



PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'Aménagement et de Développement Durable PADD

Arrêté le : 14 décembre 2016

Approuvé le : 28 juin 2017

SCHEMA DU PADD.....	6
AXE 1 RENFORCER LA MIXITE DES QUARTIERS ET L'INTENSITE URBAINE DU CŒUR DE VILLE.....	8
1.1 AMELIORER LE PARCOURS RESIDENTIEL DES HABITANTS ET MIEUX REpondRE AUX BESOINS DES JEUNES ET DES PERSONNES AGEES	8
1.2 RENFORCER L'ATTRACTIVITE DES POLES COMMERCIAUX ET PERENNISER L'EQUILIBRE DES POLARITES COMMERCIALES	8
1.3 FAVORISER L'ACCES DE TOUS AUX EQUIPEMENTS PUBLICS ET DE SERVICES	8
1.1 AMELIORER LE PARCOURS RESIDENTIEL DES HABITANTS ET MIEUX REpondRE AUX BESOINS DES JEUNES ET DES PERSONNES AGEES	9
1.2 RENFORCER L'ATTRACTIVITE DES POLES COMMERCIAUX ET PERENNISER L'EQUILIBRE DES POLARITES COMMERCIALES	9
1.3 FAVORISER UN HAUT NIVEAU DE SERVICE ET D'EQUIPEMENTS ADAPTE A TOUS.	10
AXE 2 ACCOMPAGNER L'EVOLUTION DES MODES DE VIE POUR TENIR COMPTE DU CHANGEMENT CLIMATIQUE TOUT EN PRESERVANT L'IDENTITE DE LA COMMUNE	11
2.1 DEVELOPPER LES ALTERNATIVES A L'USAGE DE L'AUTOMOBILE POUR PLUS DE DEPLACEMENTS DE PROXIMITE DOUX ET PARTAGES.....	11
2.2 VALORISER LES PROJETS D'AMENAGEMENT, DE CONSTRUCTION ET DE RENOVATION AMBITIEUX ENERGETIQUEMENT ET EXEMPLAIRES DANS LEURS USAGES AUTANT QUE DANS LEUR CONCEPTION.	11
2.1 DEVELOPPER LES ALTERNATIVES A L'USAGE DE L'AUTOMOBILE POUR PLUS DE DEPLACEMENTS DOUX ET PARTAGES	12
2.2 VALORISER LES PROJETS D'AMENAGEMENT, DE CONSTRUCTION ET DE RENOVATION AMBITIEUX ENERGETIQUEMENT ET EXEMPLAIRES DANS LEURS USAGES AUTANT QUE DANS LEUR CONCEPTION.	13
AXE 3 : CONFORTER LA PRESENCE DE LA NATURE ET DE L'ENVIRONNEMENT PAYSAGER, BATI ET ARCHITECTURAL COMME UNE COMPOSANTE MAJEURE DE L'IDENTITE DE LA COMMUNE.....	13
3.1 MAINTENIR L'IDENTITE « VILLE A LA CAMPAGNE » DE VAUREAL ET PRESERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL DE LA COMMUNE	14
3.2 VALORISER LES ELEMENTS NATURELS QUI PARTICIPENT AU CADRE DE VIE DU QUOTIDIEN AINSI QUE LES COTEAUX BOISES.....	14
3.3 PRESERVER LE PATRIMOINE BATI ET PROTEGER L'EQUILIBRE ENTRE LE VILLAGE ANCIEN ET L'UNITE ARCHITECTURALE DU PLATEAU CARACTERISTIQUE DE LA VILLE NOUVELLE.....	14
3.1 MAINTENIR L'IDENTITE « VILLE A LA CAMPAGNE DE VAUREAL » EN PRESERVANT ET VALORISANT LE PATRIMOINE NATUREL AINSI QUE LES ELEMENTS DE LA TRAME ECOLOGIQUE.....	14
3.2 VALORISER LES ELEMENTS NATURELS QUI PARTICIPENT AU CADRE DE VIE DU QUOTIDIEN AINSI QUE LES COTEAUX BOISES.....	14
3.3 PRESERVER LE PATRIMOINE BATI ET PROTEGER L'EQUILIBRE ENTRE LE VILLAGE ANCIEN ET L'UNITE ARCHITECTURALE DU PLATEAU CARACTERISTIQUE DE LA VILLE NOUVELLE.....	15

La commune de Vauréal est née d'une histoire urbaine récente liée au développement de la Ville Nouvelle de Cergy-Pontoise. Elle est passée d'une dimension de petit village à celle de ville à part entière en multipliant sa population par 8, en moins de 20 ans, comptant aujourd'hui environ 16 000 habitants. Son cadre de vie qualitatif entre l'Hautil et les bords de l'Oise ainsi que le très bon niveau d'équipement de la commune participent à son attractivité et à celle de la CACP.

Le projet communal met en avant la poursuite du développement urbain tout en maintenant les grands équilibres naturels caractéristiques de la commune pour atteindre une population d'environ 17 000 habitants à l'horizon d'une dizaine d'année.

Le conseil municipal a défini les fondamentaux de son projet urbain pour Vauréal :

- Participer à un développement communal équilibré du plateau au village. Celui-ci devra permettre le maintien des équilibres naturels et urbains existants caractéristiques de l'identité de la ville et qui font de la commune un lieu agréable à vivre.
- Adapter le parc de logement de la commune aux évolutions démographiques à venir telle que le vieillissement de la population.
- Contribuer au vivre ensemble au sein de la commune, en synergie avec le Cœur de ville. La vision globale du développement urbain de la commune devra permettre un bon équilibre ainsi qu'une bonne cohérence sociale à l'échelle de toute la commune.
- Inscrire la commune dans une logique d'adaptation progressive de ses équipements et cela dans le respect d'un développement communal équilibré.
- Assurer une prise en compte des enjeux climatiques au travers de deux leviers principaux : le développement des alternatives à l'usage de la voiture, transport en commun, réseau doux, ainsi que de la question de la maîtrise des consommations énergétiques communales ou privées et le raccordement de tous au haut débit favorisant la lutte contre la fracture numérique, les possibilités de télétravail, le développement de la ville connectée, etc.
- Inscrire la ville dans la confortation de sa dynamique commerciale actuelle afin d'assurer aux habitants l'accès au commerce de proximité et à une armature commerciale complète.
- Préserver l'identité « Ville à la campagne » de Vauréal et maintenir la qualité du cadre de vie et les équilibres entre urbain et nature, par la valorisation de la trame verte et bleue, et les espaces verts du quotidien.
- Penser le développement du territoire de Vauréal en s'inscrivant dans les logiques de développement de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise et du SDRIF.

Ainsi, le PADD décline des orientations de projets structurées en 3 grands axes :

- AXE 1 RENFORCER LA MIXITE DES QUARTIERS ET L'INTENSITE URBAINE DU CŒUR DE VILLE.

- AXE 2 ACCOMPAGNER L'EVOLUTION DES MODES DE VIE POUR TENIR COMPTE DU CHANGEMENT CLIMATIQUE TOUT EN PRESERVANT L'IDENTITE DE LA COMMUNE.

- AXE 3 CONFORTER LA PRESENCE DE LA NATURE ET DE L'ENVIRONNEMENT PAYSAGER ET BATI COMME UNE COMPOSANTE MAJEURE DE L'IDENTITE DE LA COMMUNE.

Au travers de ses 3 axes de développement, le projet urbain de la commune privilégie une gestion équilibrée des ressources de son territoire et une valorisation des grands paysages qui participent à la qualité du cadre de vie des habitants. De manière générale, les orientations du PADD favorisent le développement des énergies renouvelables : tous les programmes d'ensemble seront encouragés à développer des énergies durables et alternatives aux énergies fossiles; des études seront menées sur les possibilités de la mise en place d'un réseau de chaleur.

Le PADD traduit en ce sens une volonté forte de maîtriser la consommation d'espace non artificialisé et de préserver de façon cohérente et fonctionnelle les espaces naturels et agricoles de qualité, ainsi que les trames écologiques associées. Cette volonté de maîtriser très clairement son extension urbaine se combine à la poursuite du développement urbain de la commune de façon maîtrisée au sein du tissu urbain existant.

Le projet urbain s'appuie en effet sur deux logiques complémentaires qui vont se dérouler dans le temps :

- Poursuivre les projets dans les espaces urbains constitués :

La commune souhaite continuer à urbaniser les tissus urbains existants afin de maintenir le développement de ses fonctions urbaines et de limiter l'étalement urbain. La dynamique de construction de nouveaux logements répondra aux besoins locaux afin de maintenir la démographie communale et de s'inscrire dans un objectif de mixité fonctionnelle et sociale.

La confortation du cœur de ville en tant que centralité fonctionnelle est à poursuivre. L'urbanisation du secteur AUI proche du Cœur de Ville et de toutes ses fonctionnalités urbaines ainsi que de la gare de Cergy-Le-Haut entre à terme dans cette logique.

Cohérent avec la logique du SDRIF, le potentiel d'urbanisation de la commune permet d'envisager environ 1000 logements supplémentaires à l'horizon 2030.

- Limiter l'extension urbaine et la consommation des espaces agricoles et naturels :

La commune s'engage dans la préservation de son patrimoine naturel afin de préserver la qualité de vie en ville et de privilégier la couronne périurbaine et les continuités écologiques associées. 3.62 ha seront consommés à moyen et long terme dans le quartier des Sablons : sur les 4.5 ha correspondant à la zone de projet, 0.88 ha seront conservés en tant qu'espace ouvert, en accord avec le SCoT.

Dans cet esprit, la commune envisage également de ne pas urbaniser le secteur du Bout d'en Haut et de conserver sa vocation agricole et naturelle sur 15 hectares supplémentaires. Ainsi, sur ce terrain, 13 ha seront classés en zone A et 2 ha, en zone Ne.

Schéma du PADD



Axe 1 : Renforcer la mixité des quartiers et l'intensité urbaine du cœur de ville

- Tissu ancien  Permettre la préservation de l'unité et de l'identité du village tout en donnant la possibilité de réaliser des opérations ponctuelles de réhabilitation.
- Tissu récent  Conforter la structure urbaine existante : réseau, équipements ; en créant de nouvelles opérations de construction de logements.
-  Secteurs à enjeux urbains forts.
-  Axes majeurs de circulation.
-  Maintenir la relation fonctionnelle existante entre le village et le plateau.
-  Concentration de commerces.
-  Concentration des équipements.
-  Valorisation du Forum.

Axe 2 : Accompagner l'évolution des modes de vie pour tenir compte du changement climatique tout en préservant l'identité de la commune

-  Principe de prolongement de pistes cyclables.

Axe 3: Conforter la présence de la nature et de l'environnement paysager, bâti et architectural comme une composante majeure de l'identité de la commune

-  Trame verte et bleue à l'échelle régionale.
-  Parcs et espaces verts de proximité, réseau vert à maintenir.
-  Coteaux boisés à préserver.
-  Continuité agricole et grand paysage.
-  Zone naturelle.
-  Principes de liaisons douces/
Ouverture de vue sur le grand paysage.
-  Patrimoine historique recensé.
-  Ensemble urbain représentatif des opérations urbaines de la ville nouvelle.

Axe 1 Renforcer la mixité des quartiers et l'intensité urbaine du cœur de ville

La ville de Vauréal, imaginée de façon globale lors de la conception de la ville nouvelle de Cergy-Pontoise, s'est construite avec la création successive de nouveaux quartiers, de la structure urbaine, des équipements et des commerces. La construction du Cœur de ville s'est achevée en 2014. Son développement a permis d'équilibrer le territoire communal en créant une centralité urbaine, symbolique et fonctionnelle. La ville forme aujourd'hui avec le plateau et le village une commune cohérente dont le cœur de ville est aujourd'hui le centre-ville.

Le PADD prévoit de conforter la centralité du Cœur de Ville et d'envisager de nouveaux projets dans le tissu urbain existant afin de diversifier le parc de logement.

Le PADD définit différentes orientations de projet pour cet axe :

1.1 Améliorer le parcours résidentiel des habitants et mieux répondre aux besoins des jeunes et des personnes âgées

1.2 Renforcer l'attractivité des pôles commerciaux et pérenniser l'équilibre des polarités commerciales

1.3 Favoriser l'accès de tous aux équipements publics et de services

1.1 Améliorer le parcours résidentiel des habitants et mieux répondre aux besoins des jeunes et des personnes âgées

Constat :

Le parc de logement de la commune compte une majorité de grands logements et de logements individuels. Dans cette situation, il faut accroître pour les jeunes populations et les personnes âgées l'offre de petits et moyens logements afin de diversifier le parc d'habitation.

Faire en sorte que les jeunes puissent continuer leur parcours résidentiel dans la commune est au cœur de la dynamique de développement urbain portée par la ville.

Enjeux :

- Favoriser l'évolution du parc de logement vers la production de petites résidences de T1 à T3. Pour rééquilibrer le parc d'habitation de la commune, les typologies de nouveaux logements construits devront répondre aux besoins des différentes tranches d'âge de la population.

- Renforcer l'offre d'habitations spécifiques et adaptés pour les populations jeunes, les séniors, et les personnes à mobilité réduite ainsi que pour les gens du voyage.

- Renforcer la mixité sociale dans la réalisation de nouveaux programmes de construction de logements à l'échelle de la commune.

Conformément au programme d'actions du PLH 2016-2021 dans la partie « objectifs de production de logements locatifs sociaux », Vauréal répondra à la règle suivante : « afin de favoriser le rattrapage des communes ayant un taux inférieur à 25%, 30% de la construction neuve au minimum devra être consacré sur ces communes au développement du parc social familial. Cet objectif s'appliquera globalement à la production d'une commune et pas opération par opération »

- Diversifier les formes urbaines en réalisant des programmes compacts collectifs ou intermédiaires répondant aux exigences environnementales.

- Accompagner l'évolution du bâti et améliorer la mixité sociale du village tout en conservant sa cohérence urbaine.

1.2 Renforcer l'attractivité des pôles commerciaux et pérenniser l'équilibre des polarités commerciales

Constat :

La commune compte trois pôles commerciaux qui sont complémentaires. Ces pôles répondent tous les trois à des besoins de proximité ainsi qu'à une dynamique de quartier qui est appréciée des habitants.

Le pôle de Cœur de ville est plus récent et offre une meilleure diversité commerciale. Le secteur de la Bussie qui est plus ancien présente aujourd'hui certains signes de fragilité. Le pôle de Toupets apporte une présence commerciale au sud de la commune et répond en cela à des vrais besoins pour le quartier.

Enjeux :

- Maintenir la qualité des commerces existants tout en complétant l'offre de commerces aux détails.
- Envisager la rénovation commerciale du secteur de la Bussie.
- Protéger les linéaires commerciaux du Cœur de ville et envisager l'amélioration de la continuité urbaine et commerciale entre la Bussie et le Cœur de ville.

1.3 Favoriser un haut niveau de service et d'équipements adapté à tous.

Constat :

La commune compte de nombreux équipements récents dont les programmes ont été répartis dans la ville quartier par quartier de façon à mixer les usages et à assurer un bon accès aux habitants. L'offre d'équipement est complète et bien adaptée aux besoins de la commune et au-delà. Elle nécessitera des évolutions progressives dans le temps afin de s'assurer de la bonne adéquation entre les besoins des habitants et les types d'équipement.

La ville compte un équipement majeur, la salle de spectacle le « Forum » qui représente une attractivité importante recevant des spectateurs originaires de l'agglomération et au-delà.

Enjeux :

- Renforcer l'accessibilité des bâtiments et des abords. Les équipements sont progressivement mis aux normes d'accessibilité.
- Assurer le bon niveau de service et une répartition géographique équilibrée des équipements en tenant compte de l'évolution démographique et de l'évolution des besoins des habitants. Il s'agira à la fois d'entretenir le parc d'équipements et d'envisager le possible regroupement ou la relocalisation de certains équipements.
- Assurer le maintien et le bon développement du Forum dans le centre-ville de Vauréal à travers la réalisation d'un nouveau bâtiment plus fonctionnel et pouvant recevoir le public dans de meilleures conditions de confort. L'intégration urbaine du nouveau Forum devra permettre de bien percevoir le bâtiment depuis la rue mais aussi d'être un élément de liaison entre la Bussie et le Cœur de Ville.

Axe 2 Accompagner l'évolution des modes de vie pour tenir compte du changement climatique tout en préservant l'identité de la commune

Les habitants de la commune ont un mode de vie péri-urbain très lié à l'usage de l'automobile. Les besoins en matière de mobilité pour les déplacements pendulaires sont très importants et rendent les habitants captifs de leur voiture, malgré un bon développement des transports en commun et l'existence d'un réseau de liaisons douces et de pistes cyclables bien constitué.

Si un mode de déplacement individuel et motorisé est indispensable pour la plupart des habitants, il est envisageable pour certains types de trajet ou certaines tranches de la population d'accompagner l'évolution des modes de déplacement. Celle-ci devra tendre vers un mode actif (marche, vélo), du covoiturage ou des trajets en voiture partagée. La commune dans sa partie haute et grâce au maillage de la ville nouvelle offre de bonne possibilité de développement des réseaux doux.

Le PADD définit différentes orientations de projet pour cet axe :

2.1 Développer les alternatives à l'usage de l'automobile pour plus de déplacements de proximité doux et partagés

2.2 Valoriser les projets d'aménagement, de construction et de rénovation ambitieux énergétiquement et exemplaires dans leurs usages autant que dans leur conception.

2.1 Développer les alternatives à l'usage de l'automobile pour plus de déplacements doux et partagés

Constats :

La commune dispose d'un réseau cyclable récent et relativement complet. De nombreuses pistes cyclables longent les rues de la ville. Elles représentent d'ores et déjà une alternative à l'usage de la voiture pour une faible part des habitants.

L'usage du vélo est lié à une pratique de loisir ou à des déplacements de proximité. La topographie de la commune et la forte pente entre le village et le plateau rend l'usage des circulations douces peu aisé du village vers le plateau et ses polarités.

Vauréal dispose également de vélos partagés avec la présence de VéLO2.

Enjeux :

- Renforcer les circulations douces en confortant le réseau existant et en pacifiant les modes d'usages de la chaussée et des voiries tertiaires ou secondaires.
- Améliorer les possibilités de stationnement pour les vélos dans les équipements publics, les lieux de vie et le Cœur de Ville.
- Renforcer les cadencements de bus adaptés aux modes de vie des vauréaliens.
- Maintenir et renforcer une offre alternative et diversifiée de mobilité en écopartage (plateforme de covoiturage et parking de covoiture, etc.).
- Maintenir une offre d'équipement et de service bien répartie dans la commune. Ceci permettra d'inciter à un usage plus important du vélo pour les déplacements de proximité.
- Développer l'accès aux technologies numériques, au haut débit pour tous, à une ville connectée dans le but de permettre de lutter contre la fracture numérique et faciliter l'évolution des modes de vie.
- Développer les circuits courts d'alimentation et en particulier favoriser le maraîchage biologique.

2.2 Valoriser les projets d'aménagement, de construction et de rénovation ambitieux énergétiquement et exemplaires dans leurs usages autant que dans leur conception.

Constats

La majorité des bâtiments construits entre les années 1980 et 1990 présentent une qualité thermique limitée qui pourrait être améliorée par des isolations par l'extérieur notamment. Les nouveaux bâtiments pourront être ambitieux (à énergie positive) et thermiquement innovants dans les sources de production (solaire, géothermique, éolien...).

Enjeux :

- Inciter à la rénovation énergétique des logements.
- Créer un programme de construction en faveur d'une gestion économe de l'espace.
- Valoriser les espaces publics, les systèmes innovants et dispositifs techniques adaptés aux sites permettant de lutter contre les nuisances pour les habitants.
- Adapter le bâti aux risques naturels et en particulier ceux d'inondation.

Axe 3 : Conforter la présence de la nature et de l'environnement paysager, bâti et architectural comme une composante majeure de l'identité de la commune

La commune bénéficie d'une situation péri-urbaine ancrée à la fois dans la structure urbaine de l'agglomération de Cergy-Pontoise et bénéficiant de la proximité d'entités naturelles importantes : les bords de l'Oise, les coteaux boisés et la forêt de l'Hautil, la présence de terres agricoles qui longent la commune (hors territoire communal), la présence le long de rues et avenues de la ville d'un cadre très végétalisé. Les habitants sont attachés à leur commune pour ce côté « ville à la campagne ».

- La topographie de la commune crée une forte séparation entre le village dans lequel se trouvent le bâti et le patrimoine le plus ancien de la commune et le plateau dont l'urbanisation est récente et emblématique de la production urbaine de la Ville Nouvelle. Cette séparation géographique peut être atténuée en mettant en œuvre des actions dans une logique de cohésion sociale à l'échelle de la totalité de la ville.

Le PADD définit différentes orientations de projet pour cet axe :

3.1 Maintenir l'identité « Ville à la campagne » de Vauréal et préserver et valoriser le patrimoine naturel de la commune

3.2 Valoriser les éléments naturels qui participent au cadre de vie du quotidien ainsi que les coteaux boisés

3.3 Préserver le patrimoine bâti et protéger l'équilibre entre le village ancien et l'unité architecturale du plateau caractéristique de la ville nouvelle

3.1 Maintenir l'identité « Ville à la campagne de Vauréal » en préservant et valorisant le patrimoine naturel ainsi que les éléments de la trame écologique

Constats :

La commune possède une image de « Ville à la campagne » et un confort de vie lié à la présence de l'environnement qui a été mis en avant par les habitants lors de ateliers et de réunions de concertation.

Enjeux :

- Préserver les coteaux boisés et les éléments naturels structurants de la commune.
- Valoriser les bords d'Oise.

3.2 Valoriser les éléments naturels qui participent au cadre de vie du quotidien ainsi que les coteaux boisés

Constats :

La commune dispose d'un cadre de vie valorisant qui repose en grande partie sur l'existence de nombreux espaces verts de proximité réalisés lors de la construction de la ville-nouvelle.

Elle dispose également d'un cadre naturel agréable avec la présence des coteaux boisés au cœur de la commune, la présence de l'Oise et de ses berges et des franges agricoles à l'ouest de la commune.

Ces différents espaces participent au cadre de vie de la commune et à la qualité de vie des habitants. Le projet communal est de les préserver, de les mettre en valeur mais aussi de réfléchir aux usages de proximité qui pourraient y être faits pour le confort de vie des habitants.

La topographie de la commune rend difficile les liaisons douces entre le village, le Cœur de Ville, la Bussie et le plateau de façon générale.

Enjeux :

- Préserver les squares et jardins de proximité qui se trouvent dans tous les quartiers de la commune.
- Préserver les cœurs d'îlots non bâtis et les jardins privatifs du plateau.
- Valoriser les bords d'Oise et permettre la mise en œuvre d'une continuité piétonne et écologique dans le cadre des politiques globales menées par l'agglomération.
- Préserver les coteaux boisés et leurs limites et travailler sur la valorisation de ces espaces pour envisager des usages de proximité (cheminements piétons, plaines de jeux...)
- Conserver les sentes publiques et améliorer la qualité des liaisons douces piétonnes en préservant les coteaux boisés afin de permettre de cheminements plus aisés entre village et plateau et entre fleuve et campagne.

3.3 Préserver le patrimoine bâti et protéger l'équilibre entre le village ancien et l'unité architecturale du plateau caractéristique de la ville nouvelle

Constats :

La commune dispose d'un patrimoine bâti ancien et récent. Le paysage urbain de la commune allie deux images, celle du village et de son patrimoine plus ancien et celle du plateau qui correspond à l'image de la ville nouvelle et de son urbanisation récente.

Le patrimoine de la commune est à la fois urbain et architectural, ancien et plus moderne.

Le village représente un ensemble urbain ancien cohérent et à préserver dans le but de maintenir l'identité « ville à la campagne » de la commune.

Les quartiers du plateau ont été construits dans le respect de la cohérence globale d'un plan masse issu des réflexions de la planification de la ville nouvelle. La cohérence urbaine des développements urbains à venir devra donc être recherchée.

Enjeux :

- Préserver la composition urbaine du village en permettant la possibilité de construire ou de réhabiliter du bâti ancien en cohérence et dans le respect de l'existant.
- Accompagner progressivement la rénovation du patrimoine et des ensembles urbains récents tels que le quartier des Toupets
- Valoriser et pérenniser le patrimoine recensé.