le développement économique endogène du territoire est une condition de son développement pérenne, qui nécessite de renforcer les actions en faveur de l'appui à la création et au développement d'entreprises nouvelles.

##### ➤ Accompagner l'évolution des parcs d'activités

Le SCoT concourt au renforcement de la capacité du territoire à animer les parcs d'activités et à accompagner les activités économiques vers une nouvelle ère "post-carbone" à travers les objectifs suivants :

- garantir un cadre propice à l'accueil et au développement : la CACP poursuivra le programme de sécurisation des parcs existants et définira une stratégie paysagère pour les nouveaux parcs d'activités : traitement qualitatif des bâtiments (matériaux, impact paysager des volumes bâtis, des rapports d'échelle et des rythmes) et des espaces publics.
- améliorer la desserte par transports en commun des pôles d'emploi et d'activités économiques ;



- accompagner la montée en débit numérique sur le territoire afin de permettre le développement et l'adaptation aux nouveaux usages et renforcer la filière des télécommunications présente sur le territoire. Un schéma de déploiement de l'infrastructure de la fibre optique sera établi.
- préserver le potentiel multimodal existant dans les zones d'activités (fleuve, fer, route) : avec les branchements ferrés, l'aménagement d'un port public destiné notamment à accueillir une escale logistique.

Par ailleurs, les cahiers des charges de cession de terrain établis dans les parcs d'activités situés dans les zones d'aménagement concerté communautaires définissent des obligations en terme de développement durable et de protection de l'environnement en vue de :

- maîtriser le rejet des eaux pluviales vers le milieu naturel : recours à des techniques alternatives pour la gestion des eaux pluviales et fixation d'un débit de fuite maximal.
- limiter la consommation d'eau potable : collecte des eaux de pluie pour l'arrosage des espaces verts
- promouvoir les actions favorables à la biodiversité : constitution de haies vives et continuité des plantations.
- limiter les besoins énergétiques des bâtiments et favoriser le recours aux énergies renouvelables : photovoltaïque, micro-éolien, raccordement au réseau de chauffage urbain
- développer l'usage des vélos par la création de locaux vélos
- généraliser et organiser le tri des déchets à la source

Les PLU fixent les conditions d'une mixité fonctionnelle, compatible avec la spécificité de la densité économique et industrielle des zones d'activités et répondant aux besoins de proximité des entreprises et de leurs salariés (services communs et commerces de proximité, crèches, halte-garderie, ...).

- Mettre en oeuvre une éco-cité de l'entrepreneuriat (détection – incubation – pépinière – hôtel d'entreprises) : Il s'agit de regrouper au sein d'un même espace immobilier à forte identité visuelle et aux caractéristiques environnementales exemplaires, l'ensemble des fonctions dédiées à l'innovation et à l'entrepreneuriat. Ce lieu constituera un centre de ressources et espace de vie du futur parc d'activités de Neuville-sur-Oise.
- Création d'une cité des métiers d'art et du patrimoine  
L'implantation du centre national de conservation du patrimoine

à Cergy-Pontoise crée une dynamique culturelle, scientifique et académique importante. L'enjeu est de profiter de cet équipement et de ces dynamiques pour créer les modalités favorables au développement d'une filière des métiers d'art et du patrimoine.

Dans ce cadre, le SCoT prévoit :

- l'aménagement d'un parc d'activités dédié aux métiers d'art et du patrimoine à Neuville-sur-Oise : la cité des métiers du patrimoine
- la création d'un centre de conventions et d'une structure d'animation de la cité (pôle de médiation), proposant la mise en place de services d'appui à la création, au développement et à la reprise des entreprises de la filière.

Le développement d'une cité des métiers du patrimoine à proximité immédiate du Centre vise à organiser un véritable cluster de taille nationale, voire internationale capable de consolider un secteur économique en encourageant les synergies entre les acteurs de la formation, les professionnels de la restauration, les métiers du numérique et en permettant une visibilité forte des métiers et des savoir-faire autour du patrimoine.

#### ➤ Le projet de Centre de Formation des Apprentis (CFA)

Le domaine bien défini de la conservation et de la restauration est constitué de spécialistes de haut niveau, qui évoluent dans un milieu qui comporte aussi des techniciens divers, et des personnels qui sont en contact plus ou moins direct avec le patrimoine. C'est sur ces derniers corps de métiers que la Chambre de Commerce et d'Industrie de Versailles Val d'Oise Yvelines (CCIV) projette de travailler en formant de manière adaptée des apprentis de niveau CAP à licence professionnelle dans un Centre de Formation des Apprentis, dans les métiers suivants : sécurité, transport, manutention/emballage, logistique, gestion des ressources patrimoniales. Ce CFA pourrait accueillir 600 apprentis à minima et 1 800 à maxima pour un bassin d'emploi allant jusqu'à l'aéroport de Roissy.

#### 3.1.2 Favoriser la diversité du foncier disponible :

A travers les observatoires mis en place dans le cadre du SCoT, la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise veillera à la production d'une gamme élargie de surfaces afin de faciliter le

parcours des entreprises sur le territoire, de l'incubation ou la pépinière d'entreprise aux grandes unités productives, en passant par les petites et moyennes entreprises (PME-PMI).

Par ailleurs, les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions :

- permettant de disposer d'une offre diversifiée en matière d'immobilier économique
- favorisant la constitution d'une offre immobilière se distinguant par une haute exigence de qualité architecturale et fonctionnelle, au sein de sites bien connectés aux réseaux de transport (fret fluvial et ferré, accessibilité routière et proximité de l'aéroport international de Roissy Charles-de-Gaulle) ;
- développant l'offre immobilière dans les pôles de centralité existants et futurs (secteurs d'intensification urbaine) bien desservis par le réseau de transports en commun de l'agglomération.

### 3.1.3 Développer le tourisme éco-responsable sur le territoire

L'attractivité culturelle du territoire, avec la présence de Pontoise, du pôle d'Auvers-sur-Oise à proximité, la vallée de l'Oise ainsi que l'offre sportive et récréative de la base de loisirs comptent parmi les éléments structurants des flux touristiques.

Il s'agira ainsi de développer la découverte et la connaissance du territoire à travers des pratiques respectueuses des principes du développement durable (réduire les déplacements motorisés en favorisant les déplacements doux pour la découverte de l'agglomération) et en sensibilisant à la préservation des espaces naturels et de la biodiversité.

## 3.2 L'armature commerciale du territoire

Le commerce constitue un enjeu fondamental pour le développement de l'agglomération et le renforcement de son attractivité à l'échelle régionale. Il participe du fonctionnement urbain des quartiers, des communes et de l'agglomération, en favorisant la vitalité et l'animation des centres de vie.

Le commerce doit être pris en compte dans la définition des orientations stratégiques pour l'organisation du territoire, dans une logique de développement économique mais aussi comme facteur d'organisation urbaine et de vie sociale.

Le commerce contribue au rayonnement du territoire. Il doit répondre aux besoins de services des habitants et des usagers (actifs, étudiants) du territoire. Il structure une partie importante des déplacements au sein de l'agglomération.

Conscients de ces enjeux, les élus de l'agglomération ont doté le territoire, dès 1998, d'une Charte de Développement Commercial afin de définir un cadre de référence commun et partagé pour son aménagement commercial. Cette charte a été actualisée en 2007.

Les évolutions législatives relatives à la réforme de l'urbanisme commercial tendent vers son intégration dans l'urbanisme de droit commun (SCoT, PLU, autorisations d'urbanisme), c'est-à-dire l'évaluation des projets commerciaux dans le cadre des permis de construire, au regard des règles du PLU.

La loi de modernisation de l'économie (LME) du 4 août 2008 a engagé une première étape en ce sens en complétant l'article L. 121-1 du Code de l'urbanisme pour que les SCoT et les PLU puissent prévoir les conditions permettant d'assurer « la diversité commerciale et la préservation des commerces de détail et de proximité ».

Le SCoT, s'inscrit dans le cadre réglementaire fixé par la Loi de Modernisation de l'Economie (LME) du 4 août 2008. Il vise à accompagner le développement commercial de l'agglomération au regard des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Dans ce contexte, la charte de développement commercial, approuvée par le conseil communautaire de février 2007, est annexée au présent document d'orientations générales.

La charte développement commercial est composée de trois chapitres :

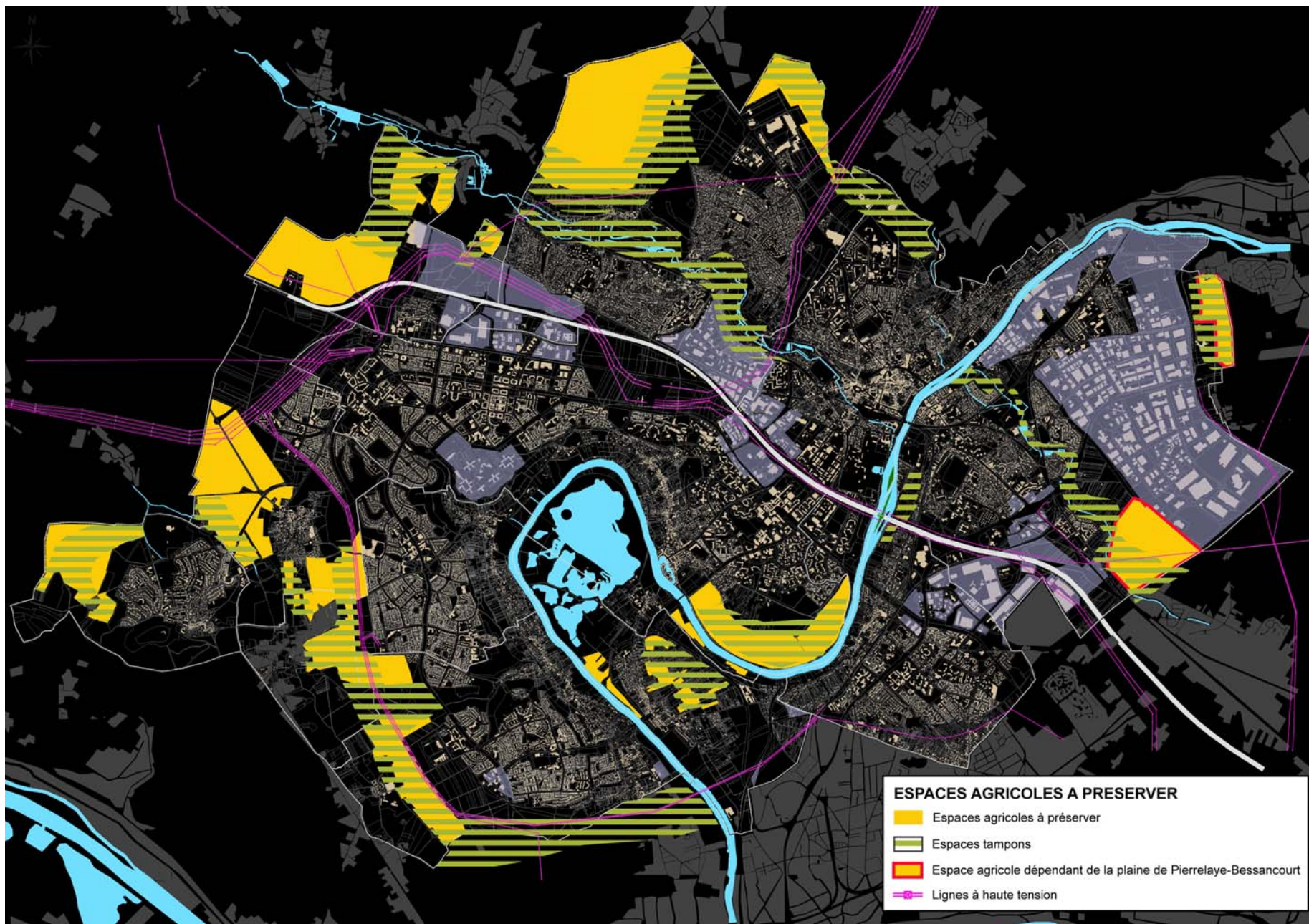
- diagnostic (établi en 2006) dont les données ont été actualisées dans le chapitre diagnostic du rapport de présentation du SCoT,
- enjeux,
- orientations et principes d'action.

La Charte de développement commercial prévoit dans son chapitre « orientations » de mettre en place une grille d'analyse pour l'évaluation des projets commerciaux.

Ainsi, en complément de la charte de développement commercial, le SCoT comprend une grille complémentaire d'analyse des projets commerciaux comprenant les thèmes suivants :

- 1 – Thèmes d'analyse au regard de l'aménagement du territoire :
  - intégration du projet dans l'armature commerciale existante,
  - contribution à la mixité des fonctions dans un même lieu,
  - degré de contribution à la densification urbaine et au renouvellement urbain,
  - valorisation et/ou protection des spécificités et identités locales.
- 2 –Thèmes d'analyse au regard du développement durable :
  - impact du projet sur les déplacements et la production de gaz à effet de serre,
  - qualité de la desserte en transports en commun et modes doux,
  - accessibilité pour les personnes à mobilité réduite,
  - qualité architecturale et paysagère,
  - niveau global d'optimisation du foncier,
  - optimisation de la consommation énergétique,
  - organisation de la collecte des déchets et collecte sélective,
  - existence de services de proximité pour les personnels du commerce,
  - signalétique hors et dans les zones commerciales et réduction de la pollution lumineuse.

Nota : dans le cadre de la charte de développement commercial, la Communauté d'Agglomération a mis en place un fonds de concours pour la redynamisation des centres anciens de Pontoise et de Saint-Ouen-l'Aumône. Ces fonds de concours sont aujourd'hui redéfinis au sein des « contrats de territoires » établis entre le Communauté d'Agglomération et chacune des communes.



### 3.3 Maintien des espaces agricoles et développement de l'agriculture périurbaine

Dans le cadre des politiques en faveur de l'agriculture, le SCoT a pour objectif premier de réserver à l'usage agricole les terres présentant le meilleur potentiel agronomique, puis de valoriser leur intérêt écologique, paysager et social

Les principaux enjeux concernent la pérennisation du foncier agricole et son accessibilité. A ce titre, la Communauté d'agglomération favorisera la mise en place de baux ruraux en lieu et place des baux précaires là où toute nouvelle urbanisation est exclue et étudiera le cas échéant, les conditions de leur cession aux exploitants.

Les communes devront traduire la vocation agricole de ces sols dans leurs documents d'urbanisme et s'assurer de la prise en considération de la circulation des engins agricoles.

#### 3.3.1 Les zones environnementales à vocation agricole

- zone maraîchère de Cergy ;
- terre agricole autour du bois de Neuville-sur-Oise ;
- terrains agricoles en bordure de la forêt de l'Hautil, sur les communes de Jouy-le-Moutier, Vauréal, Boisemont et Menucourt ;
- plateau agricole au nord et à l'ouest du bois de la Garenne à Osny ;
- frange agricole du Fond de Saint-Antoine à Osny et Pontoise ;
- coupure verte le long du ru du Fond de Vaux et en bordure de la plaine de Pierrelaye.

Pour la plupart considérés comme espaces tampons autour des zones naturelles d'intérêt patrimonial (cf carte des espaces à préserver), ces terrains peuvent bénéficier d'aménagements afin de faciliter les activités agricoles tout en favorisant la diversification des écosystèmes, les continuités écologiques et les circulations douces

Le SCoT recommande le développement sur ces sites des cultures biologiques (en cohérence avec les objectifs biodiversité), l'élargissement de certains chemins agricoles pour créer des « coulées vertes » (formations prairiales, haies arbustives).

#### 3.3.2 Les zones agricoles à préserver de l'urbanisation

- Plateau agricole à l'ouest de Courdimanche et Puiseux-Pontoise ;
- Plateau agricole au nord et à l'ouest du bois de la Garenne à Osny ;

Les espaces agricoles à préserver doivent être maintenus dans leur affectation. L'exploitation agricole, quelque soit sa nature, doit pouvoir s'y poursuivre et évoluer. Cela concerne notamment l'exploitation des sols mais aussi les bâtiments et installations nécessaires à l'exercice de l'activité, y compris les activités de cueillette, marché à la ferme, vente de produits d'élevage, maraîchers ou horticoles.

Sur ces espaces, pourra être étudié le développement d'une filière de valorisation non-alimentaire de l'agriculture (énergies et carburants verts par exemple) et de production de « bio-matériaux », favorisant la recherche locale en vue l'expérimentation et le développement d'une agriculture adaptée à la proximité urbaine (production de biomasse, matériel d'isolation naturelle, paillage des espaces verts).

#### ➤ Les exploitations agricoles en zone urbaine

Les plans locaux d'urbanisme ne doivent pas compromettre l'adaptation et l'extension des bâtiments d'exploitation agricole en zone urbaine.

L'adaptation des bâtiments désaffectés de leur usage agricole est recherchée pour toute destination compatible avec les usages urbains et ne présentant pas de risque de nuisances supérieures à celles générées par l'activité agricole.

La circulation des engins agricoles doit être prise en compte dans toute nouvelle opération d'aménagement ou de création d'infrastructure.

#### ➤ Plaine de Pierrelaye-Bessancourt :

Maillon de la ceinture verte régionale, la Plaine de Bessancourt-Herblay-Pierrelaye située à l'est de l'agglomération de Cergy-Pontoise, comprend une partie de la commune de Saint-Ouen-l'Aumône.

Entre 1896 et 1996, les eaux usées non traitées d'une partie de l'agglomération parisienne y ont été épandues, ce qui a conduit, le 31 mars 2000, à un arrêté préfectoral interdisant la production à des fins commerciales de plantes aromatiques et de légumes.



Elle représente une coupure agricole et boisée entre l'urbanisation de la Vallée de Montmorency et Cergy-Pontoise. Inscrite en « espace paysager » au Schéma Directeur de la Région Ile-de-France de 1994, la Plaine représente un élément important de « respiration » de la zone agglomérée, transition naturelle entre le Parc Naturel Régional (PNR) du Vexin Français, les massifs forestiers de Montmorency et de Saint-Germain. Ce plateau, de plus de 2000 hectares, forme une grande enclave agricole soumise à de nombreuses pressions urbaines et dégradations.

Une réflexion collective sur le devenir de la plaine et sur la durabilité de l'agriculture en ces lieux a donné lieu à la signature d'une Charte d'Urbanisme et d'Environnement pour la Plaine de Pierrelaye-Herblay-Bessancourt, visant notamment à revaloriser l'image et l'espace de la plaine.

L'objectif commun des actions menées dans le cadre de la Charte est *"la réappropriation de la gestion de la plaine, afin d'en faire un espace naturel intercommunal de qualité, ouvert au public pour la pratique d'activités de loisirs, sans pour autant remettre en cause ni son usage traditionnellement agricole, ni la place historique de l'eau"*.

Le devenir des terrains identifiés sur la carte des espaces agricoles à préserver qui sont inclus dans le périmètre de la Charte, est lié à celui de l'ensemble de la plaine. Leur vocation agricole doit être maintenue, sous réserve des aménagements et actions qui pourront être décidés à l'échelle intercommunale sur la plaine.

## 4 Mobilité et desserte du territoire

D'une manière générale, l'objectif du SCoT est de faciliter les déplacements des habitants des actifs et des étudiants, en favorisant le développement des solutions alternatives à l'usage de la voiture individuelle, et l'émergence de nouveaux comportements liés à la mobilité : transports en commun, autopartage et covoiturage, vélos, marche à pied.

### 4.1 Développer la desserte en transports en commun

Dans un contexte de raréfaction des énergies fossiles, l'amélioration de l'offre en transports en commun est un enjeu primordial. Le SCoT propose de coordonner aussi souvent que possible la création de logements et d'emplois, et la desserte en transports en commun du territoire.

Ainsi, le SCoT propose un tracé de principe pour la mise en place de solutions de transports en commun en site propre (TCSP). En favorisant l'insertion urbaine des transports en commun sur les axes de circulation structurants de l'agglomération, ce tracé de principe permettra :

- d'améliorer la desserte du sud - ouest de l'agglomération ;
- de renforcer les relations entre les gares de l'agglomération (RER A, RER C et Transilien);
- de renforcer la centralité d'agglomération par une liaison optimisée entre Pontoise et Cergy Grand Centre ;
- d'articuler l'offre de transport avec les projets d'urbanisation planifiés : ZAC Bossut, plaine des Linandes, Liesse.

Des études complémentaires seront engagées pour évaluer les potentiels de dessertes et les gains socio-économiques attachés à la mise en œuvre de tracés de TCSP complémentaires permettant le cas échéant d'améliorer la desserte nord de l'agglomération.

### 4.2 Développer les circulations douces

Le SCoT s'inscrit dans l'objectif global d'augmentation de l'usage des modes actifs à l'échelle de l'agglomération :

- développer le réseau de circulations douces à travers la mise en œuvre du Schéma Directeur Cyclable,
- valoriser et compléter le maillage des cheminements piétonniers en proposant des liaisons avec les chemins de grandes

randonnées et en engageant une réflexion sur les franchissements piétons de l'Oise.

- mettre en œuvre le Plan « Eco-mobilité » de l'agglomération (pédibus pour les écoles, des PDE pour les entreprises, etc.)
- favoriser l'émergence de nouveaux comportements liés à la mobilité durable en encourageant la possession de vélos; développer les espaces de stationnements vélos sur les espaces publics et pour les équipements publics.
- soutenir le développement du covoiturage ou de l'auto-partage

### 4.3 Favoriser la mobilité pour tous

L'intégration des personnes handicapées dans la société s'inscrit dans les principes de solidarité et de cohésion sociale visés par les politiques publiques communautaires.

La trame viaire et le traitement des différents espaces publics devront assurer leur déplacement sans contraintes.

L'élaboration d'un référentiel accessibilité aura pour objet de faciliter l'application des règles de mise en accessibilité dans les projets d'aménagement de l'espace public.

### 4.4 Qualifier la trame viaire d'Agglomération

Le SCoT propose de requalifier progressivement les voiries dont le caractère routier ou autoroutier ne correspond plus à leurs usages et à leurs inscriptions urbaines :

- RD 14 à Puiseux-Pontoise et Cergy ;
- l'autoroute A15 au droit de la centralité d'agglomération ;
- le boulevard de l'Oise du quartier Axe majeur Horloge jusqu'à Eragny-sur-Oise ;
- la RN184 à Eragny sans attendre la réalisation de l'A104 puis à Saint-Ouen-l'Aumône ;
- la RD915 à Osny au droit de la ZAC de la demi-Lieue ;

Le SCoT affirme la nécessité d'obtenir un traitement urbain de l'autoroute A15, en particulier dans la traversée de la centralité d'agglomération. Il s'agira notamment de permettre le franchissement de l'autoroute et de ses échangeurs par les piétons (passerelles), et de compléter et de clarifier ses accès aux différents quartiers.

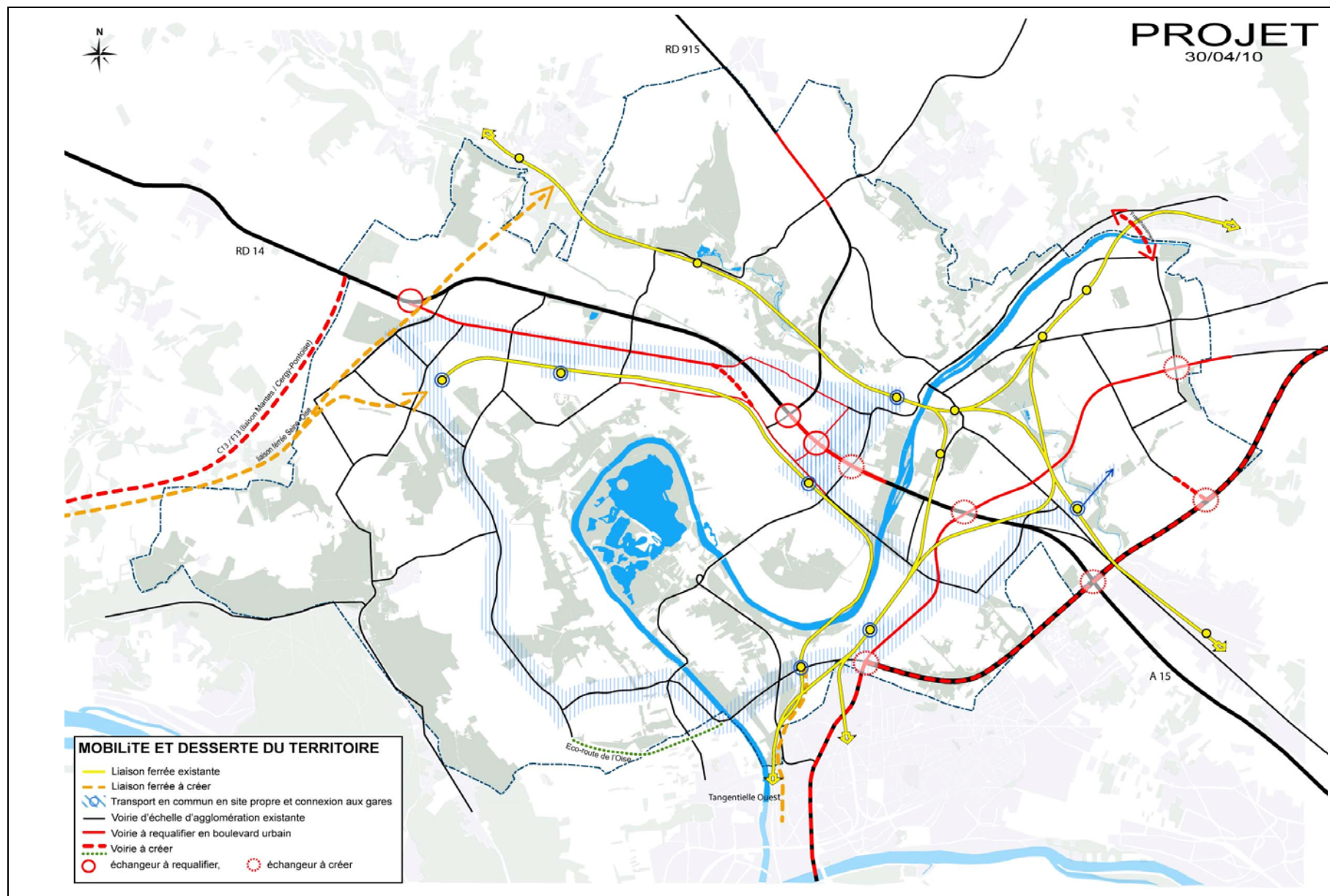
Le SCoT confirme l'importance de la réalisation de l'A 104 en tranché couverte à Eragny-sur-Oise, et la nécessaire requalification de la RN 184 en boulevard urbain.

Le SCoT souligne la nécessité d'une refonte du système d'échange entre l'A15, la RD14 et le boulevard des navigateurs, à l'entrée ouest de l'agglomération.

Le SCoT prévoit :

- la réalisation d'une voie de liaison entre le boulevard de l'Oise et le boulevard de la paix (RD14) sur la plaine des Linandes ;
- la réalisation d'une éco-route de l'Oise à Jouy le Moutier, intégrant des exigences en terme de transparence écologique en cohérence avec le corridor écologique et de gestion intégrée de l'eau pour limiter les ruissellements et les risques de pollution ;
- la création d'un franchissement de l'Oise à Saint-Ouen-l'Aumône au droit des emprises du Port Autonome de Paris.







## 5 Préserver et développer la biodiversité - Trame verte et bleue

Cergy-Pontoise a été construite avant l'heure sur des principes de développement durable : mixité urbaine et sociale, équilibre emplois/logements, intégration des espaces naturels et de l'agriculture péri-urbaine, place donnée aux transports en commun, filière déchets et chauffage urbain, ....

Cergy-Pontoise, pôle de développement majeur d'Île-de-France, offre en effet un cadre de vie de qualité à ses habitants. Son identité est fondée en grande partie sur les caractéristiques du site dans lequel elle est inscrite, autour de la dernière et large boucle de l'Oise, avant la confluence avec la Seine. La qualité des paysages de l'agglomération, à grande et petite échelle, est un élément essentiel de l'attractivité du territoire.

La préservation des espaces naturels, le renforcement et la restauration des continuités écologiques (appelées également corridors écologiques), sont essentiels non seulement pour la préservation de la biodiversité, mais également pour la vie quotidienne des habitants dans la mesure où les sites naturels constituent des espaces verts assurant diverses fonctions sociales, récréatives, paysagère et de connexion pour les circulations douces.

S'inscrivant dans les orientations du Grenelle de l'environnement, le SCoT de Cergy-Pontoise s'engage dans la préservation de la biodiversité et de l'environnement au travers de la définition d'une trame verte et bleue («verte» pour les milieux terrestres et «bleue» pour les milieux aquatiques et humides). Il reconnaît que la conservation et la restauration des continuités écologiques sont des enjeux majeurs pour la préservation de la biodiversité et la qualité de l'environnement de l'agglomération.

La définition de la trame verte et bleue du territoire de Cergy-Pontoise vise, par la préservation et la création de réseaux écologiques, à réduire la fragmentation et l'isolement des milieux naturels, afin de permettre les déplacements de la faune et de la flore et donc leur maintien à long terme.

Ce réseau se compose à la fois de milieux naturels d'intérêt patrimonial qui abritent une grande diversité d'espèces, et des zones moins riches d'un point de vue écologique qui sont néanmoins essentielles à la protection des milieux naturels (espaces verts

urbains, espaces agricoles).

La trame verte est composée de l'addition de la trame boisée et de la trame herbacée.

- La trame boisée comprend l'ensemble des massifs forestiers, des bois, ainsi que les principaux bosquets et parcs urbains partiellement ou totalement boisés. Les coupes forestières, les landes, les formations arbustives et certaines clairières y sont également intégrées. Compte tenu de l'échelle de précision du SCoT, les alignements d'arbres, les haies rurales et des rideaux d'arbres le long de l'Oise présents sur le territoire ne sont généralement pas cartographiés. Il en est de même des arbres isolés, des jardins privés et des squares.
- La trame herbacée comprend l'ensemble des formations herbacées « permanentes », c'est-à-dire les prairies, les friches, les pelouses « naturelles » et artificielles (principaux parcs, espaces verts semi-publics, bandes herbacées le long des grandes infrastructures de transport). Ces milieux peuvent localement être boisés. Les cultures et les zones de maraîchage en sont exclues.

La trame bleue comprend les cours d'eau situés à l'air libre, les plans d'eau permanents (étangs, mares et bassins) et les principales zones humides herbacées ou boisées. Les zones inondables ne sont prises en considération que si la végétation est hygrophile, c'est-à-dire adaptée aux sols humides, ce qui est rarement le cas dans la vallée de l'Oise mais plus fréquent le long de la Viosne.

**Ces trois trames permettent de déterminer les espaces à préserver en vue d'assurer la préservation, la création ou la remise état des milieux nécessaires aux continuités écologiques.**

### 5.1 Espaces boisés et espaces ouverts à préserver

Le SCoT repère et protège les massifs boisés et forestiers structurant la trame verte de l'agglomération ainsi que des espaces ouverts (prairies).

Un certain nombre de ces espaces constituent des réservoirs de biodiversité et présentent un intérêt patrimonial majeur. Il s'agit principalement de zones naturelles boisées ou humides, dont :

- le massif boisé de l'Hautil ;
- la partie amont de la vallée de la Viosne (bois de la Garenne, marais du Missipipi) ;
- le bois des côtes de Neuville ;

- localement, la partie amont du ru de Liesse à Saint-Ouen-l'Aumône ;
- les coteaux de l'Oise ;
- le Fond Saint-Antoine.

Les autres espaces ne jouent pas de rôle important en tant que source de biodiversité mais jouent un rôle significatif pour la dispersion des espèces et la connexion des zones d'intérêt majeur.

Le SCoT prévoit que l'ensemble de ces espaces demeure inconstructible et recommande la mise en place et la poursuite de politiques de conservation et de gestion adaptées, afin de protéger et gérer durablement les principaux habitats et milieux naturels d'intérêt écologique (classement en réserve naturelle régionale des sites les plus remarquables, développement des espaces naturels sensibles).

Considérant les résultats de l'analyse de l'état initial de l'environnement, la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise demandera la mise à jour de l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF).

## 5.2 Milieux aquatiques à préserver

Les zones humides (boisements et prairies) devront être préservées en évitant leur artificialisation notamment par des ouvrages hydrauliques.

Les cours d'eau constituent des axes de déplacement importants non seulement pour la faune aquatique (poissons, invertébrés) mais également pour la faune terrestre (amphibiens, oiseaux, mammifères, insectes...). Les sections couvertes de ces cours constituent des obstacles importants qui seront difficiles à lever. Ainsi, et dans la mesure du possible, les cours d'eau et leurs berges devront être renaturés. Les zones naturelles d'expansion de crue devront être maintenues. Une bande d'au moins 5 mètres de large devra être conservée avec un couvert végétal naturel en bordure des berges non déjà artificialisées.

L'Oise constitue le corridor majeur de déplacement de la faune aquatique, des oiseaux, et des chauves-souris. Le SCoT prévoit sa préservation et sa mise en valeur, en prescrivant le renforcement du caractère végétal des rives et des berges (combinaison d'herbiers aquatiques, de roselières et de ripisylves), et le développement des liaisons boisées entre les rives de l'Oise et les autres espaces naturels de l'agglomération (bois de Cergy, bois de la côte de Neuville...).

Le SCoT prévoit d'éviter la densification de l'urbanisation des fonds de vallée. Les parcs et grandes propriétés identifiés au titre de la trame bleue devront dans la mesure du possible être maintenus, c'est-à-dire ni divisés ni construits.

## 5.3 Espaces tampons à préserver

Le document d'orientations générales identifie des espaces tampons autour des zones naturelles d'intérêt patrimonial. Ces espaces sont de nature multiple et correspondent :

- aux cultures, prairies, vergers et friches herbacées ou boisées, situés en bordure des boisements à préserver (Forêt de l'Hautil, abords du bois de la Garenne à Osny, bois des Côtes à Neuville sur Oise). Ces espaces ont pour vocation de maintenir autour des zones naturelles à préserver, des espaces réservés aux activités agricoles et aux espaces verts. L'objectif est de constituer des espaces de liaison et d'échange privilégiés pour la flore et de la faune, en évitant la fermeture complète des lisières. Ces espaces constituent également des corridors privilégiés pour des espèces non forestières associées aux prairies, aux friches et aux diverses formations végétales particulières des lisières.
- aux corridors situés le long des cours d'eau ou des ravines : vallée de la Viosne, Fond Saint-Antoine, ru de Liesse, ripisylves des rives de l'Oise. Ces secteurs sont souvent partiellement urbanisés, mais comprennent encore des espaces naturels intéressants. Les fonds de vallée constituent des mosaïques complexes favorables à de très nombreuses espèces qui circulent de façon privilégiée le long des cours d'eau, des ripisylves et sur leurs marges.
- aux coupures vertes et espaces de transition sur les plateaux agricoles aux marges du parc naturel régional du Vexin français à l'ouest de Menucourt et entre Osny et Boissy-l'Aillierie. Ces espaces à dominante agricole présentent un intérêt écologique beaucoup plus modeste, mais sont situés en arrière plan de zones naturelles riches dont ils constituent une extension naturelle.

Ces espaces tampons ne doivent pas être urbanisés mais peuvent en revanche recevoir des équipements ponctuels associés soit aux activités agricoles (bâtiments nécessaires au maintien ou au développement de ces activités), soit au développement d'activités de plein air et de loisirs. Ces dispositions s'appliquent nonobstant

celles prévues par le SDRIF concernant la lisière des bois et forêts de plus de 100 hectares (en dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières est proscrite).

L'aménagement d'espaces verts ouverts au public peut également être autorisé ainsi que la création de pistes cyclables ou cavalières, voire l'aménagement de bassins et autres équipements pour la régulation des eaux.

Les aménagements devront se faire en limitant le mitage de l'espace, en évitant le fractionnement par des clôtures et en favorisant la bonne intégration écologique des infrastructures.

La création de voirie y est autorisée dans la mesure où les dispositions seront prises pour permettre des franchissements par la faune et éviter le morcellement des espaces (concept d'éco-route).

Dans ces espaces tampons, le SCoT favorise par ailleurs la diversification des milieux (prairies, bosquets, vergers) et promeut une gestion alternative des terres agricoles (polycultures, agriculture biologique) afin de maintenir des espaces de qualité en périphérie des sites naturels.

#### 5.4 Corridors à reconstituer ou aménager

Ces espaces correspondent à des corridors aujourd'hui dégradés, perdant progressivement leur intérêt et leur fonction biologique du fait d'une artificialisation très importante. Il s'agit de coupures vertes reliant la forêt de l'Hautil aux coteaux de l'Oise et à la vallée de l'Oise, du ru du Fond de Vaux, de la liaison entre le bois de la Garenne et le Fond Saint-Antoine à Osny, ainsi que des marges agricoles de la plaine de Pierrelaye.

Ces sites constituent à la fois des coupures vertes stratégiques entre des grandes zones urbanisées (entre Jouy-le-Moutier et Maurecourt, entre Saint-Ouen-l'Aumône, Méry-sur-Oise et Pierrelaye) et des espaces de liaisons entre espaces naturels (entre les rus de Liesse, du Fond de Vaux et la plaine de Pierrelaye ; entre la forêt de l'Hautil et l'Oise).

Ces espaces sont utilisés par une partie de la flore et de la faune. Cependant, ils sont largement artificialisés ce qui limite actuellement leur intérêt. Ils ne pourront pleinement contribuer aux échanges écologiques que moyennant des opérations d'aménagement ou de restauration écologique.

Ils doivent être préservés de l'urbanisation. Dans la mesure du possible, l'activité agricole devra être maintenue. Cependant, des

aménagements devront être réalisés (création d'une mosaïque d'habitats associant prairies, haies, bosquets et vergers) afin de restaurer leur rôle de corridor biologique. Ces zones peuvent être aménagées en promenades et recevoir divers équipements, y compris des voiries, sous réserve de limiter les effets de coupure.

Parmi ces corridors, deux sont à reconstituer ou aménager en priorité :

- entre la forêt de l'Hautil et les coteaux boisés de l'Oise à travers le bois de la Vallée à Jouy-le-Moutier (secteur 12) ;
- entre le bois de la Garenne et le Fond Saint-Antoine à Osny (secteur 4).

Il s'agit en effet de liaisons encore utilisées par la grande faune reliant des espaces de valeur écologique importants.

Le SCoT contribue à la préservation des corridors aquatiques en limitant l'impact des écoulements urbains sur les cours d'eau et zones humides situées en aval et en restaurant la trame bleue y compris en zone urbaine :

- renaturation des cours d'eau et de leurs berges en favorisant une combinaison d'herbiers aquatique, de roselières et de ripisylves (boisements rivulaires),
- conservation d'une bande d'au moins 5m de large en couvert végétal naturel en bordure des berges non déjà artificialisées,
- maintien des zones naturelles d'expansion de crue identifiées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée de l'Oise.

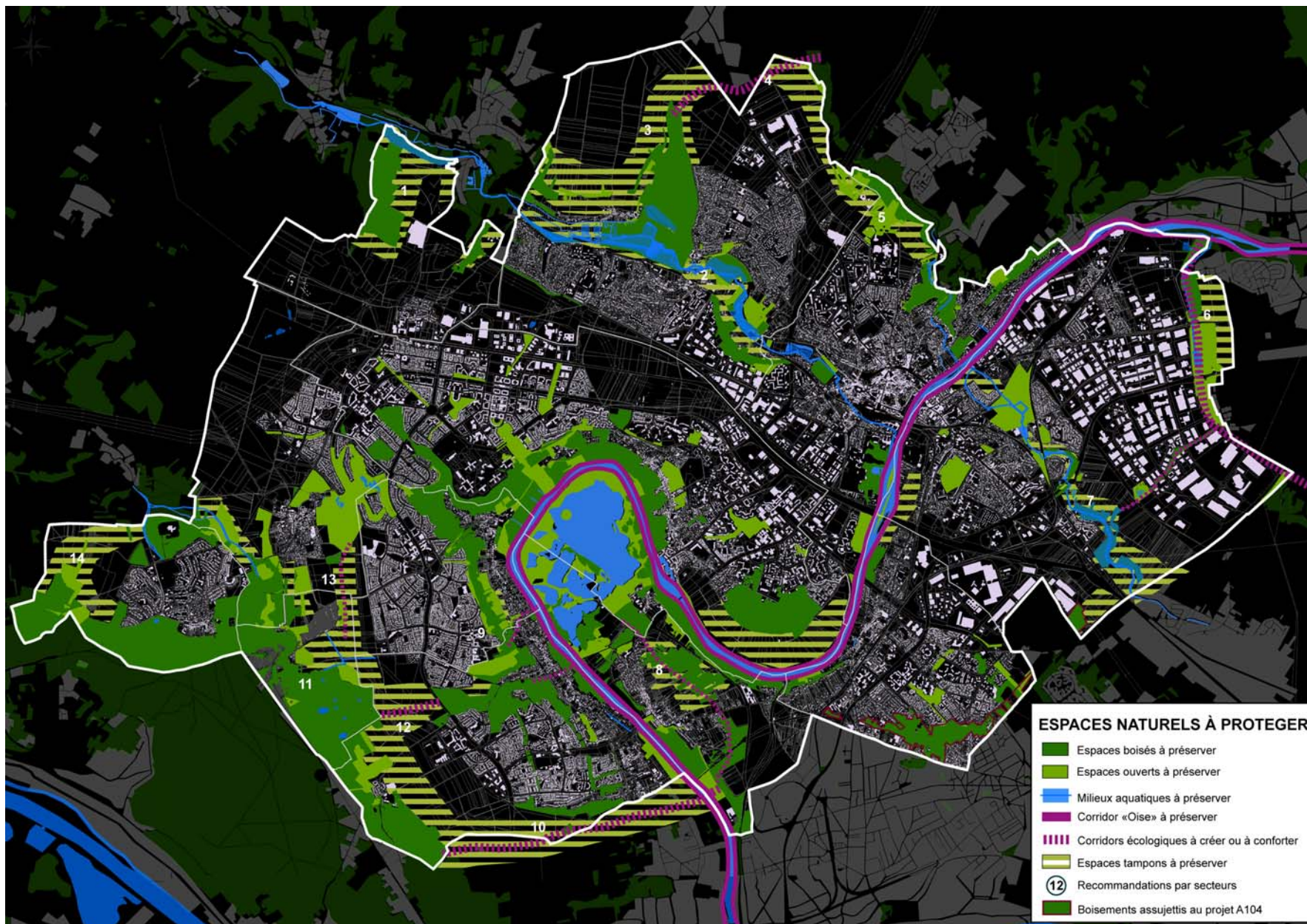
La plaine de Cergy entre le boulevard de l'Hautil et le boulevard de l'Oise doit être maintenue en espace agricole et de maraîchage. Des liaisons boisées peuvent cependant être aménagées entre les ripisylves de l'Oise et le bois de Cergy afin d'interconnecter ces milieux.

Un travail de valorisation écologique du cœur du méandre (certains étangs de la base de loisirs de Cergy-Neuville, côte de Frais Val) pourrait être engagé (création de mares, de roselières le long de certaines berges, de prairies inondables...).

## ➤ Recommandations particulières par site :

1. Bois de la Côte Saint Léger et du Planite  
Ce secteur présente un intérêt fort, en particulier le long de la Viosne et sur le coteau la surplombant, et doit être totalement préservé de l'urbanisation. Les espaces forestiers doivent être préservés, tout particulièrement sur les coteaux qui abritent notamment une espèce végétale protégée remarquable (actée en épi). L'espace agricole autour du cimetière pourrait faire l'objet d'une gestion en prairies sèches et bosquets afin d'augmenter l'attractivité du site pour la faune et la flore en attendant d'autres usages.
2. Vallée de la Viosne  
Il s'agit d'un secteur complexe, partiellement urbanisé composé notamment de parcs et d'espaces naturels comprenant des boisements humides, des reliquats de prairies tourbeuses d'un grand intérêt (présence d'une orchidée protégée : l'orchis négligée), des coteaux calcaires Les zones d'intérêt doivent être protégées, en particulier les zones humides qui restent très fragiles et qui nécessiteraient des opérations de restauration (coupure d'une partie des arbres dans la partie amont du parc de Grouchy afin de favoriser les prairies). La densification de l'urbanisation doit être interdite ainsi que tout aménagement ayant pour conséquence l'artificialisation des berges de la Viosne (respect d'une distance minimale de 5 mètres en bordure des berges non déjà artificialisées). Les aménagements hydrauliques (bassins) sont à proscrire en fond de vallée ainsi que la plantation de peupleraies.
3. Plateau d'Immarmont et bois de la Garenne  
Le bois de la Garenne constitue un site prioritaire en matière de conservation. Il apparaît notamment important de rouvrir les pelouses calcicoles qui tendent à s'embroussailler (éviter un classement systématique en espace boisé classé au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme). Les autres espaces présentent actuellement un intérêt écologique plus modeste mais contribuent à la préservation du bois de la Garenne ; ils doivent être préservés de l'urbanisation. Il faut également éviter une fermeture complète du bois de la Garenne par des clôtures infranchissables par la faune. Les coteaux calcaires situés entre Immarmont et Boissy-l'Aillerie pourraient bénéficier d'opération de restauration écologique ; ils représentent en effet d'intéressants corridors pour la faune entomologique (coupure des broussailles et restaurations des pelouses naturelles).
4. Corridor bois de la Garenne / Fond Saint-Antoine  
Ce secteur est probablement encore fréquenté plus ou moins régulièrement par les chevreuils, les sangliers et le reste de la faune terrestre. La restauration de ce corridor est possible par la création de deux rangées de haies avec des bandes prairiales de part et d'autre. La lisière du bois de la Garenne devra être particulièrement préservée afin de limiter les risques de rudéralisation sur toute sa frange est.
5. Fond Saint-Antoine  
Les ravines du Fond Saint-Antoine sont connues pour leur intérêt floristique (présence notamment d'une fougère rare : le polystic à soie). Ce secteur présente également un intérêt potentiel pour les chauves-souris et certains groupes d'insectes. Les boisements sont protégés contre toute exploitation.
6. Fond de Vaux  
Ce secteur a été très artificialisé. Il constitue cependant une coupure verte et un corridor intéressant à conserver et à restaurer entre la vallée de l'Oise et la plaine de Pierrelaye. Ce secteur est apte aux aménagements hydrauliques.  
Les anciennes carrières du fond de Vaux font l'objet d'un projet d'exploitation des couches calcaires restantes et de comblement des anciennes galeries. Ce projet s'inscrit dans un objectif de sécurisation du site et fait l'objet d'un protocole d'accord en vue de garantir que les terrains retrouveront leur vocation agricole à l'issue de l'exploitation et puisse être à nouveau cultivable. Une attention particulière sera portée à la restitution paysagère, en association avec la SAFER et l'Agence des Espaces Verts de l'Ile-de-France.
7. Ru de Liesse  
Ce vallon comprend encore une aulnaie frênaie relictuelle qui mérite d'être conservée. Le vallon est également en relation avec le parc de l'abbaye de Maubuisson et plus loin avec l'Oise. Cette zone constitue un axe de déplacement et une zone de chasse importante pour les chauves-souris. Il est indispensable de maintenir un corridor non urbanisé de part et d'autre du cours d'eau et de limiter l'artificialisation du site par le réservoir « Blanche de Castille ». Une liaison verte est à maintenir avec le fond de Vaux.
8. Bois de la Côte à Neuville-sur-Oise  
Ce secteur est menacé par l'urbanisation et l'isolement. Il abritait encore récemment un couple de faucons hobereaux, espèce nicheuse rare en Ile-de-France. Celui-ci ne peut se maintenir que si des milieux ouverts cultivés ou prairiaux sont préservés autour du bois. Une réflexion doit donc être engagée sur le devenir à terme de cet espace (maintien de l'agriculture, transformation en parc semi-boisé,...).
9. Coteaux boisés de l'Oise :  
Cette continuité boisée présente localement un intérêt non négligeable, mais souffre d'un morcellement liés aux infrastructures, et d'une disparition presque complète des milieux ouverts sur les pentes (embroussailllement des anciens vergers et des pelouses calcicoles) et les lisières (urbanisation et dégradations diverses). Il apparaît indispensable de reconnecter cet espace avec la forêt de l'Hautil (circulation encore possible de chevreuil et même parfois de sanglier) et de rouvrir des clairières. Ainsi le SCoT recommande aux PLU de ne pas recourir systématiquement aux espaces boisés classés au sens de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme, afin de laisser la possibilité de créer des clairières.
10. Coupure verte entre Jouy-le-Moutier et Maurecourt  
Ce secteur constitue une coulée verte importante entre les zones urbanisées et permet théoriquement de relier la forêt de l'Hautil aux berges de l'Oise. Cependant, le secteur est assez artificialisé et est actuellement peu fonctionnel pour la circulation de la faune terrestre qui ne passe probablement plus l'Oise. Le projet d'éco-route de l'Oise s'ajoutera en bordure sud d'un corridor biologique (mosaïque d'habitats associant prairies, haies, bosquets et vergers) afin d'augmenter son attractivité faunistique.
11. Forêt de l'Hautil et abords  
Il s'agit de l'un des ensembles naturels, composé de bois, de prairies et de mares, les plus importants de l'agglomération avec la vallée de la Viosne. L'enjeu est de conserver la complémentarité entre les boisements, les prairies, les vergers, les friches herbacées et les cultures. Les documents d'urbanisme doivent permettre la création de clairières au sein des boisements (ne pas classer systématiquement en espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme). Les terrains situés entre la forêt et la ligne à haute tension sont classés en zone tampon.
12. Liaison entre la forêt de l'Hautil et les coteaux boisés de l'Oise  
Cette zone présente actuellement un intérêt limité mais elle sert de transit pour la faune qui circule occasionnellement entre l'Hautil et les coteaux de l'Oise. Une coupure verte associant prairies, haies, bosquets et vergers devra être aménagée et la traversée du boulevard de l'Oise facilitée.
13. Liaison entre la forêt de l'Hautil et le golf de Courdimanche  
Compte tenu de l'intérêt des prairies et des friches situées en bordure de la forêt de l'Hautil, ces milieux seront connectés avec les espaces verts et le golf de Courdimanche. Cette connexion pourrait se faire par l'aménagement d'une bande prairiale bordée de haie.
14. Plaine agricole entre Menucourt et Saillancourt  
Cet espace offre l'intérêt de connecter les friches prairiales et arbustives du bois de l'Hautil à l'ouest de Menucourt avec différents espaces herbacés du PNR du Vexin français. Ce secteur sera préservé de l'urbanisation.





## 6 Constitution d'une trame paysagère d'agglomération

### 6.1 Insertion paysagère des infrastructures routières

Les dispositions de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme conditionnent les possibilités d'urbanisation le long des voies recevant la plus forte circulation (autoroutes, routes express, déviations, routes classées à grande circulation) à l'existence d'un projet urbain intégré aux documents d'urbanisme. Il s'agit de promouvoir une urbanisation de qualité sur ces sites, généralement situés en entrées de villes.

Le SCoT définit les secteurs de projet situés en entrée de l'agglomération ou en dehors des parties actuellement urbanisées, où s'appliquent les dispositions de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme :

- L'autoroute A15, depuis la limite est de l'agglomération jusqu'à l'échangeur A15 / RN184, au droit du quartier de Liesse à Saint-Ouen-l'Aumône.
- L'autoroute A15 au droit des sites des Linandes et de la Chaussée à Puiseux-Pontoise et Osny.
- La RD14, depuis la limite ouest d'agglomération jusqu'à l'échangeur RD14 / A15, au droit du secteur de projet Columbia – Mirapolis.
- La RD915, depuis la limite nord de l'agglomération jusqu'au centre commercial de l'Oseraie à Osny, au droit du secteur de projet du grand Oseraie.

Dans ces secteurs, les PLU des communes devront préciser les modalités de prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de la qualité de l'insertion urbaine et paysagère afin de redéfinir les conditions d'urbanisation (marges de recul) aux abords de ces infrastructures.

A contrario, les PLU redéfiniront à l'occasion d'une prochaine révision et en lien avec les services gestionnaires de ces infrastructures, les règles applicables dans les secteurs déjà urbanisés des communes, exclus de l'application de ces dispositions.

### 6.2 Entrées d'agglomération et transitions ville / campagne

Du fait de sa morphologie particulière, l'agglomération présente un linéaire important de façades urbaines en contact direct avec les emprises agricoles :

Cette situation génère une mise en scène de la ville, au travers de vues lointaines, qui rend plus importante qu'ailleurs la question de la transition paysagère ville / campagne.

Le SCoT propose de prendre en compte la gestion de cette interface entre ville et campagne dans l'aménagement des secteurs de croissance urbaine par les moyens suivants :

- en fondant les futurs projets d'urbanisation sur les éléments structurants de la géographie, du paysage et du réseau écologique (respect des corridors, des vues, de la topographie, des structures végétales) ;
- en prolongeant les caractéristiques initiales de la ville nouvelle fondée sur l'insertion de boisements à l'intérieur des tissus urbains qui soulignent les vallonnements. Cette structure paysagère concilie la perception du grand paysage, la lisibilité de la topographie et une qualité de vie exceptionnelle pour les habitants du territoire. Ces boisements peuvent accompagner les itinéraires piétons et jouer le rôle de corridor écologique. Dans la mesure du possible, un préverdissement sur les secteurs de projet situés en frange de l'urbanisation pourrait être mis en place.
- en articulant les espaces urbains et naturels, d'échelles et de fonctions différentes, pour créer une continuité des entités paysagères dans les espaces bâtis (prolongement des chemins et des structures végétales - haies bocagères, bosquets - création de coulées vertes...);
- en promouvant la pluri-fonctionnalité des espaces de transitions : rôle économique (agriculture périurbaine), social (vocation de loisirs), paysager et écologique. Il s'agit de constituer une trame paysagère en favorisant l'agriculture périurbaine (implantation de vergers, d'espaces de maraîchage, de jardins familiaux).



### 6.3 Valoriser l'Oise dans la ville

L'identité de Cergy-Pontoise est fondée sur la géographie particulière de la boucle de l'Oise, un espace au relief marqué et encore très naturel au cœur de l'urbanisation. Ce paysage reste pourtant relativement introverti, les coteaux s'étant progressivement boisés et la végétation des berges occultant les vues sur la rivière. La qualité du cadre de vie, les usages de promenades et de loisirs qui en découlent constituent un élément d'attractivité majeur devant être conforté. La gestion et la valorisation des abords de la rivière, le rétablissement de continuités physiques et visuelles avec l'urbanisation, les coteaux boisés et les espaces non bâtis de la plaine alluviale constituent un des grands enjeux paysager du SCoT. Le développement des usages de promenades et de loisirs doit respecter la diversité des sites et des paysages, ainsi que la vocation écologique de la rivière.

Le SCoT a pour objectif de rendre la rivière plus accessible en retrouvant la continuité des parcours le long du fleuve et en permettant des connexions avec l'ensemble de l'agglomération : mise en place d'une politique d'acquisition foncière, amélioration des franchissements de la rivière, création de nouvelles liaisons transversales, mise en valeur des sentes et ruelles existantes.

Le SCoT a pour objectif de rétablir une co-visibilité entre coteaux et vallée de l'Oise par la valorisation des situations de belvédères et le maintien ou la réouverture de certaines perspectives importantes.

## 7 La maîtrise de l'énergie et des ressources, et la gestion des risques

### 7.1 Energie et réduction des gaz à effet de serre

La loi « Grenelle I » du 3 août 2009 donne pour objectif aux collectivités de contribuer par leur action à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

Les objectifs globaux de réduction des émissions du territoire de Cergy-Pontoise sont déclinés par grands secteurs émetteurs au moyen d'un plan d'actions spécifique : l'Agenda 21-Plan Climat Territorial.

#### 7.1.1 L'Agenda 21-Plan Climat Territorial.

L'Agenda 21-Plan Climat Territorial de Cergy-Pontoise a été établi à l'issue d'un diagnostic territorial et d'un Bilan Carbone®, outil de calcul des émissions de gaz à effet de serre induites par les activités d'une entité publique ou privée, exprimées en tonnes équivalent CO2 (teCO2).

Les résultats du Bilan Carbone® donnent la mesure des efforts à réaliser dans la lutte contre le changement climatique et atteindre le Facteur 4. En lecture globale, les émissions « brutes » du territoire communautaire sont estimées pour 2008 à 1 222 000 teCO2.

Dans le cadre des principes d'équilibre définis par la loi « SRU » du 13 décembre 2000 et l'objectif fixé aux collectivités publiques par la loi « Grenelle I » du 3 août 2009 de contribuer par leur action à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement, le SCoT de Cergy-Pontoise contribue à la mise en œuvre du programme d'actions de l'Agenda 21-Plan Climat Territorial.

Le SCoT, à son échelle, et dans la limite de son champ d'intervention, se traduit dans les objectifs qu'il fixe, principalement en termes de :

- protection du patrimoine naturel et de la biodiversité
- compacité des extensions d'urbanisation et intensification des pôles de centralité
- desserte par les transports en commun, les réseaux d'énergie et de très haut débit numérique des secteurs de projet.

- exigences de performance énergétique des bâtiments dans les opérations nouvelles situées dans les ZAC communautaires (cahier des charges de cession de terrain).

La mise en place dans le cadre de « l'Agenda 21-Plan climat territorial » d'un plan territorial de développement des énergies renouvelables (photovoltaïque, géothermie, biomasse, solaire, éolien) permettra d'évaluer le potentiel existant sur le territoire. Ce plan déterminera les possibilités d'utilisation de la chaleur/gravité des réseaux d'assainissement, de mise à disposition des espaces (terrasses, terrains non valorisables,...) pour le photovoltaïque, l'éolien diffus, la production de froid à partir du réseau de chaleur (lui-même composé à plus de 60% d'énergie renouvelable). Une attention particulière sera portée sur l'insertion paysagère de ces dispositifs.

Par ailleurs, la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise favorise le recours aux énergies renouvelables dans les constructions neuves et les opérations de réhabilitation de son patrimoine et développe le réseau de chauffage urbain sur les opérations d'urbanisation nouvelle.

#### ➤ Créer une « maison énergie climat »

Dans le cadre de l'Agenda 21 - Plan climat territorial, le SCoT prévoit la création d'une structure « centre d'expertise » intégrant notamment l'Espace Info Energie existant. Cet équipement a vocation à former un lieu ouvert, où chacun pourra obtenir des informations objectives, personnalisées et gratuites sur la maîtrise de l'énergie (isolation thermique, équipements de l'habitation, chauffage et eau chaude sanitaire, énergies renouvelables, ...).

#### 7.1.2 Mettre en œuvre un éclairage public respectueux des enjeux environnementaux

Au regard des résultats du Bilan Carbone®, le poste « émissions Eclairage Public » contribue à hauteur de 1 295 teCO2/an aux émissions de gaz à effet de serre, dont :

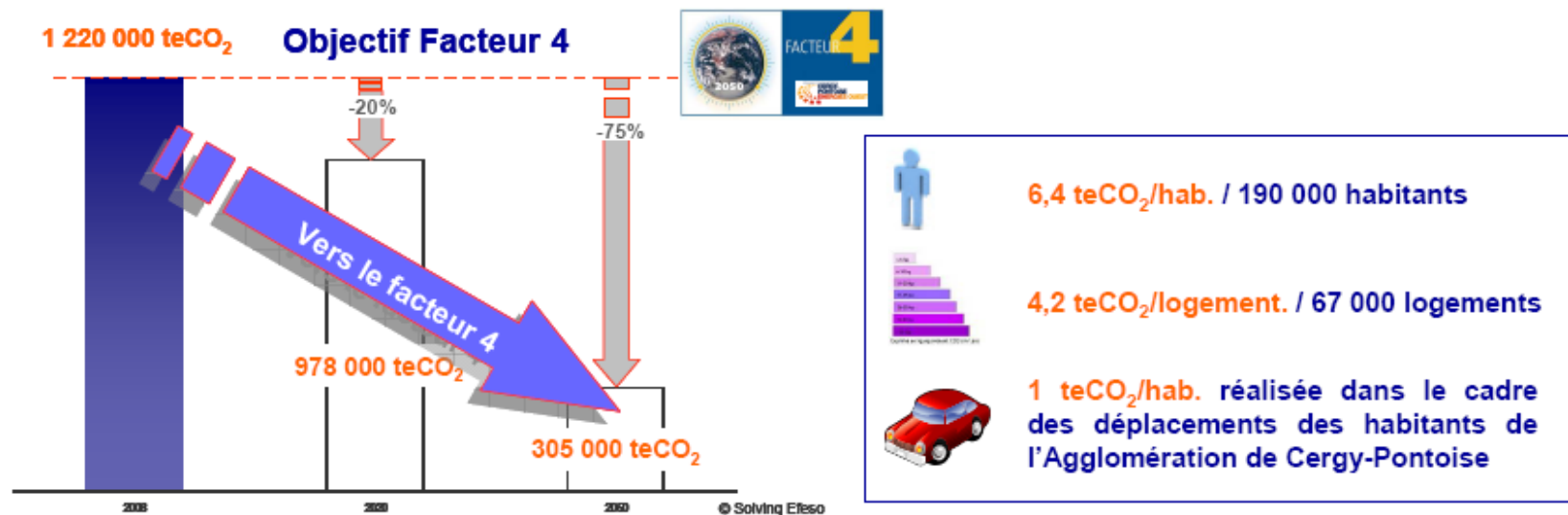
- 43% liées à la consommation électrique des candélabres (10 700 MWh),
- 57% liées à l'amortissement des candélabres et points lumineux (13 500 points lumineux).

Au total, ce poste représente donc 3,8% des émissions totales.

Les nouvelles politiques en matière d'éclairage public doivent donc rechercher des solutions et des techniques nouvelles d'éclairage qui allient :

- amélioration de l'éclairage pour les usagers
- sobriété et performance énergétique
- réduction de la pollution lumineuse
- emploi de matériaux durables
- recyclage et/ou réemploi des matériels déposés
- maîtrise des coûts d'investissement et de fonctionnement portés par les collectivités.

### Résultat du Bilan Carbone® Territoire :



## 7.2 La préservation de la santé publique

### 7.2.1 Qualité de l'air

La valorisation et l'optimisation des transports collectifs contribueront à préserver et à améliorer la qualité de l'air en limitant les rejets liés en majorité aux flux de circulation automobile. Les politiques d'amélioration de l'habitat doivent viser l'amélioration de la qualité de l'air des immeubles dégradés.

### 7.2.2 Diminuer l'exposition au bruit des personnes

Il ressort du diagnostic "bruit" que le principal type de nuisance sonore concerne le bruit routier (l'A15, la N184, la D14 et la D915 sont les voies plus bruyantes), tandis que pour le bruit ferroviaire, seules les communes de Saint-Ouen-l'Aumône et Pontoise sont impactées de façon significative.

Les actions de réduction du bruit seront prescrites dans le cadre du plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) qui sera établi par la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise, apportant une hiérarchisation des zones calmes et des zones les plus bruyantes, selon les familles de sources sonores, en fonction de leur impact sur les populations et établissements sensibles.

Le PPBE visera à :

- Diminuer l'exposition des personnes aux nuisances sonores, notamment celles liées aux infrastructures en prenant en compte les mesures adéquates pour la construction d'immeubles en bordure des grands axes routiers et ferroviaires,
- Identifier et conserver des espaces de calme, notamment dans les grands espaces naturels protégés de la trame verte et bleue,
- Le cas échéant, mettre en place des dispositifs adaptés de protection.

### 7.2.3 Déchets :

Parallèlement à la prise de conscience des enjeux environnementaux, les réglementations, notamment européennes, sont de plus en plus contraignantes en matière de gestion des déchets. En France, la Loi impose désormais une réduction de la

production d'ordures ménagères et assimilées de 7% en 5 ans par habitant (sur la base d'une production nationale de 360 kg/an/habitant). Dès 1990 Cergy-Pontoise a engagé une politique volontariste de traitement et de valorisation des déchets (filière Aurore).

Toutefois, au regard des résultats du Bilan Carbone®, la collecte et le traitement des déchets de la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise génèrent 70 000 tonnes équivalent CO<sub>2</sub>/an. Ceci, associé au coût de la collecte, nécessite un plan pluriannuel d'intervention ambitieux visant à la réduction des déchets et au développement du tri sélectif.

La prévention de la production de déchets répond à deux grands objectifs :

- réduire les impacts sur l'environnement et la santé liés au transport et au traitement des déchets ;
- préserver les ressources naturelles, matières premières et énergie, nécessaires à la fabrication des produits.

La mise en place d'un plan local de prévention des déchets ménagers et assimilés permettra d'envisager des alternatives permettant de satisfaire les besoins des habitants tout en générant moins de déchets.

### 7.2.4 La pollution des sols

Les sites pollués connus sur le territoire du SCoT font l'objet de mesures de contrôle et de suivi par les autorités compétentes de l'Etat.

Ces situations sont souvent dues à d'anciennes pratiques sommaires d'élimination des déchets, mais aussi à des fuites ou à des épandages de produits chimiques, accidentels ou pas. Il existe également autour de certains sites des contaminations dues à des retombées de rejets atmosphériques accumulés au cours des années voire des décennies.

De par l'origine industrielle de la pollution, la législation relative aux installations classées est la réglementation la plus souvent utilisée pour traiter les situations correspondantes.

Des études de risque sanitaire doivent précéder toute croissance ou renouvellement urbains dans les secteurs pour lesquels une présomption de pollution existe.

## 7.3 La protection des ressources

### 7.3.1 Protection des périmètres de captage d'eau potable.

Le territoire comprend plusieurs captages publics d'eau destinée à la consommation décrits dans le rapport de présentation.

Le rôle de police du maire est déterminant et il convient notamment d'interdire tout déversement de matériaux sur le sol susceptibles de polluer la réserve d'eau.

Les périmètres de protection des champs captants doivent être retranscrits dans les plans locaux d'urbanisme concernés à l'aide d'un zonage permettant leur protection sur le long terme et mettre en œuvre le cas échéant les prescriptions des déclarations d'utilité publique pris sur ces périmètres.

Les extensions nouvelles de l'urbanisation sont interdites dans les périmètres de protection rapprochée des captages d'eau relevant d'un intérêt public. Ces secteurs pourront faire l'objet d'une valorisation écologique ou paysagère (création de prairies à gestion extensive par exemple) et ainsi contribuer à la trame verte et bleue.

Les projets d'infrastructure et d'aménagement situés à proximité d'un champ captant doivent comprendre des mesures techniques de nature à préserver la ressource en eau (en amont et in situ) de toute pollution chronique ou accidentelle. Le respect de cette obligation sera contrôlé notamment à travers les études d'impact lorsqu'elles sont nécessaires.

Les secteurs urbanisés situés à proximité des champs captants chercheront à intégrer à l'occasion de travaux d'aménagement ou de requalification les moyens techniques permettant la maîtrise de la pollution diffuse. Ces moyens incluent notamment le traitement des eaux pluviales ou des rejets.

### 7.3.2 Préservation du réseau hydrographique et de la qualité des eaux

Le réseau hydrographique de l'agglomération est un patrimoine à préserver. Il présente à la fois un enjeu écologique, paysager mais aussi socio-économique (inondation...).

- Les prescriptions de la trame verte et bleue visent l'amélioration de la ressource en eau et à la préservation des zones humides.
- La gestion des eaux pluviales à partir de l'analyse à l'échelle des bassins versants apporte de nombreux avantages au

territoire.

- Réalimenter des mares, ruisseaux, zones humides et préserver ainsi la biodiversité du territoire grâce notamment à l'assainissement des secteurs d'urbanisation permet d'appréhender le ruissellement d'une manière positive.
- Les urbanisations et infrastructures nouvelles doivent respecter les entités hydrographiques existantes et favoriser le retour des eaux vers ces entités.
- En fonction de l'état d'avancement des études, la réalisation des opérations d'aménagement des secteurs de croissance urbaine devra s'inscrire dans la conception d'un parcours de l'eau par bassin versant qui permettrait à la fois de sécuriser les secteurs à urbaniser tout en préservant et même en restaurant les milieux aquatiques ainsi que les zones humides associées.

### 7.3.3 Favoriser une meilleure gestion des eaux pluviales et des systèmes d'assainissement

Les modalités de gestion des eaux pluviales participent aux objectifs de préservation de la biodiversité et des milieux naturels.

- Les aménagements hydrauliques favoriseront la création de fossés et noues urbaines, ainsi que de bassins de rétention des eaux pluviales aménagés écologiquement.
- Autant que possible, les parkings et voiries seront mobilisés pour la gestion des eaux pluviales (chaussées réservoirs ou drainantes).
- Les Plans Locaux d'Urbanisme, à travers le zonage d'assainissement, recommandent :
  - le recours aux techniques alternatives à l'évacuation des eaux pluviales par canalisations classiques ;
  - la rétention et la régulation des volumes ruisselés à l'échelle de la parcelle ou du projet d'urbanisme ;
  - l'infiltration des eaux dans le sol et la maîtrise des débits évacués vers le milieu naturel (infiltration, aménagement d'espaces verts supportant localement des épisodes d'inondation...).

## 7.4 La gestion des risques

Les risques majeurs présents sur le territoire font l'objet pour la plupart de servitudes d'utilité publique qui sont répertoriés et annexés dans les plans locaux d'urbanisme.

Dans le cadre de l'Agenda 21-Plan climat territorial sera réalisé un plan de prévention des risques et nuisances comprenant l'élaboration d'un Plan Intercommunal de Sauvegarde et la mise en cohérence des procédures d'alertes et d'interventions.

### 7.4.1 Prévenir les risques naturels

#### ➤ Risque d'inondation pluviale

Les projets d'aménagement situés dans les secteurs exposés au risque pluvial doivent préciser les axes d'écoulement et les techniques mises en œuvre pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération.

#### ➤ Risque d'inondation fluviale

Les Plans Locaux d'Urbanisme doivent prendre en compte les secteurs soumis au risque naturel d'inondation dans leur parti d'aménagement et sa traduction réglementaire.

Le PPRI de la Vallée de l'Oise délimite notamment dans les secteurs non urbanisés des zones dites « zones vertes » correspondant à des secteurs d'expansion naturelle des crues à l'intérieur desquelles toute urbanisation ou installation susceptible d'entraver l'écoulement des eaux est prohibée.

Les mesures d'accompagnement permettant de prévenir les risques ou d'en atténuer les conséquences, tels le contrôle des travaux de recalibrage et d'entretien des cours d'eau effectués localement sur l'ensemble du bassin-versant, la limitation de l'imperméabilisation sur les bassins-versants des affluents de l'Oise, ou encore l'amélioration de l'annonce et la prévision à long terme des crues seront mises en œuvre autant que possible à l'échelle de l'agglomération et de ses territoires voisins.

Le projet d'aménagement dit Port Cergy II sur le secteur des « Noues » à Cergy, décrit au §4 du présent document d'orientations générales, conçu pour permettre l'extension du port de plaisance (infrastructures portuaires et la création de

stations d'hivernage des bateaux) constitue un enjeu fort du développement touristique de l'agglomération et participe de l'orientation du SCoT en faveur du renforcement de son attractivité, notamment résidentielle.

L'urbanisation de ce secteur sur la partie située au dessus du niveau de la cote des plus hautes eaux connues (PHEC) délimitée par le PPRI devra tenir compte des risques hydrauliques et être respectueuse de son environnement. Le mode d'aménagement et de construction le plus adéquat sera retenu, alliant exigences architecturale et environnementale (milieu et risques).

#### ➤ Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols :

Dans les secteurs argileux identifiés au rapport de présentation, les constructions nouvelles devront mettre en œuvre les règles de l'art visant à éviter les dommages liés au phénomène de retrait-gonflement des sols.

#### ➤ Les carrières souterraines abandonnées

Le territoire du SCoT fait l'objet de deux plans de prévention des risques liés aux carrières souterraines abandonnées. Les plans locaux d'urbanisme des communes concernées comprennent en annexe les servitudes d'utilité publique qui s'y appliquent.

#### ➤ Les secteurs de dissolution naturelle du gypse

Dans le massif de l'Hautil, les terrains recouvrent par endroits des gisements de gypse situés à moins de 15 m de profondeur. Les cavités naturelles créées par les phénomènes de dissolution sont à l'origine de l'instabilité des terrains situés au-dessus du gypse provoquant des désordres en surface, tels des effondrements ou des affaissements.

Le caractère incertain de ces phénomènes constatés dans le secteur de la butte de l'Hautil ne permet pas, en l'état actuel des connaissances du terrain, de conclure à une inconstructibilité absolue des secteurs concernés par les karsts de gypse. Leur urbanisation reste en tout état de cause difficile.

admissible et du risque de tassement.

Les constructeurs doivent cependant prendre des précautions, notamment par une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse ainsi que l'état d'altération éventuelle de celui-ci avant tout aménagement. La reprise de la dissolution du gypse étant liée aux pertes de réseau, l'assainissement autonome est vivement déconseillé.

➤ Les terrains compressibles (alluvions et décharges-carrières non règlementées)

Les fonds de vallées (Oise, Viosne, ru de l'Hermitage, ru de Liesse, Fond de Vaux) comportent des alluvions tourbeuses et compressibles contenant une nappe aquifère à moins de deux mètres de profondeur.

De plus, d'autres secteurs comportant d'anciennes décharges ou carrières à ciel ouvert dont les terrains, réaménagés par remblais constituent également des terrains compressibles présentant un faible taux de travail. Ces secteurs se situent dans les communes de :

- Cergy et Neuville-sur-Oise (ancienne exploitation de granulats de la boucle de l'Oise)
- Courdimanche (le Montrouge)
- Eragny-sur-Oise (dépôt de produits de curage de la rivière)
- Jouy-le-Moutier (pont de Neuville)
- Osny (hameau d'Immarmont)
- Pontoise (ancienne carrière à l'emplacement du stand de tir)
- Puisieux-Pontoise (ancienne sablière du bois Angot, bois du Planite et ancienne gare)
- Saint-Ouen-l'Aumône (les Terres Bleues et le secteur de la Porte Jaune).

La plupart des terrains sont préservés au titre de la trame verte et bleue. L'utilisation des sols doit dans tous les cas être compatible avec le caractère compressible des terrains, les sous-sols enterrés et l'assainissement autonome y seraient interdits. Toute construction devrait être précédée d'une étude spécifique visant la reconnaissance du taux de travail



## 7.4.2 Prévenir les risques technologiques

### ➤ Les risques industriels majeurs

Le territoire du SCoT de Cergy-Pontoise comporte de nombreux établissements industriels relevant de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, en majeure partie sur la commune de Saint-Ouen-l'Aumône, sur laquelle sont situées les plus grandes zones d'activités.

En particulier, parmi les nombreux entrepôts de stockage présents sur le territoire, la société AMPERE Industrie relève de la directive SEVESO II (niveau haut), compte tenu des risques inhérents à certains produits dangereux stockés dans ses bâtiments. Le plan de prévention des risques technologiques est annexé au plan local d'urbanisme.

### ➤ Le transport de matières dangereuses

Le territoire du SCoT de Cergy-Pontoise est traversé par des ouvrages de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés (pipe-lines).

L'arrêté du 4 août 2006 portant réglementation de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques prévoit, dans son article 8, le dispositif de protection du tracé des canalisations. Il n'interdit pas par lui-même le développement de l'urbanisation.

La circulaire du 4 août 2006 relative à la procédure de « porter à connaissance » dans le cadre de l'établissement des documents d'urbanisme (SCoT et PLU) invite les maires à prendre a minima des dispositions interdisant la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et de certains établissements recevant du public dans les zones de dangers graves et très graves pour la vie humaine, définis par les études de sécurité et/ou les plans de surveillance et d'intervention disponibles.



# MISE EN ŒUVRE ET EVALUATION DES OBJECTIFS DU SCoT

1. Observatoires
2. Planification urbaine :
  - 2.1. Mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme (PLU)
  - 2.2. Intégration des dispositifs et recommandations de la trame verte-trame bleue
3. Planification territoriale
  - 3.1. Coordination interSCoT
  - 3.2. Convention « ville-porte » du Parc Naturel Régional du Vexin français
  - 3.3. Projet Confluence et inscription dans les enjeux du Grand Paris



## 1. Observatoires

Depuis sa création en 2004, la Communauté d'agglomération s'est dotée de plusieurs observatoires afin de mieux comprendre les évolutions du territoire et d'ajuster ses politiques publiques en conséquence.

Ces observatoires seront, le cas échéant, complétés pour permettre le suivi et l'évaluation des objectifs du SCoT. Les principaux observatoires concernent :

- La construction et l'habitat

Cet observatoire répond à un objectif de suivi et d'évaluation du PLH. Il permet aussi de mesurer les évolutions quantitatives et qualitatives du parc de logement de l'agglomération, corrélativement aux évolutions démographiques du territoire.

Il propose notamment les indicateurs suivants :

- La dynamique de construction (nombre, localisation, morphologie urbaine,...)
- La mixité sociale (mode de financement, typologie des logements,...)
- Le marché immobilier (prix moyens, volume et nature des ventes, marché locatif,...)

- La démographie.

Il s'agit d'observer, au plus près, les évolutions socio-démographiques de l'agglomération, qui est l'objet, en tant qu'ex-ville nouvelle, d'un phénomène important de desserrement de sa population, induisant une augmentation importante du nombre de ménage.

- Les déplacements et la mobilité.

Il s'agit d'observer les différentes pratiques de déplacements des habitants, selon tous les modes de transports, afin de veiller à la bonne articulation entre l'offre et les besoins identifiés, et afin d'apprécier les effets des actions mises en place par l'agglomération en faveur des modes de déplacements alternatifs à la voiture.

Il propose notamment les indicateurs suivants :

- les usages et fréquences par modes de déplacement (transports en commun lourds, bus, vélos, piétons,...),
- les usages et fréquences par motifs de déplacement (domicile – travail, loisirs et culture, achats, scolaire et enseignement supérieur,...),
- le stationnement lié aux pôles gare de l'agglomération (PSR).

- Le tissu économique et l'emploi.

Cet observatoire permet de veiller au dynamisme économique du territoire, et à la bonne articulation entre recherche et enseignement supérieur et entreprises.

Il permet aussi de mesurer le niveau d'activité et d'intégration des entreprises cergy-pontoises, et le maintien de l'équilibre emplois / habitants qui constitue un enjeu majeur du mode de développement durable de l'agglomération.

- La biodiversité et l'utilisation du foncier

Depuis le Sommet de la terre de Rio, le suivi de la biodiversité est reconnu comme urgent et nécessaire. Il nécessite la mise en œuvre d'observatoires fondés sur des indicateurs pertinents et partagés. L'agglomération bénéficie d'un patrimoine naturel important, qu'elle souhaite préserver et conforter. Cet objectif majeur est affirmé dans le document d'orientations générales au travers de l'identification de la trame verte et bleue du territoire, et des prescriptions afférentes.

Dans ce contexte, la mise en œuvre du SCoT s'accompagnera de celle d'outils permettant d'évaluer la pertinence des actions en termes de préservation de la trame verte et bleue, et de hiérarchiser les projets en fonction de leur efficacité environnementale.

Dans ce cadre, l'observatoire de la biodiversité sur le territoire de l'agglomération sera mis en place, mobilisant comme indicateurs principaux :

- le suivi de l'évolution des superficies agricoles et naturelles avec publication d'un bilan régulier ;
- le suivi des mesures mises en œuvre pour assurer la conservation des espaces naturels et des continuités biologiques (protection et mesures de restauration...);
- le suivi de la diversité et de la qualité des milieux présents sur le territoire ;
- le suivi des populations d'espèces végétales et animales protégées ;
- la sensibilité des habitants.

## 2. Planification urbaine :

### 2.1. Mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme (PLU)

Les plans locaux d'urbanisme (PLU) doivent être compatibles avec le document d'orientations générales et les documents graphiques dont il est assorti.

Les PLU doivent, si nécessaire, être rendus compatibles dans un délai de trois ans avec le SCoT.

### 2.2. Intégration des dispositifs et recommandations de la trame verte-trame bleue

En fonction notamment de l'entrée en vigueur de la loi « engagement national pour l'environnement », non encore définitive à la date d'arrêt du projet, les plans locaux d'urbanisme déclineront la trame verte et bleue du SCoT à l'échelle de chaque commune.

Il s'agira donc de traduire avec les outils réglementaires du droit de l'urbanisme visant à la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques, les grandes orientations de la trame verte et bleue, notamment par la délimitation et la réglementation applicable aux zones naturelles.

## 3. Planification territoriale

L'inscription de Cergy-Pontoise dans le réseau des pôles d'attraction de l'Ile-de-France et du bassin parisien fait de l'agglomération une polarité structurante et un lieu d'articulation déterminant pour le développement d'un territoire qui s'étend au delà de ses limites administratives.

La position stratégique de Cergy-Pontoise en Ile-de-France repose sur la convergence de trois axes :

- l'axe Cergy-Pontoise / Paris ;
- l'arc qui relie l'aéroport de Roissy - Charles de Gaulle et la plaine de France, à Versailles, Saint-Quentin-en-Yvelines et le plateau de Saclay ;
- l'axe fluvial de la Seine et celui du canal Seine-Nord Europe, qui ouvre sur les grands ports du Havre et de l'Europe du Nord.

La convergence de ces axes de développement fait de Cergy-Pontoise et des territoires limitrophes, un site stratégique pour le développement de l'ouest de la région parisienne. Le développement de Cergy-

Pontoise au cours des prochaines années repose pour partie sur les synergies que la Communauté d'agglomération pourra nouer avec les territoires qui l'entourent.

### 3.1. Coordination interSCoT

L'inter-Scot est une démarche de coopération entre des collectivités territoriales visant à articuler de manière informelle leurs démarches de planification.

Démarche de réflexion partenariale encore peu répandue, dont l'initiative, la forme et les finalités sont diverses, il pourrait s'agir d'une « conférence » réunissant de manière régulière les différents acteurs du territoire de l'aire élargie de Cergy-Pontoise afin d'aborder les enjeux communs de développement (préservation des corridors écologiques, coordination des réseaux de transports en commun).

Elle aurait vocation à réunir les intercommunalités et établissements publics du territoire d'influence de Cergy-Pontoise compétents en matière de planification intercommunale ou porteurs de projets de planification, comme la Communauté de communes de la vallée de l'Oise et des impressionnistes, dotée d'un SCoT, du Parc Naturel Régional du Vexin français, du SIECUEP, des communautés de communes de Vexin seine et des deux rives de la Seine, inscrites dans le périmètre d'opération d'intérêt national de Seine aval.

### 3.2. Convention « ville-porte » du Parc Naturel Régional du Vexin français

L'articulation entre les territoires au sein du bassin de vie de Cergy-Pontoise est essentielle afin de prendre en compte les enjeux globaux et stratégiques qu'ils partagent ; telle est la tendance qui se dessine partout en France, et qui peut s'appliquer au Vexin et à Cergy-Pontoise, qui ont une complémentarité et une communauté de destin fortes à jouer dans l'espace francilien.

La convention « ville-porte » signée en 1999 constitue le cadre partenarial entre la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise et le PNR.

Elle assure :

- une participation financière de l'agglomération au budget du Parc,

- une représentation politique de la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise aux instances du PNR,
- le droit à l'utilisation du label « ville-porte du PNR ».

Elle concerne essentiellement la valorisation touristique, le développement économique, culturel, l'éducation à l'environnement, les paysages et la communication.

Elle prévoit la concertation entre les deux autorités pour la révision de la Charte du PNR et du schéma directeur de la ville nouvelle (SDVN).

La convention a constitué, dans une phase de mise en place du PNR, une première étape très favorable de collaboration entre la Communauté d'agglomération et le Parc.

Avec l'approbation des révisions de la charte du PNR et du schéma directeur de la ville nouvelle (SDVN), la mise en œuvre du SCoT s'accompagnera d'une évaluation et d'une redéfinition éventuelle de la charte en vue de renouveler le regard porté sur l'évolution des territoires et sur les enjeux notamment urbains et de développement durable.

L'élaboration d'une nouvelle convention permettrait ainsi de franchir une étape, d'accentuer la collaboration et la complémentarité de Cergy-Pontoise et du Vexin, et d'affirmer leur rôle dans l'espace départemental et régional.

Les thématiques qui peuvent émerger, sont nombreuses, notamment :

- environnement, paysage, traitement des espaces de transition rural-urbain (les franges)
- mise en cohérence des trames vertes et bleues et des mesures de conservation mises en œuvre ;
- mise en cohérence des indicateurs de suivi de la biodiversité ;
- tourisme : structuration et coordination du développement touristique, création de l'antenne du PNR et de l'Office Intercommunal du Tourisme, de Cap tourisme.
- développement de l'agriculture péri urbaine,
- développement économique
- équipements et services,
- réseaux de transports collectifs, itinéraires cyclables et chemins de randonnée,
- culture (Fête du PNR, mobilisation des acteurs culturels), animations et échanges scolaires

### 3.3. Projet Confluence et inscription dans les enjeux du Grand Paris

L'élaboration du SCoT de Cergy-Pontoise se déroule dans un contexte marqué par la multiplication des initiatives et réflexions sur le devenir de la région francilienne et l'émergence du concept de Grand Paris.

Les questions concernant les modes de gouvernance de la région capitale, et les équilibres entre la zone dense de l'agglomération, les pôles de développement, et les territoires périurbains, conditionnent une part importante des projets de territoire des collectivités locales franciliennes.

Dans ce contexte, Cergy-Pontoise s'inscrit dans ces nouveaux partenariats (Paris Métropole) et participe pleinement des nouveaux projets métropolitains, au travers notamment du projet « confluence ».

Le secteur de la confluence fait partie de projets identifiés par le secrétariat d'Etat de la Région Capitale.

Ce territoire, situé autour de la confluence de la Seine et de l'Oise, représente environ 350 000 habitants. Il concerne en plus de Cergy-Pontoise, la communauté d'agglomération des 2 rives de Seine, les communes de Conflans-Sainte-Honorine, Maurecourt, Achères, Poissy.

Ce secteur de la « confluence » constitue un pôle de développement d'échelle régionale inscrit sur l'axe de développement Paris – Rouen – Le Havre. Il est appelé à se renforcer grâce notamment aux grands projets métropolitains comme le canal Seine nord-Europe, le port d'Achères, et le centre national du Patrimoine de Cergy-Pontoise.

Cergy-Pontoise, les autres collectivités locales de la confluence et l'établissement public d'aménagement du Mantois Seine-Aval, avec l'appui de la mission pour la Région Capitale, ont engagé des études permettant d'identifier les enjeux urbains et économiques de ce territoire émergent.



charte de  
développement  
commercial  
de  
l'agglomération  
de  
Cergy-Pontoise





La présente charte de développement commercial de l'agglomération de Cergy-Pontoise s'inscrit dans une logique de renouvellement de la première charte de développement commercial (1998) de l'agglomération de Cergy-Pontoise.

Le commerce constitue un enjeu fondamental pour le développement de l'agglomération et le renforcement de son attractivité à l'échelle régionale.

En outre, il participe du fonctionnement urbain des territoires, à la fois à l'échelle des quartiers, des communes et de l'agglomération, en favorisant la vitalité et l'animation des centres de vie.

Ceci implique la nécessaire prise en compte du commerce dans la définition des orientations stratégiques pour l'organisation du territoire, dans une logique de développement économique mais aussi comme facteur d'organisation urbaine et de vie sociale.

La présente charte constitue un document de référence qui définit des orientations en matière de développement commercial, pour une durée de cinq ans, base d'une gestion concertée de ce développement entre les différents intervenants et partenaires de la vie locale.



## SOMMAIRE

<b>Diagnostic</b> .....	p.4
• Paramètres-clefs.....	p.5
• S'inscrire dans un développement cohérent de l'agglomération.....	p.5
• Répondre aux besoins d'une population en évolution.....	p.7
• Intégrer la dynamique économique du territoire.....	p.8
• Analyse Offre-Demande.....	p.9
• Un tissu commercial stable présentant des risques de fragilisation.....	p.9
• Une offre commerciale relativement diversifiée.....	p.11
• 55 pôles commerciaux en complémentarité.....	p.12
• Un pôle d'attraction régional au service du rayonnement de l'agglomération...	p.14
• Quatre pôles majeurs d'attraction locale aux capacités d'attraction variables...	p.15
• Six pôles importants d'attraction locale présentant des réalités diverses.....	p.16
• Les autres pôles : intermédiaires, spécifiques et de proximité.....	p.18
• Une couverture des besoins globalement satisfaisante.....	p.19
• mais avec des situations contrastées suivant les types de commerce.....	p.20
• Un contexte concurrentiel très dynamique.....	p.21
• Des projets commerciaux nouveaux, bilan CDEC, évasion commerciale.....	p.22
• Analyse Forces - Faiblesses.....	p.23
<b>Enjeux</b> .....	p.24
• Des enjeux majeurs pour un développement commercial durable.....	p.25
• Créer un environnement porteur attractif.....	p.26
• Renforcer le rayonnement commercial.....	p.27
• Redynamiser les pôles anciens.....	p.28
• Assurer une offre de proximité aux habitants.....	p.29
<b>Orientations et principes d'actions</b> .....	p.31
• Créer un environnement porteur attractif.....	p.32
• Mettre en place une gestion prévisionnelle et concertée.....	p.32
• Connaître et associer les consommateurs.....	p.33
• Créer un environnement urbain favorable.....	p.34
• Développer les outils d'accompagnement.....	p.35
• Renforcer le rayonnement commercial.....	p.36
• Renforcer le pôle régional de l'agglomération.....	p.36
• Favoriser le renforcement qualitatif des pôles majeurs.....	p.37
• Redynamiser les pôles anciens.....	p.38
• Valoriser le centre ancien de Pontoise.....	p.38
• Redynamiser le centre-ville de Saint-Ouen-L'Aumône.....	p.39
• Doter ces pôles de dispositifs de soutien spécifiques.....	p.39
• Assurer une offre de proximité aux habitants.....	p.40
• Maintenir le maillage de proximité.....	p.40
• Se doter d'outils spécifiques.....	p.41
<b>L'hôtellerie</b>	
Diagnostic partagé et actions à promouvoir.....	p.42
<b>L'offre cinématographique</b>	
Diagnostic partagé et actions à promouvoir...	p.43
<b>Glossaire</b> .....	<b>p.44</b>
<i>(Les mots suivis d'une étoile* sont explicités dans le glossaire).</i>	
<b>ANNEXE</b> .....	<b>p.45</b>



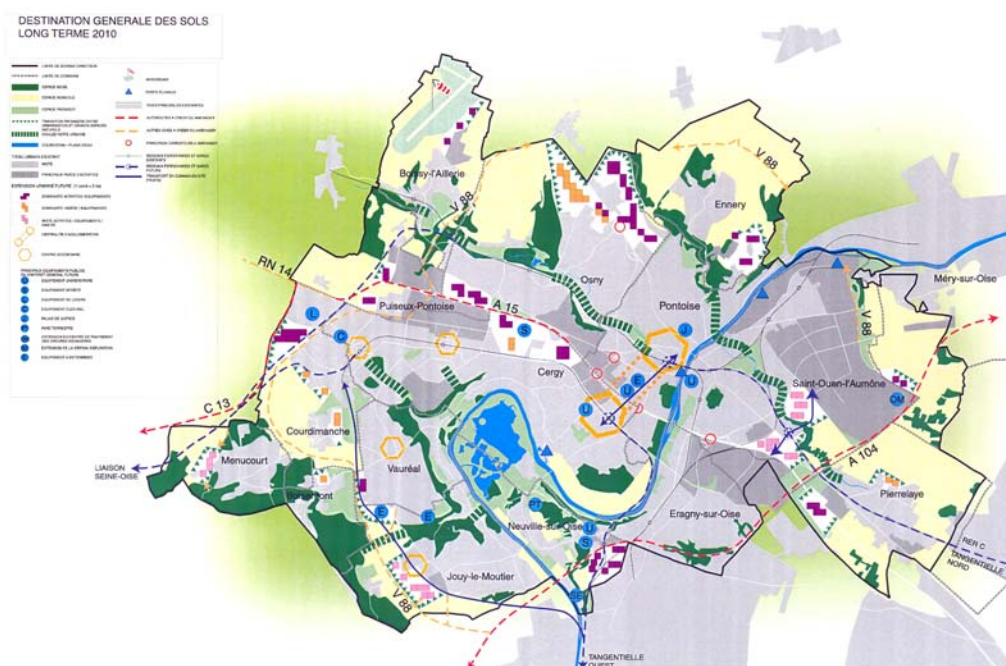
# DIAGNOSTIC

- Paramètres clés
- L'analyse Offre-Demande
- L'analyse Force-Faiblesse

## S'inscrire dans un développement cohérent de l'agglomération

Dans une période de mutations économiques, urbaines et sociales, l'agglomération doit relever de nouveaux défis : celui de la compétitivité de son territoire dans un environnement concurrentiel accru, celui de la solidarité de ses territoires et de ses populations pour surmonter les fractures sociales et territoriales qui s'y manifestent, celui enfin du développement durable.

Le cadre de développement de l'agglomération est fixé par le Schéma Directeur de la Ville Nouvelle de Cergy-Pontoise, dont la révision a été approuvée le 6 juillet 2000.



L'aménagement de la ville nouvelle, à partir de la fin des années 1960, a eu pour objectif de créer un pôle urbain structurant dans le nord-ouest de la région parisienne pour désengorger la capitale et lutter contre les phénomènes d'urbanisation anarchique en banlieue.

L'agglomération de Cergy-Pontoise dispose aujourd'hui d'atouts majeurs en Ile-de-France et dans le Grand Bassin Parisien, en particulier :

- une position géostratégique d'autant plus favorable de l'agglomération bénéficie d'une bonne inscription dans les réseaux de déplacements ;
- un environnement naturel et urbain remarquable,
- un pôle de développement économique majeur et un pôle de formation de haut niveau,
- un ensemble commercial et administratif de dimension régionale,
- un réseau d'équipements publics de qualité.

## DIAGNOSTIC

- **Paramètres clés**
- L'analyse Offre-Demande
- L'analyse Force-Faiblesse

Cergy-Pontoise présente un potentiel de développement important sur lequel l'agglomération peut s'appuyer pour renforcer son positionnement, évalué à près de 17 000 logements et 430 hectares de surfaces d'activités économiques (*source : Cergy-Pontoise 2020 : programmation à 15 ans des logements et activités économiques*).

La stratégie de développement de Cergy-Pontoise s'articule autour de trois priorités majeures :

### Accroître la compétitivité du territoire

*En particulier, par :*

- **le développement des infrastructures de déplacements** : bouclage de la Francilienne, rocade d'agglomération V88, desserte des opérations futures, projets de TCSP, amélioration de l'offre de stationnement public à proximité des gares, etc.
- **le soutien au développement économique et au renforcement des fonctions tertiaires** : aménagement de nouveaux parcs d'activités, développement de filières d'excellence sur Cergy-Pontoise, soutien à une politique en faveur de l'innovation, développement d'infrastructures d'accueil (centre de congrès), relance du tertiaire, etc.
- **le soutien au développement commercial.**
- **le renforcement de l'armature urbaine et de la centralité d'agglomération** : renforcement de la centralité principale autour des centres de Pontoise et de Cergy Grand Centre et du Plateau Saint Martin, renforcement de l'offre de stationnement au centre de Cergy Grand Centre, etc.
- **la promotion de la qualité urbaine** : mise en valeur des sites urbains et des éléments d'architecture, amélioration de la qualité du paysage urbain dans les centres et les quartiers, etc.
- **le développement de nouvelles offres résidentielles** (production d'environ 1100 logements par an).
- **le développement d'une politique de loisirs et le renforcement de l'attractivité touristique.**

### Assurer le développement solidaire de ses territoires et de ses populations

*En particulier, par :*

- **la poursuite des politiques de restructuration urbaine.**
- **le développement d'une politique de l'habitat.**
- **le soutien aux pôles de proximité** : revitalisation du commerce de proximité, restructuration d'espaces publics, etc.

### Promouvoir le développement durable du territoire :

*En particulier, par :*

- **la mise en valeur des sites naturels** : mise en valeur de la Vallée de l'Oise, achèvement de l'Axe Majeur, etc.
- **l'accroissement de l'offre de transports publics et le développement des circulations douces** : développement de l'intermodalité aux gares, renforcement des fréquences du RER, amélioration de l'offre bus, covoiturage, poursuite de la mise en œuvre du réseau de voies cyclables, etc.

La poursuite du développement de l'agglomération de Cergy-Pontoise et de sa population résidente auront un impact certain sur l'offre commerciale présente sur le territoire. Les objectifs de la Charte de Développement Commerciale s'inscrivent dans ces perspectives.



- Paramètres clés
- L'analyse Offre-Demande
- L'analyse Force-Faiblesse

## Répondre aux besoins d'une population en évolution

En 1999, les 12 communes de l'agglomération de Cergy-Pontoise comptaient près de 180 000 habitants.

Avec 20 000 habitants supplémentaires par rapport à 1990, la population a progressé de 12 %, alors que la population du Val d'Oise est accrue de 5 % sur la même période. La population de Cergy-Pontoise représente 16 % de la population du Val d'Oise qui compte environ 1,1 million d'habitants en 1999. Cergy-Pontoise a contribué pour 35 % à la croissance départementale entre 1990 et 1999.

Evolution des ménages par commune entre 1990 et 2004

Communes	RGP 1990	RGP 1999	Evaluation 2004 (CACP)	Croissance 90-2004
Boisemont	593	687	672	13,3%
Cergy	47 537	52 410	53 539	12,6%
Courdimanche	1 510	5 888	6 403	324,0%
Eragny-sur-Oise	16 719	15 432	16 178	- 3,2%
Jouy-le-Moutier	16 474	17 662	16 908	2,6%
Menucourt	4 515	4 993	5 119	13,4%
Neuville-sur-Oise	1 015	1 432	1 450	42,8%
Osny	11 847	13 461	13 543	14,3%
Pontoise	25 780	26 377	25 900	0,5%
Puiseux	175	421	446	155,1%
St-Ouen-l'Aumône	17 842	18 748	19 421	8,8%
Vauréal	12 036	16 194	15 436	28,2%
<b>Total Agglomération</b>	<b>156 043</b>	<b>173 705</b>	<b>175 015</b>	<b>12,2%</b>

Source : RGP Insee 1999 et observatoire de l'habitat de la CACP

Entre 1990 et 2004, la population de Cergy-Pontoise a connu globalement une croissance de 12,2 %, avec une croissance soutenue entre 1990 et 1999 et une croissance moindre entre 1999 et 2004.

En 2004, l'agglomération compte environ 175 000 habitants (population des ménages, source : document préparatoire du PLH, oct 2006).

Après 30 ans de forte croissance démographique dans le cadre de l'aménagement de la ville nouvelle, l'agglomération connaît une stabilisation de sa croissance démographique, celle-ci étant dorénavant principalement soutenue par les excédents naturels.

Malgré un taux de construction élevé (1100 logements par an), la croissance démographique est modeste car le processus de décohabitation est élevé à Cergy-Pontoise comme dans les autres villes nouvelles. La construction neuve vient en grande partie compenser le desserrement important des ménages

Les potentiels de construction de nouveaux logements, tant en densification qu'en extension du tissu urbain existant, permettront dans le futur de maintenir un rythme de croissance régulier de la population, en répondant aux besoins de l'agglomération et permettant l'accueil de nouvelles populations.

Depuis 1998, l'agglomération de Cergy-Pontoise a connu une augmentation du revenu moyen sur l'ensemble du département (+ 9,5 %, à comparer à + 5 % sur le Val d'Oise). Le revenu moyen imposable par habitant s'établit en 2001 à 7145 euros par habitant (source DGI).

- Paramètres clés
- L'analyse Offre-Demande
- L'analyse Force-Faiblesse

## Intégrer la dynamique économique du territoire

La richesse de son tissu d'entreprises – composé de grands groupes (SAGEM, 3M, CLARINS, SPIE, etc.) et de nombreuses PME – donne à Cergy-Pontoise une solidité économique fondée sur d'importantes capacités de développement et fait d'elle un site majeur de développement économique en Ile-de-France.

L'agglomération accueille environ 3 800 entreprises. De 1990 à 1999, environ 8 000 emplois ont été créés, le nombre d'emplois total passant de près de 75 000 à plus de 83 000, ce qui représente une augmentation de 12 %. L'agglomération de Cergy-Pontoise représente en 1999, 22 % du nombre total d'emploi du département. On estime que l'agglomération compte aujourd'hui environ 90 000 emplois, qui se décomposent en un peu moins de 68 000 emplois privés et 22 000 emplois publics.

Nombre d'emplois privés et publics par commune en 1999 et évolution

Communes	Emplois au lieu de travail 1999	Evolution 90/99
Boisemont	328	NC
Cergy	32 625	18%
Courdimanche	532	156%
Eragny-sur-Oise	6 530	26%
Jouy-le-Moutier	2 316	79%
Menucourt	778	61%
Neuville-sur-Oise	393	NC
Osny	6 553	-11%
Pontoise	13 303	-2%
Puiseux	1 052	NC
St-Ouen-l'Aumône	17 373	-1%
Vauréal	2 107	111%
<b>Total Agglomération</b>	<b>83 562</b>	<b>12%</b>

Source : INSEE

Nombre d'emplois privés par commune en 2004

Emplois privés en 2004
147
24 803
88
6 365
1 068
412
110
6 403
7 694
557
19 255
508
<b>67 410</b>

Source : GARP ASSEDIC

Les principaux pôles d'emploi de l'agglomération sont concentrés sur les communes de Cergy, Saint-Ouen-l'Aumône et Pontoise.

Cergy-Pontoise présente encore un potentiel foncier d'accueil d'activités économiques et commerciales important (430 hectares), tant dans les parcs d'activités existants que dans les secteurs d'extension urbaine future, qui lui permettront de renforcer son positionnement dans le bassin parisien dans un contexte de concurrence croissante.

- Paramètres clés
- **L'analyse Offre-Demande**
- L'analyse Force-Faiblesse

## Un tissu commercial stable présentant des risques de fragilisation

L'analyse de la structure commerciale de l'agglomération de Cergy-Pontoise s'appuie sur le diagnostic des cellules effectué en 2003.

La charte de développement commercial prévoit un processus d'actualisation des données dans le cadre de la mise en place de l'observatoire commercial.

Le comptage du nombre de cellules commerciales (voir annexe 1) sera remis à jour tous les 3 ans dans chacune des douze communes de la CACP. La prochaine révision interviendra en 2007.

**Fin 2003, l'agglomération de Cergy-Pontoise connaissait 1 739 cellules commerciales, dont 1 519 en activité soit un taux de mitage\* (taux de vacance) de 13 %, équivalent à la moyenne nationale. Ces 1 739 établissements représentent 233 000 m<sup>2</sup> de surface de vente.**

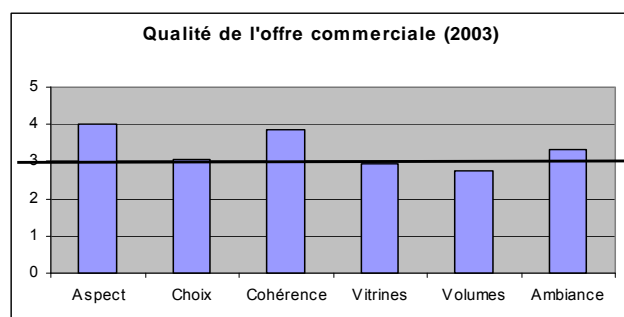
On observe une faible augmentation du nombre des cellules commerciales entre 1996 et 2003 (1 690 en 1996 et 1 715 en 2000). Le taux de mitage a parallèlement progressé de deux points depuis 1996 mais son rythme de progression reste inférieur au rythme national

**La densité commerciale, 1 local pour 100 habitants, est relativement faible. A l'inverse, on compte 900 m<sup>2</sup> de surface de vente (de plus de 300 m<sup>2</sup>) pour 1 000 habitants.**

Le tissu commercial se caractérise ainsi par un poids important des établissements de +300 m<sup>2</sup>, résultat du mode d'aménagement de la ville nouvelle.

**Le tissu commercial de l'agglomération a connu des mutations importantes.**

Ainsi, en 2003, seulement 1 251 des 1 739 locaux commerciaux étaient déjà présents en 2000 sous la même forme et pour la même activité. Le taux de rotation constaté sur l'agglomération est relativement élevé (le taux moyen sur 5 ans est de 30 %).



Source : SM Conseil

**Globalement, le niveau qualitatif de l'offre reste bon mais n'a pas progressé depuis 1996.**

Cinq paramètres\* permettent de l'approcher sur la base d'une échelle de notation allant de 1 à 5, 3 correspondant à un niveau moyen.

- *Les faiblesses persistent en ce qui concerne les volumes (quantité de produits perceptibles par les consommateurs) proposés et les vitrines.*
- *Ces faiblesses sont plus importantes pour les commerces de proximité,*

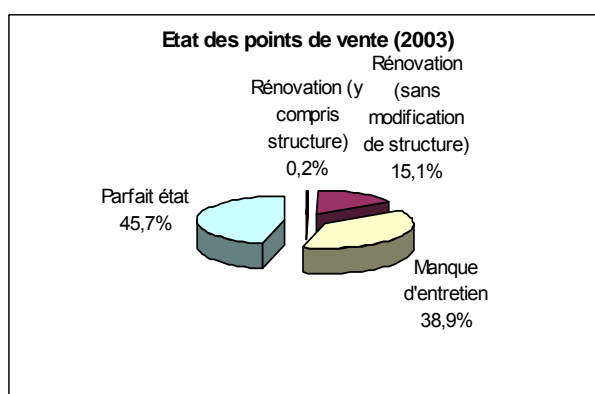
*en particulier pour les commerces alimentaires spécialisés.*

## DIAGNOSTIC

- Paramètres clés
- **L'analyse Offre-Demande**
- L'analyse Force-Faiblesse

Avec 15 % seulement de commerce à rénover et 39 % nécessitant un meilleur entretien, le profil de l'état des points de vente est dans un état légèrement meilleur que la moyenne française (respectivement 25 % et 30 %) mais reste fragile.

- *Après une amélioration entre 1996 et 2000, une stabilisation de la situation de l'état des points de vente*
- *Un risque de vieillissement du tissu dans les années à venir étant donnée la part importante d'établissement nécessitant un meilleur entretien*
- *Des besoins de rénovation et d'entretien plus importants pour Neuville, Pontoise, Puiseux, Saint-Ouen-L'Aumône et Vauréal*



Source : SM Conseil

Avec 49 % d'établissements dont la viabilité\* (aptitude à perdurer) est incertaine à moyen terme, l'agglomération a rattrapé la situation moyenne nationale, alors qu'elle présentait une situation plus positive précédemment, ce qui atteste d'une fragilisation du tissu commercial.

*Pourcentage de commerces dont la viabilité est incertaine à moyen terme*

Type de commerces	1996	2000	2003
Commerce alimentaire	28%	34%	35%
Commerce non spécialisé	22%	21%	14%
Equipement de la personne	21%	16%	17%
Equipement de la maison	32%	41%	54%
Hygiène santé	39%	40%	52%
Culture Loisirs	34%	33%	47%
Cycles Autos	42%	49%	56%
Cafés Hôtels Restaurants	35%	39%	49%
Services	39%	51%	73%
<b>TOTAL</b>	<b>34%</b>	<b>38%</b>	<b>49%</b>

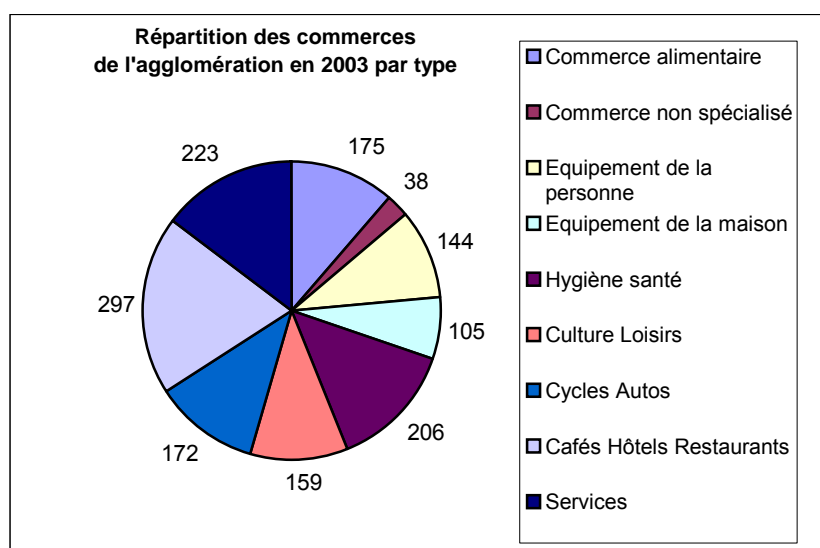
Source : SM Conseil

*Cette évolution est liée surtout à un renforcement de la fragilité des services mais aussi des commerces d'équipement de la maison et est particulièrement sensible dans les centres anciens et les pôles de proximité.*

- Paramètres clés
- L'analyse Offre-Demande
- L'analyse Force-Faiblesse

## Une offre commerciale relativement diversifiée

L'offre commerciale se répartit de manière relativement classique pour une agglomération de ce type.



Source : SM Conseil

Le tissu commercial souffre cependant d'un manque de diversité de gammes, limitant le choix pour les consommateurs.

Les enseignes représentent 29 % des commerces de l'agglomération (moyenne nationale : 20 %). Elles jouent un rôle majeur : par leur communication qui génère notoriété et attractivité et par la qualité apparente de leur offre grâce à un merchandising poussé.

En terme de positionnement prix, l'offre commerciale se caractérise par une prédominance du moyen, voire du moyen bas de gamme, tendance qui s'est renforcée depuis 1996

- 56 % des commerces en moyen de gamme
- 35 % des commerces en moyen bas de gamme

L'offre commerciale sur l'agglomération de Cergy-Pontoise montre une évolution différenciée dans sa composition.

*Composition de l'offre commerciale*

Type de commerces	1996	2000	2003	1996 - 2003
Alimentaire spécialisé	184	178	175	-5%
Alimentaire non spécialisé	42	39	38	-10%
Equipement de la personne	167	160	144	-14%
Equipement de la maison	97	96	105	8%
Hygiène santé	211	208	206	-2%
Culture Loisirs	153	156	159	4%
Cycles Autos	169	175	172	2%
Cafés Hôtels Restaurants	275	289	297	8%
Services	198	202	223	13%
TOTAL	1496	1503	1519	2%

Source : SM Conseil

- Baisse régulière en alimentaire spécialisé mais limitée par rapport aux tendances à l'échelle nationale.
- Perte de vitesse des supérettes qui explique la baisse en alimentaire non spécialisé.
- Baisse importante en équipement de la personne.

## DIAGNOSTIC

- Paramètres clés
- L'analyse Offre-Demande
- L'analyse Force-Faiblesse

# 55 pôles commerciaux en complémentarité

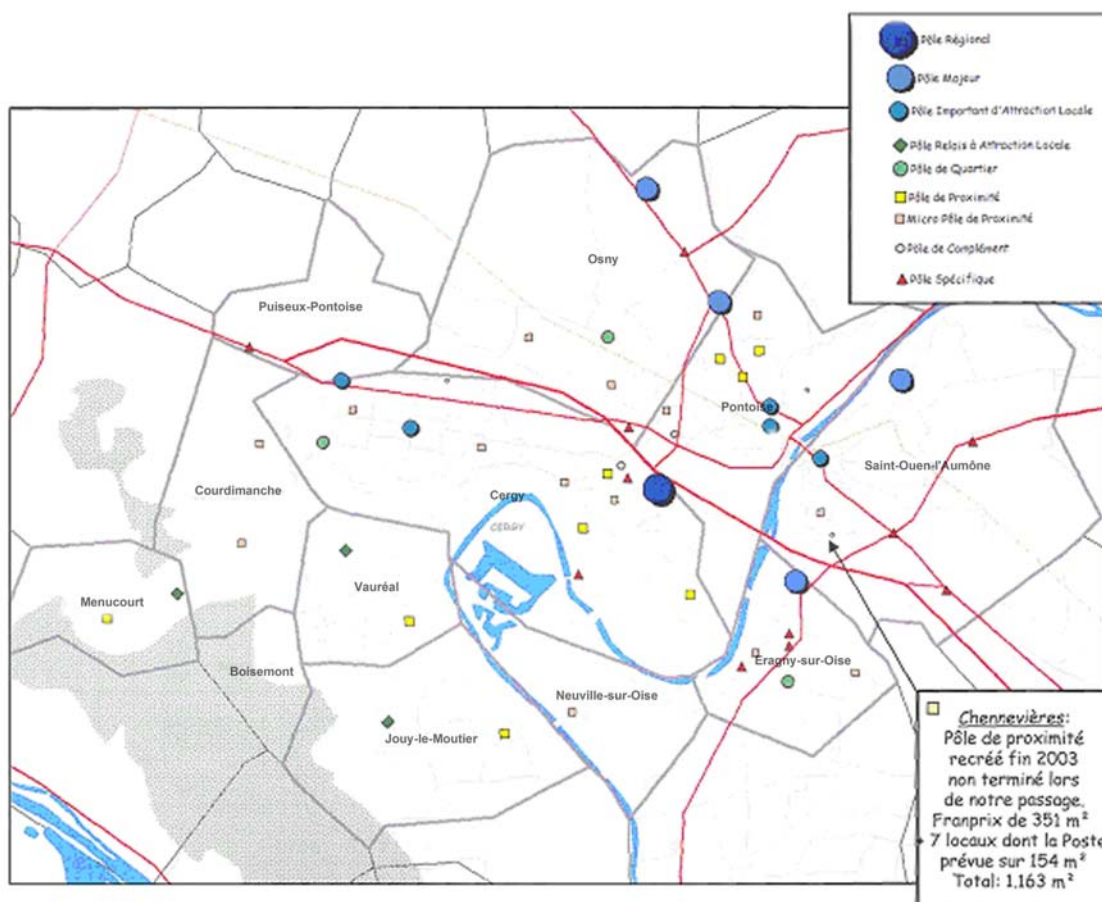
Chaque pôle joue un rôle au sein du territoire et remplit une fonction que l'on peut classifier par typologies.

**Avertissement : la typologie qui suit, établie à partir de la méthode PIVADIS de SM Conseil, ne rend compte que d'une stricte logique d'attractivité commerciale ; elle ne reflète pas la vocation des différents pôles, en particulier les centres anciens de Pontoise et de Saint-Ouen-l'Aumône dans le fonctionnement urbain.**

LES POLES STRUCTURANTS	
<b>Pôle d'attraction régionale</b> : pôle capable de drainer une clientèle à plus d'une demi-heure de voiture grâce à leur image et à la force de leur offre. Il possède une offre complète couvrant la plupart des types de produits	1 pôle : Cergy Grand Centre
<b>Pôle majeur d'attraction locale</b> : pôle organisé le plus souvent autour d'un hypermarché de taille importante avec une forte concentration de boutiques générant une offre diversifiée. Leur attraction s'exerce sur l'ensemble de l'agglomération et plus.	4 pôles : l'Oseraie, Art de Vivre, Croix Saint Simon Osny, Leclerc Epluches.
<b>Pôle important d'attraction locale</b> : pôle soit organisé autour d'un hypermarché mais avec une diversité d'offre limitée, soit autour d'un centre-ville dense possédant une image positive. Son attraction n'excède en général pas les limites de l'agglomération.	6 pôles aux réalités diverses :  <u>Centres anciens</u> : Centre ancien de Pontoise (Ville-Haute et Ville-Basse) et centre ancien de Saint-Ouen-l'Aumône <u>Pôles organisés autour d'un centre secondaire d'agglomération</u> : Cergy-Axe Majeur-Horloge et les Hauts de Cergy <sup>1</sup> , <u>Pôle d'entrée de ville</u> : pôle de Puiseux-Pontoise
LES POLES INTERMEDIAIRES	
<b>Pôle relais</b> : pôle de proximité étoffé ayant une vocation plus large et souvent organisé soit autour d'un petit centre-ville, soit autour d'un supermarché	3 pôles : la Bussie à Vauréal, le Gros Saule à Menucourt et les Merisiers à Jouy-le-Moutier
<b>Pôle de quartier</b> : pôle de proximité particulièrement étoffé constituant le cœur commercial d'un quartier. Possédant en général une grande surface à dominante alimentaire de taille moyenne, son influence s'étend au-delà des limites du quartier	2 pôles : la Challe à Eragny, le cœur de ville d'Osny
<b>LES POLES SPECIFIQUES</b> : pôle spécialisé sur un domaine d'activité ou une forme de commercialisation (moyennes surfaces spécialisées en particulier).	13 pôles de ce type sur l'agglomération
<b>LES POLES DE PROXIMITE</b> : pôle destiné aux services de proximité et possédant une offre complète (y compris hygiène santé mais excluant pratiquement l'équipement de la personne et de la maison). Son influence dépasse rarement le quartier. Dans certains cas, un super marché seul peut remplir cette fonction. Il existe des micro- pôles de proximité qui contiennent en général moins de 10 commerces avec une offre incomplète qui assure un service de proximité minimum. Il existe également des pôles de compléments dont l'offre est peu structurée.	9 pôles de proximité, 15 micro-pôles de proximité et 1 pôle de complément sur l'agglomération
<b>Source : SM Conseil.</b>	
<sup>1</sup> SM Conseil classe ce pôle en pôle de quartier, mais étant donné son attractivité, il semble pouvoir être classé dans la catégorie " pôle important d'attraction locale "	



- Paramètres clés
- L'analyse Offre-Demande
- L'analyse Force-Faiblesse



**Source : étude de la structure commerciale (SM Conseil-2003)**

**La classification des pôles (p.13 à 18) est basée sur l'étude SM Conseil de 2003.**

**Le comptage des cellules commerciales sera actualisé en 2007, et permettra de reclasser les centres commerciaux qui ont évolué depuis 2003.**

La répartition des pôles commerciaux sur l'agglomération met en évidence une offre fortement concentrée dans sa partie Nord-Est (Cergy Grand Centre, Osny, Art de Vivre). La présence de nombreux pôles de proximité permet d'assurer un service aux habitants de la partie Ouest, mais celui-ci reste à compléter.

L'évolution de ces pôles depuis 1996 se caractérise par :

- une stabilité de l'offre commerciale de Cergy Grand Centre, ne lui permettant pas de renforcer son rôle de pôle régional majeur dans un contexte de concurrence accrue ;
- une fragilisation des centres villes anciens de Pontoise et de Saint-Ouen l'Aumône ;
- un renforcement des pôles relais de Jouy-le-Moutier, Menucourt et Vauréal, assurant un ancrage nettement meilleur de l'offre de proximité sur le sud-ouest de l'agglomération ;
- une fragilisation des pôles de proximité.

L'implantation des pôles commerciaux relève de deux logiques distinctes :

- une logique " d'entrée de ville ", l'attractivité des pôles reposant sur leur accessibilité en voiture (ex : Puteux-Pontoise, Osny) ; dans la perspective d'une croissance urbaine fondée un développement durable, ce type d'implantation présente d'importants inconvénients (problème d'intégration urbaine, pôles générateurs de déplacements en voiture importants).
- une logique urbaine, les pôles étant intégrés au tissu urbain existant et facilement accessibles depuis le voisinage (ex : centres anciens de Pontoise et Saint-Ouen l'Aumône, pôles de proximité).

Le pôle commercial de Cergy Grand Centre relève de ces deux logiques puisqu'il jouit à la fois d'une bonne desserte (autoroute A15, RER A) et est intégré au cœur du quartier.

## DIAGNOSTIC

- Paramètres clés
- **L'analyse Offre-Demande**
- L'analyse Force-Faiblesse

# Un pôle d'attraction régionale au service du rayonnement de l'agglomération

### Pôle de Cergy-Grand-Centre

- Cergy Grand Centre reste le **premier pôle** de l'agglomération avec **245 commerces et services en activité**. Ce chiffre est stable par rapport à 2000 et en repli par rapport à 1996 du fait de fusions réalisées entre 1996 et 2000 de certains locaux. Le **taux de mitage** y est de **6 %** en amélioration par rapport à 1996 et 2000.
- Les commerces les plus représentés sont **l'équipement de la personne** avec 79 établissements, ainsi que les **cafés-hôtels-restaurants** (40 établissements).
- Avec près de **128 500 pi\*** (en **progression de seulement 5 %**), soit 30 % de l'attractivité\* totale de l'agglomération, le pôle de Cergy-Grand-Centre est un des **pôles régionaux de l'Île-de-France**. L'ensemble commercial de Cergy 3 Fontaines rayonne sur une **zone de chalandise d'environ 900 000 habitants** et génère un **chiffre d'affaire global** d'environ **400 millions d'euros** sur une **surface d'environ 60 000 m<sup>2</sup>** de GLA (surface de vente et locaux de réserve) : 31 000 m<sup>2</sup> pour la galerie marchande des Trois Fontaines, 22 000 m<sup>2</sup> pour Auchan et 7 000 m<sup>2</sup> pour Cergy 3.

- Un pôle **inséré dans le tissu urbain** et bénéficiant d'une **bonne desserte en voiture (A15), en transports en commun (RER A) et pour les piétons**.
- **Une offre diversifiée** sur la plupart des domaines d'activité mais une tendance à un **positionnement moyen-bas à bas de gamme limitant son image positive** (notamment par rapport au pôle de Saint-Germain en Laye ou au pôle de Parly 2). **Une difficulté à attirer et à retenir une clientèle à plus hauts revenus**, contrairement à son positionnement initial. Avec le départ de Fly, **l'offre en équipement de la maison est très faible**.
- **Un bon niveau qualitatif** mais des **faiblesses persistantes** concernant **la qualité et le " plaisir d'usage " du site**, ainsi que les **conditions d'accès automobile et de stationnement**. **L'enjeu de l'accessibilité**, non seulement pour le centre commercial Les 3 Fontaines/Cergy 3 mais également pour l'ensemble du centre de Cergy est un enjeu majeur pour ce site.
- **Un caractère hétérogène** dû à la séparation en trois sous-ensembles : Trois Fontaines, Cergy 3 et commerces sur dalle et à la **différence de traitement esthétique**.
- **Un vieillissement de l'appareil commercial**
- **Une perte relative de rayonnement à l'échelle régionale, notamment du fait de l'augmentation de la concurrence dans le Nord-Ouest parisien**.



- Paramètres clés
- L'analyse Offre-Demande
- L'analyse Force-Faiblesse

## Quatre pôles majeurs d'attraction locale aux capacités d'attraction variable

### L'Oseraie à Osny

- **65 établissements (+30 % de 1996-2003)** et un **taux de mitage** de seulement **3 %**.
- **Un pôle majeur et généraliste** (équipement de la maison : 13 établissements -équipement de la personne : 14 établissements).
- **Une importante progression** (36 %) en termes d'**attractivité** pour atteindre environ **80 000 pi**.

- Un apport positif de **nouvelles offres**, un **excellent état** et une bonne **viabilité** des établissements présents.
- **Un positionnement prix** de plus en plus vers **moyen et bas de gamme**.
- **Une bonne attractivité** ne nécessitant **pas d'augmentation de l'offre** pour éviter les déséquilibres.
- **La nécessité** d'une **évolution plus qualitative**, notamment par l'amélioration des espaces extérieurs et la recherche d'une meilleure intégration urbaine.

### Art de Vivre à Eragny

- **52 établissements (stable de 1996-2003)** et **aucune vacance**
- **Un pôle majeur et à vocation équipement de la maison** (14 établissements)/**culture loisirs** (10 établissements).
- **Une bonne progression** (29 %) en termes d'**attractivité** pour atteindre environ **33 000 pi**.

- **Une progression** du site avec l'implantation de Super U, le Grand Cercle, Castorama, Sport 2000, Planète Saturn, etc.
- Un ensemble en **excellent état** et un **niveau qualitatif en progression**.
- Des **conditions de stationnement** moyennes.
- **Une spécificité " Art de Vivre "** à renforcer, à l'instar **des** d'autres sites de cette marque.

### Croix Saint Simon Osny

- **15 établissements (+ 5 établissements** depuis 1996) et **aucune vacance**.
- **Un pôle majeur** qui s'organise essentiellement autour de l'hypermarché Lerclerc sur une surface de vente de 12 000 m<sup>2</sup>.
- Une **attractivité importante** mais stable d'environ **47 000 pi**.

- **Un site dynamique** qui n'a **pas** forcément **vocation à se développer** encore davantage dans une **logique d'équilibre** entre les différents pôles commerciaux du Nord Est de l'agglomération, notamment du fait de sa proximité avec le site de l'Oseraie.

### Epluches à Saint-Ouen-l'Aumône

- **14 établissements (+250 % de 1996-2003,** passage de **4 à 14 établissements**) avec 3 cellules vacantes.
- Organisé autour d'un hypermarché Leclerc, **ancien pôle important d'attraction locale**, un passage d'environ **14 500 pi à 21 000 pi** en terme d'attractivité, en font aujourd'hui un **pôle majeur**.
- **Un pôle représentant 60 % de l'attractivité commerciale** de Saint-Ouen-l'Aumône.

- **Un nouveau rôle** dans l'organisation commerciale de l'Est de l'agglomération compte-tenu de la restructuration du centre Leclerc en 2003.

- Paramètres clés
- **L'analyse Offre-Demande**
- L'analyse Force-Faiblesse

## Six pôles importants d'attraction locale présentant des réalités diverses

### Deux centres anciens au rôle urbain fort mais fragilisés commercialement

#### Centre ancien de Pontoise Ville Haute

- **159 établissements** (-4 % de 1996-2003) et un **taux de mitage** de 21 %.
- **Un pôle de centre-ville historique** présentant une offre diversifiée.
- **Une perte d'attractivité** (-17 %) et passage de **7 700 pi** à **6 400 pi**.

- **Un problème majeur d'accessibilité** et de **stationnement** et une **situation dégradée** pour ce pôle.
- Après une **légère amélioration de l'aspect qualitatif** entre 1996 et 2000, un **affaiblissement** et une **augmentation de la fragilisation** des commerces et services.
- Des opérations en cours d'amélioration de l'habitat (OPAH) et de **restructuration des espaces publics** qui stimulera la requalification de l'offre commerciale
- **Un site de qualité (centre historique)** présentant un **potentiel urbain important**.

#### Centre ancien de Pontoise Ville Basse

- **184 établissements** (stable 1996-2003) et un **taux de mitage** de 13 %.
- Une prédominance sur le secteur des **services** (55 établissements) et d'**hygiène et santé** (25 établissements)
- **Un stabilité** de l'attractivité : **7 600 pi** en 2003.

- **Une stabilisation** contrairement à la Ville Haute, voire une **légère amélioration** de la situation commerciale, tant numériquement qu'en terme de qualité.
- **L'enjeu** de ce site porte sur l'**optimisation des interactions** avec les flux de voyageurs SNCF, ainsi que le **maintien d'une offre alimentaire traditionnelle** suffisante nécessitant une **veille** pour anticiper tout problème de transmission.

#### Centre ancien de Saint-Ouen-l'Aumône

- **129 établissements** (stable de 1996-2003) mais un **taux de mitage important en forte progression** : 23 % en 2003 pour 9 % en 1996.
- Une offre diversifiée de centre-ville mais des **pertes importantes** de son **offre spécialisée en produits non alimentaires** (équipement personne/maison) et une **augmentation des services**.
- **Une perte d'attractivité importante** (-32 %) et passage de **11 000 pi** à **7 000 pi**, mais en partie due à une perte qualitative étant donné le passage du magasin Champion à l'enseigne Leader Price.

- **Une dégradation** de l'état des **points de vente** et un nombre important de reprises sous qualitatives sans réinvestissement.
- Une offre qui tire vers le **bas de gamme**.
- **Des opérations en cours de requalification du centre ville** avec remembrement commercial.

- Paramètres clés
- **L'analyse Offre-Demande**
- L'analyse Force-Faiblesse

## Deux pôles organisés autour de centres secondaires d'agglomération

### Cergy Axe Majeur-Horloge

- **89 établissements (stable de 1996-2003) et un taux de mitage moyen de 10 %.**
  - Une offre généraliste avec dominante hygiène-beauté et Cafés-Hôtels Restaurants, **perte importante** en équipement de la personne. **Poids important** de son **marché non sédentaire**, fortement multiculturel comme élément structurant.
  - **Une perte d'attractivité (-21 %)** et un passage de **7 000 pi à 5 600 pi.**
- **Une accentuation** de la fragilité des établissements et **manque d'entretien.**
  - **La réalisation d'actions urbaines importantes** mais la nécessité d'une **re-diversification** de l'offre, notamment en **équipement de la personne** et dans la logique textile, afin d'**élargir l'offre.**

### Les Hauts de Cergy

*Note : SM Conseil classe ce pôle en pôle de quartier mais avec une attractivité de 5 400 pi en 2003 ; il semble qu'il puisse être considéré comme un pôle important d'attraction locale, notamment grâce à son Multiplex*

- **31 établissements** et 1 seul **vacant.**
  - **Un site récent** qui s'est conforté entre 2000 et 2003 avec l'implantation de Franprix sur 1 000 m<sup>2</sup>, en remplacement de CEDICO qui avait fragilisé l'offre en 2000.
  - **Une spécificité "culture-loisir"** avec la présence du Multiplex UGC.
- D'un **bon niveau qualitatif**, ce pôle va **poursuivre son développement.**

## Un pôle d'entrée de ville

### Départementale 14-Puiseux Pontoise

- **20 établissements (stable de 1996-2003) et 1 seule cellule vacante**
  - **Un point d'entrée commercial de l'agglomération** à l'Ouest, offre diversifiée de large proximité
  - **Une stabilité de l'attractivité** entre 1996 et 2003, avec une hausse entre 1996 et 2000 et une baisse entre 2000 et 2003. **9 700 pi** en 2003
- La nécessité d'un **développement** (limité) de la **locomotive alimentaire** (Champion) et d'une **modernisation du site et de ses accès** car bien qu'en bon état, l'appareil commercial présente un début de **vieillesse.**
  - La nécessité d'une **requalification urbaine** du site, favorisant une **meilleure intégration** aux quartiers environnants.

A ces 20 établissements s'ajoutent 9 établissements situés de l'autre côté de la départementale 14 sur Cergy (ex-pôle nationale à Cergy) qui apporte un complément autour de la thématique automobile ainsi que 2 hôtels (Nuit d'Hôtel et Formule 1) et un Mac Donald's.

- Paramètres clés
- **L'analyse Offre-Demande**
- L'analyse Force-Faiblesse

## Les autres pôles Intermédiaires, de proximité et spécifiques

### Les trois pôles relais

- **La Bussie à Vauréal**  
20 établissements (+92 % 1996-2003) et 30 cellules commerciales en projet.  
Taux de mitage : 5 %  
L'arrivée d'**Intermarché** sur plus de 1 500 m<sup>2</sup> et la constitution d'un **pôle plus large** ont **changé** son rôle dans l'organisation commerciale et **augmenté** son **attractivité**. Situé à proximité de ce pôle, les projets à l'entrée de ville et "Cœur de Ville" de Vauréal a vocation à renforcer une centralité dans la Commune et à devenir un nouveau pôle commercial à l'échelle du quartier au Sud-Ouest de l'agglomération, avec environ 3 600 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales (cellules inférieures à 300 m<sup>2</sup>).
- **Le Gros Saule à Menucourt**  
5 établissements : un supermarché **Champion** de 1 750 m<sup>2</sup>, une boulangerie, une station service et deux établissements de service.  
**Une progression** de l'**attractivité** et un **excellent état** général
- **Les Merisiers à Jouy-le-Moutier**  
20 établissements se structurant autour du supermarché **Champion**. Taux de mitage : 15 %  
**Une progression** de l'**attractivité** mais une **légère fragilisation** du tissu avec un **manque d'entretien** et 11 établissements présentant des **risques** sur leur **viabilité**

### Les deux pôles de quartier

- **La Challe à Eragny**  
21 commerces et services, tous en activité, avec pour **locomotive alimentaire** le **supermarché ATAC** d'un peu moins de 900 m<sup>2</sup>  
**Une offre et une attractivité stables**  
**Un vieillissement** du tissu et un **niveau qualitatif** qui **baisse progressivement** nécessitant un travail sur la dynamique du pôle.
- **Le Cœur de ville d'Osny**  
43 établissements et 1 seule cellule **vacante**  
**Une évolution quantitative favorable**, **une augmentation** de l'**attractivité** et une **stabilité** du **niveau qualitatif**.  
**Une augmentation** de la **fragilité** des établissements.

### Les pôles de proximité

Les pôles de proximité sont :

- **Les Toulouse, Cergy Village et les Linandes** à Cergy.
- **Les Eguerets** à Jouy-le-Moutier
- **La Mareche** à Menucourt
- **Gisors Cimetière, Dunant et Van Gogh (les Cordeliers)** à Pontoise
- **Les Toupets** à Vauréal

Les micro-pôles de proximité sont :

- **Bontemps, La Sébille (Gency), Menandon village et les Chênes** à Cergy
  - **Le Village et les Louvières** à Courdimanche
  - **Nationale et Coquelicots** à Eragny
  - **Le Pont** à Neuville sur Oise
  - **Les Moulinards et la Ravinière** à Osny
  - **Kennedy (les Louvrais), Hauts Marcouville et Hermitage** à Pontoise
  - **Chennevières (pôle en restructuration) et Verdun** à Saint-Ouen-l'Aumône
- Pôle de complément : **Tassigny** à Pontoise

### Les pôles spécifiques

Les 13 pôles spécifiques sont spécialisés sur un domaine d'activité ou une forme de commercialisation :

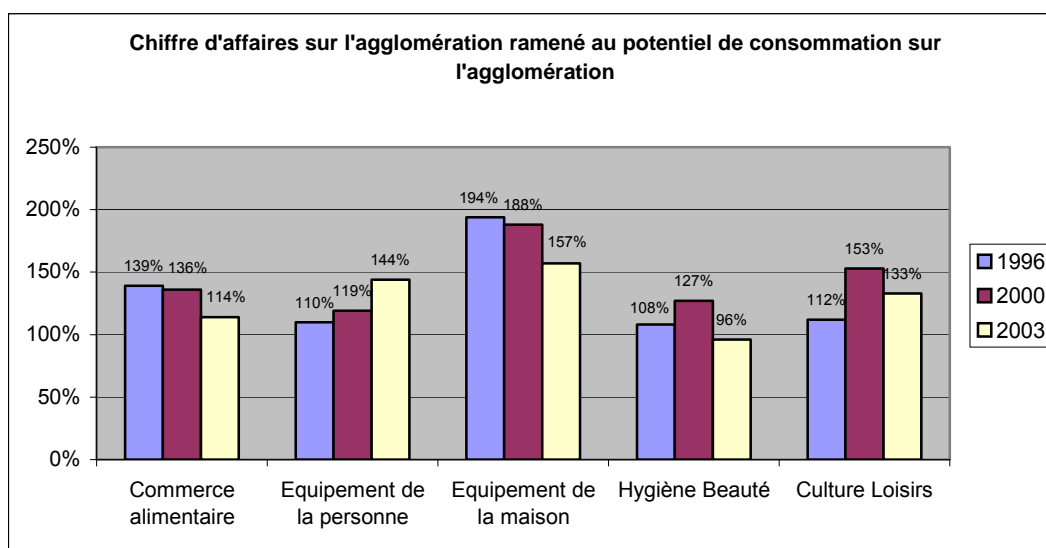
- **Port Cergy** : pôle de restauration dans un cadre agréable et de très bonne qualité.
- **Boulevard de l'Oise à Cergy** : offre orientée hôtellerie-restauration
- **La Danne** à Eragny : organisée autour de moyennes surfaces spécialisées, à proximité d'Art de Vivre
- **Duclos** à Eragny : restauration
- **La Gare** à Eragny
- **Parc d'activité Saint-Christophe à Cergy** : hôtellerie-restauration
- **Combe** à Cergy : réparation et accessoires automobile
- **La Demi-Lieue** à Osny : automobile
- **Parc d'activités Beaux Soleils** à Osny : automobile
- **Courcelles D14** à Puiseux : Truffaut
- **Paris** à Saint-Ouen-l'Aumône : automobile (cité de l'auto)
- **RN 14** à Saint-Ouen-l'Aumône : casses auto
- **ZA des Béthunes** à Saint-Ouen-l'Aumône : hôtellerie-restauration et automobile

- Paramètres clés
- **L'analyse Offre-Demande**
- L'analyse Force-Faiblesse

## Une couverture des besoins globalement satisfaisante...

Les besoins de la population semblent globalement bien couverts.

Rapporté au potentiel de consommation\* des habitants (évalué en 2003, sur la base du recensement 1999 et des logements créés depuis), l'offre commerciale (mesurée par son chiffre d'affaire) est satisfaisante et couvre globalement les besoins des populations de l'agglomération (ratio offre/demande de 127 %). Toutefois, la couverture des besoins est très différenciée en fonction des groupes de commerces et de produits.



Source : SM Conseil

La connaissance de la demande est encore imparfaite, l'agglomération ne disposant pas à ce jour d'enquêtes et d'outils permanents d'analyse de la demande.

## DIAGNOSTIC

- Paramètres clés
- **L'analyse Offre-Demande**
- L'analyse Force-Faiblesse

## ...mais avec des situations contrastées suivant les types de commerce

### L'offre alimentaire

- Une très forte représentation des hypermarchés qui assurent la couverture des besoins.
- Une surreprésentation des hard discounts
- Une tendance à la baisse du nombre de commerces spécialisés (ex : boucheries, poissonnerie), déjà insuffisants, impliquant des risques d'évasion.

→ **Un nécessaire renforcement des commerces spécialisés, en particulier dans les pôles de proximité.**

### L'équipement de la personne

- Des équipements concentrés dans des grandes surfaces commerciales et le centre de Pontoise
- Une baisse générale du nombre de commerces, très forte pour les merceries, la maroquinerie et la spécialité chaussures.

→ **Un nécessaire renforcement de certains commerces spécialisés (ex : mercerie, lingerie, chaussures, retouches) en lien avec l'achat " plaisir "**

### L'équipement de la maison

- Une offre concentrée sur les pôles d'Art de Vivre et de l'Oseraie
- Des évolutions contrastées : croissance des télécommunications, pertes pour les textiles et linges de maison et l'art de la Table.
- Des commerces surreprésentés : bricolage et téléphonie

→ **Un nécessaire renforcement de certains commerces spécialisés (ex : luminaires, linge de maison).**

### Hygiène beauté

- Des implantations bien réparties sur le territoire de l'agglomération
- Une relative stabilité de l'offre, notamment dans les activités liées au médical

→ **Un nécessaire renforcement de certains commerces (ex : opticien, laverie).**

### Culture Loisirs

- Une offre numériquement concentrée à Cergy Grand Centre
- Une légère progression du nombre de commerces liée à la forte progression de la location vidéo et de l'informatique
- Des commerces surreprésentés : jeux, jouets, sport, jardinerie

→ **Un nécessaire renforcement de certains commerces spécialisés (ex : fleuriste, cadeaux gadgets).**

### Cafés restaurants

- Des activités concentrées dans les centres anciens et à Cergy Grand Centre
- Une offre de restauration marquée par une forte représentation de la restauration rapide.

→ **Une nécessité de diversification de l'offre.**

### Cycles auto

- Une offre spécialisée concentrée sur l'axe nord-est-notamment à Saint-Ouen l'Aumône.
- Une offre couvrant bien les besoins.

### Services en agence

- Une concentration dans les centres anciens et à Grand Centre
- Une forte progression des agences immobilières
- Un recul du nombre d'agences bancaires.



- Paramètres clés
- L'analyse Offre-Demande
- L'analyse Force-Faiblesse

## Un contexte concurrentiel très dynamique

**Les pôles commerciaux environnants peuvent favoriser l'évasion commerciale au dépend de la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise.**

La principale zone concurrente de l'agglomération sur le plan commercial est " le pôle de Patte d'Oie d'Herblay/ Montigny/ Franconville " Toutefois, ce pôle ne comporte pas de centre commercial du type des 3 Fontaines ou d'Art de Vivre.

Cet ensemble commercial comprend notamment un centre 14<sup>ème</sup> avenue ouvert en 2002 par Altarea, sur 27.700 m<sup>2</sup>, avec un magasin Alinéa et de 7 moyennes surfaces dont Go Sport, 1000 Amis, Cultura ainsi qu'un Quai des Marques. Sur Franconville, un IKEA a ouvert ses portes en février 2005 sur une surface de vente de 34 000 m<sup>2</sup> à proximité immédiate du centre Quai des Marques, qui renforce le pôle de la Patte d'oie d'Herblay/ Montigny/ Franconville, et représentera un concurrent important pour Art de Vivre.

Les deux centres commerciaux avec mail de boutiques les plus proches sont :

- " Les portes de Taverny " : ouvert en 1990 par Espace Expansion (filiale d'Unibail), il comprend un hypermarché Auchan et 70 boutiques et a une surface totale de 25 000 m<sup>2</sup>.
- " Côté Seine " : ouvert fin 2002 et réalisé par Altarea, au cœur de ville d'Argenteuil, on y trouve 35 000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales totales sur 2 niveaux (25 000 m<sup>2</sup> de vente) et 1350 places de parking. Son offre commerciale est diversifiée avec une forte concentration de grandes et moyennes surfaces spécialisées, d'enseignes nationales et de concepts internationaux leaders : hypermarché Géant Casino, C&A, La Grande Récré, Sephora, Moviesport, Courir. On y trouve donc un hypermarché, 7 moyennes surfaces et environ 50 boutiques.

D'autres centres commerciaux importants peuvent concurrencer l'agglomération dans sa vocation régionale :

- " Les quatre temps " à la Défense : ouvert en 1981 et en cours de restructuration, il a été acquis par Unibail en 1992 et 1995. Il possède 240 boutiques sur 123 000 m<sup>2</sup> de GLA sur 4 niveaux et 6 500 places de parking. Premier centre commercial de France, il engendre un chiffre d'affaires de 686 millions d'Euros TTC. Son offre commerciale est dense et diversifiée avec une forte concentration de grandes et moyennes surfaces spécialisées, d'enseignes nationales et de concepts internationaux leaders : hypermarché Auchan, C&A, Darty, Extrapole, Zara, Massimo Dutti, Go Sport, Andaska, Mexx, H&M, La Redoute, Sephora, Fnac Junior, Toys'R'Us, Armand Thiéry, 240 boutiques, 16 salles de cinéma, 40 restaurants.  
**Une extension de 17.000 m<sup>2</sup> a eu lieu en 2006, une deuxième extension de 20.000 m<sup>2</sup> est en projet avec l'installation d'une enseigne de bricolage sur 10.000 m<sup>2</sup>.**
- Orgeval : ensemble commercial ancien localisé autour de la RN 13, dans la zone économique des 40 sous, avec un centre Art de Vivre (une quarantaine de boutiques, dont Darty, Marionnaud, Nature et Découverte, Bricorama, Pier Import...) et un ensemble d'enseignes : Boulanger, Conforama, Habitat, Cuir Center. Consciente de l'importance de la vitalité de cette zone économique pour la commune, la municipalité s'est engagée dans un programme d'amélioration de l'architecture de cet espace et de son environnement, en concertation avec les différents acteurs et partenaires. Le PLU prévoit une extension de cette zone d'environ 10 hectares, principalement destinés à des activités commerciales et tertiaires.

En ce qui concerne la clientèle plus haut de gamme, il semble qu'elle soit en partie captée par les pôles régionaux de Parly 2 et de Saint-Quentin-en-Yvelines (extension de 40.000 m<sup>2</sup> ouverte en 2005), ainsi que par les établissements parisiens.

## DIAGNOSTIC

- Paramètres clés
- **L'analyse Offre-Demande**
- L'analyse Force-Faiblesse

## Des projets commerciaux

### Des projets commerciaux nouveaux vont accroître la concurrence dans l'Ouest parisien.

- Poissy : le projet " Les Terrasses de Poncy " : situé au croisement de l'A14 et de l'A13, ce projet à l'étude a pour ambition d'être à l'Ouest parisien ce qu'est Val d'Europe à l'Est puisqu'il porte sur 70 000 m<sup>2</sup> de surface de vente. Ce vaste parc de loisirs et de commerces regroupera un hypermarché, une supérette bio, des galeries gourmandes, un grand magasin de 8.000 m<sup>2</sup>, 11 000 m<sup>2</sup> d'équipement à la personne, 4 000 m<sup>2</sup> d'équipement de la maison, un pôle sports et loisirs Outdoor de 4.500 m<sup>2</sup>, un pôle détente et jeux de 20.300 m<sup>2</sup>, des enseignes cultures et loisirs sur 8.500 m<sup>2</sup> organisés autour d'un lac bordé de restaurants. Ce projet est actuellement à l'étude, le dossier de CDEC pourrait être déposé fin 2007 pour une ouverture en 2009.
- Pierrelaye : le projet des « Portes de Pierrelaye" qui devait s'étendre sur une surface totale de 10.000 m<sup>2</sup> de surface de vente et l'ouverture était prévue en 2005, n'a pas actuellement vu le jour.

## Bilan des CDEC Evasion commerciale

### Un nombre de m<sup>2</sup> autorisés en CDEC du Val d'Oise inférieur aux autres Départements.

La CDEC du Val d'Oise est la plus sélective des commissions franciliennes : entre 1998 et 2004, 68 % des surfaces ont été autorisées contre 83 % en moyenne en Ile de France.

Les grands projets déposés en CDEC dans le Val d'Oise entre 1998 et 2004 concernent 4 secteurs géographiques : RD 14, Roissy, RN1, Argenteuil.

Sur les 28 projets déposés, 19 ont été autorisés. Les plus emblématiques sont : IKEA à Franconville et l'ensemble commercial « 14<sup>ème</sup> avenue » à Herblay (RD 14).

Le Val d'Oise représente 13 % des surfaces autorisées en Ile de France, loin derrière le Val de Marne (24%) et l'Essonne (17%), et à niveau équivalent des Yvelines et de la Seine Saint-Denis.

Cergy-Pontoise apparaît comme peu attractive pour l'immobilier commercial : en 9 ans (de 1996 à 2004) 26 dossiers représentant 60 500 m<sup>2</sup> ont été déposés et 41 000 m<sup>2</sup> ont été autorisés. **Les CDEC sur Cergy-Pontoise représentent à peine 10% du Département du Val d'Oise** alors que la population est nettement plus élevée.

### Un taux d'évasion commerciale élevé et une structure commerciale peu attractive à l'échelle régionale

**Le taux d'évasion des Val d'Oisiens est de 11,6 %** ce qui est supérieur aux taux d'évasion des Département de grande couronne : Seine et Marne 6,5%, Essonne 8,3%, Yvelines 8,6%.

Par ailleurs, le Val d'Oise attire peu les résidents des Départements voisins pour faire des achats. Paris mis à part, ce sont les Yvelines et la Seine Saint-Denis qui attirent le plus de ménages des Département voisins. (Source : étude IAURIF avril 2005)



- Paramètres clés
- L'analyse Offre-Demande
- L'analyse Force-Faiblesse

## Une situation globale positive mais des faiblesses à corriger

Forces	Faiblesses
La présence d'un pôle à vocation régionale et de pôles majeurs diversifiés.	Une augmentation à prévoir de la concurrence environnante et un risque de perte de vitesse du rayonnement commercial de l'agglomération, notamment du fait du vieillissement du pôle de Cergy Grand Centre.
Un nombre de commerces stable.  Un taux de mitage limité	Un taux de rotation important.  Une fragilisation accrue de l'appareil commercial sur l'ensemble de l'agglomération
Un bon état général des points de vente (néanmoins différenciée en fonction des communes)	Un risque de vieillissement du tissu commercial, compte-tenu de la part importante d'établissements nécessitant un meilleur entretien.
Une évolution de certains pôles : notamment l'Oseraie au Nord de l'agglomération et les pôles intermédiaires du sud-ouest de l'agglomération (Jouy-le-Moutier, Menucourt, Vauréal).	Une fragilisation : - des centres anciens (Pontoise et Saint-Ouen-l'Aumône) qui voient leur diversité d'offre et leur attractivité s'affaiblir ; - des pôles de proximité (offre incomplète, viabilité à conforter)
Une bonne représentation des enseignes nationales sur l'agglomération et une image positive de l'agglomération auprès des enseignes  Equilibre offre/demande positif sur l'ensemble des familles d'activité et positif en cumul	Une diversité de l'offre limitée, en particulier absence d'offres haut de gamme, commerces spécialisés en proportion insuffisante...  Connaissance à améliorer des besoins de consommateurs
Une desserte routière et en transports en commun globalement satisfaisante	Des difficultés d'accès et de stationnement de certains pôles (en particulier pour les 3 Fontaines, Art de Vivre, Oseraie, et le centre de Pontoise, etc.)
La programmation de nouveaux logements, de bureaux et d'activités qui généreront de nouveaux besoins.	Un traitement qualitatif des espaces extérieurs à améliorer.  Des pôles en entrée de ville, déconnectés des tissus urbains.

# ENJEUX

- **Des enjeux majeurs pour un développement commercial durable**
- Créer un environnement porteur attractif
- Renforcer le rayonnement commercial
- Redynamiser les pôles anciens
- Assurer une offre de proximité aux habitants

## Des enjeux majeurs pour un développement commercial durable

Le développement concerté d'un tissu commercial attractif et diversifié doit permettre d'accompagner les ambitions urbaines de l'agglomération et ses communes.

A ce titre, il doit permettre :

- de conforter le rôle de l'agglomération à l'échelle régionale,
- de répondre aux besoins des populations dans un souci de complémentarité entre les pôles et d'amélioration de la qualité de vie dans les quartiers.

La charte de développement commercial a pour objectif de maintenir les équilibres territoriaux et de respecter la vocation de chacun des espaces commerciaux (échelle régionale, d'agglomération ou locale, et typologie d'offre).

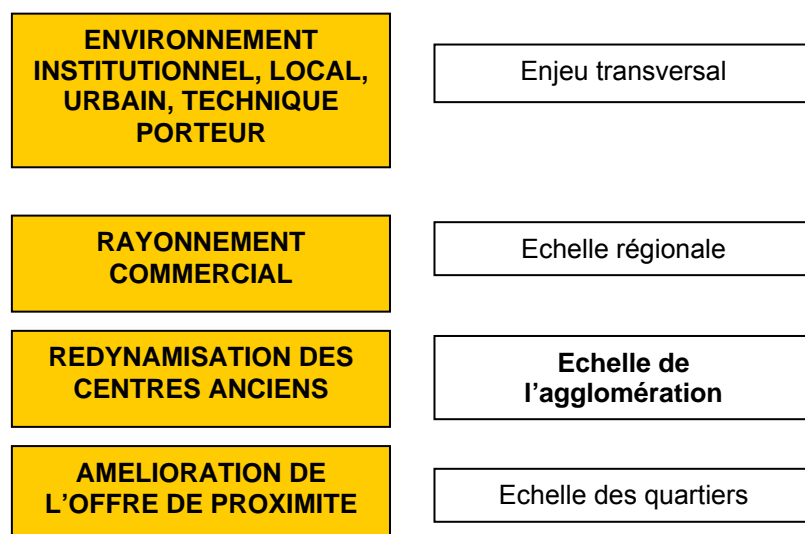
Ce développement concerté passe par quatre enjeux principaux.

Trois enjeux sont liés directement à la spécificité de l'agglomération et à sa situation actuelle et traduisent les priorités actuelles à donner en termes d'actions :

- le **rayonnement commercial** de l'agglomération et de la confirmation de Cergy-Pontoise comme pôle commercial à vocation régionale.
- la **redynamisation des centres anciens**, afin de permettre un développement partagé et équitable et éviter la fragilisation de certains secteurs de l'agglomération.
- l'**amélioration de l'offre de proximité**, afin d'assurer une bonne couverture des besoins des habitants au sein de leur quartier.

A ces trois enjeux spécifiques s'ajoute un enjeu transversal : celui de la **création d'un environnement** (urbain, institutionnel, local, technique, ...) **porteur** pour un développement commercial réfléchi.

### Les 4 enjeux pour l'agglomération



- Des enjeux majeurs pour un développement commercial durable
- **Créer un environnement porteur attractif**
- Renforcer le rayonnement commercial
- Redynamiser les pôles anciens
- Assurer une offre de proximité aux habitants

## Créer un environnement porteur attractif

**Le développement commercial cohérent et équilibré de l'agglomération nécessite un environnement adapté aussi bien sur le plan institutionnel (concertation des acteurs, etc.) et local (participation des consommateurs) que sur le plan urbain (qualité des sites, signalétique, etc) et technique (connaissance des pratiques, outils d'accompagnement pertinents, etc)**

- **Vers une gestion prévisionnelle et concertée du tissu commercial...**

Il s'agit de doter l'agglomération des outils de gestion prévisionnelle et concertée du tissu commercial appuyé sur un suivi permanent de l'existant notamment par la mise en place d'une structure de concertation et d'un observatoire permanent du commerce. Cette capacité d'anticipation confortera les actions mises en œuvre sur chacun des pôles.

- **dans une plus grande concertation avec les consommateurs,...**

Les orientations et projets en matière commerciale doivent faire l'objet d'une concertation avec les consommateurs, pour mieux connaître leurs pratiques et leurs attentes.

- **un environnement urbain favorable...**

Les commerces étant très sensibles à leur environnement, des aménagements concernant l'espace public et la signalétique des différents pôles commerciaux doivent améliorer l'accessibilité, la visibilité et l'attractivité des commerces. Au croisement des enjeux de chalandise et d'aménagements, l'agglomération doit permettre ainsi une meilleure prise en compte des dimensions commerciales dans les projets urbains.

- **et un dispositif de soutien et d'accompagnement pertinent.**

La mise en place de dispositifs de soutien et d'accompagnement du commerce sur l'agglomération doit faciliter la commercialisation et le renouvellement de l'offre de locaux commerciaux. Avec des moyens ciblés, l'agglomération pourra aider les commerces en difficulté et permettre une meilleure promotion des quartiers concernés.

- Des enjeux majeurs pour un développement commercial durable
- Créer un environnement porteur attractif
- **Renforcer le rayonnement commercial**
- Redynamiser les pôles anciens
- Assurer une offre de proximité aux habitants

## Renforcer le rayonnement commercial

Cergy-Pontoise connaît un rayonnement commercial qui dépasse les limites de l'agglomération. Dans un contexte concurrentiel régional intense, l'agglomération doit se donner les moyens de renforcer ce rayonnement.

Cergy Pontoise est une agglomération dynamique, dont l'attractivité est plus large que son seul périmètre institutionnel. Elle rayonne sur une zone de chalandise de plus de 535 000 habitants. De plus, elle bénéficie du statut de préfecture, offrant ainsi des services à caractère spécifique aux Val d'Oisiens. En conséquence, elle joue rôle moteur essentiel pour entraîner une dynamique de croissance et d'emplois dans le département.

Pour cela, l'agglomération doit conserver son attractivité commerciale. En disposant d'un centre commercial important, tant en qualité qu'en surfaces, elle propose aux habitants de l'agglomération et au delà, des enseignes et des services adaptés aux demandes des consommateurs.

Or, l'environnement concurrentiel est très intense. Les centres commerciaux régionaux (les 4 temps de la Défense, Saint Quentin en Yvelines, Carré Sénart, Val d'Europe, etc.) ont beaucoup investi ces dernières années pour attirer les commerces : agrandissement des surfaces commerciales, renouvellement des enseignes, politique d'animation et de promotion...

Aujourd'hui, le rayonnement du centre des 3 Fontaines à Cergy Grand Centre est en perte de vitesse. La fréquentation des zones de chalandise secondaire et tertiaire (c'est-à-dire à plus de 20mn et 30mn) est faible. Le taux de fréquentation des 3 Fontaines s'effrite et a diminué de 1,7% en 2005.

Par conséquent, si l'agglomération ne veut pas voir son rayonnement se dégrader, elle doit permettre la modernisation et le renforcement de son centre commercial. Il convient de donner les moyens du développement à ce pôle, en permettant un agrandissement et un embellissement des surfaces pour accueillir de nouvelles enseignes et en veillant notamment à améliorer son accessibilité et le stationnement. Le créneau porteur pour les 3 Fontaines est celui des Grandes Surfaces Spécialisées dans le textile (Zara, Mango, Etam, H&M, etc.)

Les pôles majeurs (Art de Vivre, Oseraie, Croix saint Simon, Epluches) sont également concernés par cet enjeu. En effet, leur chalandise s'étend au delà des limites de l'agglomération et ils participent également à son rayonnement, sur des créneaux comme l'équipement de la maison pour Art de Vivre. A ce titre, leur attractivité peut également être renforcée du point de vue qualitatif.

## ENJEUX

- Des enjeux majeurs pour un développement commercial durable
- Créer un environnement porteur attractif
- Renforcer le rayonnement commercial
- **Redynamiser les pôles anciens**
- Assurer une offre de proximité aux habitants

## Redynamiser les pôles anciens

Un développement commercial équilibré passe par une redynamisation des centres anciens, dont le diagnostic commercial met en valeur la fragilisation.

Au sein de l'agglomération, les centres anciens offrent les facilités d'un commerce mixte, composé à la fois de commerces et de services. Ils remplissent un rôle de proximité essentiel dans l'agglomération, vecteur d'animation urbaine.

Les commerces de proximité dans certains créneaux ont souffert des changements de consommation des habitants, mais leur dynamisme commercial est aussi très sensible à l'environnement immédiat : circulation routière et piétonnière, stationnement... C'est pourquoi ils doivent faire l'objet d'une attention toute particulière : traitement de l'espace public, valorisation des façades et des enseignes, animation commerciale... Le renforcement de cette fonction de proximité doit permettre d'assurer une bonne couverture des besoins des habitants et contribuer à la vie de ces centres.

Les activités de services sont complémentaires du commerce. Cependant, leur localisation doit faire l'objet d'une attention toute particulière. En effet, dans une rue commerçante active, une densité trop importante de telles activités peut nuire au développement des autres formes de commerce.

De plus, certaines activités de service dans le centre de Saint-Ouen l'Aumône peuvent provoquer des nuisances pour les autres commerces. Il conviendra donc de privilégier une localisation dans un secteur dédié.

Dans ce contexte, tant pour le centre ville ancien de Pontoise, que pour celui de Saint Ouen L'Aumône, un plan de redynamisation est engagé par les communes avec le soutien de la CACP. En privilégiant la proximité, en accompagnant le (re)développement d'activités dans certains secteurs abandonnés, en investissant dans des opérations de remembrement commercial pour faciliter les implantations, les deux centres anciens pourront tirer un meilleur profit de leur commerce. Les collectivités locales n'ont pas vocation à être promoteurs commerciaux, elles peuvent toutefois par des actions sur l'environnement urbain, ainsi que des actions volontaristes de portage commercial dans des conditions bien définies tenter de restructurer des locaux inadaptés et d'améliorer la qualité de leur tissu.

- Des enjeux majeurs pour un développement commercial durable
- Créer un environnement porteur attractif
- Renforcer le rayonnement commercial
- Redynamiser les pôles anciens
- **Assurer une offre de proximité aux habitants**

## Assurer une offre de proximité aux habitants

**Le principe d'organisation de l'agglomération est fondé sur une pluralité de sites commerciaux de différente taille, assurant des fonctions de centralité. Il convient, au travers du commerce de proximité, de maintenir et de développer ce maillage de l'agglomération.**

**De plus, le commerce de proximité joue un rôle important dans l'économie et l'animation locale. Il est donc essentiel d'assurer la pérennité de cette offre, en veillant au bon équilibre des modes de distribution.**

La satisfaction des besoins des habitants passe par le renforcement d'une offre de proximité évitant les déplacements pour des achats banals et offrant, dans des lieux à dominante résidentielle, un élément supplémentaire de vie et d'attractivité pour les habitants.

Tout d'abord, comme le diagnostic l'a largement illustré, l'agglomération dispose d'un équipement de commerces de proximité fragile, en particulier, le commerce spécialisé dans les secteurs alimentaires, de l'équipement de la maison ou en hygiène et beauté. Leur offre doit pouvoir répondre à la demande des habitants, secteur par secteur. Les partenaires devront essayer d'anticiper les futures transmissions par un travail de veille.

De plus, certains emplacements commerciaux peuvent nécessiter des travaux pour être remis en état. Si les propriétaires ne sont pas en mesure de le faire, les partenaires peuvent intervenir pour faciliter les travaux ou la remise en état de cellules commerciales dans des petits centres qui le nécessitent. Ces travaux auront pour objet de rendre plus attractives ou pour sécuriser les commerces.

De façon générale, une animation commerciale plus développée, dans chacun des quartiers, doit permettre de redonner une certaine visibilité et dynamique à ces commerces.

Enfin, il conviendra de veiller au développement de pôles commerciaux de proximité dans les nouveaux développements urbains dans l'agglomération.

SCHEMA SYNTHETIQUE

ENJEUX	ORIENTATIONS
<p><b>ENVIRONNEMENT INSTITUTIONNEL, LOCAL, URBAIN, TECHNIQUE PORTEUR</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en place une gestion prévisionnelle et concertée du tissu commercial de l'agglomération</li> <li>• Connaître et associer les consommateurs</li> <li>• Créer un environnement urbain favorable</li> <li>• Développer les outils d'accompagnement</li> </ul>
<p><b>RAYONNEMENT COMMERCIAL</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Renforcer le pôle régional de l'agglomération</li> <li>• Favoriser le renforcement qualitatif des pôles majeurs</li> </ul>
<p><b>REDYNAMISATION DES CENTRES ANCIENS</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Valoriser le centre ancien de Pontoise</li> <li>• Redynamiser le centre-ville de Saint-Ouen-l'Aumône</li> <li>• Doter ces pôles de dispositifs de soutien spécifiques</li> </ul>
<p><b>AMELIORATION DE L'OFFRE DE PROXIMITE</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintenir le maillage de proximité</li> <li>• Veiller au dynamisme du commerce de proximité</li> </ul>



# **ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'ACTION**

## ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'ACTION

### • **Créer un environnement porteur attractif**

- Renforcer le rayonnement commercial
- Redynamiser les pôles anciens
- Assurer une offre de proximité aux habitants

## Créer un environnement porteur attractif

Quatre orientations ont été définies pour cet enjeu transversal :

- Mettre en place une gestion prévisionnelle et concertée du tissu commercial de l'agglomération
- Connaître et associer les consommateurs
- Créer un environnement urbain favorable
- Développer les outils d'accompagnement

## Mettre en place une gestion prévisionnelle et concertée

### **Mettre en place une structure de suivi et de concertation entre les signataires de la charte**

Le développement commercial équilibré de l'agglomération requiert une implication des acteurs et une concertation permanente.

Les signataires de la charte souhaitent renforcer cette concertation.

Ceux-ci s'engagent à mettre en place une structure de concertation, composée à minima :

- de représentants de la Communauté d'Agglomération et des douze communes,
- de représentants de la Chambre de Commerce et d'Industrie,
- de représentants de la Chambre des Métiers,
- de représentants des consommateurs,
- de représentants de Cergy-Pontoise Développement.

#### Objectifs de la structure de concertation

- S'accorder sur un diagnostic commun
- Analyser l'évolution du commerce sur l'agglomération et sa zone de chalandise dans une logique prospective
- Etre une structure d'échange entre les partenaires signataires sur les sujets touchant directement au commerce.
- Analyser les projets commerciaux susceptibles de modifier l'équilibre de l'offre commerciale du territoire et apprécier les projets commerciaux au regard des principes de la Charte.

Le champ d'action de la Communauté d'Agglomération doit lui permettre de veiller au maintien des grands équilibres commerciaux de l'agglomération et au dynamisme commercial des pôles.

Pour cela, la Communauté d'Agglomération est à même pour mener les études préalables aux projets d'extension ou de création de surface commerciale de plus de 300 m<sup>2</sup> situés dans un pôle commercial existant ou à créer, et d'émettre un avis d'opportunité sur ces projets dans le respect des orientations de la Charte de Développement Commercial.

Les projets extracommunautaires pour lesquels la commune de Cergy siège à la CDEC, seront instruits et soumis pour avis au bureau communautaire dans les mêmes conditions que les projets intracommunautaires faisant l'objet d'une CDEC

### **Mettre en place une grille d'analyse pour l'évaluation des projets présentés en CDEC**

Pour évaluer l'impact et l'intérêt des projets commerciaux présentés en CDEC, les signataires de la Charte mettront en place une grille d'analyse des projets commerciaux, qui sera l'outil de travail de la structure de suivi et de concertation. Cette grille prendra en compte les principes de la Charte : équilibre entre les formes de distribution, complémentarité et diversification de l'offre, renforcement des pôles existants, qualité urbaine, ainsi que les enjeux définis par la Charte : rayonnement commercial de l'agglomération, redynamisation des centres anciens et amélioration de l'offre de proximité.

### • **Créer un environnement porteur attractif**

- Renforcer le rayonnement commercial
- Redynamiser les pôles anciens
- Assurer une offre de proximité aux habitants

### **Mettre en place un observatoire permanent du commerce à l'échelle de l'agglomération et de sa zone de chalandise**

L'objectif de cet observatoire est d'avoir une vision précise du tissu commercial de l'agglomération, de son évolution quantitative (nombre de cellules et taux de mitage par commune) et éventuellement de l'évolution des comportements d'achat sur l'agglomération (tous les 3 ans), ainsi que l'évolution des surfaces commerciales sur la zone de chalandise. Des indicateurs de suivi partagés seront définis. La mise en place de cet observatoire nécessitera un travail suivi et un partenariat entre les acteurs pour une actualisation régulière du diagnostic de l'appareil commercial de l'agglomération dans la continuité des actions déjà réalisées afin d'alimenter cet observatoire permanent du commerce.

L'unité de mesure commune restera le pi ( $\pi$ ) ou point d'impact, tel qu'il a été développé dans le cadre de la méthode PIVADIS. Il recouvre des éléments quantitatifs (chiffre d'affaires, positionnement prix, notoriété de l'enseigne, surface de vente) et qualitatifs (aspect, choix, proposition commerciale, vitrine, volume, ambiance magasin) pondérés en fonction de la taille, de l'emplacement et de la tenue du magasin.

Cela repose aussi sur le partenariat en cours avec la Chambre de Commerce et d'Industrie pour l'utilisation de son outil Pluripôle qui définit les lieux d'achats, l'attraction des pôles commerciaux, l'évasion, la répartition des dépenses, etc.

Une démarche de suivi des projets commerciaux environnants devra également être mise en place.

Le développement commercial de l'agglomération de Cergy-Pontoise doit **s'inscrire** en outre de façon cohérente dans le cadre **des schémas départemental et régional de développement commercial** et nécessite des **échanges** avec ces **observatoires**.

## *Connaître et associer les consommateurs*

### **Mettre en place des outils de veille sur les attentes commerciales des consommateurs (lutte contre l'évasion commerciale, nouvelles pratiques commerciales, etc)**

Dans le cadre de la création de l'observatoire permanent du commerce, il convient d'utiliser des outils particuliers de veille sur les attentes des consommateurs.

#### **Pluripôle :**

L'outil Pluripôle, mis en place en 2006, est à la base de l'outil de veille. Il permet de définir avec précision la performance de l'offre commerciale existante en alimentaire et non alimentaire, les principaux lieux d'achat, l'évasion hors du département, mais aussi hors du territoire défini. Sont également définies les formes de distribution fréquentées par les ménages, par regroupement et par grande activité, ainsi que l'attraction de chaque regroupement sur ces ménages.

### **Favoriser le dialogue avec les associations de consommateurs**

Il conviendra de faciliter les échanges avec les consommateurs et d'associer les consommateurs à la réflexion sur le développement commercial du territoire, notamment par la présence de leur représentant au sein de la structure de suivi.

## ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'ACTION

- **Créer un environnement porteur attractif**

- Renforcer le rayonnement commercial
- Redynamiser les pôles anciens
- Assurer une offre de proximité aux habitants

## Créer un environnement urbain favorable

### Soutenir des projets d'amélioration de l'espace public

La qualité de l'espace public est une composante essentielle de l'attractivité commerciale.

Les collectivités continueront de développer des actions de requalification et d'embellissement de l'espace public dans et aux abords des pôles commerciaux : réaménagement de places, paysagement, espaces piétonniers, mobilier urbain, etc.

### Attacher une attention particulière aux entrées d'agglomération

Le bon traitement des entrées d'agglomération, portes du territoire, est important, porteur d'une image qualitative.

Les pôles situés le long des routes en entrée d'agglomération, comme Puiseux-Pontoise et l'Oseraie à Osny, devront faire l'objet d'une attention particulière et d'actions de requalification en s'attachant tout particulièrement au traitement des abords des voies, des espaces publics et des accès et à l'intégration des pôles commerciaux dans les espaces urbains environnants (existants ou en projet).

### Améliorer la lisibilité et l'accessibilité des pôles commerciaux

Cette amélioration passe par la mise en place d'actions collectives à l'échelle de l'agglomération en termes de signalétique et d'aménagements urbains.

Une étude pourra être menée en vue de proposer la mise en place d'une signalétique homogène afin d'améliorer la lisibilité de l'offre commerciale, autant pour les habitants de l'agglomération que pour les personnes qui y travaillent.

Un plan de circulation de proximité sera établi en tant que de besoin autour de chaque pôle commercial par la collectivité compétente. Les mesures seront prises pour en faciliter l'accessibilité dans des conditions sûres, en voiture mais aussi en transports collectifs, en bicyclette ou à pied.

- **Créer un environnement porteur attractif**
- Renforcer le rayonnement commercial
- Redynamiser les pôles anciens
- Assurer une offre de proximité aux habitants

## Développer les outils d'accompagnement

### **Mettre à disposition des demandeurs une bourse intercommunale des locaux commerciaux vacants**

Afin de mieux orienter les demandeurs potentiels, en fonction des besoins et des opportunités, la bourse des locaux vacants créée par l'Agence de développement économique de l'agglomération, en relation avec l'ensemble des partenaires, sera mise à disposition des demandeurs et les communes faciliteront l'accès à l'information dont elles disposent. La promotion de cette bourse sera réalisée également dans les publications diffusées par les partenaires.

### **Mettre en œuvre des actions de communication et de promotion du potentiel commercial à l'échelle de l'agglomération**

Il est nécessaire de donner une image positive et dynamique de l'agglomération, tant vis-à-vis des habitants que des investisseurs, en développant une communication pour le commerce à l'échelle de l'agglomération. Des informations sur le tissu commercial seront intégrées sur le site Internet de l'agglomération ou celui de l'agence de développement économique.

Des kits d'animation, des projets d'animation, conçus à l'échelle de l'agglomération, seront proposés aux associations de commerçants.

### **Favoriser le développement de partenariats entre des grands enseignes et des petits commerces**

La mise en place d'actions de partenariat entre grandes enseignes ou grandes surfaces et petits commerces, sera encouragée afin de créer des synergies positives à l'échelle de l'agglomération.

## ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'ACTION

- Créer un environnement porteur attractif
- **Renforcer le rayonnement commercial**
- Redynamiser les pôles anciens
- Assurer une offre de proximité aux habitants

## Renforcer le rayonnement commercial

Deux orientations ont été définies pour cet enjeu :

- Renforcer le pôle régional de l'agglomération
- Favoriser le renforcement qualitatif des pôles majeurs

## Renforcer le pôle régional de l'agglomération

### Renforcer la vocation régionale du centre commercial Cergy 3 Fontaines

Le centre commercial de Cergy 3 Fontaines, en tant que pôle régional, fonctionne sur un mode (clientèle, jours de fréquentation, type d'achats, etc.) différent de celui des autres pôles commerciaux. Le développement de son attractivité s'inscrit dans une logique de complémentarité à l'égard des autres pôles commerciaux de l'agglomération. Il représente une centralité urbaine qui doit être renforcée. Il est déjà largement fréquenté par les habitants de l'agglomération (environ 90%).

Seul grand centre régional du nord-ouest parisien à sa création, ce centre est désormais concurrencé par des centres plus grands et plus modernes, ce qui fragilise la situation de Cergy-Pontoise dans le quart nord-ouest de la région parisienne. Afin de faire face à la concurrence régionale et afin de mieux répondre aux attentes d'une clientèle qui évolue, le centre régional de Cergy 3 Fontaines doit se restructurer et se moderniser.

Dans ces conditions, les projets d'extension (environ 30 000 m<sup>2</sup>) et de modernisation visant à compléter et renforcer l'offre haut de gamme, à l'image des grands centres régionaux, seront soutenus dans un souci de développement commercial de l'agglomération.

La typologie de l'offre nouvelle (enseignes) sera présentée et soumise pour avis au bureau communautaire, de façon à garantir le maintien des équilibres commerciaux sur l'agglomération.

Parallèlement aux surfaces purement commerciales doivent également être développés des espaces de qualité tournés vers la détente et la flânerie (restaurant, terrasses, etc.) en concertation avec le gestionnaire et les propriétaires du centre.

Dans la mesure où cette évolution rendra au centre commercial des 3 Fontaines sa vocation régionale, ce projet ne viendra pas affaiblir les centres anciens de Pontoise et de Saint-Ouen-l'Aumône. En effet, ceux-ci répondent à des besoins différents, les centres anciens assurant surtout des fonctions de large proximité sur une typologie différente de commerces, dans le cadre d'un renforcement engagé par les communes avec le soutien de la CACP.

### Améliorer l'accessibilité et le stationnement du centre commercial

La restructuration du centre commercial s'inscrit dans le cadre d'un projet global d'aménagement urbain visant à achever le quartier de Cergy Grand Centre.

L'accessibilité au site de Cergy Grand Centre est aujourd'hui peu lisible et trop réduite aux heures de pointe.

A ce titre, il conviendra de veiller tout particulièrement à l'amélioration des conditions de stationnement qui sont aujourd'hui peu pratiques, peu accessibles et dans un état d'entretien moyen.

La réorganisation des accès au pôle commercial de Cergy Grand Centre s'inscrit dans le cadre de la mise en œuvre du plan de circulation du quartier, en prenant en compte les liens avec le quartier Bossut à Pontoise et la modification des accès depuis l'A15.

### Soutenir une politique d'attraction d'enseignes de qualité

Il est important de veiller à la qualité des enseignes, de permettre à celles qui sont présentes de se développer afin d'éviter leur éventuel départ et de vérifier que les nouvelles enseignes attirées le soient dans un bon équilibre interne à l'agglomération et participent à une montée en gamme de l'offre commerciale du pôle régional.

- Créer un environnement porteur attractif
- **Renforcer le rayonnement commercial**
- Redynamiser les pôles anciens
- Assurer une offre de proximité aux habitants

### Favoriser le renforcement qualitatif des pôles majeurs

#### **Conforter Art de Vivre dans sa spécificité “loisirs et équipement de la maison ”**

Une amélioration des conditions de stationnement, ainsi qu'une amélioration des conditions d'accès est nécessaire pour le pôle d'Art de Vivre (site relativement enclavé, signalétique interne et externe non optimums, parkings compliqués).

Le positionnement fort d'Art de Vivre, comme pôle d'excellence “ loisirs et équipement de la maison ” devra être valorisé.

Le projet de requalification du parc d'activités de la Danne prendra en compte la proximité du pôle d'Art de Vivre afin d'augmenter l'attractivité de l'ensemble.

#### **Améliorer l'accessibilité et la qualité du site de l'Oseraie à Osny**

Le centre commercial de l'Oseraie présente un enjeu d'aménagement sur l'ensemble du secteur Nord d'Osny.

L'amélioration des conditions d'accès au pôle commercial sera réalisée avec la ZAC de la 1 /2 Lieue.

L'amélioration du traitement paysager et de la qualité urbaine du site devra constituer un axe important afin de favoriser une meilleure intégration de ce pôle au tissu urbain existant.

#### **Limiter le développement des hypermarchés (surface de vente supérieure à 2500 m<sup>2</sup> avec locomotive alimentaire)**

Afin de préserver les grands équilibres sur l'agglomération, les signataires s'accordent sur le fait qu'il ne sera pas créé sur l'agglomération de nouveaux sites d'implantation d'hypermarchés dans les cinq ans à venir et privilégient une amélioration qualitative des pôles existants.

Les projets d'extension des pôles majeurs existants devront être étudiés au sein de la structure de concertation et de suivi de la Charte en lien avec les enjeux définis.

## ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'ACTION

- Créer un environnement porteur attractif
- Renforcer le rayonnement commercial
- **Redynamiser les pôles anciens**
- Assurer une offre de proximité aux habitants

## Redynamiser les pôles anciens

Trois orientations ont été définies pour cet enjeu :

- Valoriser le centre ancien de Pontoise
- Redynamiser le centre-ville de Saint-Ouen-l'Aumône
- Doter ces pôles de dispositifs de soutien spécifiques

## Valoriser le centre ancien de Pontoise

### Améliorer le stationnement et l'accessibilité au site

Le centre-ville de Pontoise rencontre des difficultés en matière de stationnement.

Pour y faire face, la commune de Pontoise met en place une politique de stationnement de surface coordonnée avec les parcs en ouvrage, afin d'optimiser l'offre de stationnement sur le centre-ville de Pontoise. L'amélioration des conditions de stationnement aux abords du centre ville de Pontoise s'accompagnera de la création d'un parking souterrain faisant l'objet d'une aide financière de la Communauté d'Agglomération.

Ce parking aura pour but de libérer des places en surface afin que les clients du centre-ville puissent s'y garer plus facilement. Il devra être associé à une politique de stationnement de surface.

### Mettre en place une stratégie de développement commercial pour le centre-ville

Le centre ancien de Pontoise concentre des fonctions de centralité organisées selon le modèle de la ville traditionnelle. Il fonctionne dans une relative autonomie spatiale et d'usage vis-à-vis des tissus récents mais contribue fortement à l'identité du territoire.

Le tissu commercial du centre ville de Pontoise s'est fortement fragilisé : baisse du nombre de points de vente actifs, raréfaction de l'offre spécialisée non alimentaire, nombreux commerces à réhabiliter ou à mieux entretenir.

Afin de relancer le commerce sur ce centre, la ville de Pontoise a engagé un programme d'actions (« projet relatif à la création de conditions de revitalisation commerciale durable 2007-2009 ») qui recevra le soutien financier de la part de l'agglomération dans le cadre de la création d'un fonds de concours de redynamisation commerciale.

### Mettre en valeur le caractère historique du site

La ville de Pontoise dispose d'un atout exceptionnel : la qualité historique de son site lui a permis d'être labellisé ville d'Art et d'histoire en 2006. Par ailleurs, des travaux de valorisation des quais de l'Oise sont engagés. Elle dispose d'un patrimoine important à valoriser encore.

Les ravalements de façade doivent se poursuivre et les espaces publics, en particulier les places, doivent être tout particulièrement travaillés.



- Créer un environnement porteur attractif
- Renforcer le rayonnement commercial
- **Redynamiser les pôles anciens**
- Assurer une offre de proximité aux habitants

## Redynamiser le centre-ville de St-Ouen-l'Aumône

### **Mettre en place un plan d'action adapté (revitalisation urbaine, type de commerce à favoriser, etc.)**

La période 1996-2003 s'est caractérisée par une perte de vitesse du centre ville de Saint-Ouen l'Aumône, se caractérisant par une baisse du nombre de commerces actifs (notamment pour les commerces spécialisés alimentaires ou non) et une dégradation du niveau qualitatif des locaux (importantes reprises sous qualitatives sans réinvestissement).

Afin de conforter son rôle de centralité secondaire de l'agglomération et de répondre aux besoins des populations, la revitalisation du centre ville de Saint-Ouen l'Aumône avec un remembrement commercial est en cours.

Pour relancer le commerce sur ce centre, la ville de Saint-Ouen-l'Aumône a engagé un programme d'actions qui recevra le soutien financier de la part de l'agglomération dans le cadre de la création d'un fonds de concours de revitalisation commerciale.

Par ailleurs, des travaux de valorisation des quais de l'Oise sont engagés.

## Se doter de dispositifs de soutien spécifiques

### **Créer un fonds de concours pour la revitalisation commerciale des centres anciens de Pontoise et Saint-Ouen l'Aumône**

La Communauté d'Agglomération créera un fonds de concours pour la redynamisation des centres anciens de Pontoise et de Saint-Ouen-l'Aumône.

Ce fonds d'investissement d'un montant de 1,1 M€ inscrit au PPI s'inscrira dans un projet global de développement commercial et pourra être sollicité pour des acquisitions de locaux dans des opérations de remembrement commercial, des aides à l'aménagement de locaux et à l'amélioration de l'environnement urbain, en rapport avec le développement commercial.

Il est proposé une répartition du fonds de concours entre les deux communes proportionnel au nombre de cellules commerciales existantes (étude SM Conseil 2003), soit :

- 2/3 dans le centre ville de Pontoise (343 cellules), soit un fonds de concours de 0,733 M€
- 1/3 dans le centre de Saint-Ouen l'Aumône (129 cellules), soit un fonds de concours de 0,366 M€.

### **Soutenir des actions d'animation**

La CACP apportera son soutien à des opérations d'animation commerciale collaborative pour redynamiser les centres anciens de Pontoise et Saint-Ouen l'Aumône.

Des collaborations entre les 3 Fontaines et les centres anciens pourraient permettre aux commerçants de bénéficier du rayonnement du centre commercial des 3 Fontaines et de s'assurer de la complémentarité des actions menées (par exemple projet élaboré en concertation avec la CCI).

## ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'ACTION

- Créer un environnement porteur attractif
- Renforcer le rayonnement commercial
- Redynamiser les pôles anciens
- **Assurer une offre de proximité aux habitants**

# Assurer une offre de proximité aux habitants

Deux orientations ont été définies pour cet enjeu :

- Maintenir le maillage de proximité
- Se doter d'outils spécifiques pour mieux dynamiser le commerce

## Maintenir le maillage de proximité

### Promouvoir le développement de supérettes de proximité

Le commerce alimentaire de proximité peut faire l'objet de spécificités adaptées à la demande d'un quartier (horaires d'ouverture, produits, services...). Il conviendra de favoriser l'implantation de tels commerces dans les centres où ils sont absents, tout en s'assurant de la viabilité économique des futures implantations, notamment au regard des tableaux de bord et outils de pilotage qui seront mis en place.

Les futures opérations urbaines devront prendre en compte la dimension du commerce de proximité.

### Favoriser la reprise et transmission des commerces

Lorsque les départs ou cessions de fonds de commerce peuvent provoquer la fermeture du commerce, les partenaires –chambre de commerce, Chambre de Métiers et communauté d'agglomération – étudieront les solutions qui peuvent être mises en place pour éviter le départ définitif du commerce. La bourse des locaux et des demandeurs pourra permettre de faire également le rapprochement entre l'offre et la demande. Les aides directes et indirectes qui peuvent être apportées seront mobilisées, en tant que de besoin.

### Apporter des services de conseil aux commerçants

Les commerçants ou les artisans ne disposent pas toujours du temps ou des moyens d'accès aux informations de conseil et d'assistance utiles, dans les domaines juridiques, comptables ou encore fiscaux. Les services existants feront l'objet d'un accès plus aisé, sur les différents centres commerciaux, avec la mise en place d'une tournée de ces services sur chacun des sites. La promotion de ces services devra être assurée auprès des intéressés, notamment par la Chambre de Commerce et d'Industrie et par la Chambre de Métiers.

## ORIENTATIONS ET PRINCIPES D' ACTIONS

- Créer un environnement porteur attractif
- Renforcer le rayonnement commercial
- Redynamiser les pôles anciens
- **Assurer une offre de proximité aux habitants**

## Se doter d'outils spécifiques

### **Créer des outils d'information et d'orientation efficaces**

Pour faciliter l'attraction de la chalandise, une signalétique de quartier pourra être mise en place dans les différents centres où elle est défaillante pour faciliter le repérage des commerces et leur accès. Dans le cadre des outils de promotion de l'agglomération, un guide du commerce sera réalisé, en collaboration avec les commerçants, et diffusé auprès de l'ensemble des habitants. Ce guide sera relayé par le site Internet de l'agglomération et des communes, consultable également de points d'accès publics à Internet.

### **Favoriser un regroupement des commerçants par pôle dans une structure ad hoc**

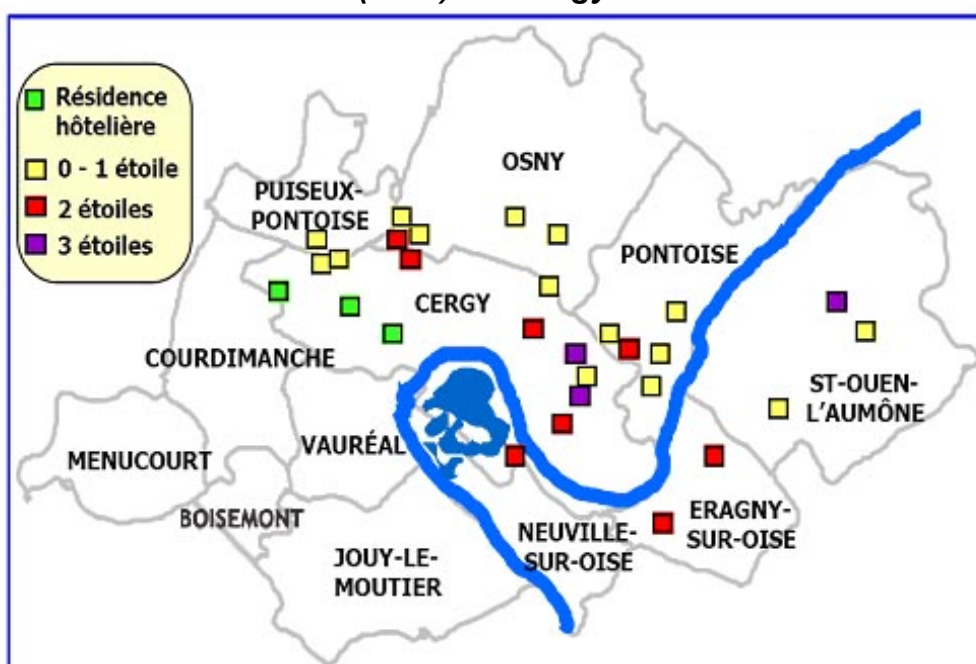
La création de structures ad hoc de commerçants dans chacun des pôles donnera une meilleure visibilité à ces pôles et permettra une meilleure prise en compte de leurs attentes. Les partenaires encourageront les commerces à s'organiser dans ce sens.

- Une offre induite par l'activité économique
- Une volonté de conforter et diversifier l'offre hôtelière

## Une offre induite par l'activité économique

L'agglomération compte 26 hôtels et environ 1 454 chambres, qui accueillent en majorité une clientèle d'affaires.

### Situation de l'hôtellerie (2005) sur Cergy-Pontoise



#### Offre :

Domination de l'offre économique (0-1 étoile) et peu d'offre haut de gamme

- Concentration sur Cergy-Grand-Centre et parcs d'activité
- Pas d'évolution du parc en terme de création depuis 8 ans

#### Demande :

- Prédominance des segments d'affaires avec environ 80 % du marché
- Une saisonnalité en découlant : faible occupation le week-end et l'été

Catégorie	Unités	Chambres	% unités	% chambre
4 étoiles	0	0	0%	0%
3 étoiles	3	311	12%	21%
2 étoiles	8	444	31%	31%
1 étoile	4	289	15%	20%
0 étoiles	11	410	42%	28%
<b>Total</b>	<b>26</b>	<b>1454</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Source : Etude Coach Omnium 2005

## Conforter et diversifier l'offre hôtelière

Dans ce contexte, les signataires de la Charte entendent :

- promouvoir le développement touristique en partenariat avec le secteur hôtelier afin de permettre une augmentation de la fréquentation le week-end et l'été.
- encadrer le développement de l'offre afin de mieux répondre aux besoins notamment par une diversification de l'offre et le développement d'une offre haut de gamme
- équilibrer l'offre hôtelière sur le territoire de l'agglomération

- Des équipements complémentaires couvrant partiellement les besoins
- Conforter l'offre cinématographique de l'agglomération

## Des équipements complémentaires couvrant partiellement les besoins

L'agglomération compte deux cinémas Utopia d'Art et d'Essai et un cinéma multiplexe UGC

*L'offre cinématographique dans l'agglomération et sa fréquentation*

Nom	Localisation	Nombre de salles *	Nombre de fauteuils	Entrées 2004**
UGC Ciné-Cité	Les Hauts de Cergy	14	2800	673 113
Utopia Stella	St-Ouen-l'Aumône	5	506	141 036
Royal Utopia	Pontoise	1	269	72 083
<b>Total</b>		<b>20</b>	<b>3575</b>	<b>886 232</b>

- Le département du Val d'Oise en général, et l'agglomération de Cergy-Pontoise en particulier présentent un retard en termes de fréquentation cinématographique.

Source :\* le nombre de salles comprend le projet de salle supplémentaire autorisé en 2006 pour Utopia Stella

\*\* dossier CDEC de présentation du projet d'extension de l'Utopia Stella 2006

On peut ajouter à cette offre la salle du centre culturel de Jouy-le-Moutier avec 346 fauteuils et 1 904 entrées en 2001.

- Sur le périmètre de l'agglomération, le nombre moyen d'entrées par an et par habitant a fortement progressé en 2001 passant de 3,25 entrées par an et par habitant à 4,58 entrées par an et par habitant suite à l'ouverture en mars 2001 de l'UGC Ciné Cité des Hauts de Cergy qui permet d'améliorer la couverture cinématographique, qui reste encore un peu faible comparé aux nombres moyens d'entrées dans les grandes agglomérations françaises (de 4,4 à Marseille à 8,1 à Caen).
- L'offre cinématographique de l'agglomération est complémentaire :
  - L'UGC Ciné Cité joue un rôle de cinéma de proximité dans un quartier en évolution, tout en répondant aux attentes d'un public existant bien au-delà de l'agglomération.
  - Les établissements Utopia de Pontoise et Saint-Ouen-l'Aumône, cinémas d'Art et essai de qualité, forment un pôle Art et essai dynamique avec un public fortement fidélisé.
  - La ville de Vauréal a un projet de cinéma de quartier qui s'inscrit dans le cadre de son centre culturel et qui comprend 2 salles de 270 et 80 fauteuils.

## Conforter l'offre cinématographique de l'agglomération

Dans ce contexte, les signataires de la Charte :

- Entendent **promouvoir le développement** de la **fréquentation** cinématographique afin de parvenir à une augmentation du nombre moyen d'entrées par an et par habitant.
- Souhaitent maintenir la diversité sur l'agglomération, de manière à éviter la création d'un monopole.
- Souhaitent **soutenir le cinéma de qualité et en particulier d'Art et Essai**.
- Souhaitent promouvoir une **concertation avec les usagers**.

**Mitage** : le mitage est le taux de cellules commerciales vacantes par rapport au nombre total de cellules commerciales. Par cellule commerciale, nous entendons toute cellule donnant sur rue et susceptible d'accueillir un commerce ou un service aux particuliers, ainsi que les cellules en étage clairement identifiées sur rue, notamment une enseigne.

**Taux de mitage** : (nombre de cellules vacantes ou en travaux ou en liquidation définitive)/(nombre total de cellules commerciales). Les cellules en travaux durant la période d'analyse ne sont qu'au nombre de 11 seulement sur les 212 cellules mentionnées vacantes + 1 établissement en cessation d'activité.

**Niveau de viabilité** : le niveau de viabilité est calculé à partir de données multiples pour chaque point de vente : besoins d'investissement par rapport au niveau d'activité, niveau d'activité en soi, capacité à se moderniser compte tenu du niveau qualitatif actuel... Les établissements classés en dessous du seuil de viabilité à terme (non viable et viabilité incertaine), c'est à dire à l'horizon 5/7 ans, ne fermeront pas forcément, loin de là. Par contre, on peut s'interroger sur leur maintien en l'état dans des conditions économiques normales de fonctionnement, plus particulièrement en cas de mise en concurrence un peu forte, de problèmes internes ponctuels, etc.

**Niveau qualitatif** : l'analyse de la qualité commerciale de chaque établissement se base sur plusieurs critères (noté de 1 à 5) dont la pondération est différenciée en fonction du type d'activité :

- L'**aspect extérieur et intérieur** du point de vente synthétise les éléments suivants : façade, enseigne, perception de l'intérieur, entretien – structure interne, aménagement intérieur, mise en valeur des produits, accès aux rayons, utilisation de la surface. Ce critère correspond à un attrait général de la boutique.
- Les **vitrites** sont analysées en fonction de leur attrait, de leur progressivité visuelle, de leur entretien et de leur technicité (utilisation de matériel, thème, etc.).
- Le **choix** qualifie la profondeur de l'offre commerciale.
- La **coordination** est la **cohérence** de la proposition commerciale : cohérence en termes de produits, de prix, de cibles clientèles, de rapport qualité/prix notamment dans l'alimentaire.
- Les **volumes** donnent une idée de la quantité de produits perceptibles par le consommateur.
- L'**ambiance** intérieure qualifie la capacité d'un point de vente à faire entrer le chaland.

Certains établissements ne peuvent pas être cotés pour certains critères, soit du fait de conditions particulières ponctuelles (liquidation), soit du fait du type d'activité (garages par exemple).

**Attractivité, le concept PIVADIS** : l'attractivité est un concept qui correspond à une synthèse des éléments quantitatifs et qualitatifs qui permet de mesurer non seulement l'offre quantitative (nombre de commerces par activité, surface des établissements pour lesquels ce critère est significatif, etc.) mais aussi le niveau d'attractivité généré par cette offre (en tenant compte des différences de performances d'un commerce à l'autre) et surtout le niveau qualitatif de l'offre (c'est à dire sa propension à répondre de manière satisfaisante aux attentes sectorielles des consommateurs). La méthode PIVADIS, marque déposée par SM Conseil, permet de valoriser cette attractivité en affectant des points à chaque établissement à partir d'une analyse quantitative et qualitative. Ces points sont notés suivant la convention typographique  $\pi$ .

### **Approche du marché potentiel = demande**

Cette approche est réalisée à partir de données statistiques disponibles à l'INSEE (et éventuellement d'autres sources). Elle se base sur la caractérisation de la consommation par rapport à trois critères principaux : niveau de revenus, type de ménage et âge des individus qui le composent, catégorie socio-professionnelle de la personne de référence.

Cette double entrée permet d'approcher au mieux la demande potentielle, globale et par types de produits. Certaines dépenses ne sont pas prises en compte (santé, transport, tabac, etc.)

**Zones de chalandise** : Zones d'attraction commerciale entourant un point de vente dans laquelle réside la clientèle potentielle. Ces zones sont déterminées suivant la densité de population, les temps de trajet pour accéder au commerce et la nature du projet (commerce de proximité, centre commercial régional, etc). On considère généralement qu'il y a trois zones : une première zone comprise entre 3 et 5 minutes, une seconde zone qui peut englober les consommateurs potentiels ayant jusqu'à 10 minutes de trajet pour venir jusqu'au local envisagé, et une troisième zone allant jusqu'à 20 minutes voir 30 minutes suivant la nature du projet.

## Annexe 1 : Répartition des commerces par commune en 2003 (en cours d'actualisation)

Communes	Nombre de locaux commerciaux	Taux de mitage
Boisemont	NC	NC
Cergy	528	9,30%
Courdimanche	15	13,30%
Eragny-sur-Oise	145	4,10%
Jouy-le-Moutier	62	21%
Menucourt	21	4,80%
Neuville-sur-Oise	6	16,70%
Osny	172	5,80%
Pontoise	446	16,60%
Puiseux	29	3,40%
St-Ouen-l'Aumône	260	20,80%
Vauréal	45	4%
Total Agglomération	1729	12,80%

Source SM-Conseil