



Orientations d'Aménagements

Conseil municipal du 15 décembre 2011

DEPARTEMENT DU VAL-D'OISE

COMMUNE DE CERGY



Plan Local d'Urbanisme

**3 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DU SECTEUR DES
CLOSBILLES**

En application des articles L. 123-1, L. 123-3, L. 123-5, R. 123-3, R. 123-3-1, R. 123-3-2 et suivants du code de l'Urbanisme, le PLU de Cergy comporte des « orientations d'aménagement » relatives à un secteur à mettre en valeur, à restructurer et à aménager : le secteur des Closbilles, situé dans la partie Nord du parc d'activités Saint-Christophe.

Ces orientations prévoient, en cohérence avec le PADD, « les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. »

Ces orientations concernent une réserve foncière hors Zone d'Aménagement Concertée (ZAC), en l'occurrence, un territoire de projet dans lequel seront menées des actions et opérations d'aménagement à venir.

Les orientations d'aménagement du PLU se présentent sous la forme d'un schéma d'aménagement (Plan de principe d'implantation et de circulation) qui s'accompagne, pour la zone AUB, de prescriptions architecturales (Cf Annexe n°4 du règlement) particulières et complémentaires à celles de l'article 11 du règlement du PLU.

Les orientations d'aménagement du secteur des Closbilles rendent compte du projet d'aménagement issu de la concertation. Cette dernière s'est déroulée par phases successives du 8 septembre au 15 novembre 2010 dans le cadre de réunions avec les structures de démocratie locale (Membres des Conseils de Quartier et de la Commission de Développement Durable ; réunions publiques avec la population) et avec les personnes publiques associées (P.P.A). Elle a été relatée par des comptes rendus internes et par la parution d'articles dans le journal communal « ma Ville » pour assurer une information régulière et constante à l'attention de tout un chacun et aussi afin de rendre productif le débat sur le P.A.D.D. qui s'est tenu le 15 octobre 2010.

Préalablement à la tenue des réunions des P.P.A, la Commune avait convié les membres des 6 Conseils de Quartier (C.Q) et ceux de la Commission de Développement Durable afin de leur présenter les objectifs de révision du PLU et de leur remettre divers documents dans le cadre d'une réflexion partagée. Ceci afin que la Commune puisse recueillir les remarques, répondre aux interrogations, prendre en considération les contributions des membres de ces instances qui ont été formulées au cours des différentes réunions organisées comme suit :

- 29 et 30/08/10 : présentation du projet de révision du P.L.U et du cadre de la concertation ; remise de documents de travail portant de manière générale sur les éléments constitutifs d'un P.L.U, le plan de zonage existant, le plan des éléments paysagers, le plan des périmètres réglementaires, et de manière plus précise, sur chacun des deux projets urbains, de documents écrits et graphiques portant sur la localisation des secteurs à projets, sur le positionnement des secteurs au regard des projets en cours et de l'architecture urbaine et paysagère environnante.

Ainsi, les objectifs et les enjeux d'aménagements du secteur des Closbilles ont été présentés, le principe d'organisation des sites et des pistes de réflexions proposées aux membres des Conseils de Quartier et de la Commission de Développement Durable.

- 16 et 27/09/10 : Concertation ouverte aux membres des 6 Conseils de Quartier
- 13 et 28/09/10 : Concertation ouverte aux membres de la Commission de Développement Durable.

Les réunions de concertation ont permis aux membres des Conseils de Quartier et de la Commission de Développement Durable de débattre sur des thématiques. Sur la réserve foncière du secteur des Closbilles, ont été abordés les thèmes du traitement du boulevard de l'Oise et de ses espaces avec un aspect plus urbain ; le plan d'accessibilité et de circulation sur l'îlot ; le plan de circulation douce ; la préservation de la coulée verte dans la réflexion sur l'accessibilité ; le type de centralité à créer au sein du nouveau secteur ; les actions de promotion des liens intergénérationnels etc.....

Enfin, lors de réunion du 15 novembre 2010, la Ville a présenté aux Personnes Publiques Associées (P.P.A) les orientations générales du P.A.D.D d'une part, et le projet de zonage qui concerne notamment la réserve foncière des Closbilles (AUBa et AUBb).

Les échanges, qui ont eu lieu durant la concertation, ont mis en évidence des souhaits dans le domaine de la qualité urbaine, des services, des espaces et équipements publics... Les remarques trouvent leur traduction à travers les orientations déclinées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. La déclinaison réglementaire des projets et leurs orientations se retrouve ainsi traduite à travers le règlement du Plan Local d'Urbanisme.

A la différence des orientations générales figurant dans le PADD, les orientations d'aménagement du secteur des Closbilles sont opposables aux tiers. Tout projet de construction ou d'aménagement doit être compatible avec ces orientations. Cette compatibilité s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Les orientations qui figurent au schéma concernent la localisation :

1. des voiries existantes à requalifier, les voiries et cheminement doux à créer,
2. d'une place publique, lieu de centralité,
3. des emprises des logements
4. des liens entre les secteurs limitrophes en faisant ressortir les espaces verts existants, et la coulée verte, les percées visuelles et les liaisons douces à créer.

Le zonage de ce secteur en AUB doit permettre la mixité des fonctions afin d'ouvrir ce site sur la Ville.

Par ces orientations d'aménagement, la Ville souhaite maîtriser le développement de ce secteur afin de respecter les orientations générales inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durable et ainsi encadrer la création de ce nouveau quartier.

1. Situation du terrain dans le territoire de Cergy

Le terrain se situe dans le quartier Axe Majeur Horloge. Il est délimité au nord-est par le boulevard de l'Oise, au nord-ouest par l'avenue des Closbilles, au sud-ouest par la coulée verte prolongeant la promenade des Deux bois et au sud-est par le parc d'activités St Christophe. Le Périmètre du terrain délimite une aire de 74 571 m².

2. Etat existant :

Le terrain est dans le périmètre du parc St Christophe. Laisse en jachère, il descend du boulevard de l'Oise jusqu'en lisière de la coulée verte, cette déclivité représente environ 11 mètres de différence altimétrique. Probablement issus des déblais des chantiers alentours, la surface de cette parcelle est constellée de tells ne renfermant sans doute que des gravats. Il est clos et inaccessible et rend difficile les liaisons entre les différents quartiers et leurs équipements (groupes scolaires, stades, espaces verts et gare Saint Christophe).

Le terrain est à environ 500 mètres des commerces du quartier de l'Axe Majeur Horloge et de la gare de Cergy Saint Christophe, il est situé dans une zone à dominante d'habitations individuelles sauf le long du boulevard de l'Oise, zone occupée par des petits collectifs à R+3 et R+4.

3. Les objectifs de l'opération :

La situation privilégiée du terrain et l'intégration de l'opération dans un tissu résidentiel autorise et incite à la réalisation d'une zone d'habitat diversifié comprenant des maisons individuelles, des logements intermédiaires et collectifs. On pourrait ainsi envisager la construction d'une résidence étudiante, d'une résidence personnes âgées, d'une résidence d'affaires en liaison avec le parc d'activités mitoyen.

4. Les aménagements à prévoir sur les espaces publics autour de cette réserve :

L'opportunité foncière que constitue ce terrain permet de poursuivre la volonté de la ville de requalifier le boulevard de l'Oise en boulevard urbain, de revoir et de sécuriser les cheminements piétons quotidiens entre les quartiers et les groupes scolaires, notamment celui des Essarts et du Chat Perché, en particulier le traitement des trottoirs de l'avenue des Closbilles jusqu'au carrefour avec le boulevard de l'Oise qui devra accueillir des pistes cyclables.

5. Orientations d'aménagements :

Pour optimiser l'aménagement du terrain, la voie de livraison du parc d'activités Saint-Christophe, également empruntée par les salariés vers le parc d'activités. Elle devra être supprimée et reportée vers le carrefour du rond point du cèdre donnant directement sur le Parc d'activités. L'inscription d'un emplacement réservé au plan de zonage, pour reconfiguration et éventuellement élargissement de la voirie confirme cette orientation forte sur l'aménagement de ce secteur.

S'agissant de la Circulation et de l'implantation du bâti, la desserte viaire du nouvel ensemble d'habitations sera assurée par une voie normalement ouverte à la circulation automobile entre l'avenue des Closbilles existante jusqu'au boulevard de l'Oise (cf. plan ci-dessous). Pour une meilleure accroche avec le boulevard de l'Oise et à partir de cette desserte principale, un maillage de voiries secondaires irriguera les unités d'habitations individuelles, intermédiaires et collectives. Les caractéristiques juridiques et physiques de ces voiries devront être définies avec la ville de Cergy, à la fois dans leur conception mais aussi dans leur gestion future.

Le long du boulevard de l'Oise, un front bâti discontinu constitué d'un ensemble volumétrique oscillant entre R+2 et R+4 (hachures bleues sur le plan ci-dessous) vient requalifier celui-ci et justifier la création d'une séquence urbaine sous la forme d'une place. Cette place a plusieurs fonctions et ambitions, c'est d'abord un point d'ancrage sur le boulevard de l'Oise avec la voie nouvelle qui mettra en relation l'avenue des Closbilles et le boulevard de l'Oise, c'est aussi faire vivre autour de cet espace une diversité des fonctions telles que : des commerces, des logements, une résidence d'affaires, une résidence étudiante et envisager l'implantation d'une crèche (privée ou publique). Cette séquence urbaine doit contribuer à renforcer le principe de mixité développé pour ce quartier durable, il doit aussi être l'embryon d'axes piétons et cyclistes et désenclaver les quartiers environnants.

Pour préserver les vues des habitations voisines, les bâtiments les plus hauts sont implantés à l'intérieur du terrain, le long du boulevard de l'Oise et sur la partie le long du parc d'activités (hachures bleues sur le plan ci-dessous, zonage AUBb au plan de zonage).

Le long de l'avenue des Closbilles, en vis-à-vis des habitations existantes, les maisons individuelles implantées perpendiculairement à l'avenue le long des courbes de niveaux ménagent des transparences. La hauteur des maisons à R+1 ou R+2 minimise l'impact visuel de la future urbanisation (hachures bleues claires sur le plan ci-dessous, zonage AUBa au plan de zonage).

La coulée verte créée entre le bois et le boulevard assure une respiration et une perspective plantée en continuité avec l'espace vert existant.

Ces orientations ainsi définies trouvent leur traduction graphique dans le plan ci-dessous.

