



VILLE DE CERGY

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR)

RAPPORT DE PRÉSENTATION

APPROUVE PAR DELIBERATION N°52
EN DATE DU 25 SEPTEMBRE 2025

PIERRE &
MARCHANT
Architectes

PAULINE MARCHANT
ARCHITECTE DU PATRIMOINE

I- INTRODUCTION

PRÉSENTATION DU VILLAGE DE CERGY	7
SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE ET DÉVELOPPEMENT TOURISTIQUES.....	9
LES SERVITUDES DE PROTECTION EXISTANTES	11
QU'EST CE QU'UNE AVAP ET UN SPR ? POURQUOI UN SPR À CERGY?	13
OBJECTIFS ET MÉTHODE.....	15

II- ANALYSE CRITIQUE DE LA ZPPAUP

ANALYSE CRITIQUE DU PÉRIMÈTRE DE LA ZPPAUP	21
ANALYSE CRITIQUE DU ZONAGE DE LA ZPPAUP	22
ANALYSE CRITIQUE DU RÈGLEMENT DE LA ZPPAUP	23

III- ENJEUX ET ORIENTATIONS

LES ENJEUX LIÉS AU GRAND PAYSAGE.....	29
METTRE EN VALEUR LES COTEAUX.....	29
MAINTENIR L'INTÉGRITÉ DES ESPACES NATURELS	33
VALORISER LES BORDS D'OISE	40
INTÉGRER PLUS LARGEMENT L'AXE MAJEUR	41
LES ENJEUX LIÉS AU PAYSAGE URBAIN.....	43
CONSERVER ET METTRE EN VALEUR LES SPÉCIFICITÉS DU TISSU URBAIN	43
PROPOSER DES SOLUTIONS D'EXTENSION OU DE SURÉLÉVATION POUR CHAQUE TYPE DE BÂTI.....	44
COMPOSER AVEC LA STRUCTURE PARCELLAIRE	45
INTÉGRER LE DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LES AMÉNAGEMENTS	46
VALORISER LES ABORDS DE L'ÉGLISE ST CHRISTOPHE	49
LES ENJEUX ARCHITECTURAUX ET ENVIRONNEMENTAUX	51
CONSERVER, RESTAURER ET METTRE EN VALEUR LE BÂTI	51
PRÉSERVER ET ENTRETENIR LES MURS DE CLÔTURE.....	61
ACCOMPAGNER L'ÉVOLUTION ET L'AMÉLIORATION DU BÂTI	63
GARANTIR UNE QUALITÉ D'ENSEMBLE DES DEVANTURES COMMERCIALES	65

IV- COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD ET PÉRIMÈTRE

COMPATIBILITÉ DU SPR AVEC LE PADD	69
PÉRIMÈTRE DU SPR	71

I- INTRODUCTION



Extrait du Plan d'intendance de 1778
(Source : Archives départementales du Val-d'Oise, 25Fi23)

PRÉSENTATION DU VILLAGE DE CERGY

La ville de Cergy dans le département du Val-d'Oise, est située sur la rive droite de l'Oise, à la limite sud du Vexin français, à une trentaine de kilomètres au nord-ouest de Paris.

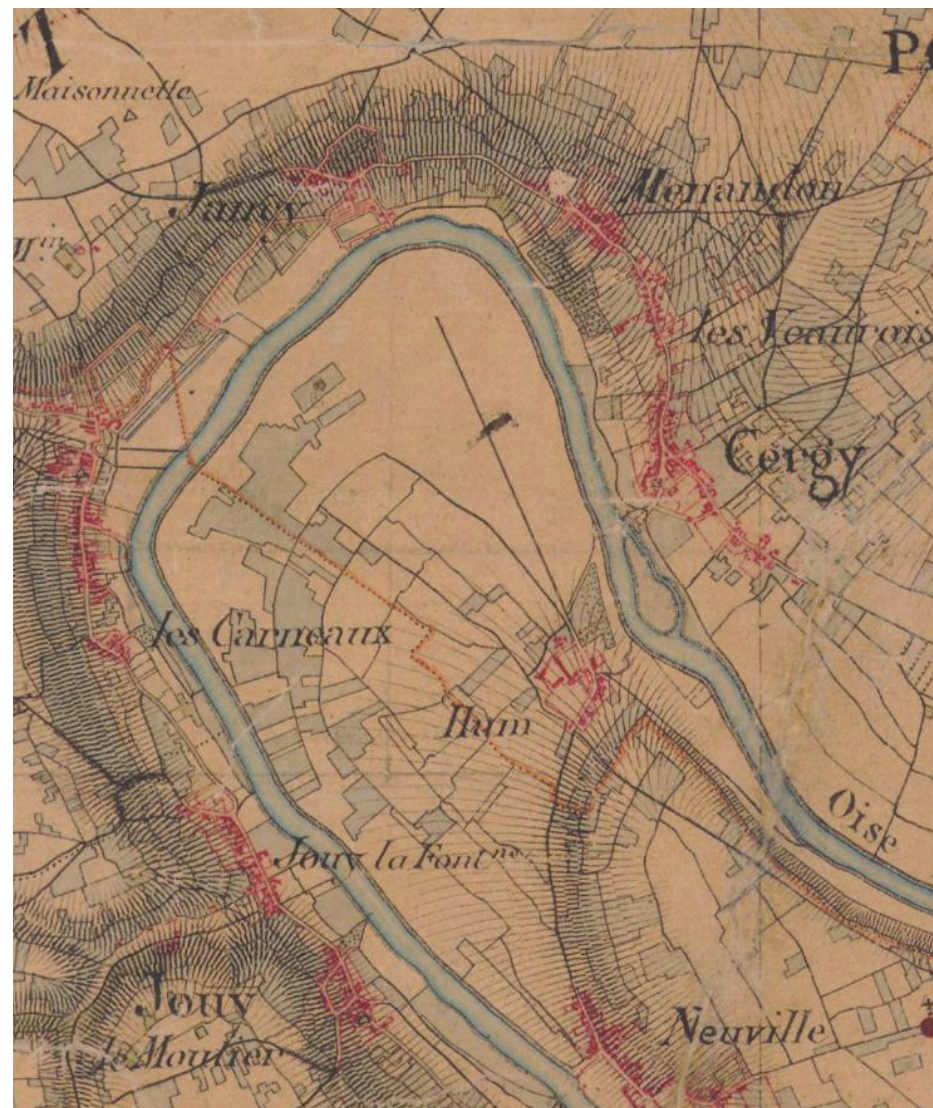
Cergy est le centre de la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise, qui compte près de 200 000 habitants répartis sur 13 communes. Elle reste aujourd'hui largement identifiée comme l'une des villes issues de la politique volontariste d'aménagement du territoire menée dès le milieu des années 1960, qui visait à équilibrer la croissance de l'agglomération parisienne par l'implantation de 5 villes nouvelles : Saint-Quentin-en-Yvelines, Melun-Sénart, Evry, Marne-la-Vallée et Cergy-Pontoise.

Cette histoire urbaine récente a quelque peu occulté le passé de Cergy. Sans remonter aux origines plurimillénaires de l'occupation de ce site stratégique de la dernière boucle de l'Oise, on perçoit bien comment s'est implantée une communauté rurale à flanc de coteau pour profiter de la rivière tout en se protégeant des inondations.

Sur les plans de la fin du 18^e et du début du 19^e siècle, différents hameaux apparaissent encore nettement autour du village de Cergy. Le Brûloir, Les Vaurois, Menandon Gency, s'étreignent en chapelet le long d'une voie parallèle à la rivière dans un territoire qui n'est alors que champs, vignes et bois. Un dernier hameau, Ham, est implanté à l'intérieur de la boucle de l'Oise à proximité de ce qui fut un gué ou un bac puis un pont.

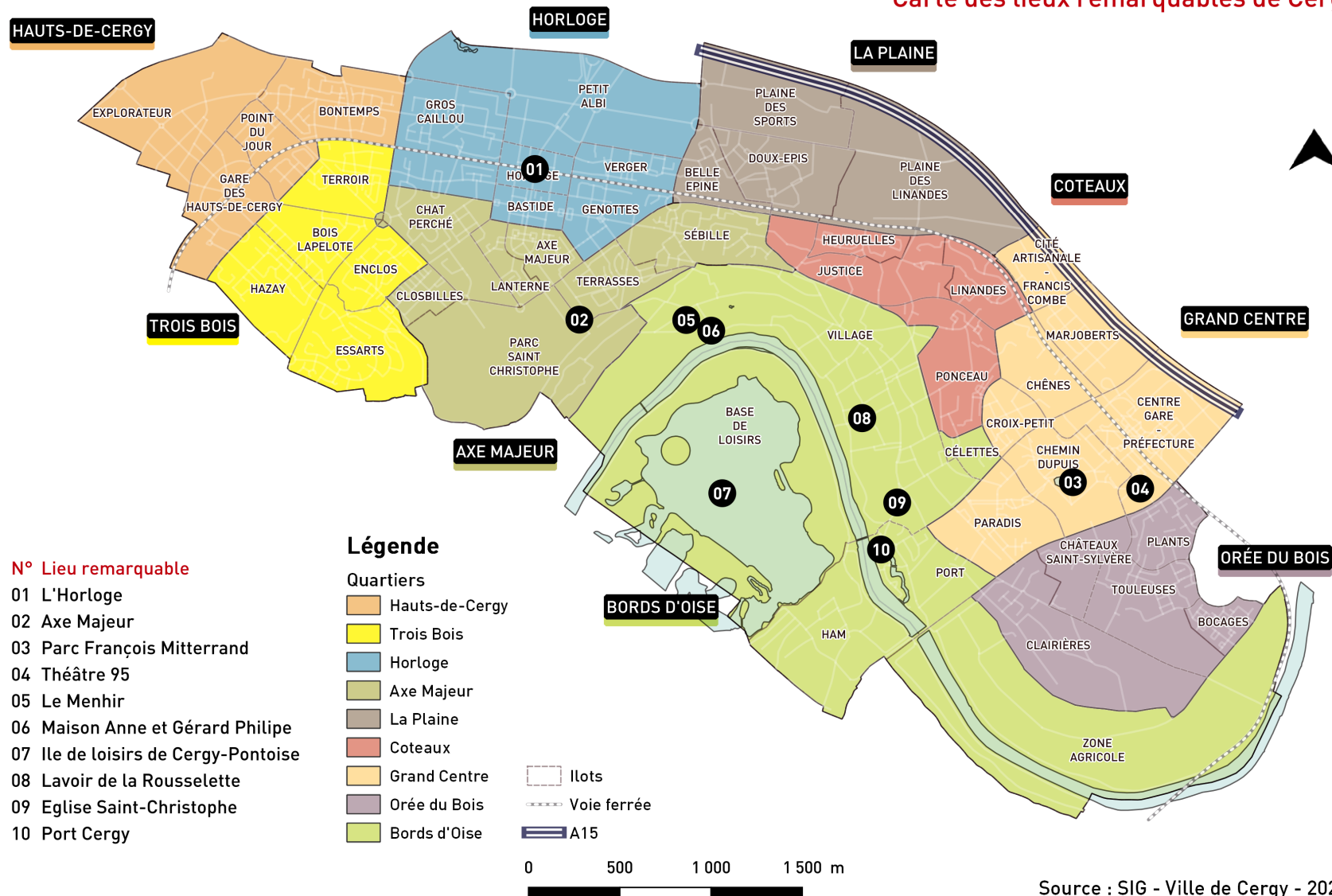
Le village commence à se développer à la fin du 19^{ème} siècle, puis lorsque intervient en 1912 la construction d'une gare sur la ligne Pontoise-Poissy. L'urbanisation progresse alors sur les espaces libres qui séparent encore les hameaux. Puis s'étend le long des rues perpendiculaires.

Après la Seconde Guerre Mondiale, Cergy, attire des citadins qui viennent y passer le week-end ou s'y installer. L'habitat isolé, de type pavillonnaire, s'implante partout, aussi bien sur les coteaux abrupts que dans la zone inondable. Un mitage qui sera freiné par le projet de ville nouvelle qui intervient au printemps 1969 et qui organisera le développement urbain du territoire. La ville nouvelle s'installe sur le plateau laissant les coteaux et le village à l'écart de l'urbanisation. La marina de Port-Cergy inaugurée dans les années 1990 sera la seule intervention d'envergure qui interviendra dans cette partie de Cergy.



Extrait de la carte de l'état-major (1820-1866)
(Source : Géoportail)

Carte des lieux remarquables de Cergy



Source : <https://www.cergy.fr/notre-ville/lieux-cles/culture-patrimoine/lieux-remarquables/> Les lieux remarquables

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE ET DÉVELOPPEMENT TOURISTIQUE

Une rupture de pente sépare deux entités de Cergy : la ville en haut, la vallée et les anciens villages, en bas. Aussi, par sa mise à l'écart initiale et par le barrage qu'ont progressivement formé les constructions neuves le long de la ligne de partage du relief, le site de l'Oise constitue à l'échelle du territoire communal, en quelque sorte un ailleurs.

Si l'on peut regretter que ces deux ensembles de la ville-nouvelle et de la vallée n'aient pas été mieux associés dès le départ, il reste que le SPR ne doit pas se traduire par l'exclusion réciproque des deux ensembles. Elle doit au contraire viser leur complémentarité, justement, à travers leur différence. Pour cela, il faut que les habitants de la Ville-Nouvelle, de l'agglomération, aient l'envie et des raisons d'aller au village. L'île de loisirs comme Port Cergy, sont les premières de ces raisons ; mais les lavoirs du quartier des bords d'Oise, comme celui de la sente de la Rousselette, l'utilisation du prieuré médiéval pour un équipement, l'aménagement du chemin de contre-halage le long de l'Oise, la réutilisation d'une ferme délaissée de Ham, la restauration des maisons anciennes et le traitement des espaces publics du village, la mise en valeur de la Maison de Anne et Gérard Philipe... sont autant de lieux qui pourront rendre le site encore plus attractif, renforcer la connaissance et l'appropriation du territoire par les habitants de l'agglomération

La ville de Cergy souhaite faire de tous ces atouts patrimoniaux un vecteur de rayonnement du territoire et un levier pour le développement local.

Dans cette perspective, le SPR aspire à être non seulement un instrument de préservation et de mise en valeur d'un secteur mais aussi un instrument de politique urbaine, un outil d'accompagnement de la ville dans son projet de développement touristique dans l'objectif d'une ré-insertion du «capital» patrimonial dans la vie de Cergy.

Le SPR sera aussi l'occasion de continuer à développer des secteurs d'activité sur lesquels le territoire est encore insuffisamment repéré :

- Le développement de l'offre fluviale et fluvestre vers l'aval et l'amont de la vallée de l'Oise, en complément des pratiques pédestres et cyclables qui permettent de découvrir les abords de la rivière.
- La valorisation patrimoniale du Xème au XXème siècle en mettant en avant de manière complémentaire le patrimoine historique du territoire et son patrimoine contemporain récemment labellisé.



Sente de la Rousselette - Quartier des Bords d'Oise

Lavoir construit en 1870, il servit jusqu'à dans les années 1950, avant d'être comblé, puis restauré en 1994.

En forme d'atrium, sa toiture permet le recueil de l'eau de pluie afin d'adoucir l'eau calcaire de la source. « La Rousselette » vient de « Ruisselette », en référence à la source qui affleure à mi-pente du coteau.



Port Cergy et sa marina

Première marina d'Île-de-France (60 bateaux), Port Cergy est une création contemporaine utilisant des références architecturales traditionnelles et régionalistes : toitures à l'ancienne, ardoises, lucarnes, balcons, œils-de-bœuf, clochetons...

Quartier tout à la fois touristique et d'habitations, il jouit par son architecture et son animation d'une ambiance véritablement balnéaire originale en Île-de-France. le-de-loisirs



l'Île-de-loisirs

Avec ses 250 hectares d'eau et de verdure, l'endroit est rêvé pour passer un agréable moment de détente en famille ou entre amis.

On peut également y passer la journée sur la plage ou y pratiquer des activités comme le téléski nautique, le rafting, le surf ou le pédalo. Les enfants trouvent des jeux pour s'amuser et les amoureux de nature un écrin idéal pour découvrir la faune et la flore.



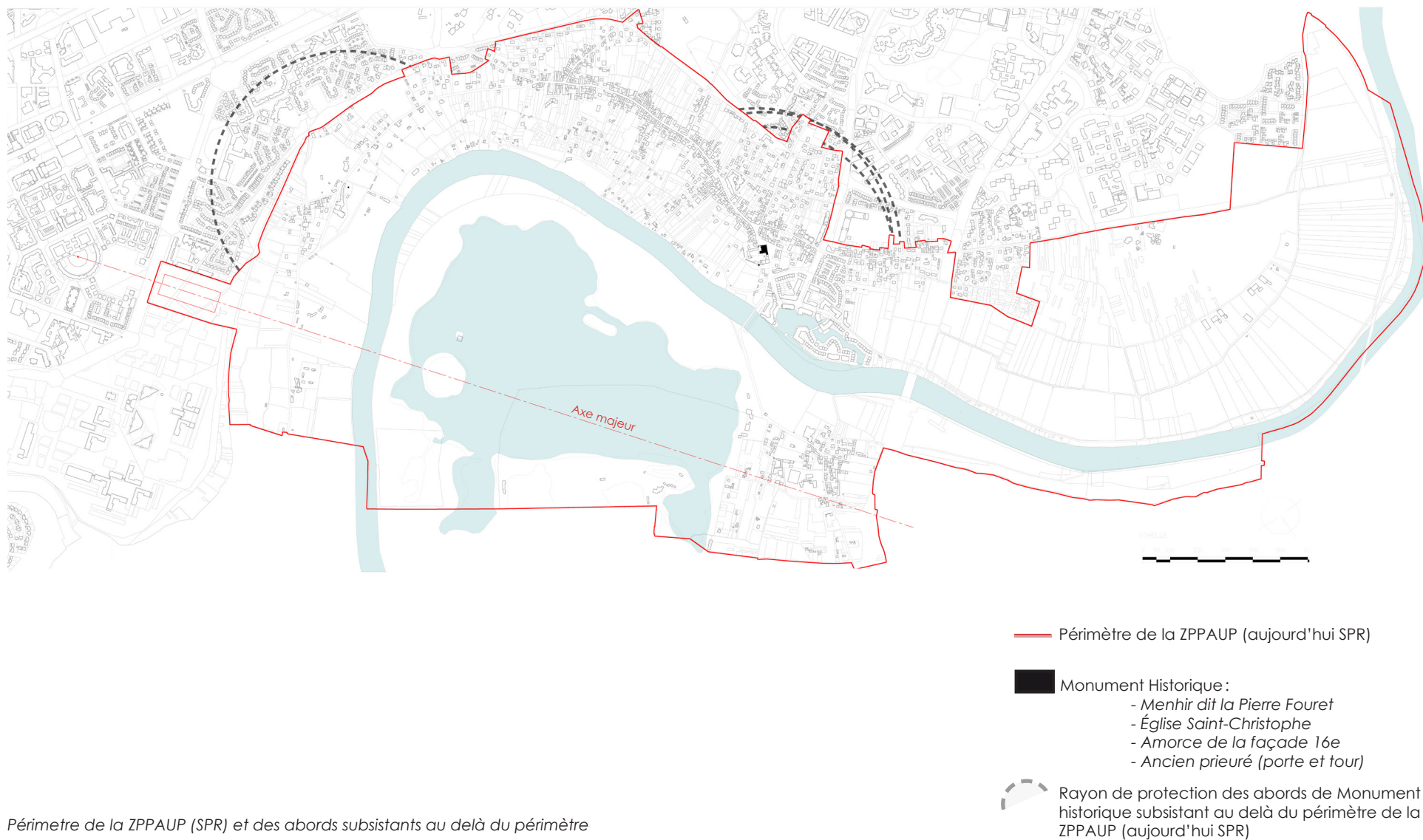
Maison et parc Anne et Gérard Philipe

Gérard Philipe vient habiter cette demeure au début des années 1950 en compagnie de sa femme, Anne. Le comédien aménage lui-même cette maison qu'il apprécie particulièrement en raison de sa proximité avec les bords de l'Oise. Après sa disparition en 1959, elle reste inoccupée durant une longue période. Aujourd'hui propriété de la ville de Cergy, cette maison dont les serres et la roseraie ont été entièrement restaurées, sert de lieu d'exposition.

Depuis 2021, ce lieu est également labellisé comme « Patrimoine d'intérêt régional ».

Source : <https://www.cergy.fr/notre-ville/lieux-cles/culture-patrimoine/lieux-remarquables/> Les lieux remarquables

« Du vieux village à l'urbanisme audacieux, Cergy est une ville qui est facilement identifiable à travers des lieux remarquables ou des équipements à l'architecture originale »



Périmètre de la ZPPAUP (SPR) et des abords subsistants au delà du périmètre

LES SERVITUDES DE PROTECTION EXISTANTES

Monuments Historiques

Le village de Cergy regroupe 4 Monuments historiques classés ou inscrits :

- Le menhir dit de la Pierre Fouret classé en 1887,
- L'église Saint Christophe, classée en 1913,
- L'ancien Prieuré (porte fortifiée et tour), inscrit en 1926,
- L'amorce de la façade Renaissance, classée en 1947.

Site Patrimonial Remarquable

Le village de Cergy était couvert par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) dite du «Village de Cergy et de la boucle de l'Oise» qui a été prescrite par délibération municipale du 15 avril 1999 et approuvée le 26 avril 2004.

Sous les effets de la loi relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine (loi LCAP) du 7 juillet 2016, la ZPPAUP est devenue un Site Patrimonial Remarquable (SPR), avec un rétablissement des rayons de protection de 500 m aux abords de chaque monument historique au-delà du périmètre du SPR.

La zone est délimitée d'un côté par la rupture du relief qui la sépare de la ville nouvelle et de l'autre par le bras de l'Oise. Elle a à l'époque épousé les contours du Plan d'Occupation des Sols en vigueur.

Autre reconnaissance patrimoniale : Le label Architecture contemporaine

Le label Architecture contemporaine remarquable a été créé par la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP, art. 78), et succède au label Patrimoine du XXe siècle, créé en 1999. Il est attribué aux immeubles, ensembles architecturaux, ouvrages d'art et aménagements réalisés il y a moins de 100 ans, non protégés au titre des monuments historiques et dont la conception présente un intérêt architectural ou technique.

A Cergy, 13 bâtiments ou ensembles bâtis bénéficient de ce label, dont l'axe majeur. La place Hubert Renaud à l'extrémité de l'axe qui se compose d'un ensemble architectural de style néoclassique conçu par l'architecte catalan Ricardo Bofill est également labellisée.



Le menhir dit de la Pierre Fouret



L'église Saint Christophe



La porte fortifiée de l'ancien Prieuré



L'amorce de la façade Renaissance

QU'EST CE QU'UNE AVAP ET UN SPR ?

Qu'est ce qu'une AVAP ?

La loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine (loi LCAP) a réformé l'essentiel des dispositifs relatifs aux aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP), aux zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP) et aux abords des monuments historiques.

Cette loi a eu pour conséquence de transformer les ZPPAUP en Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR), tout en prévoyant des dispositions transitoires pour les villes qui, comme Cergy, avaient mis à l'étude une AVAP.

Les AVAP en cours d'élaboration se poursuivent dans les conditions juridiques antérieures à la loi. *«Au jour de leur création, les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine deviennent des sites patrimoniaux remarquables, (...) et leur règlement est applicable dans les conditions prévues au III de l'article 112 de la présente loi. Ce règlement se substitue, le cas échéant, à celui de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager applicable antérieurement.»* (Extrait du Chapitre II : Dispositions transitoires /Article 114-II)

Instituées par la loi dite loi Grenelle 2, du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, les AVAP reprennent les enjeux de conservation du patrimoine de la ZPPAUP en y associant des objectifs de développement durable. Comme la ZPPAUP, instrument de gestion du territoire, l'AVAP comprend un périmètre de protection permettant un traitement plus cohérent des abords des monuments historiques et une prise en compte plus large du patrimoine, qu'il soit bâti ou paysager. Elle s'appuie sur un diagnostic du territoire communal, tant architectural, patrimonial qu'environnemental. Dans le cas de Cergy, elle s'est également fondée sur une analyse critique du périmètre et des protections mises en œuvre dans la ZPPAUP devenu aujourd'hui SPR.

Comprenant un corps réglementaire adapté à la commune, l'objectif est d'avoir un outil précis et efficient au service de la ville et de ses habitants pour l'amélioration du cadre de vie. En application du Code du patrimoine, l'AVAP est à l'initiative de la commune et c'est le conseil municipal par délibération en date du 13 avril 2012 qui a approuvé la mise à l'étude d'une AVAP.

Le dossier comprend :

- le présent rapport de présentation auquel est annexé le diagnostic patrimonial,
- un règlement de type AVAP,
- des documents graphiques de type AVAP.

Pour assurer le suivi de l'AVAP, de sa conception à sa mise en œuvre, le législateur a prévu la constitution d'une commission locale de l'AVAP. Cette CLAVAP est devenue CLSPR. Sa composition est fixée par l'article D631-5 du Code du Patrimoine.

Outre les représentants de l'Etat et de la ville, elle comprend trois personnes qualifiées au titre des intérêts économiques locaux et du patrimoine. Cette instance consultative s'est réunie à plusieurs reprises lors de la phase d'étude pour se prononcer sur le projet d'AVAP et son avancée.

La commission locale du SPR continuera à se réunir, au minimum une fois par an. Elle peut être consultée dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation de travaux ou en cas de modification du règlement.

Pourquoi un SPR à Cergy ?

Dans cette démarche engagée en 2010, l'objectif poursuivi par la ville est de préserver et mettre en valeur les paysages urbains et paysagers aussi bien que l'architecture, et d'autre part, de posséder un outil de gestion du patrimoine, qui soit consensuel et adapté au contexte local.

Le SPR a pour objectif d'offrir aux administrés et aux services municipaux un outil clair, lisible et précis, afin de faciliter les procédures administratives ayant un impact sur le patrimoine architectural, urbain ou paysager de la commune. Ce document sera ainsi un outil de médiation auprès des habitants de Cergy. Informer sur les mesures de protection et expliquer leur raison d'être en présentant toute la richesse du patrimoine de la commune, permettra également de développer le lien de confiance avec les administrés. Le respect des règles nécessite en effet que ces dernières soient connues et comprises des propriétaires. Les préconisations peuvent de cette manière ne plus être perçues uniquement comme des contraintes imposées, mais comme des règles utiles et justifiées.

Le SPR doit également permettre de répondre aux objectifs du développement durable. Outre les objectifs nationaux, départementaux et d'agglomération dans lesquels Cergy s'inscrit, Le PADD du PLU a particulièrement mis en avant la transition urbaine que la Ville va opérer vers des projets de renouvellement urbain en s'appuyant sur la valorisation des principaux éléments naturels de la ville pour favoriser les transitions (écologique, énergétique, etc.).

Le SPR s'inscrit pleinement dans cette démarche.

OBJECTIFS ET MÉTHODE

La création de l'AVAP a débuté en 2012. Un diagnostic a été réalisé par un premier bureau d'études et approuvé par la CLAVAP en juillet 2013. Cela a permis de mettre en place les premiers éléments de la concertation (animation d'une réunion publique en mars 2013, réalisation d'une exposition itinérante entre juillet et octobre 2013).

Fin 2016, après une interruption de 3 années, il s'agissait pour un nouveau bureau d'étude de reprendre la démarche de création de l'AVAP en s'appuyant sur le travail déjà réalisé.

Cette situation a impliqué la mise en place d'une méthodologie basée sur :

- la prise de connaissance des différents documents existants (ZPPAUP, diagnostic d'AVAP, PLU...),
- la prise de connaissance des projets et des études en cours,
- la rencontre des différents intervenants (Elus, services communaux, ABF...) et la connaissance fine du site.

C'est ce travail préalable qui a permis de formuler dans un premier temps :

- une analyse critique de la ZPPAUP,
 - une évaluation du diagnostic de l'AVAP,
 - et une première réflexion sur le périmètre du SPR,
- qui ont été présentées au comité de pilotage le 21 novembre 2016.

Il a également servi à identifier et partager avec les partenaires de l'étude un certain nombre de questions liées aux enjeux patrimoniaux et environnementaux qui se posent aujourd'hui à la commune et qui ont été distingués suivant les thématiques suivantes :

- des enjeux liés au grand paysage ;
- des enjeux liés au paysage urbain et naturel ;
- des enjeux liés au bâti et aux aspects environnementaux en lien notamment avec l'amélioration du bâti ancien.

Dans un même temps, ces enjeux paysagers, urbains, architecturaux et environnementaux ont été traduits sous la forme de propositions d'orientations de mise en valeur du patrimoine qui ont été soumises à la CLAVAP le 8 mars 2018.

Après une interruption liée à la crise COVID et aux élections municipales en 2020, l'abandon du projet phare de Port Cergy 2 et la mise en révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en 2021, l'étude de création de l'AVAP a repris en 2023.

C'est l'ensemble de cette démarche qui est retranscrite dans le présent rapport de présentation.

II- ANALYSE CRITIQUE DE LA ZPPAUP

ANALYSE CRITIQUE DU PÉRIMÈTRE DE LA ZPPAUP

Un périmètre de la ZPPAUP cohérent, fondée sur l'identité patrimoniale du site et confortée par le PLU

Le périmètre de la ZPPAUP présente une cohérence globale avec :

- l'identification des éléments patrimoniaux repérés dans le diagnostic de l'AVAP et dans l'enquête de terrain complémentaire qui a été menée.

- les secteurs archéologiques (le vieux village de Cergy et du Brûloir, les bords de l'Oise et Ham, le hameau de Gency)

- Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dite des «bords d'Oise» dont l'ambition est de valoriser l'ensemble du patrimoine architectural, naturel et culturel qui constitue le caractère exceptionnel et singulier de ce site historique de Cergy. Les orientations développées permettent ainsi de préserver ce quartier d'une grande qualité paysagère, le reconnecter au reste de la ville et de poursuivre la dynamique touristique contribuant au rayonnement de la ville au-delà des limites communales.

Cette OAP thématique réaffirme ainsi les orientations portées par la ville de Cergy dans son PADD.

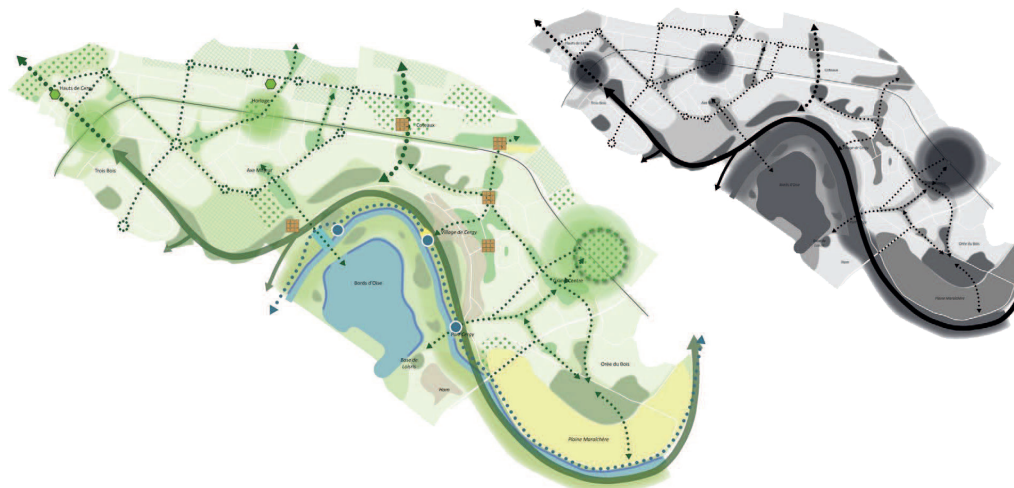
- la trame verte et bleue (réseau de continuités écologiques). Trame noire (réseau de continuités écologiques caractérisé par une certaine obscurité)



OAP des bords d'Oise
(Document extrait du PLU)



Zone archéologique
(Document extrait du PLU)



Trame verte et bleue. Trame noire.
(Document extrait du PLU)



Plan de la ZPPAUP « Secteurs réglementaires »

ANALYSE CRITIQUE DU PÉRIMÈTRE DE LA ZPPAUP

Des ajustements du périmètre envisageables pour conforter la cohérence territoriale

Si le périmètre de la ZPPAUP présente une cohérence globale, l'intégration de quelques secteurs complémentaires permettrait de la renforcer davantage.

Cela concerne :

- **Le Bois de Cergy** qui est pris en compte de manière incomplète dans la ZPPAUP. Au nord, le chemin de Chasse-Marée qui traverse le bois (cheminement ancien du Port d'Éragny à Cergy), présente un large alignement des tilleuls au delà duquel l'espace boisé se prolonge et intègre le gymnase des Touleuses, une construction récente parfaitement intégrée dans l'espace boisé. Ce boisement en arrière plan de la plaine maraîchère, constitue une structure paysagère identitaire, c'est pourquoi il est important de le préserver, de le mettre en valeur et de l'intégrer dans son ensemble au sein du SPR.



Alignement de tilleuls chemin de Chasse Marée et partie du massif boisé en dehors du périmètre de la ZPPAUP

- **L'emprise de l'ancienne voie ferrée** reliant Pontoise à Poissy et Meulan selon un tracé parallèle à l'Oise, qui, de la même façon, est partiellement prise en compte. Outre l'intérêt historique de rappeler sa présence, elle offre une réelle opportunité de cheminements (inclus au Plan départemental des itinéraires de promenades et de randonnées (PDIPR)) mais aussi une limite évidente au SPR.



Partie du cheminement aménagé sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée non intégrée à la ZPPAUP

- **L'axe majeur**, œuvre monumentale de 3 km de long du sculpteur Dani Karavan inscrite dans une boucle de l'Oise. Seule la partie en deçà de l'esplanade de Paris est dans le périmètre de la ZPPAUP. Dans un souci de cohérence, l'ensemble des stations depuis la tour belvédère pourraient être intégrées au SPR.



La Tour Belvédère, premières stations de l'axe majeur située hors de la ZPPAUP

ANALYSE CRITIQUE DU ZONAGE DE LA ZPPAUP

Des incompatibilités entre le zonage du PLU et celui de la ZPPAUP

La plaine agricole / zone maraîchère

La ZPPAUP identifie :

un « Secteur bâti – Tissu de maisons isolées » (SBM)

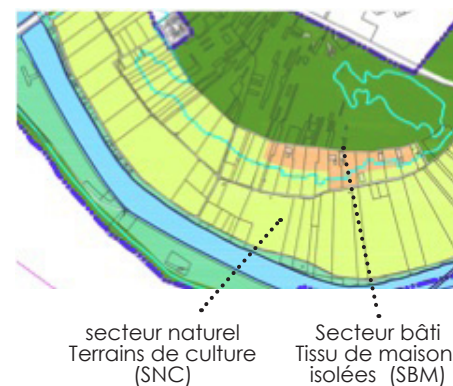
un « secteur naturel – Terrains de culture » (SNC) (le zonage n'est pas adossé au parcellaire). Le PLU définit une deuxième zone A1 en secteur naturel de la ZPPAUP.



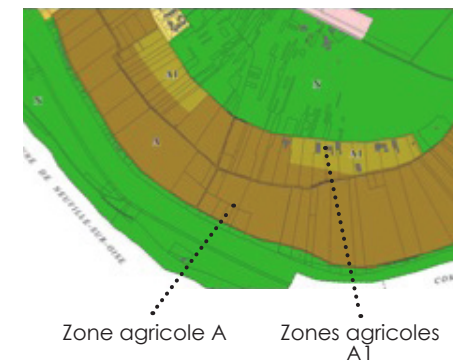
Maison et hangars construits depuis la mise en application de la ZPPAUP



Parcelles cultivées à l'emplacement de la deuxième zone A1



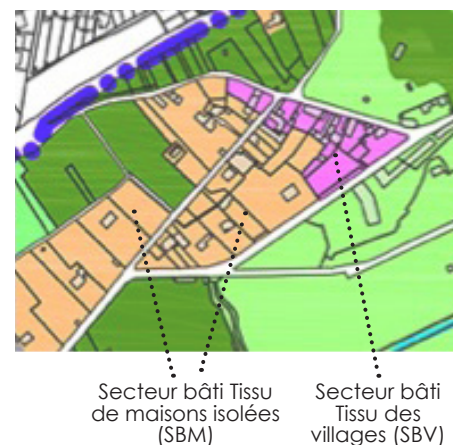
Plaine agricole / Extrait du Plan de la ZPPAUP «Secteurs réglementaires» et du PLU



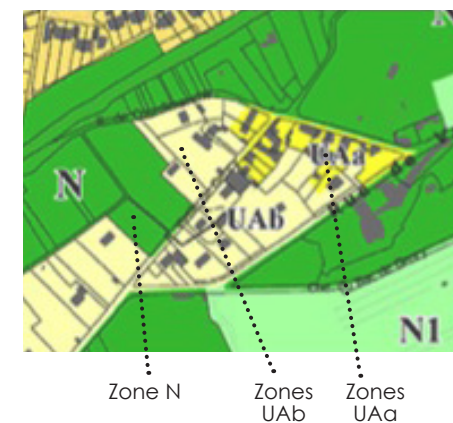
Rue Vieille de Gency

La ZPPAUP identifie des parcelles en « Secteur bâti – Tissu des Villages » (SBV) et des parcelles en « Secteur bâti – Tissu de maisons isolées » (SBM)

Le PLU présente ces mêmes parcelles en zone UAa ou UAb mais avec un autre découpage. Une parcelle en SBV dans la ZPPAUP est en zone N au PLU.



Rue Vieille de Gency / Extrait du Plan de la ZPPAUP «Secteurs réglementaires» et du PLU



ANALYSE CRITIQUE DU ZONAGE DE LA ZPPAUP

Des incompatibilités entre le zonage du PLU et celui de la ZPPAUP

Rue du Puits - Impasse Etienne

Rue de Pontoise

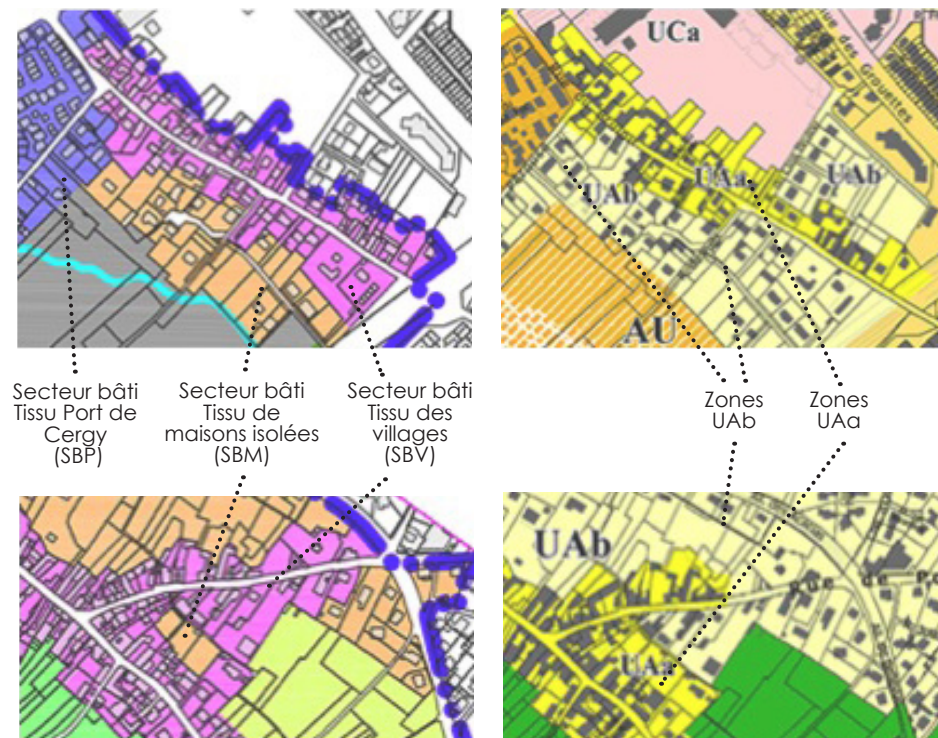
La ZPPAUP identifie des parcelles en « Secteur bâti – Tissu des Villages » (SBV) et des parcelles en « Secteur bâti – Tissu de maisons isolées » (SBM) et en « Secteur bâti – Tissu Port de Cergy » (SBP). Le PLU présente ces mêmes parcelles en zone UAa ou UAb mais avec un autre découpage.



Tissu bâti des villages



Tissu bâti de maisons isolées

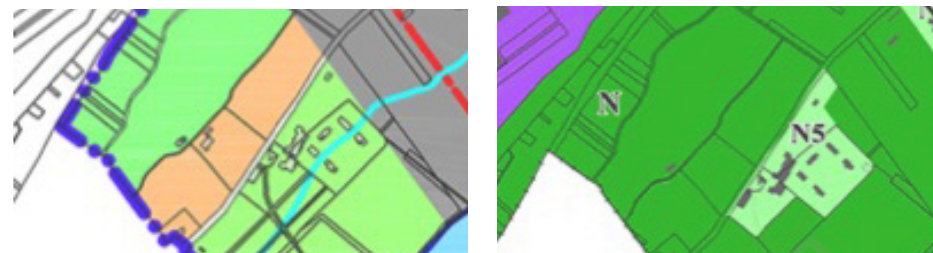


Rue du Puits, impasse Etienne et rue de Pontoise / Extrait du Plan de la ZPPAUP «Secteurs règlementaires» et du PLU

Rue de Vauréal

La ZPPAUP identifie une parcelle en « Secteur bâti – Tissu de maisons isolées » (SBM). Le PLU identifie cette parcelle en zone N donc non constructible.

Dans tous ces cas, il y a incompatibilité entre le zonages de la ZPPAUP et celui du PLU. La transformation de la ZPPAUP en SPR est l'occasion d'étudier ces cas et de remédier aux incompatibilités persistantes (superposition des zonages et des règlements) notamment en simplifiant le découpage et le nombre des secteurs de la ZPPAUP et en les adossant sur le parcellaire.



Rue de Vauréal / Extrait du Plan de la ZPPAUP «Secteurs règlementaires» et du PLU

ANALYSE CRITIQUE DU RÈGLEMENT DE LA ZPPAUP

Un règlement qui manque de clarté dans son organisation et laisse peu de place à l'architecture contemporaine

Organisation du règlement

Le règlement de la ZPPAUP est organisé selon 3 grands chapitres : Les types d'occupation ou d'utilisation du sol admis ou interdits, les conditions de l'occupation du sol et les possibilités maximales d'occupation du sol.

Dans le but d'en faciliter la compréhension et l'appropriation par les habitants, mais aussi par les services instructeurs, il est important de :

- réécrire le règlement avec un objectif pédagogique : justifier la règle reprenant les principaux enjeux ou observations relevés lors du diagnostic et de l'illustrer avec des exemples (croquis ou photographies),
- réorganiser le règlement en fonction des différents secteurs et de la nature de l'intervention envisagée : règles strictes sur l'entretien et la restauration du bâti ancien repéré comme présentant un intérêt patrimonial et des règles cadres sur la transformation du bâti existant (extension et surélévation), ou les constructions nouvelles.

Architecture contemporaine

Aujourd'hui, la ZPPAUP encourage une architecture que l'on peut qualifier « d'imitation » en prévoyant notamment que « L'architecte des bâtiments de France peut imposer l'adoption de formes reproduisant l'architecture ancienne lorsqu'il s'agit de conserver l'unité d'aspect d'un ensemble, d'une séquence ou d'une perspective. »

Le SPR doit proposer des règles pour les constructions nouvelles qui puissent autoriser le jeu sur le contraste de volumétrie et de matériaux afin de pouvoir offrir une alternative plus contemporaine clairement identifiable.

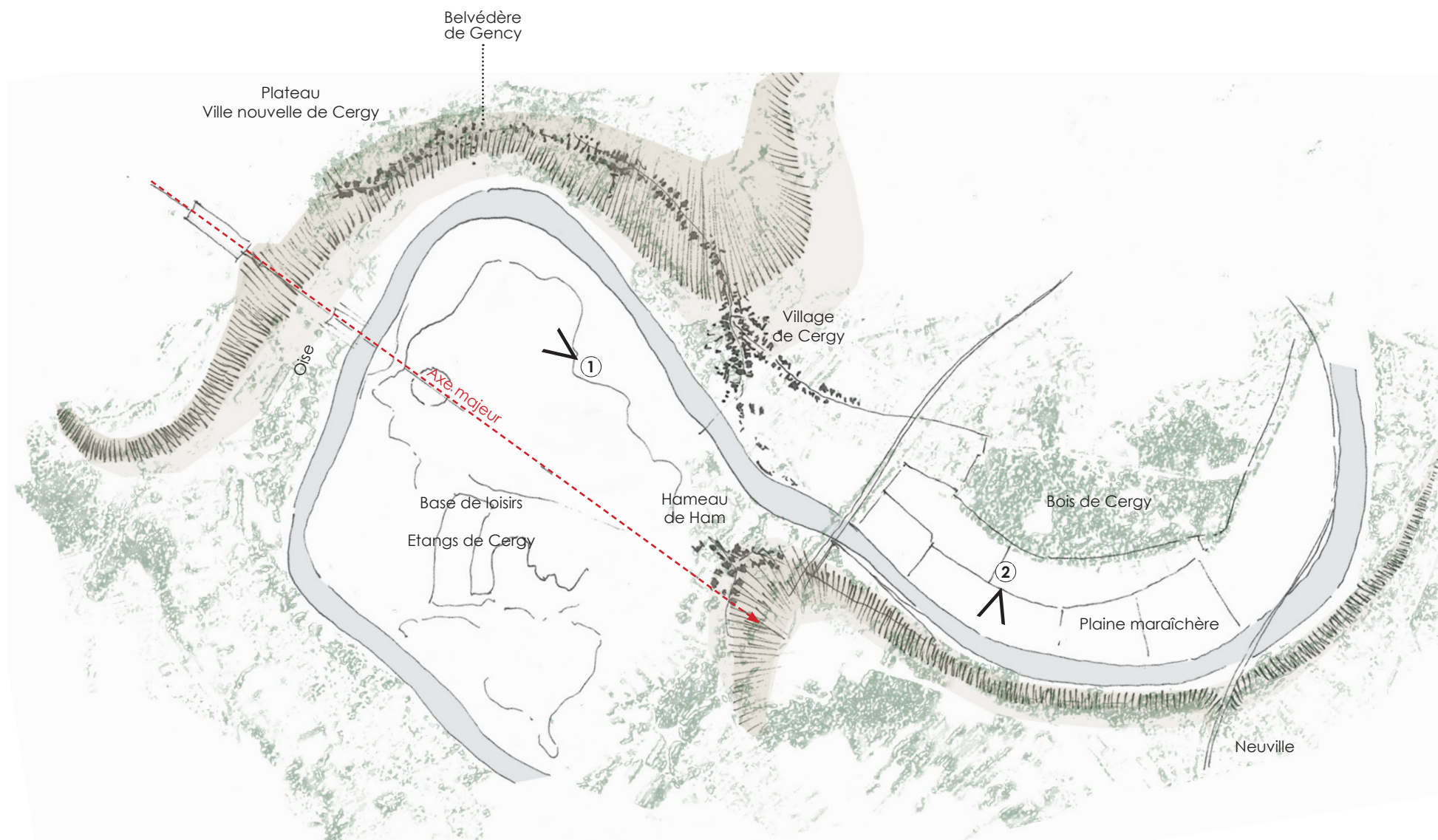


Exemple d'architecture « mimétique »



Exemples d'architecture plus contemporaine dans la volumétrie et les façades, reprenant ou non des matériaux traditionnels

III- ENJEUX ET ORIENTATIONS



ENJEUX LIÉS AU GRAND PAYSAGE

Mettre en valeur les coteaux : Conforter les boisements en ligne de crête

L'Oise a creusé son lit dans un vaste plateau. La vallée devient de plus en plus étroite et sinueuse au fur et à mesure que l'on s'approche de sa confluence avec la Seine. La boucle de l'Oise qui se forme au niveau de Cergy présente un paysage marqué par des coteaux. Les lignes de crête constituent des lignes structurantes du paysage. Elles sont marquées par des bandes boisées qui ferment l'horizon.

Au sud, rive gauche de l'Oise, le coteau est abrupt. Une partie du boisement est situé sur la commune de Neuville.

Au nord, le coteau a accueilli les premiers hameaux. Les boisements marquent le rebord du plateau et la limite de la ville nouvelle. Il accompagne la frange urbaine.

Même si le boisement dans cette partie n'est pas ancien (les coteaux ensoleillés étaient couverts de vignes jusqu'à la fin du XIXe siècle, avant que celles-ci soient décimées par le phylloxéra) il forme aujourd'hui un arrière plan homogène aux «grands clos» qui occupent le coteau.

Outre leur rôle paysager, les arbres jouent un rôle en matière d'environnement: protection des eaux et des sols, prévention des risques naturels (ruissellement), maintien d'un microclimat tempéré (réduction du vent, îlots de chaleur...).

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- S'appuyer sur les lignes de crête pour délimiter le périmètre.
- Conforter la structure de paysage des coteaux en préservant les bandes boisées en partie haute.



Le coteau, rive droite de l'Oise. Vue depuis les étangs de Cergy.



Le coteau, rive gauche de l'Oise coté Neuville. Vue depuis la plaine maraîchère de Cergy.

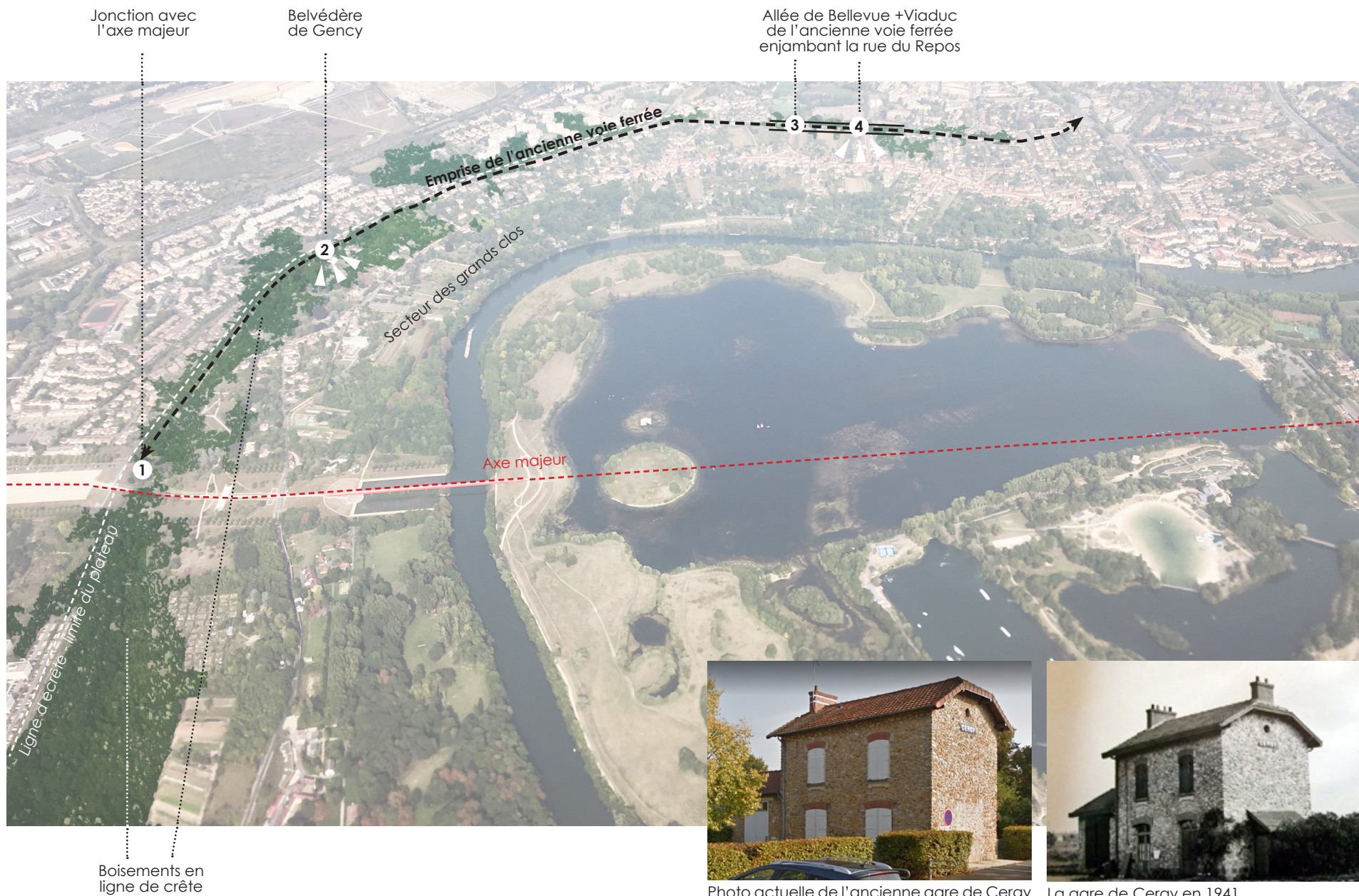


Photo actuelle de l'ancienne gare de Cergy
située place de Verdun



La gare de Cergy en 1941
(Photo Archives départementales des Yvelines
ADY-55500)

ENJEUX LIÉS AU GRAND PAYSAGE

Mettre en valeur les coteaux :

Préserver l'emprise de l'ancienne voie ferrée en partie haute du coteau

Sur la rive droite de l'Oise, la bande boisée en haut du coteau correspond également en partie à l'emprise de l'ancienne voie ferrée qui reliait Pontoise à Poissy et Meulan selon un tracé parallèle à l'Oise.

Cette ligne de crête et son prolongement artificiel par les talus de l'ancienne voie ferrée offrent non seulement une opportunité de cheminements (inclus au Plan départemental des itinéraires de promenades et de randonnées (PDIPR)) mais aussi une limite évidente.

Les opportunités de belvédère qui se greffent à ces dispositions ne sont aujourd'hui pas réellement exploitées. Le belvédère de Gency qui correspond à l'endroit d'une bifurcation de l'ancienne ligne de chemin de fer devrait notamment être remis en valeur.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- S'appuyer sur la ligne de crête pour délimiter le périmètre.
- Mettre en valeur l'emprise de l'ancienne voie ferrée et ses possibilités de promenade.
- Dégager ponctuellement des opportunités de belvédère. Tailler les arbres afin de créer soit des vues cadrées, soit des ouvertures plus larges sur le panorama.



Emprise de l'ancienne voie ferrée à sa jonction avec l'axe majeur et le belvédère de Gency

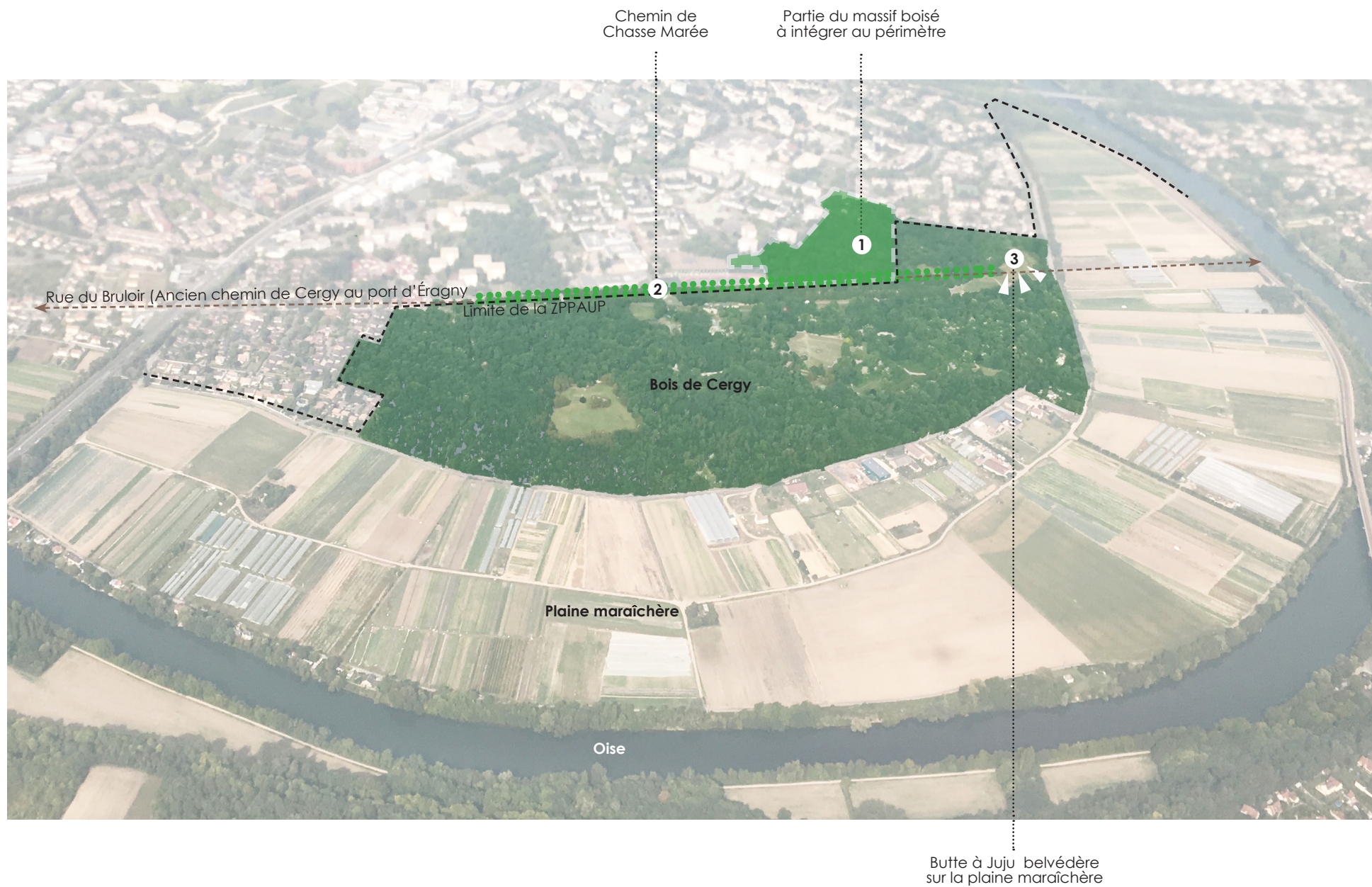


Le viaduc et la vue sur le plateau au loin



L'allée de Bellevue aménagée sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée et sa vue





ENJEUX LIÉS AU GRAND PAYSAGE

Maintenir l'intégrité des espaces naturels : Intégrer l'ensemble du massif boisé du bois de Cergy

Le bois de Cergy est un grand espace forestier semi-naturel d'une superficie de 42 hectares.

Le bois, également nommé «La Ballastière», a accueilli des fouilles archéologiques menées dès 1876 et poursuivies jusqu'en 1969, qui ont mis à jour les traces d'une occupation au Paléolithique : outils de pierre taillée, lames, burins, pierres polies...

L'irrégularité du terrain est due à la présence d'anciennes sablières et ballastières, à son passé de champ de manœuvres militaires ainsi qu'à son modelage par les urbanistes de la Ville Nouvelle pour en faire un lieu de loisirs et de détente.

Au nord, le chemin de Chasse-Marée qui traverse le bois (cheminement ancien du Port d'Éragny à Cergy), présente un large alignement des tilleuls au delà duquel l'espace boisé se prolonge et intègre le gymnase des Touleuses, une construction récente parfaitement intégrée dans l'espace boisé.

Au cœur du bois, la butte à Juju, constituée des terres provenant des terrassements des constructions alentour, constitue un belvédère qui surplombe toute la plaine maraîchère de Cergy.

Ce boisement en arrière plan de la plaine maraîchère, constitue une structure paysagère identitaire, c'est pourquoi il est important de le préserver, de le mettre en valeur et de l'intégrer dans son ensemble au sein du SPR.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- Préserver le potentiel archéologique du site.
- Conforter et préserver la structure de paysage formée par le massif boisé.
- Conserver la lisibilité de l'axe formé par l'allée de tilleul, en confortant les plantations d'alignement.



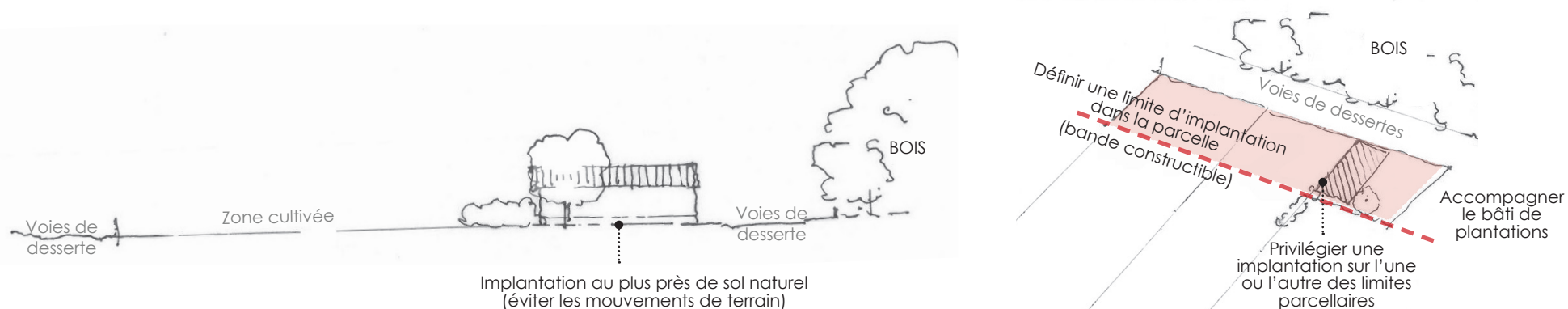
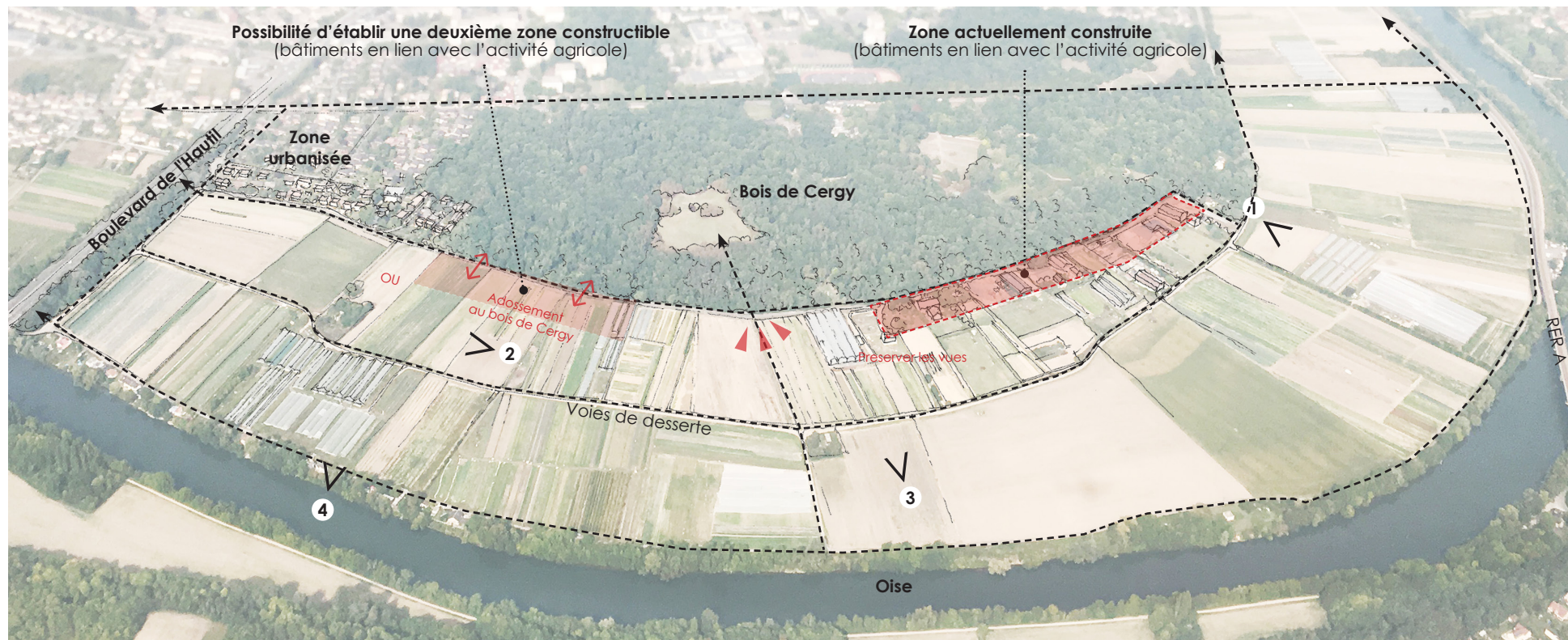
Partie du massif boisé jouxtant le gymnase des Touleuses récemment construit.



Alignement de tilleuls chemin de Chasse Marée et aménagements des clairières



La butte à Juju, point haut offrant un panorama sur la plaine maraîchère.



ENJEUX LIÉS AU GRAND PAYSAGE

Maintenir l'intégrité des espaces naturels : Préserver la plaine agricole

La plaine agricole occupe l'une des boucles de l'Oise et apparaît sous forme d'un « croissant » avec un côté convexe (sud) limité par le cours d'eau et un côté concave (nord) limité, pour sa majeure partie, par le bois de Cergy. Elle constitue un vaste paysage ouvert. Ce paysage est marqué par la forte horizontalité.

Les espaces agricoles tournés vers le maraîchage participent à l'identité de la commune et à la richesse paysagère. L'agriculture a toujours été une composante importante de Cergy qui bénéficie d'une situation très favorable : versant exposé au Sud, sol sableux. Pour les préserver, il est important de continuer à les faire vivre, d'offrir des conditions propices à leur exploitation, tout en respectant le caractère des lieux : maintien des vues dégagées sur la plaine, préservation d'espaces non urbanisés, limitation des haies et clôtures.

Si une petite partie de la zone agricole présente aujourd'hui des constructions, celles-ci sont regroupées et adossées au bois. Il est important de ne pas autoriser de dispersion du bâti qui provoquerait le mitage de la plaine agricole.

Les constructions neuves en lien avec l'activité agricole doivent être réalisées au plus près du sol naturel (en réduisant le plus possible les mouvements de terrain) et en étudiant finement l'impact sur le paysage environnant. La réalisation de plantations (essences locales ou fruitières) en périphérie du bâtiment peut améliorer l'insertion paysagère.

Parfois des habitations viennent en accompagnement des locaux d'exploitation. A l'image de la ferme traditionnelle, la maison et les locaux agricoles doivent former un ensemble cohérent par leur implantation, volumétrie et composition.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- Préserver et favoriser la culture maraîchère sur les terres agricoles
- Préserver l'ouverture du paysage en limitant la croissance de haies ou bosquets susceptibles d'obstruer les vues. Conserver le dégagement offert depuis les chemins agricoles sur la silhouette urbaine et les coteaux lointains.
- Interdire les éléments verticaux de type silo, éolienne ou autre ayant un impact sur l'appréciation du paysage.
- Renforcer le caractère inconstructible de ces terrains, en autorisant uniquement les constructions et installations liées à l'exploitation agricole, dans certaines zones adossées au bois ou à proximité des zones urbanisées existantes.



Vue sur la plaine maraîchère au sortir du Bois de Cergy et vers le boulevard de l'Hautil



Constructions récentes et importance visuelle des serres



De la plaine maraîchère vue sur les zones urbanisées

Jouer sur la forme et les volumes pour réduire l'impact visuel et diminuer l'effet de masse. En effet, le bâtiment peut être traité avec des éléments de tailles différentes et être divisé en plusieurs volumes selon sa fonctionnalité.

Soigner le traitement des rives. Les débords de toit permettent dans certains cas d'alléger le volume

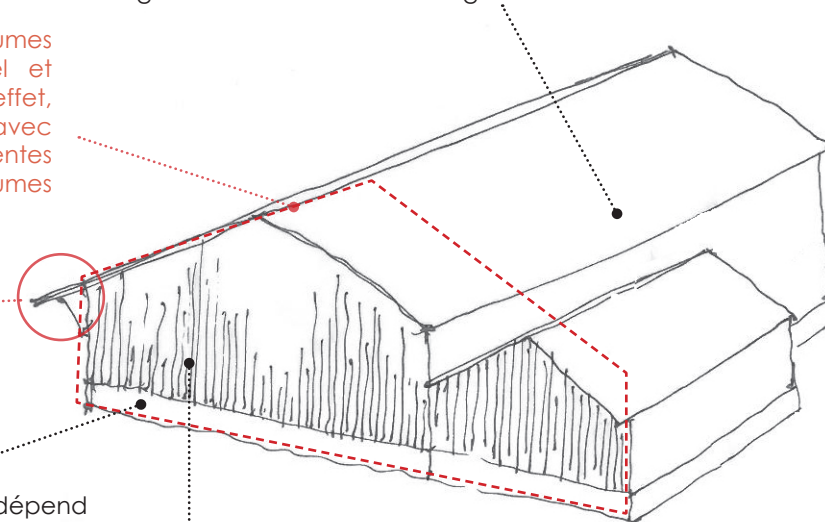
SOUBASSEMENT

L'impact du soubassement dépend de sa hauteur qui doit être limitée au strict nécessaire. (max. 1/4 de la hauteur de façade)

COUVERTURES

Elles sont souvent les parties les plus visibles du bâtiment. D'une façon générale les toitures auront avantage à être plus sombres que les façades. Une toiture végétalisée ou de couleur sombre (mate ou satinée) s'harmonisera avec l'environnement végétal.

Éviter les plaques translucides en toiture qui engendrent généralement des reflets disgracieux visibles de loin.



BARDAGE

Éviter pour les bardages l'emploi de matériaux trop brillants et de couleurs claires ou vives. Privilégier le bardage bois qui reste un matériau économiques.

Un traitement de classes 3 ou 4 confère au bois une grande durabilité, sans nécessité d'entretien. Au fil du temps, les planches vont se patiner et prendre une teinte foncée.

Dans le cas de bardage métallique, on choisira une teinte mate

RAL 1019

RAL 7006

RAL 7022

RAL6003

RAL 5008

EXEMPLES DE TEINTES SOMBRES PERMETTANT UNE MEILLEUR INTÉGRATION PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS

ENJEUX LIÉS AU GRAND PAYSAGE

Maintenir l'intégrité des espaces naturels : Réduire l'impact des nouvelles constructions liées à l'activité agricole

Les bâtiments agricoles deviennent de plus en plus volumineux. En fonction de l'activité qu'ils abritent, il est possible de jouer sur la forme et les volumes pour réduire l'impact visuel et diminuer l'effet de masse : éléments de tailles différentes et division en plusieurs volumes selon leur fonctionnalité.

On peut également rompre le volume général du bâtiment en jouant sur le rythme des façades, en créant des ouvertures qui donnent des effets d'ombre et de lumière, en travaillant avec deux types de matériaux (bardage et soubassement). Il faut surtout éviter les rythmes verticaux de couleurs différentes (bardage métallique notamment) qui amplifient la hauteur, ou les bandes de rives de teintes vives.

La partie basse des bâtiments agricoles est souvent réalisée en maçonnerie de parpaings enduits. Il est important d'en limiter la hauteur.

En bardage, les matériaux trop brillants et de couleurs claires sont à exclure en raison de leur fort impact visuel. Vue de loin, la couleur des matériaux doit permettre de fondre le bâti dans le paysage. Suivant les situations, on pourra privilégier le bois qui s'intègre de façon naturelle dans le paysage.

Les clôtures concourent à la qualité des abords. Il est important de rechercher l'unité et la simplicité des matériaux (grillages à maille simple sur des montants fins et discrets ou des piquets en bois). Leur hauteur doit être limitée.



Vues vers le bois, impact visuel des constructions (volumétrie, couleur)



Construction de la plaine maraîchère réalisée avec un bardage bois



Construction en bardage clair



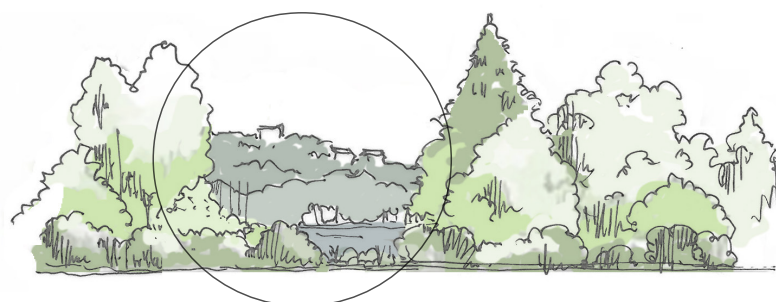
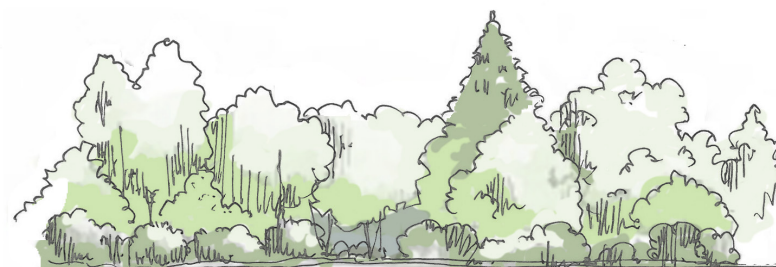
Clôture pénalisante

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- Imposer pour tout projet une simulation de l'installation après travaux sous forme de volet paysager.
- Harmoniser les constructions avec l'environnement naturel par les dimensions et les proportions de leur volume et encourager l'utilisation de volumes réduits, bas et fractionnés ainsi que par l'harmonie des couleurs (sombres)
- Prendre en considération les questions liées au développement durable : utilisation de matériaux bio-sourcés, gestion des eaux de ruissellement

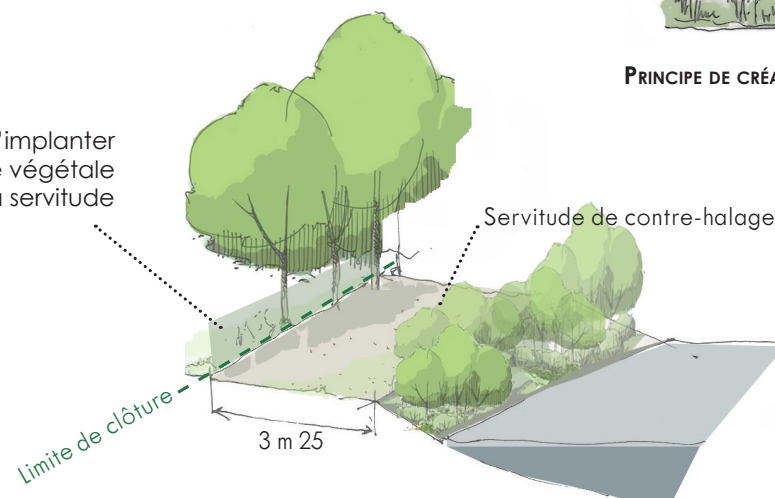
Principe de création de percées dans la ripisylve. Les différentes strates jusqu'à la strate arbustive, sont conservées.

Ces ouvertures visuelles depuis la servitude de contre-halage sont réalisées par défrichage ponctuel permettant de créer des fenêtres paysagères sur l'Oise et le coteau opposé.



PRINCIPE DE CRÉATION DE PERCÉES DANS LA RIPISYLVE

Possibilité d'implanter une clôture végétale à la limite de la servitude



On privilégiera les haies libres éventuellement doublées d'un grillage noyé dans la masse végétale.

La haie pourra notamment être composée d'arbustes offrant une variété de formes et de couleurs.

Ils seront plantés de manière à ce qu'ils puissent exprimer leur port naturel

ENJEUX LIÉS AU GRAND PAYSAGE

Valoriser les bords d'Oise

La vallée de l'Oise constitue un véritable corridor écologique. Ses berges présentent un potentiel paysager encore trop largement ignoré. Cet espace de zone humide, inondable, joue un rôle déterminant dans la prévention contre les inondations et l'épuration de l'eau.

Ce linéaire des berges de l'Oise, aujourd'hui discontinu, irrégulier et partiellement dégradé, confisqué en de nombreux endroits par les parcelles privatives, doit faire l'objet d'une requalification passant par un travail sur l'épaisseur de la berge.

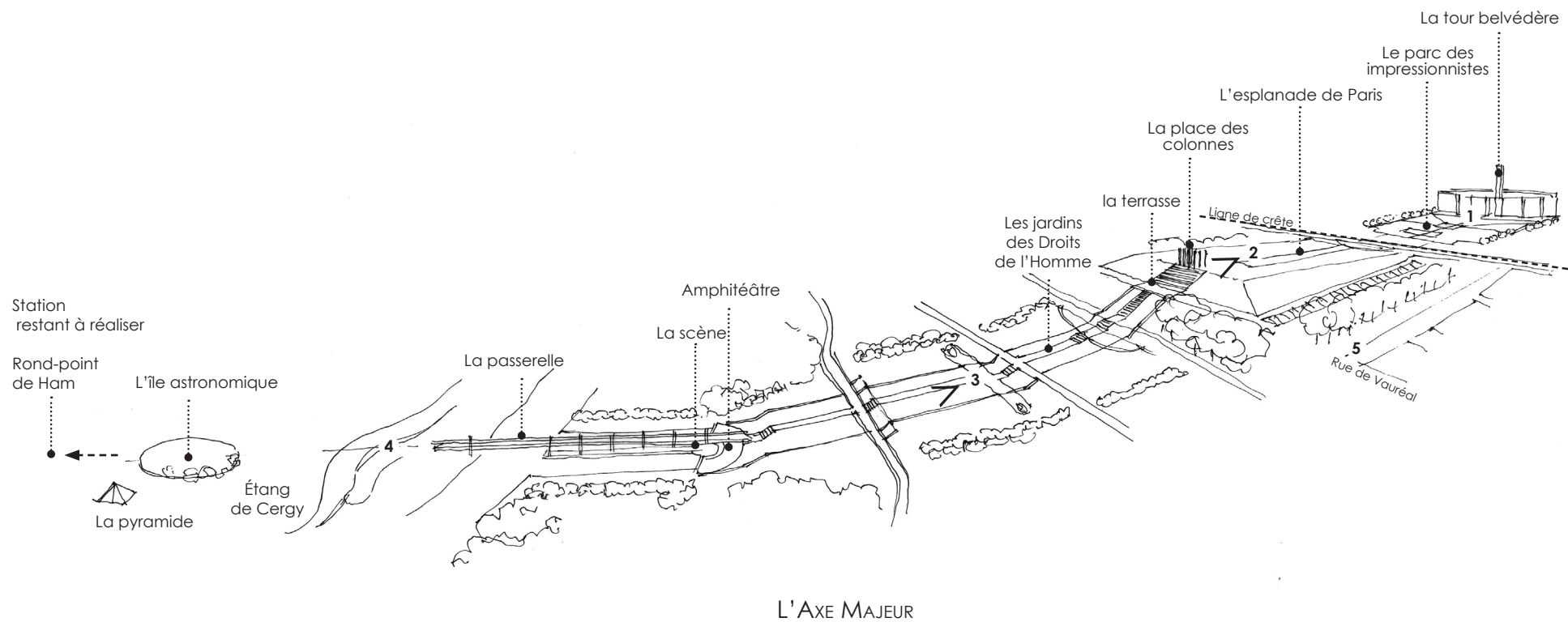
La mise en valeur des berges et des paysages liés à l'eau par une liaison douce accompagnée d'un traitement végétal est un objectif majeur de la ville.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- Associer mise en valeur du patrimoine paysager et hydrographique (sentes, ru, lavoirs, fontaine...) et projet d'aménagement
- Protéger les sentes en assurant leur inconstructibilité
- Remettre en état et/ou réouvrir les sentes obstruées ou privatisées et protéger les sentes en place ainsi que les haies et murs qui les encadrent
- Remettre en état si besoin la structure des chemins au moyen de revêtements non bitumineux : grave compactée, gravillons, stabilisé...
- Restaurer le patrimoine lié à l'eau (fontaines, lavoirs, abreuvoirs...)



La ripisylve des bords de l'Oise est particulièrement favorable à la biodiversité



ENJEUX LIÉS AU GRAND PAYSAGE

Intégrer plus largement l'axe majeur

L'Axe majeur est une œuvre monumentale de 3 km de long conçue par le sculpteur Dani Karavan qui s'inscrit dans une boucle de l'Oise, au centre de la ville nouvelle de Cergy-Pontoise.

Elle est réalisée par étapes depuis les années 1980. Le projet comprend 12 stations : La tour Belvédère, la place des colonnes, le parc des Impressionnistes, l'esplanade de Paris, la terrasse, les jardins des Droits de l'Homme, l'amphithéâtre, la scène, la passerelle, l'île astronomique, la pyramide et le carrefour de Ham.

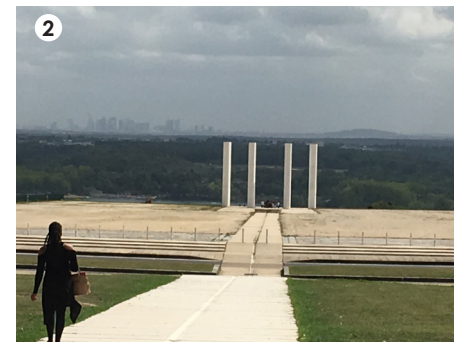
Sur l'axe en lui-même et les aménagements des différentes stations, la marge d'intervention est réduite. Il conviendra de respecter l'œuvre et de l'entretenir. On restaurera notamment les vergers (dégagement des vieux sujets, plantation d'arbres fruitiers de haute tige) et on pourra d'une manière générale encourager une gestion raisonnée et écologique des espaces plantés (limiter les traitements et limiter la pression de tonte).

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- Intégrer l'ensemble des stations de l'axe majeur, à partir de la tour et de l'ensemble de logement «Le Belvédère»
- Entretenir les aménagements de l'axe majeur dans le respect des intentions initiales de l'artiste.
- Entretenir les espaces plantés, notamment le verger (dégagement des vieux sujets, plantation d'arbres fruitiers de haute tige) et encourager une gestion raisonnée et écologique des espaces plantés (limiter les traitements et limiter la pression de tonte).
- Requalifier l'intersection entre l'axe majeur et les voies transversales.
- Limiter l'impact du stationnement



La tour Belvédère et les 12 colonnes



La partie basse de l'axe à proximité des étangs



Aménagements des abords à requalifier



ENJEUX LIÉS AU PAYSAGE URBAIN

Conserver et mettre en valeur les spécificités du tissu urbain

Le village de Cergy s'est développé à partir de noyaux qui étaient des hameaux distincts : Le Brûloir, Cergy, Les Vaurois, Menandon et Gency. Ils forment aujourd'hui un long village-rue quasi-continu de 2,5 kilomètres environ.

Ces hameaux ont une origine ancienne, ils se sont développés le long des voies ou autour de croisements. Les espaces bâtis, d'origine rurale, sont intimement liés avec les espaces cultivés qui les entourent.

Le tissu urbain du village est le fait d'une agglomération progressive de maisons et de bâtiments agricoles ou fermes, de différentes époques, mais avec des modes spécifiques d'implantation :

- Implantation autour d'une cour privée fermée ou ouverte sur la voie,
- Implantation parallèle à la voie,
- Implantation perpendiculaire à la voie.

A partir du 19^e siècle, le tissu vient s'enrichir d'une type de maisons éclectiques qui viennent s'insérer dans le tissu existant. Elle se distingue par un mode particulier d'implantation dans le parcellaire : une implantation en retrait par rapport à la voie et détachée des limites séparatives, mais un mur de clôture assure dans tous les cas une certaine continuité sur la rue.



Bâti perpendiculaire à la rue, avec ou sans cour



Bâti à l'alignement sur la rue



Bâti en retrait par rapport à la rue



ORIENTATIONS PROPOSÉES

- Conforter et préserver les principes d'implantation du bâti en préservant notamment les espaces libres des cours.
- Adopter sur les parcelles libres une implantation des constructions neuves respectant les modes d'implantation des constructions existantes.
- Adopter un gabarit cohérent avec le bâti environnant.

ENJEUX LIÉS AU PAYSAGE URBAIN

Proposer des solutions d'extension ou de surélévation pour chaque type de bâti

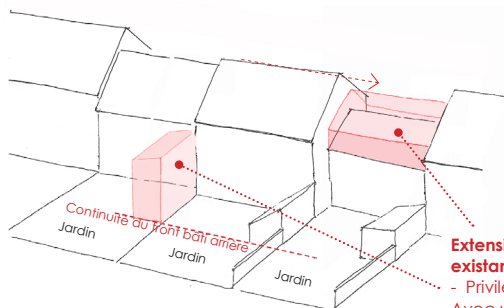
Typologie du bâti

Le diagnostic à identifier 4 types de bâti :

- Les fermes et bâtiments agricoles,
- Les maisons de village,
- les maisons bourgeoises et éclectiques,

Les caractéristiques volumétriques et le mode d'implantation dans la parcelle de chacun de ces types de bâti différent. C'est pourquoi les possibilités d'extension et de surélévation ne sont pas les mêmes.

EXTENSION ET SURÉLEVATION DES MAISONS DE VILLAGE



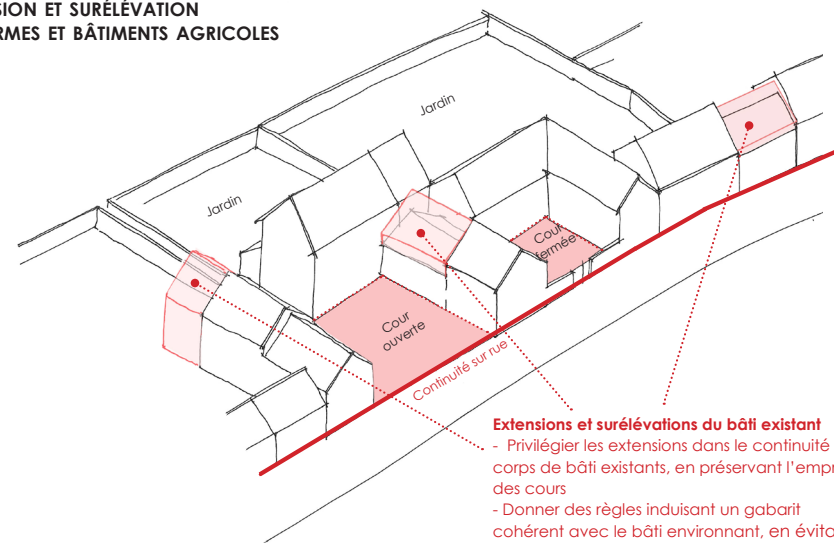
Extensions et surélévations du bâti existant

- Privilégier les extensions sur l'arrière Avec un gabarit cohérent avec le bâti environnant.
- Pour les surélévations, la hauteur de faitage maximale autorisée = Hauteur maximale du bâti ancien contigu, en évitant toutefois une trop grande uniformité.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- Conforter et préserver l'implantation traditionnelle du bâti.
- Proposer des solutions d'extension ou de surélévation du bâti existant pour chaque type de bâti.
- Adopter un gabarit cohérent en fonction du bâti environnant.
- Autoriser les toitures terrasses sur les petites extensions et éléments de liaison entre différents volumes.

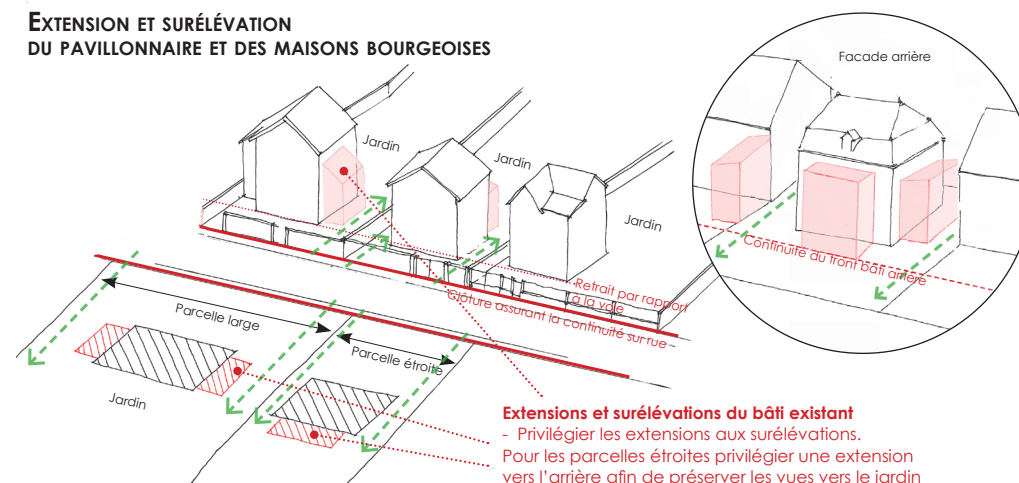
EXTENSION ET SURÉLEVATION DES FERMES ET BÂTIMENTS AGRICOLES



Extensions et surélévations du bâti existant

- Privilégier les extensions dans la continuité des corps de bâti existants, en préservant l'emprise des cours
- Donner des règles induisant un gabarit cohérent avec le bâti environnant, en évitant toutefois une trop grande uniformité.

EXTENSION ET SURÉLEVATION DU PAVILLONNAIRE ET DES MAISONS BOURGEOISES



Extensions du bâti existant

- Pour certains types de bâti, limiter les extensions en surface (par exemple 10% de la surface existante) ou encadrer la nature des extensions (vérandas, abris de jardin, garages...)

Extensions et surélévations du bâti existant

- Privilégier les extensions aux surélévations.
- Pour les parcelles étroites privilégier une extension vers l'arrière afin de préserver les vues vers le jardin
- Pour les parcelles larges possibilité d'avoir des extensions latérales qui laissent des vues
- Donner des règles induisant un gabarit cohérent avec le bâti environnant

ENJEUX LIÉS AU PAYSAGE URBAIN

Composer avec la structure parcellaire existante

L'évolution du parcellaire est souvent liée à la pression foncière.

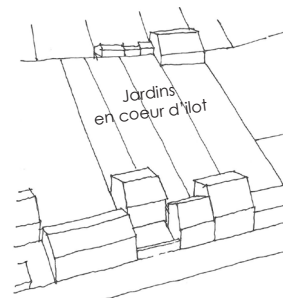
Elle peut engendrer différents types de phénomènes dont les plus courants sont :
- Le remembrement de parcelles entre plusieurs propriétés, voire le regroupement de jardins en cœur d'îlot, pour l'implantation d'un nouveau bâtiment en fond de parcelle.

- Le morcellement de grandes parcelles correspondant à des anciennes parcelles agricoles ou maraîchères.

Si le parcellaire doit pouvoir continuer à évoluer pour accueillir des projets répondant aux attentes actuelles, les opérations menées peuvent néanmoins respecter la nature des fronts de rue et être composées avec les spécificités et la structure des parcelles anciennes héritées, notamment en ce qui concerne l'implantation du bâti.

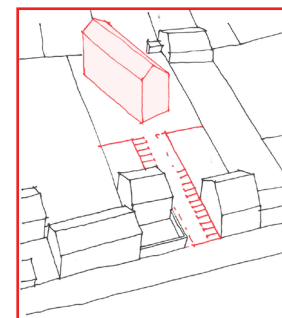
On pourra notamment privilégier le lien entre bâti en front de rue et bâti en fond de parcelle par une implantation des nouvelles constructions autour d'une cour. La hauteur du bâti en fond de parcelle peut aussi être limitée afin d'éviter une émergence visuelle trop importante depuis la rue.

Morcellement des parcelles du village



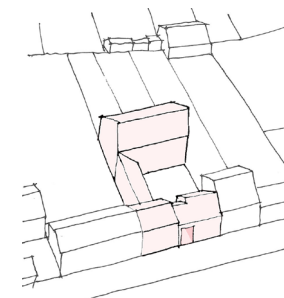
Situation existante

Bâti en front de rue implanté sur parcellaire occupé par des jardins en cœur d'îlot



Exemple d'opération à proscrire

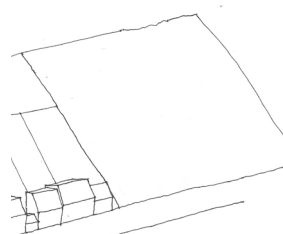
Suppression du bâti en front de rue, création d'une voie d'accès avec parking, regroupement de parcelles en cœur d'îlot et construction d'un immeuble collectif



Exemple de proposition

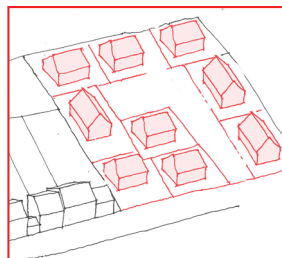
Recomposition du bâti en front de rue en respectant le parcellaire ancien, l'implantation à l'alignement et entre mitoyens. Création d'un passage sous porche et construction d'un immeuble en appui sur les limites parcellaires

Morcellement des grandes parcelles agricoles



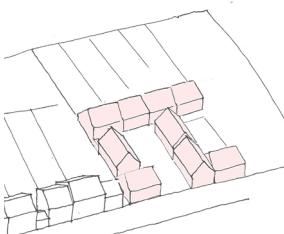
Situation existante

Grande parcelle agricole en limite de bâti



Exemple d'opération à proscrire

Morcellement de la parcelle agricole en plusieurs lots desservis par une voie en impasse. Développement d'un habitat individuel très consommateur en foncier.



Exemple de proposition

Prolongement du front bâti existant sur la rue et implantation des nouvelles constructions en continuité des formes rurales existantes.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- Conserver au maximum l'intégrité des parcelles de jardin en cœur d'îlot en encourageant l'implantation du nouveau bâti en appui sur les limites parcellaires ou sur du bâti existant.
- Limiter le découpage des grandes parcelles. Le cas échéant, proposer une implantation des nouvelles constructions en continuité des formes rurales existantes.

ENJEUX LIÉS AU PAYSAGE URBAIN

Intégrer le développement durable dans les aménagements : Renforcer la place du végétal et de la biodiversité

UNE VÉGÉTATION DIVERSIFIÉE

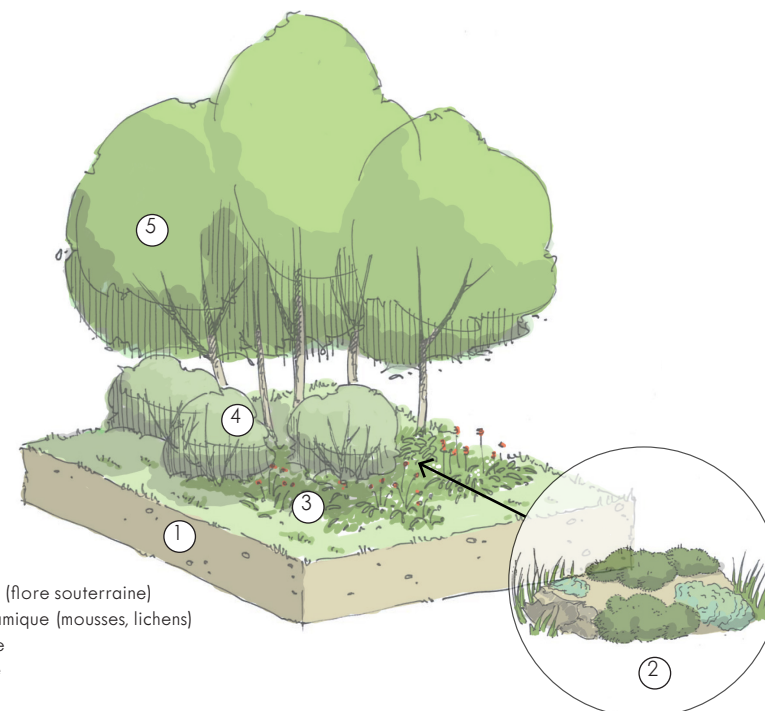
La défense d'une certaine biodiversité repose en grande partie sur les supports végétaux qui apportent refuge, nourriture et permettent la reproduction et la nidification.

Les recherches récentes montrent la grande importance d'une diversité végétale tant du point de vue des espèces et des essences que du point de vue de la taille des sujets.

La juxtaposition de végétaux selon plusieurs strates végétales complémentaires constitue le meilleur moyen pour le maintien et le développement de la faune locale.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- Préférer des plantes locales dites rustiques bien adaptées au milieu et à l'écosystème local.
- Établir plusieurs strates végétales complémentaires.
- Ne pas utiliser de produits pesticides ou des herbicides qui sont la cause d'une grande partie de la pollution des sols et des eaux.



- 1 - Strate hypogée (flore souterraine)
- 2 - Strate cryptogamique (mousses, lichens)
- 3 - Strate herbacée
- 4 - Strate arbustive
- 5 - Strate arborée

Schéma des différentes strates végétales pouvant servir de refuge pour la faune locale



Différents lieux (sente, jardin...) supports de biodiversité

ENJEUX LIÉS AU PAYSAGE URBAIN

Intégrer le développement durable dans les aménagements : Limiter l'imperméabilisation des sols

FAVORISER LA PERMÉABILITÉ DES SOLS PAR L'EMPLOI DE REVÊTEMENTS NON ÉTANCHES

Les sols assurent des fonctions fondamentales: alimentation, filtre, biologie, matériau, support, etc.
 Les sols enferment une très grande biodiversité et concentrent la majorité des espèces. Couvrir ou compacter un sol revient à le priver d'eau et à tuer toute vie souterraine.

A contrario, favoriser la perméabilité des sols

- Permet de réduire les remontées capillaires.
- Hydrate les sols et permet le maintien d'une vie dans les sols (maintien de l'écosystème).
- Réduit la saturation des réseaux publics d'évacuation , le lessivage des sols et la pollution des cours d'eau.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- Privilégier la mise en œuvre et le maintien de sols percolants.



PAVÉ + JOINTS DE TERRE ET CHAUX

PERMÉABILITÉ = 30%



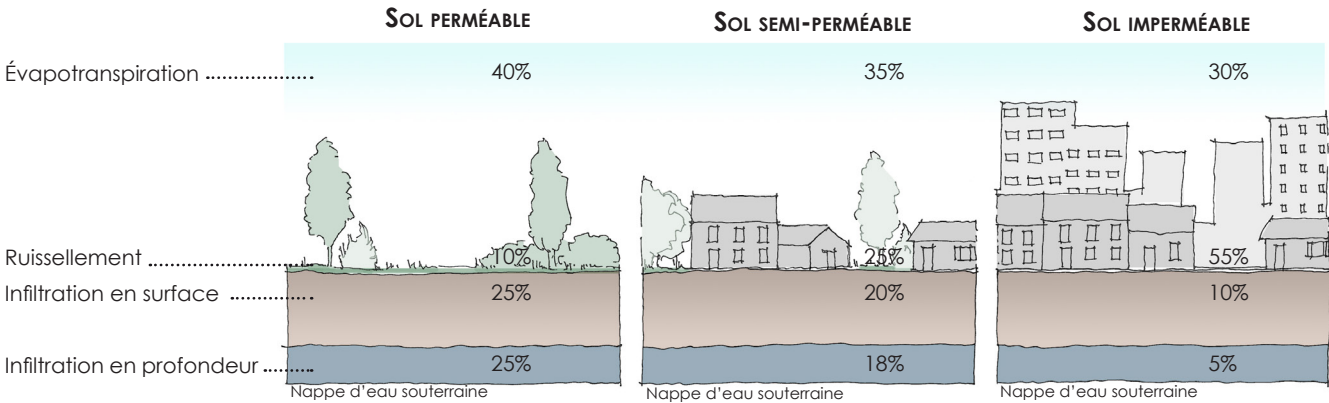
REVÊTEMENT DE TYPE «STABILISÉ» RENFORCÉ SABLE + CHAUX

PERMÉABILITÉ = 80%



TERRE + PIERRES

PERMÉABILITÉ = 90%





Mettre en valeur les murs anciens et suggérer l'emprise de l'ancien prieuré. Restaurer la tour

Mettre en valeur les grandes parcelles jouxtant l'église. Développer des jardins potagers ou vergers collectifs à vocation pédagogique par exemple

Établir un cheminement depuis la Place de l'Église, à travers le porche et les jardins jusqu'à l'Oise

Conserver le filtre végétal en accompagnement de la rive
Créer des vues cadrées sur l'Oise



ENJEUX LIÉS AU PAYSAGE URBAIN

Valoriser les abords de l'église Saint-Christophe

L'église St Christophe du village de Cergy a été classée monument historique en 1913. La place de l'église (face au porche fortifié) était un cimetière paroissial, transféré en 1878 au cimetière de la rue du Repos.

L'église est étroitement associée aux vestiges d'un prieuré fortifié d'origine médiévale. Cependant, la perception que l'on en a est pénalisée par le morcellement en diverses propriétés. Les vestiges du mur d'enceinte avec ses tours et son porche fortifié, la grange dimière, Les anciens logis et dépendances... sans parler des terrains clos de murs qui devaient être en lien avec ce domaine sont autant d'éléments isolés.

Hormis l'église et le porche fortifié qui ont fait l'objet de travaux, l'ensemble bâti est assez dégradé et mériterait d'être restauré dans le cadre d'un projet global de mise en valeur.

Il est important de conserver les jardins situés au sud ouest de l'église en interdisant toute construction et de les mettre en valeur. Vraisemblablement clos de murs à l'origine, cette disposition pourrait être évoquée (mur bahut) en remplacement des grillages peu qualitatifs.

La proximité de l'Oise est un atout. On pourrait aménager des vues cadrées sur la rivière.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- Proposer un projet de mise en valeur globale de l'église et de l'ancien prieuré. Restaurer notamment l'ancienne tour et suggérer l'emprise de celles disparues
- Restaurer et mettre en valeur les murs anciens
- Mettre en valeur les grandes parcelles jouxtant l'église. Développer des jardins potagers ou vergers collectifs à vocation pédagogique par exemple
- Interdire toute construction sur ces parcelles en dehors des abris de jardin.
- Éviter la plantation d'arbres de haut-jet afin de garder des vues sur l'église



Vues de l'église St Christophe depuis la place de l'église et la rue de Neuville



Bâtiments anciens probablement ancien logis ou dépendance du prieuré



Vestiges de clôture. Portail et murs anciens



ENJEUX ARCHITECTURAUX ET ENVIRONNEMENTAUX

Conserver, restaurer et mettre en valeur le bâti :

Encourager des solutions de restauration adaptées pour les différents types de bâti et de matériaux

FAÇADES EN PIERRE DE TAILLE

La maçonnerie en pierre de taille est courante sur les édifices majeurs. Sur les bâtiments à usage d'habitation, le traitement en pierre de taille ne peut concerner qu'une partie : soubassement, rez-de-chaussée, éléments structuraux comme les angles, les encadrements de baies.

PRINCIPE CONSTRUCTIF

La «pierre de taille» désigne un bloc de pierre dont toutes les faces sont régulières. Elle est utilisée pour l'ensemble de la façade ou uniquement pour les éléments structurants (encadrements, linteaux, chaînes d'angle...) en association avec d'autres matériaux.

Les joints, selon l'époque du bâti, peuvent présenter diverses finitions : à fleur, en creux, en ruban.



Façade en pierre de taille de l'église St Christophe et élément structurant traité en pierre

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- Préconiser des interventions adaptées à la pierre : parement et joints.
- Empêcher la mise en œuvre de procédés inadaptés : peinture, revêtement plastique.

PRINCIPES DE RESTAURATION

La restauration de la maçonnerie en pierre de taille s'effectue par relancis, c'est à dire par suppression des pierres dégradées, rebouchage des cavités avec insertion de blocs de maçonneries neuves. Le type de pierre existante est respecté et on privilégie les pierres issues des carrières locales.

Lorsque la maçonnerie doit faire l'objet d'un rejointoiement, le dégarnissage des joints s'effectue avec soin pour éviter les épaufures de la pierre.

Pour les opérations de nettoyage, on utilise des procédés à base de nébulisation d'eau claire à très basse pression ou par des savons nettoyants à PH neutre tout en respectant la couche de calcin naturel de la pierre. Les procédés abrasifs comme l'hydro-gommage (sable+eau) sont exécutés par des entreprises spécialisées et à évaluer au cas par cas selon la nature de la pierre et le diagnostic sanitaire. On ne dépasse pas des pressions supérieures à 3 bars. Pour les lucarnes, les corniches et toute partie sculptée, privilégier des méthodes de nettoyage non abrasives, savons et/ou cataplasmes d'argile.

PATHOLOGIES PARTICULIÈRES

Les pierres de taille présentent des pathologies spécifiques dues à des agressions physiques, chimiques et biologiques. Les joints de mortier des murs de pierres sont vulnérables aux intempéries et notamment à l'eau. L'utilisation des mortiers bâtard ou au ciment ou à la chaux artificielle, trop durs et insuffisamment poreux, provoquent la dégradation de la pierre.



Altérations fréquentes : rejointoiement au ciment

ENJEUX ARCHITECTURAUX ET ENVIRONNEMENTAUX

Conserver, restaurer et mettre en valeur le bâti :

Encourager des solutions de restauration adaptées pour les différents types de bâti et de matériaux

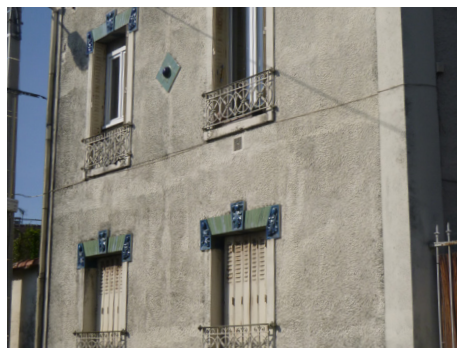
FAÇADES EN MAÇONNERIE ENDUITE

L'architecture constitutive du village de Cergy est de façon générale une architecture d'enduit. L'irrégularité des parements de moellon appelle la mise en œuvre d'un enduit couvrant ou «à pierre vue».

PRINCIPE CONSTRUCTIF

L'enduit constitue l'épiderme de protection destiné à assurer l'étanchéité du mur et à lui donner son esthétique. Les enduits sont traditionnellement réalisés à la chaux et accompagnent une modénature de pierre. Au cours du XIX^e siècle, les enduits à base de plâtre dits bâtards se généralisent. La modénature est alors elle aussi réalisée en plâtre.

Les enduits à pierre vue correspondaient initialement à une recherche d'économie de matière plus qu'à une recherche esthétique. Les parties enduites se limitent aux parties en creux entre les moellons et elles sont plus ou moins couvrantes.



Bâti de ferme avec une façade en enduit lissé, maison de village avec un enduit projeté

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- Encourager la restauration des enduits en respectant les spécificités d'origine : constitution, grain, couleur, etc.

PRINCIPES DE RESTAURATION

Pour des raisons esthétiques et de tenue dans le temps, les façades présentant des enduits faïencés, fissurés, cloqués, soufflés sur plus de 40% de la surface doivent être piochées en totalité. L'enduit est réalisé suivant les dispositions en place soit en plâtre gros, de finition serrée et lissée, soit en chaux naturelle de finition talochée ou brossée. Dans le cas de reprises de fissures, il est important de vérifier si la fissure évolue. Si elle est stable, un piquage partiel (sur 15 cm de part et d'autre), un nettoyage puis un bouchage à l'aide d'un mortier de chaux naturelle est envisageable.

Un enduit pelliculaire ou badigeon de chaux est utilisé pour protéger et homogénéiser la façade en cas de reprise partielle sur les enduits à la chaux. La coloration de l'enduit est déclinée suivant l'adjonction de sables de carrière ou de rivière, de sablons ou de pigments naturels.

Les enduits à la chaux à pierre vue qui laissent affleurer la tête des moellons sont réalisés avec des sables grossiers teintés dans la masse. La finition est brossée.

PATHOLOGIES PARTICULIÈRES

L'enduit et la finition peuvent présenter différents types de désordres liés à un défaut de mise en œuvre, au vieillissement de l'enduit ou à des pathologies plus graves comme la répercussion de désordres structurels.



Altérations fréquentes : piochage des enduits, mise en œuvre d'enduits ciments

ENJEUX ARCHITECTURAUX ET ENVIRONNEMENTAUX

Conserver, restaurer et mettre en valeur le bâti :

Encourager des solutions de restauration adaptées pour les différents types de bâti et de matériaux

FAÇADES EN PIERRE MEULIÈRE

La maçonnerie en pierre meulière se retrouve essentiellement sur les bâtiments à usage d'habitation. La pierre meulière est une roche sédimentaire siliceuse utilisée jusqu'aux environs de 1880 pour fabriquer des meules à grains, d'où son nom. Seules les parties les plus denses d'un banc de meulière pouvaient convenir à la fabrication de meules.

PRINCIPE CONSTRUCTIF

La «meulière» est mise en oeuvre comme du moellon calcaire. Elle est souvent caverneuse. Cette structure lui confère un certain pouvoir d'isolation très apprécié. Elle est souvent utilisée en association avec d'autres matériaux comme la brique.

Les joints, selon l'époque du bâti, peuvent présenter diverses finitions : en creux, en ruban. Le rocaillage lié à l'emploi de pierre meulière, consiste en la réalisation d'un jointoiment de chaux coloré par de la brique pilée dans lequel sont insérés des fragments de meulière, silex ou mâchefer.



Façade en meulière et brique et détail de rocaillage et de joint au ruban

PRINCIPES DE RESTAURATION

La restauration de la maçonnerie de meulière consiste avant tout en un nettoyage doux, de type micro-gommage avec une pression inférieure à 3 bars. Lorsque la maçonnerie doit faire l'objet d'un rejointoiment, le dégarnissage des joints s'effectue avec soin. Le nouveau joint sera réalisé dans le ton dominant des pierres. Il sera ponctué d'éclats de brique ou de pierre pour en limiter l'importance et renforcer la résistance. Le mortier sera réalisé à base de chaux naturelle.

PATHOLOGIES PARTICULIÈRES

Elles présentent des pathologies spécifiques dues à des agressions physiques, chimiques et biologiques. Les joints sont vulnérables.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- Préconiser des interventions adaptées à la pierre : parement et joints.
- Empêcher la mise en œuvre de procédés inadaptés : peinture, revêtement plastique.

ENJEUX ARCHITECTURAUX ET ENVIRONNEMENTAUX

Conserver, restaurer et mettre en valeur le bâti :

Encourager des solutions de restauration adaptées pour les différents types de bâti et de matériaux

TOITURES

La forme, la volumétrie et la pente des toitures résultent des possibilités techniques de couverture propres à chaque époque de construction. Ainsi, les couvertures les plus anciennes (bardeaux en bois, chaume) étaient peu étanches et nécessitaient donc une forte pente afin d'écouler rapidement des eaux de pluie. Les couvertures plus récentes (tuiles à emboîtement, zinc, etc.) sont à l'inverse plus étanches et permettent d'avoir des pentes moins accentuées.

Deux matériaux cohabitent à Cergy : la tuile plate de terre cuite et l'ardoise. Le matériau de couverture traditionnel est la tuile plate de terre cuite de petit moule, dont les ouvrages annexes, solins, ruellées, raccords de souches sont traités au mortier de chaux ainsi que les scellements des tuiles faîtières. La tuile à emboîtement dite aussi tuile mécanique, est un apport du 20^e siècle. L'ardoise est apparue assez tardivement sur les toitures de la ville et se retrouve plus ponctuellement.



ORIENTATIONS PROPOSÉES

- Encourager la restauration des couvertures en respectant les spécificités d'origine : matériaux, pente...
- Conserver les souches de cheminée et accessoires de toiture qui participent à la silhouette de la ville.

LUCARNES

Les lucarnes permettent d'éclairer et de rendre utilisables les combles. Elles sont construites en charpente ou en maçonnerie s'appuyant très souvent sur la façade.

La proportion de la lucarne est verticale. Autrefois, elles servaient surtout à engranger foin, farine... Elles possédaient alors un toit largement débordant pour protéger de la pluie et pour accrocher une poulie de levage.

Le modèle ancien le plus courant est la lucarne à croupe dite «à la capucine». Le 19^e siècle a beaucoup utilisé la lucarne à fronton plus simple à couvrir. La façade était réalisée en pierre ou en bois et les jouées latérales sont essentées en ardoise ou revêtues de zinc.

Dans les architectures éclectiques du 19^e siècle, la lucarne est le plus souvent construite en pierre dans le prolongement de la façade.



Différents exemple de lucarnes, en bois ou maçonnées.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- Encourager la restauration des lucarnes.
- Encourager la création de lucarnes plutôt que des châssis de toit.

ENJEUX ARCHITECTURAUX ET ENVIRONNEMENTAUX

Conserver, restaurer et mettre en valeur le bâti :
Maintenir la qualité architecturale des menuiseries et les améliorer thermiquement

L'AMÉLIORATION THERMIQUE DES MENUISERIES

Pour certains immeubles, les menuiseries représentent avec l'isolation de la toiture le principal levier d'amélioration thermique de l'enveloppe.

Certaines menuiseries, fenêtres, volets ou équipements annexes présentent une forte valeur patrimoniale et participent ainsi à la valeur architecturale des façades.

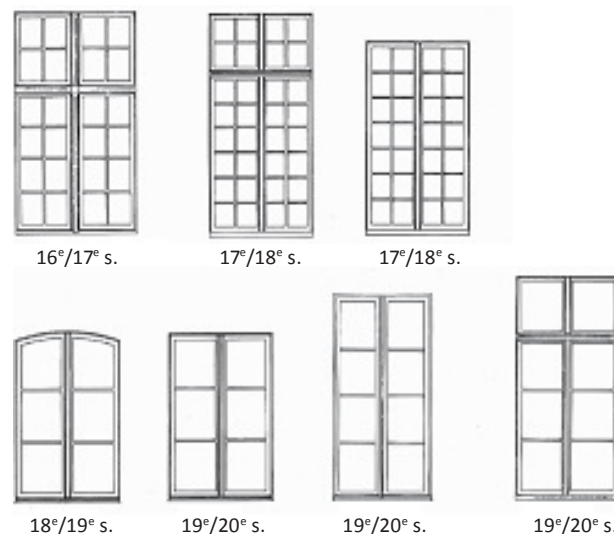
Ces éléments indissociables de la façade doivent être maintenus.



Menuiseries, contrevents et persiennes en lien avec l'architecture de la façade

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- Reconnaître les menuiseries anciennes de valeur comme un élément architectural indissociable de l'architecture et comme étant à préserver.
- Privilégier la restauration des éléments menuisés à leur remplacement.
- En cas d'impossibilité, remplacer à l'identique les éléments présentant une valeur architecturale, possibilité d'améliorer thermiquement les fenêtres par la pose d'une double fenêtre intérieure avec maintien de la ventilation.
- Proscrire le PVC.



MENUISERIES EN BOIS
LE PARTITIONNEMENT DU VITRAGE ÉVOLUANT SELON LES ÉPOQUES

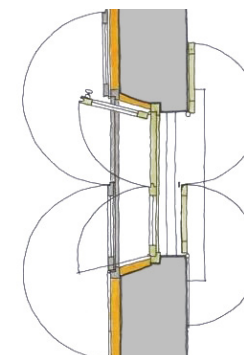
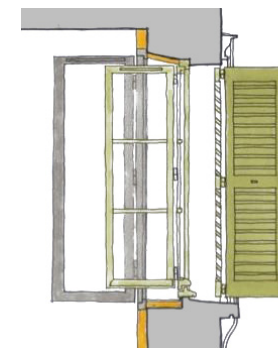
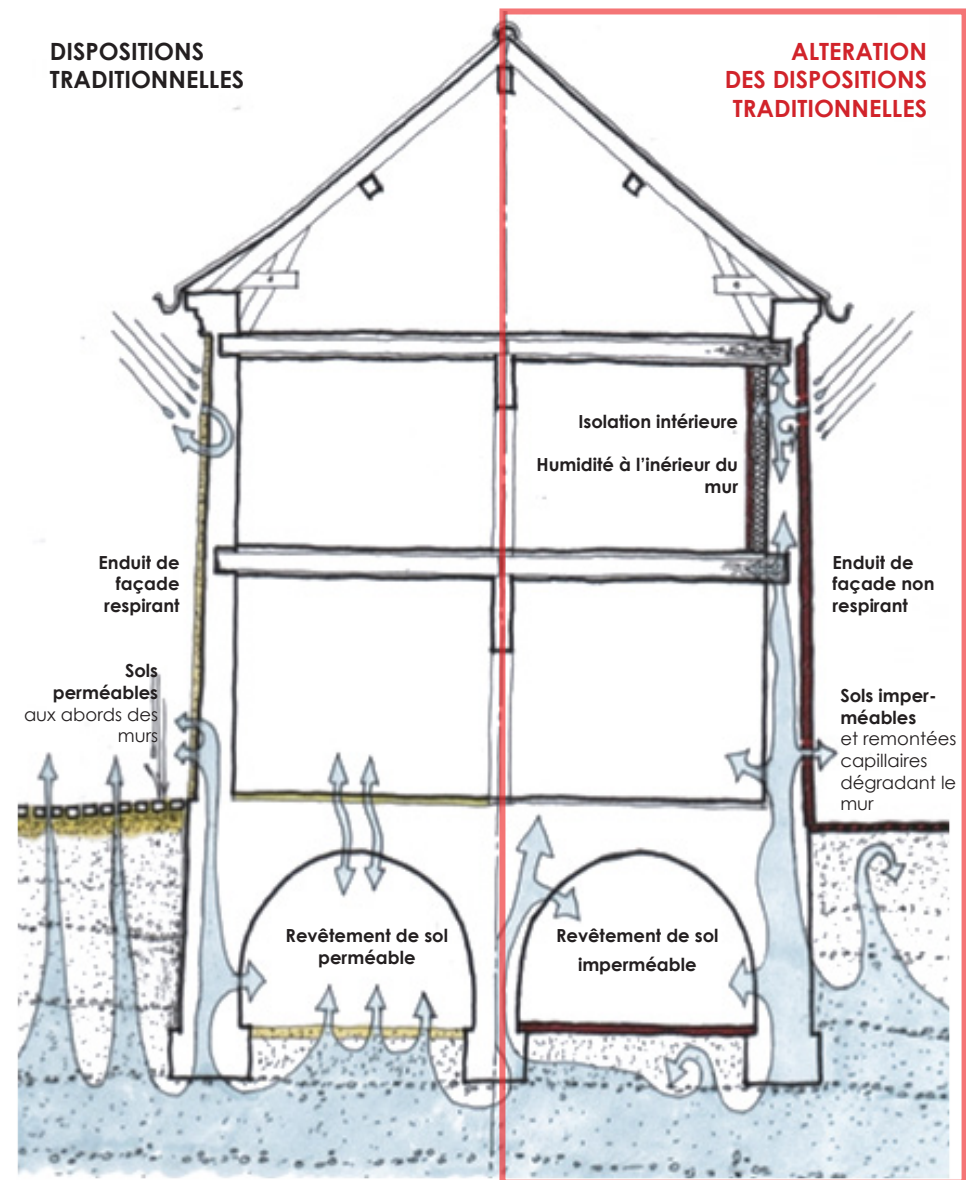


SCHÉMA DE PRINCIPE D'UNE DOUBLE FENÊTRE EN COUPE ET EN PLAN



Altérations fréquentes : modification des proportions de la baie, adjonction de volets roulants, menuiseries PVC de taille non adaptée à la baie



ENJEUX ARCHITECTURAUX ET ENVIRONNEMENTAUX

Conserver, restaurer et mettre en valeur le bâti : Promouvoir les qualités intrinsèques du bâti ancien

UN BÂTI PERMETTANT LES ÉCHANGES AVEC SON ENVIRONNEMENT

Les constructions anciennes, à l'inverse des bâtiments plus récents, sont conçus sur le principe d'un maintien des échanges entre la construction et son environnement proche.

UNE ÉVAPORATION DES EAUX TOUJOURS POSSIBLE

Pour de multiples raisons, l'eau peut être amenée à pénétrer dans les murs. Les murs traditionnels permettent de laisser s'évaporer l'humidité grâce à l'existence de matériaux non étanches, laissant passer la vapeur d'eau à travers les parois.

Le traitement des pieds des façades était conçu à l'origine pour drainer les eaux de pluie tout en laissant une certaine perméabilité aux sols pour une évaporation continue des eaux souterraines (traitements en terre battue ou à revers pavés aux abords des constructions).

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- Encourager l'emploi de matériaux et de mises en œuvre traditionnels.
- Sensibiliser aux conséquences de l'étanchéification des sols et parois : augmentation de la pression de l'eau dans les maçonneries pouvant entraîner des dégradations irréversibles.



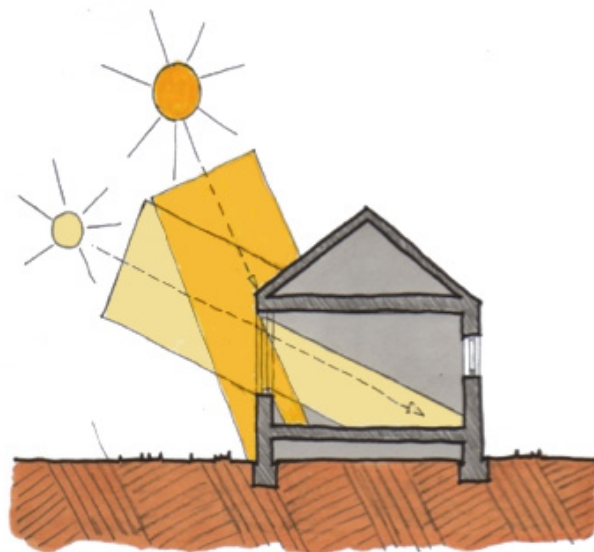
L'ÉNERGIE SOLAIRE PASSIVE CAPTÉE PAR LES FENÊTRES

L'énergie solaire est une source d'énergie gratuite et inépuisable. Cette source d'énergie peut réduire significativement les consommations liées au chauffage en hiver et en mi saison.

On désigne par dispositifs solaires passifs l'ensemble des baies, verrières, serres, vérandas permettant de capter le rayonnement solaire par effet de serre et de réduire les fuites de chaleur du bâtiment.

Les ouvertures sur les façades orientées au Sud apportent un gain énergétique non négligeable permettant une réduction des consommations d'énergie en mi saison.

Des protections solaires amovibles et une bonne ventilation sont néanmoins nécessaires pour éviter les surchauffes en été.

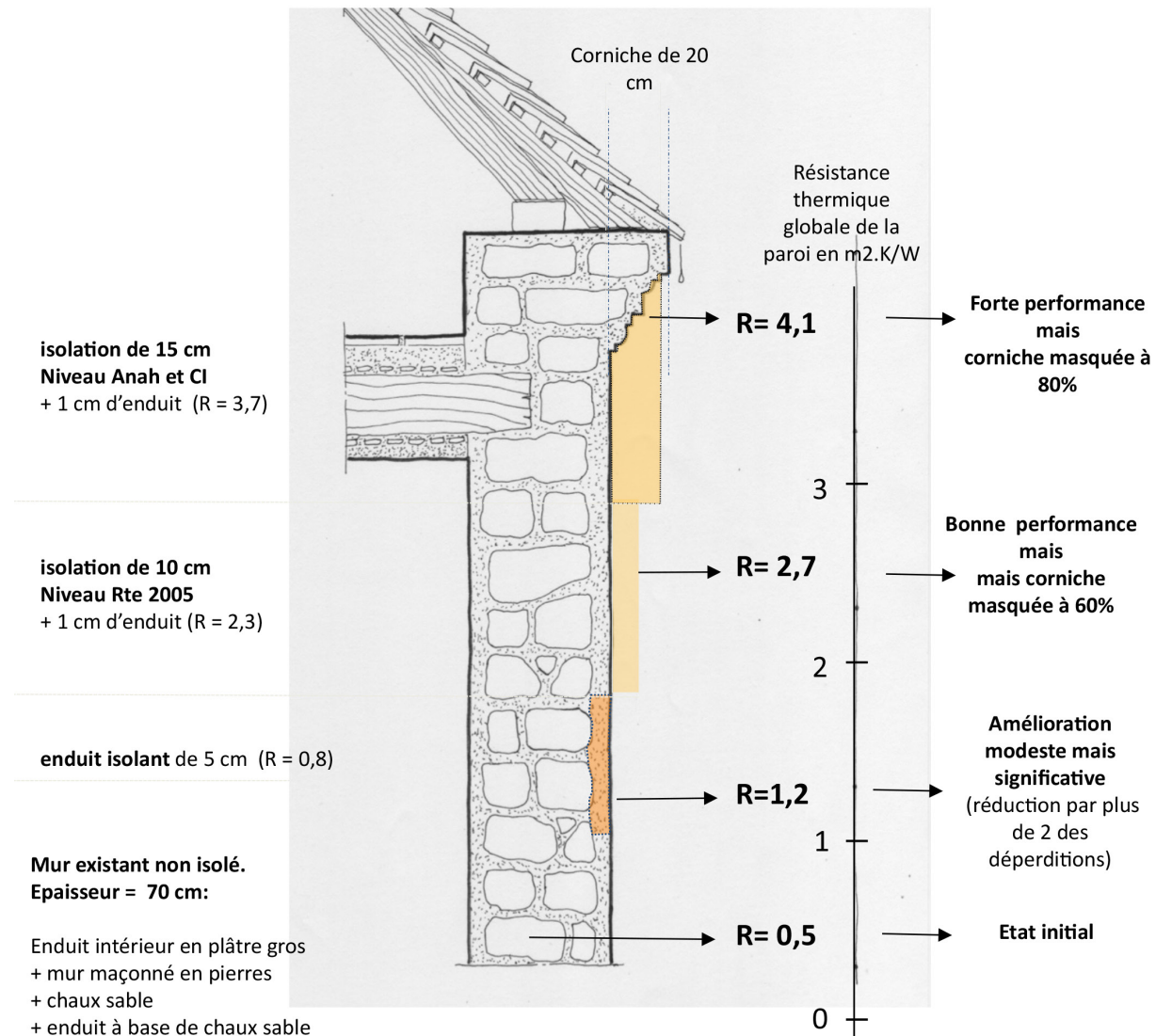


EN HIVER , POUR UNE FAÇADE ORIENTÉE AU SUD, SANS MASQUE, LE SOLEIL PÉNÈTRE PROFONDÉMENT DANS LA CONSTRUCTION ET PEUT DIVISER PAR 2 LA CONSOMMATION D'ÉNERGIE POUR LE CHAUFFAGE

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- Proscrire l'épaississement des profilés des menuiseries afin de maintenir le clair de jour existant.

IMPACT VISUEL DES DIFFÉRENTES SOLUTIONS D'ISOLATIONS THERMIQUES EXTÉRIEURES (ITE)



ENJEUX ARCHITECTURAUX ET ENVIRONNEMENTAUX

Conserver, restaurer et mettre en valeur le bâti :
Améliorer thermiquement et maintenir la qualité architecturale des façades

LES PRINCIPALES SOLUTIONS POUR L'ISOLATION DES PAROIS

Le bâti ancien, grâce à ces qualités constructives présente globalement de bonnes performances.

Malgré ses qualités reconnues, le bâti ancien doit, quand cela est possible, être amélioré par une isolation thermique afin d'améliorer le confort d'hiver sans dégrader le confort d'été et sans dénaturer le patrimoine bâti.

Une grande partie des façades du village de Cergy sont construites à partir de matériaux nobles (briques, pierres appareillées, etc) devant rester apparents ou présentent des ornements intéressants.

Ce bâti en raison de sa valeur architecturale et historique ne peut pas recevoir une Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE). Il convient de l'interdire sur ces bâtiments dans le cadre du SPR.

On pourra par contre proposer des solutions alternatives :

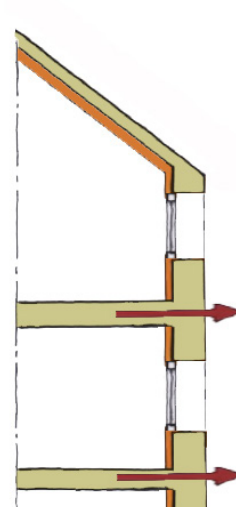
- l'isolation thermique intérieure (ITI) avec des enduits isolants perspirants (seulement en cas d'absence de décors intérieurs)
- Les enduits isolant de «correction thermique» qui peuvent être compatibles avec les maçonneries anciennes (seulement en l'absence de décors et si le matériau de façade n'est pas destiné à rester apparent).

Dans le cas de constructions d'architecture simple ou de façades latérales et pignons enduits non ornementés, une isolation thermique par l'extérieur pourrait éventuellement être envisagée sous réserve d'adapter les techniques aux caractéristiques constructives du bâti, compatibles avec les matériaux anciens,

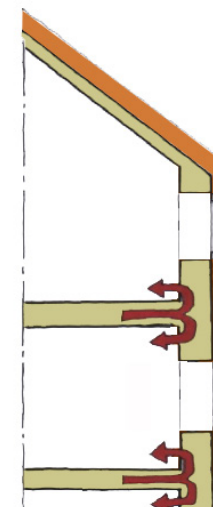
ORIENTATIONS PROPOSÉES

- Proscrire toute ITE sur les façades présentant des matériaux destinés à rester apparents ou enduits avec décor.
- Proposer des solutions alternatives: Isolation thermique intérieure (ITI) compatible avec les maçonneries anciennes (en l'absence de décors), enduits isolants intérieurs perspirants (en cas d'absence de décors intérieurs).

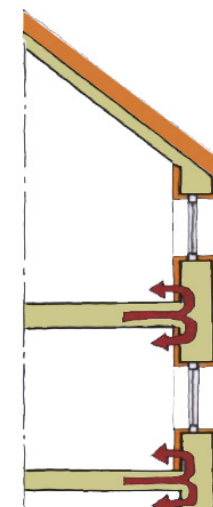
Techniques existantes



1- ISOLATION THERMIQUE INTÉRIEURE (ITI)



2- ISOLATION THERMIQUE EXTÉRIEURE (ITE)



3- ENDUIT ISOLANT DE « CORRECTION THERMIQUE »

Application recommandée

Possible si :

- Façades ornementées
- Maçonneries apparentes
- Présence de balcons, marquises, consoles de charpentes, etc
- Intérieurs non ornementés

Possible si :

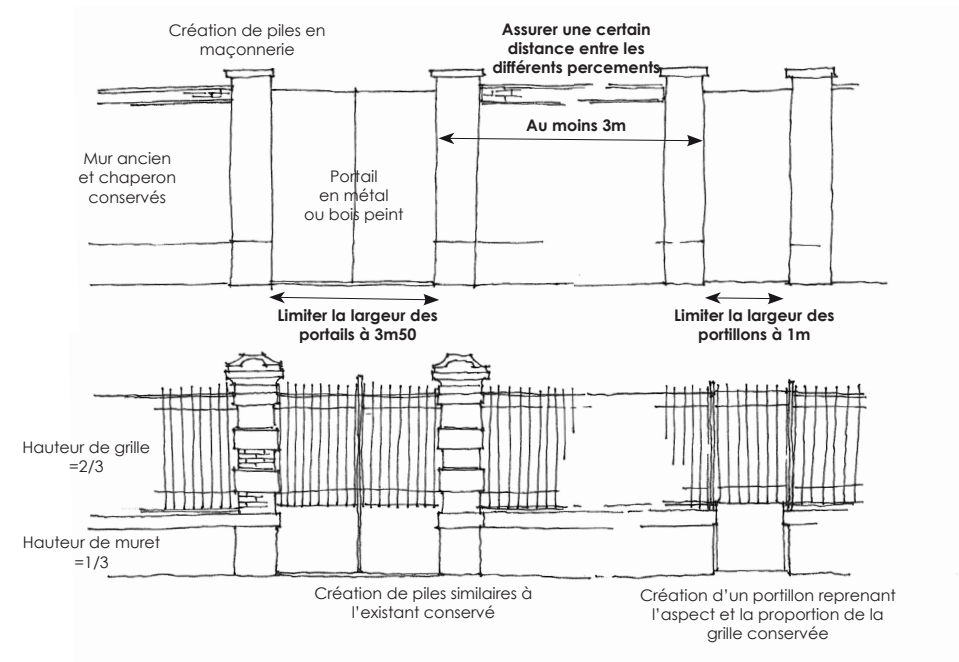
- Façades enduite
- Volumes simples
- Nombre réduit de balcons

Possible si :

- Façades enduites
- Ornements réduites (extérieures ou intérieures)
- Balcons, marquises, consoles de charpentes...

- Permettre une isolation thermique extérieure (ITE) sur ces types de façade sous réserve d'adapter les techniques d'isolation thermique aux caractéristiques constructives du bâti.
- Utiliser des matériaux isolants adaptés et compatibles avec les matériaux du bâti ancien.
- Obtenir, en cas de mitoyenneté, une autorisation d'empiètement sur le fond voisin.

PRINCIPES DE PERCEMENT DES MURS ANCIENS PLEINS OU MUR BAHUT



Exemples de différents portails. La création d'une porte dans un vantail est une solution à envisager plutôt que le percement du mur de clôture pour ménager un portillon.

ENJEUX ARCHITECTURAUX ET ENVIRONNEMENTAUX

Préserver et entretenir les murs et les clôtures : Préserver leurs qualités architecturales et environnementales

Le village de Cergy est marqué par la présence d'un certain nombre de murs de clôture en maçonnerie enduite ou à pierres vues, plus rarement en brique.

Ces ouvrages viennent établir une continuité urbaine lorsque le bâti n'est pas implanté à l'alignement sur rue. Dans le village, ce cas de figure est rare le long des voies principales construites sur tout leur linéaire. Par contre, dans la partie ouest des enclos, les murs constituent bien souvent l'élément dominant, délimitant l'espace public de l'espace privé.

A l'intérieur des parcelles les divisions sont assurées par des murs maçonnés qui sont à conserver (ils peuvent être le support de palissage) ou de grillages.

Les murs de clôture en maçonnerie lourde assurent plusieurs autres fonctions :

- **écrans de protection** contre les vents,
- **régulateurs thermiques** en toutes saisons (radiateurs en période froide, rafraîchissement par l'ombre l'été),
- **supports pour une végétation** composée de végétaux de différentes tailles : liquens, mousses, petits végétaux grimpants, arbres fruitiers, etc. Ces végétaux servent d'habitat et d'abri aux insectes, oiseaux et petits mammifères formant une chaîne garante d'une certaine biodiversité.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- Encourager la conservation et la restauration des murs maçonnés anciens et respecter leur disposition d'origine : mur haut, mur bahut avec grille
- En cas d'impossibilité ou de danger, obliger à une reconstruction à l'identique.
- Proposer des solutions de modification pour l'aménagement d'accès automobile par des percements limités en largeur et dans l'alignement de la clôture, et par la reprise des proportions, hauteur, aspect des matériaux et teinte de la clôture existante conservée.
- Interdire les panneaux rigides en clôture (sur rue ou en division des parcelles)
- Choisir des menuiseries en bois ou en métal de teintes sombres en harmonie avec les menuiseries du bâtiment principal.
- Dans le cas d'une motorisation du portail, préconiser des solutions enterrées.



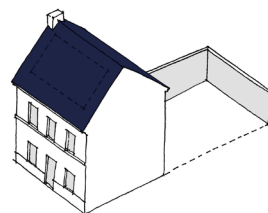
LES MURS HAUTS

Les murs pleins, hauts et continus sont constitués de maçonneries enduites ou non avec chaperon. Ils sont percés de portes pleines, voire interrompus par une porte charretière éventuellement surmontée d'un linteau.

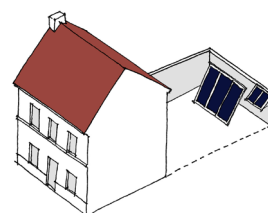


LES MURS BAHUTS SURMONTÉS D'UNE GRILLE

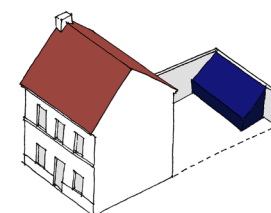
Les murs bas maçonnés dits « bahuts » sont surmontés d'une grille ajourée ou semi ajourée qui permet des vues sur la façade principale du bâtiment. Les grilles peuvent être maintenues par des piles maçonnées soutenant également les portes et portails en fer forgé ou en bois.



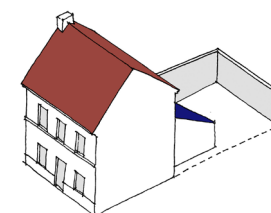
INVISIBLE SOUS ARDOISE



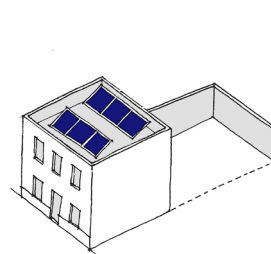
AU SOL OU SUR MURS



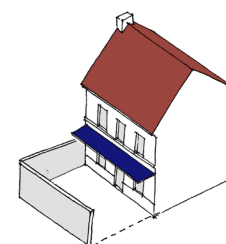
SUR APPENTIS INDÉPENDANT



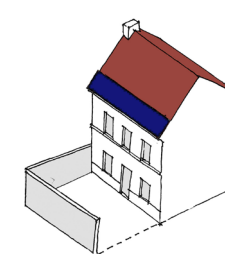
SUR EXTENSION ARRIÈRE



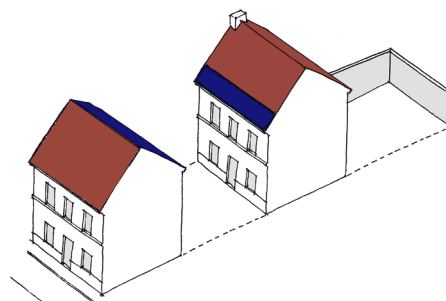
DERRIÈRE L'ACROTÈRE



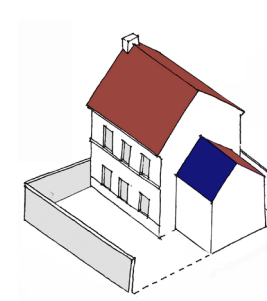
SUR AUVENT HORIZONTAL



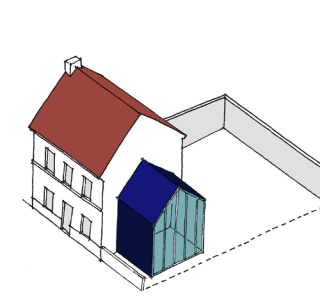
ENCASTRÉ EN PARTIE BASSE DE TOITURE (TIERS INFÉRIEUR)



BÂTI EN SECOND RANG



EN TOITURE D'UNE EXTENSION



EN TOITURE ET FAÇADE D'UNE EXTENSION

ENJEUX ARCHITECTURAUX ET ENVIRONNEMENTAUX

Accompagner l'évolution et l'amélioration du bâti : Mettre en place des améliorations énergétiques compatibles

SOLUTIONS UTILISANT L'ÉNERGIE SOLAIRE (CAPTEURS THERMIQUES OU PHOTOVOLTAIQUES)

Dans une construction neuve, l'intégration de capteurs solaires peut se faire dès la conception du bâtiment afin de réunir des conditions favorables. Dans l'ancien, l'installation de capteurs solaires est beaucoup plus complexe car non prévue lors de la conception des bâtiments.

Ces projets se confrontent à de nombreuses contraintes : orientation, pente, surface et volumétrie souvent défavorables des couvertures, présence d'éléments tels que lucarnes, châssis de toiture, souches de cheminées, masques solaires liés à la forte densité du bâti, etc.

Des solutions sont possibles plus ou moins visibles depuis l'espace public. Selon les secteurs, ces solutions pourront être autorisées ou non..

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- Autoriser des solutions d'implantation non visibles depuis l'espace public. Interdire les mises en œuvre sur les pans de toiture du village de Cergy très visibles depuis les différents points de vue.
- Orienter les projets vers des éléments légers, démontables permettant une totale réversibilité de l'installation.
- Privilégier les panneaux solaires de finition mate et en cadres non réfléchissants ou intégrés dans des extensions neuves.

SOLUTIONS UTILISANT L'ÉNERGIE GÉOTHERMIQUE, AÉROTHERMIQUE OU ÉOLIENNE

Basée sur l'installation d'une pompe à chaleur, l'aérothermie consiste à puiser les calories présentes dans l'air extérieur. Les calories contenues dans l'air extérieur sont restituées par une pompe à chaleur.

Ces appareils sont pourvus d'échangeurs présentant généralement un volume important pouvant altérer l'aspect extérieur des bâtiments.

Le principal intérêt de cette technique réside dans la non nécessité d'une installation lourde de capteurs enterrés.

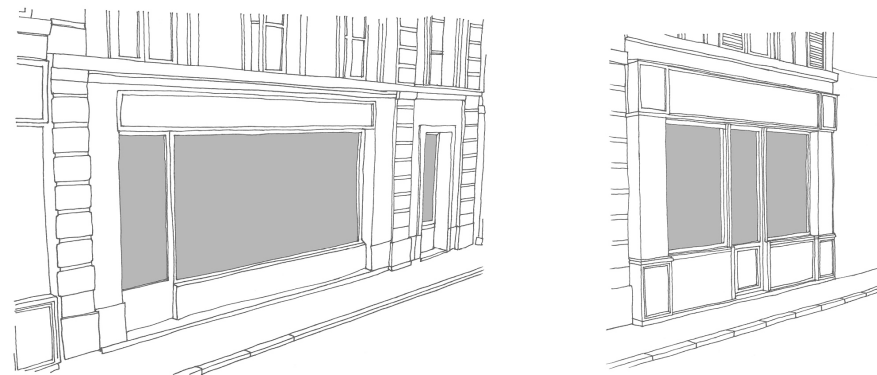
Le principal inconvénient est une performance plus faible du COP affiché par la plupart des pompes à chaleur qui culmine généralement à 3 pour une température extérieure de -7°C.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- Interdire les installations d'éoliennes
- Privilégier des implantations non visibles depuis l'espace public (façade arrière, cour anglaise...)



installation discrète pour une pompe à chaleur air/air sur l'arrière d'une façade, sur cour.



LES DEUX GRANDS TYPES DE DEVANTURE : LA DEVANTURE EN FEUILLEURE ET LA DEVANTURE EN APPLIQUE

Toute inscription, forme ou image apposée sur un immeuble et relative à l'activité qui s'y exerce constitue une enseigne. La pose d'une enseigne, ou d'une pré-enseigne est soumise à autorisation. Le dispositif doit être conforme au règlement local pour la publicité et les enseignes (RLPE).

ENJEUX ARCHITECTURAUX ET ENVIRONNEMENTAUX

Garantir une qualité d'ensemble des devantures commerciales : Favoriser l'insertion dans le paysage urbain

Il est important que l'aménagement des devantures commerciales se fasse dans le respect de l'immeuble dans lequel il s'insère. Cela exige quelques principes de composition et d'implantation.

Dans les espaces dégagés (place, croisement de rue...), le recul qui peut être pris par rapport au bâti permet d'appréhender les façades des immeubles dans leur ensemble, l'intégration de la devanture est d'autant plus importante.

Les anciennes devantures sont généralement adroitement composées et offrent des détails soignés. Leur disparition entraîne souvent une perte de qualité des façades.

L'intégration des différents éléments techniques est une préoccupation importante. Ces éléments sont liés à la visibilité de la devanture (enseignes, systèmes d'éclairage...), au fonctionnement du commerce et à sa protection (systèmes de fermeture, de ventilation ou de climatisation, stores...) ou encore à l'accessibilité des personnes handicapées.



Exemple de rampe d'accès rétractable intégrée dans le seuil et permettant l'accessibilité aux PMR

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- Encourager la restauration des devantures anciennes conservées.
- Veiller à ce que le gabarit de la devanture neuve, sa structure et ses ouvertures soient composés avec la façade de l'immeuble dans lequel elle s'intègre.
- Encourager l'emploi de matériaux et de couleurs en rapport avec la façade de l'immeuble et les couleurs des commerces avoisinants.



LIGNES DE COMPOSITION VERTICALES

Pour concevoir une devanture en rapport avec l'architecture de l'immeuble, il faut prendre en considération les principes de composition de la façade existante : proportions entre les pleins et les vides, positions des axes des fenêtres des étages. Le caractère de symétrie d'une façade peut être conforté par la composition de la devanture.



LIGNES HORIZONTALES

Les lignes horizontales des rez-de-chaussée marquent en hauteur la limite des devantures commerciales.



LIMITES DE PARCELLES - LIGNES VERTICALES

Les lignes verticales du parcellaire rythment le paysage de la rue.

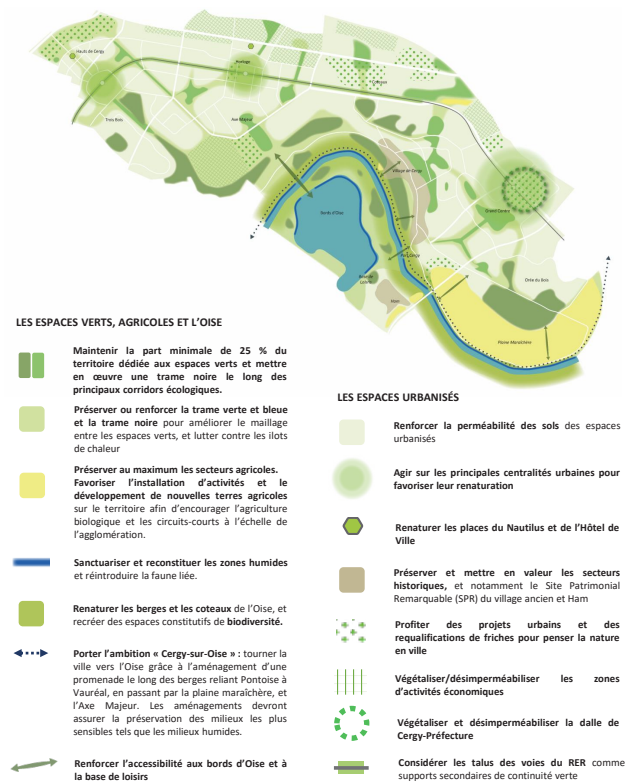
Les devantures commerciales ne doivent pas gommer les limites de mitoyenneté entre les immeubles et s'implanter «à cheval» sur deux façades.

Lorsqu'une activité commerciale s'étend sur plusieurs immeubles, la devanture sera interrompue dans l'axe des murs mitoyens afin d'exprimer en façade le découpage parcellaire.

IV- COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD ET PÉRIMÈTRE

Les trois grands axes du PADD de Cergy :

• UNE VILLE-NATURE EN TRANSITION



• UNE VILLE DYNAMIQUE, ATTRACTIVE ET ENTREPRENANTE



• UNE VILLE DES PROXIMITÉS



COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD DU PLU

Une obligation de cohérence a été introduite entre le Site Patrimonial Remarquable et le Plan Local d'Urbanisme. Le SPR doit prendre en compte les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU. Le PADD de Cergy a été débattu lors du Conseil municipal du 9 juin 2023 (délibération n°19).

Le PADD est l'expression du projet urbain de la commune. Il définit la stratégie d'aménagement et de développement durable du territoire. Le projet de la ville de Cergy s'articule autour de trois grands axes :

- Cergy : une ville-nature en transition
- Cergy : une ville dynamique, attractive et entrepreneur
- Cergy : une ville des proximités

• Une ville-nature en transition

Cergy se souhaite comme une ville bénéficiant d'un environnement naturel spécifique et de grande qualité. Cet environnement est intimement lié à la ville à toutes les échelles (des grands paysages de la boucle de l'Oise jusqu'aux jardins) et permet également d'affirmer la transition urbaine que la Ville va opérer vers des projets de renouvellement urbain en s'inscrivant dans les trajectoires de décarbonation et de zéro artificialisation nette. Il s'agit de s'appuyer sur la valorisation des principaux éléments naturels de la ville pour favoriser les transitions (écologique, énergétique, etc.) et envisager un nouveau développement urbain, maîtrisant la consommation foncière et prenant en compte les enjeux environnementaux du XXI^e siècle, notamment le changement climatique.

• Une ville dynamique, attractive et entrepreneur

Cergy se souhaite comme une ville dynamique et solidaire, en confortant son rôle de ville-centre. Elle souhaite renforcer son attractivité économique, universitaire, culturel, touristique.

• Une ville des proximités

Cergy souhaite définir des orientations pour conforter la qualité de vie au quotidien et ainsi développer des ambitions en matière de logement pour tous les types de ménages, de commerces de proximité, de mobilités du quotidien au sein de la ville et d'équipements.

La ville de Cergy souhaite donc agir sur la qualité urbaine, ce qui se traduit pour le périmètre du SPR par :

- Préserver le caractère architectural et paysager et la singularité du Village de Cergy à travers la préservation de la singularité des morphologies urbaines

tout en permettant et accompagnant la réalisation de nouvelles constructions proposant des formes architecturales répondant aux évolutions esthétiques inhérentes à la transition énergétique et environnementale tout en veillant à leur intégration dans leur environnement urbain.

- Permettre et encadrer l'évolution urbaine dans le tissu ancien pour répondre aux besoins de densification tout en garantissant la préservation du caractère architectural et paysager propre à ces secteurs.
- Garantir la qualité de vie de la ville en préservant notamment les zones naturelles et maraîchères, notamment en bords d'Oise.
- Porter l'ambition « Cergy-sur-Oise » en tournant la ville vers l'Oise grâce à l'aménagement d'une promenade le long des berges reliant Pontoise à Vauréal, en passant par la plaine maraîchère, et l'Axe Majeur avec des aménagements qui devront assurer la préservation des milieux les plus sensibles (milieux humides) Améliorer l'accessibilité aux espaces naturels des bords d'Oise et de l'île de loisirs via des modes de déplacement doux en favorisant les accès depuis le plateau vers les Bords d'Oise.

Elle souhaite également garantir un projet de Ville qui vise un maintien de la qualité paysagère des espaces verts, une grande qualité environnementale et de la biodiversité :

- Préserver le cadre naturel et le cadre de vie sur les bords d'Oise et permettre leur redécouverte en améliorant leur entretien et leur végétalisation.
 - Conforter les espaces supports de biodiversité en encourageant la perméabilisation des sols et la végétalisation des espaces publics, en réduisant l'éclairage le long des corridors écologiques, en encourageant les jardins privés à être de meilleurs supports à la biodiversité et en développant de nouveaux supports de biodiversité.
 - Limiter l'artificialisation des sols et conforter les secteurs agricoles et naturels en préservant les zones naturelles et maraîchères, notamment en bords d'Oise.
 - Adapter le parc bâti existant aux enjeux de la transition écologique.
- Enfin, elle souhaite renforcer l'attractivité touristique :
- S'appuyer sur les événements culturels pour favoriser la découverte du patrimoine naturel et bâti (ancien et Ville Nouvelle).
 - S'inscrire dans une stratégie d'aménagement des espaces de plein air.

Le patrimoine architectural, urbain et paysager est donc un des éléments majeurs pris en considération dans les objectifs fixés par le PADD du PLU.

Le respect de l'environnement, la mise en œuvre de mesures pour le développement durable, la protection et la mise en valeur du patrimoine, qu'il soit urbain ou naturel, font donc partie intégrante des objectifs du PADD et correspondent largement aux objectifs du SPR.

Périmètre de la ZPPAUP et zones d'extension proposées



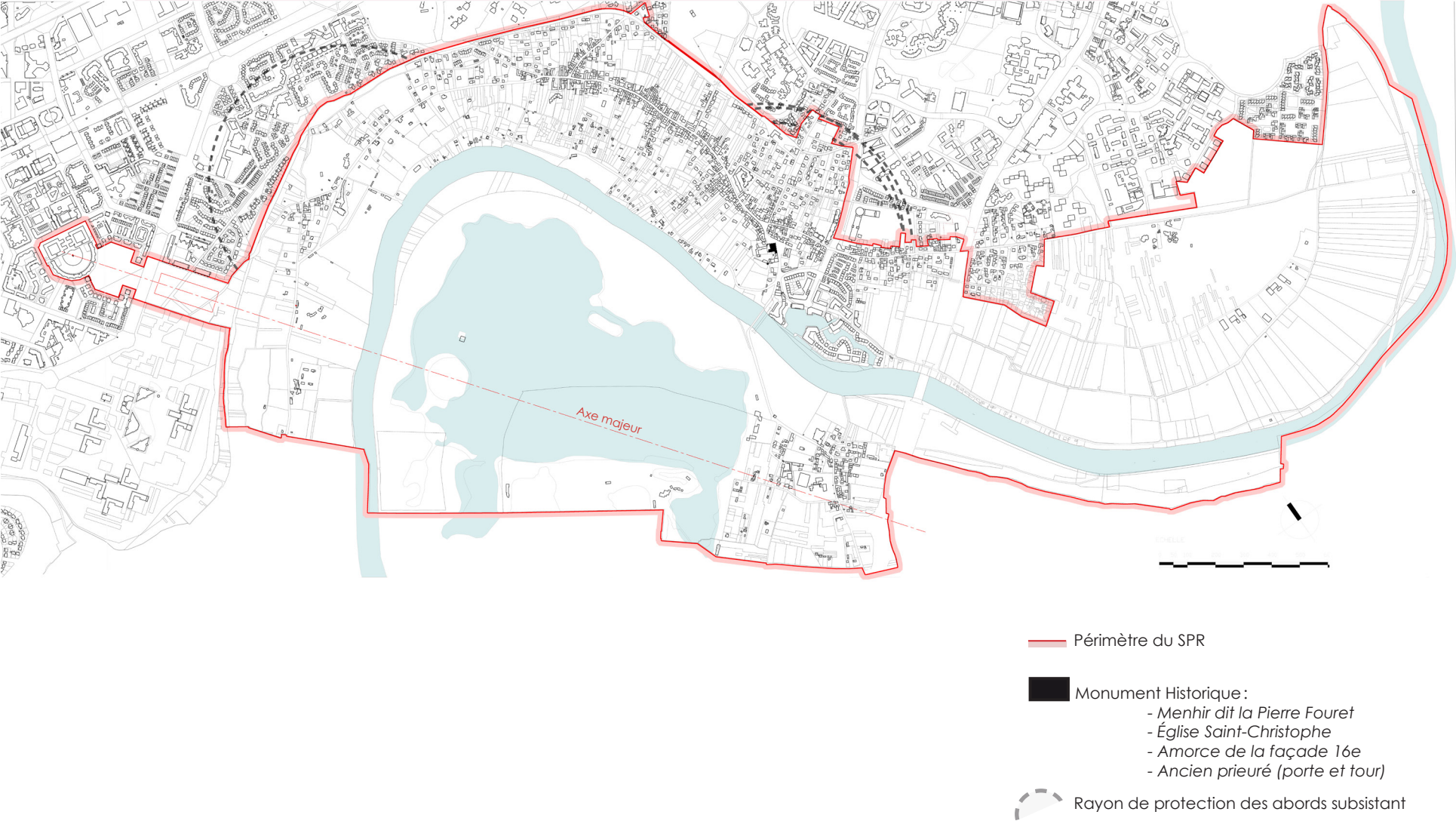
Une réflexion a été menée sur le périmètre de la ZPPAUP pour déterminer dans quelles conditions des modifications devaient être apportées en fonction des nouveaux enjeux identifiés. Le périmètre du SPR se fonde sur ce qui avait déjà été identifié dans la ZPPAUP et en le complétant à la marge. Les choix d'extension qui ont été fait sont les suivants :

- Intégrer plus largement l'axe majeur
- Compléter l'emprise de l'ancienne voie ferrée
- Prendre la totalité du bois de Cergy et l'allée de tilleuls

- Périmètre de la ZPPAUP (devenue SPR)
- Zones d'extension du périmètre lors de création de l'AVAP

PÉRIMÈTRE DU SPR

Périmètre du SPR et les rayons de protection des abords subsistants au delà du périmètre



ANNEXE
DIAGNOSTIC DE L'AVAP
JUILLET 2013

